

# Vrijstaand, verrassend en betaalbaar.



AARDENBURG | Sint Bavostraat 2 a

Vraagprijs € 239.000 K.K



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

Stap binnen in deze charmante vrijstaande woning, gelegen in het schilderachtige hartje van Aardenburg. Deze woning biedt een perfecte mix van comfortabele woonruimte, een serene serre en twee handige bergingen.

Perceelgrootte: 178m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1950, met de nodige renovaties.

Energie label: D.

3 Slaapkamers.

Bij binnenkomst zul je meteen de warmte en het karakter van deze woning ervaren. De gezellige woonkamer nodigt uit tot ontspanning na een drukke dag en is de ideale plek om te genieten van een goed boek of een gezellige avond met vrienden.

# Kenmerken

## Basis kenmerken

Adres	Sint Bavostraat 2 a
Postcode en plaats	4527 CJ, Aardenburg
Vraagprijs	€ 239.000 K.K.
Bouwjaar	1950
Ligging	In centrum, In woonwijk, Aan rustige weg
Perceeloppervlakte	178 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	102 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Inhoud	445 m <sup>3</sup>

## Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3
Badkamers	1
Toilet	1
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Zolder	Ja
Soort tuin	Achtertuintuin
Tuin oriëntatie	West
Parkeerplaatsen	1

## Technische Info

Zonnepanelen	Ja
Zonnewering	Ja
Ventilatie	Ja, mechanische ventilatie
Kozijnen	Kunststof en aluminium
Beglazing	Dubbel glas en Driedubbel glas
Verwarming	CV-ketel
Bouwjaar CV	2016
Isolatie	Vloerisolatie
Energie label	D

## Extra kenmerken

Recreatief eigen gebruik  
toegestaan



## Begane grond

Hal met toilet, trapkast, meterkast en opgaande trap.  
Keuken met apparatuur en aan 2 zijdes voorzien van een aanrecht met kasten.  
Woonkamer met schouw en een laminaatvloer.  
Open serre met zonverduistering en dubbele tuindeuren naar de fijne tuin.  
Vanuit de serre is er toegang tot een inpandige 1e berging, ook wel de bijkeuken genoemd, waar zich de wasmachine-/drogeraansluiting bevindt.  
Vanuit de 1e berging is er toegang naar de 2e berging. Deze berging is in feite de brandgang welke overkapt is, hierdoor is een praktische 2e berging ontstaan.  
Vanuit deze 2e berging is er tevens toegang naar de voorkant/straatkant.

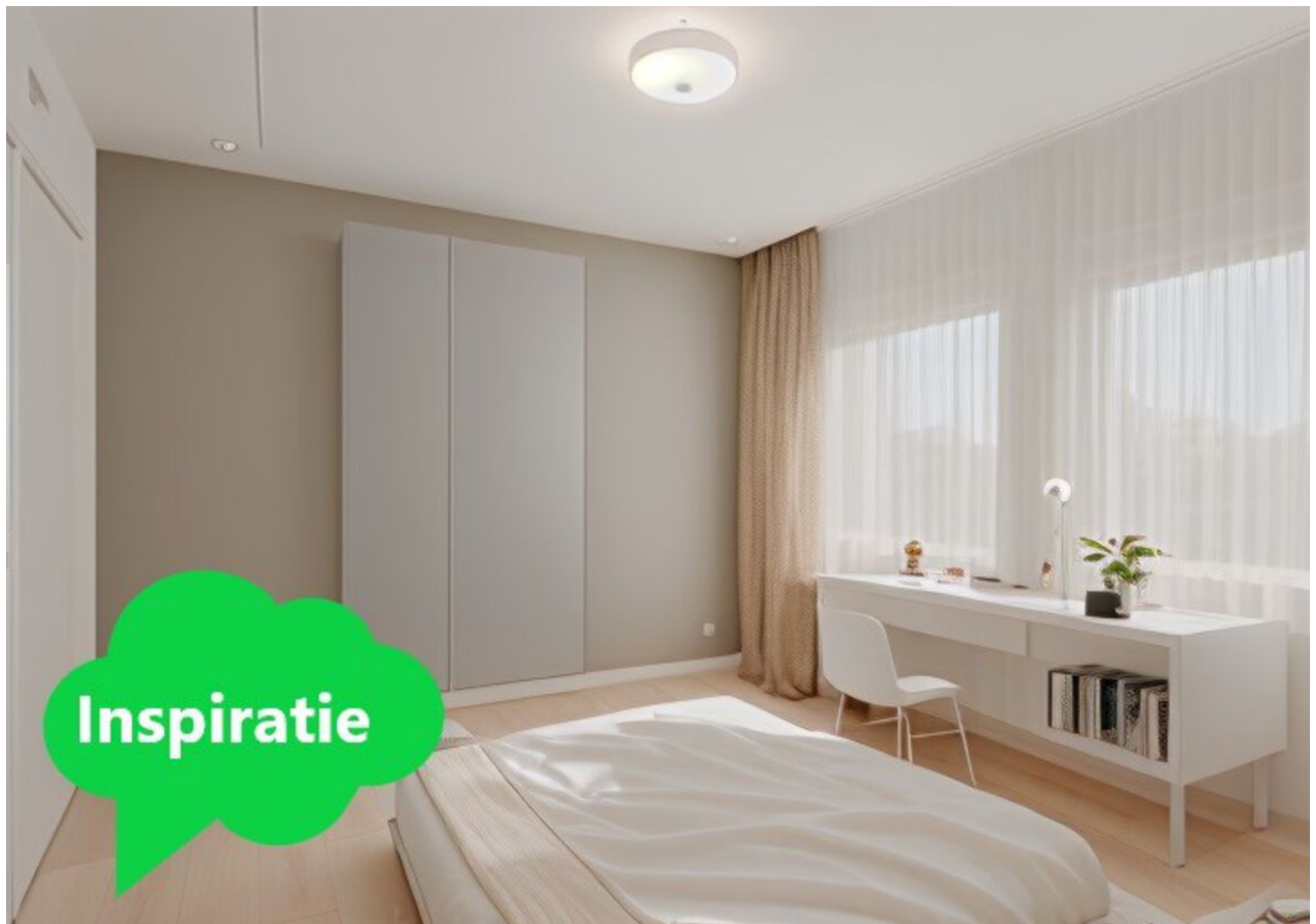




**Inspiratie**







## Eerste verdieping

Overloop.

1e Slaapkamer met laminaatvloer en vaste kast.

2e slaapkamer met 2 vaste kasten waarvan 1 met handige schuifdeuren.

3e Slaapkamer met laminaatvloer en vaste kast.

Badkamer met douche en wastafelmeubel.

Deze hele verdieping is voorzien van een mechanische afzuiging

2e Verdieping;

Bereikbaar via een vlizotrap.

Op deze verdieping bevindt zich de CV ketel, de unit voor de mechanische afzuiging en de omvormer van de zonnepanelen.











**Inspiratie**



# Tuin

Stadstuin op het Westen met veel privacy, hier kun je volop ontspannen en genieten van de rust en natuur.









# Bijzonderheden

Deze woning ligt mooi vlak bij de Sint Baafskerk en de sfeervolle Markt. Ook de supermarkt is op loopafstand. Tevens is er een auto oplaadpaal tegenover de woning. Hoe handig is dat!

Er zijn recent (2023) 8 zonnepanelen geplaatst.

De tussenvloeren en de zoldervloeren zijn geïsoleerd, ook onder de laminaatvloer van de begane grond liggen isolerende platen. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

De serre heeft aluminium kozijnen met deels dubbelglas, maar ook triple glas.

Verwarming en warm water via een Vaillant HR combiketel uit 2016.

De gehele bovenverdieping is voorzien van een mechanische afzuiging.

Het plat dak is vernieuwd in 2015.

De meterkast is vernieuwd en voorzien van 5 groepen en een aardlekschakelaar.

Bouwjaar 1950

Perceelgrootte 178m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 102m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 20m<sup>2</sup>

Inhoud 445m<sup>3</sup>

# Plattegrond



# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: st bavostraat 2a

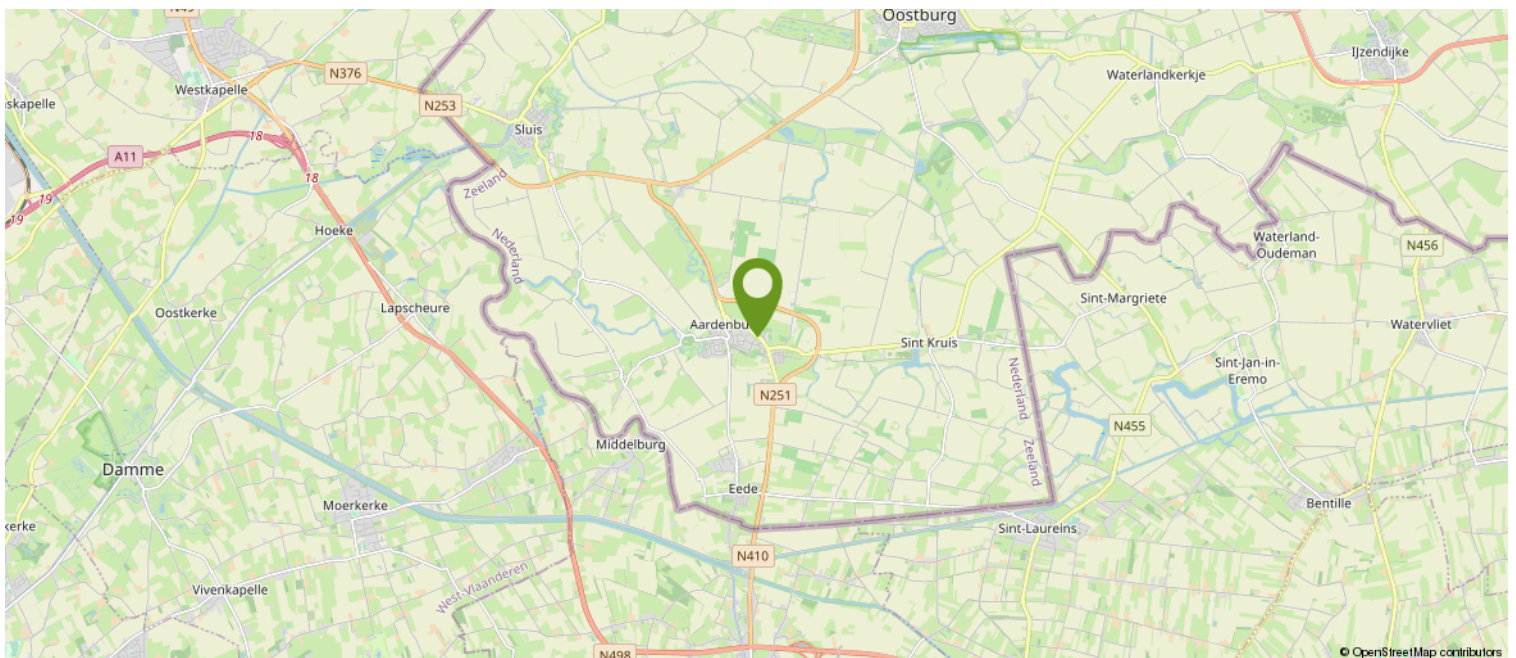
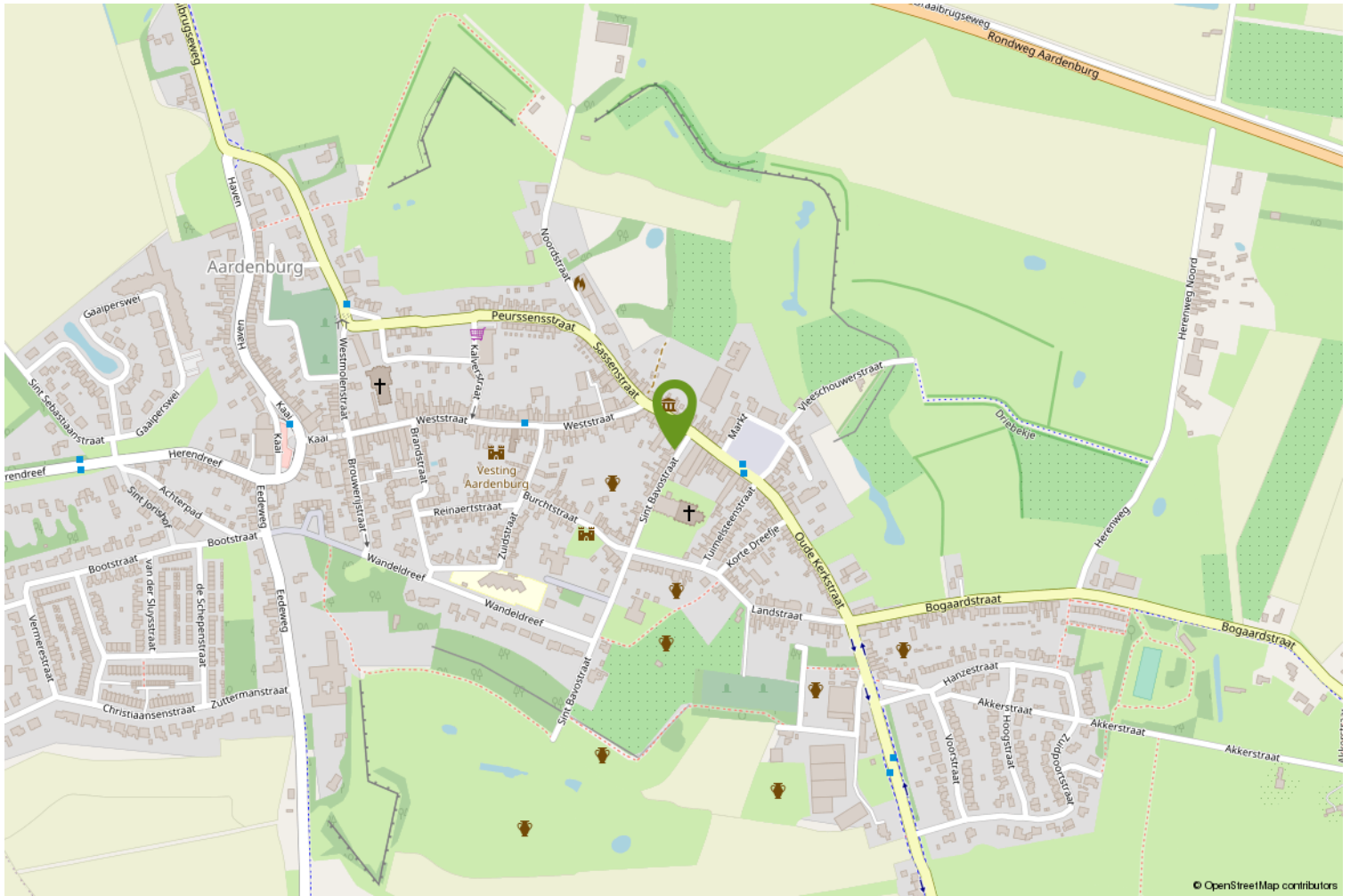


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aardenburg	
	Huisnummer	Secitie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3232	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensklündend uittreksel, geleverd op 15 december 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten 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 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)

