



Ellestraat 35, Heikant



€ 547.500

WWW.VANGASSENVASTGOED.NL

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

Algemeen

TWEE WONINGEN. ÉÉN UNIEKE KANS.

Dit is geen standaard woning. Aan de Ellestraat 35 in Heikant krijg je namelijk iets wat je maar zelden tegenkomt: een bestaande woning én een volledig zelfstandige, super-de-luxe tweede woning uit 2021.

De mogelijkheden zijn enorm. Mantelzorg en een B&B zijn toegestaan, waardoor deze locatie interessant is voor uiteenlopende woonwensen. Ouders of familie dichtbij, een eigen plek voor een inwonend kind, gasten ontvangen of wonen en werken combineren: hier kan het allemaal.

De hoofdwoning uit 1968 is ruim opgezet en beschikt over een volledig woonprogramma. De tweede woning is in 2021 nieuw gebouwd en volledig gasloos uitgevoerd, met een zeer hoog isolatieniveau, zonnepanelen, airconditioning, een pelletkachel en een royale leefruimte met grote schuifpui.

En ook buiten is het goed geregeld. De fraai aangelegde tuin beschikt over meerdere terrassen, een prachtige vijver, een waterbron, diverse waterpunten, druppelirrigatie en sfeerverlichting. Alles is ingericht om vooral te genieten van het buitenleven, zonder dat je ieder weekend met de tuin bezig hoeft te zijn.

Een object met mogelijkheden voor meerdere generaties, meerdere woonbehoeften en meerdere toekomstscenario's. Ellestraat 35 is niet zomaar ruim. Het is veelzijdig.

Begane grond

Begane grond: hoofdwoning

Via de entree kom je in de centrale hal van de hoofdwoning. Vanuit hier zijn de keuken, het toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping bereikbaar.

De royale woonkamer is een fijne, lichte leefruimte met volop mogelijkheden voor een ruime zithoek en eettafel. De woonkamer heeft ook een groot raam, voorzien van rolluik, aan de tuinzijde met prachtig zicht op de vijver. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte en maakt deze ruimte bijzonder geschikt voor lange avonden thuis.

De keuken bevindt zich aansluitend aan de woonkamer en biedt voldoende ruimte om uitgebreid te koken en te tafelen. Vanuit de keuken bereik je de ruime kelder en de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken loop je bovendien direct de tuin in.

Een volwaardige tweede woning uit 2021:

Naast de hoofdwoning bevindt zich de absolute blikvanger van Ellestraat 35: een volledig

zelfstandige tweede woning, in 2021 nieuw gebouwd en voorzien van een zeer hoog isolatie- en comfortniveau.

Volledig gasloos uitgevoerd. De woning beschikt over een zeer hoog isolatieniveau met onder andere 140 mm Knauf Multifit in de wanden, 200 mm isolatie in buitenwanden en plafond, 100 mm PIR-spouwisolatie en een volledig geïsoleerd EPDM-dak met 80 mm PIR. De vloer is voorzien van maar liefst 200 mm XPS-isolatie. De woning beschikt over 16 zonnepanelen van 315 Wp, een elektrische boiler van Stiebel en een Rossi pelletkachel.

Via de eigen entree kom je binnen in de woonkamer, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De royale woonkamer vormt direct het hart van deze woning. Dankzij de enorme aluminium schuifpui van maar liefst circa 6 meter breed staat de woonkamer in directe verbinding met de fraai aangelegde tuin. Binnen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en buiten kijk je uit over het groen en de indrukwekkende vijverpartij.

De bar maar mogelijkheid tot open keuken sluit direct aan op de woonkamer en is praktisch ingericht. Daarnaast beschikt de woning over een eigen toilet.

De woning beschikt over een ruime slaapkamer en een moderne doucheruimte, waardoor alle belangrijke voorzieningen volledig gelijkvloers aanwezig zijn.

Het comfortniveau is hoog. De woning is volledig gasloos, wordt ondersteund door 16 zonnepanelen en beschikt over een elektrische boiler. Voor verwarmen en koelen is er een moderne LG airconditioning aanwezig en de pelletkachel zorgt daarnaast voor sfeer en een aangename warmte.

De tweede woning is daarmee niet zomaar extra woonruimte, maar een volwaardige zelfstandige woonunit die direct inzetbaar is voor verschillende doeleinden zoals mantelzorgwoning of B&B.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De overloop beschikt over een praktische bergkast en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De twee grootste slaapkamers bieden volop ruimte voor een groot tweepersoons bed en garderobekasten. De derde, wat compactere slaapkamer heeft als bijzonder extraatje toegang tot het dakterras. Een heerlijke plek om even buiten te genieten.

De badkamer is voorzien van een ligbad en wastafelmeubel.

Op deze verdieping zijn vrijwel overal rolluiken aanwezig en de woning beschikt nagenoeg overal over aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

Zo biedt de hoofdwoning een praktische indeling met drie slaapkamers, een royale woonkamer, een dakterras, veel bergruimte en volop karakter.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de CV installatie (Remeha 2013).

Bijzonderheden

De woning beschikt over een eigen oprit en parkeergelegenheid voor meerdere auto's, een afsluitbare poort en een grote berging. Daarnaast is er een garage met overkapping aanwezig en is er naast de tweede woning ruimte voor houtopslag.

De tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, een royale vijver, een waterbron en diverse aftappunten. De beplanting is voorzien van druppelirrigatie en door de tuin zijn meerdere stroompunten aanwezig. Ook is er sfeerverlichting vanuit de woning, deels afzonderlijk schakelbaar. Daarnaast is er een prieel met leisteenlook.

Het echte verdienmodel!

Wat deze woning extra interessant maakt, zijn de mogelijkheden. Mantelzorg en B&B zijn toegestaan, waardoor deze tweede woning niet alleen extra woonruimte biedt, maar ook daadwerkelijk verschillende gebruiksmogelijkheden heeft.

Denk aan inwonende ouders, een volwassen kind met een eigen woonplek, gastenverblijf, B&B, werken aan huis of een combinatie van wonen en inkomsten genereren.

Twee volwaardige woningen op één perceel, ieder met een eigen karakter en volop privacy. Dat maakt deze locatie echt bijzonder.

Afmetingen

Algemeen

Perceeloppervlakte	808 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	147 m ²
Inhoud	585 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.

Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



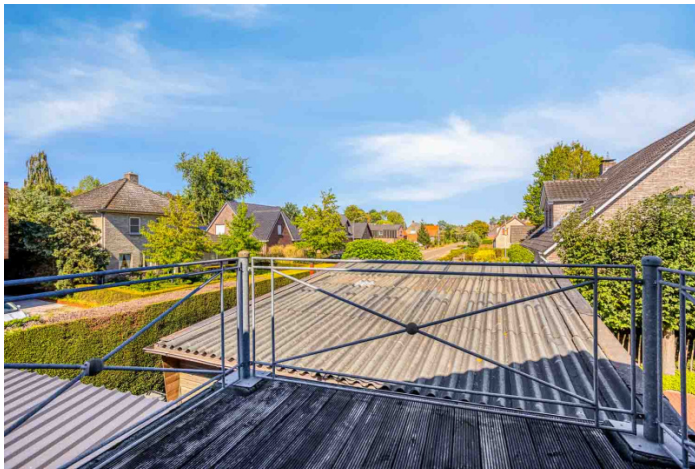
Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



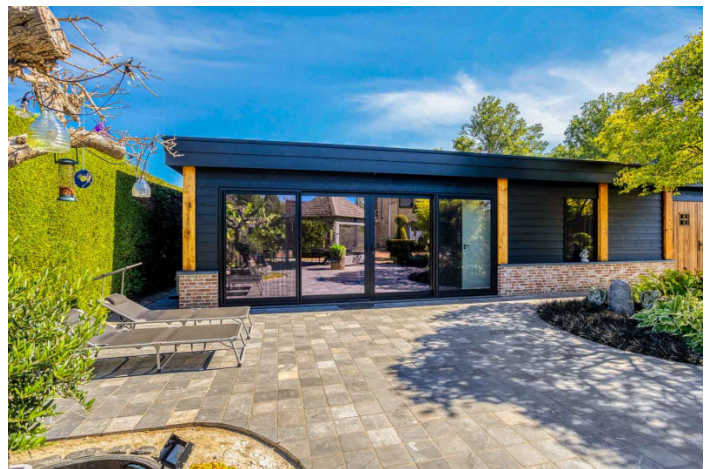
Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



Ellestraat 35, 4566AX Heikant

Foto's



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 km2
--------------------	----------

Woningvoorraad

Aantal woningen	553
Gem. woningwaarde (WOZ)	€ 398.000

Bron: CBS

Ellestraat 35, 4566AX 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