



**Oosthavendijk 79, WILHELMINADORP**  
**€ 650.000,- k.k.**

**Faasse & Fermont**



**Woningen**

**Nieuwbouw**

**Hypotheeken & verzekeringen**

**Bedrijfsonroerend goed**

## Kenmerken en gegevens

### Bouw

Soort woonhuis	2/1 kap split level
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Soort dak	Zadeldak

### Oppervlakten en inhoud

#### Gebruiksoppervlakten

Wonen	163 m <sup>2</sup>
Perceel	625 m <sup>2</sup>
Inhoud	577 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5
Aantal badkamers	1
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafel
Aantal woonlagen	2

### Energie

Definitief energielabel	A
Isolatie	hr-glas, vloerisolatie
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Cv-ketel	Nefit

### Kadastrale gegevens

WILHELMINADORP  
Goes, Sectie: AC,  
Nummer: 398

### Kadastrale kaart

Oppervlakte	625 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, aan water, vrij uitzicht
Tuin	achtertuin, voortuin
Tuin breedte	10 m
Tuin diepte	38 m
Ligging tuin	Zuid-Oost

## Omschrijving

Oosthavendijk 79, Wilhelminadorp

Wonen op een unieke locatie met vrij uitzicht over water én polder. Deze verrassende splitlevelwoning ligt direct aan het kanaal in Wilhelminadorp en combineert ruimte, rust en uitzicht op een manier die zelden voorkomt.

Aan de voorzijde kijkt u uit over het vaarwater, waar in de zomermaanden een levendig beeld ontstaat door passerende pleziervaartuigen richting de jachthaven van Goes. Aan de achterzijde ervaart u juist volledige rust, met een weids en vrij uitzicht over het Zeeuwse polderlandschap. Hier woont u met het beste van twee werelden.

De woning beschikt over een speelse en ruimtelijke indeling met onder meer vier slaapkamers, een royale woonkeuken en een diepe, fraai aangelegde tuin. De verschillende niveaus geven de woning karakter en zorgen voor een verrassend woongevoel.

De woning is gebouwd in 1995 en volledig geïsoleerd. Met 11 zonnepanelen, deels vloerverwarming en energielabel A is het geheel bovendien comfortabel en energiezuinig. Het schilderwerk is recent uitgevoerd in 2023 en het onderhoudsniveau is goed.

Wilhelminadorp is een rustig en geliefd dorp, gelegen op korte afstand van Goes. Het Goese Sas en de Oosterschelde bevinden zich in de directe omgeving, ideaal voor liefhebbers van water en natuur. Goes biedt een compleet

voorzieningenaanbod, waaronder een sfeervol historisch centrum, scholen, sport- en culturele voorzieningen. Het centrum is eenvoudig per fiets bereikbaar en een supermarkt ligt op circa 2 kilometer afstand.

## Omschrijving

### Indeling

De splitlevel indeling zorgt voor een speelse opzet met comfortabele leefruimtes op verschillende niveaus.

### Niveau -1

Oorspronkelijk inpandige garage, thans in gebruik als royale multifunctionele ruimte van circa 30 m<sup>2</sup> met tuindeur naar de voortuin. Ideaal als slaapkamer, werkruimte, hobbyruimte of speelkamer. Voorzien van een siergrindvloer met vloerverwarming.

### Niveau 0

Entree met meterkast. Hal met toilet. Badkamer voorzien van ligbad met douche en wastafel. Drie slaapkamers van circa 9 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 13 m<sup>2</sup>.

### Niveau 1

Lichte en sfeervolle woonkamer met grote schuifpui naar het zonnige terras aan de voorzijde van circa 24 m<sup>2</sup>. Hier geniet u optimaal van het uitzicht over het kanaal. Het terras vormt een verlengstuk van de woonkamer en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek.

### Niveau 2

De royale woonkeuken vormt het hart van de woning. Met een oppervlakte van ruim 40 m<sup>2</sup> is dit dé plek om te koken, eten en samen te komen. De keuken is opgesteld met kookeiland en er is voldoende ruimte voor een grote eettafel. Via openslaande deuren bereikt u het balkon aan de achterzijde van circa 16 m<sup>2</sup>, met een prachtig uitzicht over de tuin en de polder. Aansluitend

bevindt zich een praktische bijkeuken met cv-opstelling en toegang tot het balkon. Via een vaste trap is de tuin bereikbaar.

### Bijgebouw

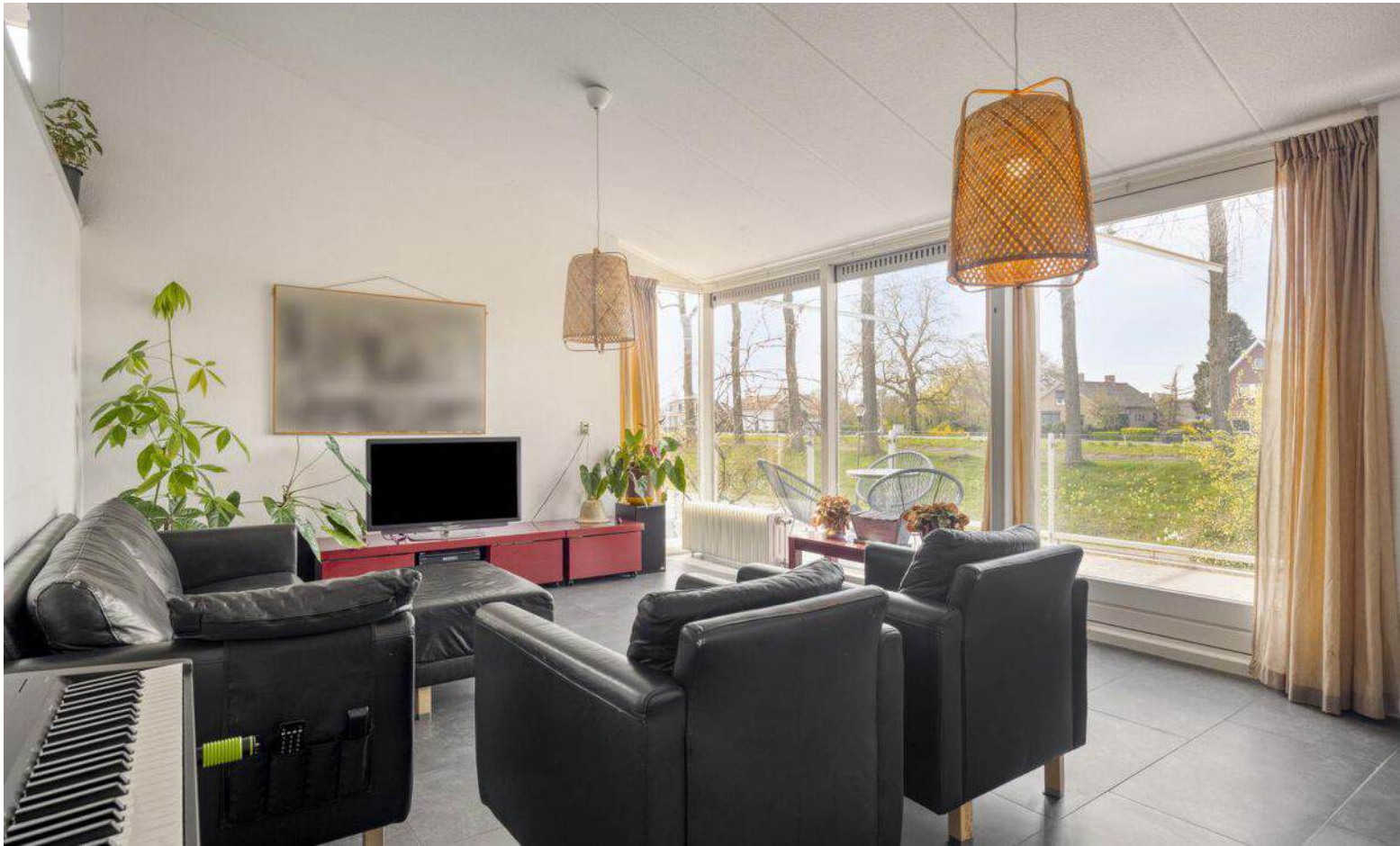
In de tuin staat een vrijstaande houten schuur met overkapping, waardoor de auto beschermt kan worden geparkeerd. De schuur van circa 20 m<sup>2</sup> biedt daarnaast ruime opslagmogelijkheden.

### Tuin

De tuin is circa 38 meter diep en 10 meter breed en fraai aangelegd met volwassen groen, gazon, vijver, diverse fruitbomen en fruitstruiken en vaste beplantingen. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een sloot met daarachter het open polderlandschap.

Hier ervaart u optimale privacy, rust en ruimte. Het uitzicht en de ligging maken deze tuin werkelijk bijzonder.



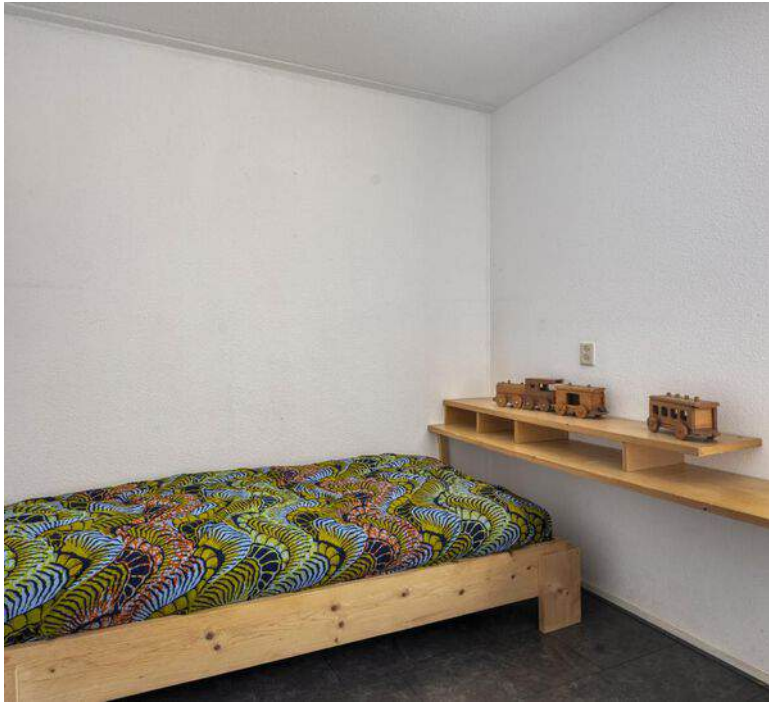


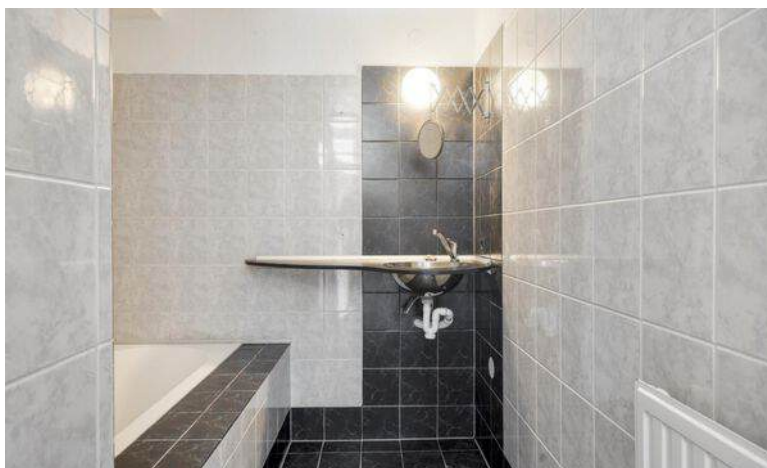




















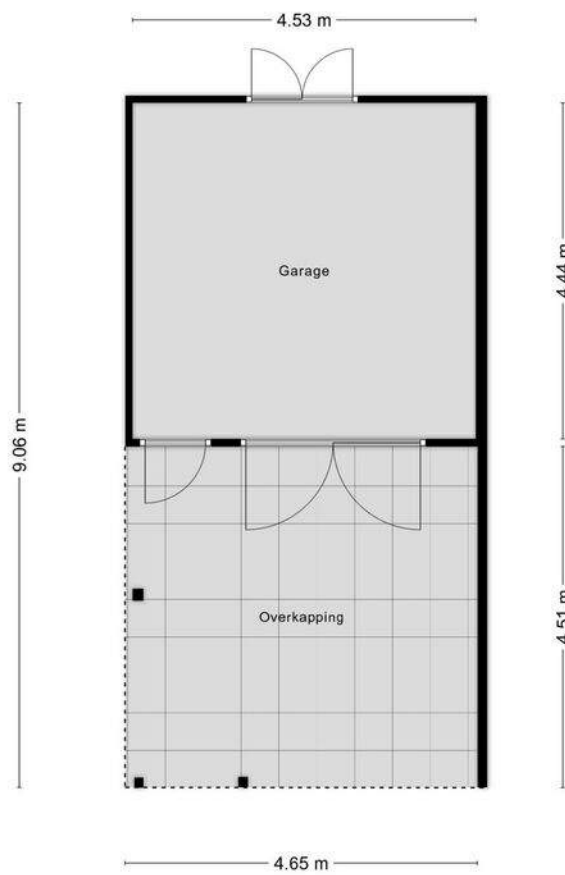


# Plattegrond



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

# Plattegrond





## Wilhelminadorp

Wilhelminadorp ligt aan het kanaal tussen de Oosterschelde en de haven van Goes.

In het kanaal kun je heerlijk afkoelen na een lange, warme dag. Op het gebied van watersport hoef je het dorp ook niet te verlaten. Het kanaal is vooral in het

zomerseizoen een prachtige plek voor roeiers en zeilers. Het dorp is ontstaan nadat Lodewijk Napoleon in 1809 besloot het gebied in te polderen. Pas later werd de polder tot Wilhelminapolder omgedoopt.

Wist je dat er in de polder slechts één landbouwbedrijf gevestigd is? Het Koninklijke Maatschap de Wilhelminapolder bevat maar liefst 1300 hectare akkerbouwgrond.



## 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 hypotheken, 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 tijdsperiode, 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](mailto:info@faasse-fermont.nl) | [www.faasse-fermont.nl](http://www.faasse-fermont.nl)

