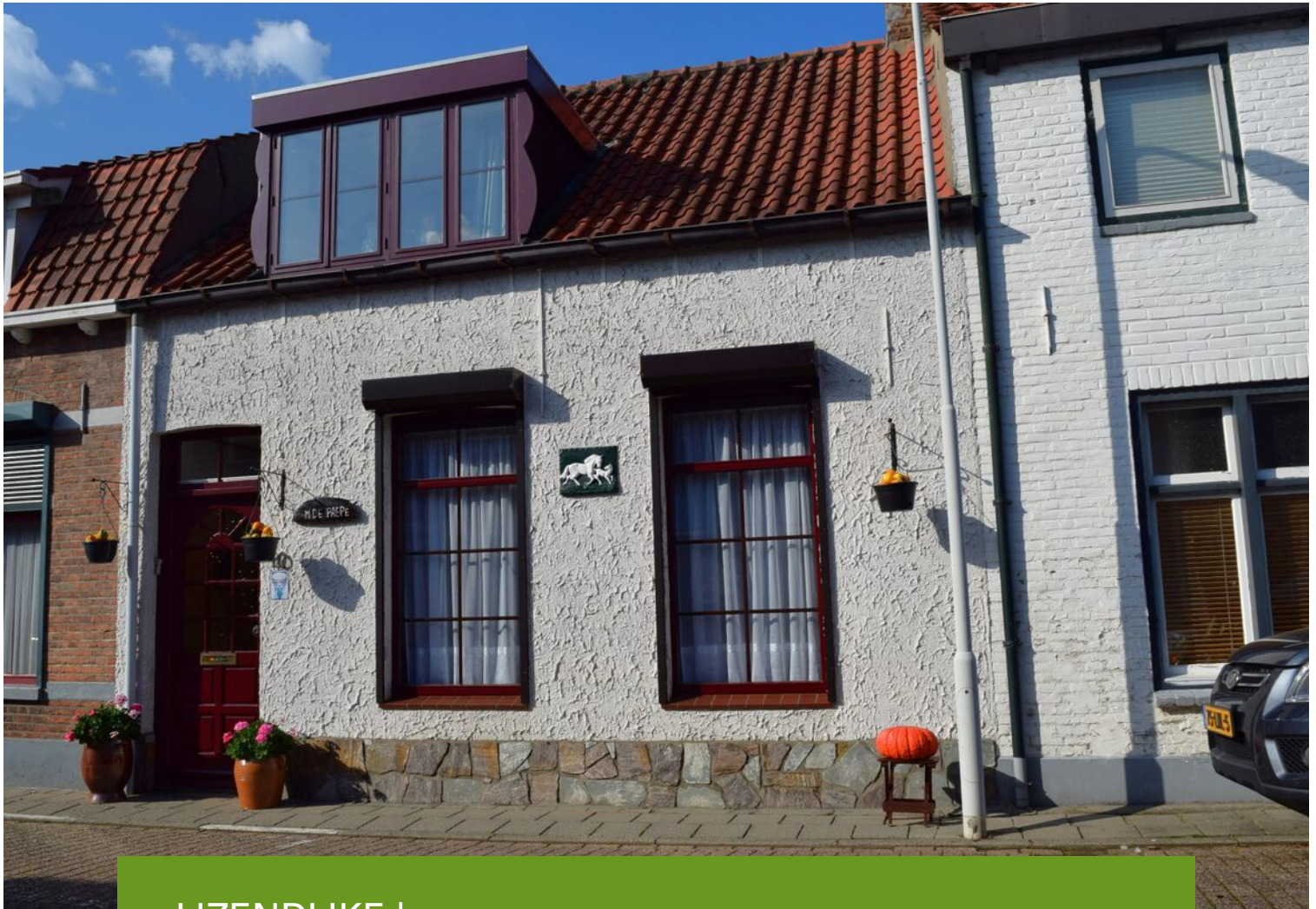


# Netjes onderhouden en verrassend!



IJZENDIJKE | Nieuwstraat 10

Vraagprijs € 199.000 K.K.



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

Achter de gevel van deze meer dan 100 jaar oude woning is er een zee van ruimte. Vervolgens is er ook nog eens een diepe tuin en een carport, dus potentie genoeg.

Perceelgrootte: 318 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1887, aanbouw circa 1979.

Energie label: E.

3 Slaapkamers.

Echt een leuke woning op een prettige locatie. De woning heeft wat modernisering nodig, maar als je daar doorheen kunt kijken zul je de mogelijkheden zeker zien.

Dus, ben je klaar voor de start? Maak dan snel die bezichtigingsafpraak!

# Kenmerken

## Basis kenmerken

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| Adres                    | Nieuwstraat 10                  |
| Postcode en plaats       | 4515 CE,<br>IJzendijke          |
| Vraagprijs               | € 199.000 K.K.                  |
| Bouwjaar                 | 1887                            |
| Renovatiejaar            | Aanbouw 1979                    |
| Ligging                  | In woonwijk, Aan<br>rustige weg |
| Perceeloppervlakte       | 318 m <sup>2</sup>              |
| Woonoppervlakte          | 92 m <sup>2</sup>               |
| Overige inpandige ruimte | 26 m <sup>2</sup>               |
| Externe bergruimte       | 5 m <sup>2</sup>                |
| Inhoud                   | 422 m <sup>3</sup>              |

## Indeling en ruimtes

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Slaapkamers     | 3                    |
| Badkamers       | 1                    |
| Toilet          | 1                    |
| Bijkeuken       | Ja                   |
| Berging         | Ja                   |
| Zolder          | Ja                   |
| Soort tuin      | Achtertuint          |
| Tuin oriëntatie | Zuid-West            |
| Garage          | Nee, wel<br>mogelijk |
| Parkeerplaatsen | 1 (carport)          |

## Technische Info

|               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| Kozijnen      | Hardhout                      |
| Beglazing     | Dubbel glas                   |
| Verwarming    | Gaskachel                     |
| Bouwjaar CV   | 2021, Intergas                |
| Isolatie      | Dakisolatie,<br>Vloerisolatie |
| Energie label | E                             |

## Extra kenmerken

Moderniseren en/of te  
renoveren



## Begane grond

Gang met meterkast.

Ruime woonkamer met gaskachel en schouw en open trap naar de 1e verdieping.

Woonkeuken met veel licht door de lichtkoepel.

De woonkamer en de woonkeuken zijn eenvoudig te verbinden via een brede doorgang tot een fantastisch mooie leefruimte.

Bijkeuken met cv ketel, ook een lichtkoepel en wasmachine aansluiting. Vanuit de bijkeuken ga je naar het aparte toilet.

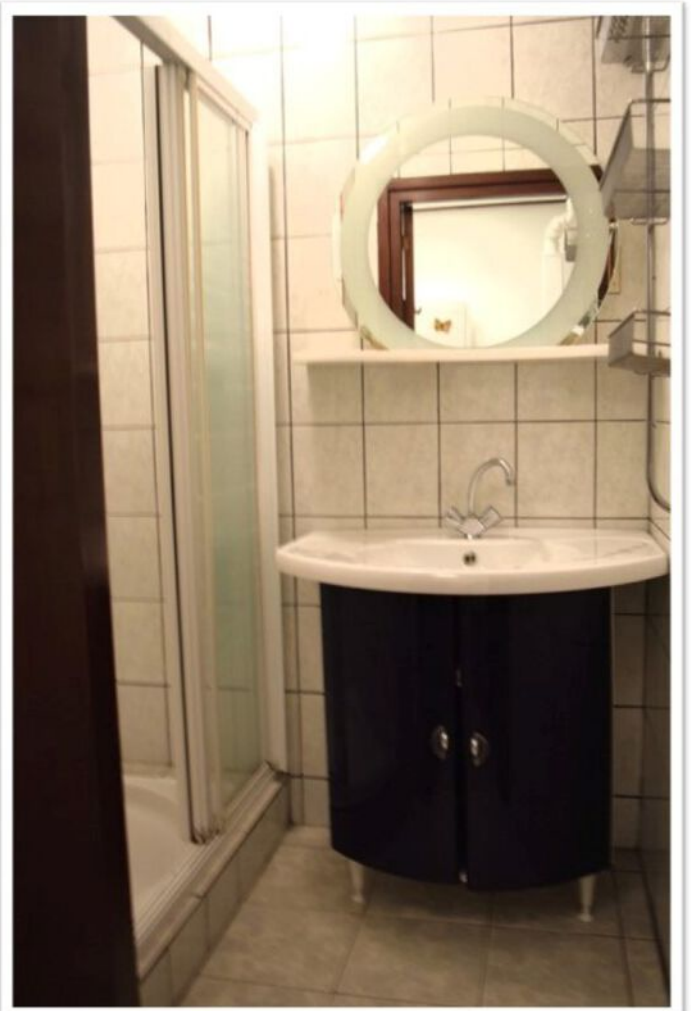
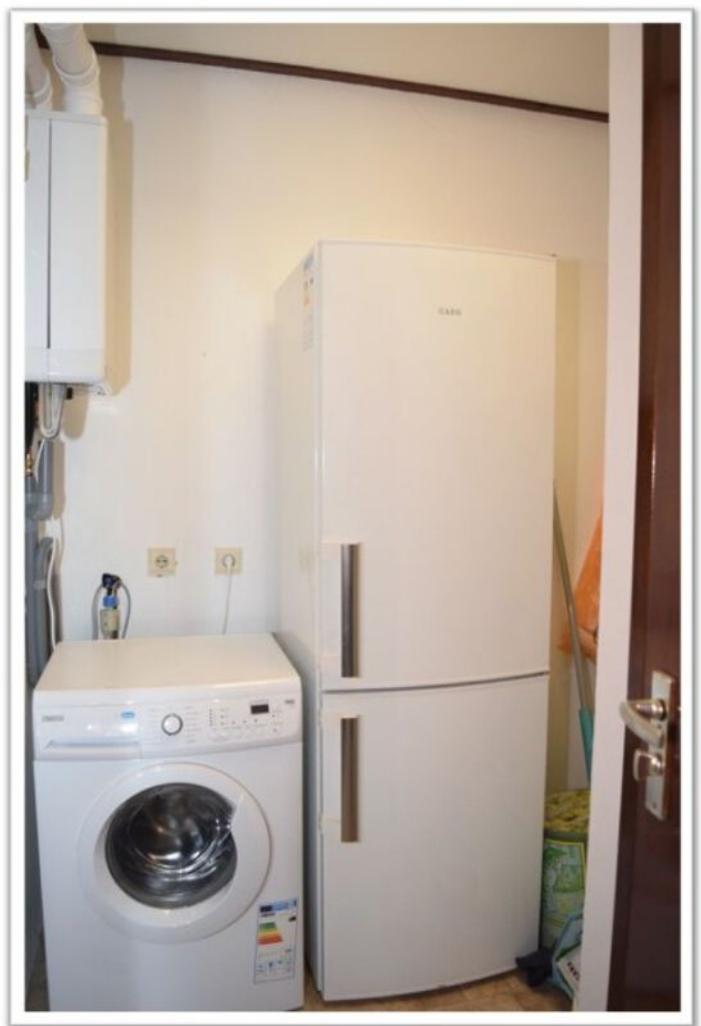
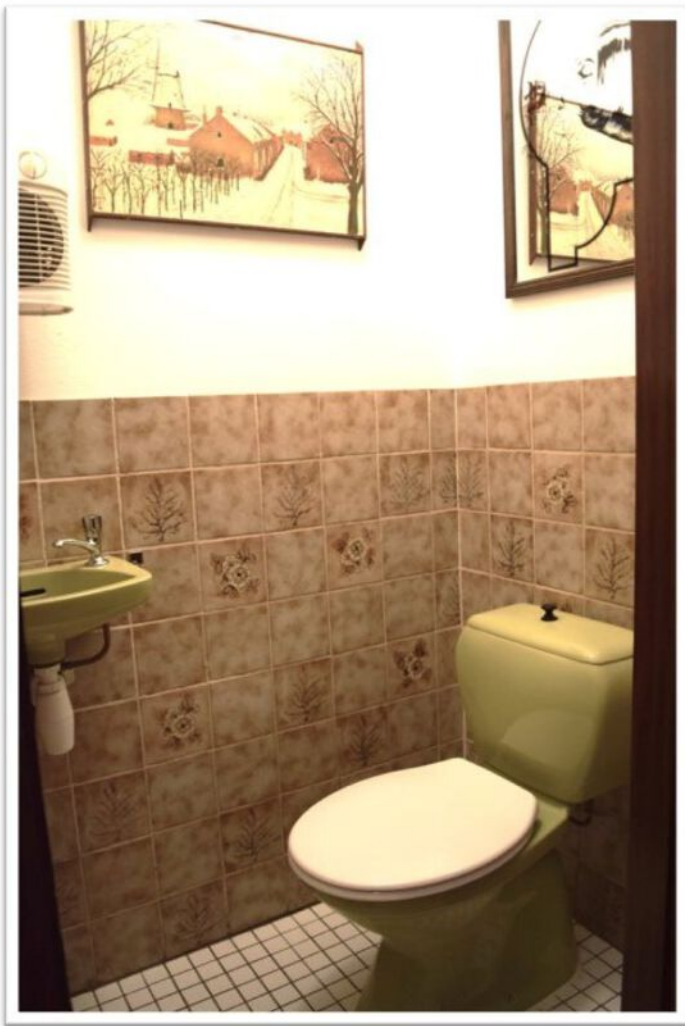
Ook de badkamer vind je hier met wastafelmeubel en inloop douche.

Buitenom bereikbaar is er nog een royale berging (voorheen een garage).











## Eerste verdieping

Overloop.

1e Slaapkamer met dakkapel.

2e Slaapkamer ook met dakkapel.

3e Ruime slaapkamer met eveneens een dakkapel en vaste bergkasten.

2e Verdieping;

Kleine bergzolder met een losse trap bereikbaar.









## Tuin

Fraai aangelegde tuin gelegen op het Zuidwesten

Vanaf de tuin is er mooi zicht op de molen. De tuin is netjes bestraat en heeft meerdere perkjes en zitjes. In de tuin is ook nog een praktisch tuinhuis.

Achterin de tuin is er een nette carport voor de auto.

En wil je een garage achterin de tuin? Die is er nog niet, maar de ruimte en de toegangsweg zijn er wel.









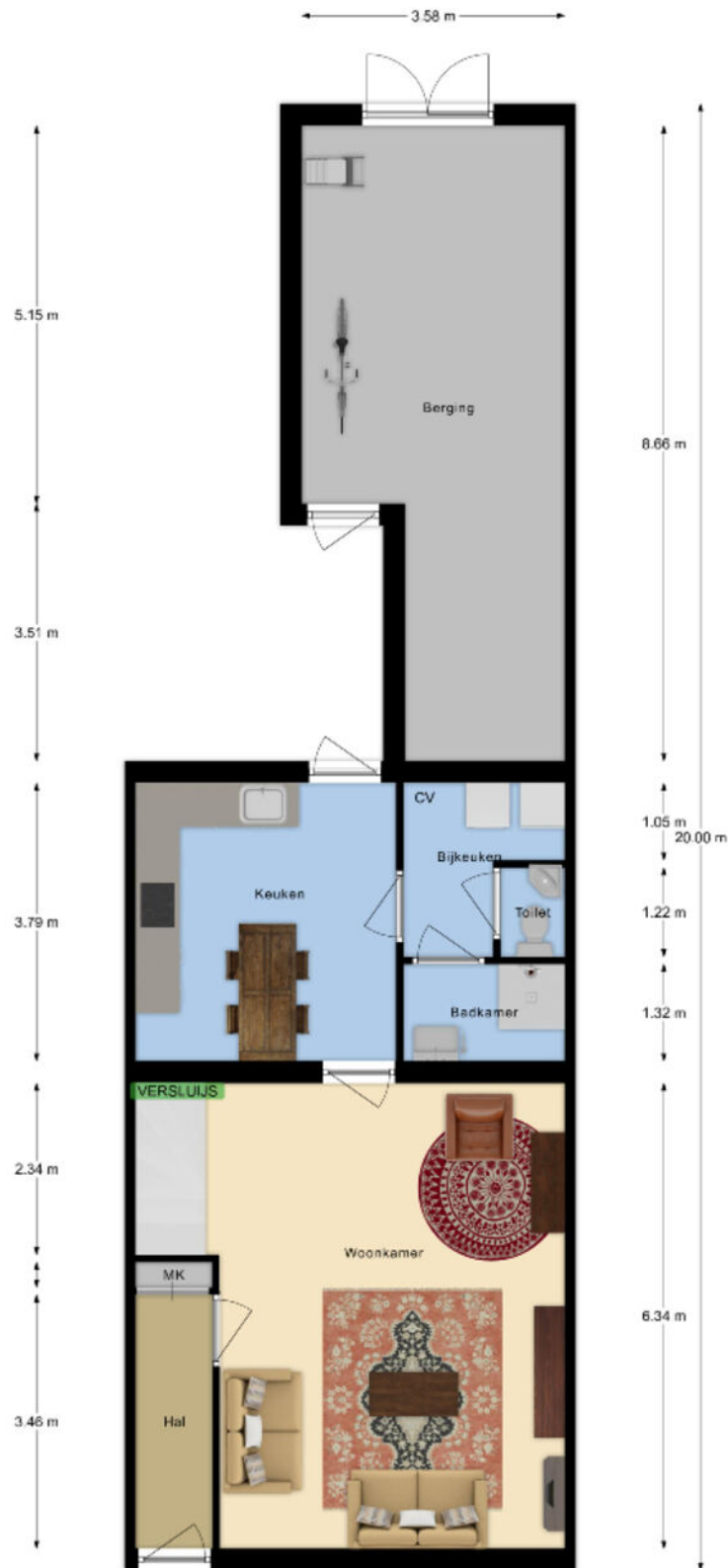


# Bijzonderheden

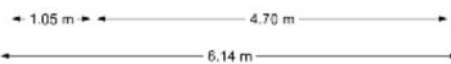
Bitumen dak is vernieuwd in 2023, ook op de dakkapellen.  
Hardhouten kozijnen met dubbelglas.  
Verwarming met gaskachels, maar de combiketel voor de cv-installatie hangt er ook al.  
Warm water via Intergas HR combiketel uit 2021.  
Meterkast met 5 groepen en 1 aardlekschakelaar.  
Dak is geïsoleerd (isolatieplaten), en ook de zoldervloer (steenwol) is nog extra geïsoleerd.

Bouwjaar 1887  
Perceelgrootte 318 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 92 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte 26 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 5 m<sup>2</sup>  
Inhoud 422 m<sup>3</sup>

# Plattegrond



Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Lwv referentie: IVN



0 5 10 15 20 25m

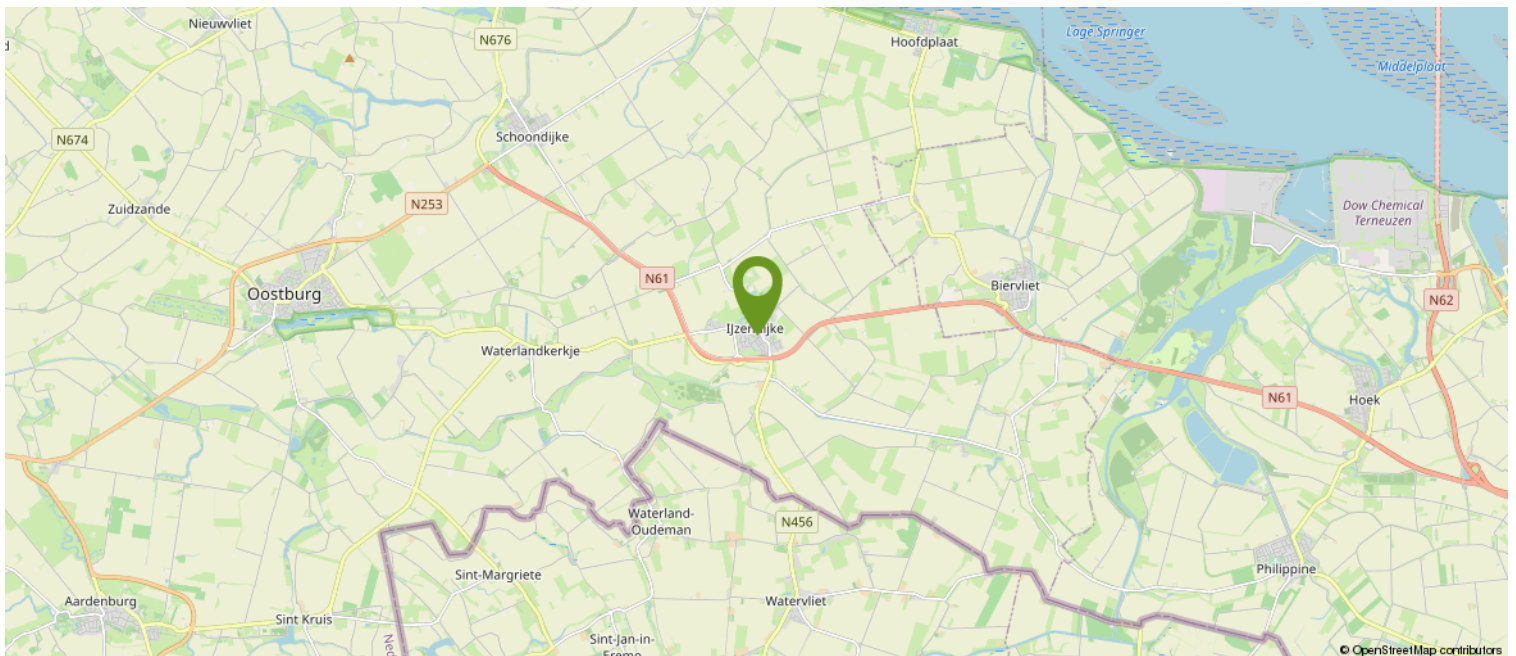
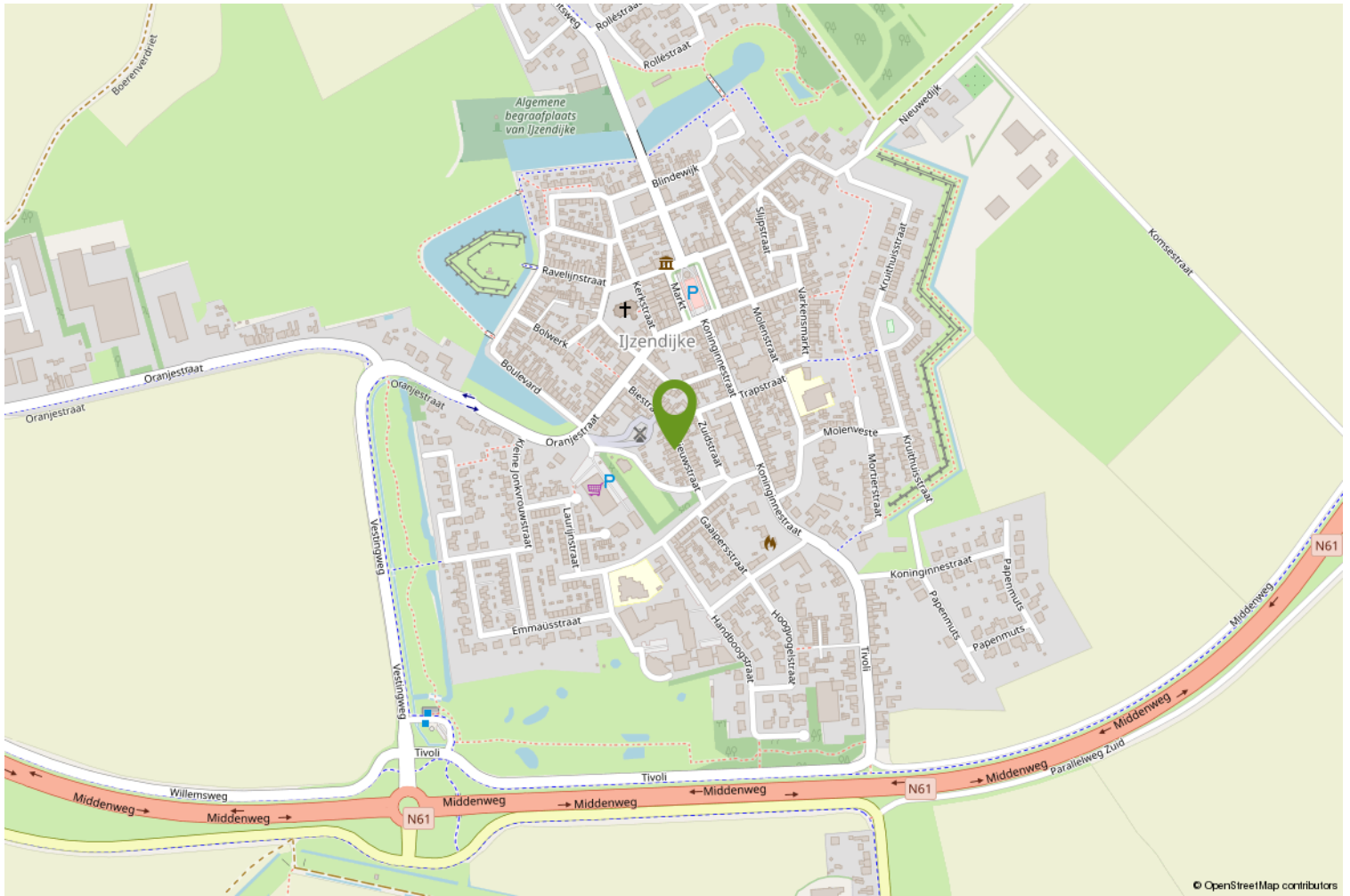
|       |                                  |                              |   |
|-------|----------------------------------|------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is nootgericht        | Schaal 1: 500                |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Oostburg |   |
| 25    | Huisnummer                       | Sectie EY                    |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 873                  |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                              |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                              |   |
| —     | Bebouwing                        |                              |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juli 2023  
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 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)

