



Rapenburg 106a, Vogelwaard



€ 395.000

WWW.VANGASSENVASTGOED.NL

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

Rapenburg 106a, 4581AG Vogelwaarde

Algemeen

Luxe, Ruimte en Compleet vernieuwd!

Soms komt er een woning voorbij waar alles klopt. Volledig vernieuwd, groot en klaar voor jarenlang zorgeloos wonen. Rapenburg 106a is zo'n woning. Een halfvrijstaande woning die de afgelopen jaren vrijwel volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd, waardoor je hier bijna het gevoel krijgt van nieuwbouw. Met royale leefruimte, karakter en een ruim perceel.

Binnen ervaar je direct wat deze woning bijzonder maakt: enorme leefruimtes, veel lichtinval en een indeling die perfect aansluit op het moderne gezinsleven. Met een mega woonkamer, een grote woonkeuken, twee badkamers, drie slaapkamers en een inpandige garage is dit een woning waar ruimte geen luxe is, maar standaard.

Buiten gaat dat gevoel moeiteloos verder. De diepe tuin met groot overkapt terras zorgt ervoor dat binnen en buiten één geheel worden. Hier leef je. Hier geniet je. Hier kom je thuis.

Gelegen in het gezellige Vogelwaarde, een dorp waar rust, ruimte en voorzieningen samenkomen. Basisschool, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich dichtbij, terwijl Hulst en Terneuzen snel bereikbaar zijn.

Begane grond

Via de entreehal bereik je direct alle belangrijke vertrekken van de woning. De toon is meteen gezet: strak afgewerkt, ruim opgezet en volledig vernieuwd.

De absolute blikvanger is de enorme woonkamer. Een leefruimte die je zelden tegenkomt. Grote raampartijen en openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin en een overvloed aan daglicht. Hier creëer je moeiteloos meerdere zithoeken, een royale eethoek of een echte leefkamer voor het hele gezin.

Aansluitend bevindt zich de royale woonkeuken in de uitbouw. Een heerlijke plek waar koken, tafelen en samen zijn centraal staan. De moderne keuken biedt volop werkruimte en sluit perfect aan op het dagelijkse leven.

De praktische bijkeuken zorgt voor extra gemak met witgoedaansluitingen en bergruimte.

Op de begane grond bevindt zich bovendien een moderne badkamer voorzien van ligbad, dubbele wastafel en toilet, ideaal voor gelijkvloers wonen of gasten.

De inpandige garage maakt het geheel compleet en biedt ruimte voor hobby, opslag of parkeren.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en beschikken over prettige lichtinval. Eén van de slaapkamers beschikt zelfs over een eigen balkon, een fijne extra luxe. En een slaapkamer beschikt over een ruime walk-in closet. Daarnaast is deze ruimte ook perfect als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De tweede badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime douche en een extra toilet. Praktisch en comfortabel voor een gezin of gasten.

Bijzonderheden

Wat deze woning echt onderscheidt, is de combinatie van ruimte en vernieuwing. De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Denk aan nieuwe vloeren, strak afgewerkte wanden en plafonds, vernieuwde elektra, nieuwe kozijnen en een moderne uitbouw.

Met maar liefst 12 zonnepanelen, een nieuwe cv-installatie en vernieuwde radiatoren woon je hier bovendien energiezuinig en toekomstbestendig.

De tuin vormt een verlengstuk van de woning. Het grote overkapt terras maakt buitenleven mogelijk in ieder seizoen. Of je nu wilt loungen, barbecueën of lange zomeravonden wilt doorbrengen, hier kan het allemaal!

Kort samengevat: een instapklaare woning met uitzonderlijk veel woon- en leefruimte, luxe afwerking en een niveau dat je normaal alleen bij nieuwbouw verwacht.

Afmetingen

Algemeen

Perceeloppervlakte	433 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	177 m ²
Inhoud	750 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.

Foto's



Rapenburg 106a, 4581AG Vogelwaard



Foto's



Foto's



Foto's



Rapenburg 106a, 4581AG Vogelwaard



Foto's



Rapenburg 106a, 4581AG Vogelwaarde



Foto's



Foto's



Rapenburg 106a, 4581AG Vogelwaard

Foto's



Rapenburg 106a, 4581AG Vogelwaarde

Foto's



Buurtinformatie

Bevolking

Aantal inwoners	1.767
Man / vrouw	51,4% / 48,6%

Huishoudens

Aantal huishoudens	790
Gemiddelde gezinsgrootte	2,4
Alleenstaanden	20 %
Paar zonder kinderen	40 %
Gezin met kinderen	39 %

Leeftijd

0 - 15 jaar oud	17 %
15 - 25 jaar oud	9 %
25 - 45 jaar oud	25 %
45 - 65 jaar oud	32 %
65 jaar en ouder	15 %
Percentage niet-westerse allochtoon	< 1 %

Inkomen

Aantal inkomenontvangers	1.500
Gem. besteedbaar ink. per ontvanger	€ 37.600,-

Oppervlakte

Land / water	97,4 % / 2,6 %
--------------	----------------

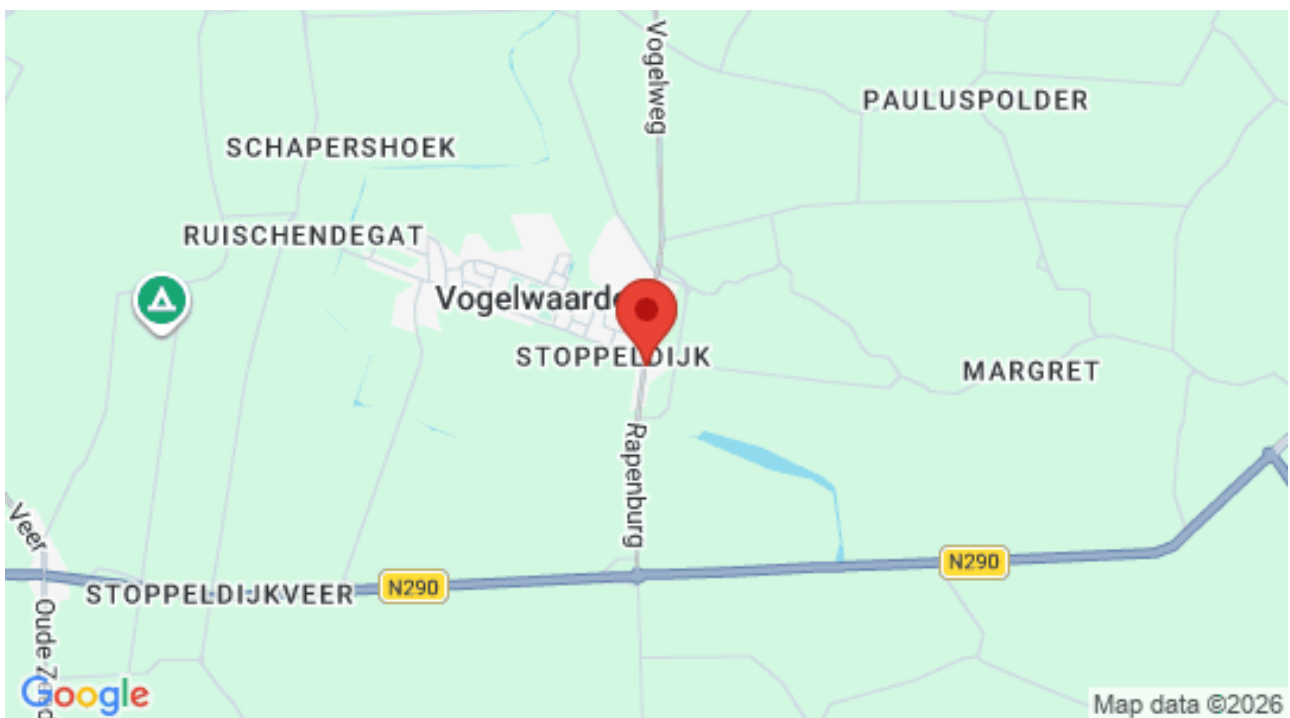
Woningvoorraad

Aantal woningen	836
Gem. woningwaarde (WOZ)	€ 295.000

Bron: CBS

Rapenburg 106a, 4581AG Vogelwaarde

Locatie



Rapenburg 106a, 4581AG Vogelwaarde

Vogelwaarde

Vogelwaarde werd in 1936 de naam van een nieuwe gemeente in Zeeuws-Vlaanderen waarin Boschkapelle, Hengstdijk, Ossenissee en Stoppeldijk werden ondergebracht. In 1970 ging de gemeente Vogelwaarde op in de gemeente Hontenissee. Sinds 2003 maakt Hontenissee deel uit van de gemeente Hulst. De naam Vogelwaarde is ontleend aan de kreek De Vogel die tussen Vogelwaarde en Hengstdijk ligt.

In Vogelwaarde treft u alle voorzieningen en diverse sportverenigingen aan. Zo is in het dorp een grote supermarkt, een kinderopvang, een kapsalon, een grote meubelzaak en een eetcafé. Basisschool 'De Schakel' staat in het midden van het dorp, naast het dorpshuis. De stad Hulst en Terneuzen liggen op ongeveer 15 autominuten.

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.

Bedenkijd:

In het kader van de "Wet koop onroerende zaken" wordt de koper beschermd door de bedenkijd 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