

# Genieten van het mooie uitzicht



AARDENBURG | Christiaansenstraat 3

Vraagprijs € 519.000 K.K.



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

Ontdek de perfecte harmonie van rust en ruimte in deze vrijstaande woning met maar liefst vier ruime slaapkamers.

Perceelgrootte: 902 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: 1976

Energie label: C

4 Slaapkamers.

Stel voor dat je 's ochtends wakker wordt en uitkijkt over een weelderige tuin vol bloeiende planten en fluitende vogels. Deze woning biedt die ervaring met daarnaast voldoende ruimte voor het hele gezin, met tevens ruimte voor een thuishkantoor en/of een hobbykamer.

## Kenmerken

### Basis kenmerken

Adres	Christiaansen- straat 3
Postcode en plaats	4527 BA, Aardenburg
Vraagprijs	€ 519.000 K.K.
Bouwjaar	1976
Perceeloppervlakte	902m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	172m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	22m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	43m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10m <sup>2</sup>
Inhoud	701m <sup>3</sup>

### Indeling en ruimtes

Slaapkamers	4
Badkamers	1
Toilet	2
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Zolder	Ja
Kantoor	Ja
Soort tuin	Voortuin, Achtertuin
Tuin oriëntatie	Zuiden
Garage met carport	Ja
Parkeerplaatsen	3

### Technische Info

Zonnepanelen	Ja, 12 stuks
Kozijnen	Kunststof, Hardhout
Beglazing	HR++ glas, Dubbel glas, Enkel glas
Verwarming	CV ketel
Bouwjaar CV	2011, Nefit
Isolatie	Dakisolatie
Energie label	C





## Begane grond

Betreed deze woning vanuit de overdekte carport via de hal, met toilet, trapkast en de trap naar de 1e verdieping. Vanuit de hal is de keuken en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een grote eettafel. Er kan zelfs nog een thuiswerkplek gecreëerd worden. In de kamer ligt een sfeervolle parketvloer en er is een elegante sierschouw.

De keuken, voorzien van alle benodigde apparatuur en een composiet werkblad, is een fijne, lichte ruimte dankzij de aangrenzende serre, die een mooi uitzicht biedt op de tuin. In de serre zit een schuifdeur die toegang biedt tot de gezellige patio.







Via de andere zijde van de keuken is de inpandige garage bereikbaar. Op dit moment wordt de garage gebruikt als bijkeuken met berging, maar kan ook gebruikt worden als garage of indien gewenst als hobbykamer. In deze ruimte is een handige spoelbak aanwezig en zit de meterkast en de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.























## 1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Op deze verdieping zijn drie zeer ruime slaapkamers.

De grootste slaapkamer heeft prachtig uitzicht op de polders en heeft een fijn balkon wat bereikbaar is vanuit de slaapkamer. Begin de dag hier met de eerste zonnestralen en een heerlijk bakje koffie.



















## 2e Verdieping

Via de vaste trap kom je op de 2e verdieping. De overloop hier is voorzien van een inloopkast, waar de Cv-ketel zich bevindt. Op deze verdieping is voldoende opbergruimte

Tevens is er een vierde, zeer ruime slaapkamer voorzien.







# Tuin

De zeer ruime, mooi aangelegd tuin, heeft een handige zijuitgang waarbij ook nog een kleine berging is. Hier kunnen bijvoorbeeld de containers praktisch, maar toch volledig uit het zicht, worden gezet.

Deze tuin, gelegen op het zuiden, heeft een overdekt terras, direct aan het huis naast de keuken. Daarnaast een breed terras over de volledige breedte van de woning.

Aan de achterzijde van de tuin staat er nog een tuinhuis, met een kleine overkapping, en is er nog een beschut terras direct grenzend aan de polder. Dit terras biedt zoveel privacy dat de huidige bewoner er nu heerlijk geniet in zijn eigen jacuzzi en gelijk van de weidsheid van de polder. Hoe heerlijk is dat!



















# Bijzonderheden

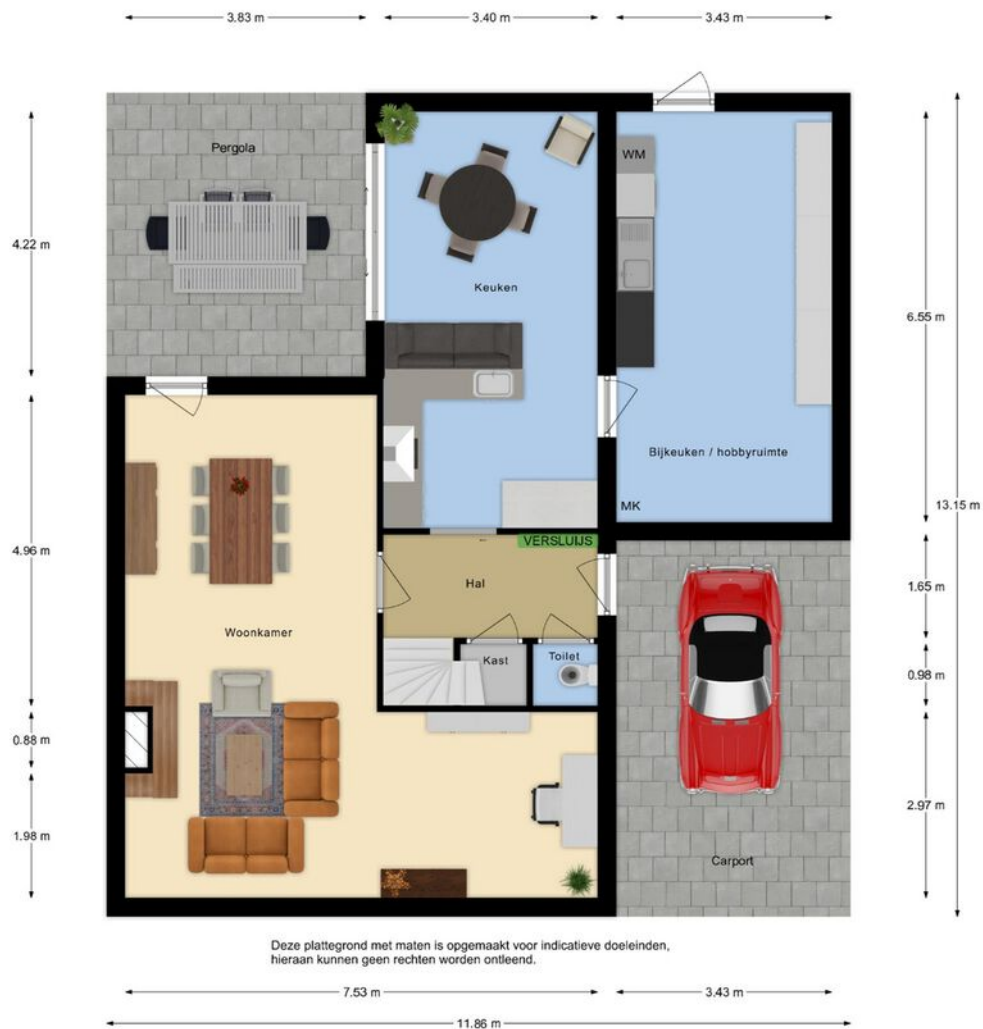
De woning is grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen, waarvan deze gedeeltelijk zijn voorzien van dubbel glas en enkele ramen van enkel glas. Aan de achterzijde is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Verwarming en warm water middels een Nefit HR-combiketel uit 2011. De woning is voorzien van 12 zonnepanelen. De meterkast is voorzien van 13 groepen. De oprit heeft 3 parkeerplaatsen en er is ook nog een ruime carport voor 1 auto.

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

Bouwjaar 1976  
Perceelgrootte 902 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 172 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte 22 m<sup>2</sup>  
Gebouw gebonden buitenruimte 43 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 10 m<sup>2</sup>  
Inhoud 701 m<sup>3</sup>



# Plattegrond



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



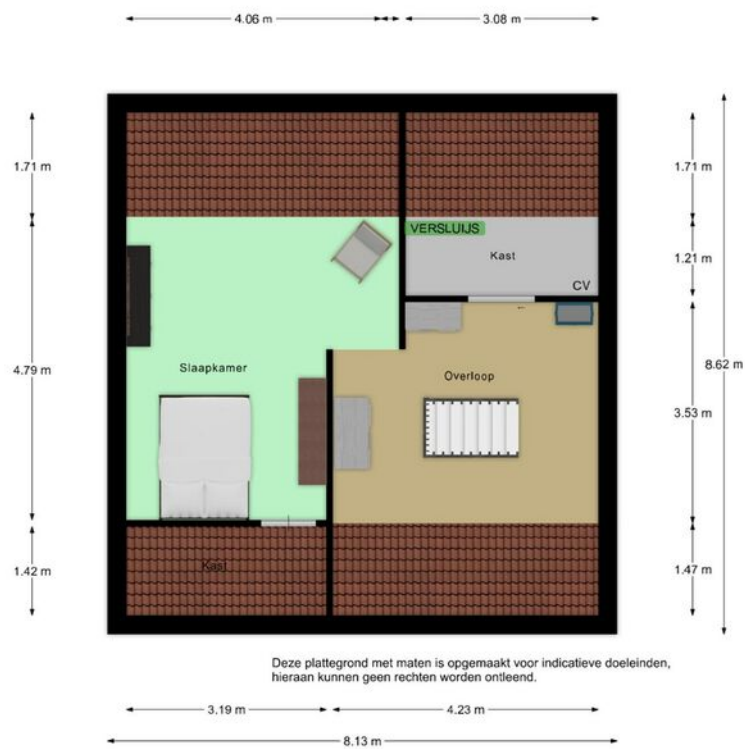


# Plattegrond





# Plattegrond

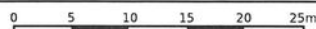




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Versluijs



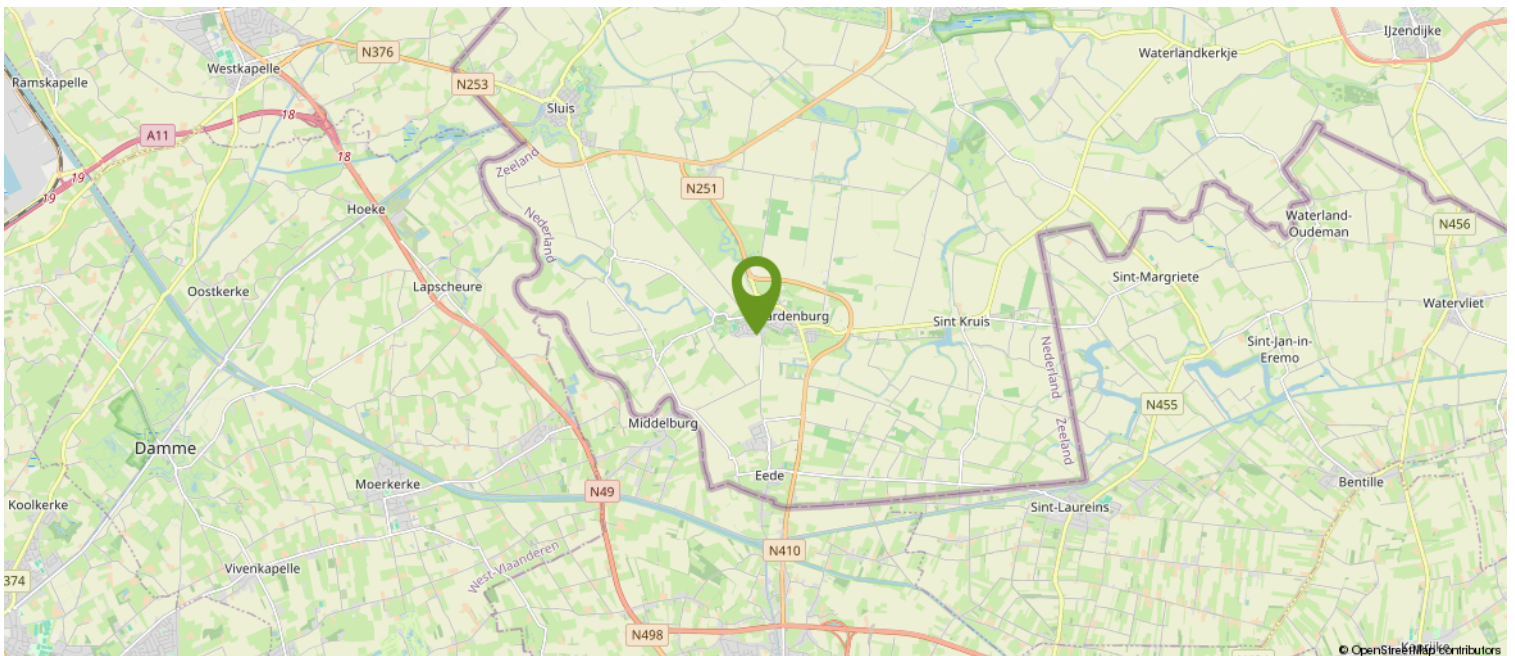
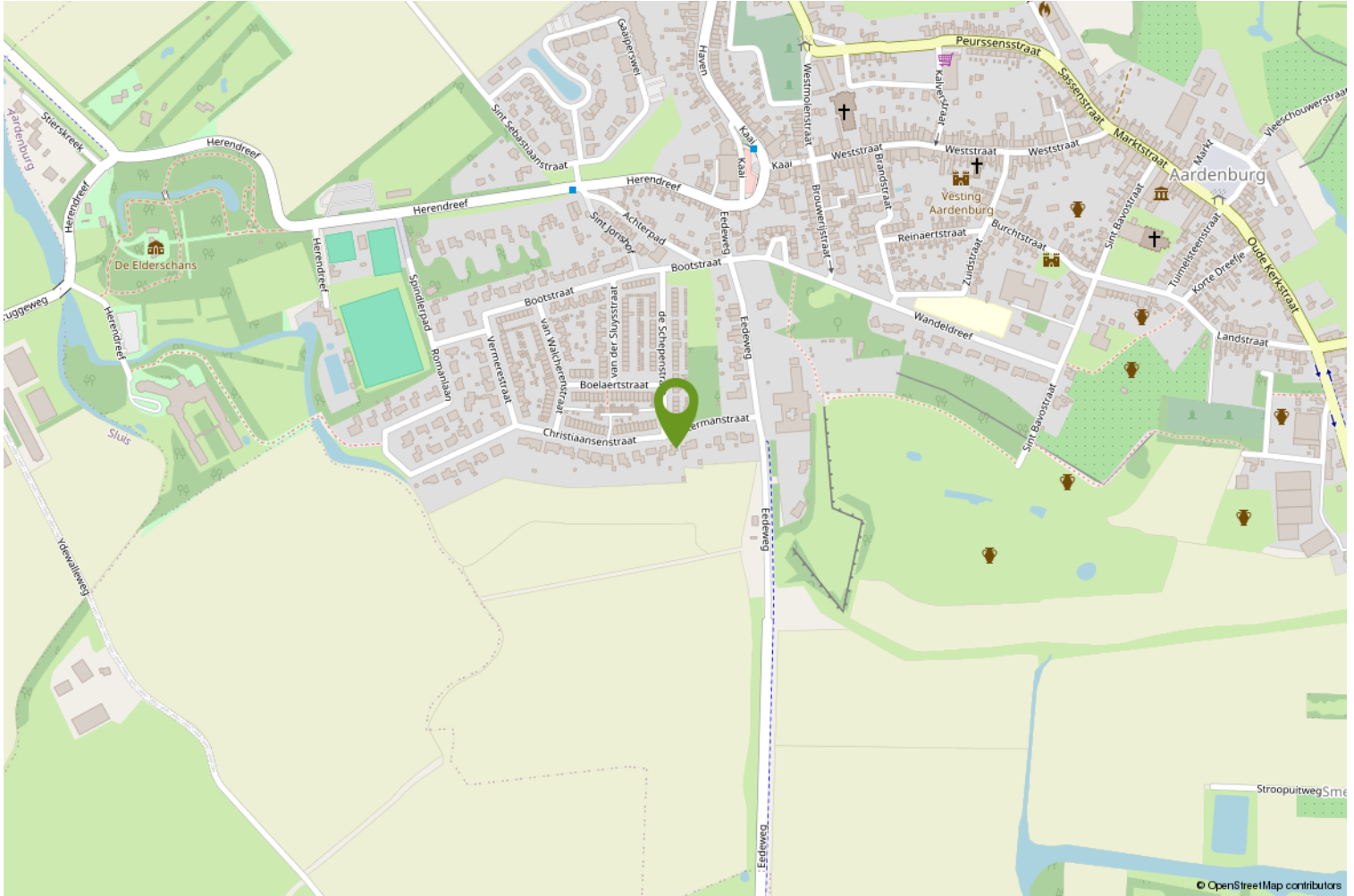
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aardenburg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2760	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024  
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.



# 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.

### 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)

