

# Drie woningen samen- gevoegd tot 1 geheel.



SLUIS | St. Pieterstraat 5

Vraagprijs € 595.000 K.K.



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

Charmante half vrijstaande woning, boordevol karakter, met een werkelijk fantastische tuin, gelegen in de schaduw van een kleinschalig parkje, waar ooit de 14e eeuwse Sint Janskerk troonde.

Vroeger stonden hier 3 charmante arbeiderswoningen. Door het samenvoegen naar 1 woning is hier een bijzonder en ruim huis ontstaan.

Met een badkamer en 1 slaapkamer op de begane grond kan hier gelijkvloers worden gewoond, hoewel er wel wat niveauverschillen zijn op de begane grond.

Kom binnen en ontdek een wereld aan mogelijkheden in deze praktische en verrassende woning, op wandelafstand van het gezellige centrum van Sluis.

# Kenmerken

## Basis kenmerken

Adres	St. Pieterstraat 5
Postcode en plaats	4524 AG, Sluis
Vraagprijs	€ 595.000 K.K.
Bouwjaar	1948
Renovatiejaar	vanaf 2008
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, dichtbij openbaar vervoer, dichtbij school.
Perceeloppervlakte	458m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	191m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	2m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	39m <sup>2</sup>
Inhoud	712m <sup>3</sup>

## Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3
Badkamers	2
Toilet	3
Soort tuin	Achtertuint
Tuin oriëntatie	West
Berging	Ja

## Technische Info

Ventilatie	Natuurlijke ventilate
Kozijnen	Hout
Beglazing	HR glas
Verwarming	cvketel
Bouwjaar CV	2008
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,
Energie label	E

## Extra kenmerken

Gelijkvloers wonen mogelijk  
Instapklaar of bijna instapklaar  
Recreatief eigen gebruik toegestaan



## Begane grond

Je betreedt de woning via de hal (met garderobe- en meterkast) van waaruit er toegang is naar de tv kamer. Vanuit deze kamer is er een toegang naar een extra halletje met trap naar de 1e verdieping. Aangrenzend aan de tv kamer bevindt zich de 1e slaapkamer, voorzien van houten vloerdelen en een toegangsdeur naar de tuin.

De moderne badkamer heeft een inloopdouche, een 2e toilet en een wastafelmeubel.

De uitbouw, met tuindeuren herbergt een keuken met moderne apparatuur en biedt een mooi uitzicht op de tuin. De houten vloerdelen met daarop pvc in tegeldessin en de handige bergkasten maken deze keuken stijlvol en praktisch.

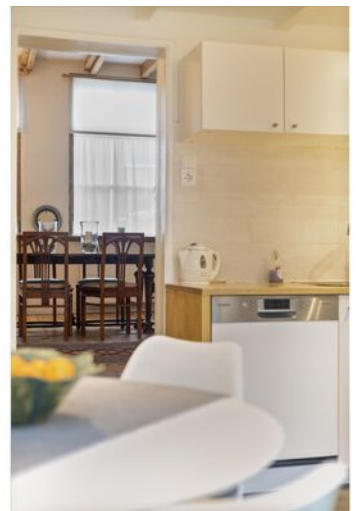








Via de keuken kom je in de eetkamer met ook hier een houten vloer met warme uitstraling.  
Aansluitend vind je tenslotte de woonkamer met tuindeur en zicht op de heerlijke tuin.  
Door de hoge plafonds is er aangenaam veel lichtinval in deze ruimtes.  
Het zijraam kijkt uit over het (monumentale) stadsparkje. Hier zal nooit gebouwd worden.







## 1e Verdieping

De royale overloop met dakkapel en vaste kast, biedt toegang tot de 2e en 3e slaapkamer, beiden voorzien van dakkapellen, parketvloer en vaste kasten. Eén van de slaapkamers is uitgerust met een wastafel.

2e Badkamer met ligbad, douche, wastafel, 3e toilet en aansluiting voor de wasmachine, ligt op een niveau wat enkele treetjes lager is, wat zorgt voor een speelse indeling.

In deze ruimte bevindt zich ook de cv ketel.











## Bijgebouw

Dit gebouw huisvest een praktijkruimte annex werkkamer. Deze ruimte is voorzien van een warme parketvloer, eigen internetaansluiting en een toilet.

In de 2e (werk)kamer, voorzien van een wastafelmeubel bevindt zich een eigen cv ketel van het merk Vaillant.





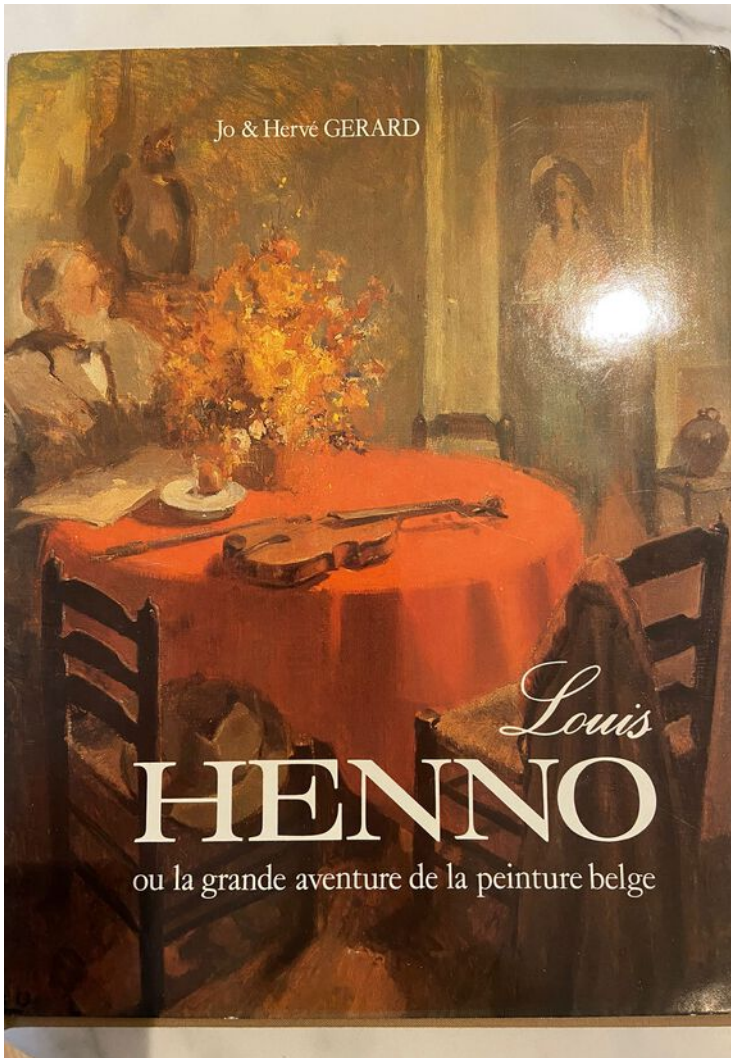
# Tuin

De weelderige, verzorgde tuin is echt een heerlijke plek en voorzien van bomen voor de nodige schaduw en privacy. Een oase van rust en ruimte, met een sfeer waar het echt genieten is.











# Bijzonderheden

Het hoofdhuis is volledig voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas en dak- en vloerisolatie. Ook het bijgebouw heeft dubbel glas en dak isolatie. Rondom het huis is een nieuwe steen geplaatst met beperkte isolatie. Warm water en verwarming via een HR ketel uit 2008 van het merk Vaillant. De meterkast beschikt over 4 groepen met een aardlekschakelaar.

Leuke wetenswaardigheid over dit huis is, dat het ooit werd bewoond door Louis Henno, een bekende Belgische kunstschilder en tevens ontvanger van diverse onderscheidingen die hem tijdens zijn lange loopbaan werden toegekend.

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

Bouwjaar 1948  
Perceelgrootte 458m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 191 m<sup>2</sup>  
Gebouw gebonden buitenruimte 2 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 39 m<sup>2</sup>  
Inhoud 712 m<sup>3</sup>



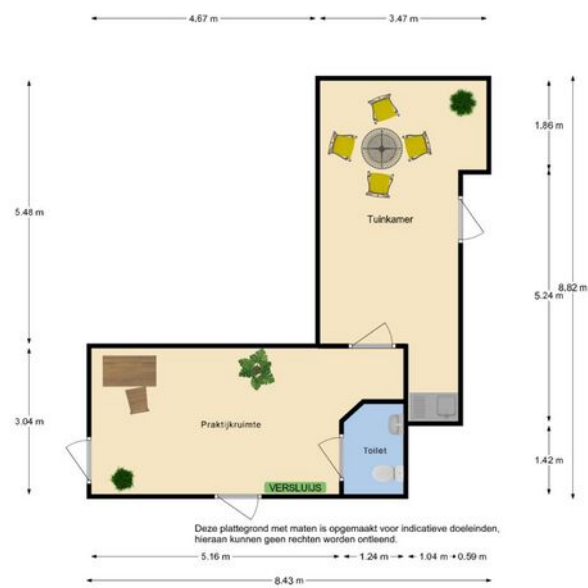
# Plattegrond



# Plattegrond



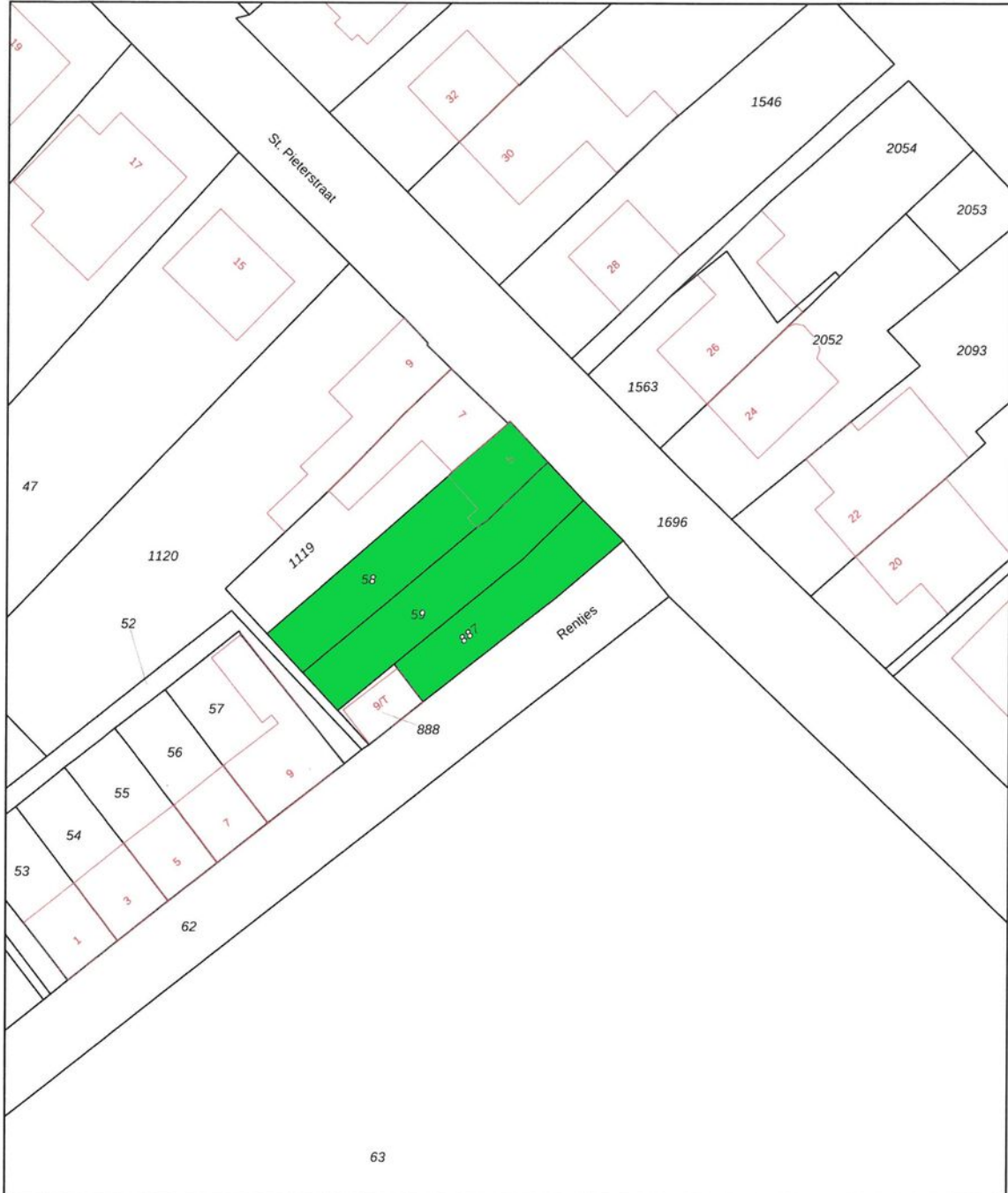
# Plattegrond bijgebouw



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: st pieterstr 5



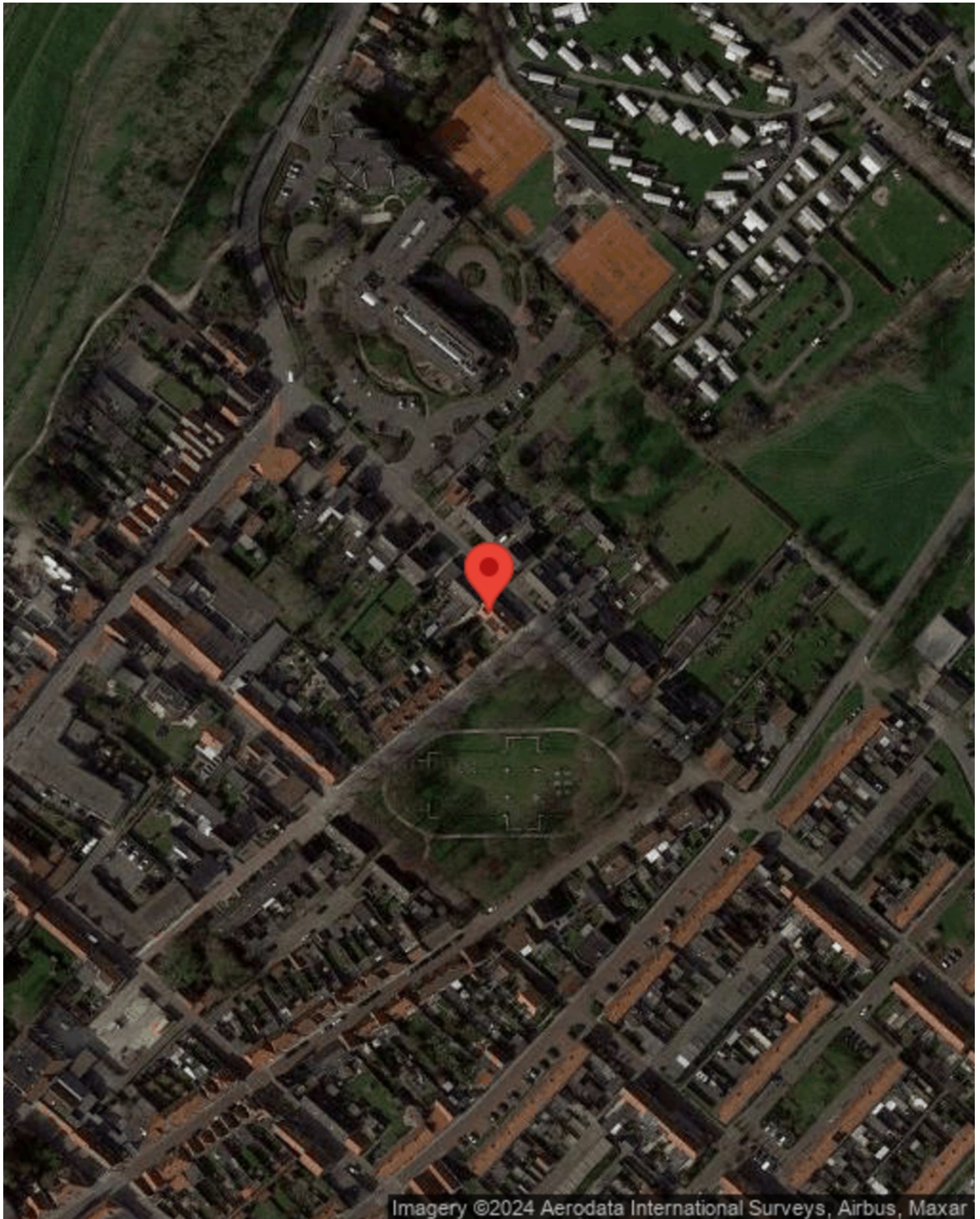
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sluis	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 887	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

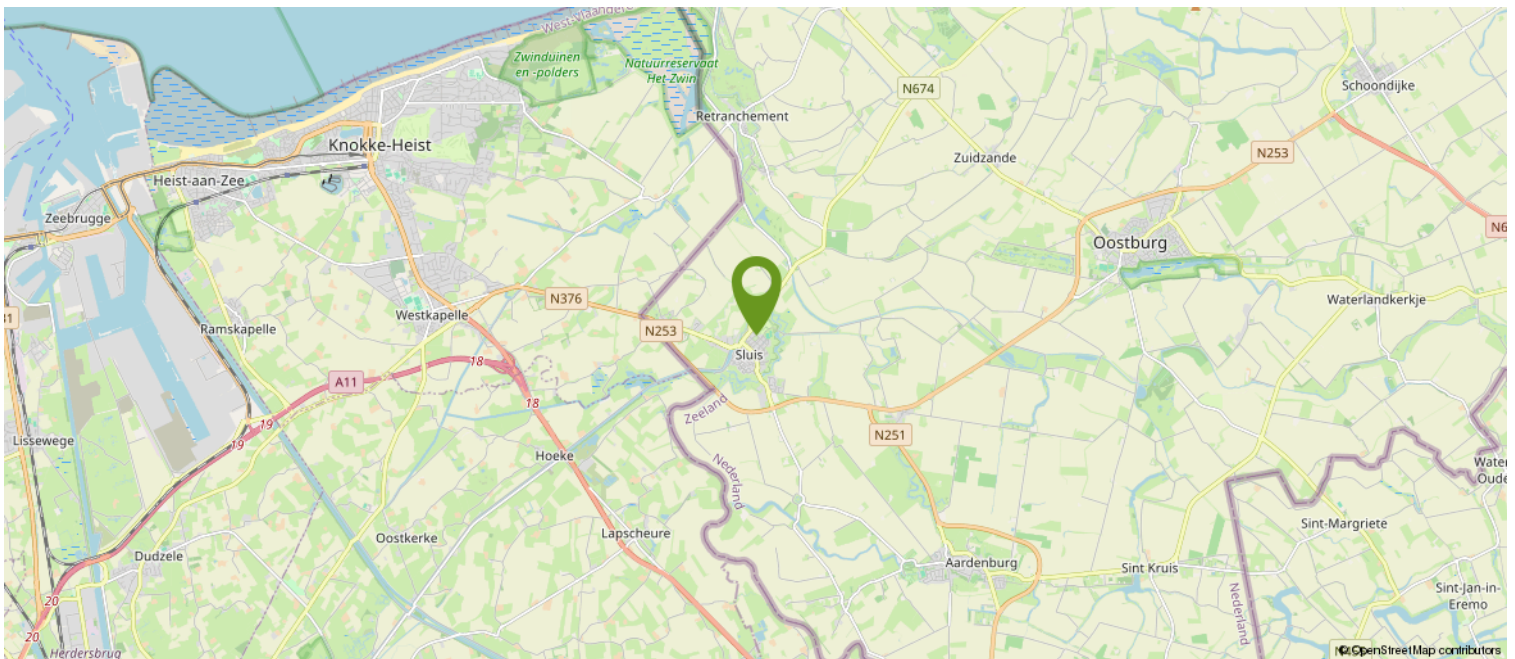
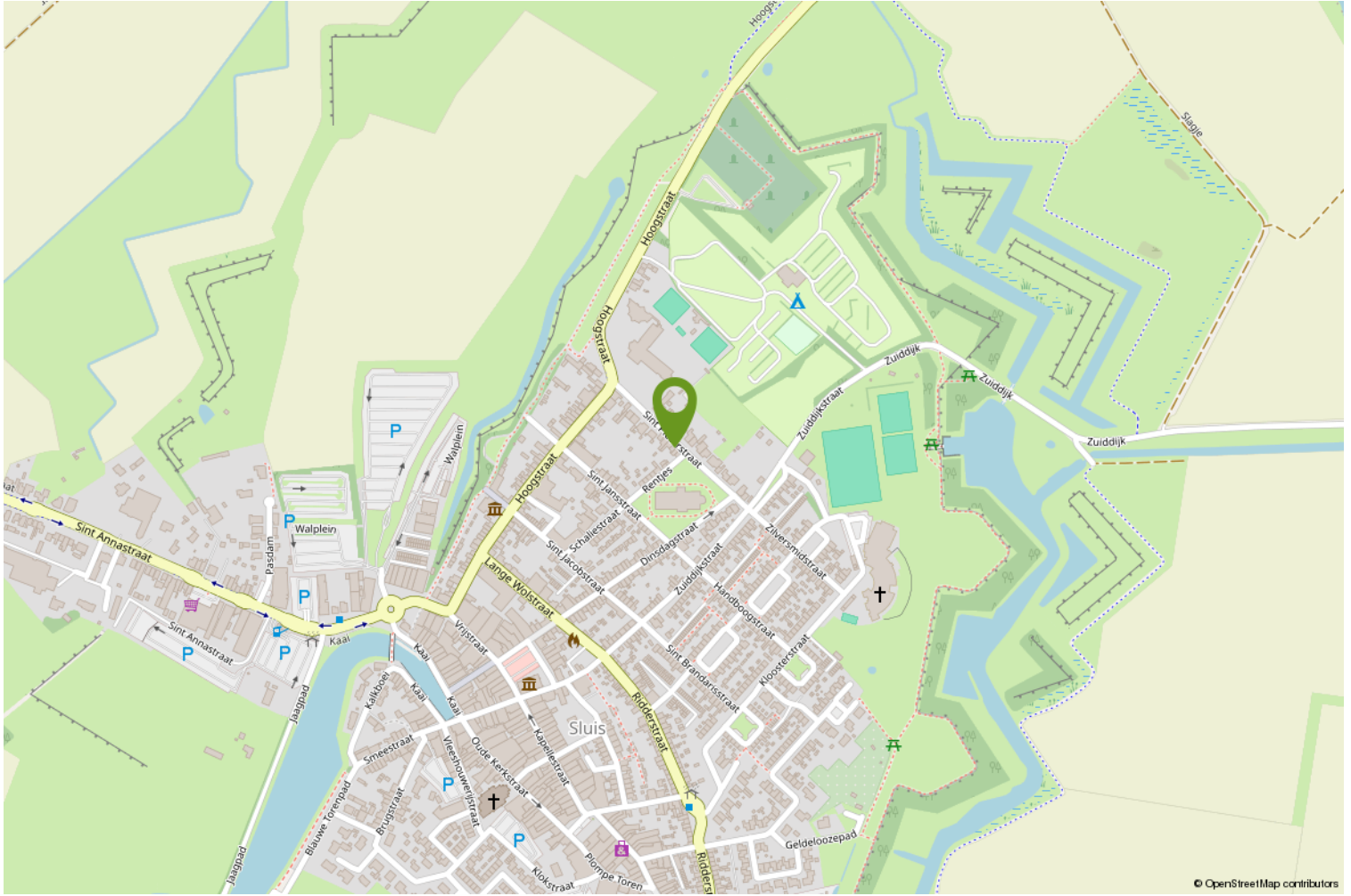
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 november 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Sateliet foto



# 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 doorgezonden 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)

