

# Ongekende luxe op een prachtige locatie



IJZENDIJKE | Klakbaan 10 \*

Vraagprijs € 795.000,- k.k.



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

Wij zeggen WOW bij het zien van deze villa in de Zeeuws Vlaamse polder. Dit huis heeft niet alleen geweldige snufjes en design, het is ook energetisch helemaal van deze tijd.

Om dan verder nog maar te zwijgen over de fraaie tuin en het fantastische uitzicht!

Perceelgrootte: 985 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 2014.

Energie label: A.

4 Slaapkamers.

Van deze woning word je echt blij! Het is een plaatje, met veel luxe en extra's, veel lichtinval en aan alle kanten zicht op de polders.

Ook is hij nog eens zeer goed geïsoleerd en energiezuinig.

Samen met de zeer bijzondere glazen (schuif)pui naar het terras, maakt het deze woning tot een droom om in te wonen.

## Kenmerken

### Basis kenmerken

Adres	Klakbaan 10 *
Postcode en plaats	4515 NE, IJzendijke
Vraagprijs	€ 795.000 k.k.
Bouwjaar	2014
Ligging	Vrij uitzicht, Landelijk gelegen, Aan waterkant, Buiten centrum
Perceeloppervlakte	985 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	190 m <sup>2</sup>
Inhoud	742 m <sup>3</sup>

### Indeling en ruimtes

Slaapkamers	4
Badkamers	3
Toilet	4
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Kantoor	Ja
Soort tuin	Tuin rondom
Tuin oriëntatie	Zuid-West
Parkeerplaatsen	2

### Technische Info

Zonnepanelen	Ja, 13 grote panelen
Zonnewering	Ja, screens
Ventilatie	Ja
Kozijnen	Aluminium, Kunststof
Beglazing	HR++ glas
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Houtkachel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A

### Extra kenmerken

Gelijkvloers wonen mogelijk
Instapklaar of bijna instapklaar
Luxe afwerking
Recreatief eigen gebruik toegestaan
Polderhuisje gevoel
Werken aan huis mogelijk



## Begane grond

Inkom met garderobe, ruim toilet met wastafeltje en een uitgebreide meterkast. Hier vind je ook de trap naar de verdieping, die werkelijk ongelooflijk fraai is vormgegeven.

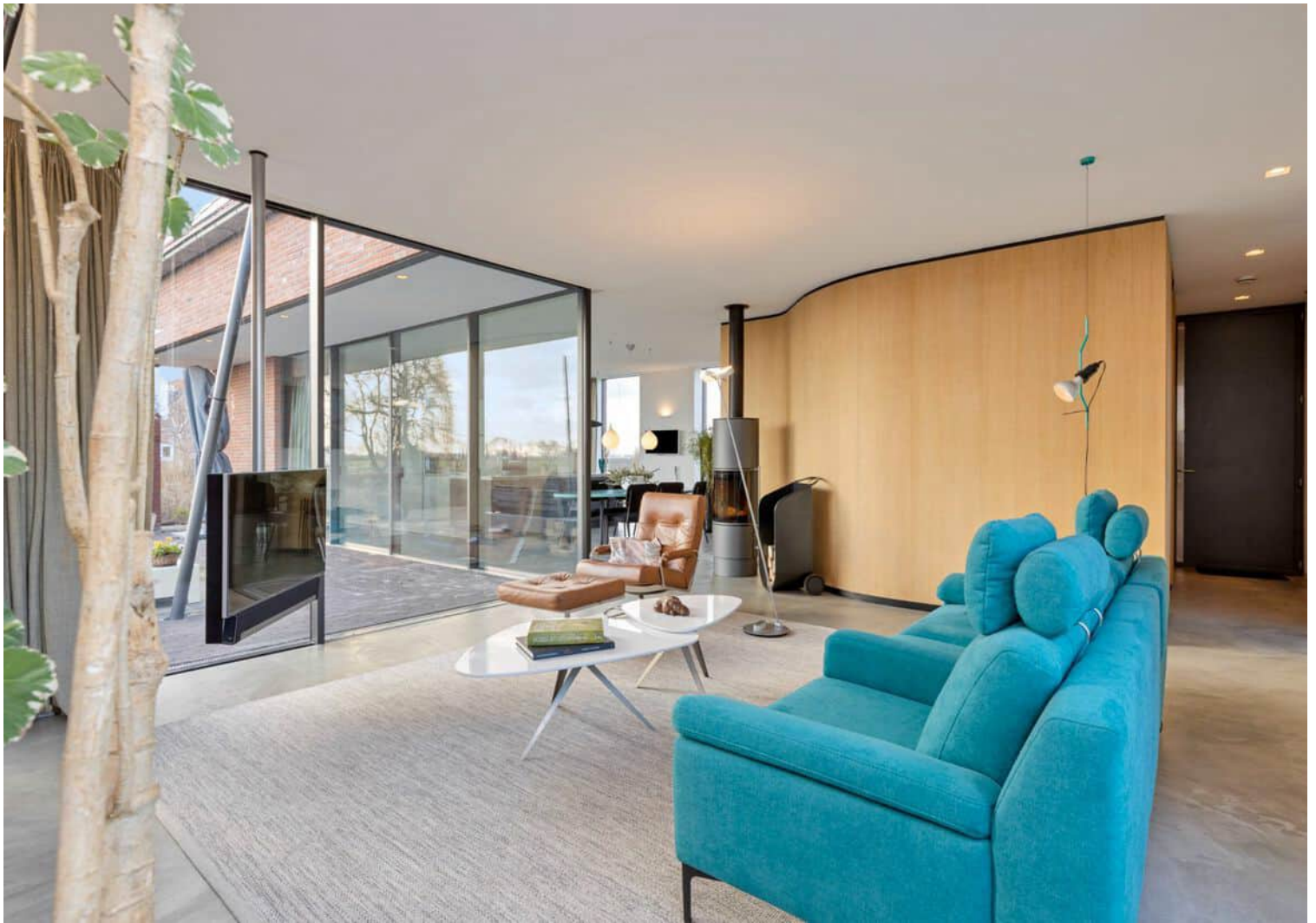
Zitkamer met gezellige houtkachel en grote schuifdeur. De houtkachel is draaibaar naar de eetkamer. Hoe handig is dat?

Eetkamer met trapkast en ook een grote schuifdeur.

Zowel de zitkamer als de eetkamer zijn voorzien van glas van de vloer tot het plafond, waardoor je kamer één wordt met de tuin.

De schuifdeur naar het terras kan zelfs in de hoek helemaal geopend worden. Dit moet je echt zien.







Moderne strakke woonkeuken met kookeiland en apparatuur van Miele; Quoocker, combi-/stoomoven, warmhoud lade, inductie kookplaat, diepvries en koelkast. Al deze ruimtes hebben open verbindingen met elkaar, waardoor de woonruimte heerlijk ruimtelijk is. Er is een praktische bijkeuken/berging met vaste kasten en wasmachine- en drogeraansluiting.

Vanuit de zitkamer kom je via een mooie schuifdeur in de hal, welke gelijk de dressroom is.

Rechts is de 1e ruime slaapkamer met fraai uitzicht op het terras.

Links is de 1e moderne badkamer met grote inloop-/regendouche, toilet, dubbel wastafelmeubel en vrijstaand bad. Vanuit dit ligbad kun je gelijk je favoriete serie op tv volgen.















## Eerste verdieping

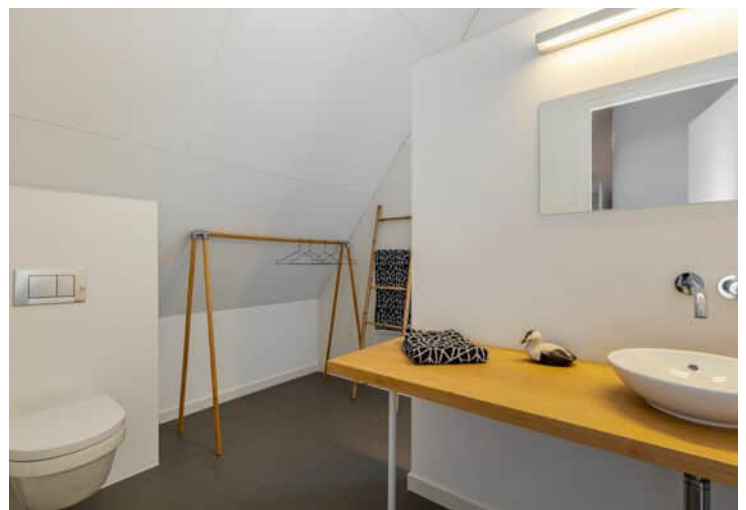
De hele verdieping is belegd met een mooie laminaatvloer.

Via de statige trap in het midden van het huis kom je op een ruime overloop met werkplek.

De 2e slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer kom je in de 2e badkamer met regendouche, hangtoilet en wastafelmeubel.

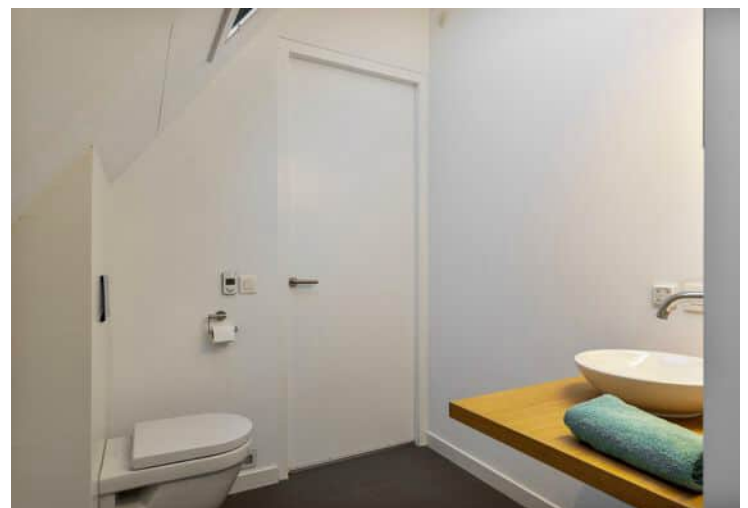
De 3e slaapkamer. Ook deze slaapkamer heeft een eigen badkamer met regendouche, hangtoilet en wastafelmeubel. Dit is de 3e badkamer in het huis.

Er is een aparte ruimte voor alle techniek. Hier bevinden zich o.a. de cv ketel, de zonneboiler, de omvormer, het warmte-terug-win systeem en de verdelers van de vloerverwarming.





Tot slot is er nog een 4e kleine slaapkamer annex berging.  
Overall op de verdieping zijn elektrisch bedienbare Veluxvensters voor een mooie lichtinval.  
De Veluxvensters bij de overloop zijn niet elektrisch bedienbaar.  
Aan de zuidkant is er gedacht aan zonwerende screens op de Veluxvensters.





## Tuin

Fraai, onder architectuur aangelegde tuin met terras. Achterin de tuin is er een vlonderterras met zicht over het water en de aangrenzende polder.

De tuin is ontworpen door de Zeeuws Vlaamse tuinarchitect "Tom de Witte" die tuinen ontworpen heeft van hier tot in Japan. Een kenner zal zijn "handtekening" direct herkennen.

De tuin van déze woning is zelfs terug te vinden op zijn website.

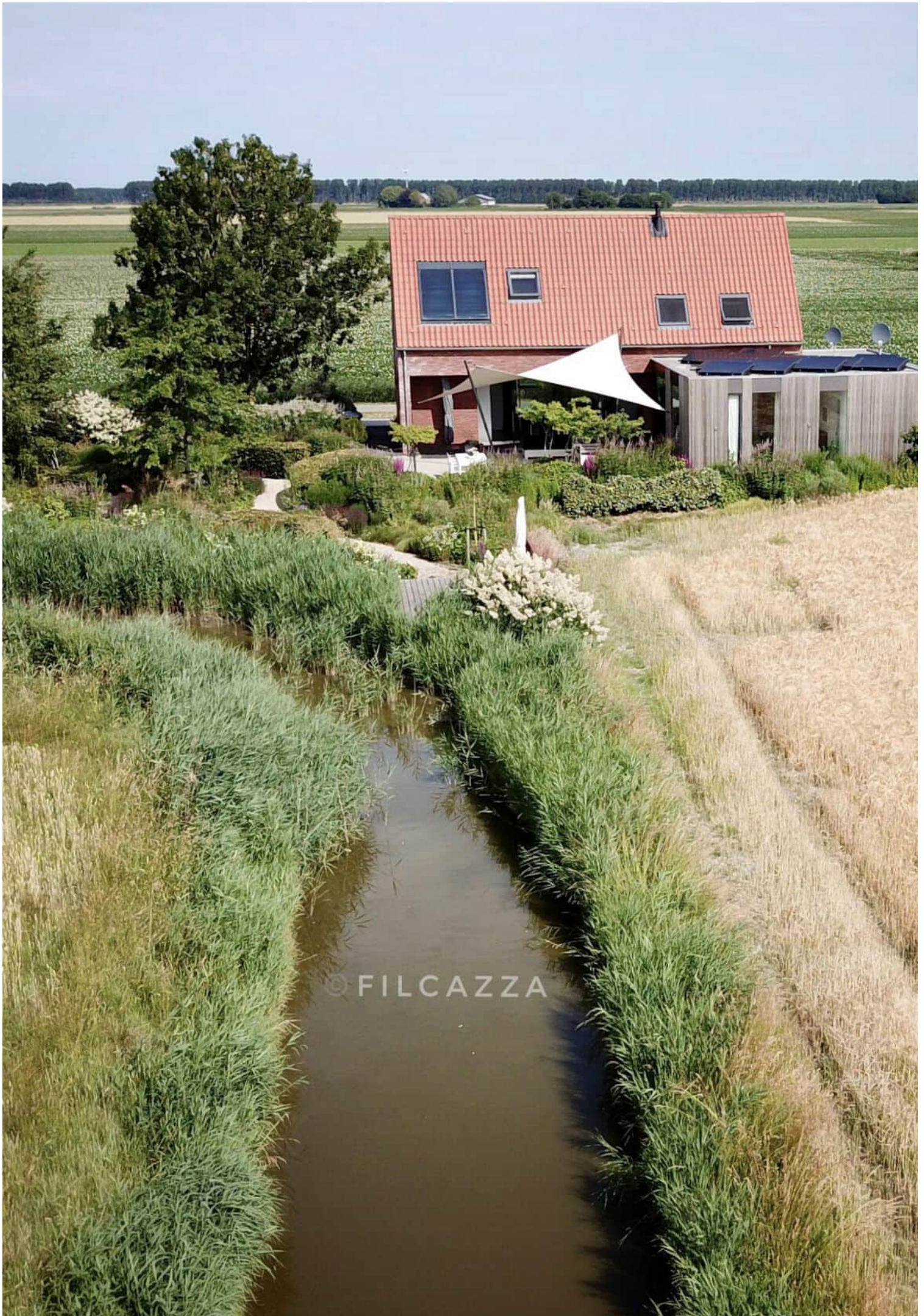
Naast de woning is een stalen carport met dubbele oprit. Ook bij de carport en de houtopslag is het ontwerp in de stijl van het geheel.



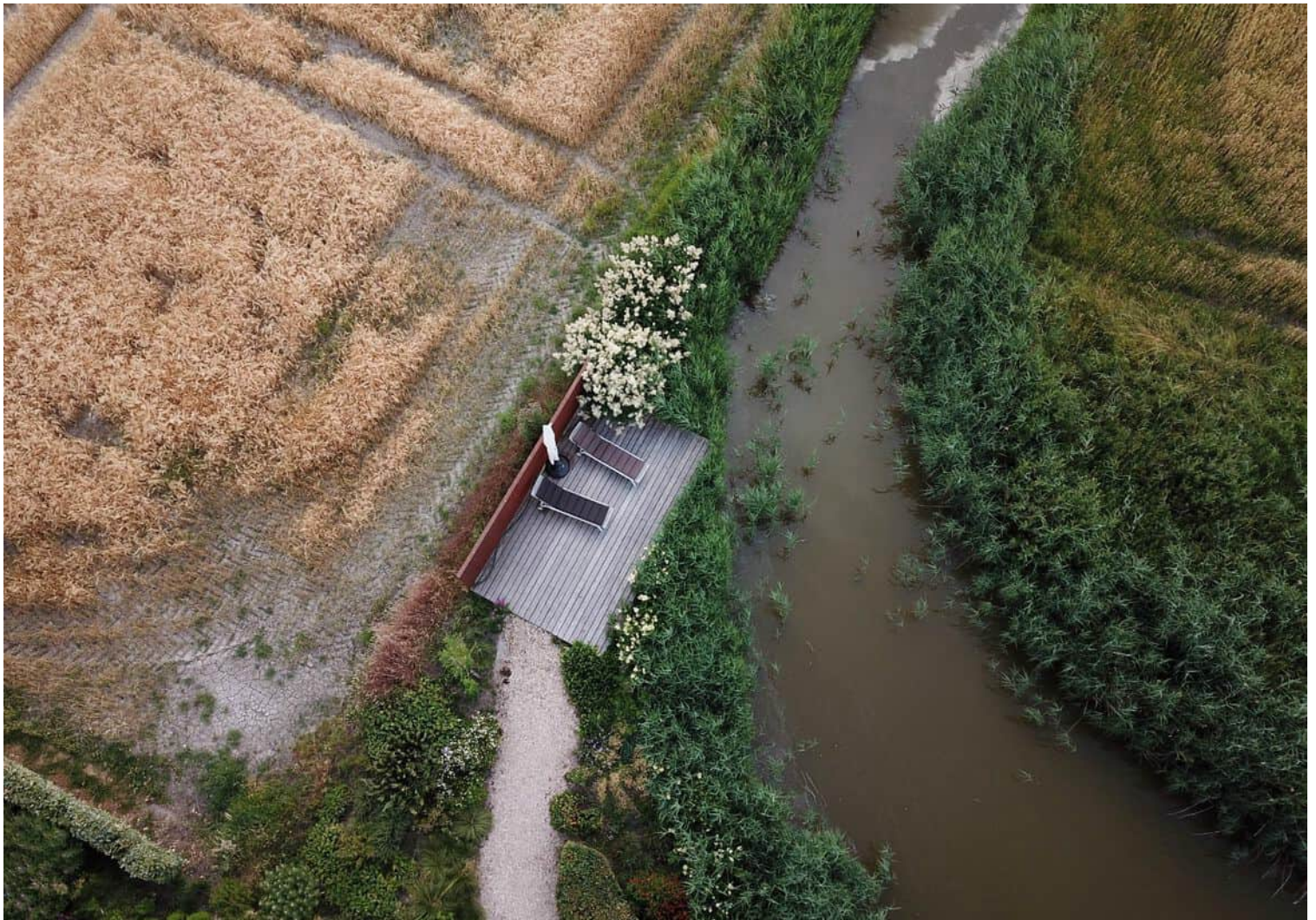














# Bijzonderheden

De woning heeft aan de buitenzijde een bijzonder metselverband en speelse accenten van Western Red Ceder hout. Dé houtsoort waar u geen onderhoud aan heeft.

De ramen hebben grotendeel aluminium kozijnen met HR++ glas, waarbij de kozijnen zelfs deels in de vloer en in de spouw wegvallen, wat een zeer speciaal effect geeft.

De veluxvensters zijn van kunststof met HR++ glas, en zijn elektrisch bedienbaar.

De Veluxvensters bij de overloop zijn niet elektrisch bedienbaar.

Woning is extra goed geïsoleerd; De muren tot wel 18 cm isolatie. De vloer heeft 17 cm isolatie. De kap heeft maar liefst 17,5 cm isolatie.

Woning is voorzien van 13 grote zonnepanelen (maar liefst 21,5 m<sup>2</sup>).

Een zonneboiler zorgt voor het warme water. Verwarming in het hele huis gaat via vloerverwarming, apart per ruimte regelbaar, wat weer zorgt voor extra comfort en extra besparing op verbruik. Op deze manier is het huis ook al voorbereid op een toekomstige

warmtepomp.

Er is een warmte-terug-win / balance ventilatie systeem om het geheel compleet te maken.

De meterkast is zeer uitbereid met 18 automatische zekeringen en aardlekbeveiliging.

Natuurlijk zijn er rookmelders.

Verder zijn er overal aansluitingen voor televisie en internet, en als extra door het hele huis Sonos boxen.

Heeft u interesse in de meubels, tv's, andere inrichting, of tuinmeubels; Alles is met zorg gekozen en passend bij de woning. Overname hiervan is bespreekbaar.

**DEZE WONING MAG OOK VOLGENS DE NIEUWE REGELS VAN DE GEMEENTE SLUIS GEBRUIKT WORDEN ALS TWEEDE VERBLIJF.**

Bouwjaar 2014

Perceelgrootte 985 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 190 m<sup>2</sup>

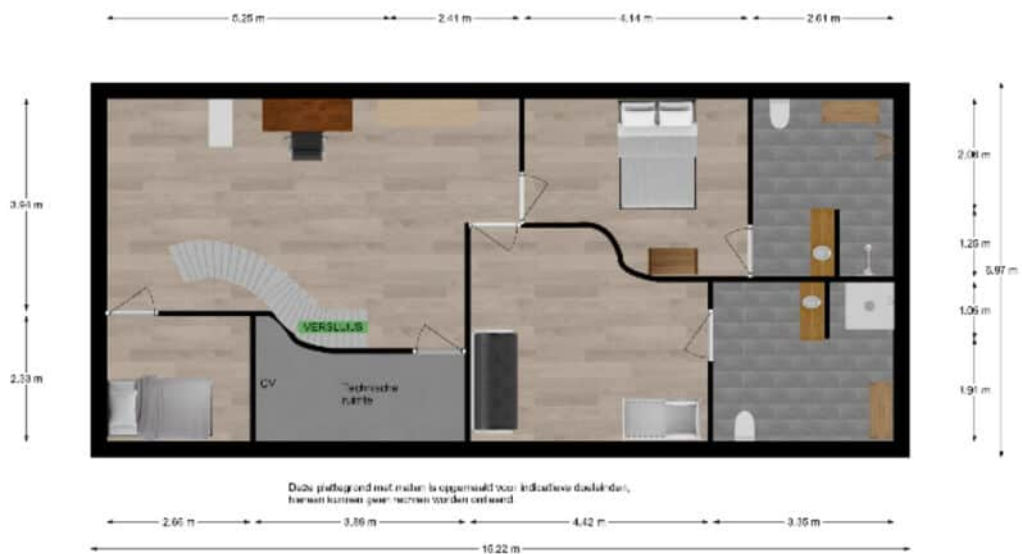
Inhoud 742 m<sup>3</sup>

# Plattegrond



Deze plattegrond met meubels is opgesteld voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

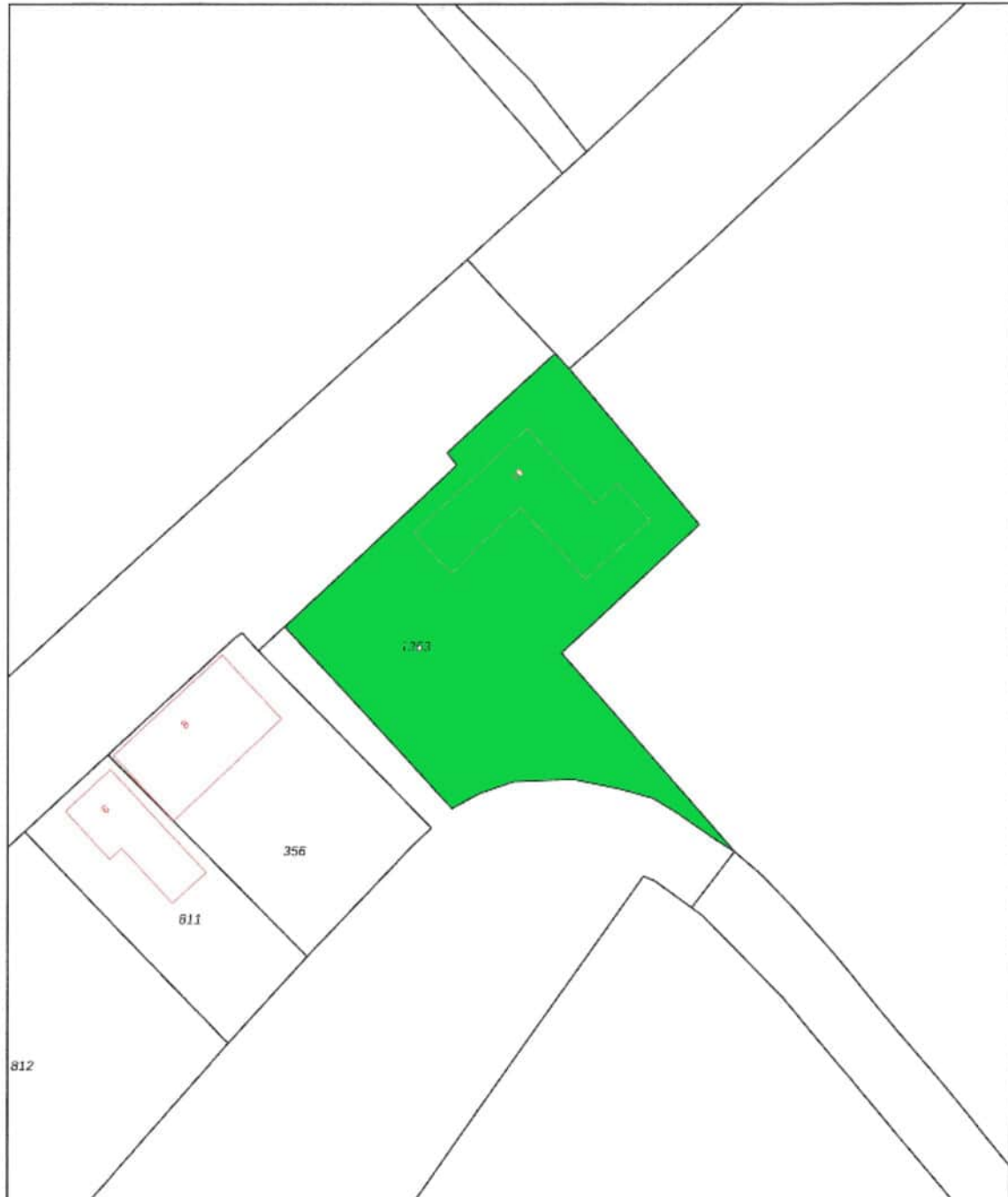


Deze plattegrond moet niet worden opgenomen voor indicatieve doeleinden,  
het moet worden gebruikt voor het ontwerp van de bouw.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: IVN



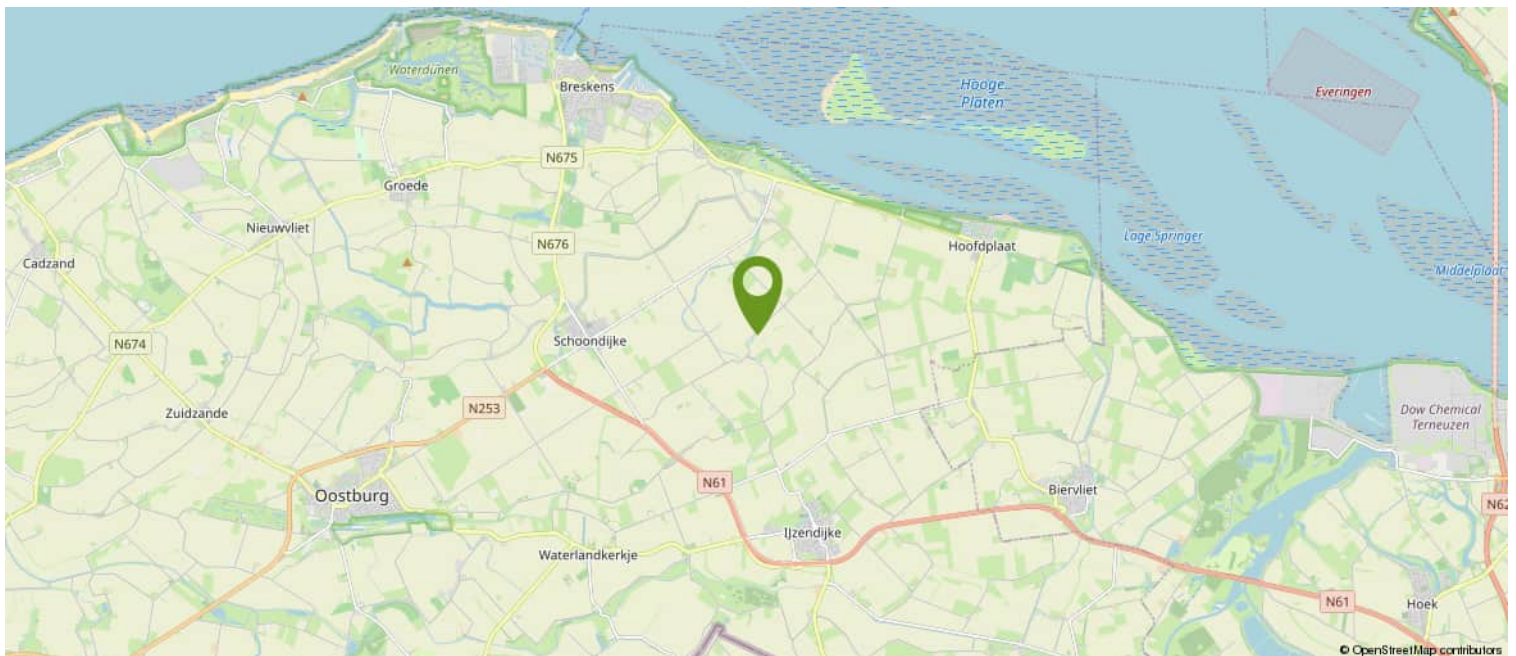
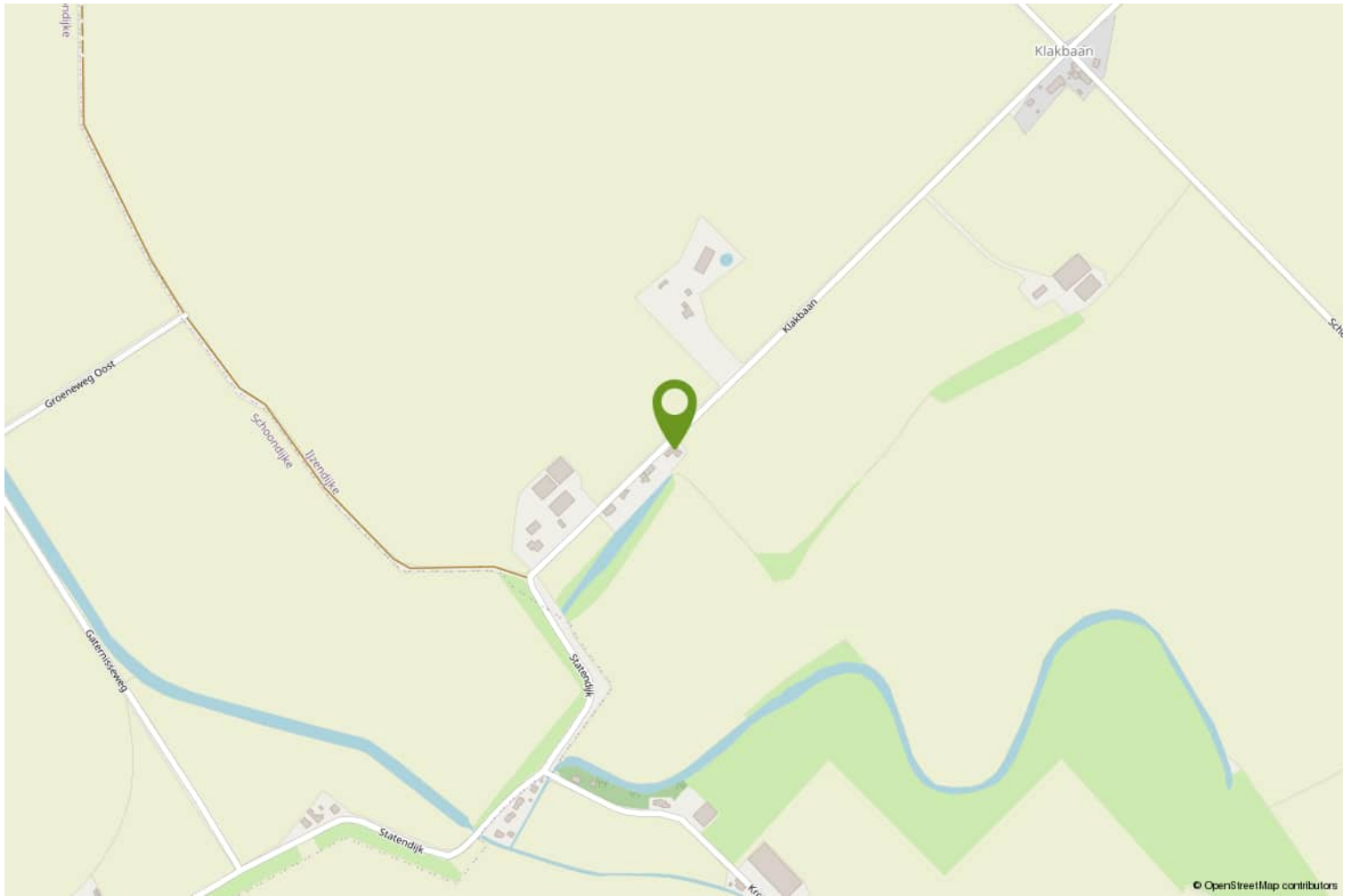
<b>12345</b>	Deze kaart is noodgedwongen	Schaal 1: 500	
<b>26</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Onstburg
—	Huisnummer	Sectie	M
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1363
—	Voorloopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboezing		

Voor een eensluidend aftrykfel, gelieve op 24 november 2022 De Dierst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aan dit aftrykfel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.



# 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)

