



**Vuurdoornstraat 31, 'S-GRAVENPOLDER**  
**€ 625.000,- k.k.**

**Faasse & Fermont**



**Woningen**

**Nieuwbouw**

**Hypotheeken & verzekeringen**

**Bedrijfsonroerend goed**

## Kenmerken en gegevens

### Bouw

Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Soort dak	Zadeldak, platdak

### Oppervlakten en inhoud

#### Gebruiksoppervlakten

Wonen	180 m <sup>2</sup>
Perceel	396 m <sup>2</sup>
Inhoud	667 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	6
Aantal badkamers	2
Badkamervoorzieningen 1	inloopdouche, toilet, dubbele wastafel
Badkamervoorzieningen 2	Wastafel, douche
Aantal woonlagen	3

### Energie

Definitief energielabel	A+++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel
Cv-ketel	Versati

### Kadastrale gegevens

'S-GRAVENPOLDER  
Borsele, Sectie: AG,  
Nummer: 4168

### Kadastrale kaart

Oppervlakte	396 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Erfpacht

### Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin breedte	13 m
Tuin diepte	13 m
Ligging tuin	Zuid - Westen

## Omschrijving

Deze nieuwe, fraai afgewerkte, vrijstaande woning beschikt over een woonoppervlak van maar liefst 180 m<sup>2</sup> en is helemaal af. De woning werd in 2024 afgebouwd en is zeer energiezuinig (energielabel A+++).

U hoeft nooit meer te schilderen! Overal zijn kunststof kozijnen aangebracht. Dit geeft het huis een eigentijdse en chique uitstraling,

Het huis biedt zelfs aan grote families veel ruimte doordat het beschikt over maar liefst 5 slaapkamers. De woning beschikt over 2 fraaie badkamers met nieuw modern sanitair en u kunt als eerste de fijne keuken inwijden die beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur.

De grote woonkamer biedt veel lichtinval door de grote glazen achterpui die toegang biedt tot het achterterras. Mensen met een beroep of praktijk aan huis beschikken over een eigen werkrimte met eigen ingang.

Kortom, een ideale gezinswoning!

De woning staat op een perceel van 396 m<sup>2</sup> dat in erfpacht is uitgegeven door de gemeente Borsele. De jaarlijkse erfpachtcanon is ca. € 3.400,-. De grond kan te allen tijde in eigendom worden verkregen voor een vaststaand bedrag van € 97.000,-. Dus als er nu nog geen budget is om de grond te kopen kan dat later altijd nog. Maar je kunt natuurlijk ook blijven pachten. De woning staat aan de rand van het dorp in een populaire, jonge uitbreidingswijk. De centrumvoorzieningen van het dorp zoals supermarkt, bakker, basisscholen en kinderdagverblijf zijn binnen 10 minuten lopend te bereiken. De A58 bereik je met de auto binnen 5 minuten en streekcentrum Goes ligt op fietsafstand. Wat bij dit huis onmiddellijk opvalt is dat het met zorg is afgebouwd. De gehele woning is voorzien van pvc vloeren en strakke wand- en plafondafwerking. Er zijn grote raampartijen die een zee van licht toelaten. De keuken en badkamers hebben een luxe uitstraling. Ook qua energiezuinigheid zit het wel goed. De woning wordt verwarmd met een warmtepomp voorzien van een boiler die in de zomermaanden ook kan koelen. Zowel op de begane grond als op de eerste etage is vloerverwarming aanwezig. Er zijn 23 zonnepanelen die ruim voldoende energie op kunnen wekken voor een gemiddeld gezin.

## Omschrijving

### Indeling

#### Begane grond:

Entree met hal, toilet, meterkast, trapkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ca. 35 m<sup>2</sup> en helemaal op de achtertuin gericht. Aan de voorkant van de woning bevindt zich een moderne keuken met aan de ene kant een grote kastenwand voorzien van inbouwapparatuur en aan de andere kant een spoel- en kookgedeelte met veel werkruimte. De keuken met luxe inbouwverlichting is voorzien van: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, afwasmachine en koel- vriescombinatie. Vanuit de keuken heb je toegang tot een ruimte die geschikt is als werk- of praktijkruimte met een eigen entree. Uiteraard kan deze ruimte ook als berging dienen. Aansluitend is er nog een praktische bijkeuken aanwezig met aansluitingen voor witgoed en een achterdeur naar de tuin.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste etage bevinden zich 3 ruime slaapkamers die worden ontsloten via een overloop. Er is een separaat toilet. De slaapkamers delen een luxe badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, spiegel met verlichting en toilet.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is met een vaste trap bereikbaar. Ook hier valt onmiddellijk op hoeveel ruimte dit huis biedt. Er zijn 2 slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een inloopkast/ kledruimte en een eigen badkamer voorzien van wastafel en douche. In totaal is deze kamer ca. 26 m<sup>2</sup> (tussen de 1,50 lijnen). De kleinere slaapkamer is met ca. 8 m<sup>2</sup> prima bruikbaar als kinderkamer of kantoor. De technische ruimte biedt plaats aan de warmtepomp, boiler, omvormer en mechanische ventilatie. Daarnaast is er nog voldoende bergruimte.

#### Tuin:

De tuin rondom de woning is voorzien van een nieuwe schutting. Achter de woning ligt een flink terras. De buitenruimte kan verder naar eigen smaak worden aangelegd. Er is voldoende plaats voor een tuinhuis of overkapping.

Zoek je een groot, instapklaar, energiezuinig huis? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging.

Oplevering: in onderling overleg.



































# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

0.61 m 1.62 m 3.49 m 0.55 m



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

Energie­label woningenRegistratienummer  
329320397Datum registratie  
03-06-2024Geldig tot  
03-06-2034Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energie­label

A+++



## Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 Vloeren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5 Ramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<a href="#">Verbeteradvies</a>
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	7809 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie

71,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

## Adres

Vuurdoornstraat 31  
4431EM 's-Gravenpolder

BAG-ID: 0654010000176892

## Detailaanduiding

Bouwjaar 2024  
Compactheid 2,29  
Vloeroppervlakte 179m<sup>2</sup>

## Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

## Naam

M. W. Hage

## Examennummer

55151632

## Certificaathouder

Onze Joost B.V.

## Inschrijffnummer

K107631

## KvK-nummer

66515890

## Certificerende instelling

Kiwa N.V.

## Soort opname

Detailopname



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4431EM 31



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Borsele	
—	Huisnummer	Sectie AG	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4168	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024.  
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.





## 's-Gravenpolder

's-Gravenpolder is het op één na grootste dorp van de gemeente Borsele en heeft ruim 4500 inwoners. Het dorp is gelegen in een echt Zeeuws landschap met zijn vele boombdijken en boomgaarden. Aan de rand van het dorp staat een prachtige oude korenmolen 'de Korenhalm'.

's-Gravenpolder kent een goed voorzieningenbestand. Zo zijn er meerdere basisscholen, een huisartsenpraktijk, winkels zoals een supermarkt en drogisterij en diverse horecagelegenheden. De Sporthal 'De Zwake' biedt de inwoners volop mogelijkheden.

Streekcentrum Goes met vele voorzieningen is zowel op de fiets als met de auto goed te bereiken. Daarnaast staat u met 5 minuten rijden op de A58 en zijn steden als Middelburg en Vlissingen binnen een half uur 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 Faasse & Fermont 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 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)

