

# Jaren '30 kluswoning met extra grond.



NIEUWLIET | Dorpsstraat 46

Vraagprijs € 190.000 K.K.



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

Deze verrassend ruime tussenwoning uit 1932 bevindt zich in het gezellige Nieuwvliet, is aan ons verkoop aanbod toegevoegd en wacht op een nieuwe eigenaar.

Perceelgrootte: 309m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1932

Energie label: G

3 Slaapkamers.

Het huis heeft een liefdevolle renovatie nodig, maar voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en een eigen identiteit aan deze leuke woning wil geven is dit een heerlijk plekje. Laat je door ons meenemen, terug naar de jaren '30 en overtuig jezelf van de mogelijkheden die het te bieden heeft.

## Kenmerken

### Basis kenmerken

Adres	Dorpsstraat 46
Postcode en plaats	4504 AJ, Nieuwvliet
Vraagprijs	€ 190.000 K.K.
Bouwjaar	1932
Ligging	in de woonkern
Perceeloppervlakte	309m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	96m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	18m <sup>2</sup>
Inhoud	410m <sup>3</sup>

### Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3
Badkamers	1
Toilet	1
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Soort tuin	Achtertuint
Tuin oriëntatie	Noord-West

### Technische Info

Kozijnen	Kunststof en hout
Beglazing	HR++ en enkel glas
Verwarming	Hr combiketel
Bouwjaar CV	2010
Isolatie	dak van de aanbouw geïsoleerd
Energie label	G

### Extra kenmerken

Moderniseren en/of te  
renoveren

Inspiratie



## Begane grond

We betreden de woning via de gang, waar zich de trap naar de 1e verdieping bevindt en een extra berging als voorraadkelder.

De woonkamer en de eetkamer worden van elkaar gescheiden door een en-suite schuifdeur met typisch jaren '30 glas.

De eenvoudige, retro keuken grenst aan de eetkamer en biedt uitzicht op de tuin. Vervolgens is er nog een extra halletje met daar het toilet en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een douche en een wastafel.

Tenslotte is er dan nog een bijkeuken, waar zich ook de achterdeur bevindt.

Buitenom is er nog een extra berging met daarin de meterkast. Deze berging heeft zowel aan de straatkant als aan de tuinkant een toegangsdeur.

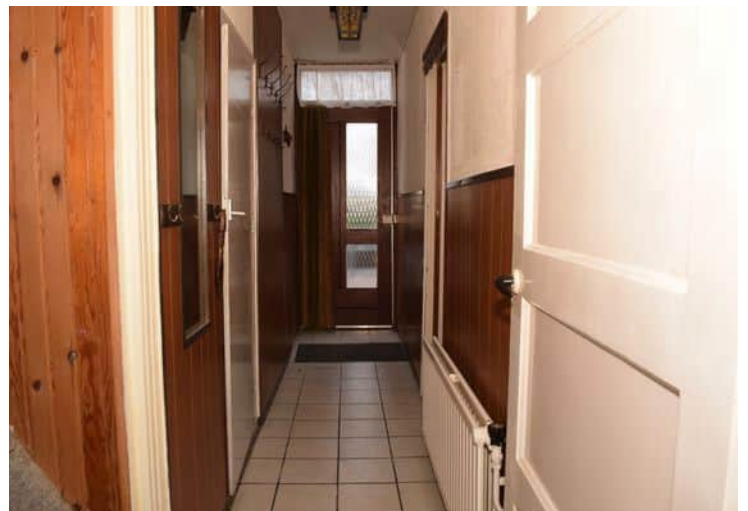








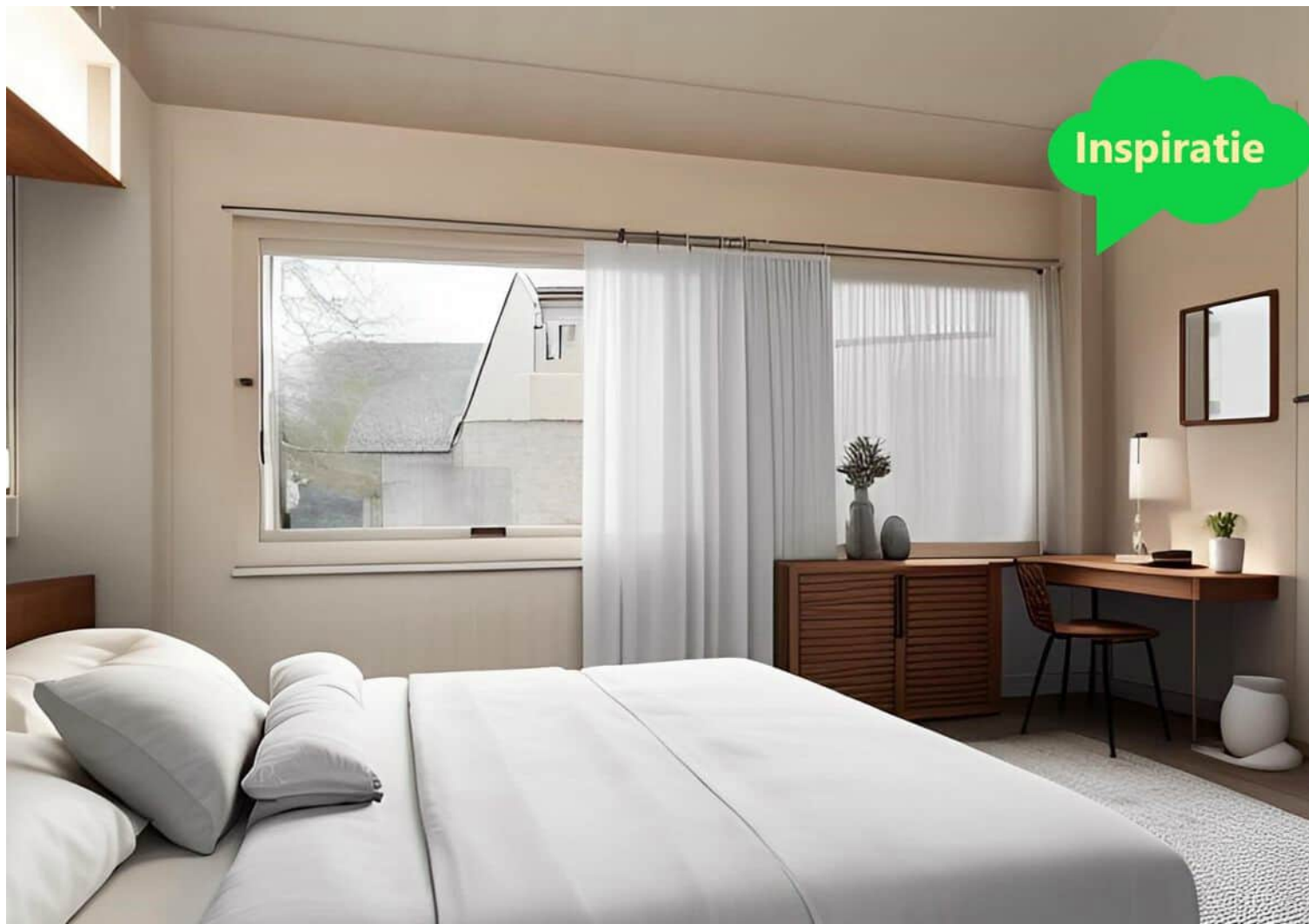








Inspiratie



## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de CV ruimte en een bergkast, beiden met de originele deuren.

Op deze etage bevinden zich 3 slaapkamers, welke allemaal mooi van afmeting zijn.

De overloop heeft nog een luik, voor de toegang naar een vliering.

2e Verdieping;

Vliering over een deel van het huis.





Inspiratie



Inspiratie







## Tuin

De lange tuin bevindt zich achter de woning, is gelegen op het Noordwesten en biedt altijd wel een plekje voor wie of van de zon of van de schaduw wil genieten.

De tuin is groter dan je op het eerste oog verwacht, want achter de schutting bevindt zich nog een extra lap grond waar nu de moestuin is.







Inspiratie







# Bijzonderheden

De begane grond is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas (2015).

De overige kozijnen zijn van hout met enkel glas.

Verwarming gaat via een HR-ketel van het merk Vaillant uit 2010.

Ook is er een boiler (eigendom).

De meterkast is eenvoudig.

Van de aanbouw is het plat dak geïsoleerd en voorzien van Trespa (ca. 2010)

De woning is volgens het bestemmingsplan bedoeld voor permanente bewoning.

Bouwjaar 1932

Perceelgrootte 309m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 96 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 18 m<sup>2</sup>

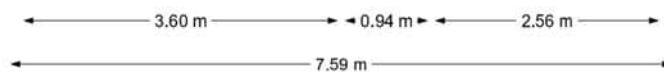
Inhoud 410 m<sup>3</sup>

Tuin NW 28m x 8m = 208m<sup>2</sup>

# Plattegrond



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





# Plattegrond



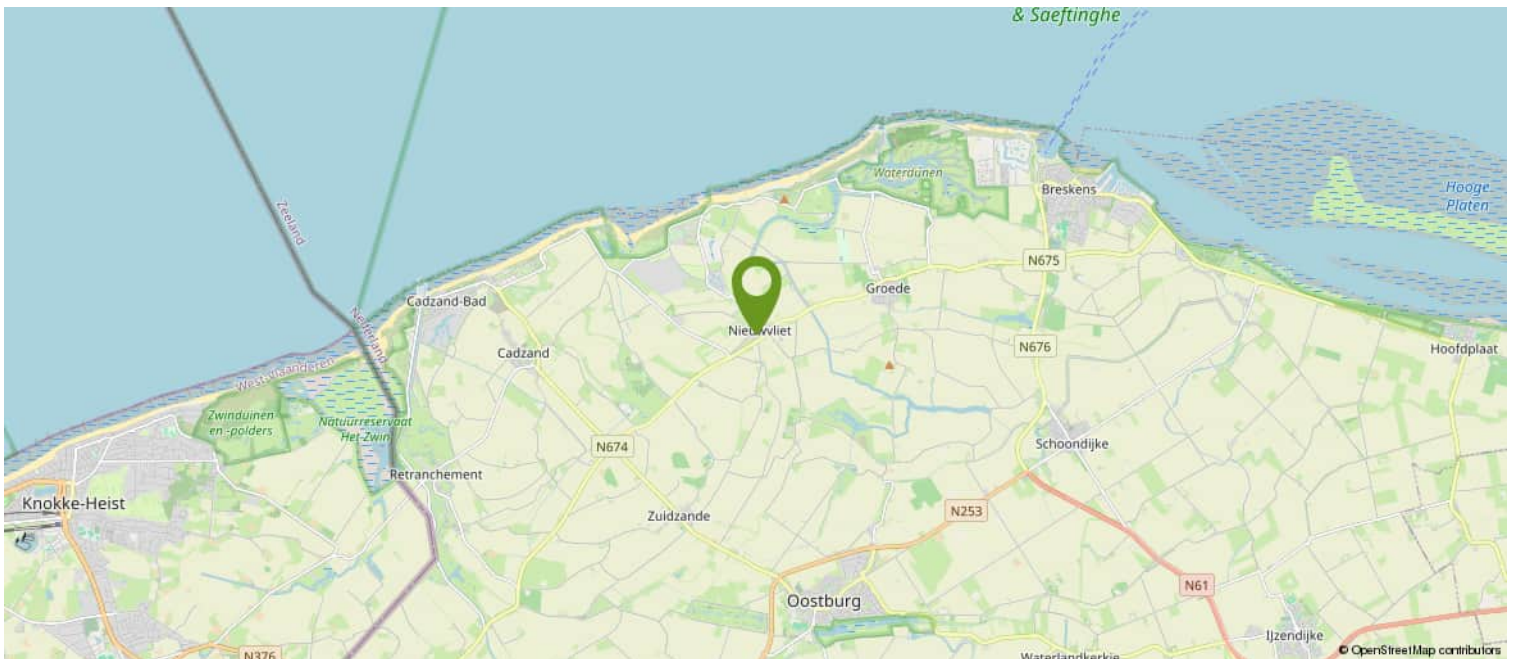
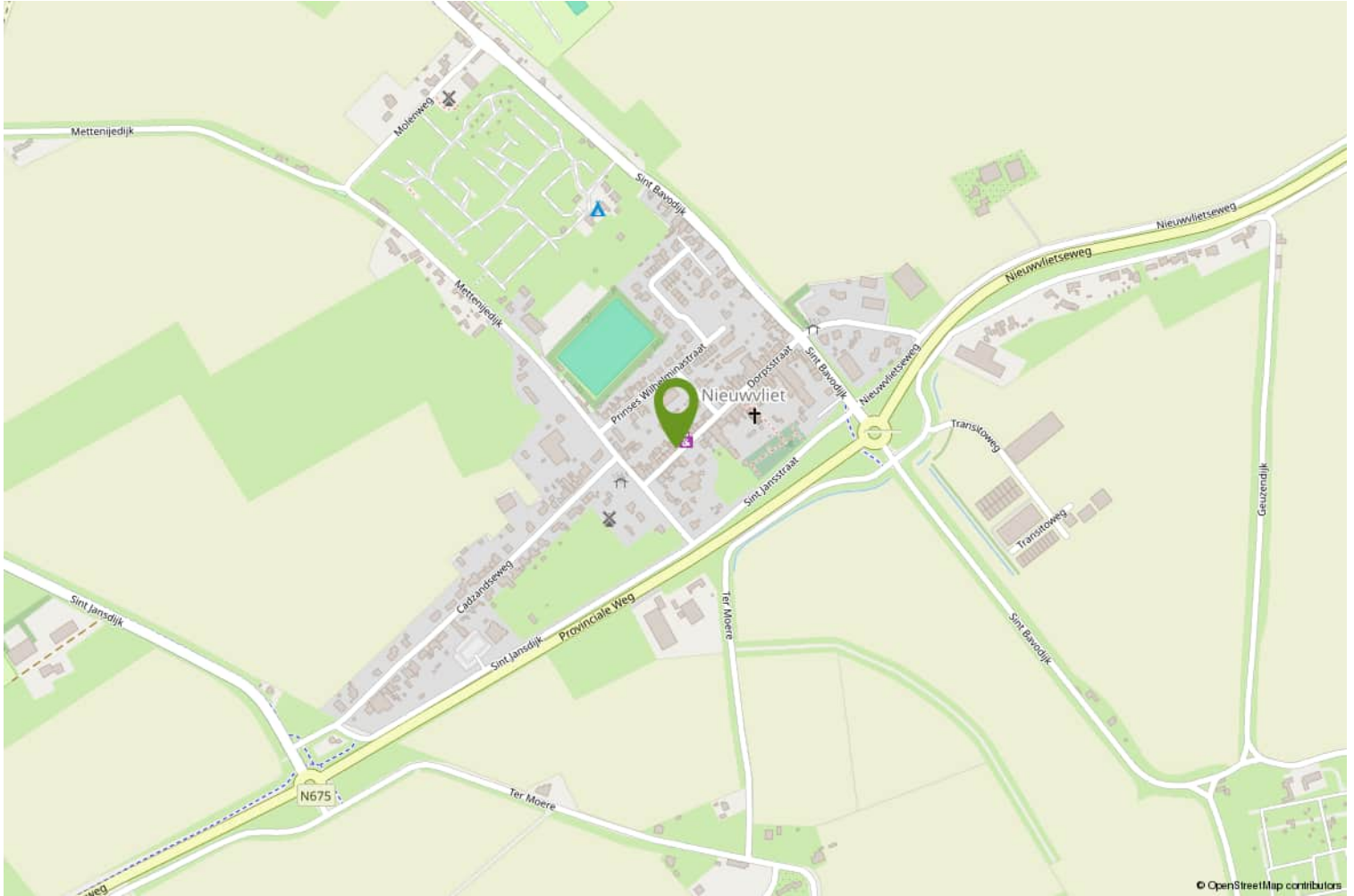
Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



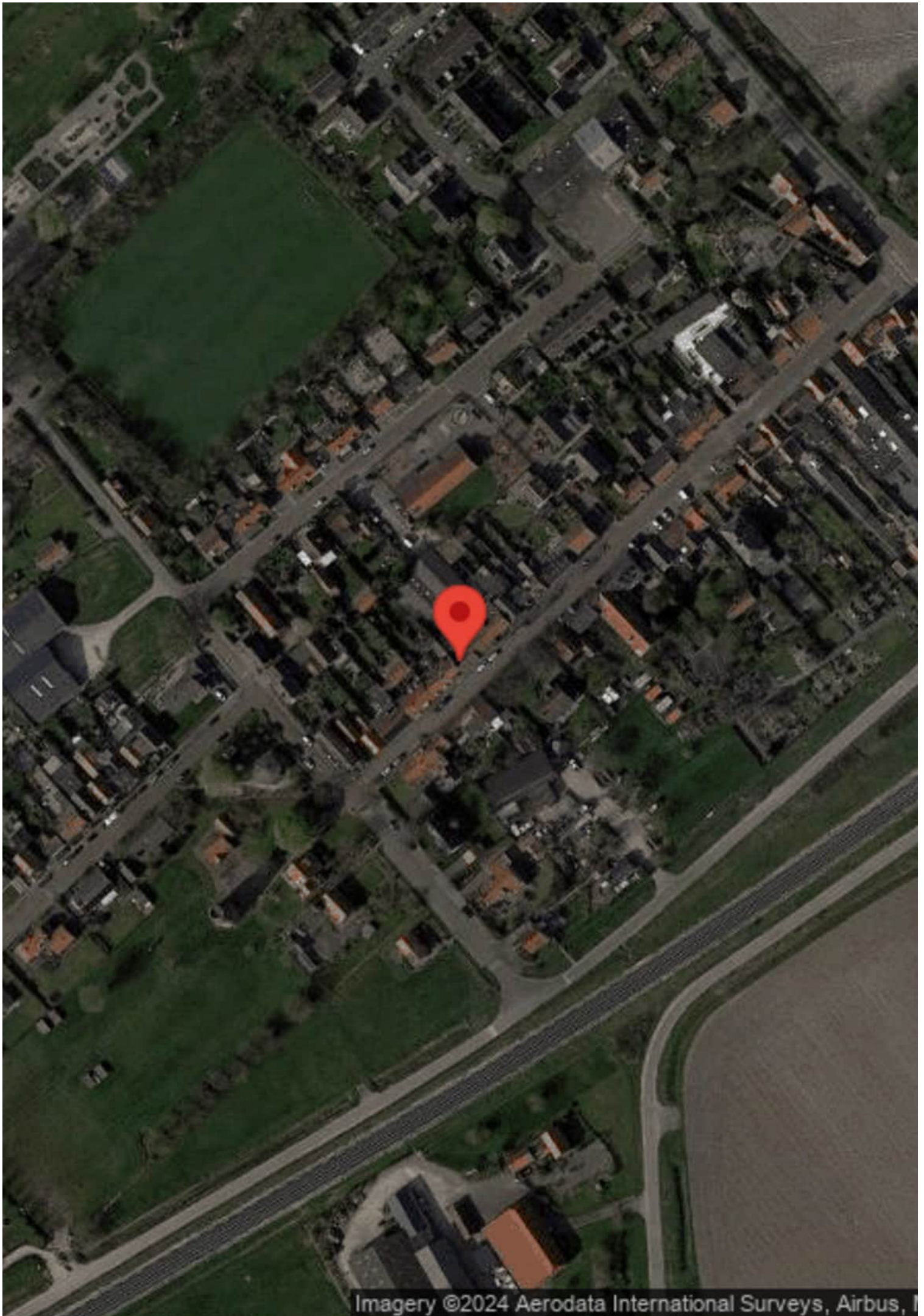




# Locatie op de kaart









# 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](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)



## 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!"