



**Jacob Valckestraat 21**

4451 AW Heinkenszand



# Jacob Valckestraat 21 4451 AW Heinkenszand

## Inleiding

---

Goed gepositioneerd op zijn royale perceel (831 m<sup>2</sup>), op een zeer goede locatie en met de achtertuin grenzend aan de Kraaiendijk, biedt Anthonise Makelaars u deze semibungalow met grote garage. Heerlijk wonen zult u in dit royale huis in deze rustige straat, zonder aangrenzende bebouwing aan de achterzijde. En wat een verrassend huis! Doordat de woning in 2003 een flinke moderniseringsslag heeft gemaakt en daarbij aan de achterzijde fors is uitgebouwd, zowel beneden én boven, is er met zijn 172 m<sup>2</sup> woonoppervlakte meer dan voldoende ruimte voor uw gezin! Maar ook voor diegene die een volledig woonprogramma op de begane vloer belangrijk vindt is deze woning zeker geschikt!

Een royale garage met overkapping aan de achterzijde, 4 slaapkamers, 2 badkamers, een heerlijke woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin en een grote woonkamer mét houtkachel, zo maar even wat speerpunten van deze woning. U ziet op de foto's en als u de woning komt bezichtigen dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Dit betreft het schilderwerk van het houtwerk en kozijnen. Als u daar voorbij kijkt en rekening houdt met de investering die daarvoor nodig is, ziet u een ruime woning, die, naast het schilderwerk, zonder al te veel werkzaamheden te betrekken is!



## Indeling

---

Zoals het gebruikelijk is op het dorp wordt de voordeur zelden gebruikt. Men komt hier binnen langs de achterdeur, waar je hier zo de gezellige keuken in stapt. Een heerlijke royale leefkeuken, waar u met gemak met een grote groep vrienden of familie lekker lang kunt tafelen. Een extra dimensie geven de openslaande tuindeuren met zicht op de tuin. Heerlijk vertoeven is het hier in deze fijne ruimte. Ziet u zichzelf al zitten?

Het keukenblok is in hoek opgesteld, is licht en neutraal van opstelling en beschikt over een oven, koelkast en vaatwasser. Er wordt gekookt op gas. De keuken is voorzien van vloerverwarming onder de boerenplavuisjes. Aansluitend is een praktische bijkeuken, waar u al uw witgoed kwijt kunt en die voorzien is van een vaste kastenwand. Vanuit de keuken loopt u door de dubbele deuren naar de woonkamer. Deze is ruim 10 meter lang, heeft een houtkachel en ook hier zijn aan de achterzijde openslaande deuren naar de tuin. Op de vloer ligt een massief houten vloer. De hal biedt, naast de toegang naar de keuken, toegang tot het toilet (met urinoir) en de slaapkamer. Deze kamer ligt aan de voorzijde van de woning en aansluitend aan deze slaapkamer is een royale badkamer. Royaal van opzet, licht van uitvoering en voorzien van bad, douchecabine en twee wastafels.



---

De overloop, met kleine vide, geeft toegang tot een drietal slaapkamers, waarvan in één de c.v. ketel zijn plaats heeft, en de badkamer. Onder de schuine gedeeltes van het dak is volop bergruimte. De badkamer is voorzien van een doucheecabine, wastafelmeubel en toilet (sani broyeur). Direct daglicht wordt verkregen via een Velux dakraam.

Zowel de voor-, als achtertuin is ingericht met blokhagen in strakke lijnen. De leibomen in de voortuin zorgen in de zomer voor een natuurlijke zonwering. In de achtertuin is het gazon met de kastanjeboom het middelpunt. Tegen de woning aan is het grote terras, waar u lekker van het ochtendzonnetje van uw koffie kunt genieten. De achterzijde van de tuin ligt, zoals eerder gezegd, tegen de Kraaiendijk, waardoor u een grote mate van privacy zult ervaren. Zeker in de zomer, als de begroeiing van de dijk daar lekker in het blad zit.



## Indeling

---

De garage staat vrij van het huis en heeft de garage, de berging en de overkapping onder één dak. De garage is voorzien van elektra.

Goed en comfortabel wonen is het in Heinkenszand, dat een spilfunctie in de regio heeft. Als u de straat uitloopt, zijn daar de basisscholen. Ook de supermarkten bevinden zich op loopafstand evenals het gevarieerde winkel- en horeca aanbod in de Dorpsstraat. De A58 bereikt u in 5 minuten.

- De woning wordt verwarmd middels een HR combiketel (Nefit Ecomline HR 107 cw klasse 3) van ca 2000
- De keuken is voorzien van vloerverwarming
- Het energielabel is D
- De woning is deels voorzien van rolluiken en aan de achtergevel is de woning voorzien van een zonnescerm

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	831 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	172,5 m <sup>2</sup>
Inhoud	640 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	28 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2,5 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Tuin

Type	Achtertuin
Tuin 2 - Type	Achtertuin

## Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit Ecomline HR107 cw3
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2000
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

# Kenmerken

---

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

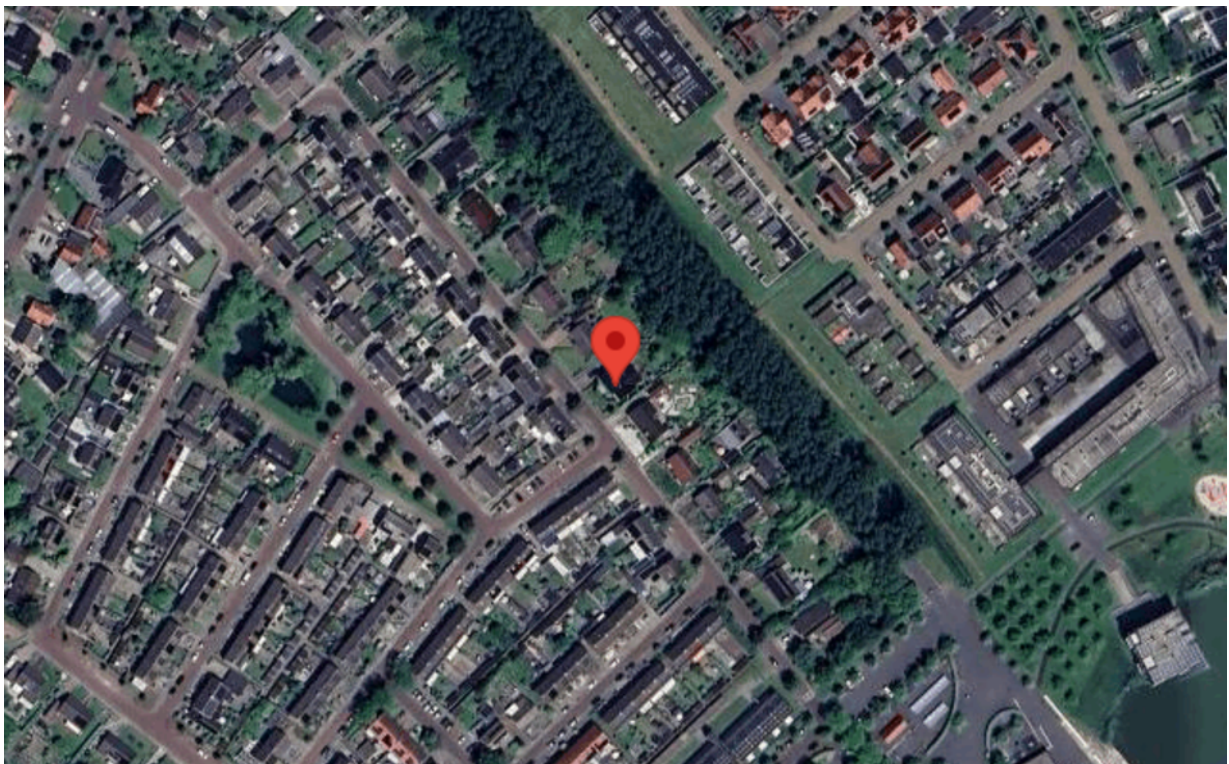
# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Google maps

---



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Borsele AH2020



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Borsele</p> <p>Sectie AH</p> <p>Perceel 2020</p> <p>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.</p>	
--	--	--

# Anthonise,

## Alles onder één dak, makelaars, assurantiën en hypotheken

U denkt erover een huis te gaan kopen. Dan begint voor u een leuke en spannende tijd. Maar als koper gaat u ook een tijd tegemoet waarin u één van de belangrijkste beslissingen in uw leven neemt. Een beslissing met behoorlijke financiële verplichtingen voor een lange periode. En, als u tegelijkertijd uw huidige woning wilt verkopen, dan zult u snel kopers willen aantrekken en een zo hoog mogelijke opbrengst realiseren.

### Uw huis verkopen met Anthonise Makelaars

Uw huis verkopen, dat doen wij graag! Wij komen vrijblijvend langs om de waarde van uw woning te bepalen. Ook adviseren wij u in het “verkoopklaar” maken van uw woning en denken wij mee over de beste verkoop tactiek om uw woning zo snel mogelijk en met een zo hoog mogelijke opbrengst te verkopen! Ook voor hulp bij aankoop van een huis bij een collegamakelaar of een (NWWI) taxatierapport kunt u bij ons terecht!

### Onafhankelijk hypotheekadvies van De Hypotheekwinkel; de perfecte partner in alles wat bij de (ver)koop van uw woning komt kijken!

Bij het ideale huis hoort natuurlijk een passende hypotheek. De voorwaarden die bij een hypotheek horen zijn vaak ondoorzichtig en complex. Daarnaast veranderen wet- en regelgeving, hypotheekvormen en de rente continu. De erkend Financieel Adviseurs van De Hypotheekwinkel volgen de ontwikkelingen in de markt op de voet. Dit gebeurt uitsluitend door adviseurs die het predikaat Erkend Financieel Adviseur mogen voeren. De adviseurs van De Hypotheekwinkel voorzien u van een onafhankelijk advies voor een op maat gesneden hypotheek. Afhankelijk van uw situatie en wensen maken zij samen met u een keuze uit een tal van geldverstrekkers voor de meest geschikte hypotheek.

### Verzekeringen bij Anthonise Assurantiën

De aankoop van een huis heeft direct invloed op uw verzekeringen. Bij Anthonise Assurantiën helpen de verzekeringsadviseurs u graag bij het samenstellen van het best passende verzekeringspakket. Geheel vrijblijvend maken zij een analyse van uw huidige en toekomstige situatie, gevolgd door een uitstekend advies.

Maakt u gerust eens een vrijblijvende afspraak, zodat u zelf kunt ervaren dat u met ons in alles wat met (ver)kopen van uw woning te maken heeft, de perfecte partner heeft gevonden!

*Alles onder één dak, wel zo prettig!*





# Anthonise Makelaars

Frans den Hollanderlaan 18  
4461 HN Goes  
0113-270406  
makelaars@anthonise.nl