



Neeskens
MAKELAARS



Vraagprijs

€ 750.000,- k.k.

Hoefbladstraat 30 **Heinkenszand**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

Neeskens Makelaars

Meer dan
een bord
in de tuin

Verrassend. Daadkrachtig.



Voorwoord

Blader mee

Wat mooi dat u interesse toont in deze woning. Met deze brochure zet u meteen de eerste stap richting een mogelijk nieuw thuis.

Hier vindt u alle belangrijke informatie overzichtelijk bij elkaar: van de indeling tot de afwerking, van wooncomfort tot praktische kenmerken. Zo krijgt u een compleet beeld van wat deze woning te bieden heeft.

Neem de tijd om alles rustig door te nemen, en wie weet, zet u straks niet alleen een eerste stap, maar ook de volgende. Twijfels of vragen? We horen graag van u.

Veel leesplezier!

Het team van Neeskens Makelaars

Team Neeskens

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!



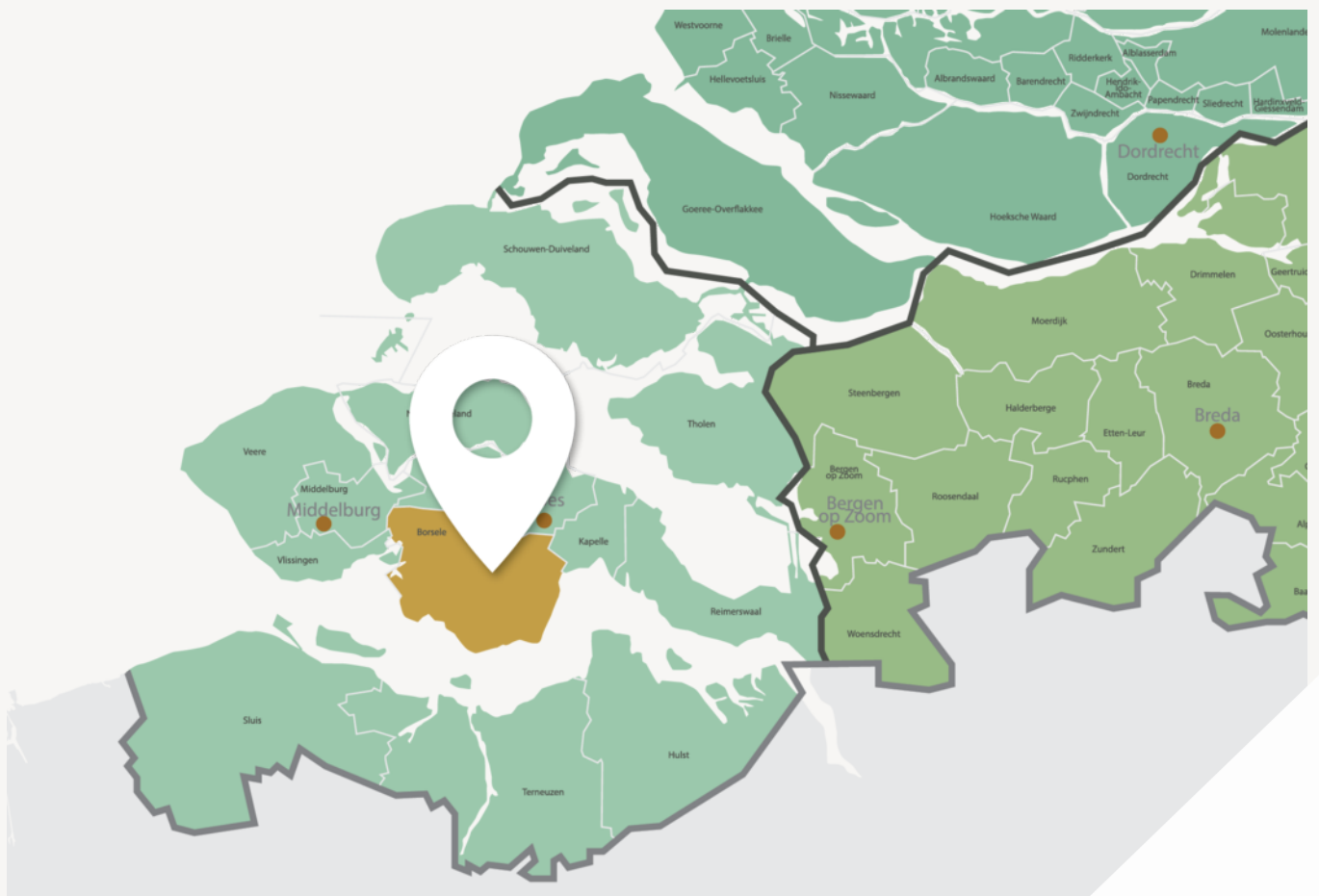
Gemeente Borsele



De gemeente Borsele, in het hart van Zuid-Beveland, combineert ruimte, natuur en levendige dorpen. De streek staat bekend om haar bloemdijken, uitgestrekte polders en de unieke Zak van Zuid-Beveland

Deze gemeente beslaat een oppervlakte van zo'n 194,5 km², waarvan ruim 5.300 ha uit

water bestaat, met de Westerschelde als natuurlijke grens. Met circa 23.100 inwoners en 15 diverse dorpskernen biedt Borsele een interessante mix van landelijke rust en levendig gemeenschapspotentieel. Borsele telt veertien dorpen (Heinkensand, 'sGravenpolder, Borssele, Ovezande en Lewedorp), elk met een eigen identiteit.



Frisse wind, sterke wortels: welkom in Borsele



Nuchter, groen en verrassend veelzijdig

Zo staat Borssele bekend om zijn historische rechthoekige stratenplan uit 1616 en monumentale molen, terwijl 'sGravenpolder met ruim 4.600 inwoners een van de grotere dorpen vormt.

Met de A58 en N62 zijn steden als Goes, Middelburg en Antwerpen vlot bereikbaar. Bovendien bent u binnen een uur in de Randstad. Borsele is een gemeente van contrasten: tussen uitgestrekte fruitboomgaarden, authentieke polders en industriële bedrijvigheid. De gemeente werkt actief aan natuurbehoud en biodiversiteit, met onder meer ecologische graslanden en behoud van knotwilgen en hoogstamfruitbomen.

Kortom: Gemeente Borsele biedt het beste van Zeeland: rust, ruimte, natuur én gemeenschap. Een gemeente vol potentieel waar wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan.

Woonoppervlakte

167 m²

Slaapkamers

4

Perceeloppervlakte

571 m²

Bouwjaar

2007

Kenmerken van de woning

Soort	Villa	Energielabel	A
Type	Vrijstaande woning	Staat onderhoud binnen	goed
		Staat onderhoud buiten	goed
Verwarming	C.v.-ketel		
Bouwjaar	2007	Schuur/berging	
		Garage type	Inpandig
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom	Parkeerfaciliteiten	Garage, op eigen terrein
Ligging	Noordwest		
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Ja		
Dubbel glas	Ja		

Vraagprijs

€ 750.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Bent u op zoek naar een moderne, vrijstaande woning waar ruimte, licht en comfort perfect samenkomen? Dan is Hoefbladstraat 30 in Heinkenszand absoluut een bezichtiging waard. In deze strak vormgegeven woning geniet u van vier volwaardige slaapkamers, een royale leefruimte met grote raampartijen en optimale lichtinval, een moderne open keuken met kookeiland als centraal middelpunt, een inpandige garage en een verzorgd aangelegde tuin met karaktervolle vijverpartij. Dankzij de eigentijdse architectuur, comfortabele indeling en rustige ligging in een jonge woonwijk en met de A58 om de hoek is dit een ideale gezinswoning waar u iedere dag opnieuw kunt genieten van wonen op niveau.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin en ruime oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal heeft u toegang tot de meterkast, het toilet, de garage, de trapopgang naar de eerste verdieping en uiteraard de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en maakt direct indruk door de grote hoekramen. Deze zorgen niet alleen voor een prachtige lichtinval, maar ook voor een mooi vrij uitzicht op de omgeving. De strakke afwerking en warme houten vloer geven de ruimte een moderne en tegelijkertijd sfeervolle uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eetkamer met directe verbinding naar de keuken. De open keuken is uitgevoerd in een moderne, witte opstelling en beschikt over een royaal kookeiland. Het donkere werkblad vormt een stijlvol contrast en biedt volop werkruimte. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met RVS afzuigkap, een combioven, koelkast en een vaatwasser. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prettige

lichtinval en een fijne verbinding met de eetkamer.

Grenzend aan de keuken vindt u de praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag en huishoudelijke apparatuur. Vanuit zowel de hal als buiten bereikt u de inpandige garage. Deze is ruim van opzet en perfect voor een werkbank, de fietsen of het creëren van extra bergruimte. Tevens is hier ruimte voor een wasmachine-aansluiting met kraan.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, waarvan drie zijn voorzien van praktische inbouwkasten. De badkamer is compleet uitgerust en beschikt over een infrarood installatie, wastafelmeubel en een extra grote kast wat zorgt voor extra comfort en luxe. Ook is er een separate kast met de opstelling van de cv-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de boiler.

Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers met grote raampartijen en veel daglicht. Beide kamers bieden bovendien directe toegang tot het royale balkon over de volledige breedte van de woning. Een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, eveneens van uitstekend formaat. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor gezinnen, thuiswerken of het realiseren van een hobby- of kleedkamer. De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd met een combinatie van lichte en donkere wand- en vloertegels. U beschikt hier over een inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel, een designradiator en een tweede toilet.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Tuin

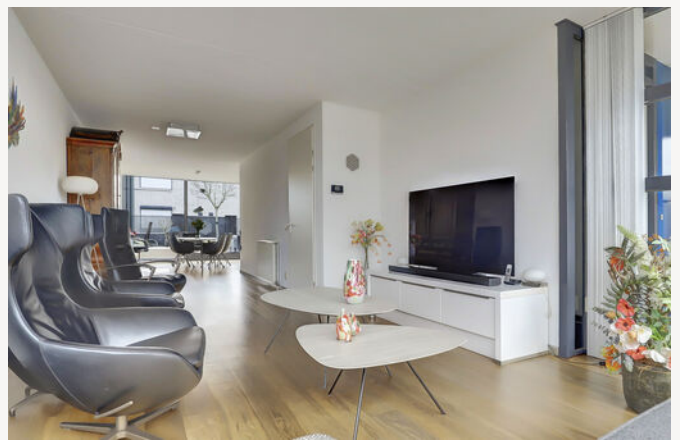
De achtertuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een prachtig verlengstuk van de woonruimte. Het ruime terras biedt volop plaats voor een grote eettafel, ideaal voor lange zomeravonden. De centrale vijverpartij met waterpartij zorgt voor een rustige en luxe uitstraling. Dankzij de gunstige zonligging kunt u hier vrijwel de hele dag genieten van het buitenleven.

Bijzonderheden

- Vrijstaande, modern vormgegeven woning
- Vier volwaardige slaapkamers
- Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen
- Moderne open keuken met kookeiland
- Inpandige garage
- Groot balkon aan de voorzijde
- Moderne badkamer
- Voorzien van waterontharder
- Strak aangelegde tuin met vijverpartij
- Gelegen in een rustige, moderne woonwijk

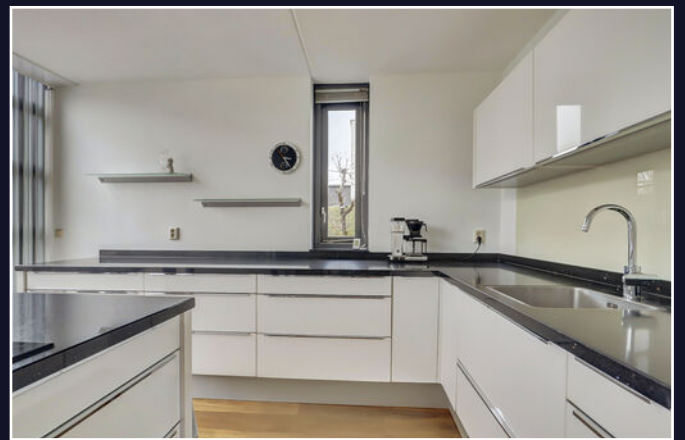
Bent u klaar om deze instapklare woning zelf te ervaren? Dan nodigen wij u van harte uit voor een bezichtiging van Hoefbladstraat 30 in Heinkenszand. Een woning die u gezien móét hebben!



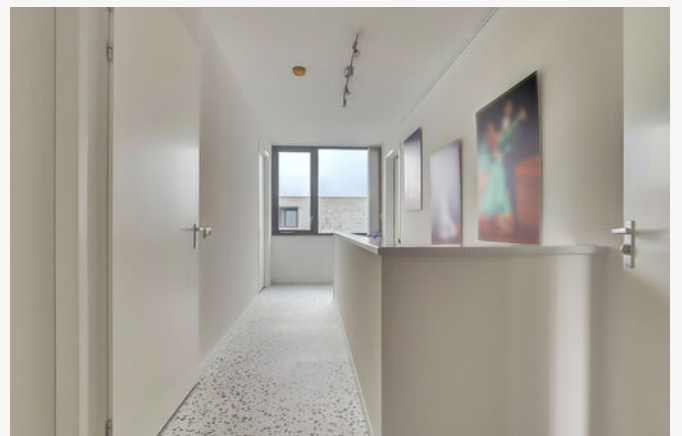
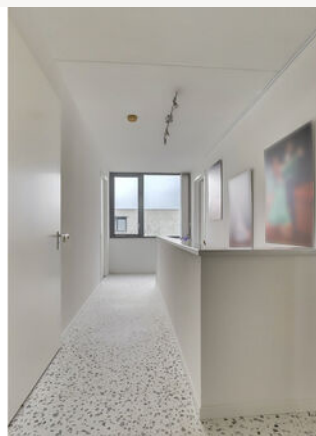


Binnenkijken in de woning





Een blik achter de voordeur





Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies











Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
434801501

Datum registratie
20-01-2026

Geldig tot
19-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++	
3 Daken			+	++
4 Vloeren			+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5480 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



20,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hoefbladstraat 30
4451TL Heinkenszand
BAG-ID: 0654010000042477

Detailaanduiding

Bouwjaar 2007
Compactheid 2,23
Vloeroppervlakte 189m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Oponamedetails

Naam

J.W. Neeskens

Vakbekwaamheidsnummer

8073.1391.3864

Certificaathouder

Energielabel.com

Inschrijfnummer

VINK202509-W0001

KvK-nummer

85018708

Certificerende instelling

VINK Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Borsele	
25	Huisnummer	Sectie AH	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5098	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plattegrond



Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als de verkoper een tegenbod doet of duidelijk aangeeft dat er onderhandeld wordt.

Mag de woning nog bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen en onderhandelingen met anderen mogen doorgaan.

Mag de verkoper het verkoopproces aanpassen tijdens onderhandelingen?

Ja, bijvoorbeeld door over te stappen op een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar met mij onderhandelen als ik als eerste bied?

Nee, de verkoper kiest zelf met wie hij onderhandelt.

Hoe werkt een inschrijving?

Bij inschrijving brengt elke geïnteresseerde vóór de deadline één eindbod uit. De verkoper kiest daarna het beste voorstel op basis van bod én voorwaarden zoals opleverdatum en financiering. Gunning is vrij; de verkoper is niet verplicht te verkopen.

Hoe komt een koop tot stand?

Door ondertekening van de koopovereenkomst door koper en verkoper.

Wat is de wettelijke bedenktijd?

Je hebt als koper drie werkdagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract.

Wie kiest de notaris?

De koper, tenzij anders afgesproken met de verkoper.

Kan de vraagprijs tijdens onderhandelingen wijzigen?

Ja, de verkoper mag de vraagprijs nog wijzigen zolang er geen koopovereenkomst is.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, de verkoper betaalt de courtage van zijn eigen makelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

Wanneer is de koop definitief?

Na ondertekening, afloop van de bedenktijd en het vervallen van eventuele ontbindende voorwaarden.

Waar moet ik op letten vóór ik een woning koop?

Laat je financieel adviseren, weet wat je kunt lenen en laat de verwachte opbrengst van je eigen woning vaststellen.

Hoe doe ik een bod?

Dien uw bod in via Move met bedrag, voorwaarden en toelichting. Lukt dit niet? Neem dan contact op met een van onze makelaars.

Wordt altijd het hoogste bod geaccepteerd?

Nee, ook voorwaarden zoals opleverdatum of financieringszekerheid tellen mee.

Wat betekent 'kosten koper'?

Dat de koper de overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt.

Word ik op de hoogte gehouden van biedingen of andere kijkers?

Niet automatisch. Alleen als je in onderhandeling bent, krijg je updates.

Hoe stel ik mijn bod goed op?

Vermeld bedrag, opleverdatum en eventuele voorwaarden in je bod via je Move-account. Een toelichting van je hypotheekadviseur kan de verkoper extra zekerheid geven.

Wat gebeurt er na acceptatie van mijn bod?

Dan wordt de koopakte opgesteld, ondertekend en start de bedenktijd. Daarna volgt het traject richting overdracht bij de notaris.

Wat is NHG (Nationale Hypotheek Garantie)?

Een vangnet voor jou en zekerheid voor de bank. Hierdoor kan de rente lager zijn.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Voorwaarden in het koopcontract, zoals financiering of bouwkundige keuring. Hiermee kun je de koop alsnog ontbinden binnen een afgesproken termijn.

Wat betekent 'verkocht onder voorbehoud'?

Dat er een koopcontract is, maar voorwaarden zoals financiering of bedenktijd nog van kracht zijn.

Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

Een bedrag (meestal 10% van de koopsom) dat je als zekerheid stort of laat garanderen. Dit gebeurt na het tekenen van de koopakte.

Ik wil weten wat mijn eigen woning waard is – wat kan ik doen?

Een van onze makelaars komt gratis en vrijblijvend bij u langs voor een waardebeoordeling.

Ik wil weten wat er financieel mogelijk is – waar kan ik terecht?

Neem contact op met uw makelaar. Die zorgt ervoor dat u snel een afspraak krijgt met een hypotheekadviseur.

Lijst van zaken

↳ Blijft achter

↳ Gaat mee

↳ Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen
- Buitenverlichting Voor-Zijkant-Achter

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Legplanken Voorraadruimte in de keuken

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- overgordijnen
- vitrages
- lamellen
- (losse) horren/rolhorren

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)
- PVC Vloer Boven
- Plavuizen Bergruimte

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

- (gas)fornuis
- afzuigkap
- combi-oven/combimagnetron
- koelkast
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser

X	
X	
X	
X	
	X
X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X	
X	
X	
X	

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)
- wastafelmeubel
- planchet
- toiletkast
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- Infrarood 600Watt element

X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat

X	
X	
X	

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Waterslot wasautomaat

X

Zonnepanelen

X

3-Fase aansluiting 16A in de berging voor Autoladen

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

- boiler

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Vijver met inhoud 35 m2

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Kunstwerk beeld met Dame

X

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

Klik. Volg. Vind uw thuis.

Nieuws, tips en nieuw aanbod. Dagelijks vers woonnieuws.



Social Media

Hét kanaal voor nieuw aanbod, updates en verkoopevents.



Zoek & Match

Woningwensen invullen = matches ontvangen. Check onze website.



Wist u dat...

- De meeste mensen binnen 90 seconden voelen of een huis bij ze past? De eerste indruk is alles.
- Een slimme indeling vaak belangrijker is dan extra vierkante meters.
- U bij een huis ook voor de buurt en het gevoel betaalt: sfeer, uitzicht en voorzieningen tellen mee.
- Een fijne geur, zoals koffie of vers linnen het huis aantrekkelijker maakt bij bezichtigingen.
- Een rustige ruimte groter lijkt, want te veel spullen verkleinen een kamer optisch.
- Kopers zich vooral herinneren hoe ze zich voelden, niet wat er gezegd is.
- Het oog op licht en lijnen valt; daarom werkt een opgemaakt bed of gestylede keuken zo goed.
- Veel kopers hun keuze al tijdens de rondleiding maken, de rest is onderbouwing.
- Een goed energielabel vaak voor een hogere verkoopprijs zorgt.



Niet helemaal
uw huis?
Misschien het
volgende
wel!



We hebben **meer woningen** in de verkoop.
Scan de QR-code en kijk rustig verder.



Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

Yerseke

Marijkelaan 2a
4401 GG Yerseke
0113 57 31 00

Goes

Piet Heinstraat 32
4461 GL Goes
0113 23 19 34

Tholen

Eendrachtsweg 9
4691 EK Tholen
0166 72 89 00

Nieuwerkerk

Kooijman Makelaardij
Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45



info@neeskens.com
www.neeskens.com