

# Een lust voor het oog!



ZUIDZANDE | Grubekestraat 15

Vraagprijs € 319.000 K.K.



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

Deze instapklare hoekwoning met 3 eigen parkeerplaatsen heet je van harte welkom.

Gelegen tussen de centrumplaats Oostburg en de adembenemende kust, biedt dit huis de perfecte balans tussen rust en levendigheid.

De woning heeft een volledige, moderne update ondergaan, waardoor alles hier netjes en strak is afgewerkt. Laat je verrassen door de zonnige serre annex tuinkamer. Een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven terwijl je het comfort van binnen ervaart.

# Kenmerken

## Basis kenmerken

Adres	Grubekestraat 15
Postcode en plaats	4505 BC, Zuidzande
Vraagprijs	€ 319.000 K.K.
Bouwjaar	1982
Renovatiejaar	2011
Ligging	In een woonwijk
Perceeloppervlakte	264m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	135m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Inhoud	458m <sup>3</sup>

## Indeling en ruimtes

Slaapkamers	4
Badkamers	1
Toilet	2
Berging	6m <sup>2</sup>
Zolder	Ja
Soort tuin	Voor- en achtertuintuin
Tuin oriëntatie	Achtertuintuin Zuid- West
Parkeerplaatsen	3

## Technische Info

Airco	In de masterbedroom
Rolluiken	Alle slaapkamers
Zonnepanelen	Ja/Nee
Ventilatie	Ja
Kozijnen	Kunststof en hardhout
Beglazing	HR++
Verwarming	HR combiketel Intergas
Bouwjaar CV	2024
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, spouwmuur,
Energie label	C

## Extra kenmerken

Instapklaar of bijna  
instapklaar



## Begane grond

Vanuit je eigen 3 dubbele parkeerplaats kom je deze woning binnen via de hal. Hier bevindt zich een moderne toiletruimte, een meterkast, een handige trapkast en de trap naar de 1e verdieping. Vervolgens kom je in de gezellige woonkamer van een mooie afmeting, waarbij de ramen bekleed zijn met sfeervolle shutters.

De keuken uit 2011 is luxe en modern en voorzien van veel inbouwapparatuur. De gangbare basis apparatuur, aangevuld met een vaatwasser, een diepvries en een quooker wat je echt het gevoel van luxe geeft.

De serre annex tuinkamer over de volledige breedte van de hele achtergevel heeft een royale schuifpui naar de tuin.













## Eerste verdieping

De overloop is het centrum van alle kamers en verdiepingen.

Er is een moderne, luxe badkamer uit 2011 met een douche, een 2e toilet, een wastafelmeubel en zoals het hoort een mechanische ventilatie.

De 1e slaapkamer ligt op het rustigste plekje van het huis.

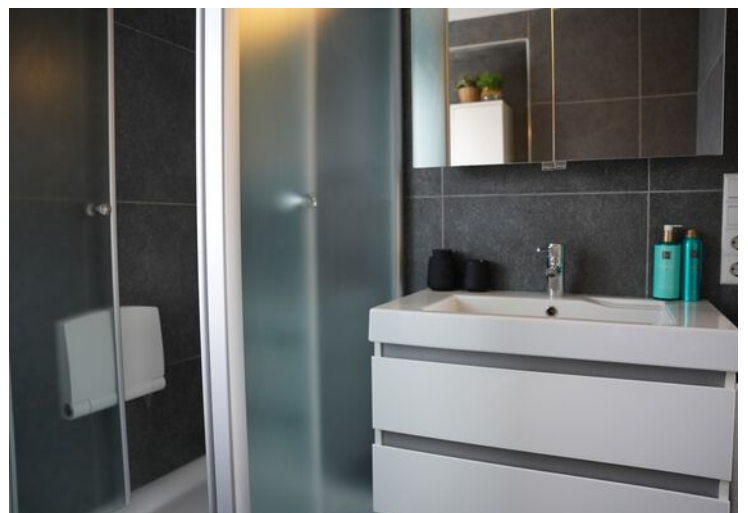
De 2e slaapkamer is ruim van afmeting, heeft sfeervolle shutters en het comfort van de airconditioning.

Ook de 3e slaapkamer is zeker ruim te noemen.











## 2e verdieping

Bereikbaar met een vaste trap.  
Overloop met opstelplaats voor de CV ketel en aansluiting voor de wasmachine en de droger.  
Hier is de 4e slaapkamer, welke voorzien is van een veluxvenster met rolluik en bergruimte achter de knieschotten.







## Tuin

De onderhoudsvrije tuin is volledig omheind en gelegen op het Zuidwesten. Er is een handige stenen berging voor je fietsen en/of containers. Naast het huis is nog een praktische ruimte voor bijvoorbeeld een kleine aanhangwagen. Ook de voortuin is netjes verzorgd en onderhoudsvrij aangelegd.

Helemaal bijzonder zijn de eigen parkeerplaatsen naast de voortuin, waar je zeker 3 auto's kunt parkeren. Zou dit geen mooie plek zijn voor je toekomstige laadpaal?













# Bijzonderheden

De woning is volledig gerenoveerd, recent geschilderd en instapklaar.

De woning heeft overwegend kunststofkozijnen. Ook zijn er nog enkele hardhouten kozijnen. Allemaal zijn ze voorzien van HR++ glas.

De serre is van aluminium.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een rolluik.

Verwarming en warm water gaat via een net vernieuwde HR combiketel van Intergas (2024)

In de keuken is nog een close-in boiler van Itho Daalderop (ca. 5 jaar).

De moderne meterkast is in 2010 vernieuwd en beschikt over 12 groepen.

De masterbedroom heeft een eigen airconditioning.

Vanuit de bouw beschikt de woning over muur- en dakisolatie.

De vloeren zijn allemaal van beton, belegd met een mooie laminaatvloer.

Bouwjaar 1982

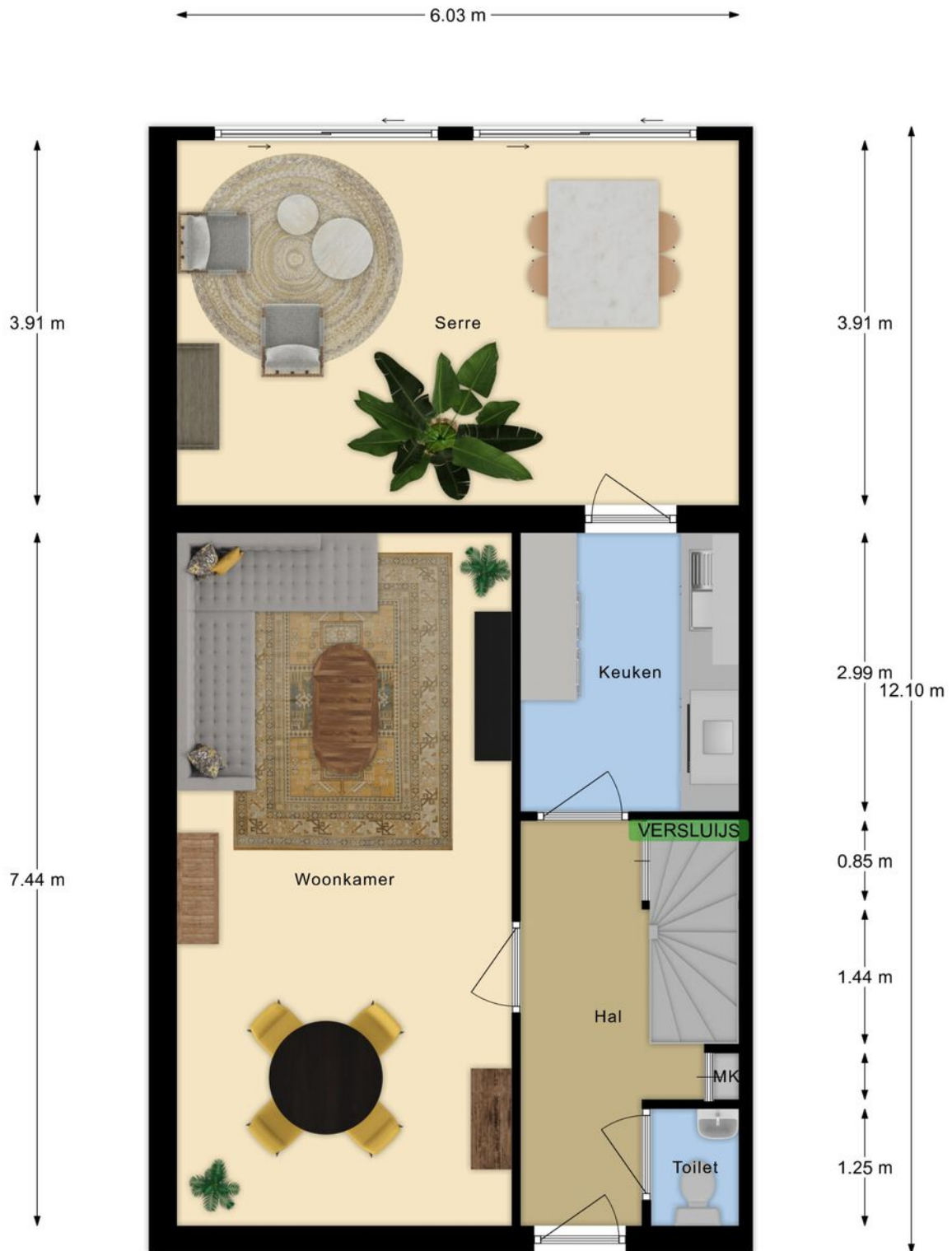
Perceelgrootte 264 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 135 m<sup>2</sup>

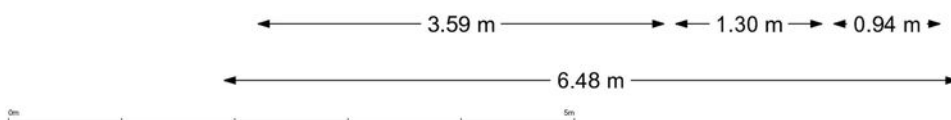
Externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>

Inhoud 458 m<sup>3</sup>

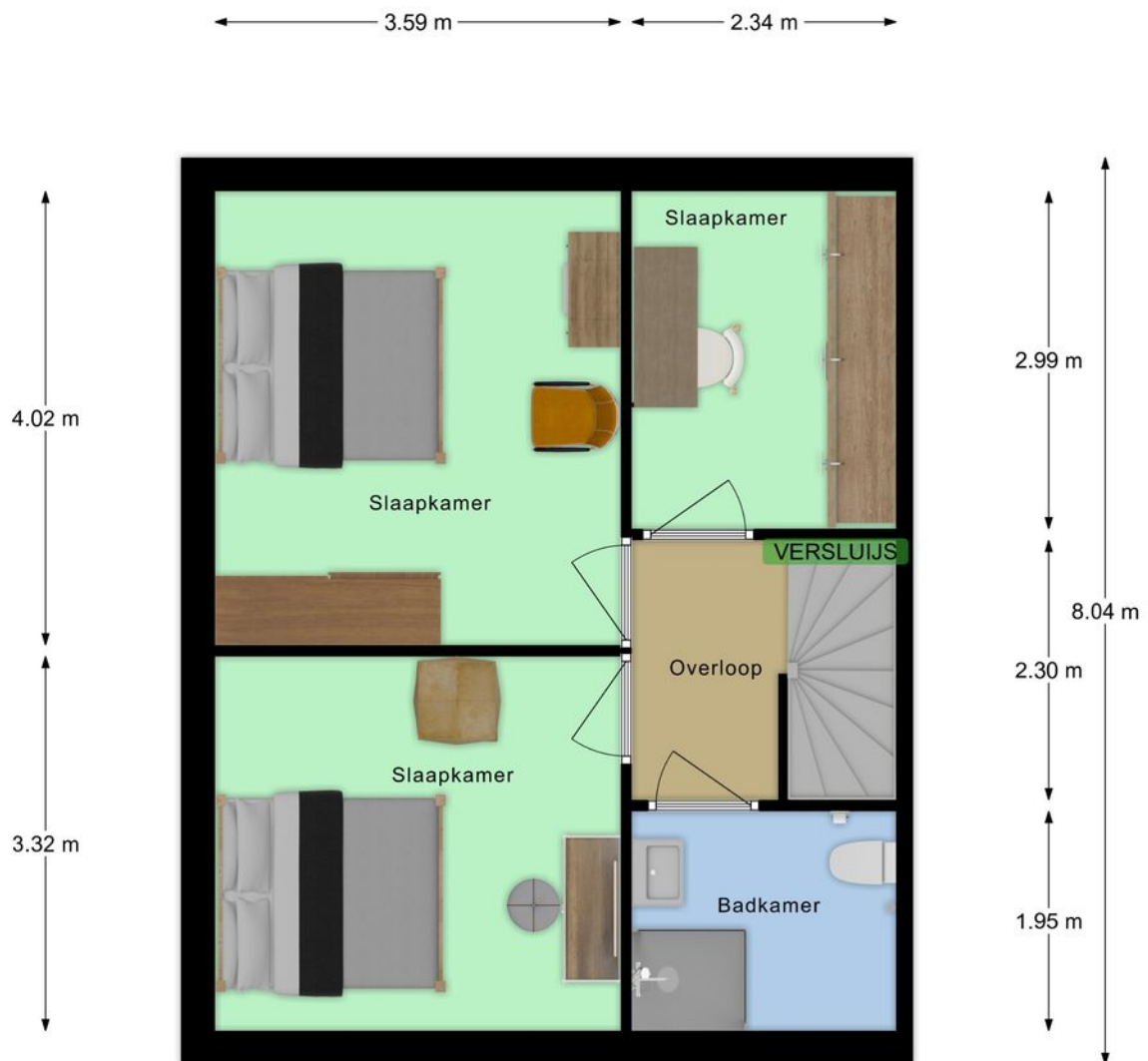
# Plattegrond



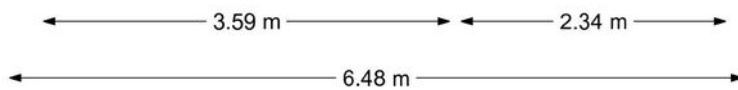
Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



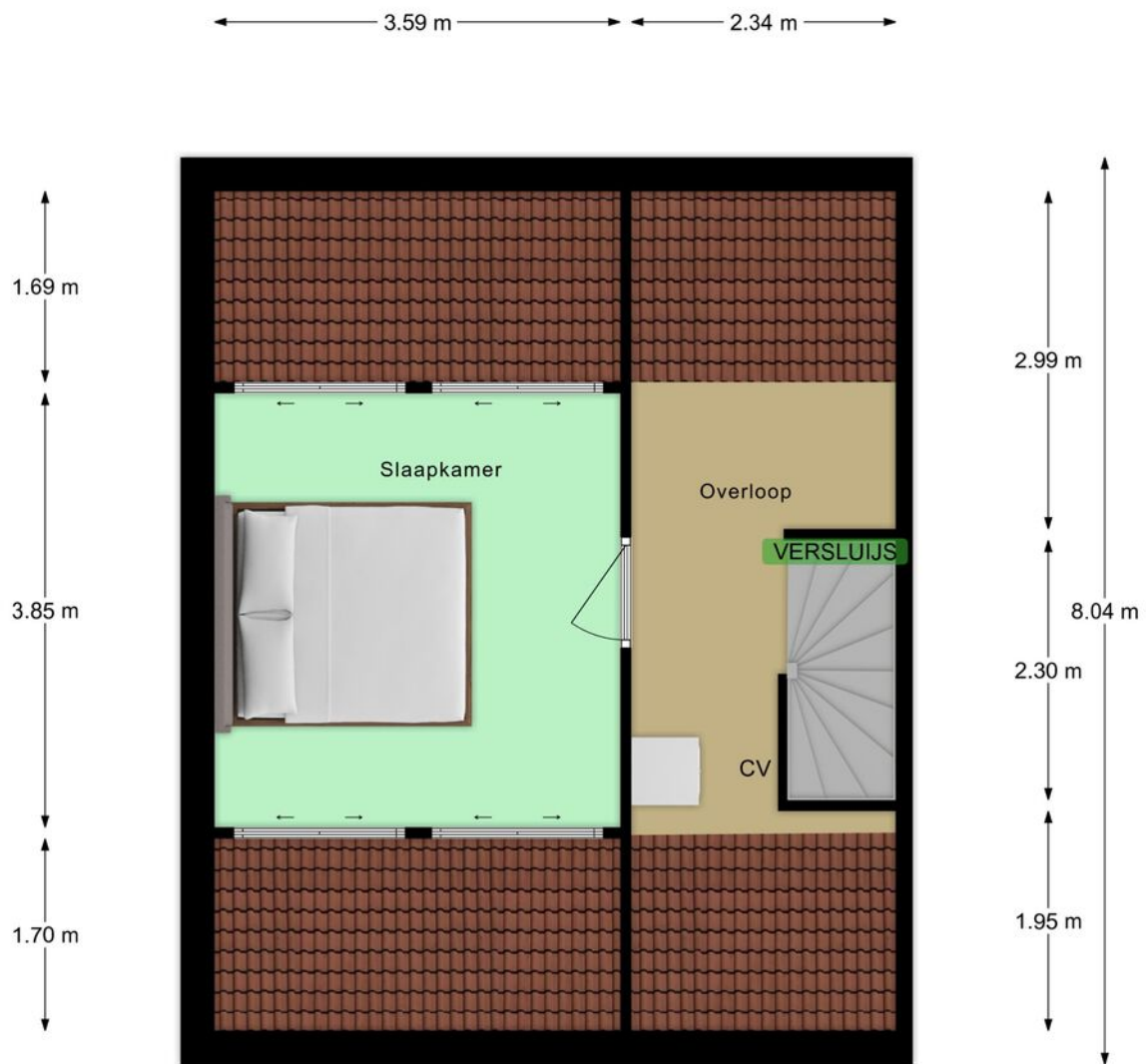
# Plattegrond



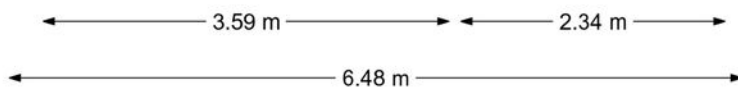
Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IVN



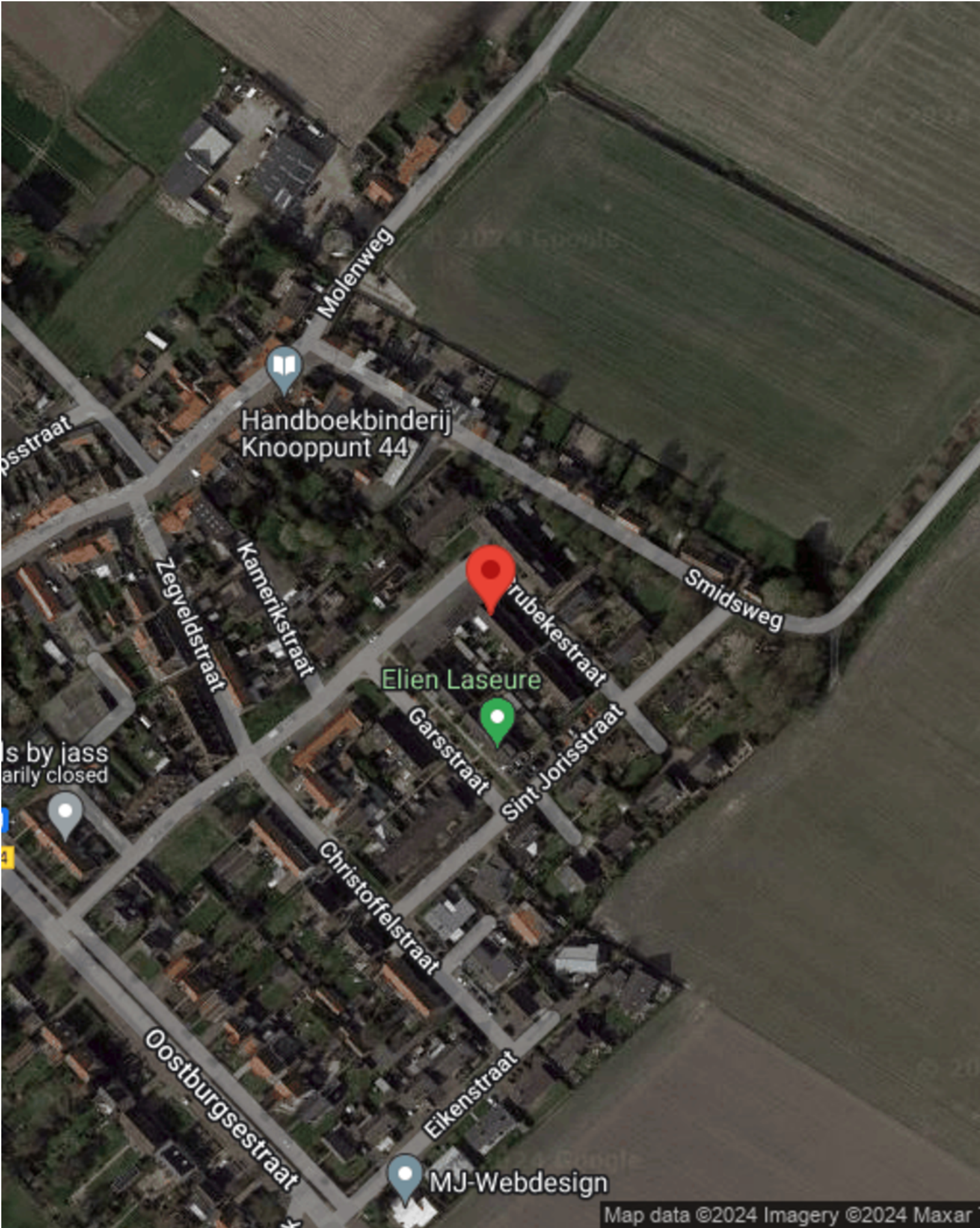
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Huisnummer	Sectie EZ	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 496	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

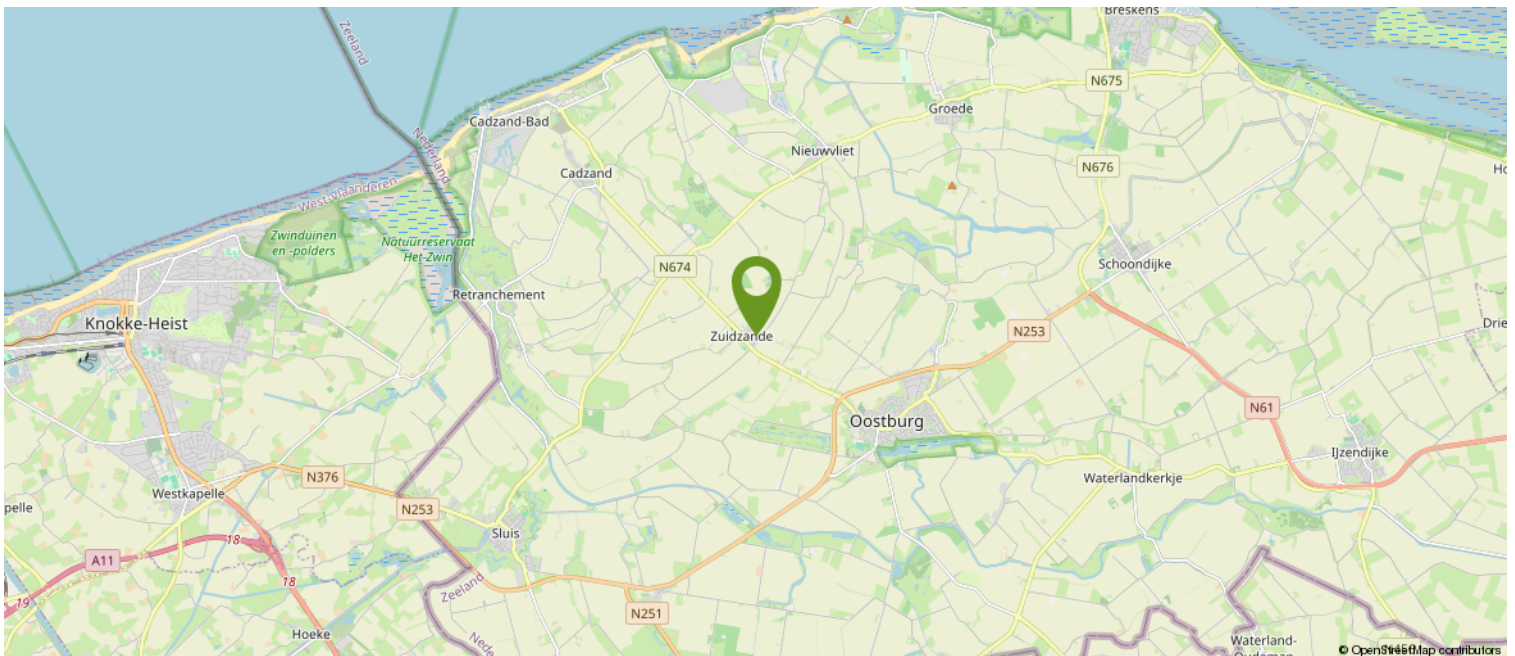
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Satelliet



# 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 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!"