



Koekoek 2

4437 PD Ellewoutsdijk



Koekoek 2 4437 PD Ellewoutsdijk

Inleiding

Niet vaak komt zo'n leuk "spulletje" te koop, zeker niet met het potentieel dat dit object te bieden heeft. Anthonise Makelaars biedt u namens haar opdrachtgevers, dit fraaie object aan de Koekoek 2 in Ellewoutsdijk, op een perceel van maar liefst 3.075 m². Hier woont u landelijk zoals landelijk bedoeld is; "waar de zon krachtig schijnt, de wind hard waait en het loeihard kan regenen"!

De boerderij is in het begin van de vorige eeuw gebouwd en is in de loop der jaren volledig gerenoveerd. "De Papenmuts", heeft u zo ontzettend veel te bieden. Naast de bijzondere geschiedenis, waarbij het zijn naam heeft verkregen, krijgt u authenticiteit, ruimte, rust, weidse vergezichten en de meest fraaie luchten voorgeschoteld. U kunt hier kleinvee houden, paarden óf zoals de huidige eigenaren het gebruiken; als de ultieme woon-werkplek.

De afgelopen jaren is het object fors onder handen genomen, zodat u in een volledig instapklaar huis stapt. Laat u niet misleiden door het energielabel F. Dit label geldt voor het gehele object. Het woongedeelte is goed geïsoleerd en energiezuinig.

Het schuurgedeelte, de voormalige inpandige stal, meet ruim 100 m². Met dit riante oppervlak kunt u alle kanten op. Desgewenst kan de ruimte met wat aanpassingen weer als stal in ere worden hersteld.



Indeling

Even binnenkijken in de Papenmuts:

Zoals het volgens goed buitengebruik betaamt, komt u binnen langs de achterzijde van de boerderij. Via een portaal, waar de trapopgang, het toilet en de deur naar de voormalige stallen zijn, komen we in de keuken. Een fijne keuken, waar u als u lekker staat te kokkerellen, het gehele perceel aan de achterzijde, inclusief de daar achtergelegen weide overziet, én kunt genieten van het vrije uitzicht. De keuken beschikt over een vaatwasser, een koelkast, een vrieskast, een oven en een combimagnetron. Koken doet u op gas. Aansluitend betreden we de woonkamer. Wat een fijne sfeer, de houten vloerdelen met het fraaie authentiek balkenplafond, maken het in combinatie met de haard wel een heel fijn plekje! De kamer bestaat uit een voor- en achterkamer. Vanuit welk raam u hier ook naar buiten kijkt; het is vrijheid en weidsheid wat u ziet.

De royale overloop - met bergruimte - op de verdieping biedt toegang tot een drietal slaapkamers en de complete royale badkamer. De grootste kamer, die boven de schuur ligt heeft een doorkijkje naar het schuurgedeelte.



Indeling

De Papenmuts staat mooi op het perceel. Vanaf de weg een plaatje om te zien! Als u het perceel komt oprijden ziet u dat er volop parkeerruimte is gecreëerd, ook staat hier staat een carport. Doordat de perceelbegrenzing aan voor, -en achterzijde voornamelijk laag is, ervaart u de weidsheid van het polderlandschap des te meer, u kunt aan de voorzijde kijken tot aan de dijk van de Westerschelde.

De achterzijde is lekker ruimtelijk, tegen de gevel over de gehele breedte bestrating met aansluitend een groot gazon, waar aan de rand van het perceel de gepotdekselde garage staat. Midden in het gazon staat een klein zwembad, waar u in de zomer lekker af kunt koelen en een prieel, waar u heerlijk beschut kunt zitten. Hierachter is een wei, waar de eenden en ganzen huizen.

Optioneel is een deel van het naastgelegen perceel te huur voor de paardenliefhebber. Deze bestaat uit een rij-bak van ca 20 x 50 meter en is voorzien van een Agterberg bodem inclusief verlichting.



Indeling

U merkt, over de potentie van de boerderij hebben we niets te veel gezegd! Wellicht heeft het u op ideeën gebracht en er al een eigen invulling aan gegeven. De huidige eigenaren hebben enthousiast en met veel toewijding de boerderij gebracht tot waar het nu is. Zij zijn op zoek naar nieuwe eigenaren die het buitenleven weten te waarderen en hier met net zo veel enthousiasme willen wonen.

Dit object staat in het buitengebied. Hier geldt leven en regelgeving anders dan wonen in de bebouwde kom. Voor bijzonderheden hierover verwijzen wij u naar (het omgevingsloket van) de gemeente Borsele.

Er is geen riolering aansluiting. In 2020 is een compleet nieuw, door het waterschap goedgekeurd, IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) systeem geplaatst.

- De woning wordt verwarmd middels een Intergas Xtreme 36 (CW5) uit 2023
- De schuur wordt lokaal elektrisch verwarmd



Indeling

De vraagprijs betreft een prijs vanaf € 750.000,--.

Wij werken met biedingsplatform Eerlijk Bieden. Elke potentieel koper krijgt een inloglink, waar na te zijn ingelogd inzage is in de dataroom, waar alle relevante informatie van dit object te vinden is. Tevens vindt u daar een biedingsformulier, waarmee u uw bieding kunt uitbrengen. Als er meerdere gegadigden zijn wordt er een sluitingsdatum toegekend en krijgt iedere geïnteresseerde dezelfde kans om een bieding uit te brengen. Als er een koper is toegewezen krijgt u als bidder inzicht over hoe het biedingsproces is verlopen.

Deze presentatie hebben wij met zorg samengesteld, doch kunt u hieraan geen enkel recht ontleen.

Kenmerken

Overdracht

| | |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs | € 750.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|---|
| Type object | Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1910 |
| Dakbedekking | Bitumen Dakpannen |
| Type dak | Zadeldak |
| Isolatievormen | Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte | 3.075 m ² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 162,9 m ² |
| Inhoud | 993 m ³ |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 104,7 m ² |
| Oppervlakte externe bergruimte | 17,2 m ² |

Indeling

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3 |
| Aantal kamers | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 |

Energieverbruik

| | |
|--------------|---|
| Energielabel | F |
|--------------|---|

CV ketel

| | |
|------------|------------------------|
| CV ketel | Intergas Xtreme 36 CW5 |
| Warmtebron | Gas |
| Bouwjaar | 2023 |
| Combiketel | Ja |
| Eigendom | Eigendom |

Kenmerken

Uitrusting

| | |
|----------------------------------|--|
| Aantal parkeerplaatsen | 6 |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 2 |
| Verwarmingssysteem | Airconditioning Centrale verwarming Houtkachel |
| Parkeergelegenheid | Inpandige garage Vrijstaande houten garage |
| 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



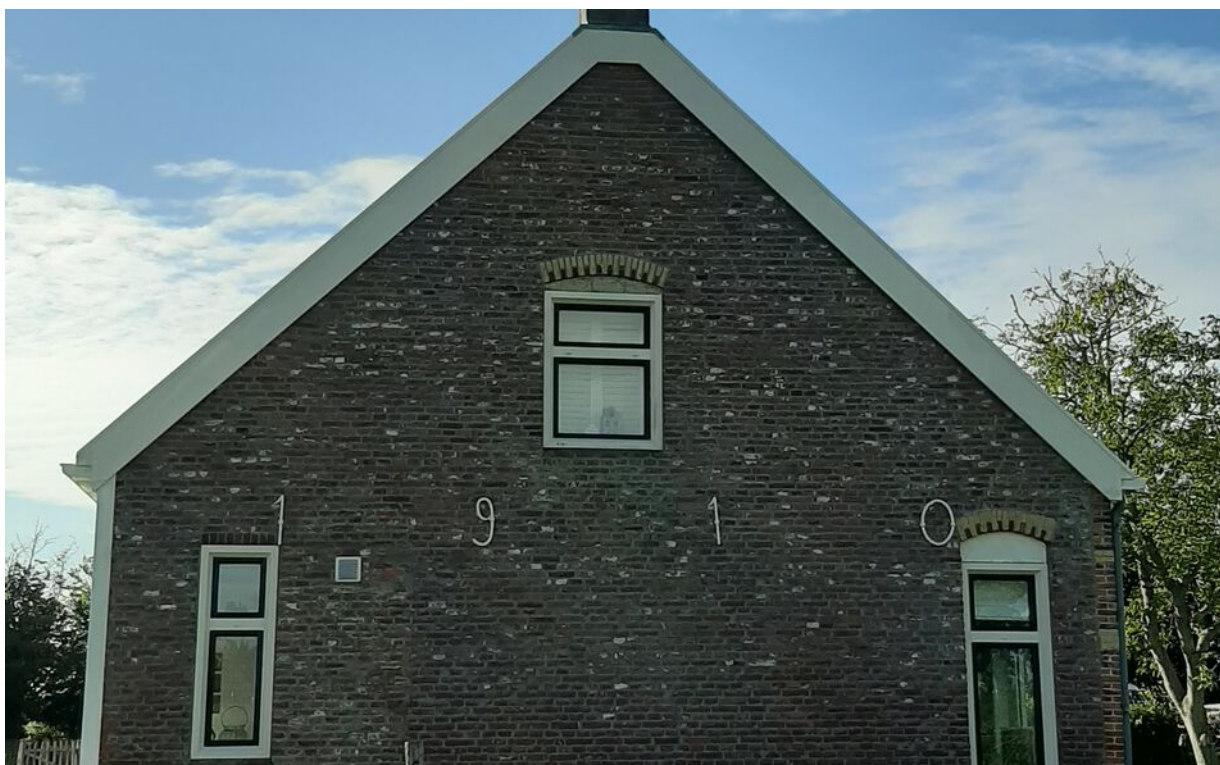
Foto's



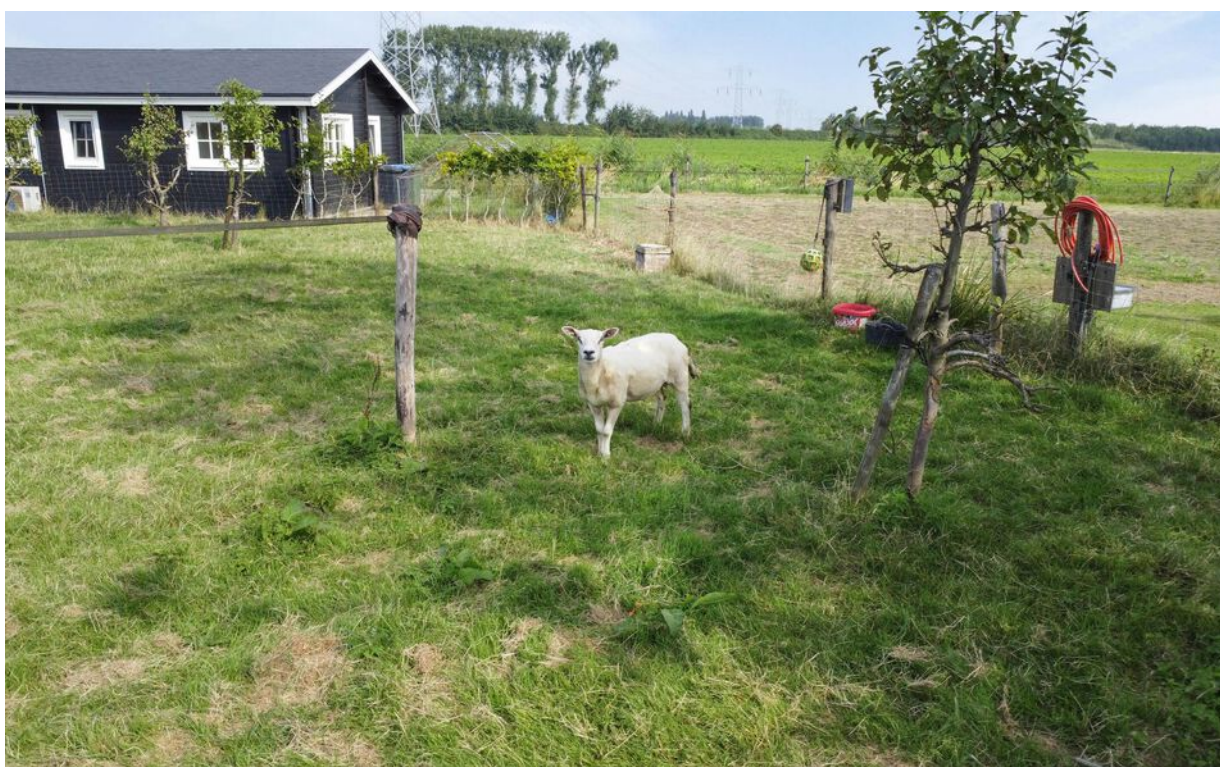
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

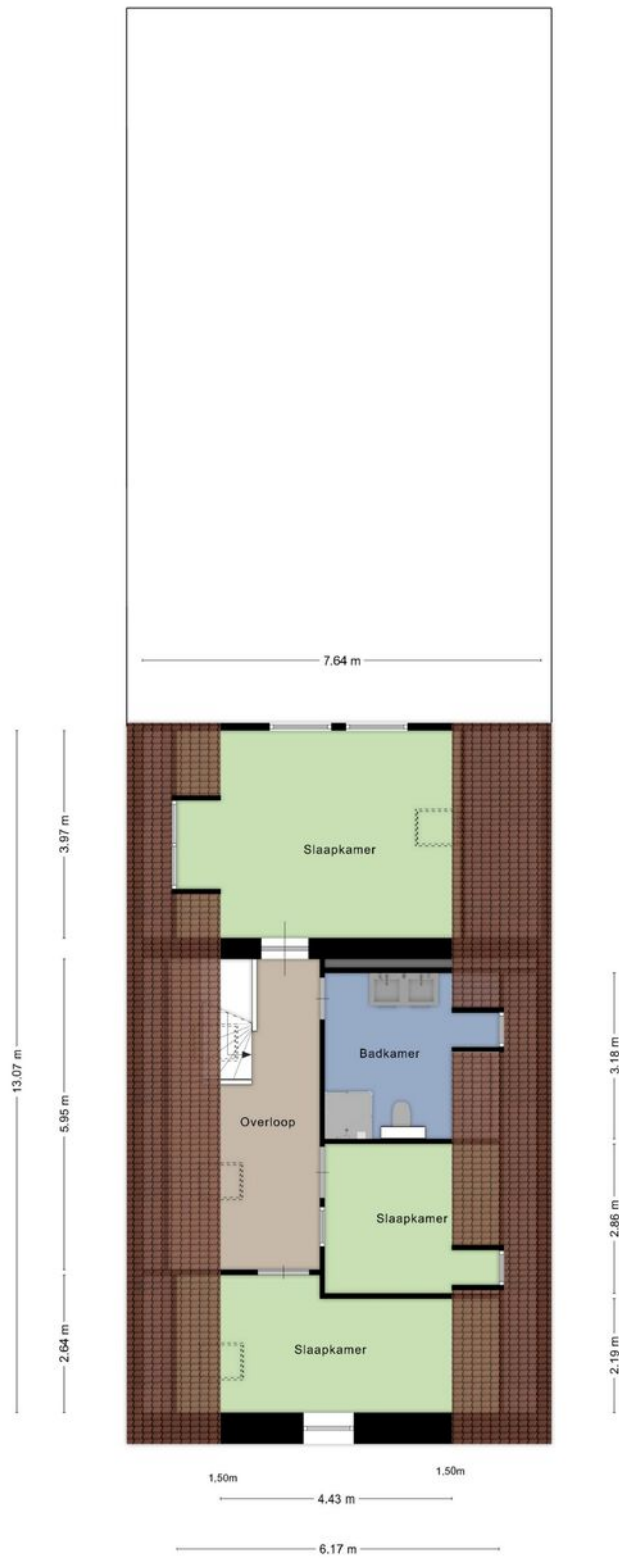


Tekeningen



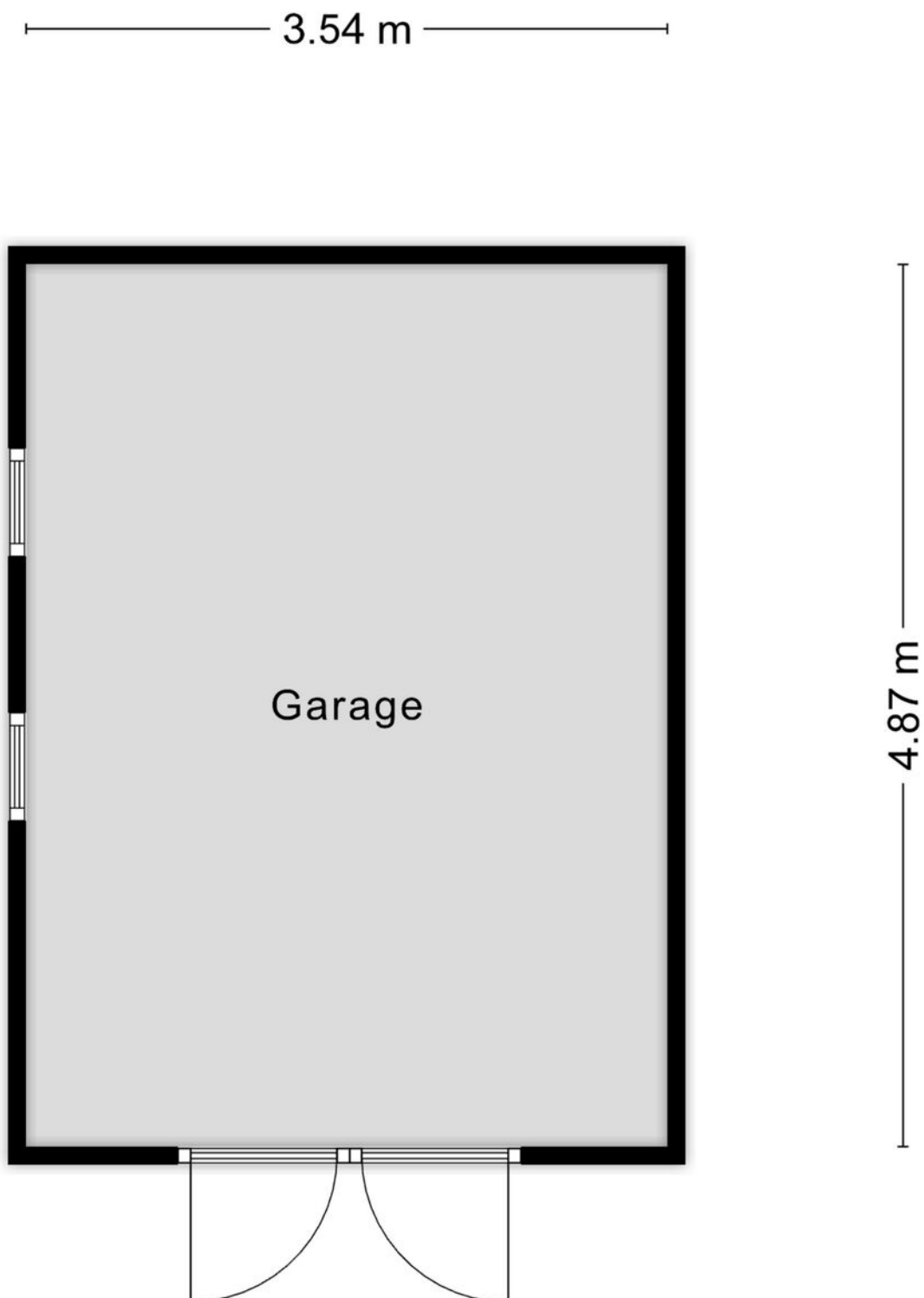
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



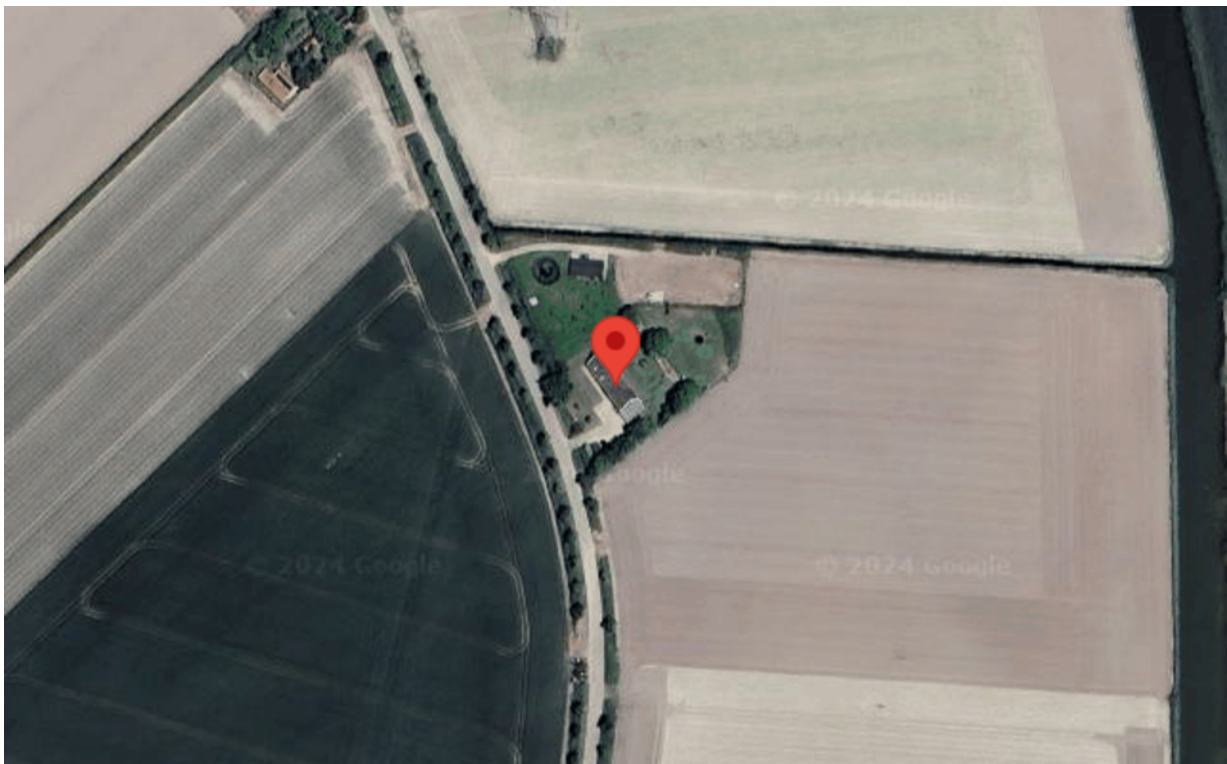
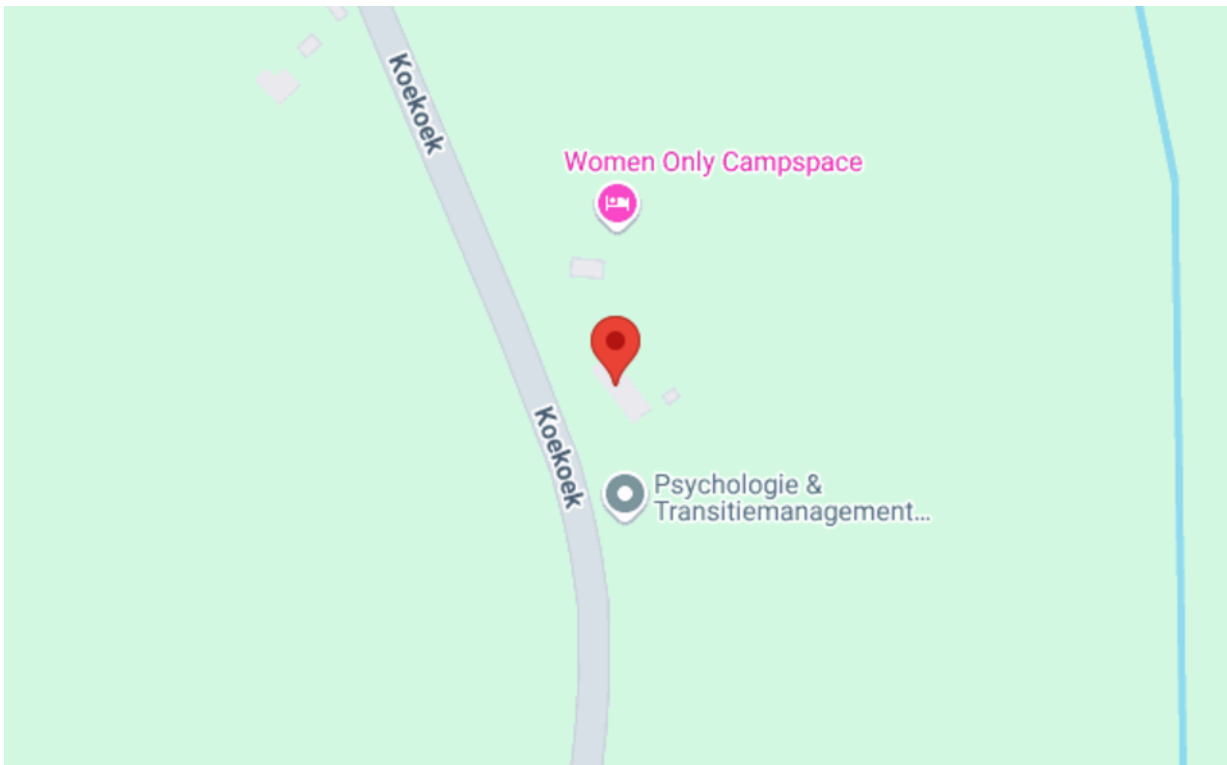
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieber www.zieber.nl

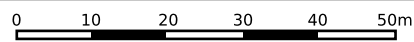
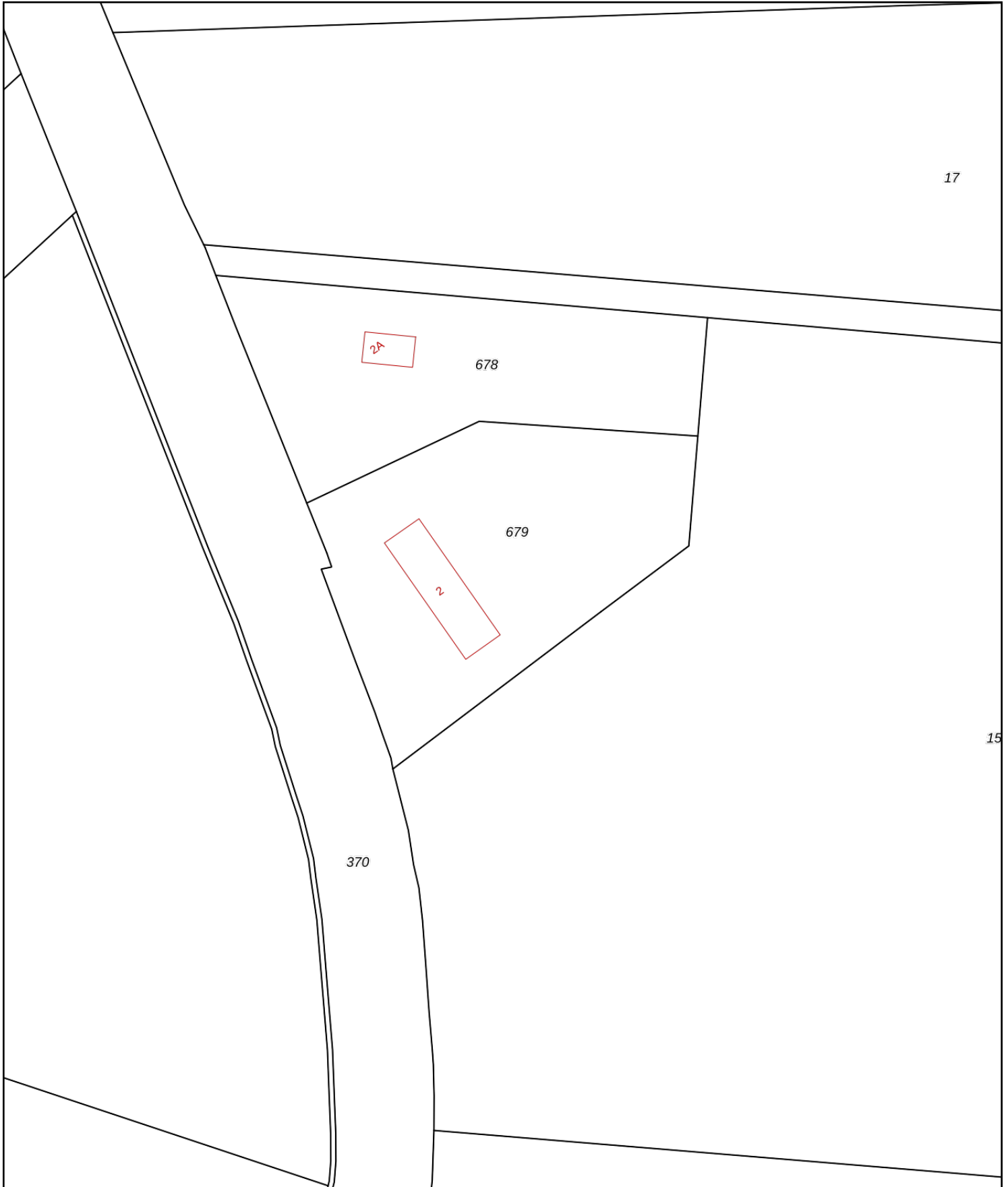
Tekeningen



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

Google maps





| | | | |
|--------------|----------------------------------|------------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 1000 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Borsele | |
| | Huisnummer | Sectie N | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 679 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2024
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.

Anthonise,

Alles onder één dak, makelaars, assurantiën en hypotheeken

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