



Guldenroedestraat 1, HEINKENSZAND
€ 625.000,- k.k.

Faasse & Fermont

An aerial photograph of a city grid, likely Amsterdam, with a semi-transparent red overlay. The text is centered on the image.

Woningen

Nieuwbouw

Hypotheken & verzekeringen

Bedrijfsonroerend goed

Kenmerken en gegevens

Bouw

Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Soort dak	Platdak

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten

Wonen	180 m ²
Perceel	585 m ²
Inhoud	740 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Douche, ligbad, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	3

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Cv-ketel	Remeha

Kadastrale gegevens

HEINKENSZAND
Borsele, Sectie: AH,
Nummer: 4763

Kadastrale kaart

Oppervlakte	585 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, in woonwijk
Tuin	tuin rondom
Tuin breedte	18 m
Tuin diepte	14 m
Ligging tuin	Zuiden

Omschrijving

Vrijstaande villa op ruim perceel met luxe afwerking en tuin op het zuidwesten

Aan de rand van de groene, kindvriendelijke wijk Over de Dijk staat deze moderne, royaal bemeten vrijstaande villa op een prachtig perceel van 585 m². De woning biedt een woonoppervlakte van maar liefst 180 m² met onder meer vier slaapkamers, een fantastische living, luxe keuken en een zonnige tuin met diverse zitjes. Het royale dakterras en de stijlvolle overkapping met lamellendak maken het mogelijk om in alle rust en privacy optimaal van het buitenleven te genieten.

De woning is gebouwd in 2005, uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel B. (bij het opstellen van het label is geen rekening gehouden met de 10 zonnepanelen die later zijn geplaatst). Het huis is uitstekend onderhouden: het buitenschilderwerk is in 2024 vernieuwd en de cv-ketel is in 2023 vervangen.

Ligging

Heinkenszand biedt een breed scala aan voorzieningen, zoals diverse winkels, bakkerijen, supermarkten, basisscholen, huisartspraktijken, kapsalons en een actief verenigingsleven. Een grote speeltuin ligt letterlijk om de hoek. Binnen 10 minuten rijdt u naar Goes met zijn uitgebreide winkel- en horecavoorzieningen, sportclubs, middelbare scholen en cultuur. Dankzij de nabijgelegen A58 bent u binnen 20 autominuten in Middelburg of andere steden in de regio.

Omschrijving

Indeling

Begane grond

Via het voorportaal met meterkast komt u in de ruime hal met garderobekast en toilet. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de voormalige garage (nu berging) en de eerste verdieping bereikbaar.

De riante woonkamer van ca. 50 m² is volledig gericht op de tuin en biedt volop lichtinval dankzij de grote raampartijen en twee schuifpuien. De sfeervolle parketvloer en het ruime oppervlak geven u alle vrijheid qua inrichting. Buiten bereikt u het zonneterras met overkapping _ een heerlijke plek voor lange zomeravonden.

De luxe keuken aan de voorzijde is van het gerenommeerde merk Poggenpohl en heeft een moderne, strakke uitstraling. De opstelling bevindt zich aan één zijde en loopt via de wandkasten naadloos over in het woongedeelte. U beschikt hier over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat met rvs-afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Dankzij de raampartijen in voor- en zijgevel heeft u een mooi zicht op de tuin.

Berging / voormalige garage

De extra brede berging (3,78 m breed) ligt aan de rechterzijde van de woning en is iets verlaagd ten opzichte van de entree en woonkamer. Hierdoor ontstaat een speelse split-level indeling in het huis. De berging is voorzien van extra isolatie en een aparte loopdeur. Indien gewenst, kan deze ruimte opnieuw als garage in gebruik genomen worden.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft een verrassende indeling met een ruime overloop (met vide), drie slaapkamers, een luxe badkamer, separaat toilet en cv-kast.

-Ouderslaapkamer: ca. 24 m², gelegen aan de achterzijde. Voorzien van airconditioning en toegang tot een ruim dakterras, waar u volledig privé kunt genieten van de middag- en avondzon.

-Slaapkamer 2: ca. 18 m², gelegen aan de voorzijde, met prachtig uitzicht op natuurgebied De Poel.

-Slaapkamer 3: ca. 10 m², eveneens aan de voorzijde en voorzien van airconditioning.

De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Badkamer

De stijlvolle, volledig betegelde badkamer is voorzien van een donkere keramische vloer in combinatie met grote witte wandtegels. Er is een extra brede wastafel met wandmeubel en spiegel, een ligbad, een luxe glazen douchecabine met thermostaatkraan en een handdoekradiator. De aparte toiletruimte bevindt zich op de overloop.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer (ca. 18 m²), ook voorzien van airconditioning. Dankzij het royale formaat en de ligging is deze kamer multifunctioneel inzetbaar als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Omschrijving

Buitenruimte

De fraai aangelegde tuin is gelegen op het zuidwesten en biedt meerdere zon- en schaduwplekken. Hier kunt u de hele dag buiten genieten. De overkapping aan de achtergevel is voorzien van een elektrisch verstelbaar lamellendak, waarmee u eenvoudig speelt met zon, schaduw of beschutting.

Parkeren doet u eenvoudig op eigen terrein: de oprit biedt plek aan meerdere auto's.

Samenvatting

- Woonoppervlak: ca. 180 m²
- Perceel: 585 m²
- 4 ruime slaapkamers
- Luxe keuken en badkamer
- Split-level indeling
- Dakterras & lamellen-overkapping
- Goed onderhouden (schilderwerk 2024, cv-ketel 2023)
- 10 zonnepanelen
- Parkeren op eigen terrein
- Energie label B (nog zonder zonnepanelen)

Nieuwsgierig geworden naar deze verrassende woning? Neem contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging!

Oplevering: in overleg





















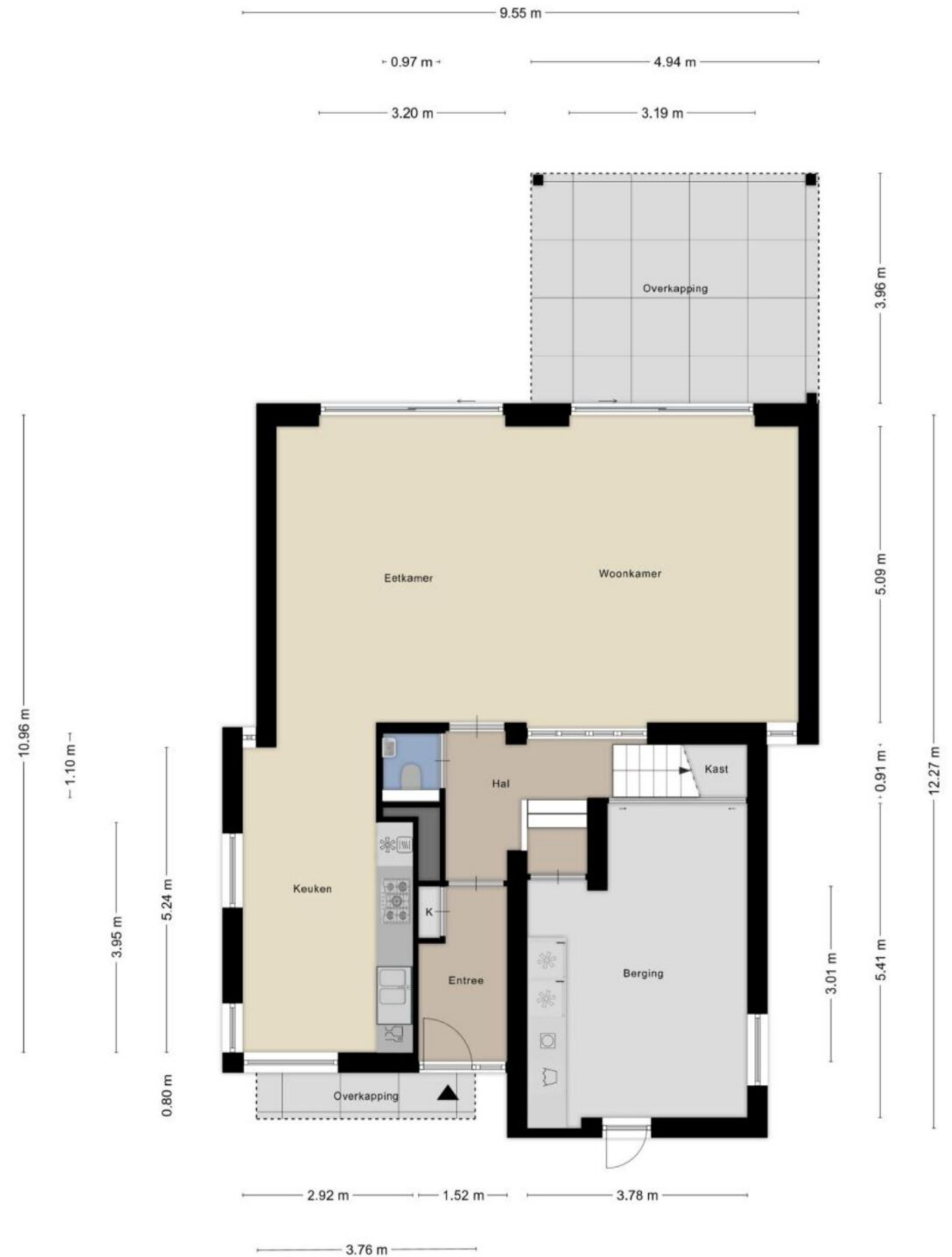






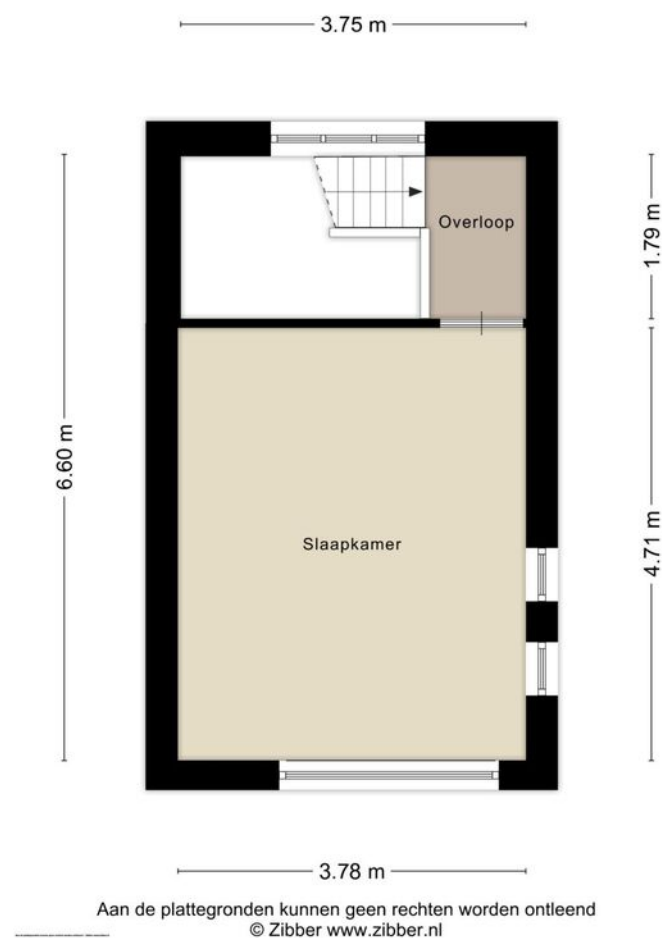


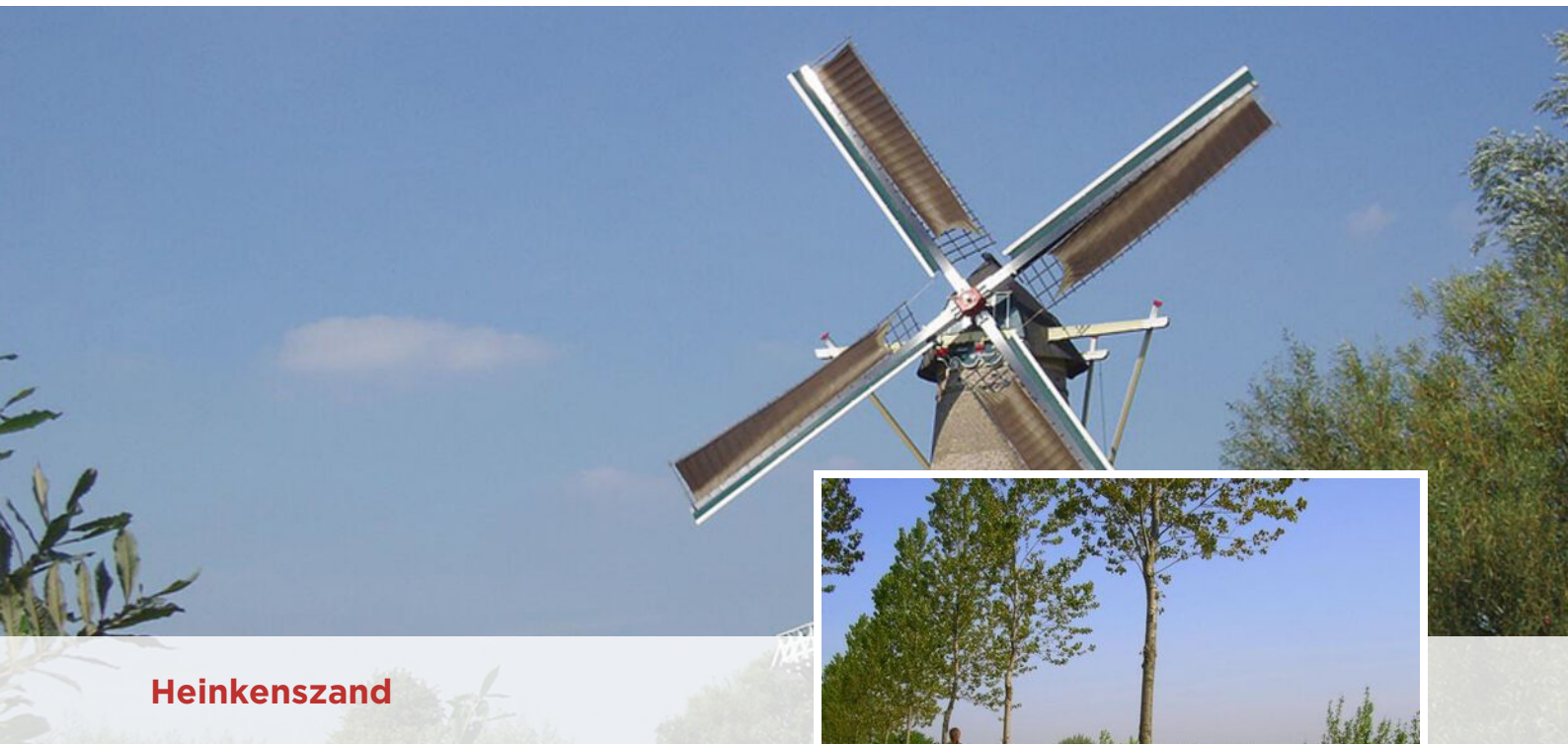
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond





Heinkenszand

Heinkenszand is met ca. 5000 inwoners het grootste dorp in de gemeente Borsele en is tevens het bestuurlijk centrum van de gemeente. Heinkenszand was oorspronkelijk een apart eiland en is ontstaan als dijkdorp. Het voorzieningenniveau in Heinkenszand is erg goed. Aan de Dorpsstraat gelegen in het centrum van het dorp vindt u een divers winkelbestand. Daarnaast is er in Heinkenszand een supermarkt, een medisch centrum en zijn er meerdere (sport-) verenigingen. Vlakbij ligt 'Stelleplas'. Hier is een zwembad, camping en vakantiebungalowpark.

Ook voor (jonge) gezinnen is Heinkenszand een fijne plek om te wonen omdat er meerdere basisscholen zijn. Voor de oudere kinderen die naar het voorgezet onderwijs gaan is Goes goed te bereiken vanuit Heinkenszand. Streekcentrum Goes ligt op 10 auto minuten en de ontsluiting via de A58 is binnen 5 minuten te bereiken.



U HEEFT DE WONING BEKEKEN, EN DAN...

We hopen dat u een goede eerste indruk heeft gekregen van het pand wat u heeft bezichtigd! Hoe gaat het nu verder? Als u meer interesse heeft, kunnen we een afspraak maken voor een tweede bezichtiging. Tijdens zo'n tweede bezichtiging zult u weer nieuwe dingen zien, zodat u een duidelijke keuze kunt maken. Hieronder staat nog wat uitleg over een aantal begrippen:

Bouwkundige keuring

Er bestaat een mogelijkheid de woning te laten keuren door een onafhankelijk bouwkundig bureau. Aan die keuring is ook een bouwkundige garantie verbonden. Vraagt u naar de tarieven bij de makelaars of ons kantoor.

Financiering van de woning

Onder de naam F&F Hypotheken en Verzekeringen bieden wij u advies op het gebied van hypotheeken, schade- en levensverzekeringen en overige financiële diensten. Wij zijn daarbij volledig onafhankelijk en hebben de mogelijkheid bij de meeste geldverstrekkers en verzekeraars producten te sluiten. Ook als u al een gesprek met een andere hypotheekadviseur of bank heeft gehad, bieden we u graag vrijblijvend een second opinion aan.

Een optie nemen?

Een optie kunt u niet nemen. U kunt om een optie vragen. In de regel worden opties voor maximaal een week verleend. In andere branches liggen prijs en voorwaarden vast bij opties (zoals op de aandelenbeurs). Wij beschouwen een optie als een tijdperiode, waarin de verkoper toezegt niet aan een ander te zullen verkopen.

Wat houdt de vraagprijs in

Juridisch gezien is de vraagprijs niets anders dan de uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, bent u niet automatisch koper. De verkoper zal eerst akkoord moeten geven. Een verkoper mag zijn prijs in de onderhandeling zelfs verhogen.

Het doen van een bod

Als u een bod doet, moet u ook eventuele randvoorwaarden aangeven. Uiteraard is de prijs erg belangrijk, maar andere voorwaarden moeten ook worden vermeld, zoals eventuele ontbindende voorwaarden inzake financiering en de leverdatum. U bent pas in onderhandeling als er een tegenbod komt.

Bedenktijd

Een koper heeft 3 dagen bedenktijd. Wij zullen daarom een bewijs van ontvangst van de koopakte laten tekenen door de koper. Een koper kan zich tijdens de 3 dagen bedenktijd zonder opgave van enige reden terugtrekken van een koop. De bedenktijd geldt niet voor de verkoper.

Bankgarantie

Om de verkoper voldoende zekerheid te verschaffen dat een koper ook daadwerkelijk de woning zal afnemen, wordt er door ons als voorwaarde voor de koopovereenkomst de eis van een bankgarantie van 10 procent van de koopsom gesteld. In plaats van de bankgarantie kan het bedrag van de bankgarantie ook bij de notaris worden gestort.

Rechten en verplichtingen uit vorige akte

In de op te maken koopovereenkomst wordt verwezen naar rechten en verplichtingen uit de voorgaande eigendomsakte, die, voor zover nodig, deel uit maken van de nieuwe overeenkomst. Deze akte ligt ter inzage op ons kantoor.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld op basis van het model dat is ontwikkeld door de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de NVM..

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als uw vraag nog niet beantwoord is, kunt u ons altijd bellen. Als u geen interesse meer heeft, horen we dat ook graag van u. Wij kunnen dan de eigenaar van de woning in kennis stellen. Zij zijn ook benieuwd naar uw reactie. En misschien kunnen wij u helpen bij het zoeken naar een andere woning.

De informatie is met zorg samengesteld, maar door Faasse & Fermont wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De objecten worden opgemeten volgens de Meetinstructie welke is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Maak gebruik van een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling!

U heeft interesse in deze woning.

Waarschijnlijk heeft u veel vragen bij het kopen van een woning / verkopen van uw eigen woning.

De belangrijkste vraag is:

"Wat is mijn woning waard?"

Wij komen graag met u in contact om een afspraak te maken voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling.

Faasse & Fermont
De vastgoedrealisten



Een bod uitbrengen?

Om het biedingstraject zo transparant mogelijk te laten verlopen werken wij met het digitale systeem 'MijnHuiszaken'

Bij het bezichtigen van de woning heeft u van ons een e-mail ontvangen met een uitnodiging om een account aan te maken. (Mocht u deze mail niet meer hebben, neem dan contact met ons op.)

Hierin klikt u op: 'Klik hier om uw account te voltooien'

- Maak een account aan met uw e-mail adres en een wachtwoord
- Vervolgens kunt u inloggen met uw eigen account
- Klik rechtsboven op "Mijn account" en vervolgens op "Mijn aankoop"
- Via de knop "Doe een bod", kunt u uw bod en alle aanvullende gegevens invullen.
- Uw bod wordt realtime gedeeld met de verkoper.
- Na het sluiten van het biedingstraject nemen wij contact met u op om de uitslag te bespreken.

Faasse & Fermont

Frans den Hollanderlaan 12, 4461 HN Goes | Oostperkweg 3, 4332 SB Middelburg
T 0113 250 555 / 0118 727 000 | info@faasse-fermont.nl | www.faasse-fermont.nl

