

# Voldoet aan al je wensen!



SLUIS | Dr. Willem Dreesstraat 8

Vraagprijs € 315.000 K.K.



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

Deze geschakelde 2-onder-1 kapwoning met garage ligt op een steenworp afstand van het gezellige centrum van het grensstadje Sluis. Gelegen in een kindvriendelijke wijk met enkel bestemmingsverkeer is deze leuke eengezinswoning klaar om jouw nieuwe thuis te worden.

Een interessante troef van dit huis is de mogelijkheid om een 4e slaapkamer te realiseren waardoor er ruimte is om te groeien of je aan te passen aan veranderende behoeften. Verder hoef je alleen te schilderen in de kleur die bij jouw wensen past.

Laat je verrassen door de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

# Kenmerken

## Basis kenmerken

Adres	Dr. Willem Dreesstraat 8
Postcode en plaats	4524 GB, Sluis
Vraagprijs	€ 315.000 K.K.
Bouwjaar	1991
Renovatiejaar	2007 en 2017
Ligging	In woonwijk
Perceeloppervlakte	181m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	85m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	19m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Inhoud	364m <sup>3</sup>

## Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3 (4 mogelijk)
Badkamers	1
Toilet	2
Berging	6m <sup>2</sup>
Zolder	Ja
Soort tuin	voor- en achtertuint
Tuin oriëntatie	West
Garage	Ja
Parkeerplaatsen	1

## Technische Info

Zonnewering	Ja
Ventilatie	Ja, natuurlijke ventilatie
Kozijnen	Hardhout
Beglazing	Hr++ glas en dubbel glas
Verwarming	cvketel
Bouwjaar CV	2006
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie vanuit de bouw
Energie label	C



## Begane grond

Bij het binnengaan van de woning bevinden we ons in de hal, met de meterkast en het toilet

De woonkamer, met onderhoudsvriendelijke tegelvloer, heeft een fijne lichtinval door de comfortabele openslaande deuren naar de tuin. Een trapkast zorgt voor extra bergruimte. De moderne, open keuken is voorzien van alle apparatuur en een deur naar de tuin.

De garage is voorzien van een elektrische poort en biedt plaats aan 1 auto.













## 1e verdieping

De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 is voorzien van een dakkapel.

Slaapkamer 2 heeft een Veluxvenster met HR++ glas.

Slaapkamer 3 is voorzien van een laminaatvloer.

De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel en een 2e toilet.













## 2e verdieping

Bereikbaar met een vaste trap, biedt deze verdieping de mogelijkheid tot het realiseren van een 4e slaapkamer, werkkamer of waar je dan ook behoefte aan hebt.

Verder vinden we hier de cv ketel, mechanische afzuiging en een aansluiting voor de wasmachine.

Een Veluxvenster zorgt voor voldoende daglicht, al behoort het plaatsen van een dakkapel ook tot de mogelijkheden.







## Tuin

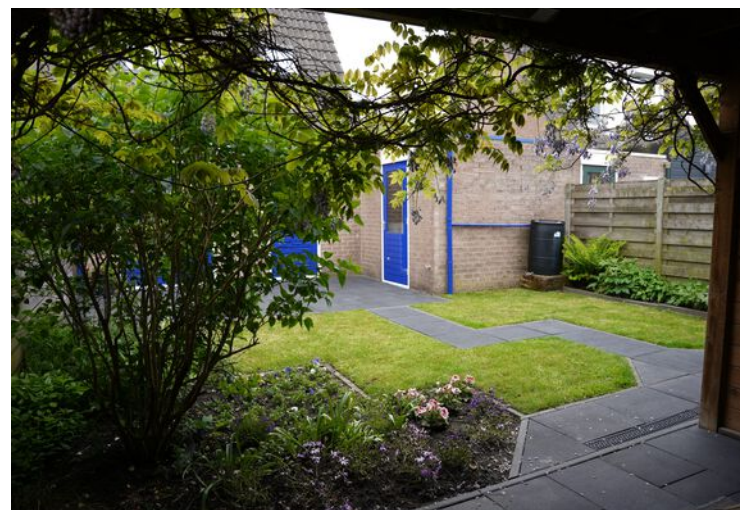
De compacte, volledig omheinde achtertuin doet gezellig aan. Het tuinhuis met overdekt terras nodigt uit tot het doorbrengen van menig gezellig moment. Het direct achter de woonkamer gelegen terras is voorzien van een zonnescherm. Handig is de uitgang achterom i.v.m. containers en/of fietsen.















# Bijzonderheden

De keuken is vernieuwd in 2007

Ook de badkamer is vernieuwd, en wel in 2017.

Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas en deels zelfs HR++ glas.

Warm water en verwarming gebeuren door middel van een HR combiketel van het merk Vaillant uit 2006.

De meterkast is voorzien van voldoende groepen en aardlekschakelaars.

De woning is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie vanuit de bouw.

Bouwjaar 1991

Perceelgrootte 181m<sup>2</sup>

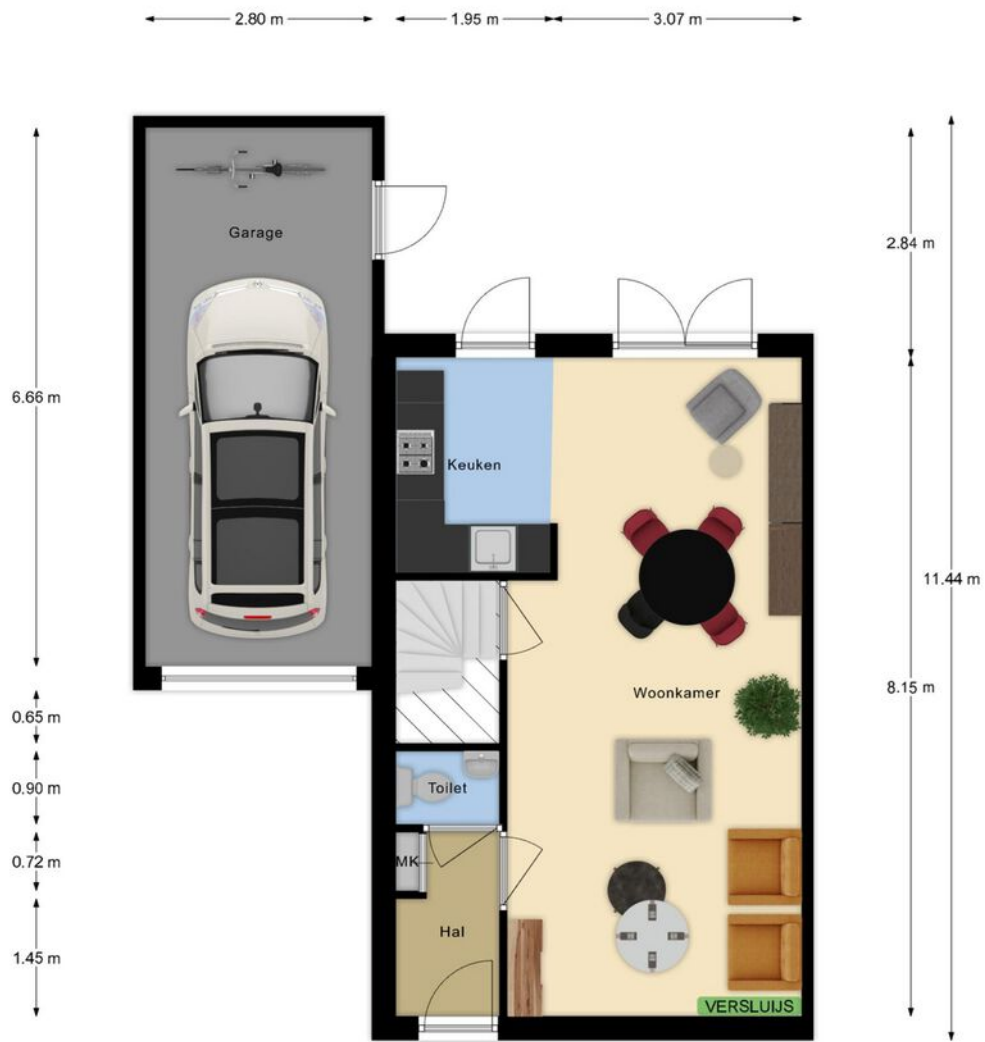
Woonoppervlakte 85m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 19m<sup>2</sup>

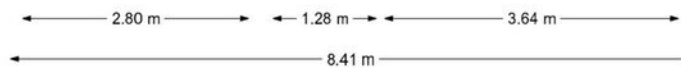
Externe bergruimte 6m<sup>2</sup>

Inhoud 364m<sup>3</sup>

# Plattegrond

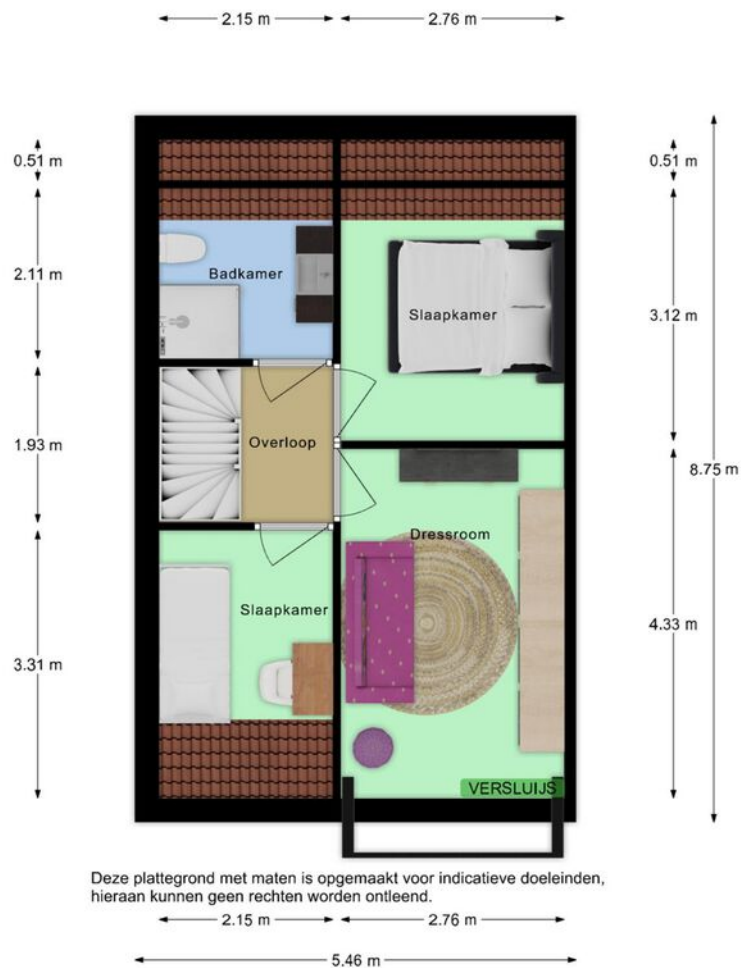


Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



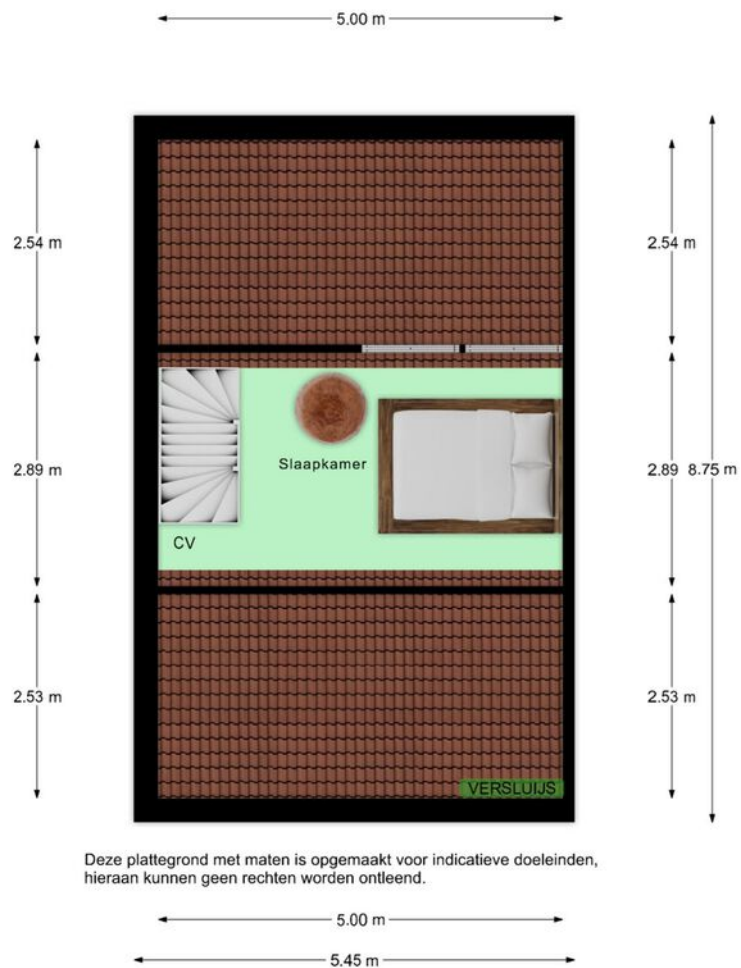


# Plattegrond



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



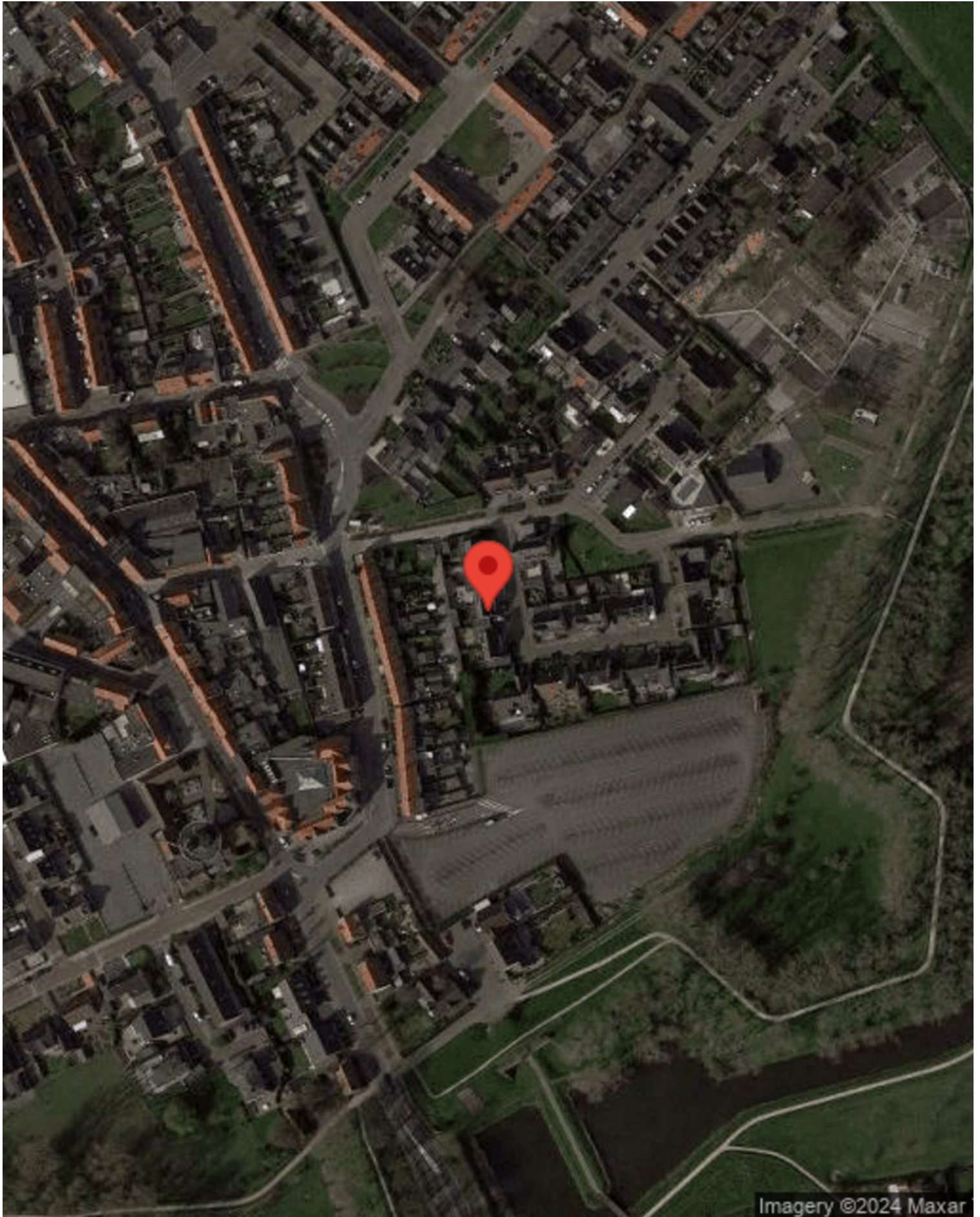
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sluis	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2016	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 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.

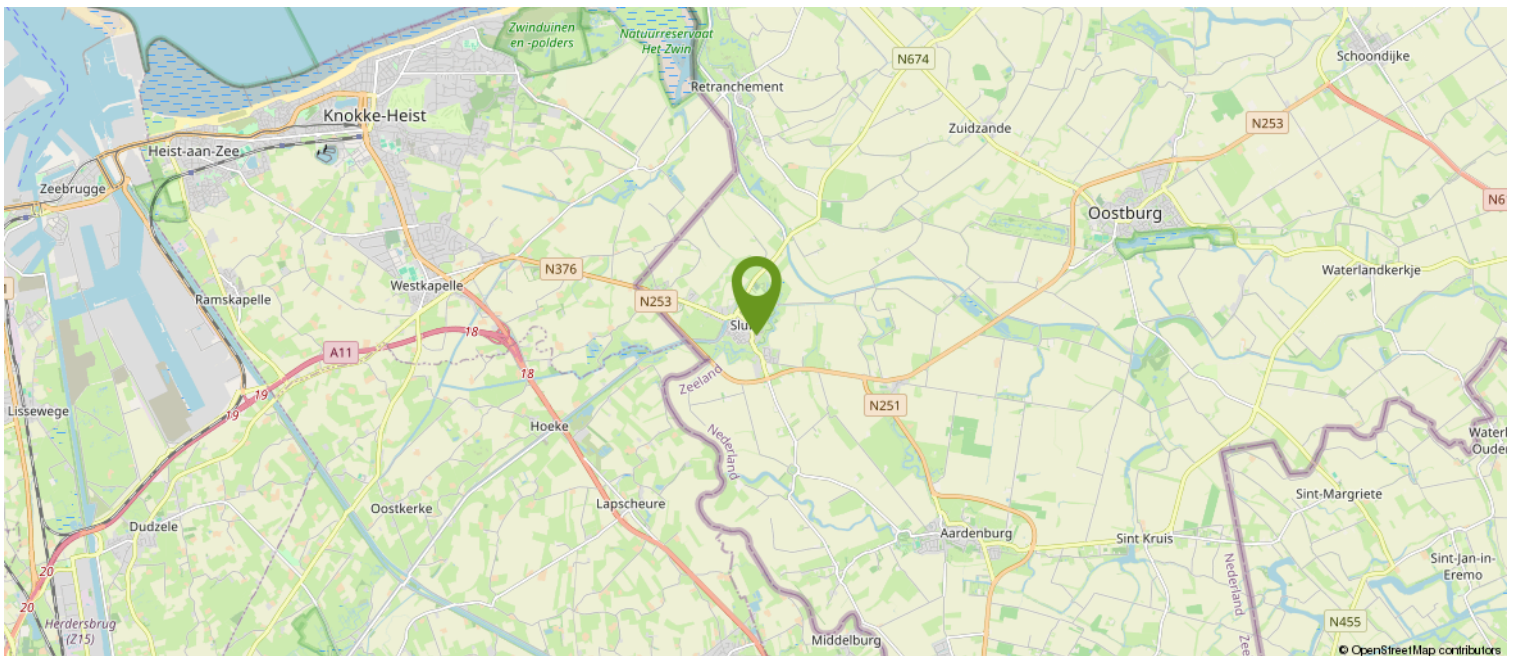
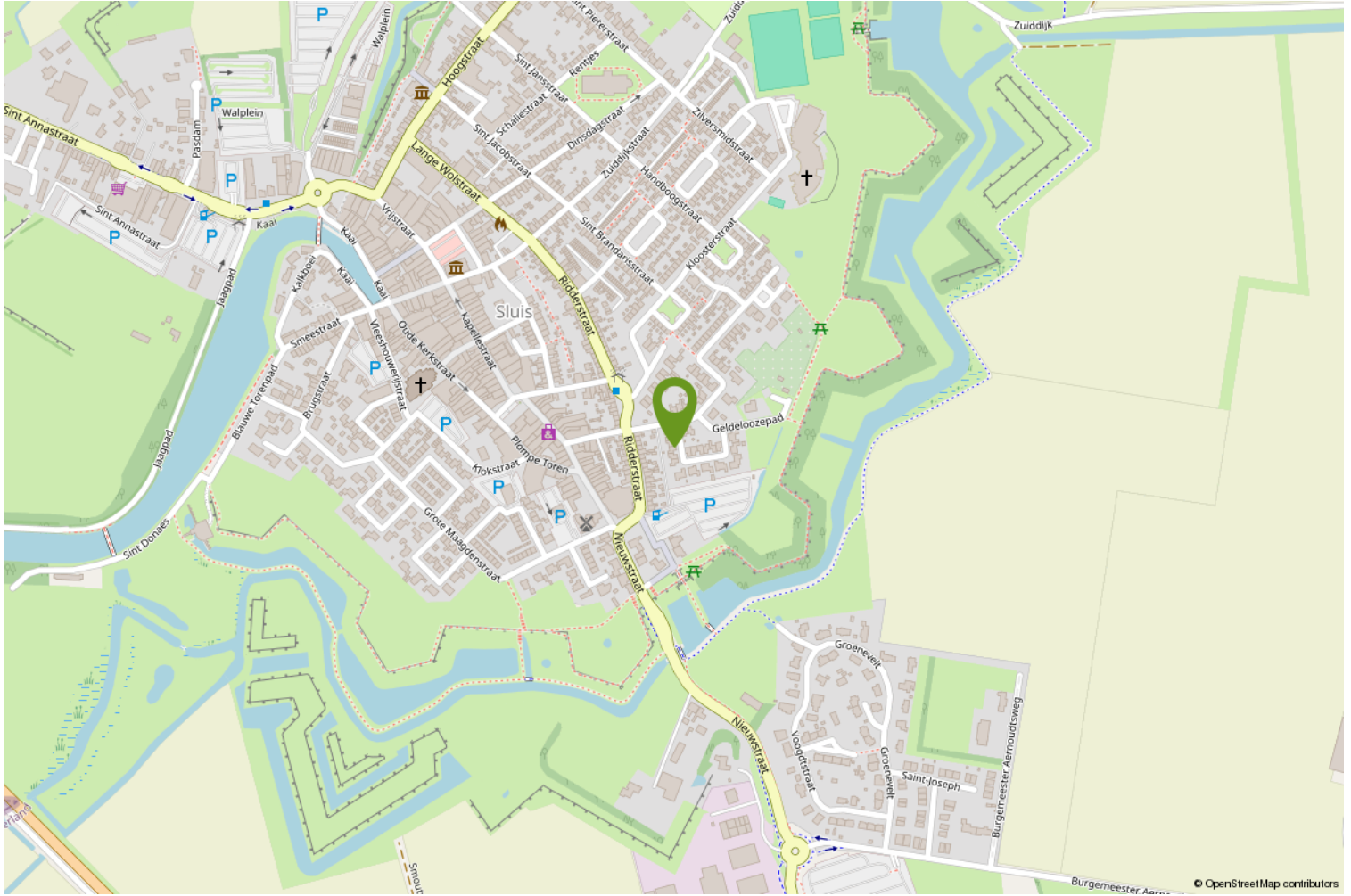


# Satelliet





# 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.

### 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!"