



Kruispolderkaai 1, Kloosterzande



€ 450.000

WWW.VANGASSENVASTGOED.NL

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

Algemeen

LET OP: HET BETREFT EEN BIEDEN VANAF PRIJS VAN EUR 450.000 K.K.

Twee-in-één woonkans in de polder, luxe wonen achter de zeedijk!

Wonen op een unieke, historische locatie met weids uitzicht over de polders en op een steenworp van de zeedijk? Dan is dit dé kans! Dit pand is recent volledig getransformeerd tot een karaktervol, luxe en modern woonobject, bestaande uit twee volledig nieuwe wooneenheden onder één dak. Op dit moment is de bestemming nog 'horeca', maar deze kan worden omgezet naar 'wonen', indien gewenst. De ligging, grootte en indeling bieden volop flexibiliteit en toekomstmogelijkheden. Ideaal voor volledig eigen bewoning, mantelzorg, verhuur of als beleggingsobject.

De woning ligt op een bijzondere plek in het buitengebied van Kloosterzande. Dit is geen standaard woonplek. Dit is leven met de seizoenen, met de natuur, met uitzicht. Een plek waar het tempo zakt en je je direct thuis voelt. In de zon met een goed boek, of met een glas wijn op het terras na een wandeling langs de zeedijk en dat alles op een locatie waar je normaal alleen van droomt. Dankzij de royale kavel beschikt je over een groot terras, tuin met veel zon en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Hoewel je midden in de polder zit, ben je niet afgesloten van het goede leven: vanuit je woning en je terras kijk je uit over de uitgestrekte polder en de zeedijk. Wandel je de straat uit naar de zeedijk, dan zie je de Westerschelde glinsteren. Op korte afstand ligt het charmante dorpje Paal, met de bekende getijhaven en het geliefde Paviljoen 't Schor voor een hapje, een drankje en dat onovertroffen uitzicht! De vestingstad Hulst op een paar kilometer afstand. En wie wat verder wil trekken, zit binnen het half uur in Antwerpen of op het terras in Gent.

Enthousiast geworden? Dat snappen we! Bel of mail ons gerust voor een bezichtiging. Wij zijn zeven dagen per week bereikbaar, ook 's avonds.

Begane grond

Je komt binnen via een centrale entreehal, die momenteel toegang biedt tot beide woonverblijven. De indeling maakt het eenvoudig om de entrees te scheiden en volledige privacy te creëren.

De eerste wooneenheid bevindt zich aan de linkerkzijde. Hier tref je een sfeervolle woonkamer met nieuwe open keuken, compleet voorzien van luxe inbouwapparatuur; inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en toegang tot de nieuwe meterkast. Via de vaste trap heb je toegang tot een ruime slaapkamer en een volledig nieuwe luxe badkamer met inloopdouche voorzien van regendouche, toilet en wastafelmeubel.

Via de entreehal betreed je ook de tweede, grotere wooneenheid. Deze heeft een royale

Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande



woonkamer met eveneens nieuwe open keuken, ook hier met luxe inbouwapparatuur; inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie, toegang tot een gastentoilet en twee slaapkamers op de begane grond. De tweede toiletruimte is eenvoudig om te bouwen tot extra badkamer, waarmee gelijkvloers wonen mogelijk is. Daarnaast is er nog een ruime berging met witgoedaansluiting en de nieuwe CV installatie (Nefit 2024) en een aparte kleinere berging.

Eerste verdieping

De verdieping van de grotere woonunit biedt een ruime overloop met toegang tot een tweede luxe badkamer met inloepdouche met regendouche, wastafelmeubel en toilet. Ook is hier een extra slaapkamer, logeerkamer of werkruimte gelegen. In de kleinere unit vormt de verdieping de slaap- en badkamerzone zoals hierboven beschreven. Ook zijn recent het dak en de dakpannen vernieuwd.

Bijzonderheden

De omgeving is een paradijs voor wandelaars, fietsers en levensgenieters. Je stapt zo op de grensoverschrijdende fietsroutes richting het Belgische Waasland en verkent het mysterieuze Verdrongen Land van Saeftinghe.

De woningen zijn instapklaar, luxe afgewerkt en klaar voor de toekomst. Nieuwe keukens, badkamers, installaties én recent vernieuwd dak en dakpannen. Ook de royale kavel met zonnige tuin en meerdere parkeerplaatsen maakt dit pand tot een zeldzame vondst in de regio.

Dit is geen plek waar je alleen woont, dit is waar je leeft.

Afmetingen

Algemeen

Perceeloppervlakte	1013 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	154 m ²
Inhoud	548 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.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hontenisse

Sectie D

Perceel 885

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025

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.

Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's

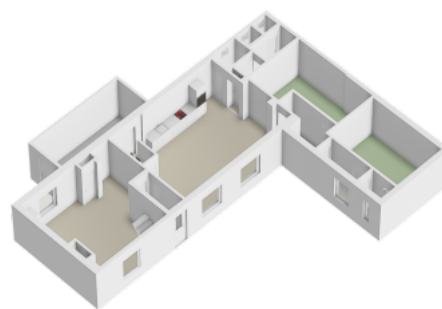


Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Plattegrond gelijkvloers



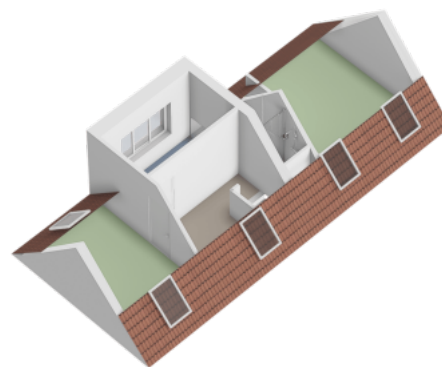
Plattegrond gelijkvloers 3d

Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Foto's



Plattegrond verdieping



Plattegrond verdieping 3d

Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande



Buurtinformatie

Bevolking

Aantal inwoners	3.185
Man / vrouw	50,0% / 50,0%
Bevolkingsdichtheid	197 inwoners per km2

Huishoudens

Aantal huishoudens	1.465
Gemiddelde gezinsgrootte	2,3
Alleenstaanden	27 %
Paar zonder kinderen	35 %
Gezin met kinderen	36 %

Leeftijd

0 - 15 jaar oud	17 %
15 - 25 jaar oud	9 %
25 - 45 jaar oud	23 %
45 - 65 jaar oud	30 %
65 jaar en ouder	20 %
Percentage niet-westerse allochtoon	< 1 %

Inkomen

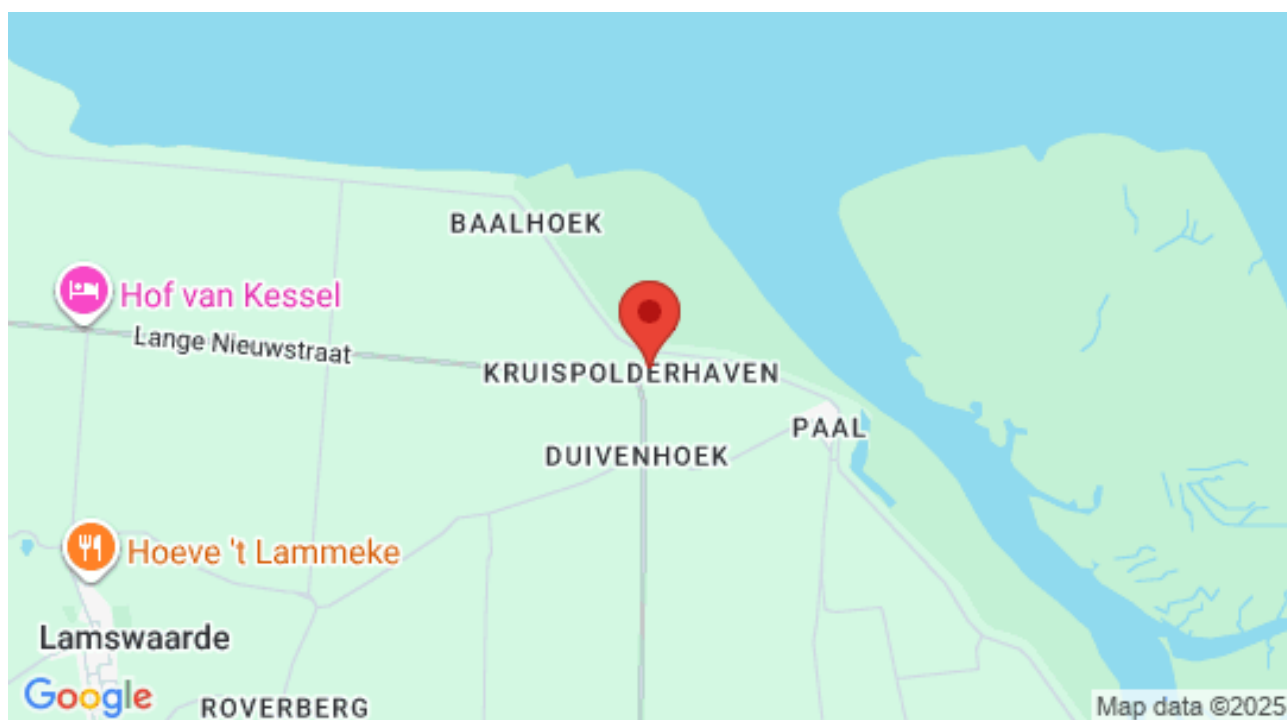
Aantal inkomenontvangers	2.600
Gem. besteedbaar ink. per ontvanger	€ 37.600

Woningvoorraad

Aantal woningen	1.647
Gem. woningwaarde (WOZ)	€ 262.000
Bron: CBS	

Kruispolderkaai 1, 4587RE Kloosterzande

Locatie



Kloosterzande

Kloosterzande is een dorp in de gemeente Hulst in de Nederlandse provincie Zeeland. Tot de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2003 was Kloosterzande het bestuurlijk centrum van de gemeente Hontenisse. Kloosterzande heeft circa 3160 inwoners. Uit Perkpolder vertrok tot 2003 een veerdienst over de Westerschelde. Het dorp is dus vlak bij de Westerschelde gelegen.

Kloosterzande is gesticht door monniken van de abdij Onze-Lieve-Vrouw Ten Duinen uit Koksijde, die in de 12e eeuw een buitenhof stichtten, Hof te Zande. De naam van het dorp en van de centrale 'Cloosterstraat' verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis. In Kloosterzande staat verder een fraaie standerdmolen uit 1744. Het bijzondere van dit dorp is, dat er relatief veel voorzieningen zijn, terwijl het vlakbij twee steden (Terneuzen en Hulst) is gelegen. De brede basisschool, het enige buitenzwembad in de gemeente Hulst en de verschillende sportverenigingen maken van Kloosterzande een fijne woonlocatie.

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