



Sint Janstraat 8b-8c, Kapellebrug



€ 1.495.000

WWW.VANGASSENVASTGOED.NL

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

Algemeen

Luxe landgoed met paardenfaciliteiten op toplocatie!

Een schitterend en statig landgoed met een geweldige uitstraling! De vrijstaande dubbele villa met riante paardenshuur staat op een perceel van meer dan 2.5 hectare. Het woonhuis is gebouwd in 2014 en de schuur met 12 paardenboxen in het jaar 2000. Dat het een jong pand is, is er duidelijk aan af te zien. Alles is modern, luxe en strak!. De woning beschikt over twee volledige woonlagen. Er kan op beide woonlagen gewoond worden. Op zowel de begane grond en de verdieping zijn een woonkamer, slaapkamers en een badkamer aanwezig. Wat deze villa extra bijzonder maakt, is de aanwezigheid van maar liefst 29 zonnepanelen. Dit maakt het mogelijk om bijna energieneutraal te wonen. In combinatie met de royale ruimte - zowel binnen als buiten - biedt deze plek alle mogelijkheden om volledig zelfvoorzienend te leven.

Het landgoed is meer dan perfect voor de paardenliefhebber, want er is een paddock, een royale wei en een paardenstal aanwezig. Er mogen 20 paarden staan en er is bestemming voor paardenfokkerij. En.. er is nog een vergunning aanwezig voor de aanleg van een nieuwe rijbak.

Vrij recent is het pand nog geheel geschilderd met hoogwaardige verf, is het hekwerk vernieuwd, verharding rondom de woning vernieuwd, de meterkast vernieuwd en is de schuur geschilderd. In de schuur zijn technische verbeteringen uitgevoerd en uitgebreid met een grote stal box.

Geen moment zal voorbij gaan dat je zult genieten van de lommerrijke buurt. Het is een unieke locatie: een rustige straat vlak bij het bos met fantastische wandelpaden. Het pand bevindt zich op slechts enkele kilometers van de Nederlands-Belgische grens en je bent snel in Antwerpen en Hulst. Optimaal woongenot en bereikbaarheid! Bezichtigingen zijn mogelijk wanneer het jou uitkomt, ook 's avonds en in het weekend.

Begane grond

Bij aankomst valt direct de statige uitstraling van de villa op. Via de royale hal krijg je toegang tot het gastentoilet, de woonkamer, de luxe woonkeuken en de slaapkamers op de begane grond. De woonkamer is heerlijk licht en voorzien van openslaande tuindeuren, waarmee je het buitengevoel letterlijk naar binnen haalt. De nieuwe keuken uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur én een echte braai. Ideaal voor culinaire liefhebbers.

Vanuit een van de slaapkamers bereik je de luxe uitgevoerde badkamer, ingericht met een modern wastafelmeubel, een hangtoilet en een ruime inloofdouche met dubbele regendouche. Dankzij de indeling is er op de begane grond een volledig zelfstandig woonprogramma aanwezig!

Daarnaast is er een inpandige garage en een praktische berging, beide eenvoudig bereikbaar

via de hal. In de garage bevinden zich de opstelplaats van de C.V.-installatie en de recent vernieuwde meterkast. Eveneens is er een tweede gastentoilet aanwezig. Tot slot zijn er een aparte technische ruimte en een functionele wasruimte gerealiseerd, waarmee comfort en gebruiksgemak hand in hand gaan.

Eerste verdieping

Via de vaste trap in de hal bereik je een ruime overloop die toegang biedt tot de zeer royale woonkamer met sfeervolle houtkachel en aangrenzende open keuken met kookeiland. Deze moderne keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit hier wandel je zó het dakterras op, met een fantastisch uitzicht over je eigen perceel.

Daarnaast vind je op deze verdieping drie slaapkamers en een luxe badkamer, compleet met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet. De combinatie van comfort en uitzicht maakt deze verdieping tot een waar woonparadijs.

Bijzonderheden

Wat dit landgoed écht onderscheidt, is de uitzonderlijke ligging en de faciliteiten voor paardenliefhebbers. Vanuit de woning heb je prachtig zicht op de eigen weilanden en de paardenstal: een dagelijks panorama dat nooit verveelt. De directe omgeving is ideaal voor buitenactiviteiten met talloze wandel- en ruiterroutes direct vanaf het erf.

De paardenaccommodatie is zeer compleet met 12 royale boxen, paddock, weidegrond en een vergunning voor het aanleggen van een professionele rijbak. Een unieke kans voor liefhebbers of professionals in de paardenwereld.

Daarnaast is er maximale vrijheid en privacy, zonder directe achterburen en met een natuurlijke erfafscheiding rondom het perceel. Kortom: een combinatie van luxe wonen, landelijke rust en optimale voorzieningen voor het houden van paarden op een toplocatie vlak bij de grens.

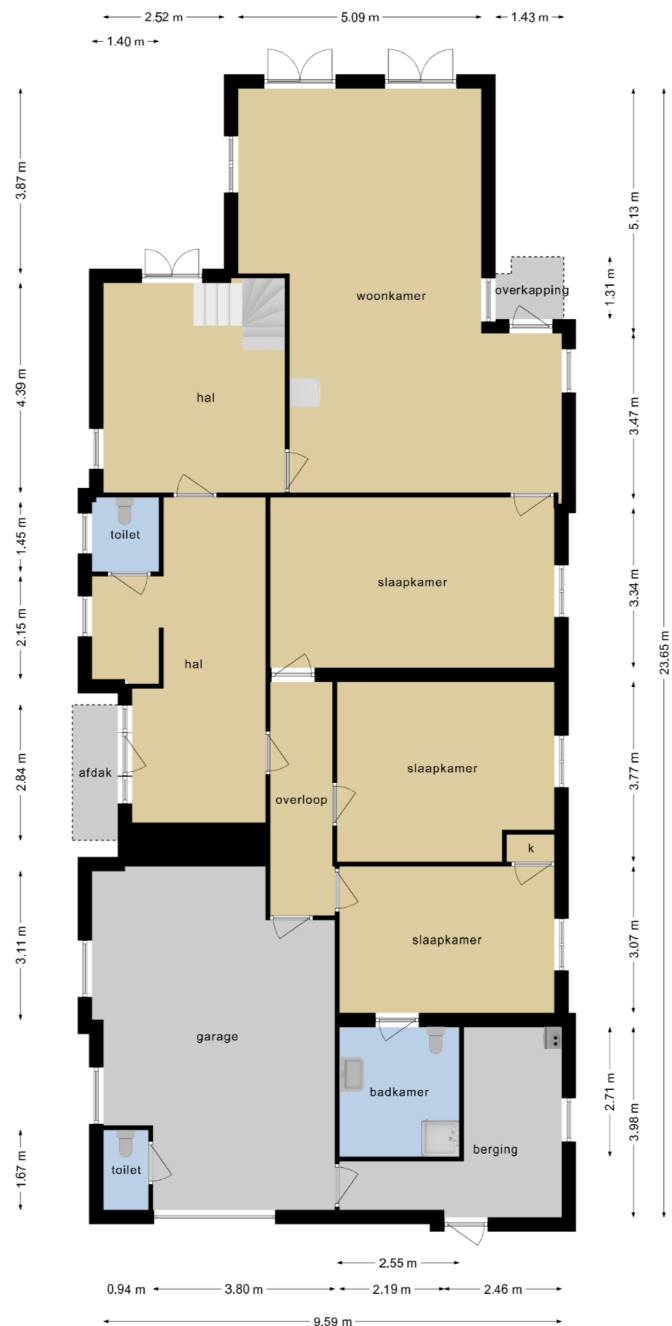
Afmetingen

Algemeen

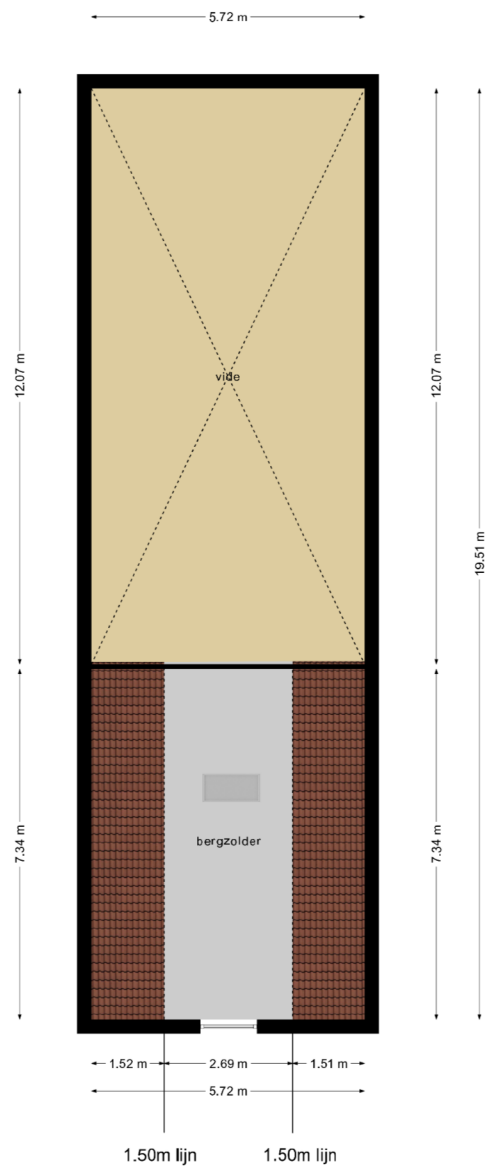
Perceeloppervlakte	25013 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	315 m ²
Inhoud	1383 m ³

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.

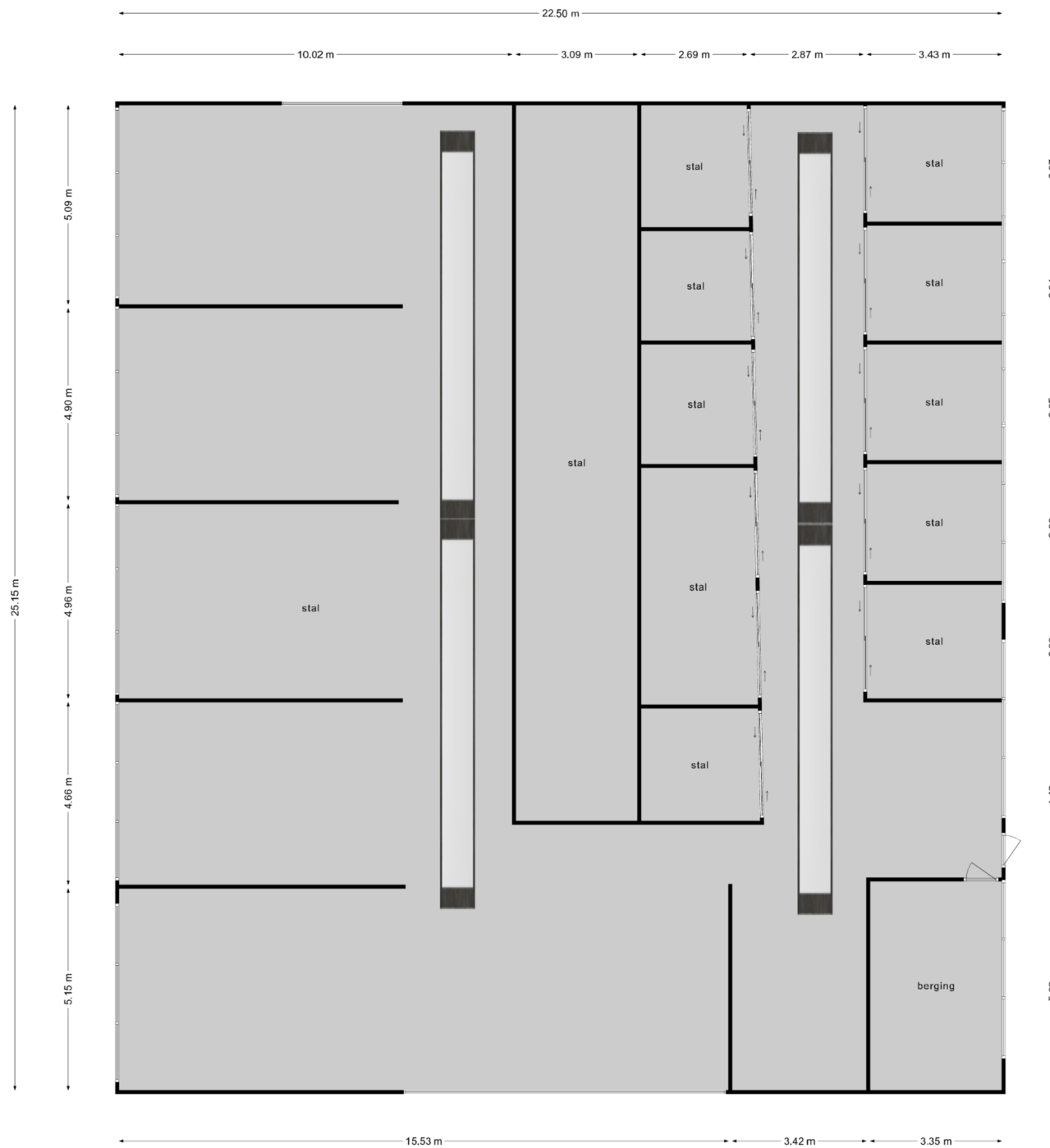
Opgemerkt dient te worden dat het gaat om afgeronde maten. Er kunnen verder geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Huilst

Sectie S

Perceel 1527

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Foto's



Foto's

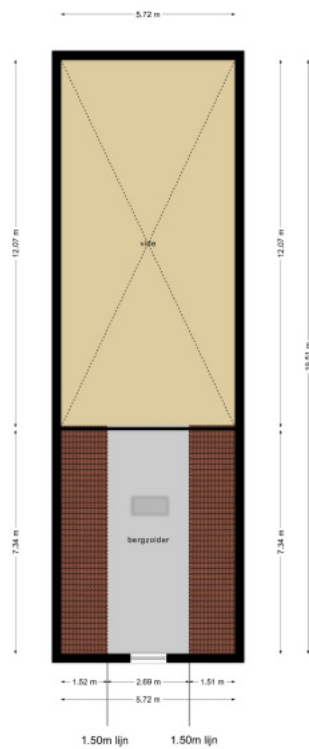


Plattegrond gelijkvloers

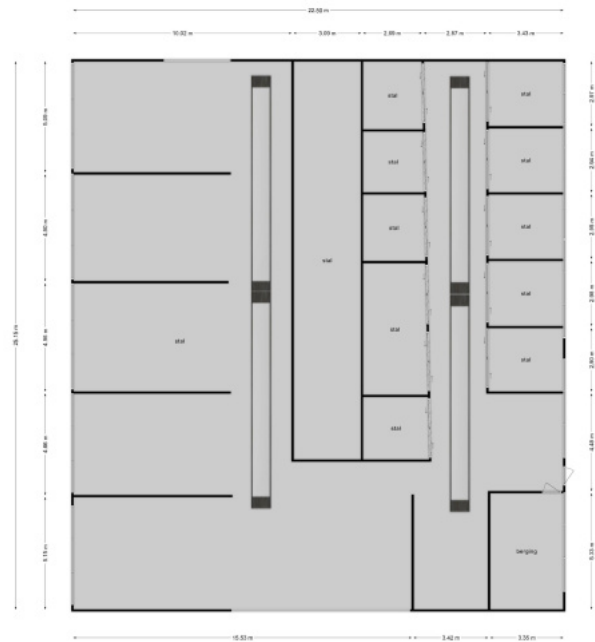


Plattegrond verdieping

Foto's



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond paardenstal

Buurtinformatie

Bevolking

Aantal inwoners	350
Man / vrouw	55% / 45%

Huishoudens

Aantal huishoudens	160
Gemiddelde gezinsgrootte	2,2
Alleenstaanden	29 %
Paar zonder kinderen	42 %
Gezin met kinderen	28 %

Leeftijd

0 - 15 jaar oud	16 %
15 - 25 jaar oud	6 %
25 - 45 jaar oud	24 %
45 - 65 jaar oud	34 %
65 jaar en ouder	19 %
Percentage niet-westerse allochtoon	< 1 %

Inkomen

Aantal inkomenontvangers	300
Gem. besteedbaar ink. per ontvanger	€ 41.100

Oppervlakte

Oppervlakte totaal	261 ha.
--------------------	---------

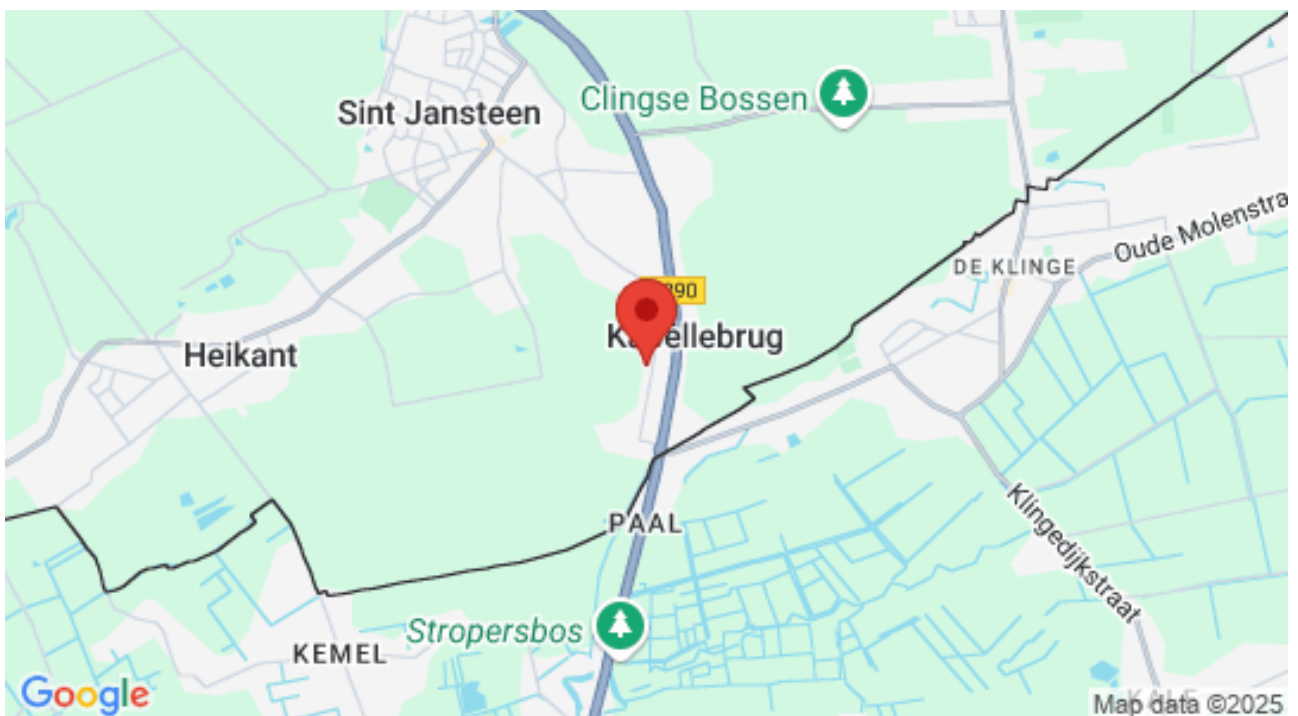
Woningvoorraad

Aantal woningen	163
Gem. woningwaarde (WOZ)	€ 392.000

Bron: CBS

Sint Janstraat 8b-8c, 4565EN Kapellebrug

Locatie



Kapellebrug

Kapellebrug is een klein dorp in de Nederlandse gemeente Hulst, vlak bij de grens met België. Tot april 1970 behoorde het tot de gemeente Clinge.

Kapellebrug is als lintdorp gelegen langs de Gentsevaart, de latere rijksweg N60 en is met name bekend als grensplaats; het zuidelijke deel van het dorp wordt door de Belgisch-Nederlandse rijksgrens doorsneden. Door de nabijheid van de grens beschikt Kapellebrug over een voor een dorp van deze omvang relatief groot aantal voorzieningen. De stad Hulst is overigens op slechts 5 minuten bereikbaar. Ook Antwerpen is maar enkele minuten rijden.

Kapellebrug ligt in een bosrijke omgeving. Ten oosten van Kapellebrug bevinden zich de Clingse bossen en de Steense bossen, terwijl in het westen de Wilde Landen zijn te vinden.

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 Ossensisse • Tel. 0114 686377 • info@vangassenvastgoed.nl