

Oma's huisje

Dijkwoning met souterrain



BIERVLIET | Noordstraat 33

Vraagprijs € 249.000 K.K



0117- 440009 | info@versluijsmakelaardij.nl
www.versluijsmakelaardij.nl

Deze vrijstaande dijkwoning biedt naast een mix van authentieke charme ook een vleugje romantiek. Tel daarbij op de werkelijk fantastische locatie met adembenemend uitzicht en je hebt jouw droomhuis gevonden.

Perceelgrootte: 285 m².

Bouwjaar: ca. 1820, gerenoveerd tussen 2006 en 2023.

2 Slaapkamers

Energie label: G (van voor het plaatsen van het HR++ glas)

De renovatie is nog niet volledig voltooid maar geloof ons, het is een "pareltje" in wording.

Punt van aandacht is wel de loophoogte op de bovenste verdieping, deze is slechts 1,71m en de 2 trappen zijn echt heel steil! Dit ervaar je het best zelf tijdens een bezichtiging, dus kom snel kijken en verlies je hart aan dit leuke huis.

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Noordstraat 33
Postcode en plaats	4521 BV, Biervliet
Vraagprijs/huurprijs	€ 249.000 K.K.
Bouwjaar	1820
Renovatiejaar	tusse 2006 en 2023
Ligging	Vrij uitzicht, Aan rustige weg
Perceeloppervlakte	285 m ²
Woonoppervlakte	81 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Inhoud	370 m ³

Indeling en ruimtes

Slaapkamers	2
Badkamers	1
Toilet	1
Berging	Ja
Soort tuin	Achtertuint, Zijtuin
Tuin oriëntatie	West

Technische Info

Kozijnen	Hardhout
Beglazing	Hoogrendements glas
Verwarming	Andere nl: een houtkachel in de woonkamer en 3 keramische warmte platen
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energie label	G

Extra kenmerken

Polderhuisje gevoel



Begane grond

Via de voordeur stap je onmiddellijk in de open woonruimte met sfeervolle houtkachel.

Deze ruimte is in te delen als een zitkamer met bijvoorbeeld een eethoek of kantoorhoek en de vloer is belegd met prachtige houten vloerdelen.

Mooi is ook het uitzicht aan zowel de voorzijde op de Kerk, als de achterzijde op de weidse polder.







Eerste verdieping

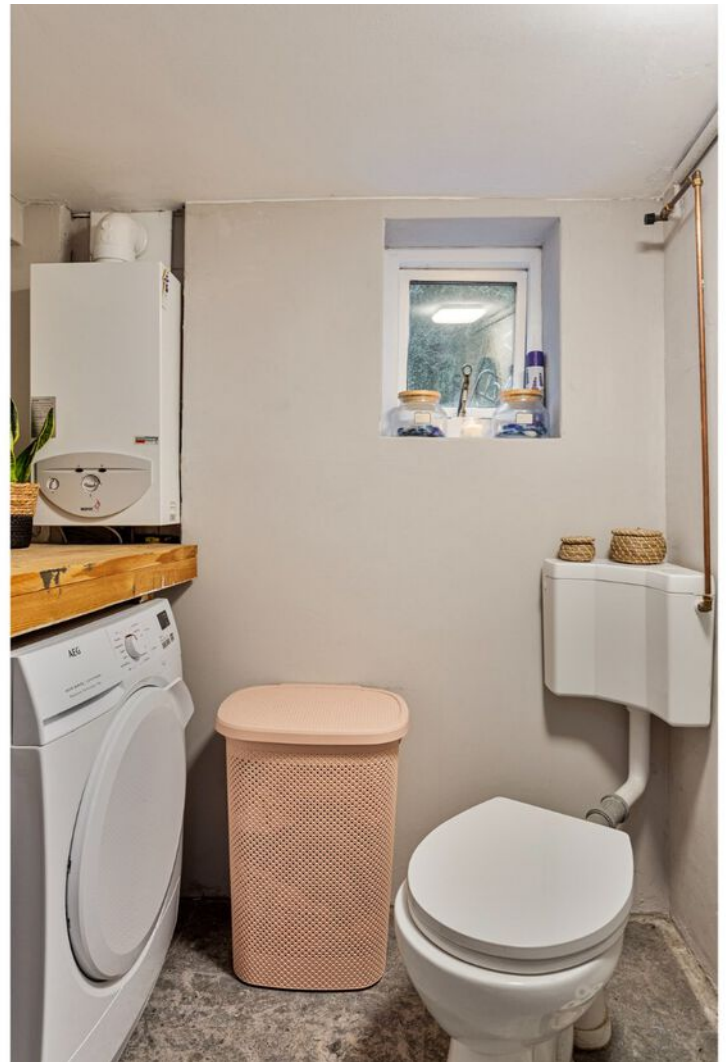
Via een steile trap kom je op de 1e etage met een slaapruimte.

De authentieke spanten zijn hier nog zichtbaar.

De vloer bestaat uit mooie geschilderde houten vloerdelen.

Ook deze ruimte is volledig geïsoleerd en heeft recent vernieuwde veluxvensters.





Souterrain

Vanaf de begane grond daal je via een, eveneens steile, trap af naar het souterrain.

Hier bevinden zich:

De woonkeuken met groot fornuis, diverse kasten en losse apparatuur.

De moderne badkamer heeft een inloopdouche en is toegankelijk via een landelijke loftdeur.

Aangrenzend is het toilet met fonteintje en wasmachine aansluiting en de gasgeiser.

De 2e, heerlijk rustige, koele, slaapkamer is ook op deze verdieping en heeft een extra toegangsdeur naar de badkamer. De houten uitbouw is in de zomer een fijne eetkamer. Deze ruimte heeft een brede deur naar de tuin. Ook is er een handige verscholen bergruimte.







Tuin

Vanuit de houten uitbouw loop je zo de tuin in.

De natuurlijke tuin ligt verscholen achter de dijk. Hier geniet je van het geweldige uitzicht over de polders en het buiten gebied van Biervliet. Al zittend aan een klein watertje, kun je hier ten volle van het buitenleven kan genieten.







Bijzonderheden

Deze woning heeft al heel wat jaren in het dorp de bijnaam "oma's huisje", genaamd naar de oude "oma" die hier vroeger woonde. Het is echt een idyllisch huisje uit vroegere jaren, maar inmiddels is er wel al veel van het moderne comfort in gebracht. De oude steile trapjes naar de verdieping en het souterrain zijn echter gebleven. Het bouwjaar van de woning is een schatting, maar de oorsprong is zeker van voor 1900.

Alle wanden en plafonds zijn mooi gestukt en wit geschilderd en accentmuur in een sfeervolle kleur.

De living en de 1e verdieping zijn voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas.

De kelder/souterrain is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas. Verwarming middels een houtkachel, 3 keramische warmteplaten (elektrisch) en een elektrische kachel.

Warm water met een gasgeiser (Nefit circa 2014).

De vernieuwde meterkast beschikt over 4

groepen met aardlekschakelaars.

De kap van de woning is geïsoleerd.

De verdiepingsvloer is ook geïsoleerd.

De wanden zijn geïsoleerd met glas- en steenwol of sommige met isolatieplaten.

De houten uitbouw beneden is eveneens geïsoleerd met steenwol en voorzien van plexiglas ramen.

De woning is aangesloten op gas, elektra, water, kabel en riolering. Glasvezel is aangevraagd via Glasdraad.

- Het energielabel is gemaakt voor de plaatsing van het HR++ glas.

- Bouwkundige keuring ter inzage aanwezig.

Bouwjaar 1820, gerenoveerd van 2006 tot 2023

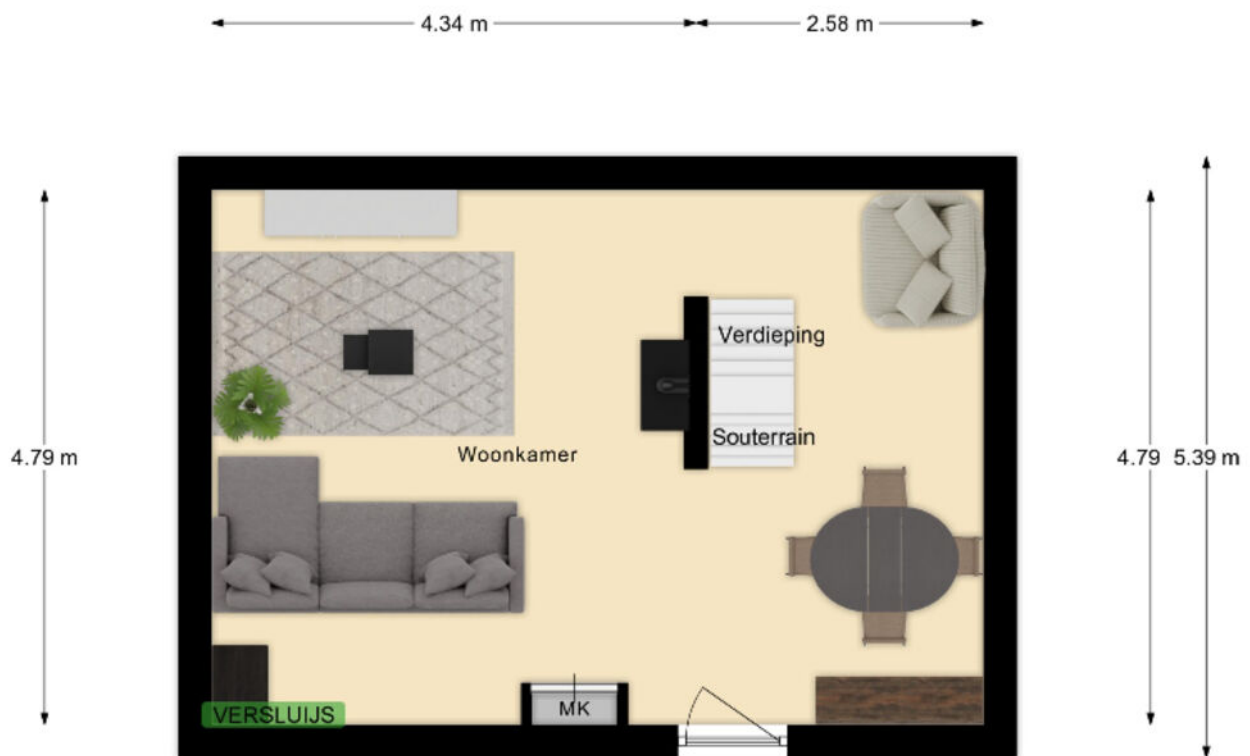
Perceelgrootte 285m²

Woonoppervlakte 81 m²

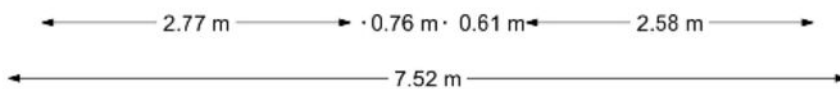
Externe bergruimte 23 m²

Inhoud 370 m³

Plattegrond

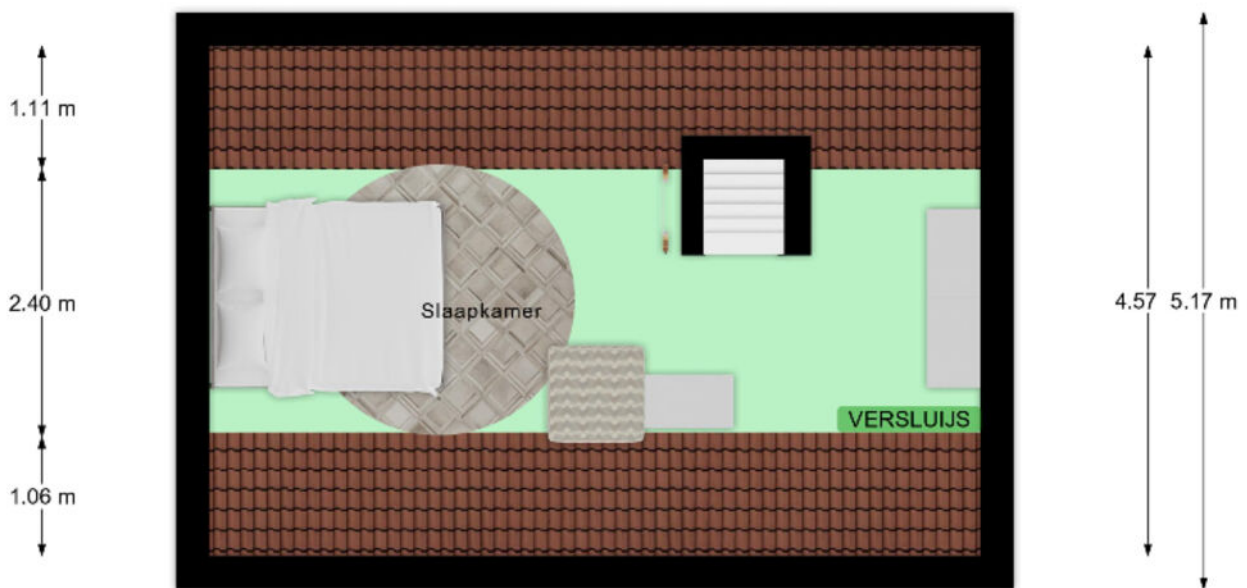


Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

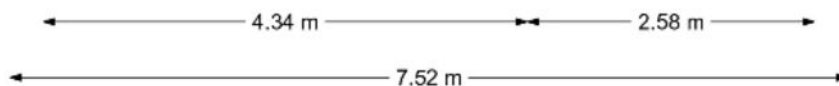


Plattegrond

LET OP:
De zolderetage is niet geschikt voor lange mensen!
De doorloophoogte is 1.71 m en de nokhoogte is 2.44 m.



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



Plattegrond

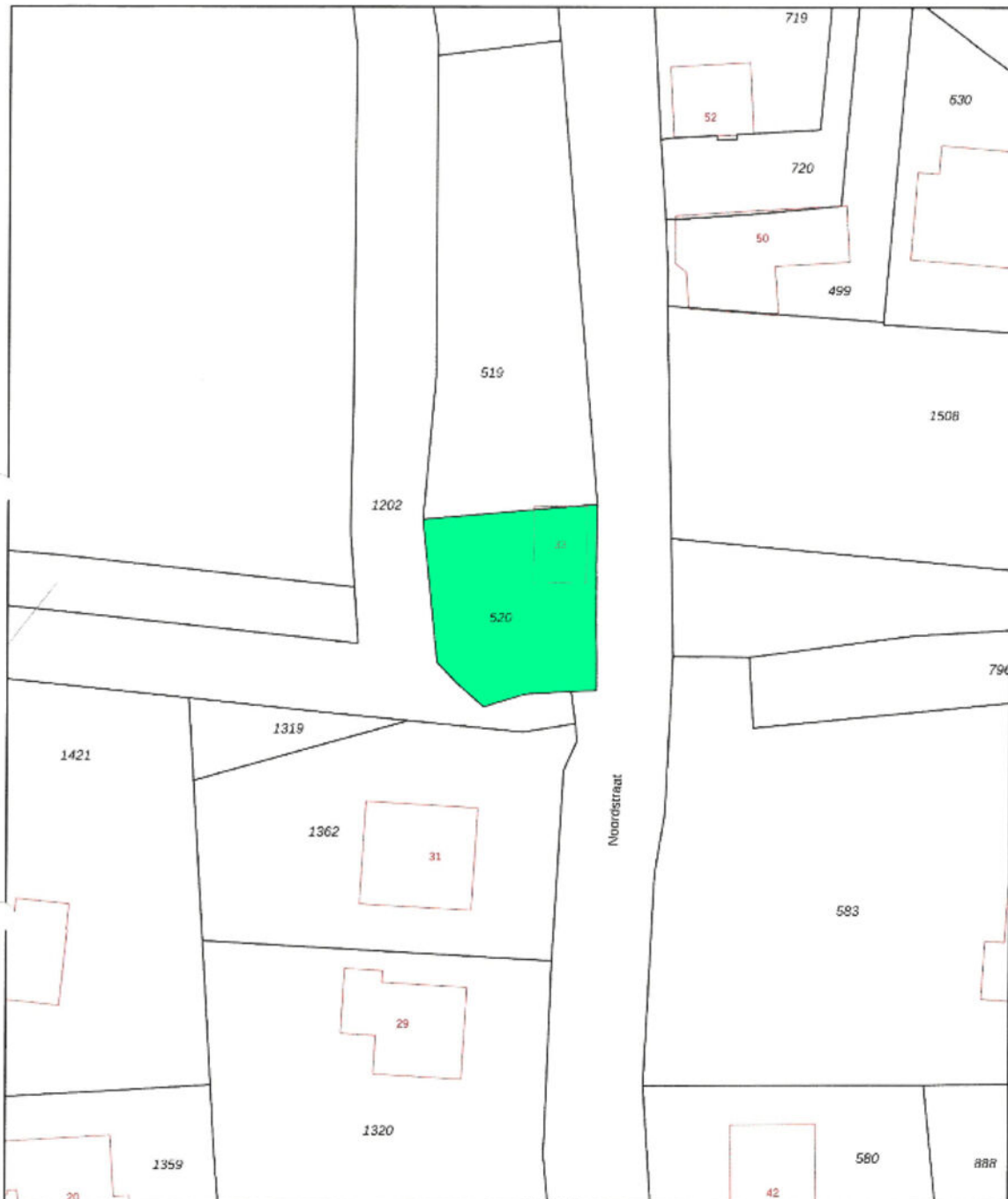



Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

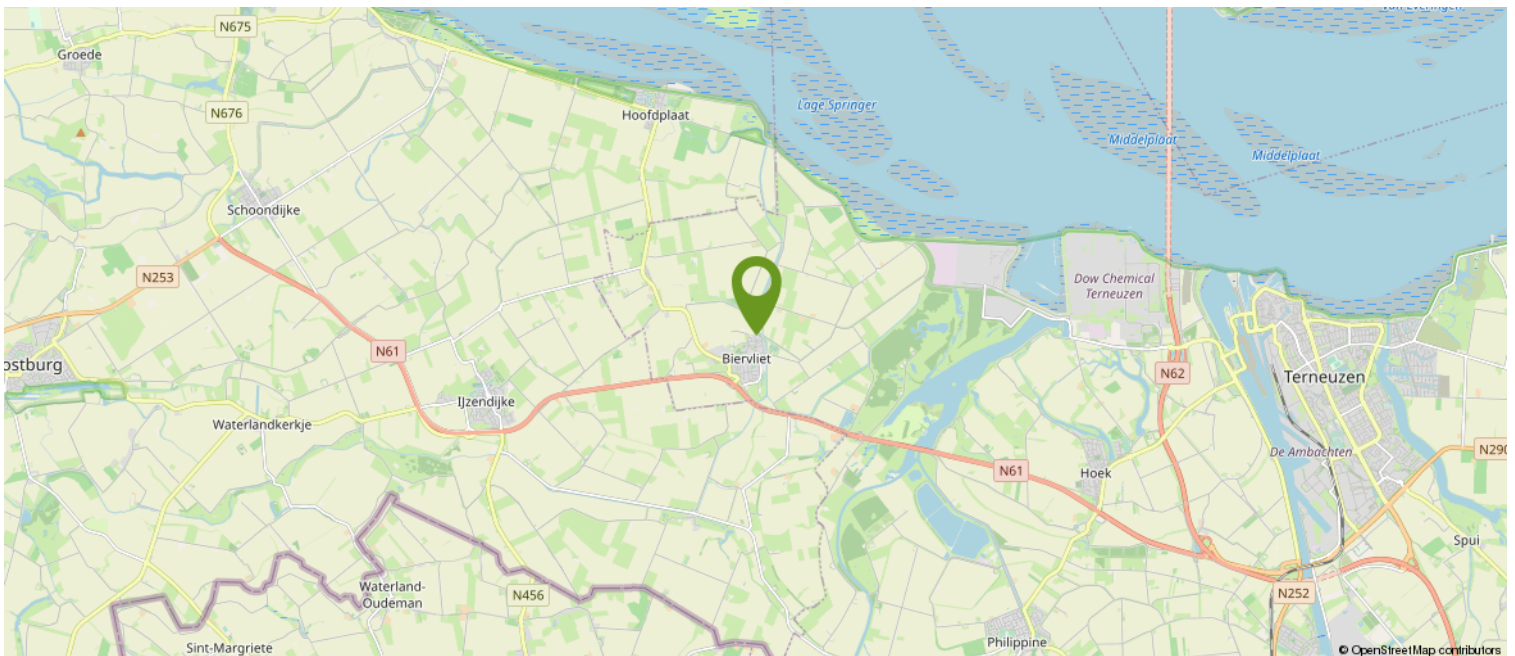
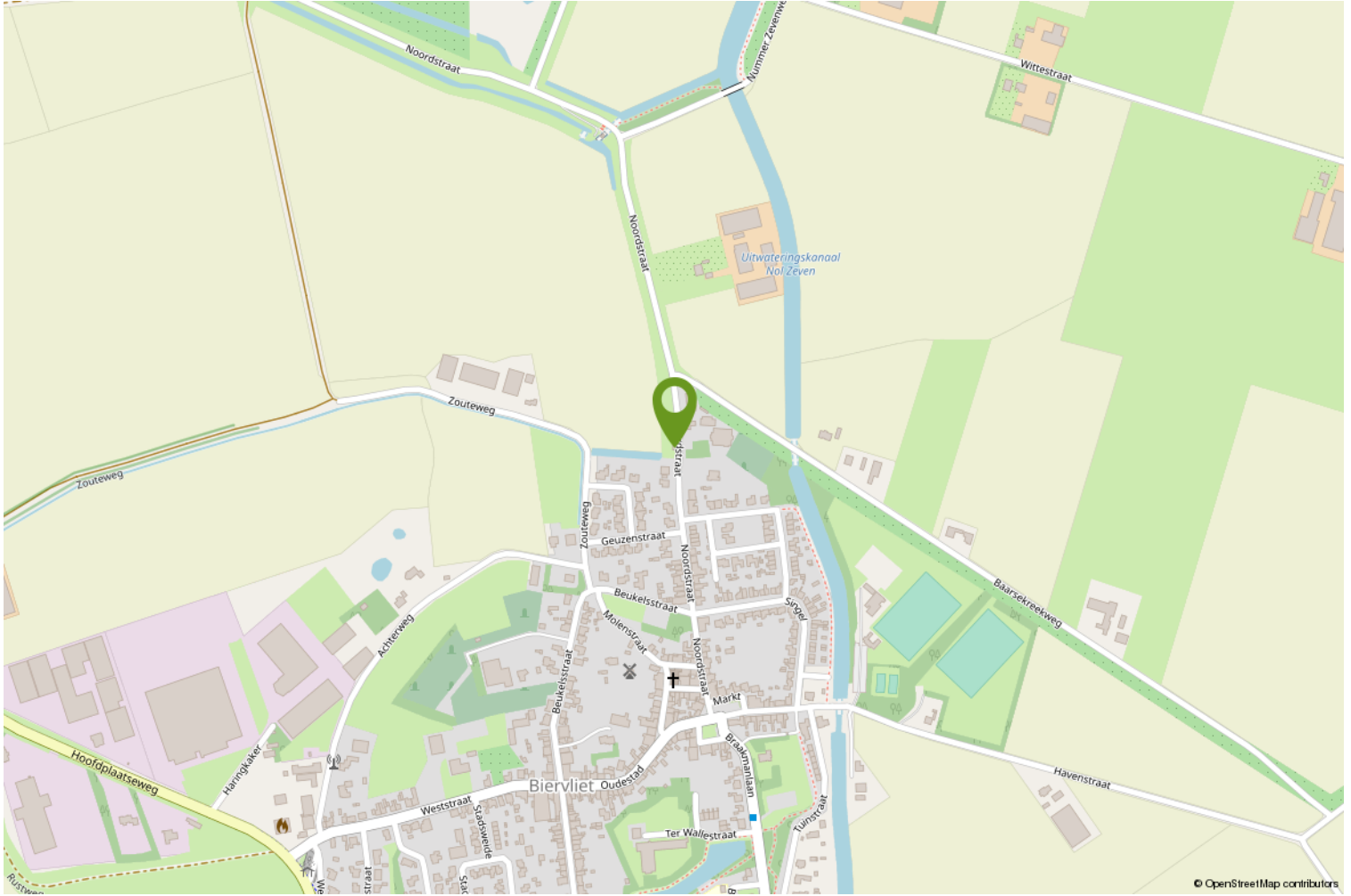
Kadastrale kaart

Uw referentie: noordstraat 33



<p>Deze kaart is noordgetikt</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een aansluitend uitmetsel, geleverd op 8 april 2022 De bevrager van het kadastrale en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Terneuzen</p> <p>Sectie BC</p> <p>Perceel 520</p> <p><small>Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	--	---

Locatie op de kaart



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

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
www.versluijsmakelaardij.nl



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!"