



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 369.000,- k.k.

Esdoornstraat 46 **'s-Gravenpolder**

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!



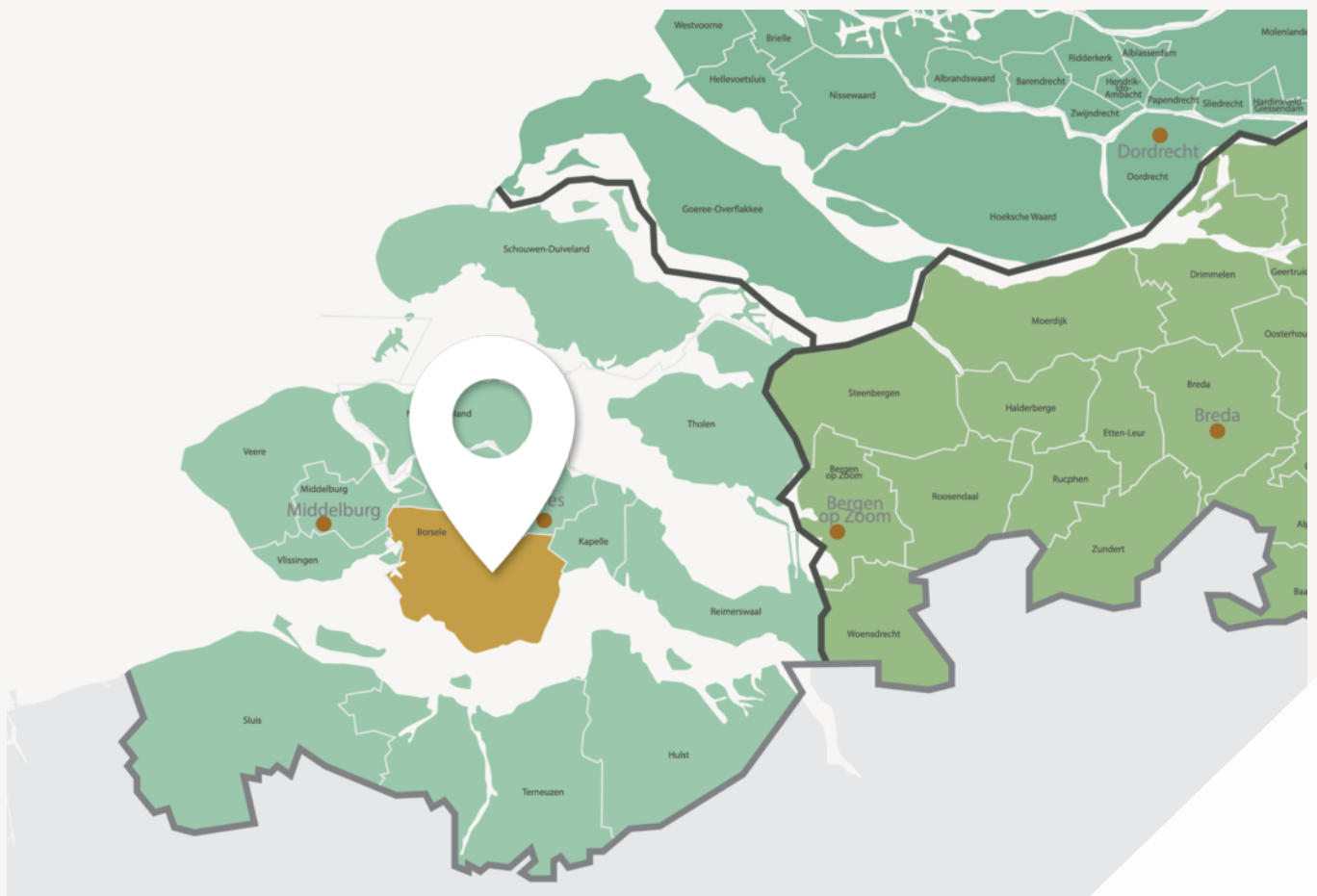
Gemeente Borsele



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 (Heinkenszand, '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

111 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

297 m²

Bouwjaar

1978

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	C
Type	Twee onder een kapwoning	Staat onderhoud binnen	Goed
		Staat onderhoud buiten	Goed
Verwarming	Cv ketel	Schuur/berging	
Merk	Nefit	Garage type	Aangebouwd steen
Bouwjaar	2024	Berging	Geen berging
Tuin	Achtertuint, voortuin	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein
Ligging	Zuidwest		
Isolatie	Muurisolatie, dubbel glas		

Vraagprijs

€ 369.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Bent u op zoek naar een ruime twee-onder-een-kapwoning op een rustige en fijne plek, met volop ruimte, privacy én mogelijkheden? Dan is deze woning aan de Esdoornstraat 46 in 's-Gravenpolder zeker een bezichtiging waard.

Deze ruime woning combineert een praktische indeling met royale vertrekken, een inpandige garage en een heerlijke, groene achtertuin met veel privacy. De woning heeft een prettige en verzorgde basis en beschikt over diverse moderne en kwalitatieve voorzieningen. De ligging is bijzonder prettig. De woning bevindt zich op de hoek van een rustige woonstraat, waardoor er aan de voorzijde een open en vrij uitzicht over de straat is. Ook aan de achterzijde is de woning vrij gelegen, zonder direct achterliggende woningen. Hierdoor geniet u hier van rust en privacy. De dagelijkse voorzieningen van 's-Gravenpolder zijn op korte afstand gelegen en ook de stad Goes is goed bereikbaar.

Begane grond

Via de hal komt u binnen in de woning. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer heeft een prettige U-vormige indeling, waardoor er verschillende mogelijkheden zijn voor het creëren van een gezellige zithoek en een ruime eethoek. Aan de voorzijde zorgen de grote raampartijen voor veel natuurlijk licht en een vrij uitzicht over de straat. De open (gas)haard vormt een sfeervol element in de woonkamer. De vloer is voorzien van hoogwaardig PVC, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling en tegelijkertijd praktisch en onderhoudsvriendelijk is. Aan de voorzijde op de begane grond zijn rolluiken aanwezig, wat zorgt voor extra privacy en comfort.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in hoekopstelling en in een neutrale witte kleur. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt onder andere over een inductiekookplaat, een inbouwkoelkast en een oven. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, waar zich de cv-installatie bevindt (Nefit combi-ketel uit 2024) en de aansluitingen voor het witgoed.

Vanuit de woning is de inpandige garage bereikbaar. Deze beschikt over elektra, extra bergruimte op de vloering en een elektrisch bedienbare garagedeur die ook op afstand kan worden bediend, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

Zowel vanuit de garage als rechtstreeks vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. Hierdoor is er een mooie verbinding tussen de woonruimte en het buitenleven.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, die ieder een goede maatvoering hebben. De slaapkamers aan de achterzijde zijn nagenoeg identiek en profiteren dankzij de dakkapel van veel natuurlijk daglicht. Ze zijn uitstekend geschikt als slaapkamer, maar kunnen natuurlijk ook worden ingericht als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als hoofdslaapkamer en biedt voldoende ruimte voor een royaal bed en is voorzien van een grote kledingkast.

De lichte badkamer is netjes van uitvoering en verrassend compleet. Zo beschikt deze over een ligbad/whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel en toilet. Dankzij het aanwezige raam is er bovendien natuurlijke ventilatie en prettig daglicht. Het tweede toilet in de badkamer is een praktische en comfortabele voorziening.



Indeling

Op de bovenverdieping zijn voor alle ramen rolluiken aanwezig.

Zolder

Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar. Deze ruimte is uitstekend geschikt als praktische bergruimte.

Heerlijk buitenleven met veel privacy

Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de ruime achtertuin. De tuin is voorzien van bestrating, diverse terrassen en gezellige zithoekjes, waardoor u op verschillende momenten van de dag kunt kiezen voor een zonnige of juist beschutte plek. De volwassen beplanting geeft de tuin een groene en sfeervolle uitstraling en zorgt voor veel privacy. Dankzij de vrije achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Vanuit de woonkamer loopt u direct de tuin in. Het aanwezige overstek zorgt ervoor dat u ook bij minder mooi weer beschut buiten kunt zitten. Zo kunt u zelfs tijdens een regenbui heerlijk buiten genieten van bijvoorbeeld een kop koffie. De tuin biedt daarnaast voldoende ruimte voor het plaatsen van een tuinhuis, bijvoorbeeld voor extra bergruimte, een hobbyruimte of gewoon als fijne plek om te ontspannen. De huidige tuin vormt al een mooie basis, maar biedt daarnaast volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens verder in te richten.

Ook de voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en wordt aan de straatzijde afgeschermd door een haag. Op de eigen oprit is ruimte om de auto te parkeren.

Rustig wonen, dichtbij alle voorzieningen

De woning ligt in een rustige woonwijk van 's-Gravenpolder. De dagelijkse voorzieningen van het dorp bevinden zich op korte afstand. Ook Goes is goed bereikbaar, waardoor u kunt profiteren van een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen.

Kortom

Een ruime twee-onder-een-kapwoning op een rustige en prettige locatie, met drie royale slaapkamers, een praktische inpandige garage én een ruime, groene tuin met veel privacy.

De woning beschikt over een goede en comfortabele basis. Met relatief eenvoudige cosmetische aanpassingen kan de uitstraling naar wens verder naar de huidige smaak worden gebracht en ontstaat een modern en eigentijds geheel.

De combinatie van ruimte, privacy, comfort, een heerlijke tuin en de gunstige ligging dichtbij de voorzieningen maakt deze woning tot een fijne plek met volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken.



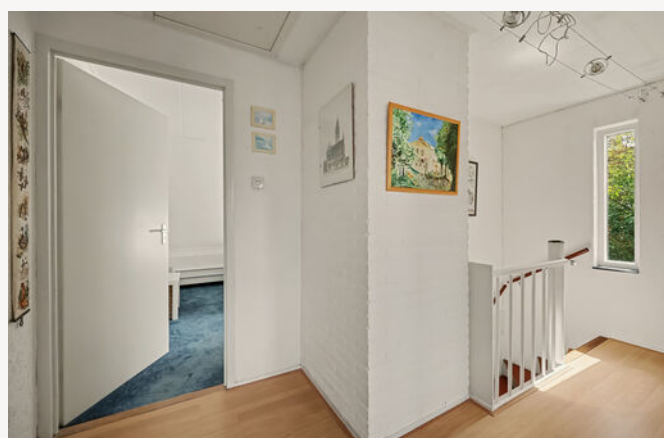


Binnenkijken in de woning





Een blik achter de voordeur



Uw **eigen** woning
verko**p**en?

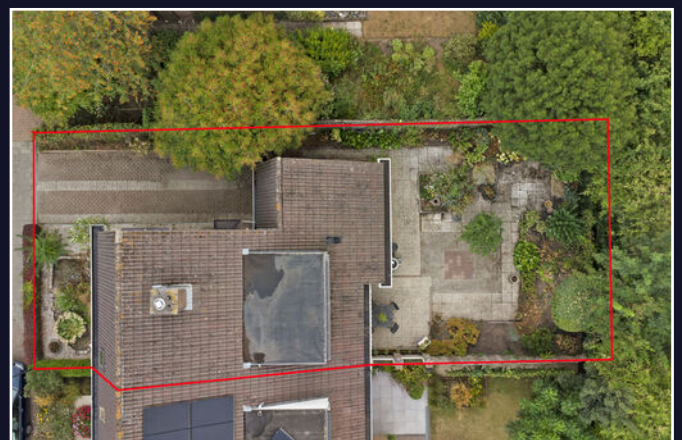
Vraag vrijblijvend
advies











Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
183442593

Datum registratie
18-08-2026

Geldig tot
18-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

204,77 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



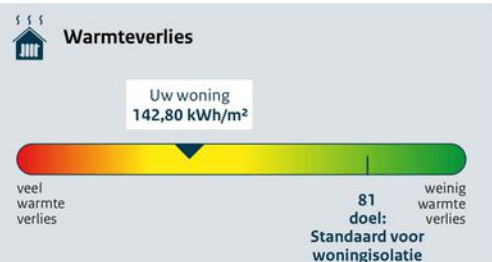
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	44,62
--	---	-------

	Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
--	----------------------------------	-----

	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
--	---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Esdoornstraat 46
4431DE 's-Gravenpolder

Bouwjaar

1978

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

120 m²



Energieadviseur

V Kaaij

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Borsele
Sectie AG
Perceel 2757

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

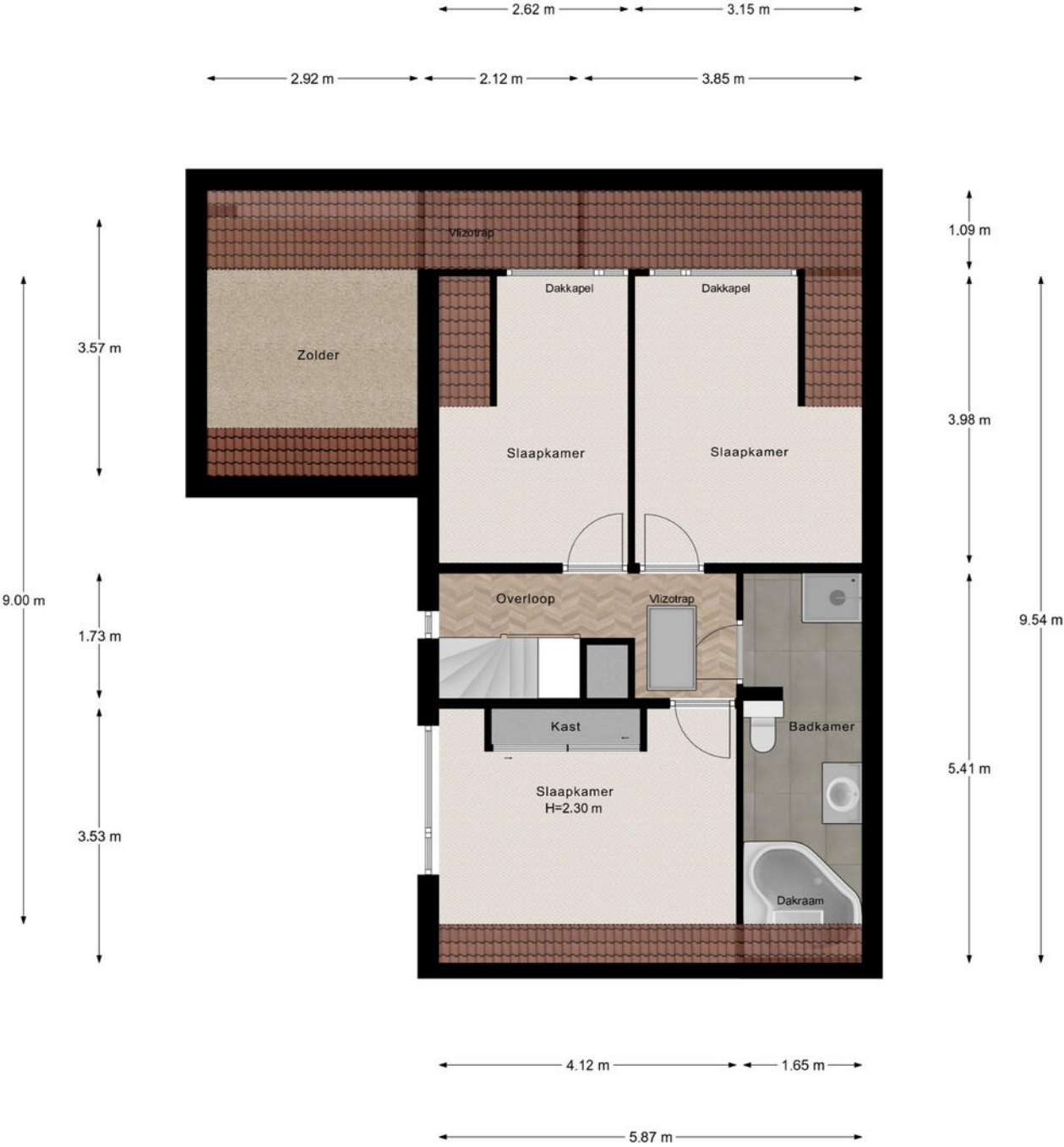


Plattegrond



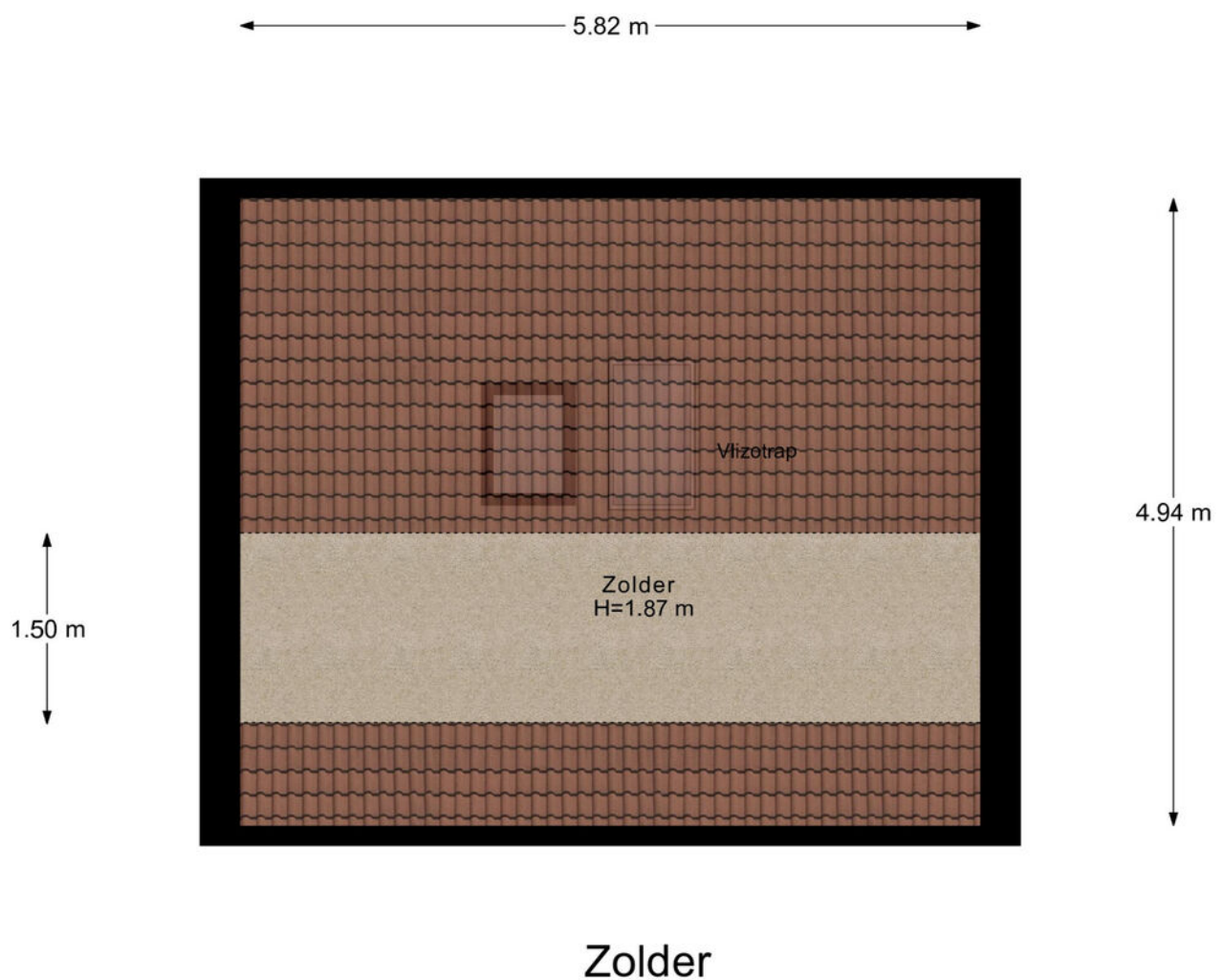
Begane Grond

Plattegrond



Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Begane Grond Tuin

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

Verlichting

Inbouwspots/dimmers

x

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

x

Losse (hang)lampen

x

(/losse) kasten, legplanken

kast met schuifdeur slaapkamer

x

losse kasten slaapkamer

x

Raamdecoratie/zonwering binnen

Gordijnrails

x

Gordijnen

x

Overgordijnen

x

Vitrages

x

Rolgordijnen

x

Jaloezieën

x

(Losse) horren/rolhorren

x

Vloerdecoratie

Vloerbedekking

x

Parketvloer

x

Houten vloer(delen)

x

Laminaat

x

Plavuizen

x

Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

x

(Gas)kachels

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Designradiator(en)

x

Overige

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

x

Keuken (inbouw)apparatuur

Kookplaat

x

Afzuigkap

x

Magnetron

x

Oven

x

Koelkast

x

Vriezer

x

Vaatwasser

x

Koffiezetapparaat

x

Toilet

Toilet

x

Toiletrolhouder

x

Toiletborstel(houder)

x

Fontein

x

Badkamer

Ligbad

x

Douche (cabine/scherf)

x

Wastafel

x

Wastafelmeubel

x

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Toilet

X

Toiletrolhouder

X

Toiletborstel(houder)

X

Sanitair/sauna

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening

CV-installatie

X

Tuin

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Klik. Volg. Vind uw thuis.

Woonnieuws, tips en nieuw aanbod.



Social Media

Hét kanaal voor nieuw aanbod, updates en verkoopevents.



Inschrijven als zoeker

We sturen je woningen die echt bij je passen. 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