TE KOOP

Julianastraat 80

Heikant



Vraagprijs

€ 450.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

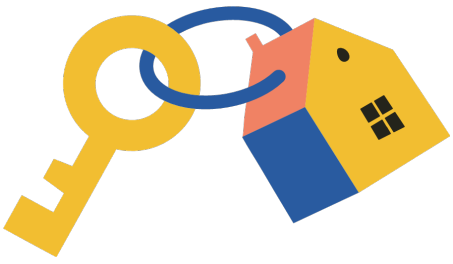


Vrijstaand wonen met volop ruimte, een grote tuin en een woning die vrijwel volledig is vernieuwd
Vraagprijs: € 450.000 k.k.

Op zoek naar een vrijstaande woning waar je zó in kunt? Een huis met veel leefruimte, een verrassend ruime badkamer, een prachtige keuken als hart van de woning én een royale tuin van maar liefst 1.453 m²? Dan is deze woning in Heikant absoluut het bekijken waard.

Deze vrijstaande woning uit 1956 is de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. De woning combineert de charme en ruimte van een vrijstaand huis met het comfort van nu. Met circa 130 m² woonoppervlak, drie slaapkamers, een ruime leefkeuken, een royale woonkamer, een grote bijkeuken en een bijzonder ruime badkamer is hier volop plek voor het hele gezin.

En buiten? Daar gaat het ruimtegevoel gewoon verder.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De diepe, volledig omheinde tuin biedt volop privacy, meerdere plekken om te zitten en alle ruimte om te spelen, te tuinieren of simpelweg van de rust te genieten.

Open Huizen Dag – zaterdag 3 oktober | 11.00 – 15.00 uur
Voel je vrij om vrijblijvend binnen te komen en de woning op je gemak te bekijken. Je bent van harte welkom!

Binnenkomen en meteen thuiskomen.
De woning heeft een prettige en ruime indeling. De woonkamer is een fijne leefruimte met een sfeervolle houtkachel. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en dankzij de vloerverwarming is het hier het hele jaar comfortabel.

De in 2025 vernieuwde keuken vormt het hart van de woning. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel en gezellig samen koken en tafelen. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van onder andere een Quooker, stoomoven, geïntegreerde afzuiging en een grote side-by-side koelkast en vriezer.

Vanuit de keuken loop je via openslaande deuren direct naar de aangebouwde overkapping. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend, een lange zomeravond of een gezellig diner met familie en vrienden.

Een badkamer met volop ruimte
De badkamer beschikt over:

een dubbele wastafel;

een dubbele douche;

een royaal ligbad;

mechanische ventilatie.

Daarnaast beschikt de woning over twee toiletten en een praktische, ruime bijkeuken met plaats voor de wasmachine, droger en extra bergruimte.

Drie slaapkamers en volop bergruimte
Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale ouderslaapkamer biedt volop ruimte. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich daarnaast twee fijne, knusse slaapkamers. Alle slaapkamers beschikken over rolluiken.

Via een vlizotrap is de geïsoleerde zolder bereikbaar. Deze biedt veel praktische bergruimte. Daarnaast beschikt de woning over een droge kelder van circa 2,5 x 2,5 meter, eveneens ideaal voor opslag.

Vrij wonen op een royaal perceel
Het perceel van maar liefst 1.453 m² is één van de grote pluspunten van deze woning.

De circa 60 meter diepe tuin is volledig omheind en biedt daardoor veel privacy. Er zijn volop zonnige plekken, meerdere zitmogelijkheden en alle ruimte om te ontspannen, te spelen, te tuinieren of heerlijk buiten te zijn.

Achter op het perceel staat een ruime stenen schuur van circa 10 x 4,5 meter. Deze beschikt over water en elektriciteit en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en gereedschap.

Via de brede poort is het perceel bovendien gemakkelijk bereikbaar met bijvoorbeeld een auto of aanhanger.

Aan de voorzijde van de woning is op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid voor circa 6 auto's.

Vrijwel volledig gerenoveerd
De afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan het moderniseren, verbeteren en comfortabeler maken van de woning. Onder andere zijn aangepakt:

vernieuwde riolering;

nieuwe vloeren en vloerverwarming;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vernieuwde elektrische installatie in woning en schuur;

grotendeels vernieuwde kozijnen;

triple beglazing in de vernieuwde kozijnen;

isolatiewerkzaamheden aan vloer, wanden en dak;

nieuw stucwerk en schilderwerk;

vernieuwde keuken;

vernieuwde, ruime badkamer;

nieuw terras en bestrating;

nieuwe poort;

nieuwe overkapping aan de woning.

De woning beschikt over energielabel C en een cv-ketel uit 2016.

Wonen in Heikant
Heikant biedt de combinatie van landelijk wonen en voorzieningen op korte afstand. In het dorp bevinden zich onder andere een basisschool, kinderopvang, dorpshuis en horecagelegenheid. Ook de omliggende polders en het buitengebied zijn vanuit de woning snel bereikbaar voor een wandeling of fietstocht.

Hulst en Axel liggen op circa 10 minuten rijden. Daarmee zijn winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen goed bereikbaar, terwijl je thuis geniet van de rust en ruimte van een vrijstaande woning met een groot eigen perceel.

Een vrijstaande woning met veel ruimte, een royale tuin en een comfortabel, vernieuwd interieur. Een plek waar binnen én buiten volop ruimte is om te wonen, te leven en te genieten.

Binnenkort beschikbaar: volgende week worden de plattegrond en meer beeldmateriaal aan de advertentie toegevoegd.

Vraagprijs: € 450.000 k.k.



FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S





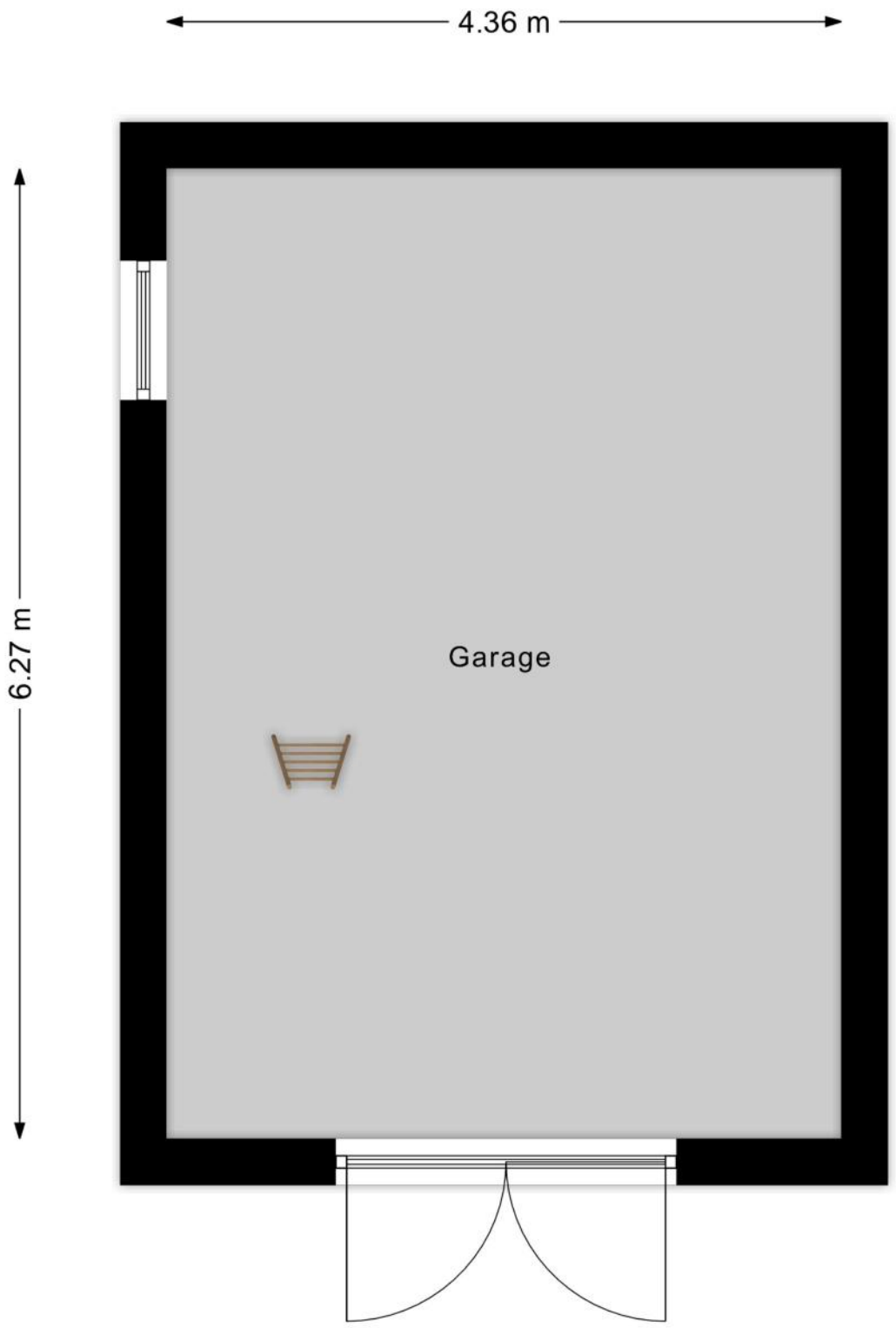
PLATTEGRONDEN



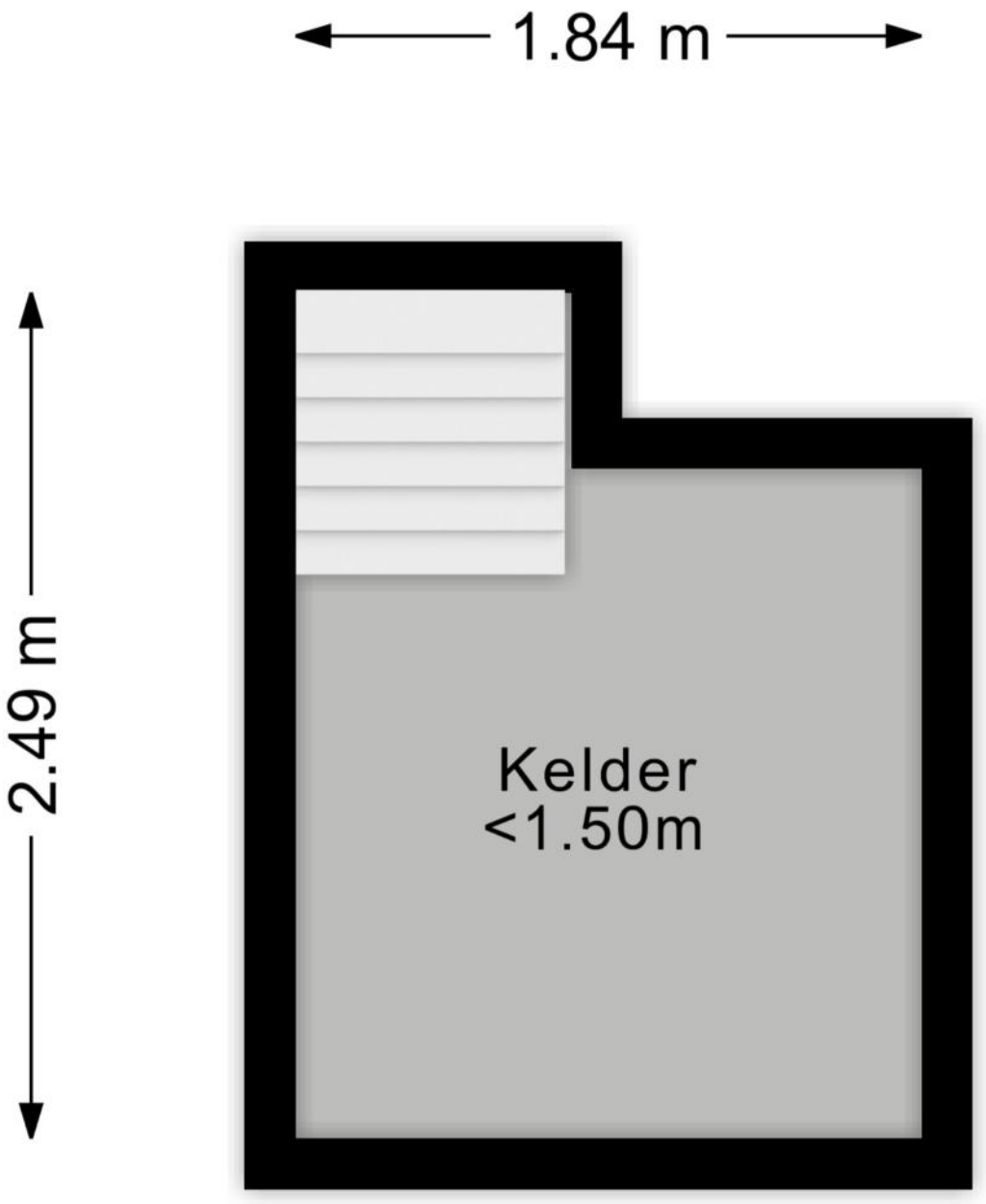
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Vrijstaande woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1956**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**1453 m²**
Inhoud	**508 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**125 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**15 m²**
Externe bergruimte	**27 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**0 badkamer en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**nefit**
Bouwjaar cv-ketel	**2016**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Open ligging**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van verwarming**
Isolatie	**Geen spouw**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Hulst S 826

Oppervlakte	**1453 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hulst
Sectie	S
Perceel	826

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2026
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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

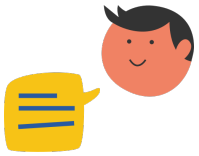
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.