

# Genieten van het uitzicht



OOSTBURG | Nieuwstraat 76

Vraagprijs € 409.000 K.K.



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

Ben jij op zoek naar een levensloopbestendige woning met veel ruimte en comfort? Dan heb je geluk, want deze vrijstaande woning met garage en riante tuin is nu te koop!.

Perceelgrootte: 825 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1929, uitgebouwd in 2022.

3 Slaapkamers.

Energie label: E.

Gelegen aan de rand van Oostburg en tot in de puntjes verzorgd is dit de perfecte plek voor wie houdt van comfort, ruimte en een vleugje natuur. Kortom een genot om hier te wonen.

Natuurlijk leiden we je graag rond zodat je het zelf kunt ervaren.

# Kenmerken

## Basis kenmerken

Adres	Nieuwstraat 76
Postcode en plaats	4501 ND, Oostburg
Vraagprijs	€ 409.000 K.K.
Bouwjaar	1929
Renovatiejaar	2022
Ligging	Vrij uitzicht, Aan drukke weg, Buiten centrum
Perceeloppervlakte	825 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	49 m <sup>2</sup>
Inhoud	401 m <sup>3</sup>

## Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3
Badkamers	1
Toilet	1
Berging	Ja
Zolder	Ja
Soort tuin	Zijtuin, Voor- en achtertuintuin
Tuin oriëntatie	Noord
Garage	Ja
Parkeerplaatsen	1

## Technische Info

Airco	Ja
Rolluiken	Ja
Ventilatie	Ja
Kozijnen	Kunststof
Beglazing	Dubbel glas, HR ++ glas
Verwarming	CV-ketel, Airconditioning, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektriciteit
Bouwjaar CV	2011, Vaillant
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energie label	E

## Extra kenmerken

Gelijkvloers wonen mogelijk
Instapklaar of bijna instapklaar
Werken aan huis mogelijk



## Begane grond

Hal met uitgebreide meterkast, trapkastje met cv-ketel en trap naar de 1e verdieping.

De woonkamer bestaat uit een zitkamer en een eetkamer met schuifpui en kijkt uit over de polders. Deze ruimte is belegd met tegels met hout dessin en zowel voorzien van airconditioning als van vloerverwarming.

Via de schuifpui loopt u zo naar het 1e terras met zicht op de schapenweide naast de woning.

De ruime, lichte woonkeuken (2008) is voorzien van alle apparatuur, een granieten werkblad, wasmachine aansluiting en biedt zicht op het polderlandschap. Echt een plek waar je de dag goed kunt beginnen.









Nieuwe, moderne en ruime badkamer met hangtoilet, inloop-/regendouche en dubbel wastafelmeubel.  
1e Slaapkamer met inbouwkast en het comfort van de eigen airconditioning.

Vrijstaande garage met elektrische roldeur met aparte berging voorzien van een wasbak en ruimte voor (losse) witgoed apparatuur.  
Tevens een oprit en extra parkeerplaats.







## Eerste verdieping

De verdieping is belegd met houten vloerdelen.

2e Ruime slaapkamer.

3e Ruime slaapkamer, bereikbaar via 2e slaapkamer, met vaste kastenwand.

Er is een mogelijkheid om een overloop te creëren zodat er 2 aparte slaapkamers ontstaan.



2e Verdieping;

Bergzolder bereikbaar via een losse trap.







# Tuin

Naast de woonkamer en via de schuifpui kom je in de zijtuin met het recent aangelegde eerste terras. De grote tuin is mooi aangelegd.

Verder naar achter vind je een plantenkas. Loop je nog verder naar achter vind je verscholen een sfeervol, deels overdekt terras en een tuinhuis.

De tuin is ideaal voor iemand met groene vingers, en met mogelijkheden voor een moestuin, een speelparadijs voor de kinderen of gewoon om lekker van te genieten na een lange dag werken. Het achterin de tuin gelegen tuinhuis is opgedeeld in 2 delen en gedekt met ijzeren dakplaten. Ook is er elektra aanwezig.







# Bijzonderheden

De woning is in 2022 nog uitgebouwd, waardoor de woonkamer verruimd is en er een slaapkamer op de begane grond gecreëerd is, en tevens is de badkamer vernieuwd.

Bij de verbouwing is er ook veel aandacht geweest voor comfort en energiebesparende maatregelen.

Kunststof kozijnen met dubbel glas. De woonkamer heeft HR++ glas.

De begane grond is aan de voor- en zijkant voorzien van rolluiken.

De aangebouwde keuken en badkamer zijn voorzien van geïsoleerde spouwmuren en dakisolatie.

De nieuwbouw (woonkamer) is volledig geïsoleerd (muur, vloer en dak).

Verwarming en warm water met een HR-combiketel (Vaillant 2011).

De woonkamer, gang en badkamer hebben in de geïsoleerde vloer vloerverwarming (vanaf de cv-ketel).

De woonkamer en de slaapkamer beneden hebben nog een airco die kan koelen én/of

verwarmen.

De badkamer heeft als aanvulling nog een elektrische designradiator en een mechanisch ventilatiesysteem uit 2022.

Ook is er in de woning een zout onthardingssysteem voor kalkvrij water.

De uitgebreide meterkast is in 2022 uitgebreid en heeft voldoende groepen en een aardlekschakelaar.

Het plat dak van de woonkamer is van 2022.

Het plat dak van de garage is vernieuwd in 2018.

Het plat dak van de badkamer en de keuken is van circa 2008.

De keuken is vernieuwd in 2008, en heeft recent een upgrade gehad door een deel van de apparatuur te vernieuwen.

Bouwjaar 1929

Perceelgrootte 825 m<sup>2</sup>

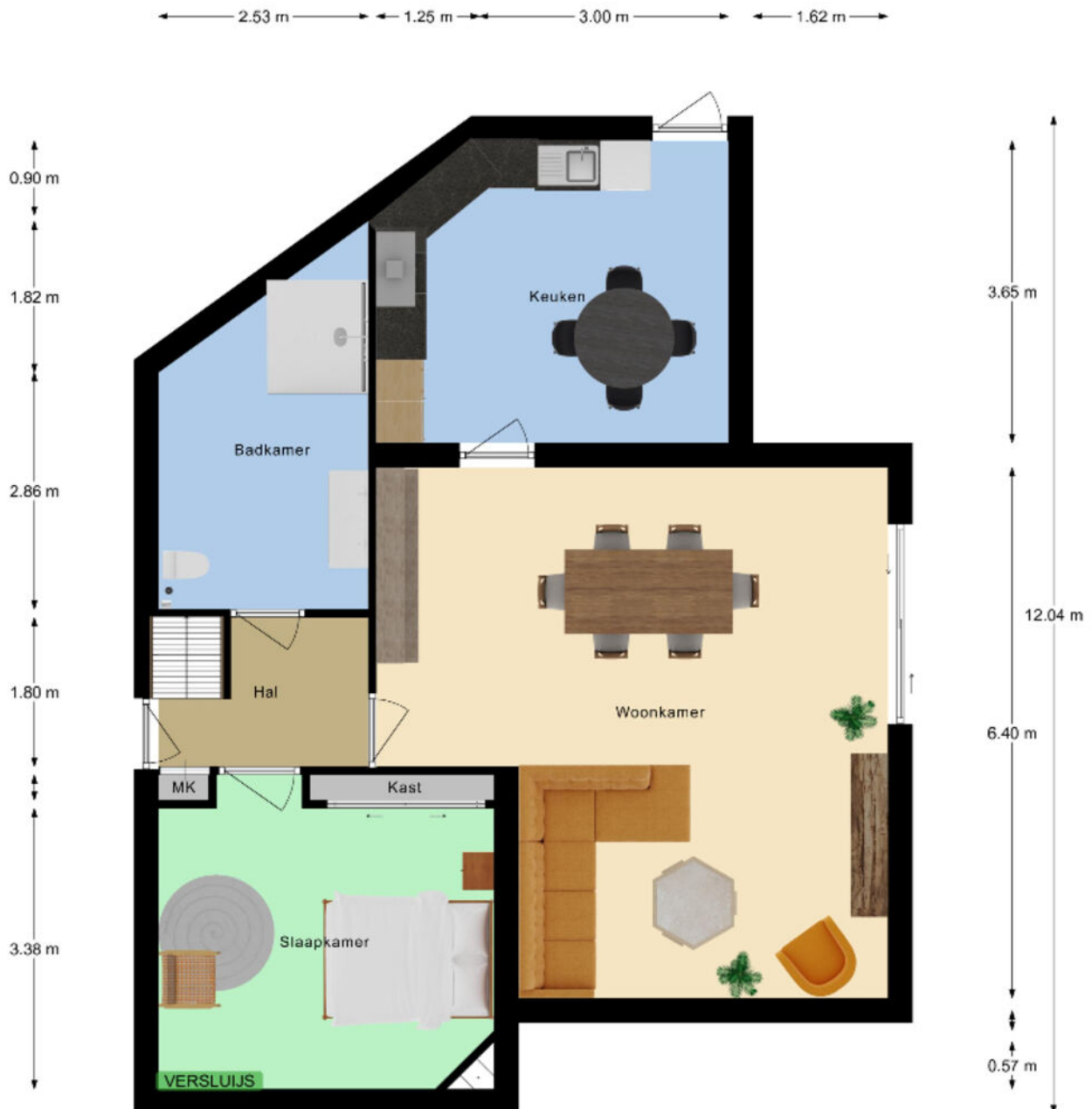
Woonoppervlakte 105 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte 16 m<sup>2</sup>

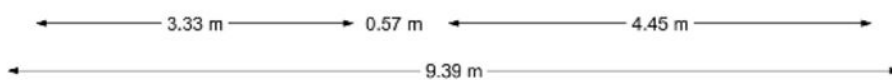
Externe bergruimte 49 m<sup>2</sup>

Inhoud 401 m<sup>3</sup>

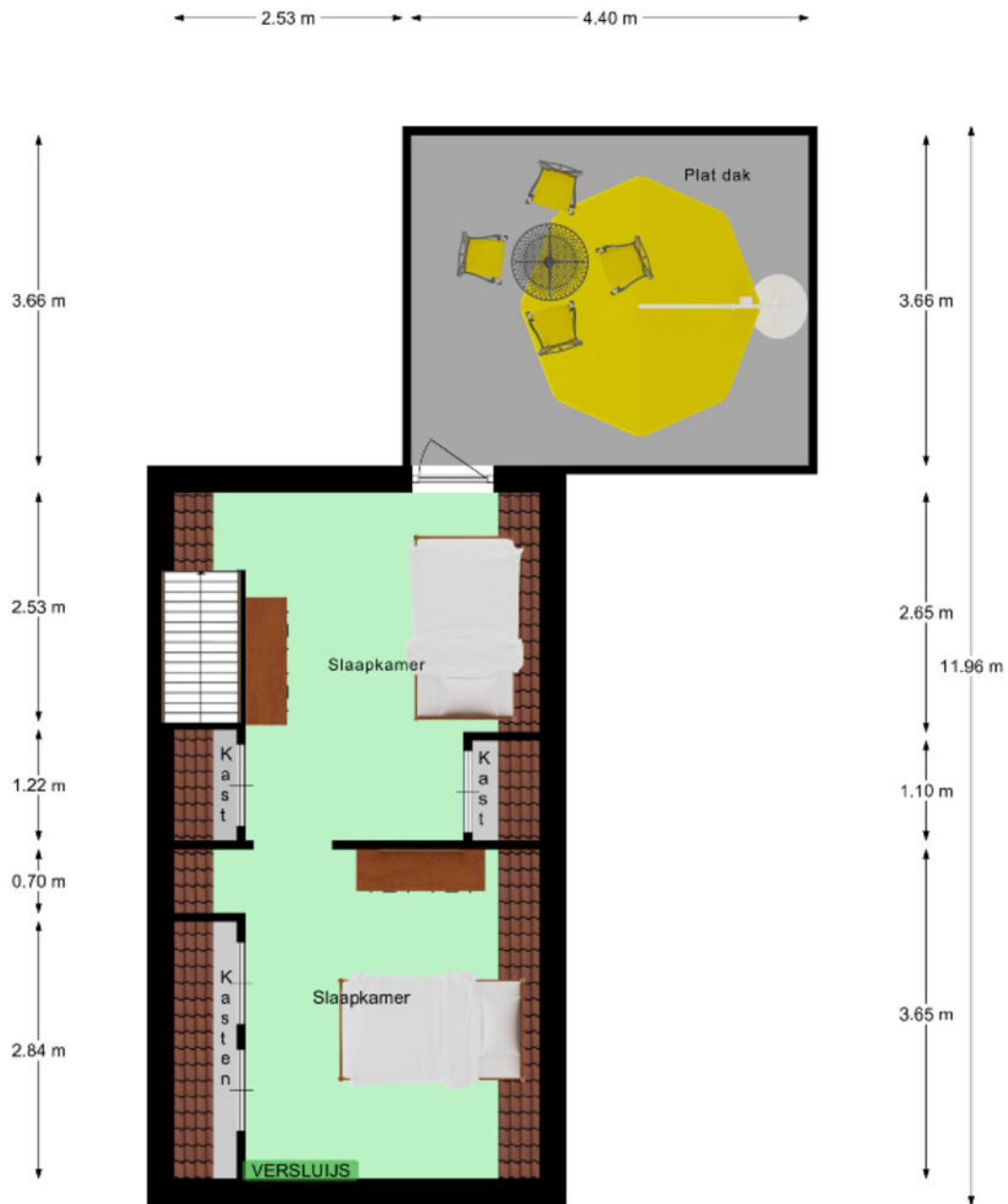
# Plattegrond



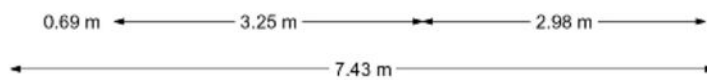
Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



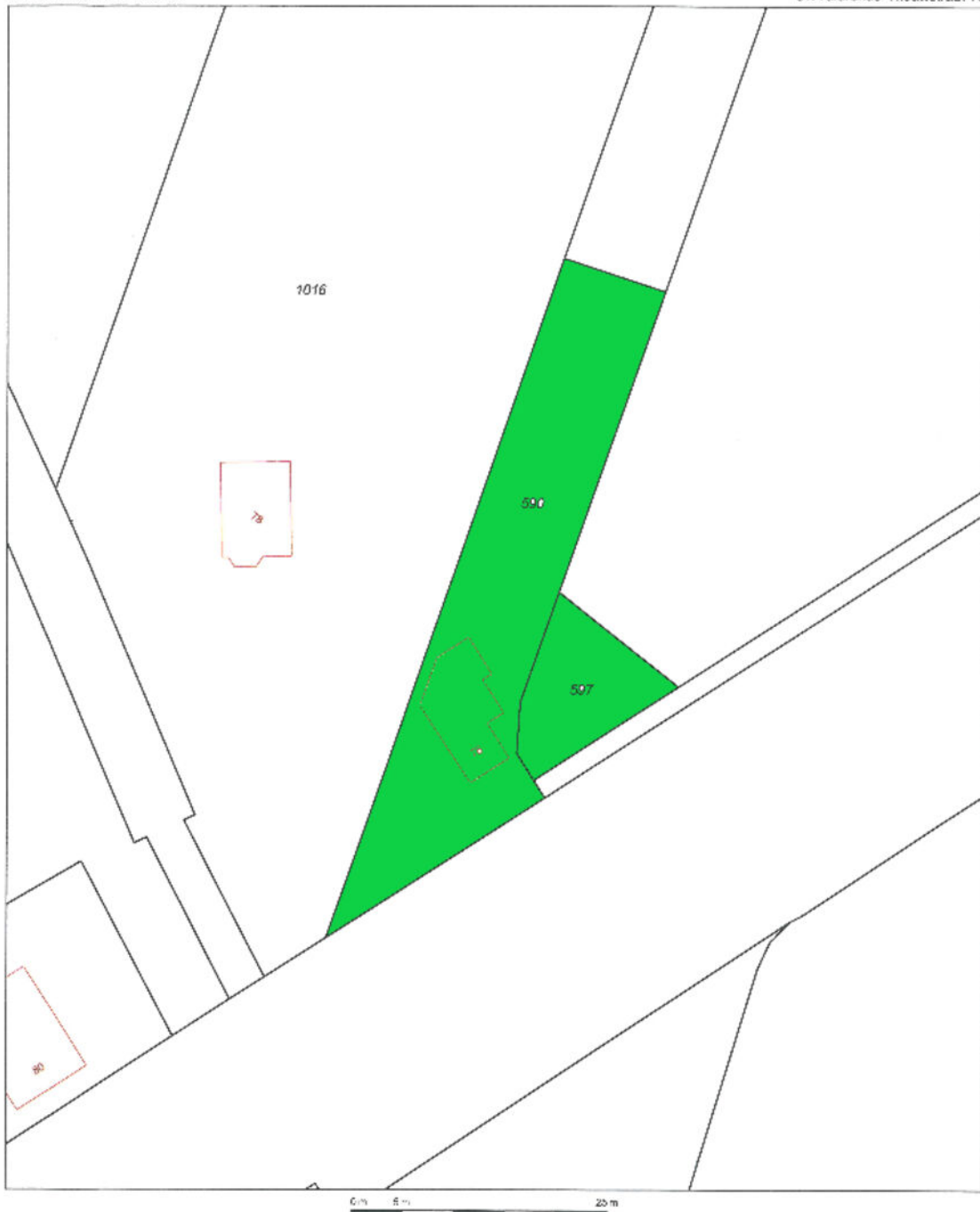
Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Kadastrale kaart

Uitbreksc Kadastrele Kaart

Uw referentie: Nieuwstraat 76

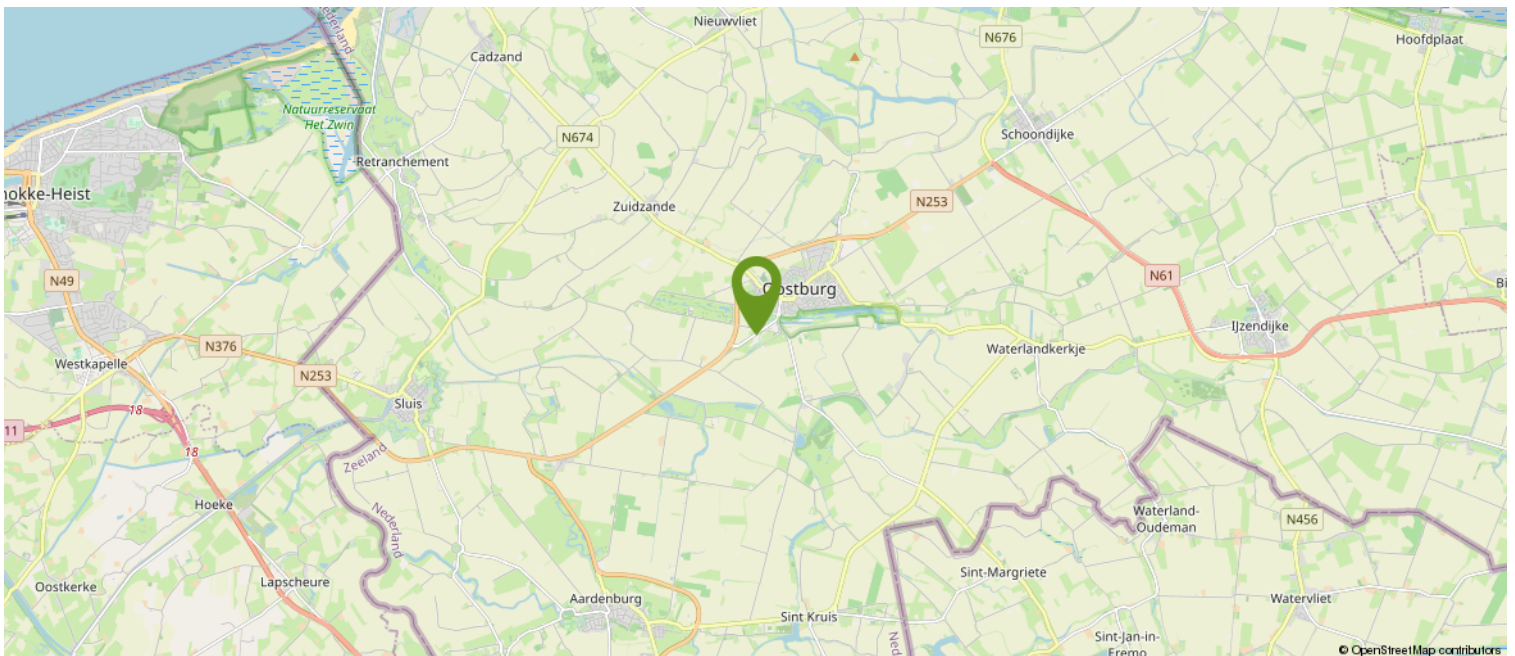
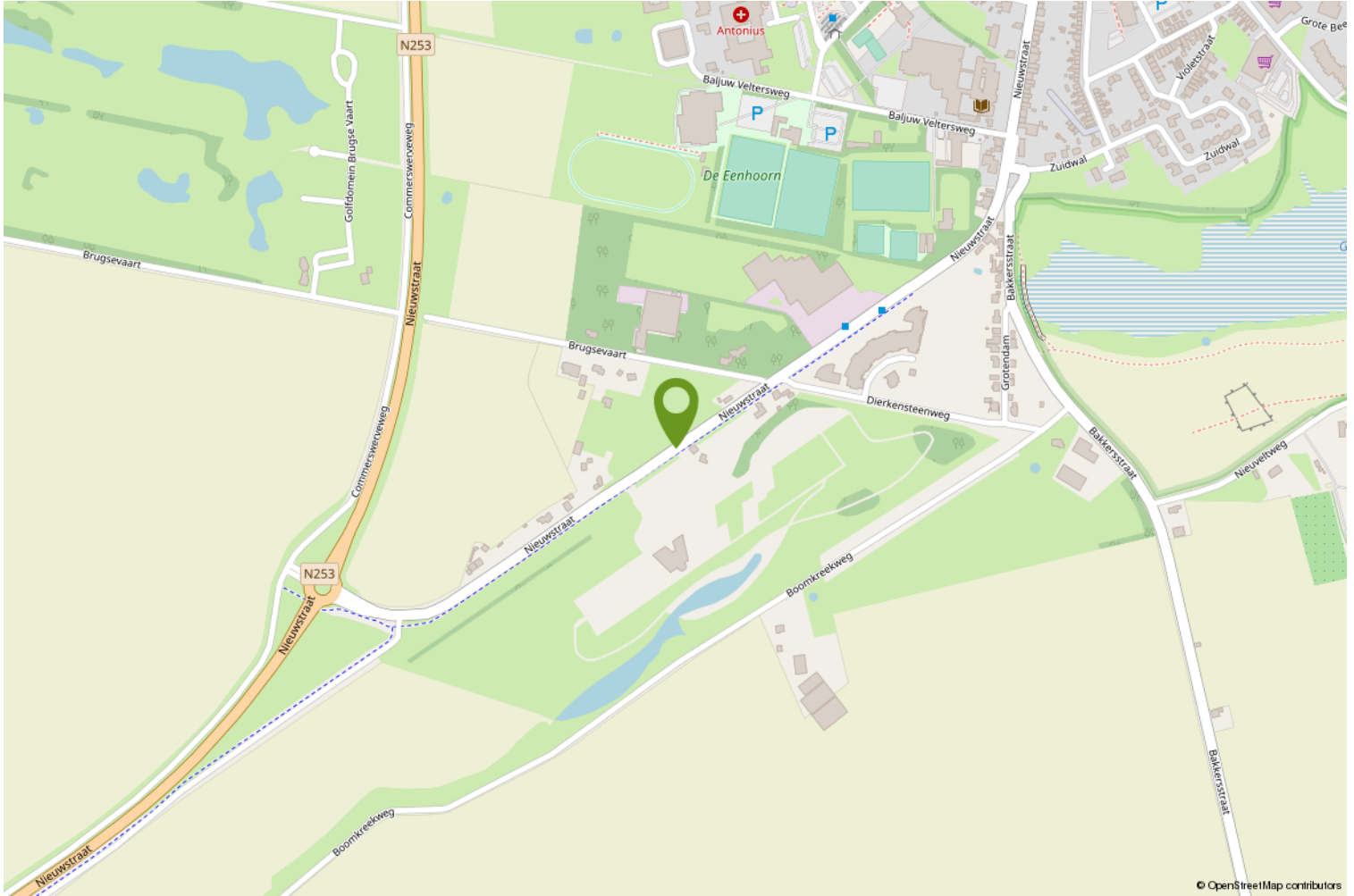


12345	Deze kaart is niet gegereguleerd. Perceelnummer	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Goesburg
—	Vastgestelde kadastrale grens	Stedje		T
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	590	
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bouwwing			
—	Overige topografie			

Voor een aansluitend uitbreksc, gelyend na 21 oktober 2019.  
De bevoegdheid van het kadastral en de openbare registers.

Van dit uittreksel kunnen geen betrouwbare afleesingen worden gemaakt.  
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van dit uittreksel.

# 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 biedlogboek 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)

