

Anders dan anders in de polder.



IJZENDIJKE | Scherpenheuvel 3

Vraagprijs € 519.000 K.K.



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

Welkom bij deze bijzonder ingedeelde vrijstaande woning, gelegen in het buitengebied, midden tussen IJzendijke, Schoondijke, Breskens en de Westerschelde.

Deze charmante woning biedt niet alleen een idyllische omgeving, maar ook een warme en uitnodigende sfeer. Geniet van het vrije uitzicht aan de achterkant, waar de rust van de polder je omarmt!

De oorsprong van de woning stamt uit 1846. Dit is de linkerkant van het gebouw. In de periode rond 2005/2006 heeft dit deel van de woning een grondige renovatie ondergaan. In 2011 is er vervolgens de volledige rechter vleugel aangebouwd. Hierdoor is een speels geheel ontstaan, wat de woning zelfs geschikt maakt als "kangoeroe-woning".

Een bijzondere woning die zowel voor permanente bewoning, maar ook als tweede verblijf zeer geschikt is.

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Scherpenheuvel 3
Postcode en plaats	4515 ND, IJzendijke
Vraagprijs	€ 519.000 K.K.
Bouwjaar	1846
Renovatiejaar	tussen 2005 en 2011
Ligging	in de polder, vrijstaand
Perceeloppervlakte	661m ²
Woonoppervlakte	177m ²
Overige inpandige ruimte	32m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	8m ²
Externe bergruimte	17m ²
Inhoud	793m ³

Indeling en ruimtes

Slaapkamers	2 (3 tot 4 mogelijk)
Badkamers	2
Toilet	3
Bijkeuken	Ja
Berging	17m ²
Kantoor	Ja
Soort tuin	Achtertuintuin
Tuin oriëntatie	ZW

Technische Info

Kozijnen	Hardhout
Beglazing	HR glas
Verwarming	cvketel, houtkachel
Bouwjaar CV	2001
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
Energie label	C

Extra kenmerken

Gelijkvloers wonen mogelijk	Ja
Instapklaar of bijna instapklaar	Ja
Recreatief eigen gebruik toegestaan	Ja
Polderhuisje gevoel	Ja



Begane grond

Binnenkomend in deze woning betreed je de ruime hal. In de hal is een trap naar boven, waarmee de bovenverdieping van het nieuwe gedeelte van het huis bereikbaar is.

In de hal is tevens het eerste toilet en een verrassende trapkast waarin ook de 1e meterkast te vinden is.

De begane grond heeft een geweldige leefruimte, beginnend met een grote woonkeuken. De keuken is uitgerust met vaatwasser, een royaal inductie-fornuis met grote oven en een dubbele spoelbak. Dit nodigt uit tot samen zijn en koken, met voldoende ruimte voor een grote eettafel om samen te eten met vrienden en familie. Er is een schuifpui waardoor je een mooi zicht hebt op de tuin en vanuit hier is het overdekte gezellige terras bereikbaar. Op de vloer ligt een mooie donkere tegelvloer.





Inspiratie



Begane grond

Vanuit de keuken loop je door naar een extra ruimte die veelzijdig gebruikt kan worden, bijvoorbeeld als een praktische werkkamer.

Vanuit hier is ook de royale woonkamer bereikbaar, een grote en gezellige ruimte met een sfeervolle houtkachel. In de woonkamer is tevens de tweede trap om de andere zijde van de bovenverdieping te bereiken. Let op; de stahoogte in de woonkamer is 2.04 m!!

Naast de werkkamer bevindt zich nog een bijkeuken, waar de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine zich bevinden. Achter de bijkeuken is er een badkamer, met hierin een tweede toilet, een wastafel en een douche.



Inspiratie



Inspiratie





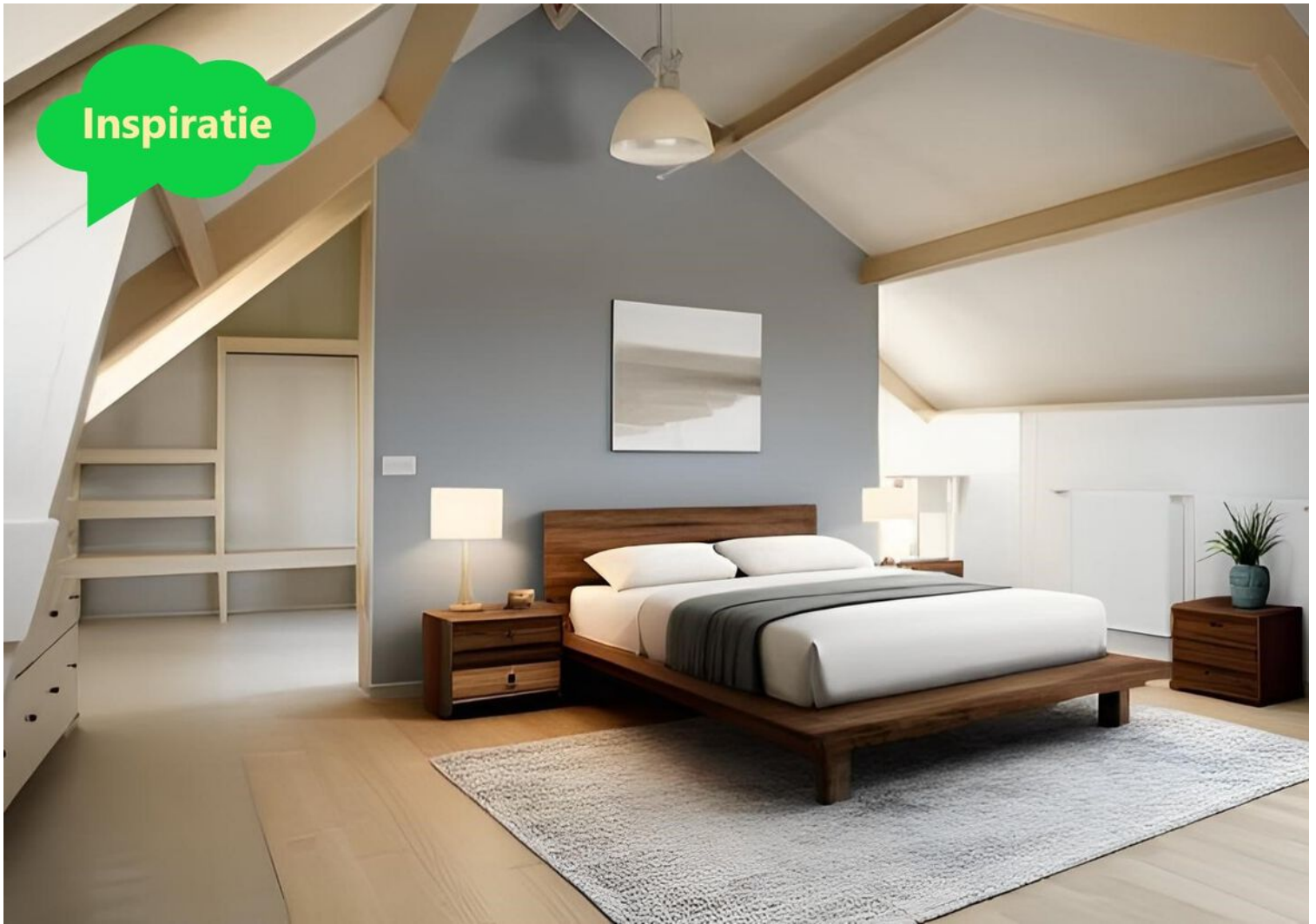
Eerste verdieping

Linker deel van de woning;
Via de trap in de woonkamer ga je naar de 1e verdieping. Deze verdieping is slim opgedeeld in twee mooie ruime (slaap-)kamers, beiden verrijkt met fraaie dakkapellen. Deze zorgen niet alleen voor extra lichtinval, maar ook voor extra ruimte. Vanuit deze ramen is er mooi uitzicht over de polders.

Rechter deel van de woning;
Via de trap in de hal is de bovenverdieping van het hogere nieuwe gedeelte van het huis bereikbaar. Deze ruimte is groot en licht, met een sfeervolle witte houten vloer.



Inspiratie



Inspiratie



Aan de voorzijde van de woning zijn er twee dakkappen die samen met het hoge schuine dak een charmant karakter geven aan deze kamer. De slaapkamer heeft een en-suite badkamer, wat het gevoel van de "luxe hotelkamer" verhoogt.

De badkamer heeft een moderne douche, een eigen toilet en een dubbele wastafel. Aan de achterzijde van de slaapkamer is een open inbouwkast gemaakt voor een georganiseerde opslag van kleding en schoenen.



Inspiratie





Tuin

De tuin is perfect voor natuurliefhebbers en tuiniers, die ook graag genieten van privacy en de geluiden van de polder. Een overdekt terras zorgt ervoor dat je buiten kan ontspannen onder alle weersomstandigheden. Ook is er nog een klein net afgewerkt bijgebouw, wat eventueel dienst kan doen als hobbyruimte.

In het eenvoudige tuinhuis, welke nog verstopt ligt aan de zijkant van de tuin kan gemakkelijk tuinmateriaal opgeborgen worden.







Tuin

Geniet van de privacy en de adembenemende uitzichten aan de achterzijde van de woning, waar je uitkijkt over gestrekte polders. Een zeer rustige omgeving, ideaal voor wie op zoek is naar een rustige woonplek, in de driehoek IJzendijke – Breskens - Schoondijke, op fietsafstand van de Westerschelde.

Vanaf de oprit is er direct toegang tot de grote garage, wat niet alleen handig is voor het parkeren van voertuigen, maar ook voor degenen die op zoek zijn naar extra opslagruimte. Deze garage biedt talloze mogelijkheden voor herbergen van hobby's en zeer handig is de zij-uitgang die je naar de tuin brengt.







Bijzonderheden

De woning heeft zowel dakisolatie, gevelisolatie en de nieuwbouw heeft ook vloerisolatie.

De volledige woning heeft hardhouten kozijnen met HR-glas.

Elektra komt het huis binnen via het oude huis. Vanuit daar wordt het verdeeld over twee meterkasten met beiden ca. 5 groepen en een aardlekschakelaar.

Verwarming en warm water middels HR combi Cv-ketel (Nefit, bouwjaar 2001).

Gas is er via een propaan gastank.

Verder is er een satellietshotel en kun je internet regelen KPN buitengebied.

Het linker deel van de woning is grondig gerenoveerd rond 2005. Het rechter gedeelte van de woning is aangebouwd in 2011.

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

Bouwjaar 1846

Perceelgrootte 661 m²

Woonoppervlakte 177 m²

Overige inpandige ruimte 32 m²

Gebouw gebonden buitenruimte 8 m²

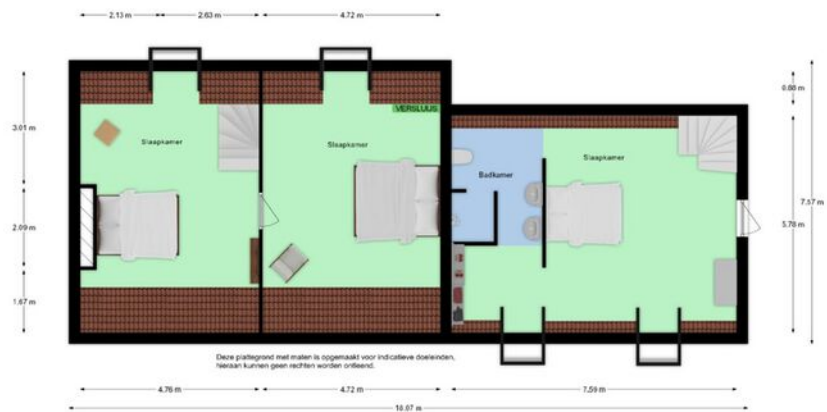
Externe bergruimte 17 m²

Inhoud 793m³

Plattegrond



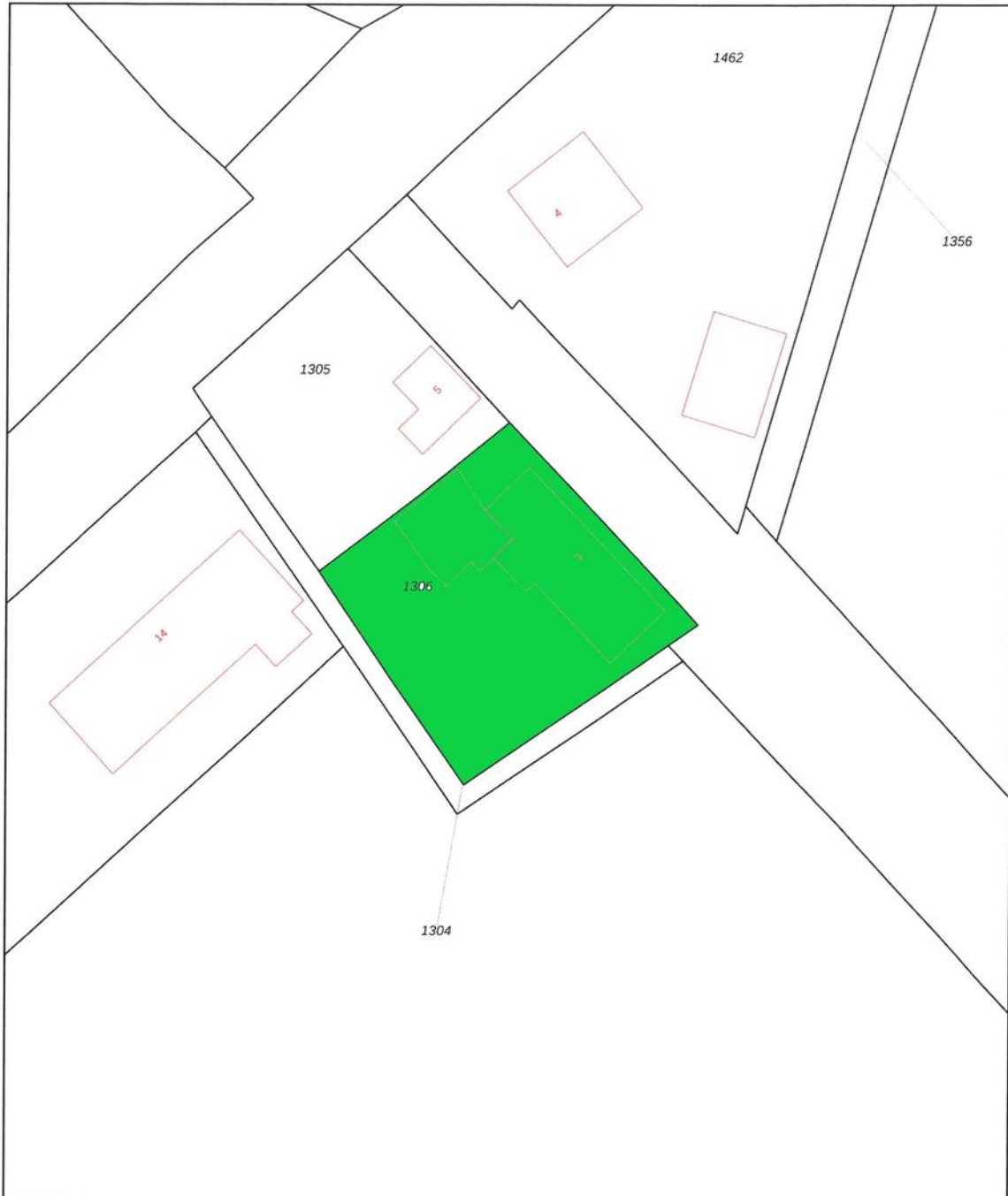
Plattegrond








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

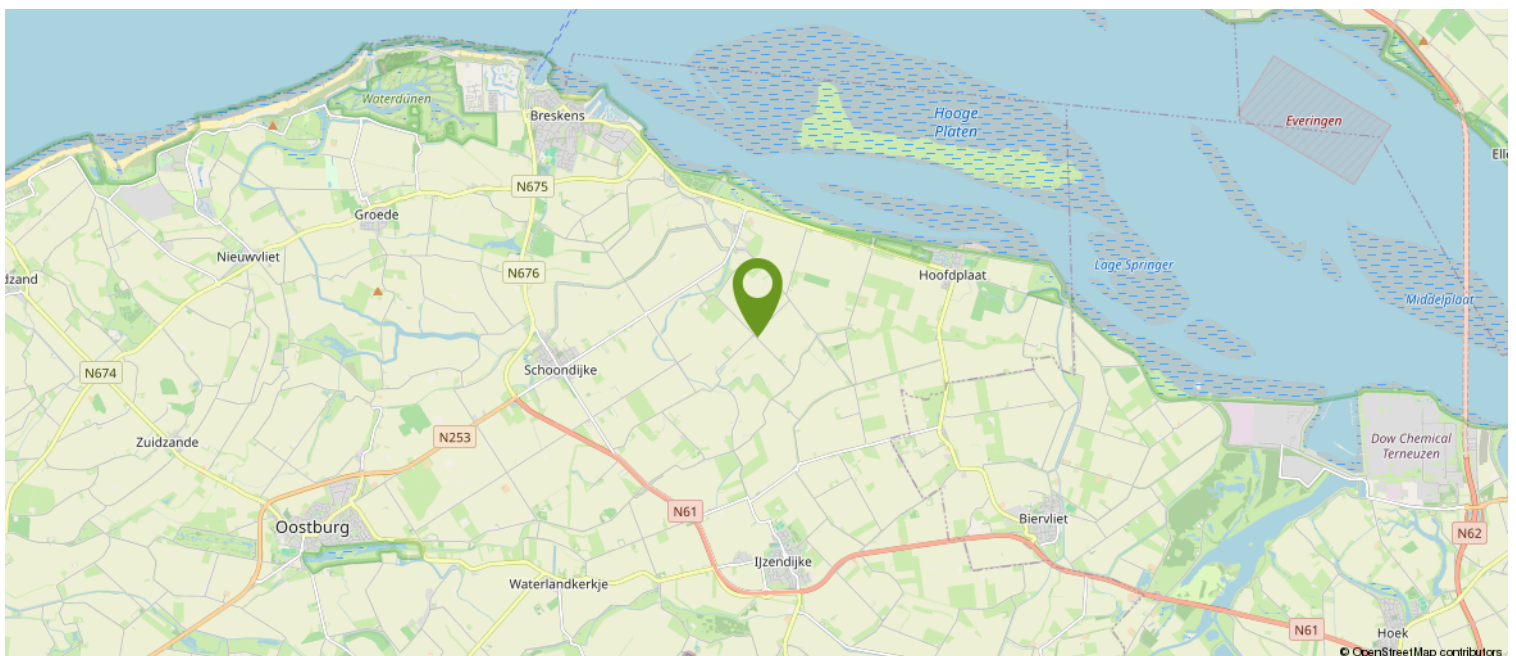
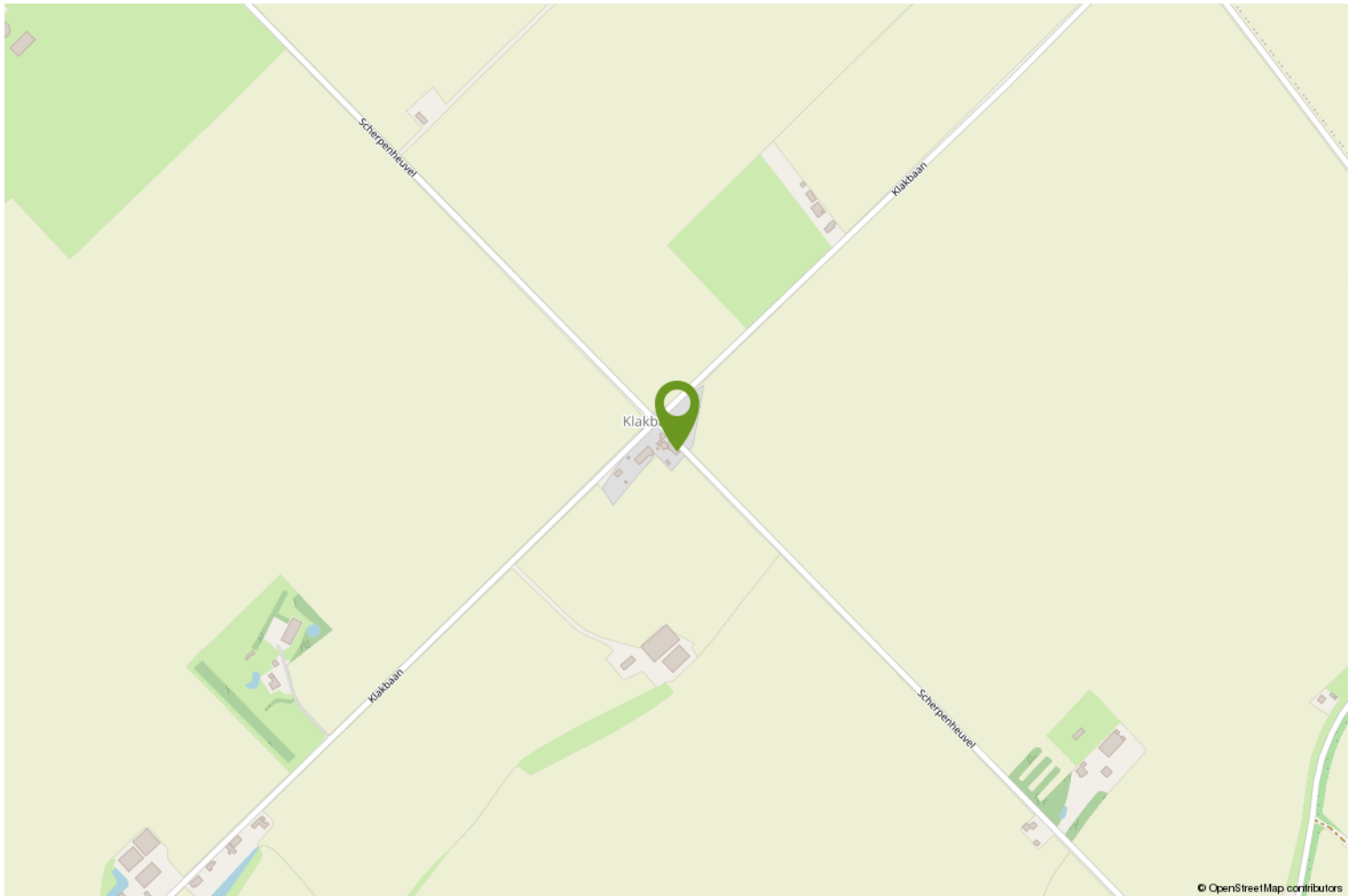
Uw referentie: scherpenheuvel 3



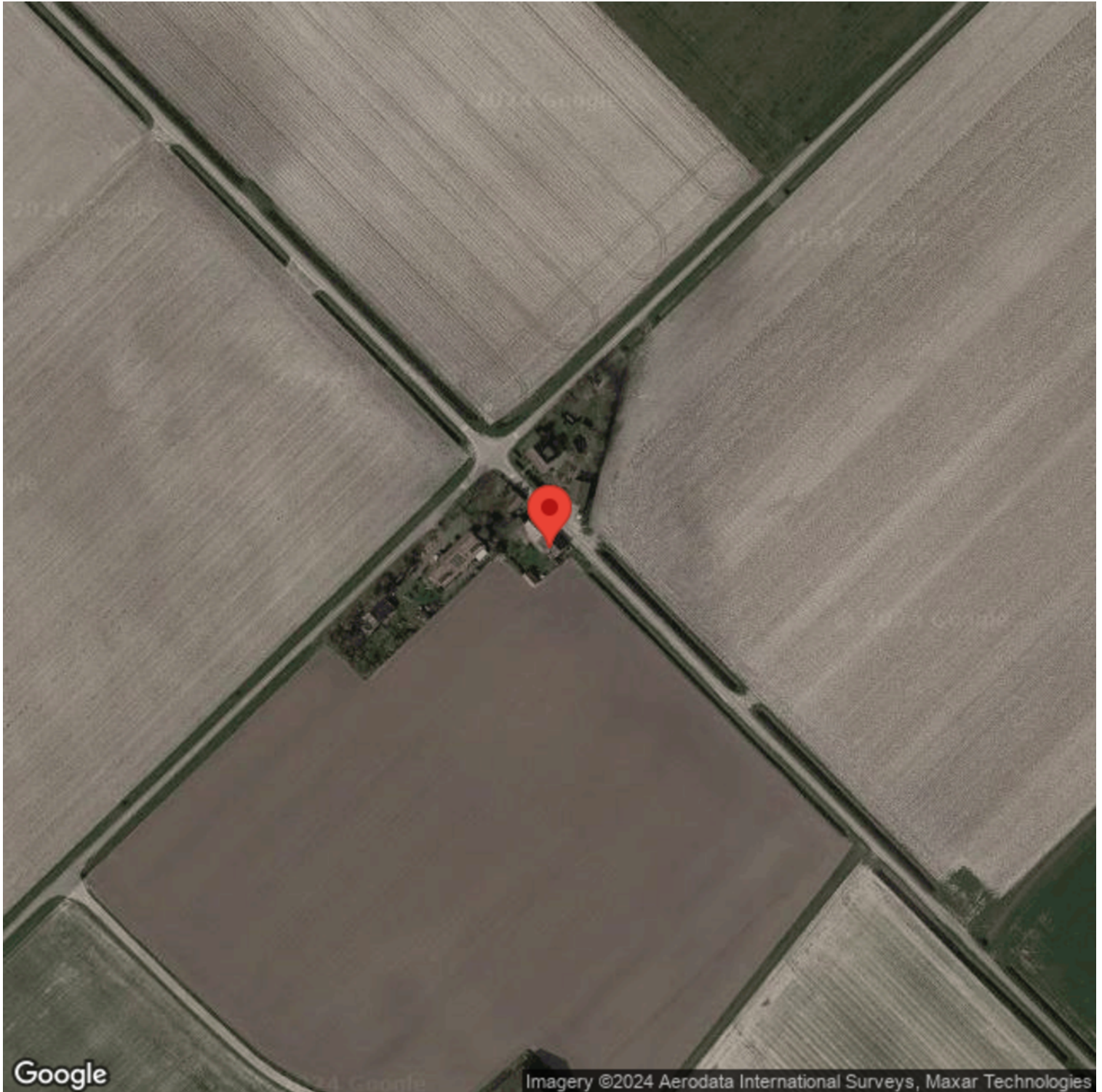
0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oostburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1306	
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2022 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



Satelliet beeld



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

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
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!"