

Je eigen landhuis wordt werkelijkheid.



SINT KRUIS | Wilhelminaweg 41

Vraagprijs € 695.000 K.K.



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

Je eigen landhuis wordt hier werkelijkheid.

Ontdek deze ruime woning met landelijke charme en prachtig uitzicht. Een sfeervolle woonkamer, een luxe keuken, praktische slaapkamers en een goed uitgeruste badkamer bieden comfortabel wonen.

Perceelgrootte: 10.265 m².

Bouwjaar: ca. 1981.

Energie label: B.

4 Slaapkamers.

De tuin met ruimte voor dieren, de zonnepanelen en moderne voorzieningen, maken dit huis compleet voor duurzaam en gemakkelijk leven. Dit is het ideale (t)huis voor wie van ruimte, comfort en landelijke charme houdt!

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Wilhelminaweg 41
Postcode en plaats	4528 ES, Sint Kruis
Vraagprijs	€ 695.000 K.K.
Bouwjaar	1981
Ligging	Aan rustige weg, buiten de bebouwde kom, open ligging, platteland.
Perceeloppervlakte	10.265m²
Woonoppervlakte	221m²
Overige inpandige ruimte	75m²
Externe bergruimte	21m²
Inhoud	982m³

Indeling en ruimtes

Slaapkamers	4
Badkamers	1
Toilet	2
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Zolder	Ja
Soort tuin	Rondom de woning
Garage	Ja, dubbele inpandige garage

Technische Info

Zonnepanelen	Ja
Kozijnen	Hardhout
Beglazing	Dubbel glas
Verwarming	cvketel, warmtepomp
Bouwjaar CV	2023
Isolatie	Goed
Energie label	B

Extra kenmerken

Recreatief eigen gebruik
toegestaan

Inspiratie



Begane grond

De hal verwelkomt je met een landelijke antraciet tegelvloer en leidt naar een handige garderobe, een toilet met fonteintje en een praktische meterkast. Een open hardhouten trap brengt je naar de bovenverdieping, terwijl dubbele glazen deuren je naar de woonkamer leiden.

De woonkamer is riant en straalt gezelligheid uit met dubbele tuindeuren en een extra schuifpui die veel natuurlijk licht binnenlaten. Een sfeervolle openhaard en een landelijk balkenplafond geven de ruimte karakter. Vanuit hier geniet je van een adembenemend uitzicht over je eigen landgoed.



Inspiratie





Begane grond

De open keuken met kookeiland is voorzien van alle benodigde apparatuur en een prachtig granieten blad. De landelijke antraciet tegelvloer geeft een warme touch, en een tuindeur verbindt de keuken met de buitenruimte.

Praktisch gemak vind je in de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, een eigen ingang en een cv-ruimte.

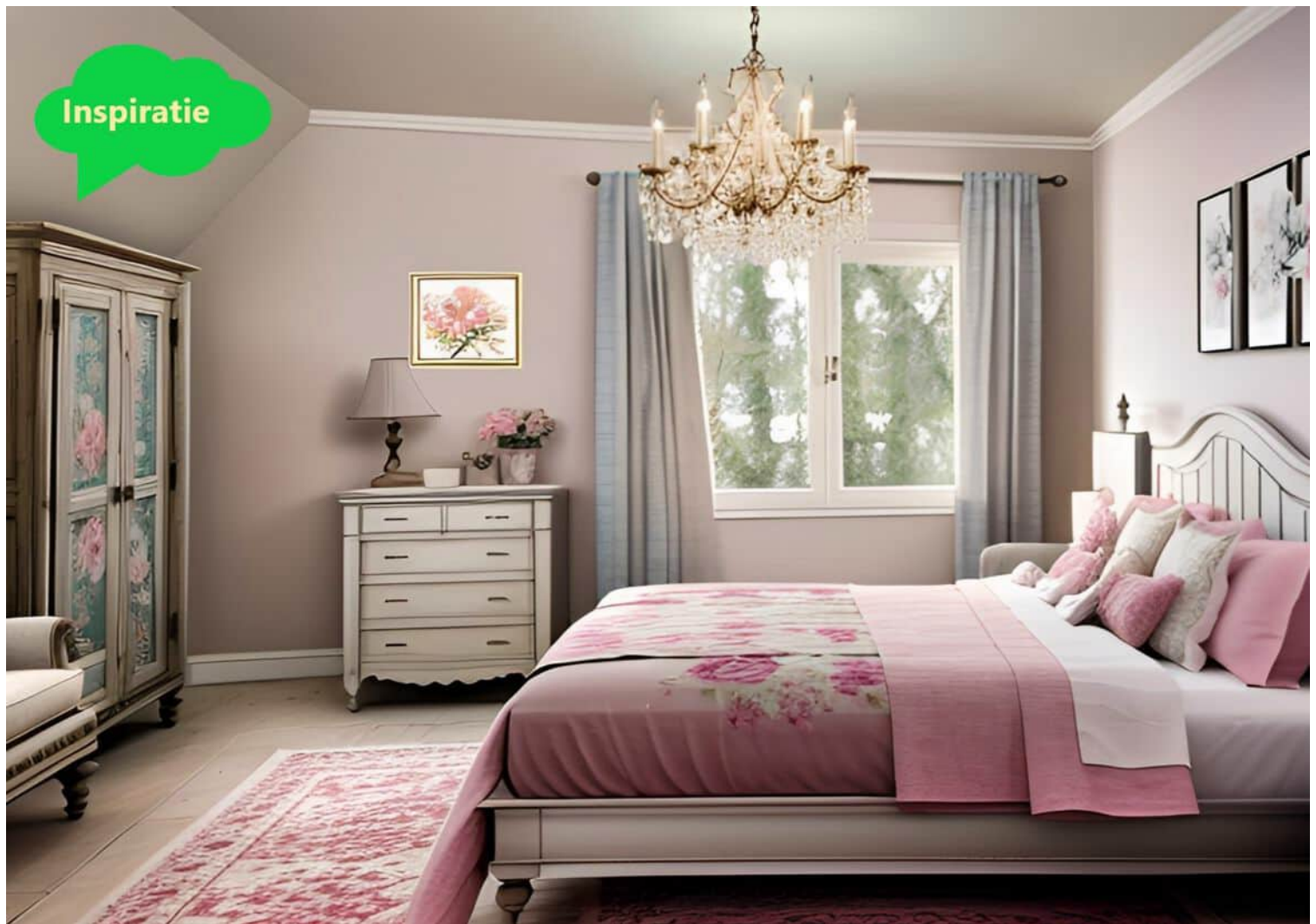
En alsof dat nog niet genoeg is, beschikt de woning ook over een verwarmde dubbele inpandige garage.







Inspiratie



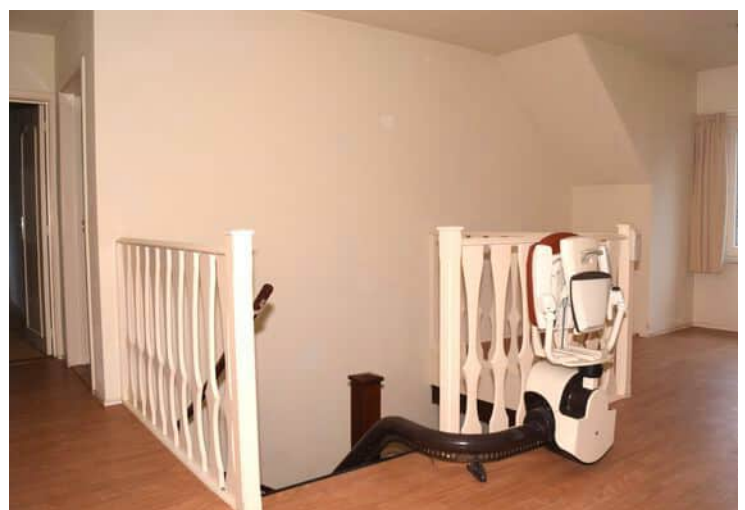
Eerste verdieping

Een royale overloop verwelkomt je met een gezellige dakkapel die zorgt voor extra licht en een knusse sfeer. De eerste 2 slaapkamers zijn praktisch ingedeeld, elk voorzien van een handige kastenwand.

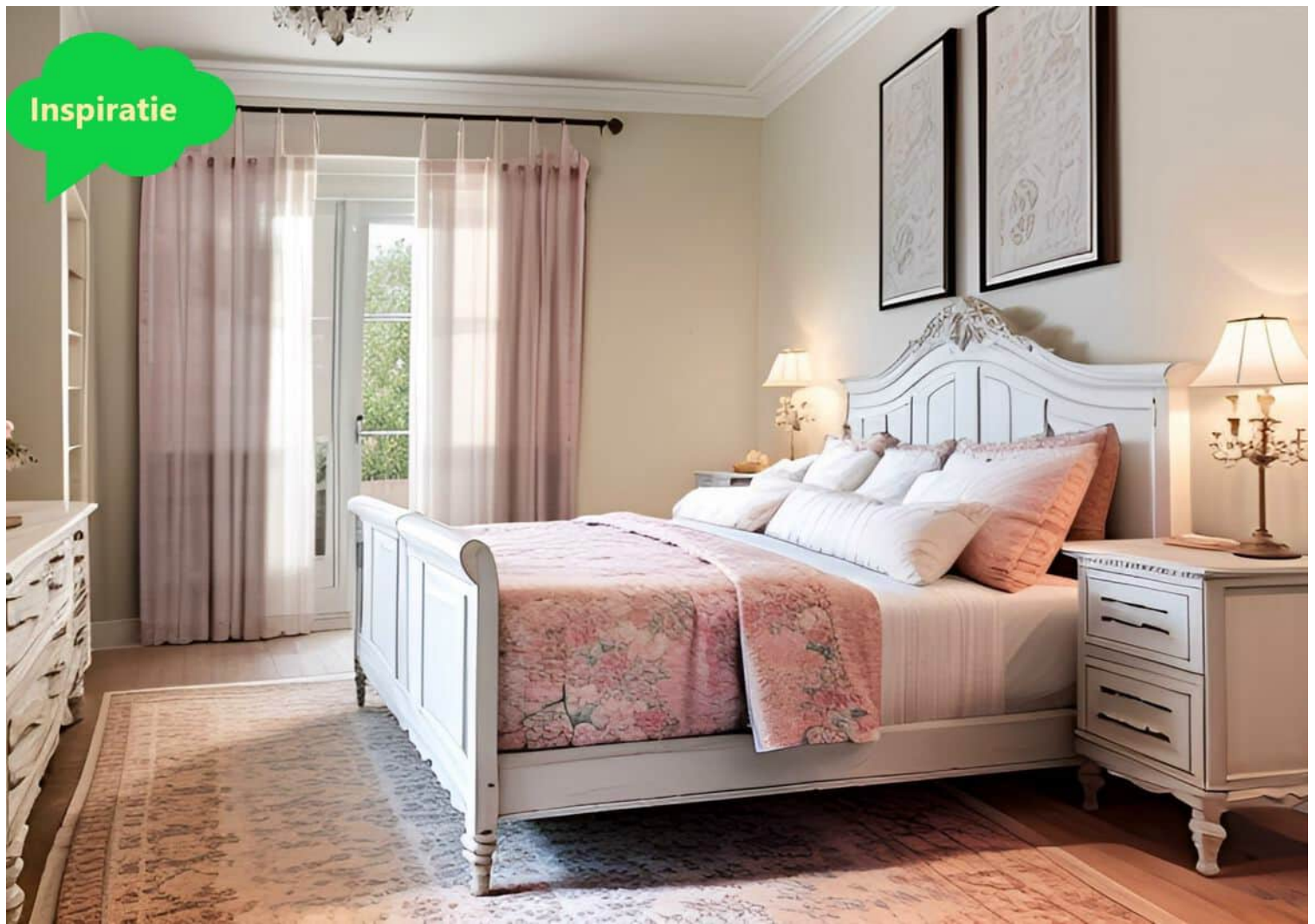
De badkamer is een oase van comfort met zijn eigen dakkapel, uitgerust met een douchecabine, ligbad, wastafel, 2e toilet en zelfs een bidet voor extra gemak.

Via een gang kom je bij de 3e ruime slaapkamer. En als kers op de taart, wacht de 4e slaapkamer, de ware masterbedroom van deze woning. Hier geniet je van het ultieme comfort en de ruimte die deze kamer te bieden heeft.

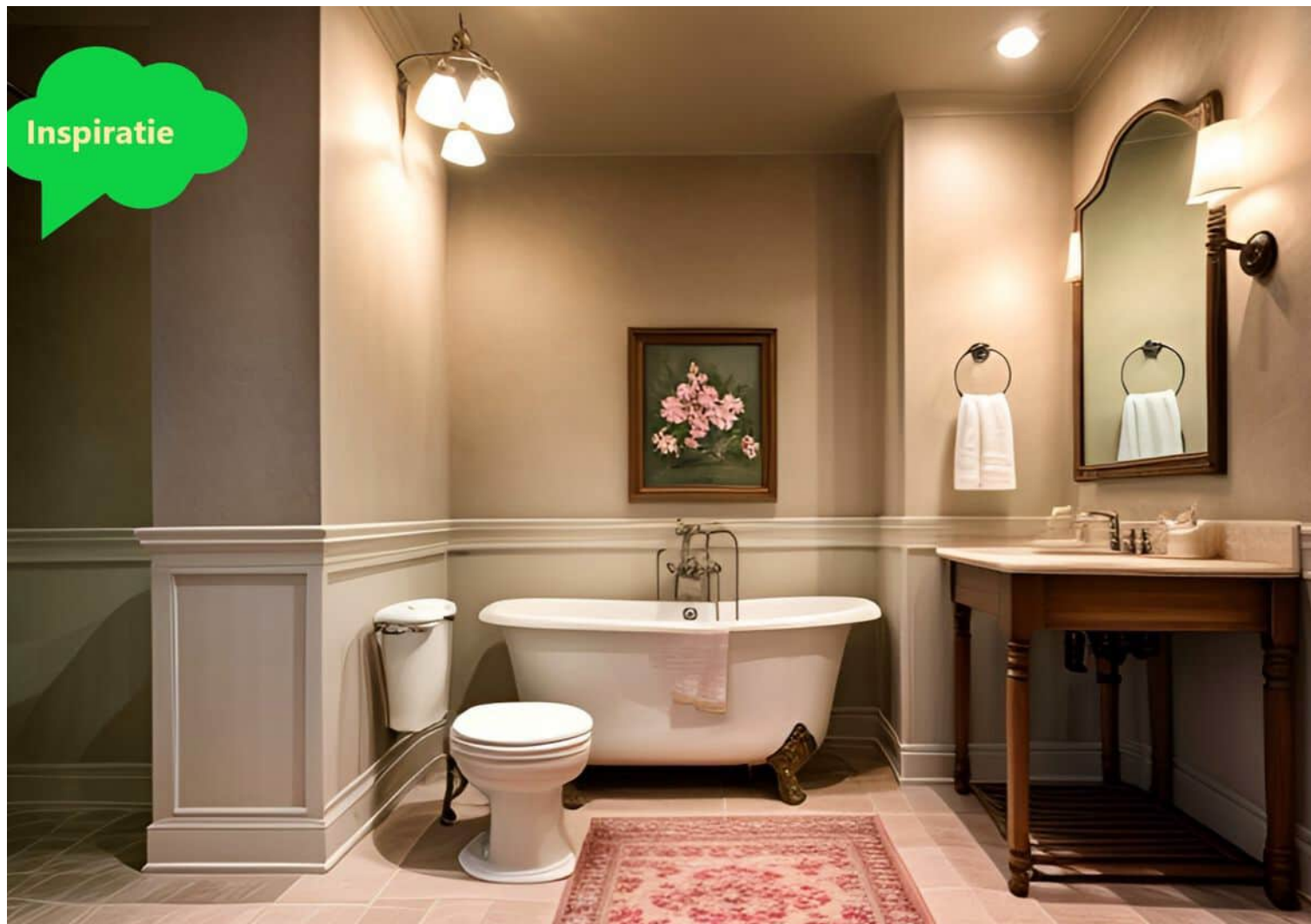
Een ruime en beloopbare bergzolder via de vlizotrap, waardoor je gemakkelijk toegang hebt tot deze functionele ruimte voor opslag of andere doeleinden. Hier vind je ook de omvormer.

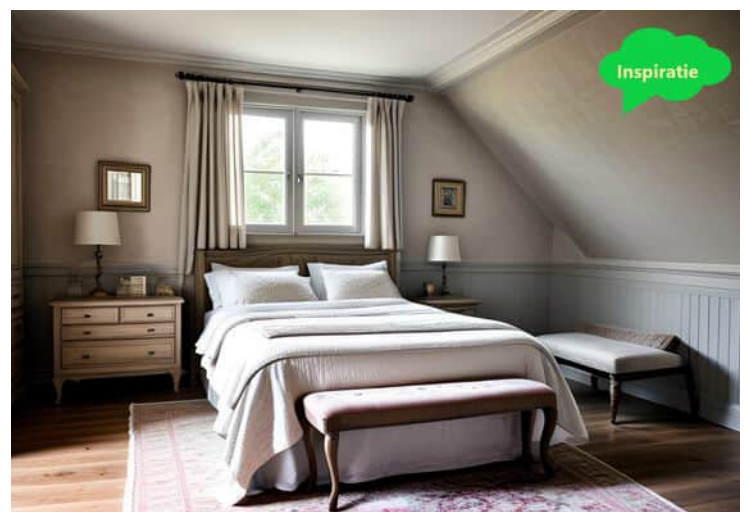


Inspiratie



Inspiratie





Inspiratie





Garage

Verwarmde, dubbele, inpandige garage.



Inspiratie



Tuin

De oprit, bereikbaar via een poort, leid je naar een ruime parkeerplaats voor meerdere auto's, direct voor het huis. De tuin straalt natuurlijke schoonheid uit, met een mix van verschillende bloembedden en perken vol struiken, afgewisseld met gras. Grenzend aan de schuifpui vanuit de woonkamer ligt een terras, perfect om buiten te genieten van je eigen landgoed, en zicht te houden op de kleine paardenstal.







Achter het huis biedt de tuin voldoende ruimte voor dieren. Er is een kleine paardenstal en een natuurlijke vijver aanwezig, met genoeg beschutting zodat jouw dieren kunnen genieten van een prettige omgeving terwijl je ze kunt bewonderen vanuit de woonkamer of keuken.

Daarnaast vind je een plantenkas waar je jouw eigen groenten, fruit en kruiden kunt kweken, waardoor je altijd kunt genieten van verse producten uit eigen tuin. De locatie biedt een landelijke sfeer zonder volledig afgezonderd te zijn. Je geniet van een gevoel van vrijheid in je eigen tuin, terwijl de nabijheid van burens toch een gevoel van gemeenschap en gezelligheid met zich meebrengt.







Bijzonderheden

Deze woning mag zowel voor permanente bewoning als 2e verblijf worden gebruikt.

De woning is uitgerust met hardhouten kozijnen, dubbel glas en hardstenen dorpels aan de buitenkant voor een duurzame uitstraling en isolatie.

De cv-ketel is een modern hybride model van Intergas uit 2023, waardoor je kunt rekenen op efficiënte verwarming die meestal op elektra draait, maar op koude dagen extra power heeft via de gasaansluiting. Daarnaast zijn er 12 zonnepanelen geïnstalleerd, waardoor je gebruik kunt maken van duurzame energie.

Met betonnen vloeren, isolatie van het bouwjaar en de met geïsoleerde glaswol kap geniet je van een goed geïsoleerde woning, wat bijdraagt aan comfort en energie-efficiëntie.

De meterkast is voorzien van 3 fase, 8 groepen en een aardlekschakelaar voor de elektrische installatie.

Alle nodige nutsvoorzieningen en

kabelaansluitingen zijn aanwezig, waardoor je direct klaar bent voor comfortabel wonen.

De woning is gebouwd met mooie materialen, altijd permanent bewoond, en heeft alleen een kleine opfrissing of aanpassing naar je eigen smaak nodig, zodat je kunt wonen in je eigen royale paradijs. Deze vrijstaande, relatief jonge, maar toch karaktervolle woning is op korte termijn beschikbaar.

Bouwjaar 1981

Perceelgrootte 10.265 m²

Woonoppervlakte 221 m²

Overige inpandige ruimte 75 m²

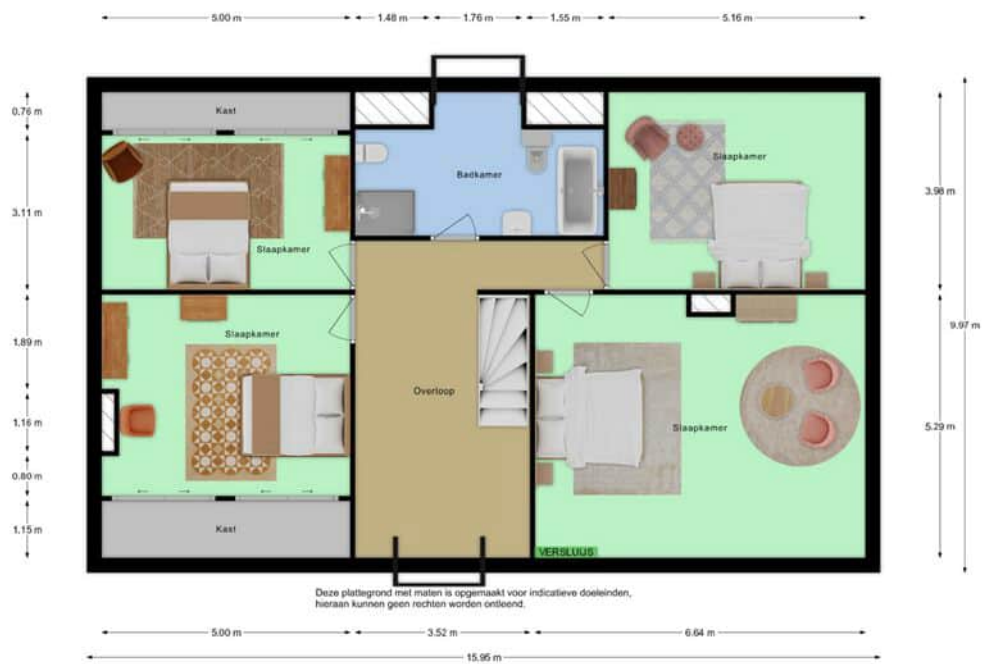
Externe bergruimte 21 m²

Inhoud 982 m³

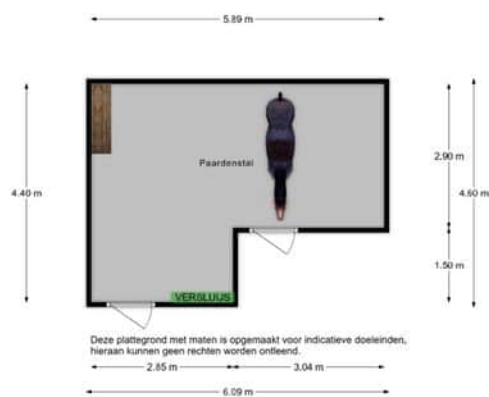
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

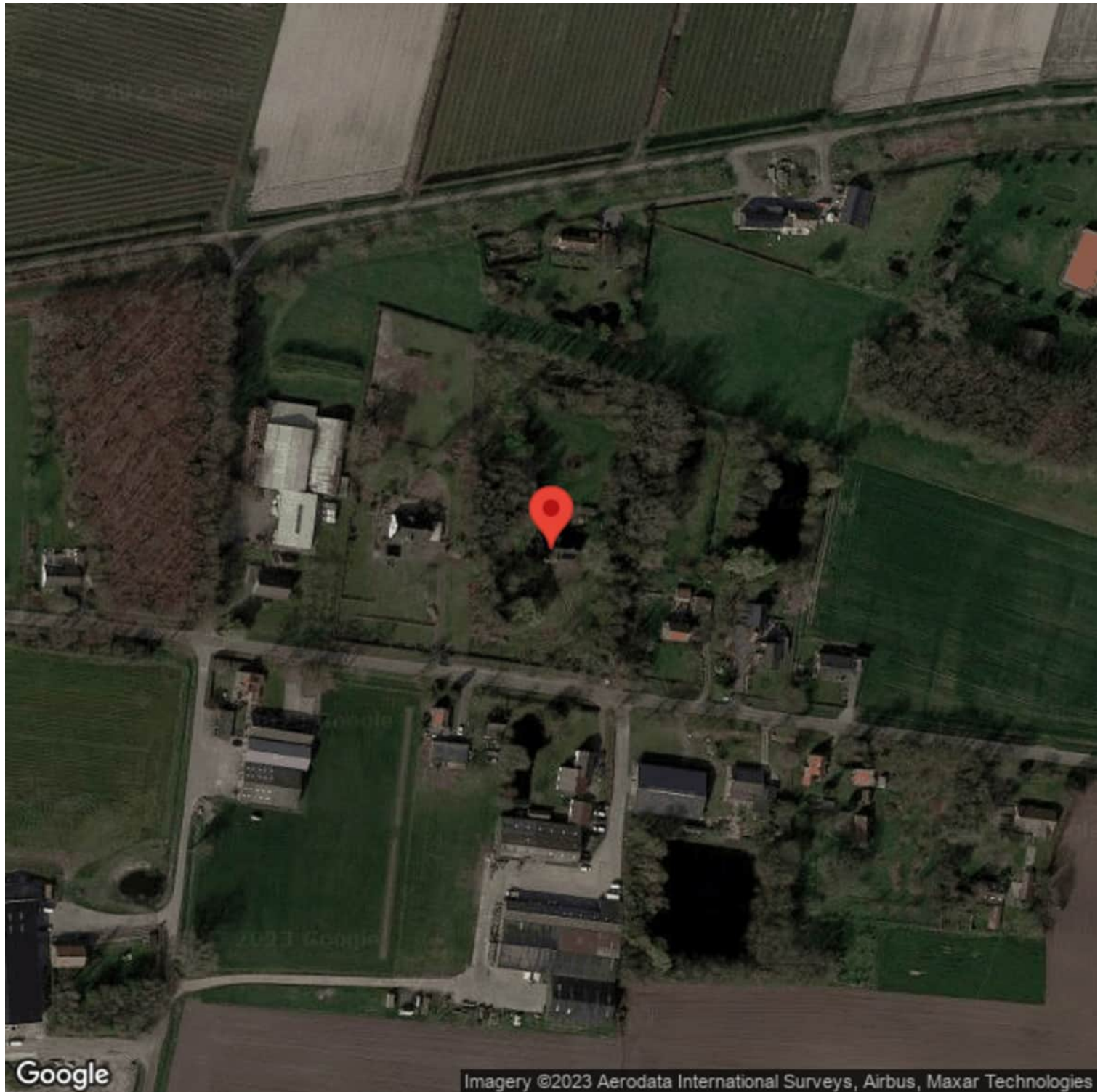
Kadastrale kaart

Uw referentie: IVN

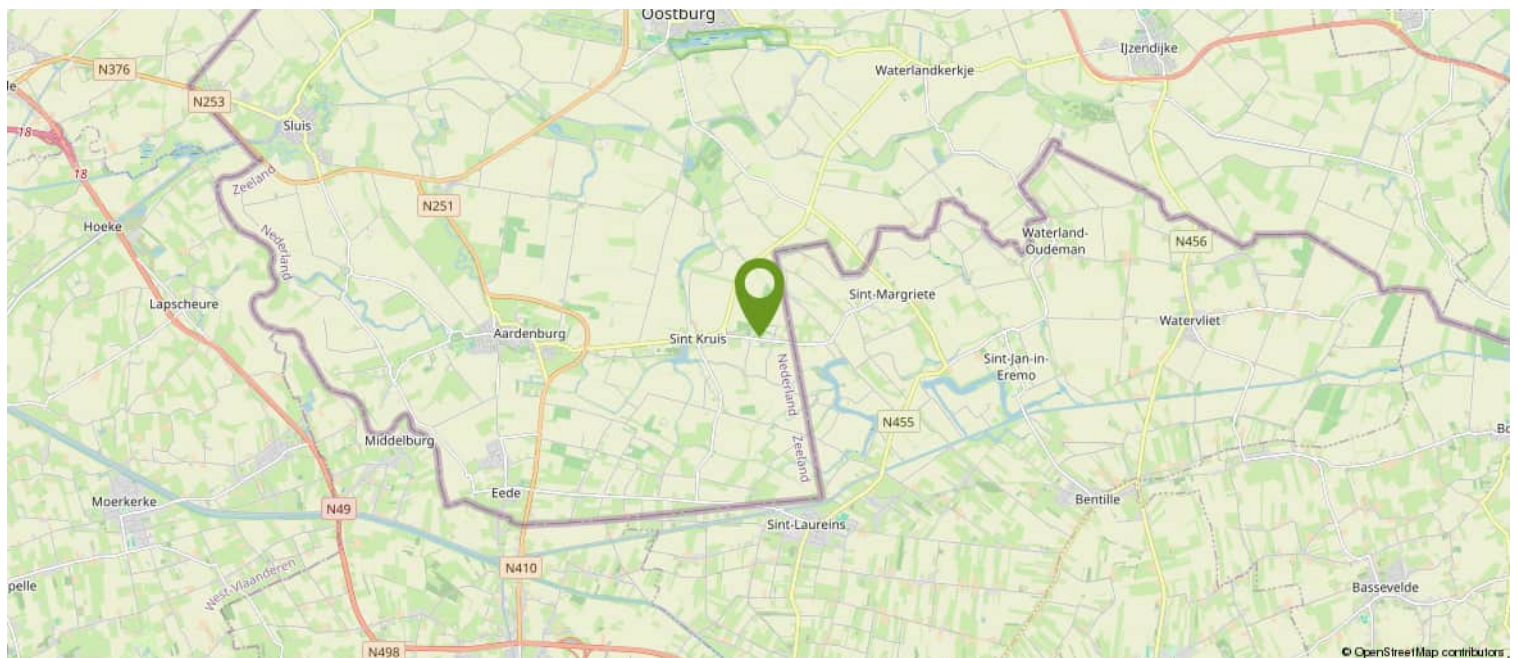
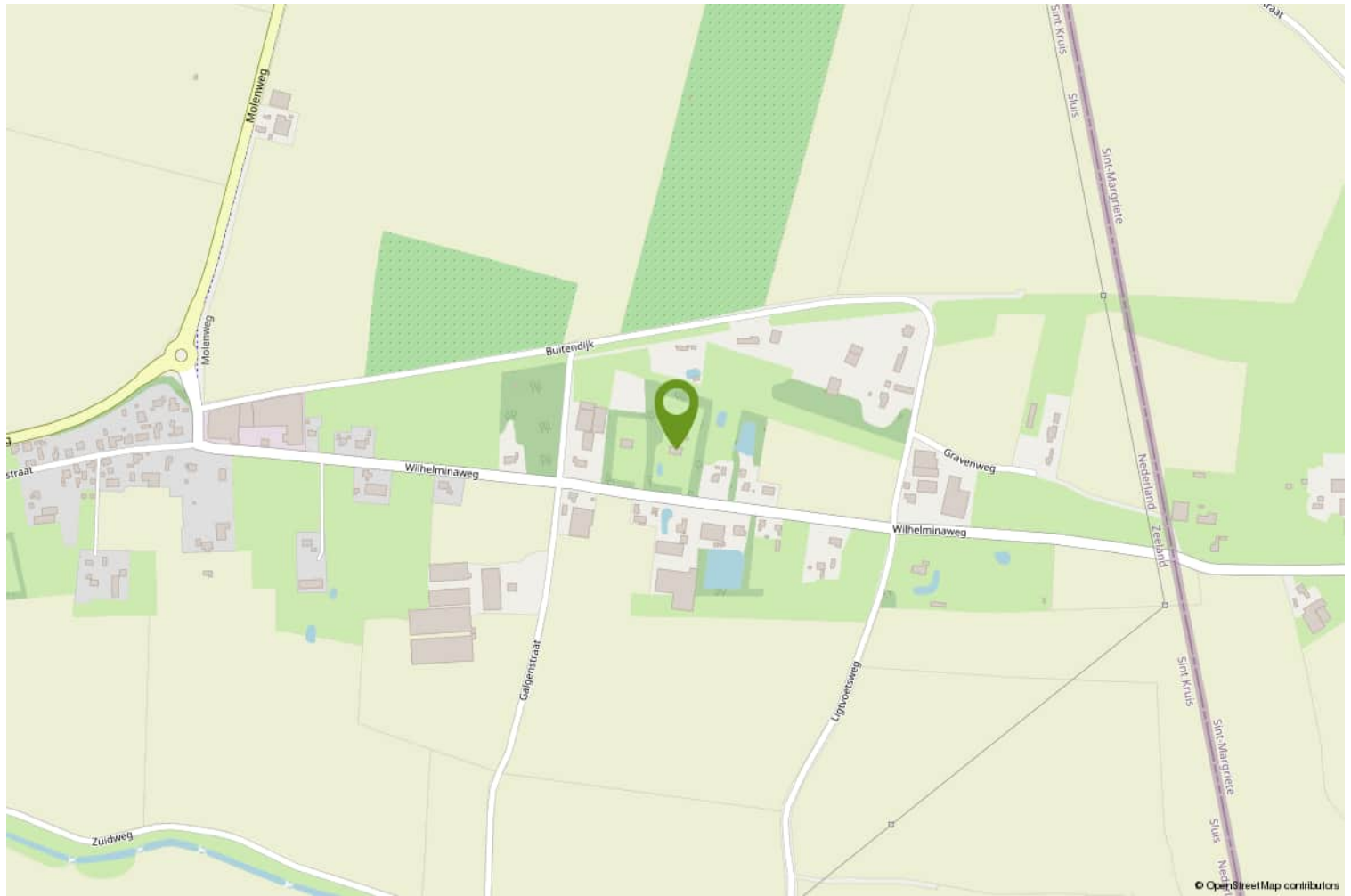


Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 1000			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aardenburg			
25	Huisnummer	Sectie N			
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 254			
—	Voorlopige kadastrale grens				
—	Administratieve kadastrale grens				
—	Bebouwing				
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 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 databankenrecht.					

Vanuit de lucht



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.



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 kantoortijd of in het weekend gedaan wordt, dan wordt het pas binnen kantoortijd 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!”