



Julianastraat 66, Heikant



€ 545.000

WWW.VANGASSENVASTGOED.NL

GÉÉN ADVERTENTIEKOSTEN - 'S AVONDS EN IN HET WEEKEND BEREIKBAAR - OPTIMALE WONINGPRESENTATIE

Algemeen

Ideaal voor wie gelijkvloers wonen belangrijk vindt!

LET OP: HET BETREFT EEN BIEDEN VANAF PRIJS.

Een woning die je niet alleen moet bekijken, maar vooral moet ervaren. Achter de eigen toegangspoort ligt hier een ruim en volledig afgesloten terrein, met volop parkeergelegenheid, ruimte voor een camper en een keurig aangelegde, onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy. En dat is nog maar het begin...

Deze royale woning is namelijk bijzonder interessant voor wie gelijkvloers wil wonen, maar tegelijkertijd geen afscheid wil nemen van ruimte. Op de begane grond bevinden zich maar liefst twee slaapkamers en een luxe, volledig vernieuwde badkamer. Ideaal voor levensloopbestendig wonen of voor mensen die minder valide zijn, maar net zo geschikt voor een gezin, thuiswerkers, hobbyisten of mensen die gewoon graag extra ruimte hebben. En boven? Daar gaat het gewoon verder. De eerste verdieping beschikt opnieuw over drie ruime slaapkamers, een tweede badkamer en volop bergruimte. In totaal biedt deze woning daarmee een enorme hoeveelheid woon- en slaapruiimte.

Ook technisch is er de afgelopen jaren geïnvesteerd. Het dak van de woning, het dak van de garage en de dakkapel zijn ongeveer twee jaar geleden vernieuwd. Daarnaast beschikt de woning overal over dubbelglas, is er een enorme kelder gemaakt en volledige kruipruimte aanwezig.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een hybride Nefit cv-installatie uit 2018 met extra grote boiler. In de woonkamer zorgt de volledig vernieuwde Stûv-haard voor extra sfeer en genoeg warmte tijdens de koudere maanden. Kortom: veel ruimte, veel comfort, gelijkvloers wonen, een royale verdieping, een groot eigen terrein en volop privacy. Dit is zo'n woning die voor verrassend veel woonwensen een antwoord heeft. Niet wachten, gewoon komen kijken! Ook 's avonds en in het weekend. Dit is jouw moment, wij regelen de rest.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde kom je in de centrale hal die direct een prettig beeld geeft van de ruimte en de mogelijkheden van deze woning. Vanuit hier zijn zowel de woonkamer als de overige vertrekken bereikbaar en bevindt zich de meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

De royale woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke leefruimte met volop daglicht en biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek. Een echte blikvanger is de volledig nieuwe Stûv-haard, die niet alleen voor warmte zorgt, maar de woonkamer ook direct die sfeervolle uitstraling geeft waar je graag thuiskomt. De schuifpui naar de tuin maakt deze leefruimte extra aantrekkelijk. Op zonnige dagen zet je de deuren heerlijk open en loopt de woonkamer naadloos over in het terras en de fraai aangelegde tuin. Zo haal je

buiten echt naar binnen en geniet je vanuit de woonkamer volop van het groen en de privacy.

De keuken vormt een praktische verbinding tussen de verschillende leefruimtes en is uitgerust met onder andere een vaatwasser, afzuigkap, gasfornuis, koelkast en combimagnetron. De combimagnetron is in 2021 vernieuwd.

En dan komen we bij één van de grootste pluspunten van deze woning: gelijkvloers wonen is hier echt mogelijk. De woning beschikt over maar liefst twee slaapkamers op de begane grond. De eerste slaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een directe aansluiting op de walk-in closet. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is eveneens ruim van opzet. Daarmee biedt de begane grond direct volop mogelijkheden voor gelijkvloers wonen, mantelzorg, logees of een comfortabele werk-/hobbyruimte.

De badkamer is volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd. Hier geniet je van een grote dubbele regendouche en een moderne inrichting. De combinatie van slaapkamer, walk-in closet en badkamer op de begane grond maakt deze woning bijzonder geschikt voor levensloopbestendig wonen en biedt ook voor mensen met een verminderde mobiliteit volop mogelijkheden.

Via de gang aan de achterzijde bereik je bovendien de praktische bijkeuken met witgoed aansluiting en de inpandige dubbele garage. De garage biedt niet alleen ruimte voor de auto's, maar ook volop mogelijkheden voor fietsen, gereedschap, hobby's en opslag. Hier is ook de opstelplaats van de hybride CV installatie met extra grote boiler (Remeha 2018)

En dan is er nog de verdieping...

Eerste verdieping

Via de vaste trap vanuit de hal bereik je de ruime overloop van de eerste verdieping. Hier valt direct op hoeveel extra ruimte deze woning biedt. De verdieping is praktisch ingedeeld en beschikt over drie ruime slaapkamers, een tweede badkamer en meerdere bergruimtes.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk van een prettig formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Veel opbergruimte, ideaal voor seizoensspullen en alles wat je liever uit het zicht houdt.

Centraal op de verdieping bevindt zich de tweede badkamer. Deze is voorzien van een douche, toilet en wastafel en vormt daarmee een fijne aanvulling op de luxe badkamer die al op de begane grond aanwezig is.

Julianastraat 66, 4566AH Heikant



De overloop geeft toegang tot alle vertrekken en zorgt voor een prettige en overzichtelijke verbinding tussen de slaapkamers en badkamer.

Hierdoor kun je de woning volledig naar je eigen woonwensen gebruiken: kinderen boven, ouders gelijkvloers, thuiswerken, logees ontvangen of gewoon genieten van de enorme hoeveelheid ruimte.

Bijzonderheden

Deze woning is bijzonder geschikt voor wie gelijkvloers wonen nodig heeft, nu of in de toekomst. Door de twee slaapkamers en de volledig vernieuwde badkamer op de begane grond zijn er ook volop mogelijkheden voor mensen met een lichamelijke beperking of een langdurige zorg- of woonbehoefte. De woning biedt daarbij juist ook veel ruimte voor een eventuele begeleider, mantelzorger, gezin of thuiswerkplek. Dankzij de extra slaapkamers en badkamer op de verdieping blijft de woning bovendien interessant wanneer de woonbehoefte verandert.

Afmetingen

Algemeen

Perceeloppervlakte	1038 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	185 m ²
Inhoud	867 m ³

We hebben de woning zorgvuldig opgemeten volgens de meetinstructie juli 2019. De meetinstructie is een door de waarderingskamer en door de verschillende vastgoedbranches gehanteerde meetmethode. Hierbij wordt het gebruiksoppervlakte wonen (en inpandige ruimte) van woningen gedefinieerd. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte wordt verwezen naar NEN 2580, de basis voor de meetinstructie.

Opgemerkt dient te worden dat het gaat om afgeronde maten. Er kunnen verder geen rechten aan worden ontleend.

Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's



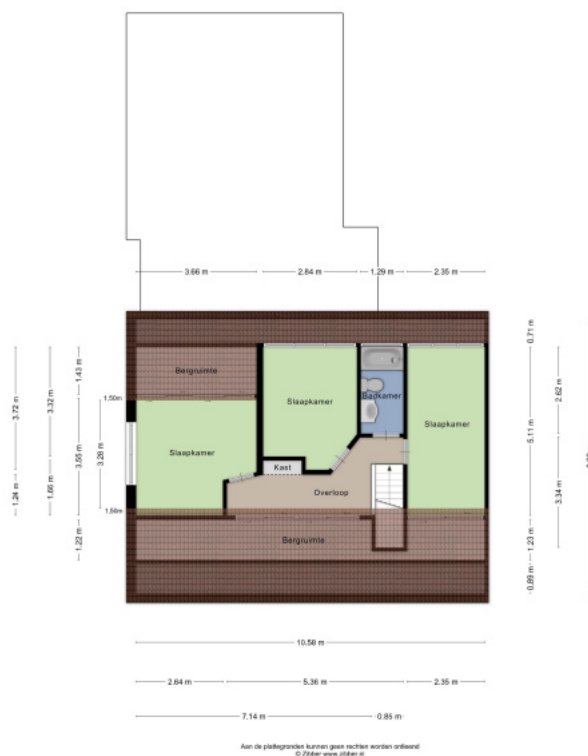
Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Foto's

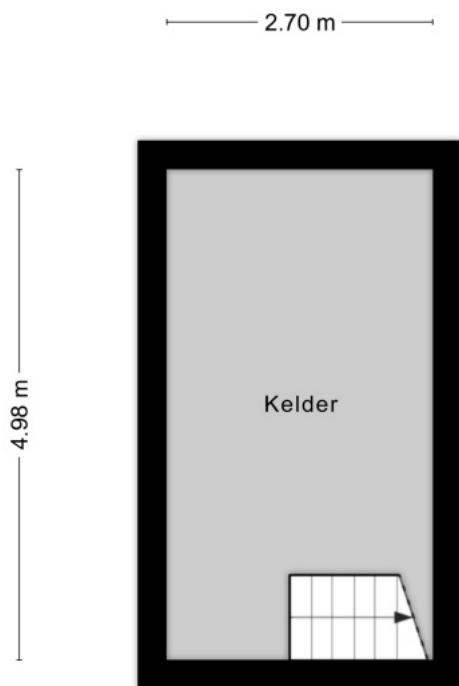


Julianastraat 66, 4566AH Heikant

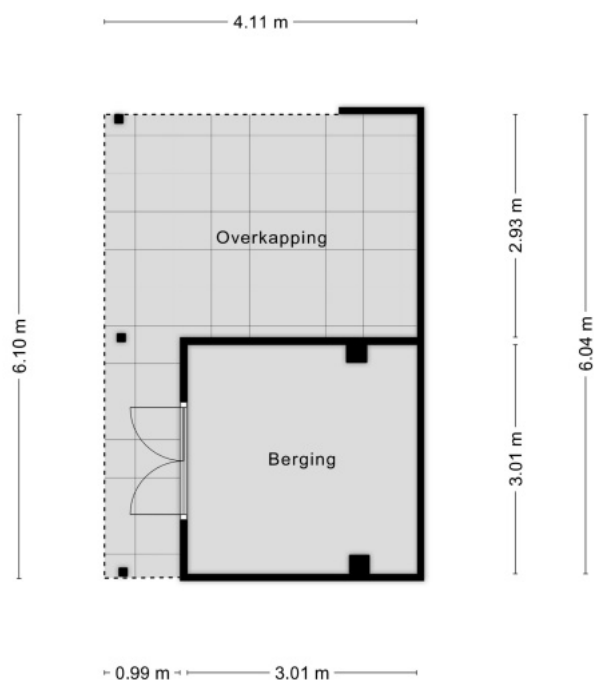
Foto's



Foto's



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



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

Buurtinformatie

Bevolking

Aantal inwoners	1.217
Man / vrouw	50,4% / 49,6%

Huishoudens

Aantal huishoudens	525
Gemiddelde gezinsgrootte	2,4
Alleenstaanden	25 %
Paar zonder kinderen	35 %
Gezin met kinderen	39 %

Leeftijd

0 - 15 jaar oud	18 %
15 - 25 jaar oud	8 %
25 - 45 jaar oud	26 %
45 - 65 jaar oud	33 %
65 jaar en ouder	15 %
Percentage niet-westerse allochtoon	< 1 %

Inkomen

Aantal inkomenontvangers	900
Gem. besteedbaar ink. per ontvanger	€ 42.300
Gem. besteedbaar ink. algemeen	€ 34.700

Oppervlakte

Oppervlakte totaal	6,45 km ²
--------------------	----------------------

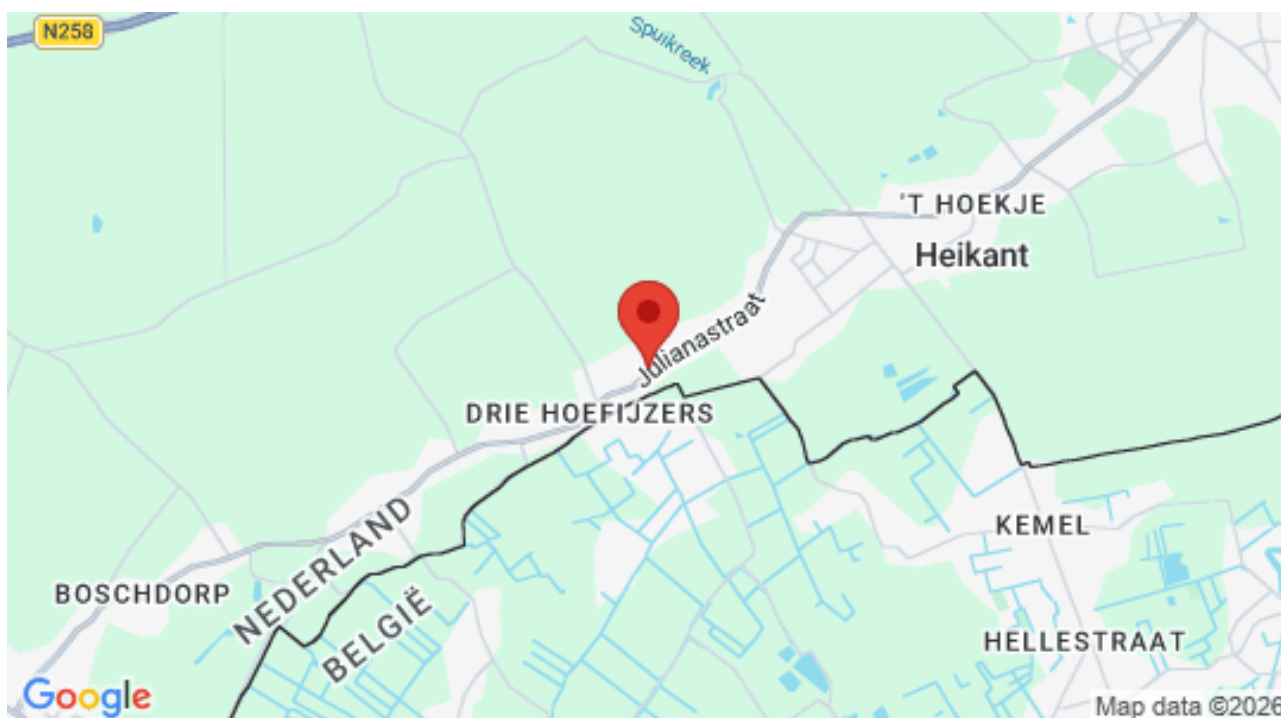
Woningvoorraad

Aantal woningen	553
Gem. woningwaarde (WOZ)	€ 398.000

Bron: CBS

Julianastraat 66, 4566AH Heikant

Locatie



Heikant

Heikant is een dorp in Zeeuws-Vlaanderen, behorend tot de gemeente Hulst. Het dorp telt ongeveer 1150 inwoners. Heikant is een relatief jong grensdorp in de Zeeuws-Vlaamse gemeente Hulst. Het dorp bestaat uit lintbebouwing langs de weg Koewacht - Sint Jansteen. Heikant ligt op de overgang van klei- naar zandgronden en wordt aan de zuidzijde begrensd door bospercelen. Aan de noordzijde domineert het polderlandschap. De kern van het dorp concentreert zich rond de kerk, die gebouwd werd in 1931. Heikant beschikt over een basisschool, gemeenschapscentrum en een sport- annex speelveld. Vanaf het eind van de jaren 1990 werd het dorp uitgebreid met het nieuwbouwplan 'De Vlasbloem'.

Voor ontspanning en vrije tijdsbesteding hoeft niemand zich te vervelen in Heikant. In het nabijgelegen dorp Sint Jansteen kan men o.a. een tennisvereniging en een voetbalvereniging vinden. De stad Hulst bevindt zich op fietsafstand. Tevens zijn elk jaar de traditionele 'Stuikersfeesten' in Heikant. De grens met België bevindt zich even verderop. Daarom zijn Belgische steden als Gent en Antwerpen snel te bereiken.

Gemeente Hulst

De gemeente Hulst ligt in het meest zuidoostelijke deel van Zeeland, nabij de Belgische grens. Ze beslaat, met haar oppervlakte van ruim 25.000 ha, het overgrote deel van Oost Zeeuws-Vlaanderen. Centraal hierin ligt de vestingstad Hulst. In het uitgestrekt poldergebied er omheen liggen 14 dorpskernen.

U treft er de fraaie vestingstad Hulst, met haar Vlaamse sfeer. Verdeeld over het uitgestrekt landelijke gebied rondom de stad vindt u talrijke karakteristieke dorpen, waar gezelligheid en wooncomfort hand in hand gaan. De gemeente Hulst zal u ongetwijfeld aanspreken. Uw keuze is wellicht snel gemaakt.

De voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, onderwijs en cultuur zijn binnen de gemeente vooral geconcentreerd in de kern Hulst. Naast een polikliniek beschikken de circa 28.000 inwoners over specifieke medische voorzieningen en instellingen voor maatschappelijke en sociale dienstverlening. Alle vormen van basis- en middelbaar onderwijs zijn in de gemeente present. Ook op het gebied van ontspanning en recreatie is er voor ieder wat wils: van het cultureel centrum tot de talrijke sportaccommodaties.

De landelijke omgeving met haar slingerende dijken, welen en plassen vormt een uitnodigend decor voor een wandeling of fietstocht. Vanaf de zeedijk kunt u schepen op een steenworp afstand zien passeren. Daarnaast liggen enkele grote Belgische steden vlakbij, zoals Antwerpen, Gent en Brussel en ook de Nederlands steden Breda en Rotterdam zijn niet ver.

Bijzonderheden

Bezichtiging:

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een indruk te krijgen van de woonomgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om de woonomgeving te bekijken en de woning te bezichtigen. Voor een bezichtiging ter plaatse maken wij graag een afspraak. Hiervoor kunt u (telefonisch) contact met ons opnemen.

Onderzoeksplicht koper:

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er dan ook van uit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bedenktijd:

In het kader van de "Wet koop onroerende zaken" wordt de koper beschermd door de bedenktijd van 3 dagen, welke ingaat nadat de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Ons streven is dan ook om binnen 1 kalenderweek, nadat mondelinge overeenstemming is bereikt, de overeenkomst door beide partijen te laten ondertekenen.

Ontbindende voorwaarden:

In een koopovereenkomst kunt u enkele ontbindende voorwaarden laten opnemen. Staan er in het voorlopige koopcontract ontbindende voorwaarden, dan is het mogelijk om zonder boete af te zien van de koop. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- U krijgt de financiering niet rond;
- U krijgt geen Nationale Hypotheek Garantie;
- U krijgt geen woonvergunning van de gemeente;
- De bouwkundige keuring geeft aanleiding om van de koop af te zien.

Verantwoording:

De gegevens uit deze brochure zijn met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden. Alle aanbiedingen zijn vrijblijvend.

**Wenst u een
bezichtiging of
meer informatie?
Bel: 0114 686377**

**Wij zijn 7 dagen per week bereikbaar van 9.00 uur tot 21.00 uur
U kunt ook 's avonds en in het weekend bezichtigen**

WWW.VANGASSENVASTGOED.NL

Van Gassen Vastgoed • Hooglandsedijk 12 • 4589 RW Ossenisse • Tel. 0114 686377 • info@vangassenvastgoed.nl