



Hoofdstraat 12

4471 AJ Wolphaartsdijk



Inleiding

Anthonise Makelaars mag u de "oude pastorie" van Wolphaartsdijk aanbieden. Een statig pand, degelijk gebouwd in de jaren 20 van de vorige eeuw en was in vroegere tijden de ambtswoning behorende bij de Protestantse kerk die 50 meter verderop ligt.

Het pand heeft de tand des tijds goed doorstaan, renovaties en aanpassingen in het verleden zijn met respect en met behoud van veel authentieke details uitgevoerd, de fraaie kenmerken zijn behouden zodat het pand nog steeds die imposante uitstraling heeft. Van binnen en van buiten. Met veel gevoel voor detail en de sfeer van weleer is men hier te werk gegaan.

Het pand heeft maar liefst 257 m² woonoppervlak en dat is exclusief de (wijn)kelder van ca 20 m². Alle ruimtes in huis zijn royaal bemeten. Met de grote woonkamer, een sfeervolle dichte keuken, drie royale slaapkamers op de verdieping met elk met een eigen badkamer, een grote zolder met nog een slaapkamer én fijne tuin, biedt dit pand u volop mogelijkheden. Heeft u een groot gezin, een gezin met tieners/twintigers die thuis (blijven) wonen, denkt u aan wonen in combinatie met een B&B of heeft u andere plannen na het zien van deze presentatie? Kom gerust eens kijken, u zult versteld staan van de mogelijkheden!



Indeling

Welkom!

Als u binnenkomt door de statige voordeur, langs de chique vestibule met authentieke klapdeur en de hal betreedt met zijn hoge plafonds, fraaie deuren, lambrisering en trappartij met bordes, zult u ongetwijfeld onder de indruk zijn en wederom bevestigd worden; hier woon je op stand. Deze imposante hal is de centrale ruimte van het huis en biedt toegang naar alle vertrekken.

Aan de linkerkant is de ruime woonkamer. Deze heeft een plafondhoogte van 3.2 m., meet maar liefst 40 m² en heeft, dankzij de vele ramen, een heerlijke lichtinval. De suite is niet intact; er zijn geen deuren, maar weldegelijk is er een gevoel van een voor- en achterkamer gecreëerd. Op de vloer ligt een whitewash grenen vloer. Aan de achterzijde zijn openslaande deuren naar het terras.

Aan de rechterzijde van de hal vindt u aan de voorzijde een kamer, wat vroeger de ontvangst/werkkamer van de dominee was en nu een fantastische thuiswerkplek voor u gaat zijn. Authentiek is de fraaie hoekschouw, die tezamen met de fraaie kastenwand deze kamer die fijne sfeer van vroeger geven. Wellicht ziet u hier een hobbykamer voor uzelf of een speel/gamekamer voor de kinderen? Of.....vult u het zelf maar in!



Indeling

Aan het einde van de hal is het toilet, ruim en licht,

De keuken is lekker royaal en rechts aan de achterzijde gesitueerd. Maatwerk met ook weer dat authentieke sfeertje van weleer, maar gelukkig wél met hedendaags gemak zoals een vaatwasser, een koel/vriescombinatie, een tweede koelkast onder het aanrecht en een groot fornuis met oven (Boretti), geplaatst in de originele schouw. Midden in de keuken staat een werkeiland, met een paar krukjes eraan, waar uw gasten/ huisgenoten lekker aan kunnen schuiven als u aan het kokkerellen bent. Ziet u uw echtgenote al zitten met een glaasje wijn?

Via een deur in de keuken komt u in de (wijn)kelder, een grote ruimte van ca 20 m² met stahoogte (voor niet al te lange mensen), geheel betegeld en zeer geschikt om al uw wijnen en voorraden te bewaren.

Aansluitend aan de keuken is een royale bijkeuken, waar plaats is voor uw witgoed en eveneens een achterdeur naar de tuin is.



Indeling

Via de prachtige bordestrap met fraaie traploper (alsof de looper voor u is uitgelegd) komt u op de overloop op de 1e verdieping. Deze biedt toegang tot een drietal slaapkamers.

Slaapkamer 1: de grootste kamer van ca 20 m² ligt aan de voorzijde en heeft uitzicht over de voortuin; een hoog (gestuukt) plafond, fraaie hoge ramen, die zorgen voor een ruimtelijk gevoel en een prettige lichtinval. Aansluitend is de royale wellness badkamer. Heerlijk vertoeven zult hier; de badkamer biedt u een royale inloopdouche met massagedouche, een toilet, een sauna en een vrijstaand bad op pootjes.

Slaapkamer 2: Deze kamer ligt eveneens aan de voorzijde en meet 4 x 3,5 m. Ook deze kamer heeft die hoge ramen, het balkenplafond geeft nog wat extra sfeer. De badkamer is en suite en voorziet in een wastafelmeubel, een toilet en een douche.

Slaapkamer 3: Via een portaaltje betreedt u de slaapkamer van 16 m². Deze kamer ligt aan de achterzijde en heeft een deur naar het platte dak en het raam dat uitziert op de achtertuin. Ook hier weer sfeer door de hoge plafonds (ook een balkenplafond) en hoge ramen. De badkamer is bereikbaar via het portaaltje en een heeft een douche, een wastafelmeubel en een toilet.

De 1e verdieping heeft een plafondhoogte van ca 3 meter en is voorzien van laminaat.



Indeling

De tuin ligt lekker op de zon, op het westen, en heeft een grote losstaande schuur aan de rand van de tuin. Aan de zijkant ligt een brede lange oprit. Deze heeft ter hoogte van de voorgevel een afsluitbaar hek. Uw gasten en/of gezinsleden kunnen doorrijden naar achter, waar plaats is voor een paar auto's.

De oude pastorie ligt in het hartje van het dorp, met schuin aan de overzijde de supermarkt met warme bakker. Wolphaartsdijk hoort bij de gemeente Goes en ligt aan de zuidkant van het Veerse meer, waar je de jachthaven vindt en heerlijk kunt vertoeven bij recreatiegebied "de schelphoek"; lekker zonnen, zwemmen en varen. Een boothelling om je boot te water te laten is ook aanwezig. De gezellige stadjes Middelburg en Goes met hun fraaie historische kernen liggen op korte afstand, waar verder ook alle stadse voorzieningen te vinden zijn.

Kortom: fijn wonen in Wolphaartsdijk in dit pand die vele mogelijkheden kent en door zijn ligging, grootte en uitstraling zeer geschikt is voor wonen in combinatie met werken of B&B.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 675.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Tentdak
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbel glas Muurisolatie Voorzetramen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	559 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	256,8 m ²
Inhoud	930 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18,8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	294 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	3

Energieverbruik

Energielabel	G
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja

Kenmerken

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



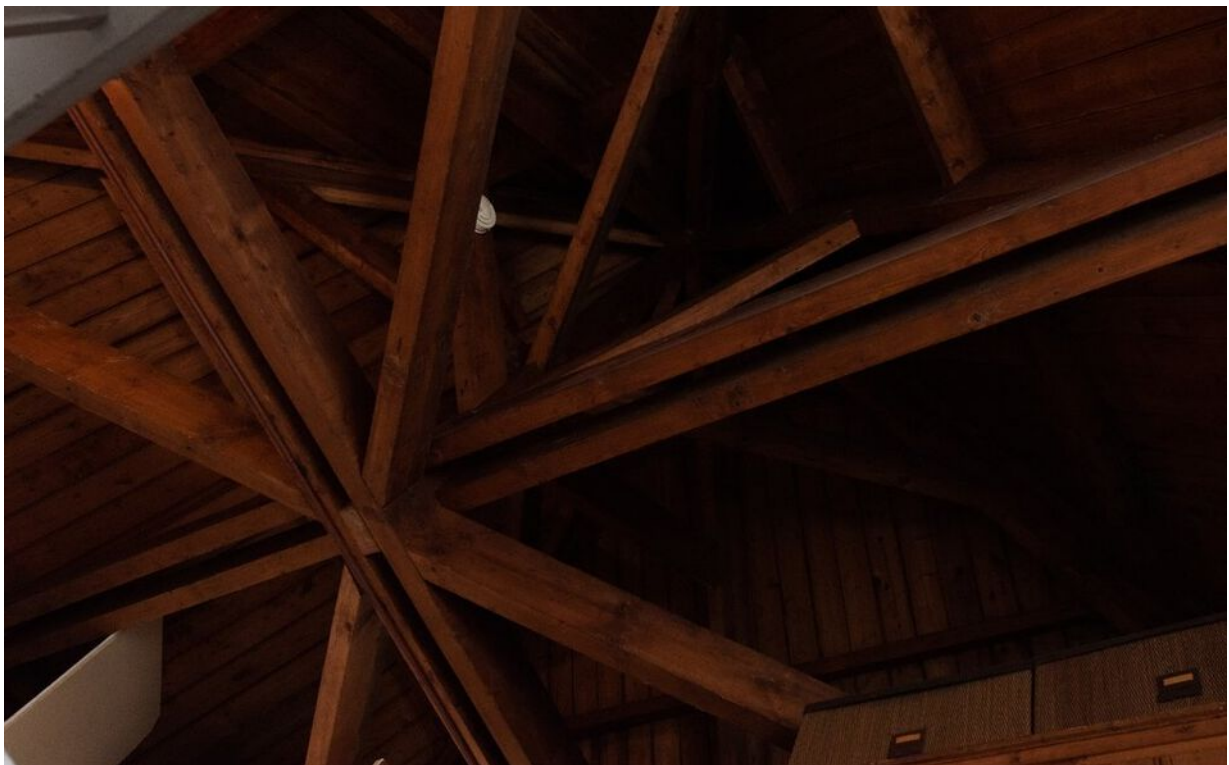
Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



Foto's



Tekeningen



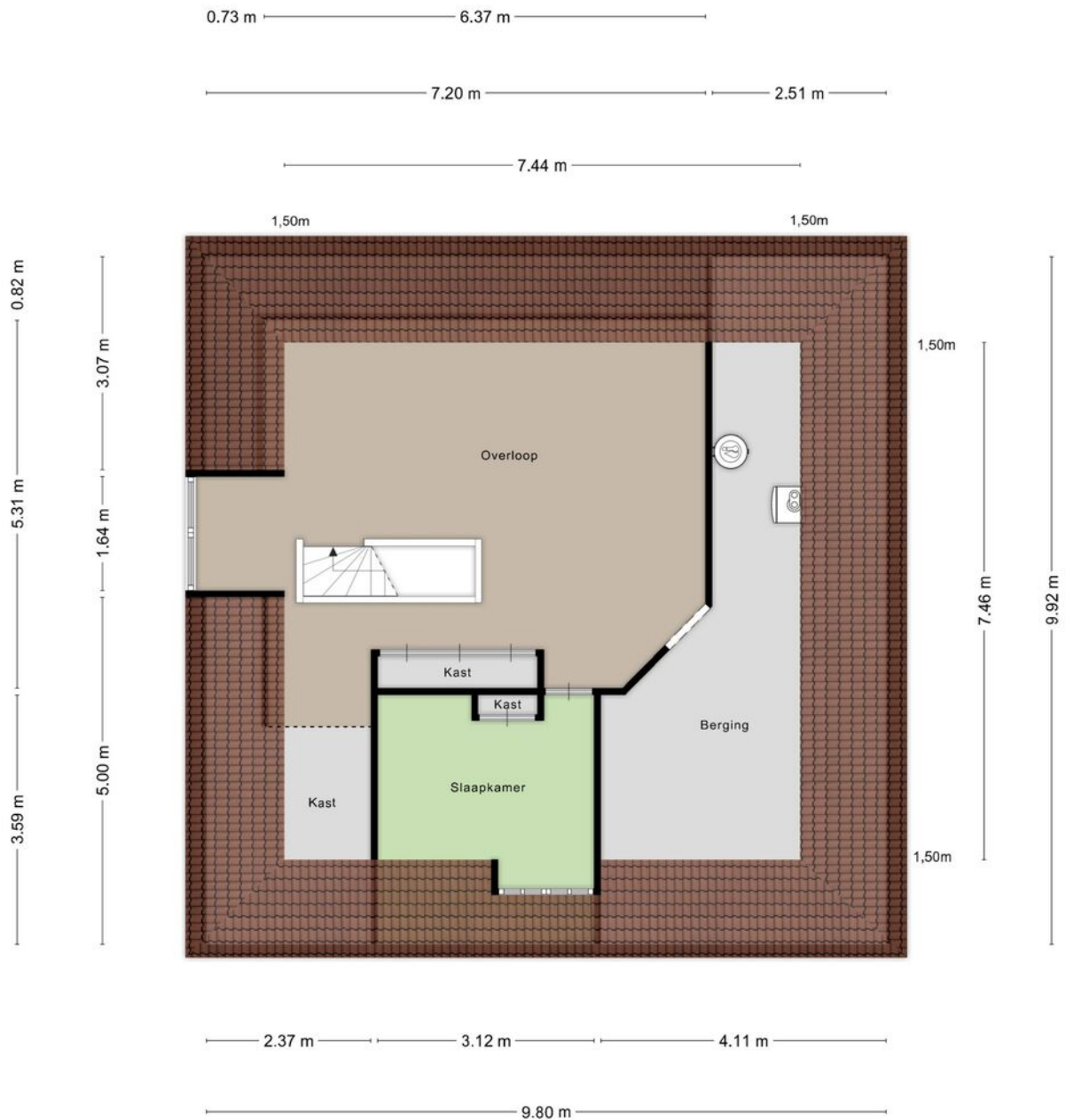
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



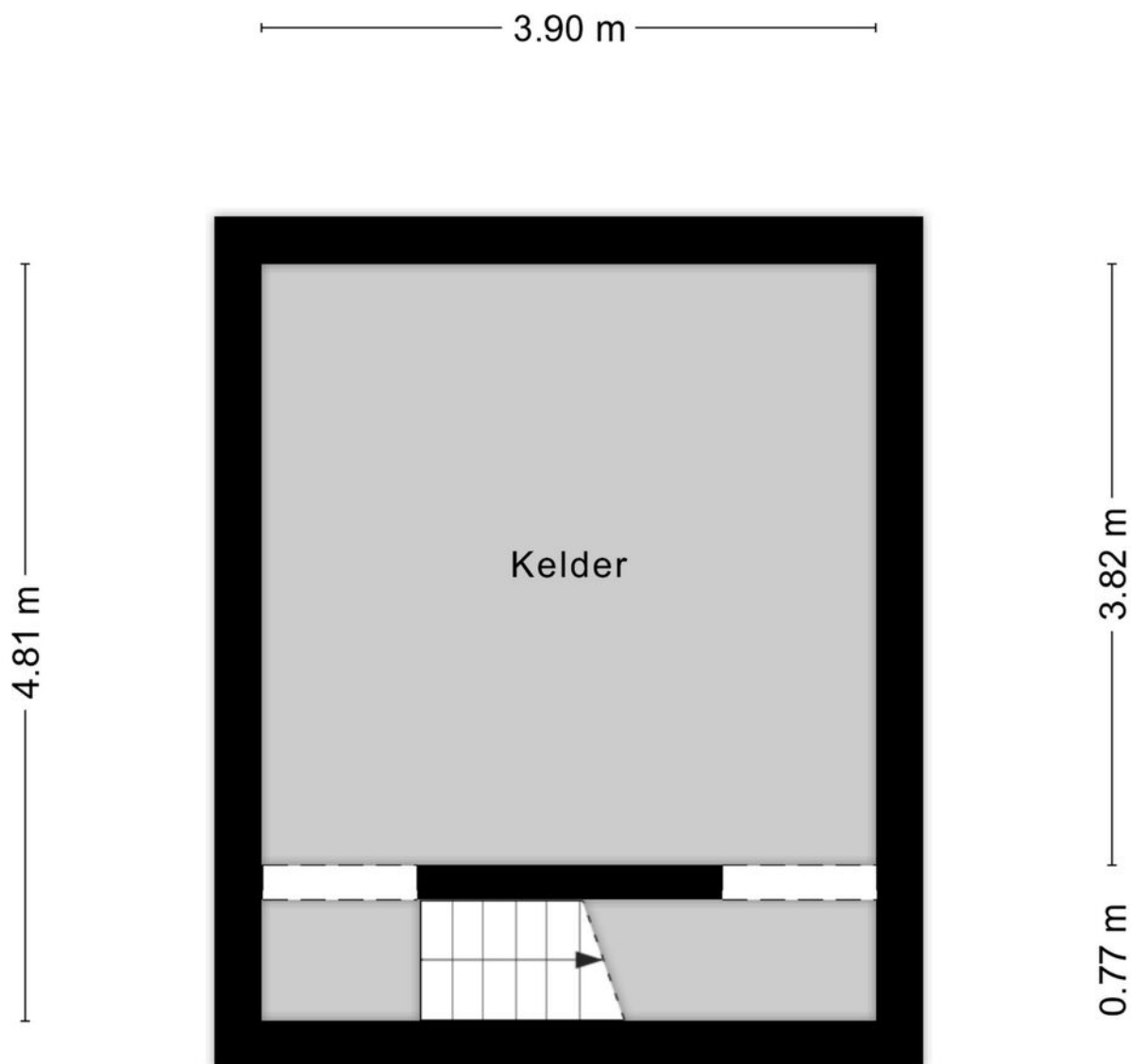
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



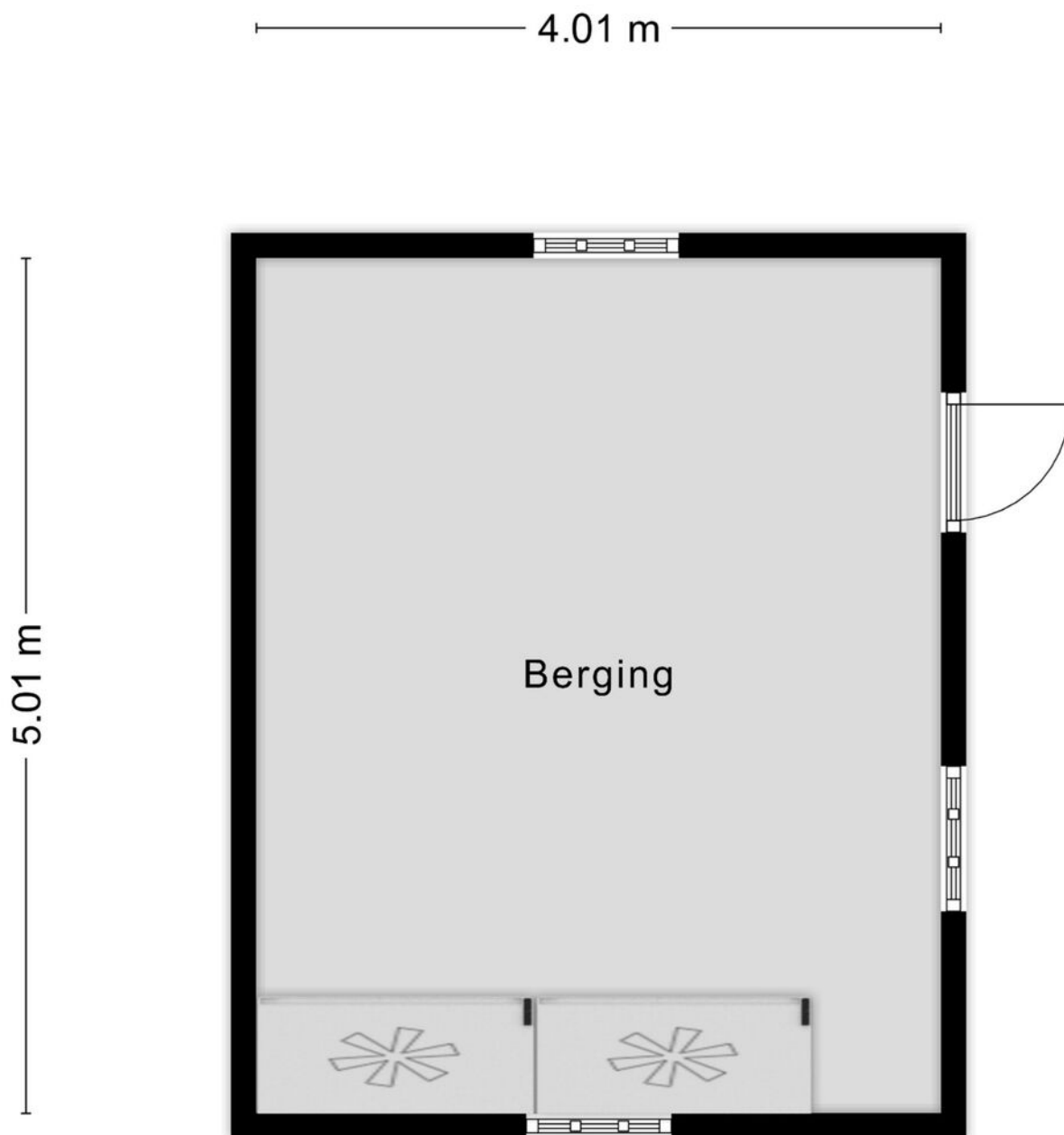
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



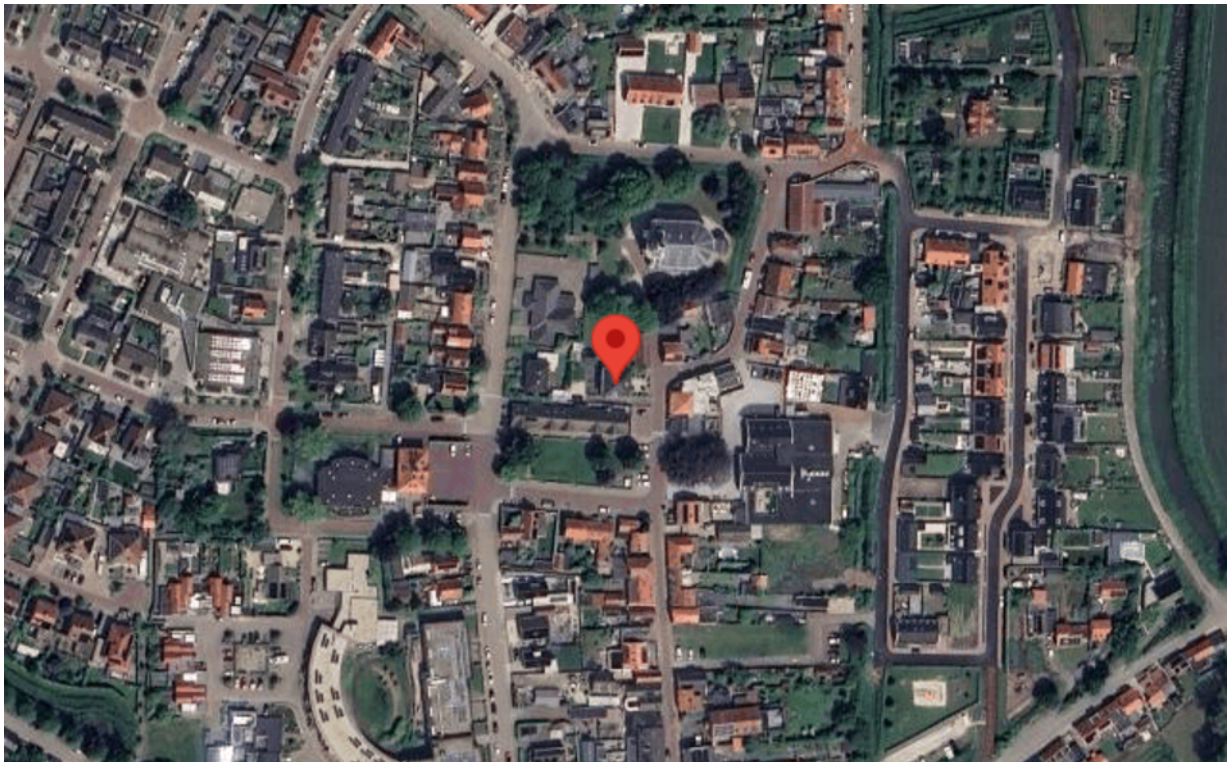
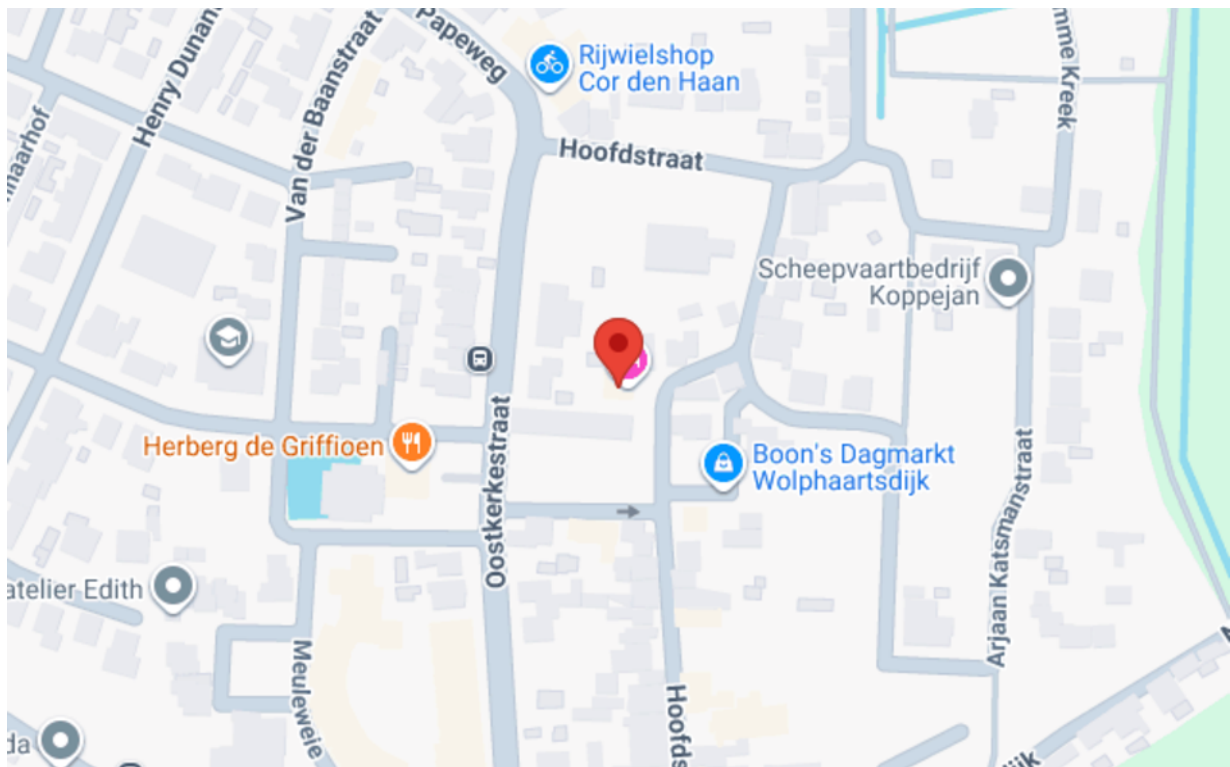
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



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

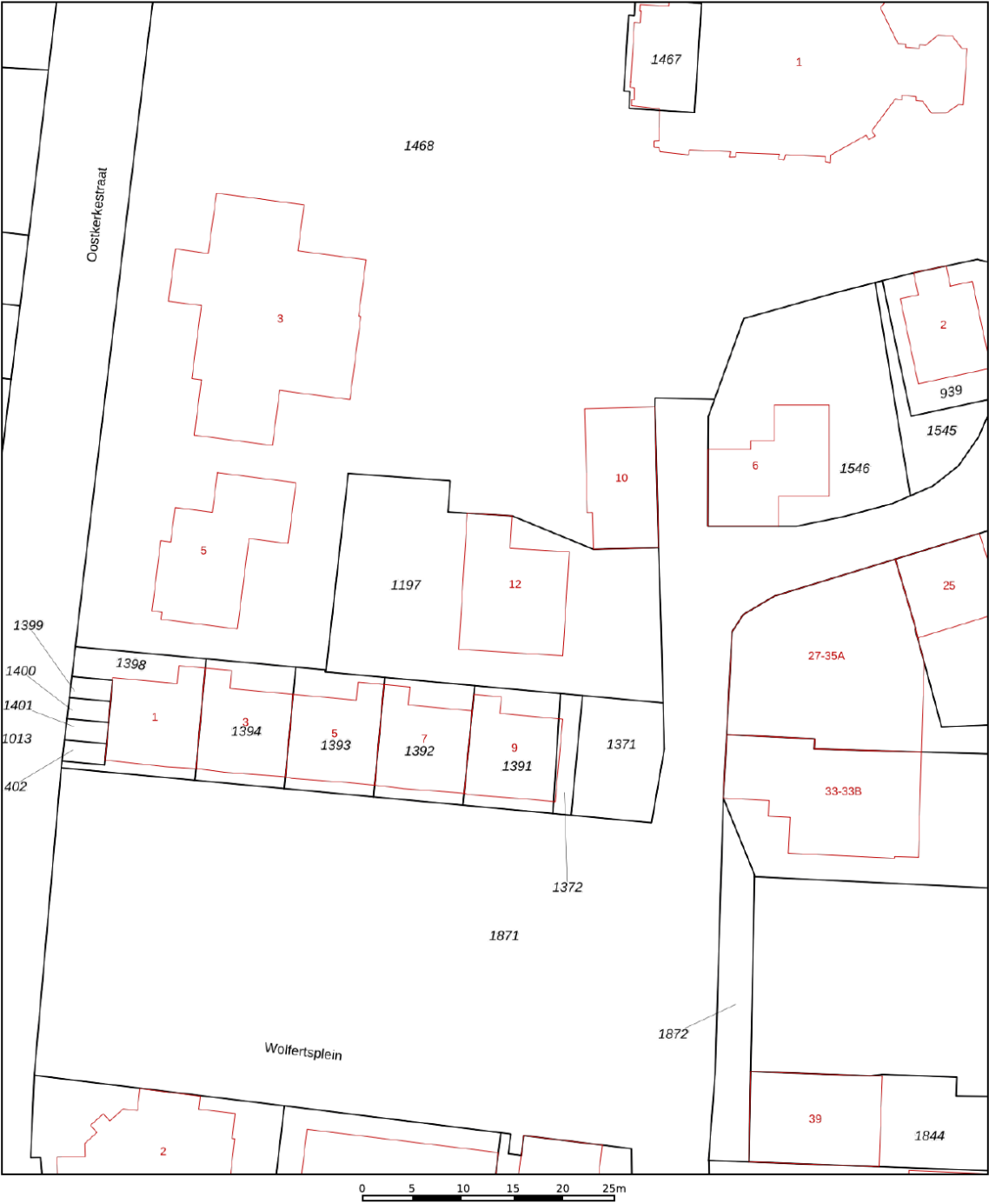
Google maps



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: goesAD1197



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Goes

Sectie AD

Perceel 1197

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Anthonise,

Alles onder één dak, makelaars, assurantiën en hypotheeken

U denkt erover een huis te gaan kopen. Dan begint voor u een leuke en spannende tijd. Maar als koper gaat u ook een tijd tegemoet waarin u één van de belangrijkste beslissingen in uw leven neemt. Een beslissing met behoorlijke financiële verplichtingen voor een lange periode. En, als u tegelijkertijd uw huidige woning wilt verkopen, dan zult u snel kopers willen aantrekken en een zo hoog mogelijke opbrengst realiseren.

Uw huis verkopen met Anthonise Makelaars

Uw huis verkopen, dat doen wij graag! Wij komen vrijblijvend langs om de waarde van uw woning te bepalen. Ook adviseren wij u in het "verkoopklaar" maken van uw woning en denken wij mee over de beste verkoop tactiek om uw woning zo snel mogelijk en met een zo hoog mogelijke opbrengst te verkopen! Ook voor hulp bij aankoop van een huis bij een collegamakelaar of een (NWWI) taxatierapport kunt u bij ons terecht!

Onafhankelijk hypotheekadvies van De Hypotheekwinkel; de perfecte partner in alles wat bij de (ver)koop van uw woning komt kijken!

Bij het ideale huis hoort natuurlijk een passende hypotheek. De voorwaarden die bij een hypotheek horen zijn vaak ondoorzichtig en complex. Daarnaast veranderen wet- en regelgeving, hypotheekvormen en de rente continu. De erkend Financieel Adviseurs van De Hypotheekwinkel volgen de ontwikkelingen in de markt op de voet. Dit gebeurt uitsluitend door adviseurs die het predikaat Erkend Financieel Adviseur mogen voeren. De adviseurs van De Hypotheekwinkel voorzien u van een onafhankelijk advies voor een op maat gesneden hypotheek. Afhankelijk van uw situatie en wensen maken zij samen met u een keuze uit een tal van geldverstrekkers voor de meest geschikte hypotheek.

Verzekeringen bij Anthonise Assurantiën

De aankoop van een huis heeft direct invloed op uw verzekeringen. Bij Anthonise Assurantiën helpen de verzekeringsadviseurs u graag bij het samenstellen van het best passende verzekeringspakket. Geheel vrijblijvend maken zij een analyse van uw huidige en toekomstige situatie, gevolgd door een uitstekend advies.

Maakt u gerust eens een vrijblijvende afspraak, zodat u zelf kunt ervaren dat u met ons in alles wat met (ver)kopen van uw woning te maken heeft, de perfecte partner heeft gevonden!

Alles onder één dak, wel zo prettig!



Anthonise Makelaars

Frans den Hollanderlaan 18
4461 HN Goes
0113-270406
makelaars@anthonise.nl