

# Leven en wonen als God in Frankrijk



BIERVLIET | Sint Pietersdijk 9

Vraagprijs € 769.000 K.K.



0117- 440009 | [info@versluijsmakelaardij.nl](mailto:info@versluijsmakelaardij.nl)  
[www.versluijsmakelaardij.nl](http://www.versluijsmakelaardij.nl)

Stap terug in de tijd en ontdek de charme van deze prachtige herenboerderij uit 1864. Gelegen op een royaal perceel, met een boerenschuur, orangerie annex wintertuin, een boomgaard en omringd door natuur biedt dit pand een unieke ervaring die doet denken aan een authentieke Franse hoeve.

Onlangs zorgvuldig gerenoveerd, waarbij veel van de oorspronkelijke details, zoals de hoge balkenplafonds en plavuizen vloeren, zijn behouden. De kelder met gewelfde structuur en de ouderwetse 'opkamer' voegen nog wat extra karakter toe aan dit bijzondere huis.

En dan het binnenplaatsje, dat moet je gewoon zien!

# Kenmerken

## Basis kenmerken

Adres	Sint Pietersdijk 9
Postcode en plaats	4522 GT, Biervliet
Vraagprijs	€ 769.000 K.K.
Bouwjaar	1864
Renovatiejaar	2008
Ligging	Vrij uitzicht, Landelijk gelegen, Aan rustige weg, Buiten centrum
Perceeloppervlakte	16.200 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	189 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	288 m <sup>2</sup>
Inhoud	804 m <sup>3</sup>

## Indeling en ruimtes

Slaapkamers	2 ( 5 mogelijk zie idee plattegrond)
Badkamers	1
Toilet	1
Berging	Ja
Zolder	Ja
Kantoor	Ja
Soort tuin	Tuin rondom
Tuin oriëntatie	Zuid
Garage	Ja
Parkeerplaatsen	Ruim voldoende

## Technische Info

Ventilatie	Ja, mechanische ventilatie
Kozijnen	Hardhout (2008)
Beglazing	HR++ glas
Verwarming	CV-ketel en pellet kachel
Bouwjaar CV	2008
Isolatie	Dakisolatie
Energie label	F

## Extra kenmerken

Met ruime schuur of  
loods  
Met weide  
Werken aan huis  
mogelijk





## Begane grond

De entree is in de vorm van een lange gang met plavuizen vloer. Aan weerszijden van de hal vinden we diverse kamers, typerend voor dit soort oude herenboerderijen.

De grote woonkeuken is voorzien van een mooie tegelvloer en de keuken zelf is voorzien van een fraai natuurstenen blad en beschikt over alle apparatuur. De pelletkachel zorgt voor extra sfeer en aangename warmte.

De gezellige woonkamer heeft een fraaie rustieke laminaatvloer. De voorname schouw met houtkachel en de hoge balkenplafonds geven deze ruimte extra grandeur.

In het gangetje tegenover de zitkamer bevindt zich het moderne toilet met een fonteintje.







## Begane grond

De ca. 6 jaar oude badkamer beschikt over een inloop-/regendouche, een wastafelmeubel en een designradiator. Ook is deze ruimte voorzien van mechanische ventilatie.

De aangrenzende slaapkamer is voorzien van een oude plavuizen vloer en een fraai vormgegeven open kast.

Via de lange gang is er toegang tot de kelder waar zich de aansluiting voor de wasmachine bevindt.

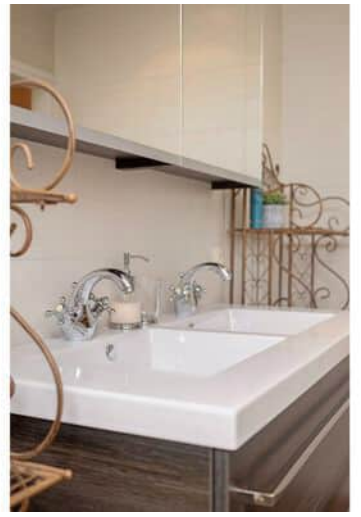
Tenslotte is er dan nog de 'opkamer', bereikbaar via een klein trapje. Ook deze ruimte is voorzien van een plavuizen vloer en kan goed dienst doen als bv. 2e slaapkamer of kantoor.



















## Eerste verdieping

Dit is één grote open ruimte die je volledig naar eigen inzicht en behoeftes kan indelen. De mogelijkheden zijn eindeloos. De diverse Velux vensters en de 2 kopgevel ramen zorgen voor een aangenaam lichte ruimte.

Wij hebben een plattegrond gemaakt, met een verdeling in 3 slaapkamers van mooie afmeting, een 2e badkamer en nog een extra bergkamer.

Hier staat ook de CV ketel opgesteld.











## Tuin

Via de achterdeur kom je uit op een charmante binnenplaats die zich tussen het woonhuis en de oude schuur (vroeger de "bakkeet") bevindt.

Op het landgoed bevinden zich verder een wintertuin, annex orangerie met een mooi terras en een natuurlijke vijver. Het perceel is zo ruim van afmeting en mooi van vorm dat mogelijkheden velerlei zijn.

Het grootste deel van het perceel is makkelijk te onderhouden door de begroeiing met alleen gras.

Achterop het perceel is een verhard deel voor parking en nog een fundering van een voormalige loods uit circa 1990.















## Bijgebouwen

Niet te missen is echter de grote stal, die verdeeld is in meerder ruimtes en diverse grote deuren en loopdeuren heeft. De afmeting van dit gebouw is 24 bij 12 meter (= 288 m<sup>2</sup>).

Deze stal is in 2022 voorzien van een compleet nieuw dak.

Het elektra in de stal is buiten gebruik, en het schilderwerk verdient nodig wat aandacht.

Achter de woonboerderij is de Bakkeet. Het dak van dit bijgebouw is echter wel toe aan een renovatie











# Bijzonderheden

Deze woonboerderij is vanaf 2008 gerenoveerd.

Het huis is als eerste voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas en in de zitkamer zijn de kozijnen zelfs voorzien van HR++ glas.

Verwarming en warm water gebeuren met een HR combiketel van het merk Nefit ook uit 2008.

De meterkast en het elektra zijn in dat jaar ook volledig vernieuwd.

De kap van de woning is eveneens in 2008 volledig vernieuwd, behandeld tegen houtworm en voorzien van dikke isolatieplaten. De dakpannen werden gecontroleerd en waar nodig vervangen.

De badkamer is pas in 2017 helemaal vernieuwd.

De keukenapparatuur is in 2018 vernieuwd, waarbij de massief eiken keuken ook voorzien is van een sfeervol en degelijk hard stenen blad.

Van de schuur (stal) is het dak in 2022

volledig vernieuwd.

De bestemming is wonen en een deel van het perceel agrarisch.

Er is geen aansluiting op de riolering maar een prima werkende septictank. Op het terrein bevinden zich verder een (propaan)gastank.

Internet en tv is er via KPN. De aanvraag voor glasvezel via Glasdraad is gedaan.

Bouwjaar 1864

Perceelgrootte 16.200 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 189 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte 288 m<sup>2</sup>

Inhoud 804 m<sup>3</sup>

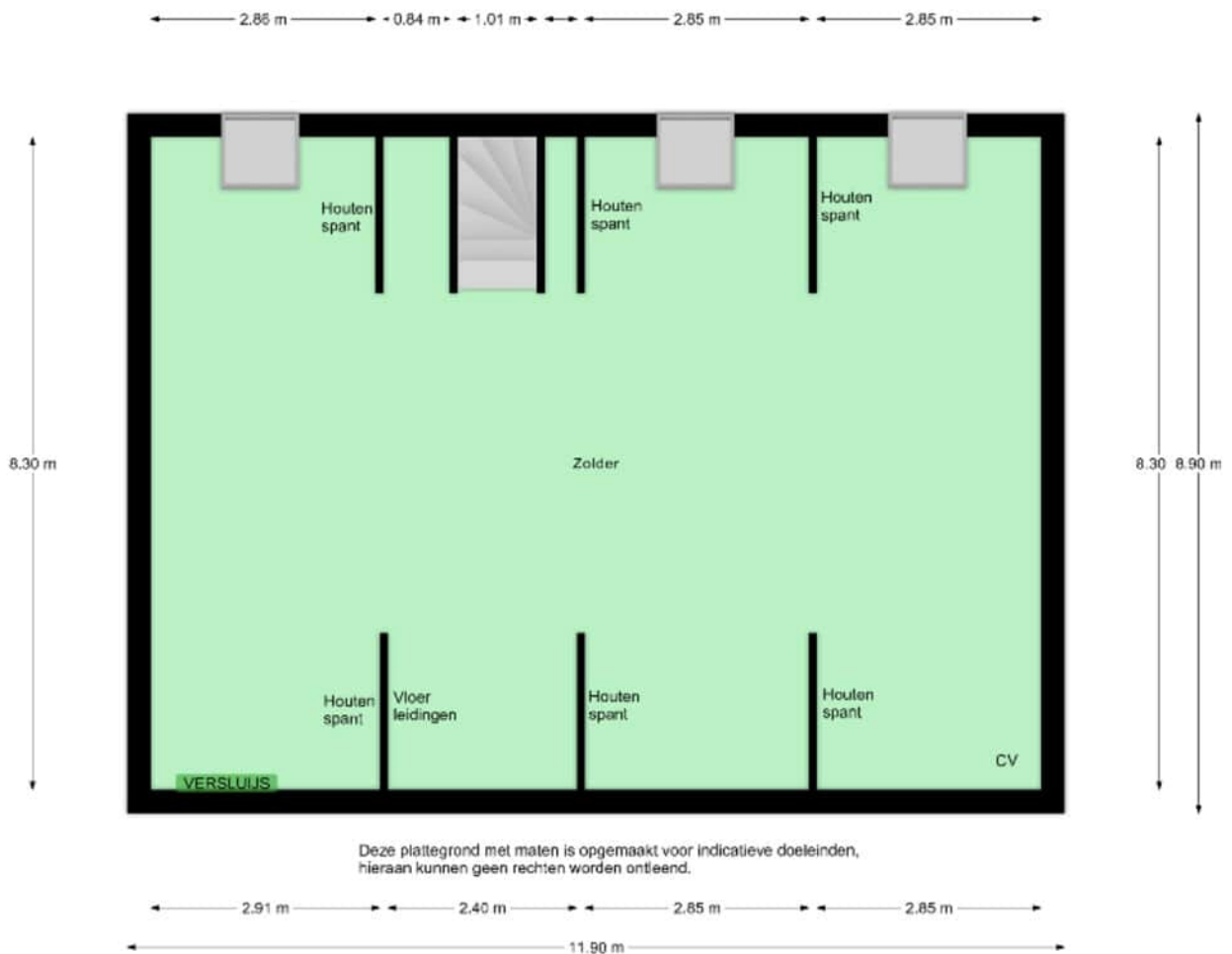


# Plattegrond



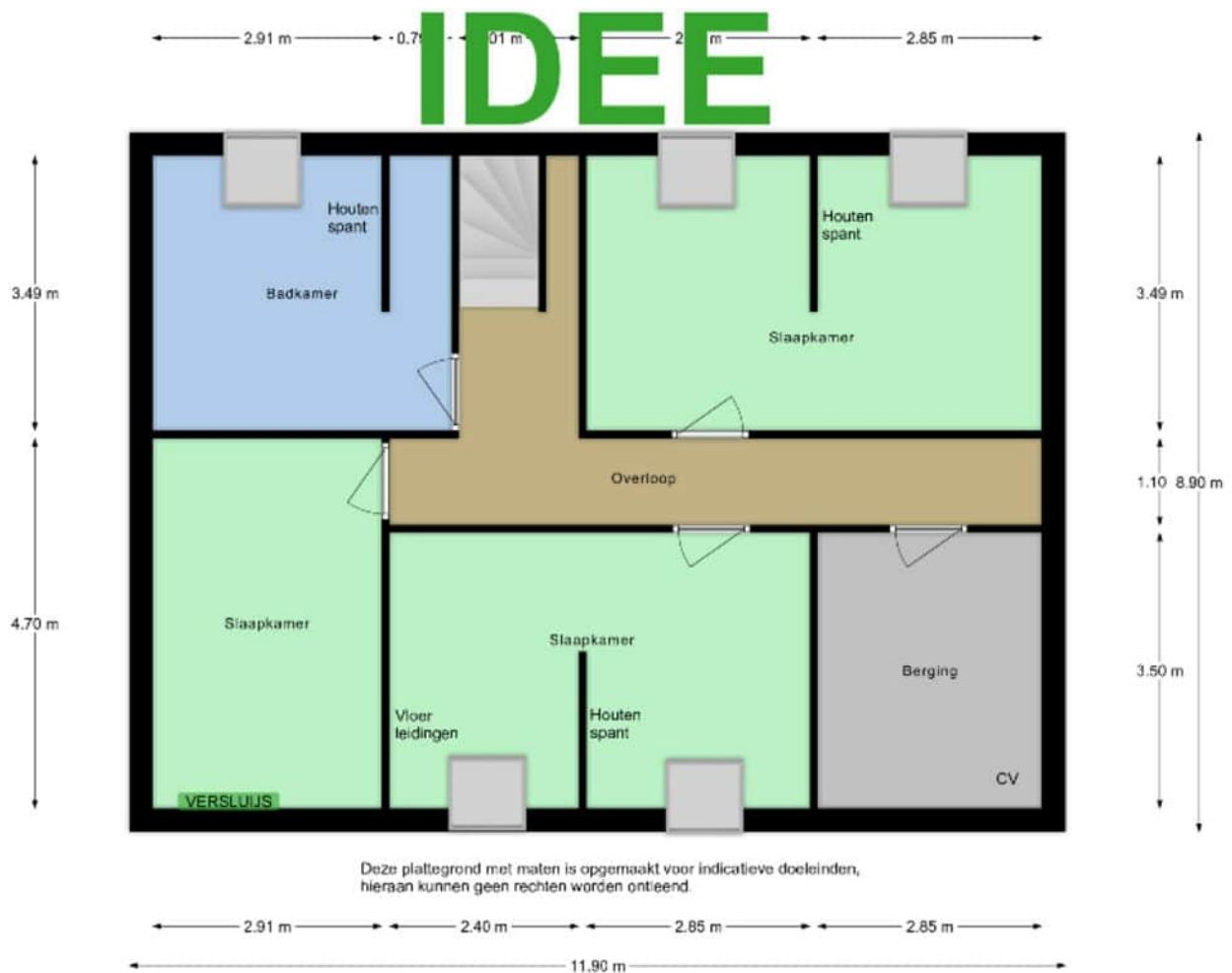


# Plattegrond





# Plattegrond






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IVN



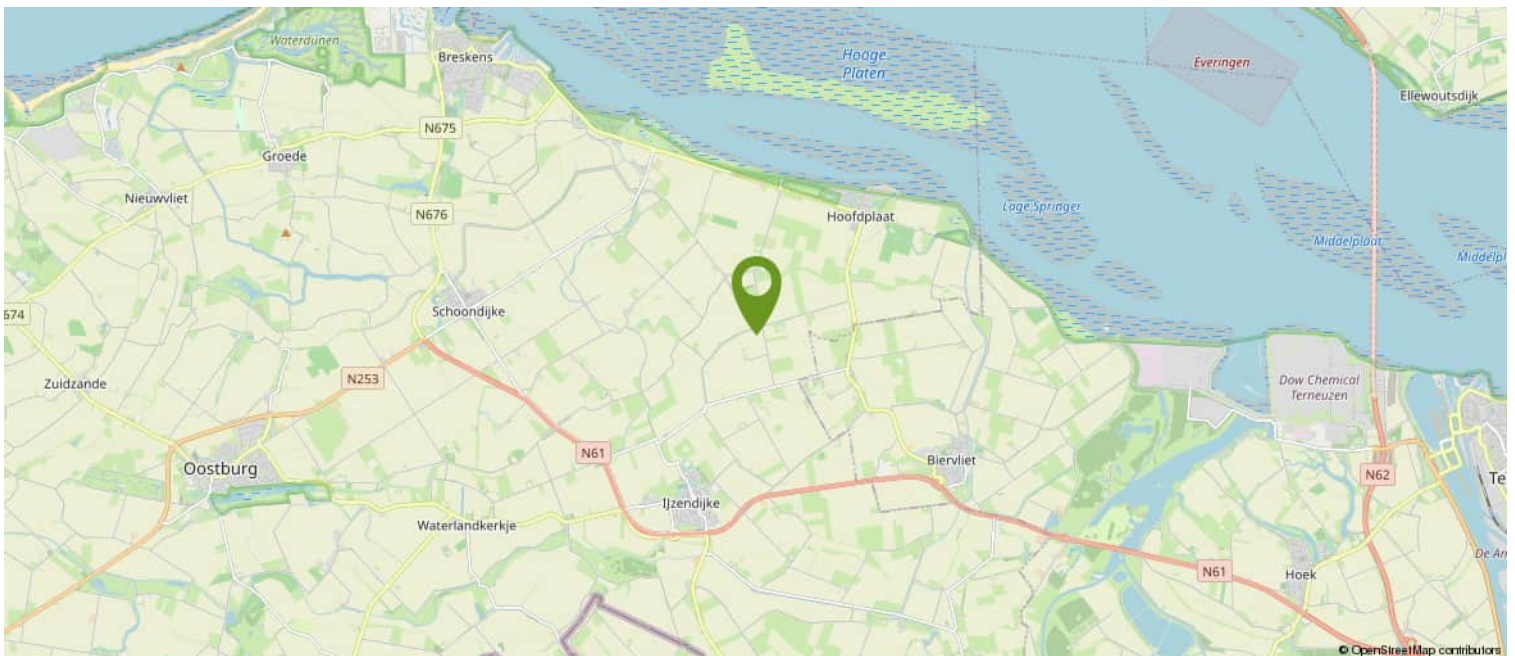
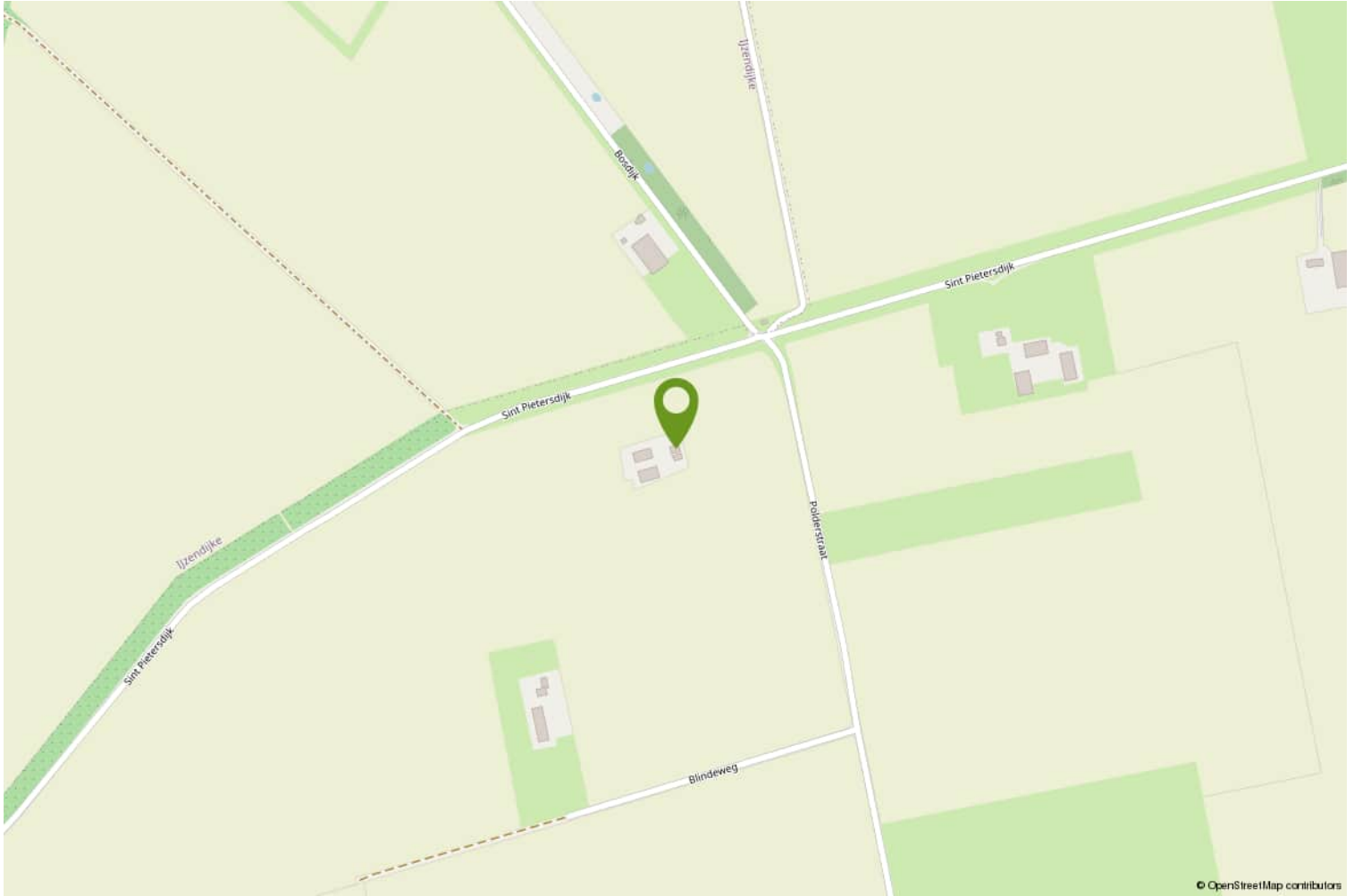
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1181	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een compleet uitreksel, geleverd op 26 september 2023  
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# Locatie op de kaart





## HOE DOE JE EEN BOD OP DEZE WONING

We leggen het stap voor stap aan je uit.

1. Via de link die je van ons via de mail hebt gekregen ga je naar de betreffende woning in het biedlogboek van Eerlijk bieden. Bekijk daar alle documenten goed die in de dataroom staan.
2. Je kunt nu je contact gegevens invullen.
3. Vervolgens vul je aan de rechterkant het bedrag in.
4. Ook de termijn die je denkt nodig te hebben voor het regelen van de financiering. Gangbaar is 4 tot 6 weken, maar check het even bij je adviseur.
5. Optioneel kun je een verklaring van je hypotheek adviseur/financieel adviseur invoegen (dit is niet verplicht, maar wel een groot pluspunt).

Scroll nu iets verder naar beneden en ga verder met het invullen van de volgende zaken:  
(We raden aan om bij ieder veld te klikken op het "informatie" knopje achter de tekst voor uitleg).

6. Vul in : Financieel voorbehoud Ja of Nee.
7. Bouwtechnische keuring Ja of Nee.
8. Verkoop eigen woning Ja of Nee ( hier is een verkoper nooit echt blij mee, dus alleen als dit een MUST is).
9. Geef je voorkeur voor de overdrachtsdatum in, hoewel je ook "in overleg" kunt invullen. Dan laat je de keus hiervoor meer bij de verkoper liggen.
10. Geldigheidsduur van je bod (indien van toepassing, dit is geen verplicht veld).
11. Bericht aan de verkoper. Dit is niet verplicht, maar zeker aan te bevelen. Een verkoper vindt het altijd leuk om te weten wie de (eventuele) kopers van zijn of haar woning zijn. Ook kun je vermelden dat het om een Openingsbod gaat en je een tegenvoorstel verwacht.
12. Vervolgens klik je op "Verstuur Bod". Je ontvangt dan een bevestiging in je mailbox. Heb je zelf nog vragen alvorens je je bod wilt versturen, dan mag je altijd telefonisch contact opnemen met de makelaar. Dit ontslaat je echter niet van de verplichting het bod via het digitale biedlogboek te doen.

Na de ontvangst van jouw bod gaat de makelaar ermee aan de slag.

Het kan voorkomen dat je bod buiten kantoor tijd of in het weekend gedaan wordt, dan wordt het pas binnen kantoor tijd doorgezet naar de makelaar en de verkoper.

Het kan ook zijn dat onze makelaars op het moment van het bod op afspraak zijn. De praktijk leert dat we niet gelijk kunnen reageren.

Maar...we nemen zo spoedig mogelijk contact met je op.

Heeft de makelaar vragen over jouw bod dan zal hij eerst met jou bellen, alvorens het met de verkoper wordt besproken.





Vervolgens wordt het bod besproken met de eigenaar.

Nu kunnen er 3 dingen gebeuren;

- A. Je bod wordt gelijk goedgekeurd.
- B. Je bod wordt gelijk afgewezen.
- C. De verkoper komt met een tegenvoorstel.

Optie C is natuurlijk de meest gangbare optie.

Meestal zal het zo zijn, dat de makelaar je eerst even belt en daarna het tegenvoorstel via het bidlogboek aan je bevestigt.

En zo gaan we verder tot dat we er samen uit zijn gekomen en er een mooie deal is, die ook netjes vastligt.

Zo weet je dat er op een eerlijke manier met jou onderhandeld wordt.

Let op;

Is de procedure via "Verkoop Bij Inschrijving" met een sluitdatum, dan kun je maar eenmalig een bod doen. Je doet dan gelijk je maximale bod.

Vraag de makelaar gerust om uitleg over de procedure.

We wensen je veel succes in de zoektocht naar jouw nieuwe (t)huis.

Eerlijk Bieden; "het keurmerk voor de betrouwbare makelaar!"



# Over ons

## WAT DOEN WE NOG MEER...

### GRATIS WAARDEBEPALING

Overweeg je jouw woning te verkopen? Vraag dan nu een vrijblijvende, mondelinge waardebeoordeling aan. Je weet dan gelijk hoeveel jouw woning waard is.

### HET KAN NOG SNELLER

Bereken zelf eenvoudig de geschatte waarde van jouw woning via onze website.

### EEN TAXATIERAPPORT

Heb je een taxatierapport nodig? (Bv. voor een financiering). Wij kunnen op korte termijn een gevalideerd rapport voor je maken.

### INSCHRIJVEN ALS ZOEKER

Schrijf je in als zoeker via onze website en je wordt via email op de hoogte gehouden van ons nieuw woningaanbod.

### VERSLUIJS MAKELAARDIJ.....VANZELFSPREKEND

Volg ons op social media via:

- Facebook
- Instagram
- Youtube

Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.





# Heb je interesse?

Wij nemen je graag mee voor een persoonlijke bezichtiging.

Mail naar: [info@versluijsmakelaardij.nl](mailto:info@versluijsmakelaardij.nl)

Bellen kan ook op: 0117 – 44 00 09

Of via Whatsapp op: 06 – 832 726 66

Binnenlopen op Nieuwstraat 1 te Oostburg kan natuurlijk ook.



Nieuwstraat 1  
4501 BA Oostburg  
0117- 440009 | [info@versluijsmakelaardij.nl](mailto:info@versluijsmakelaardij.nl)  
[www.versluijsmakelaardij.nl](http://www.versluijsmakelaardij.nl)

