

# Verrassing in 't hart van Groede



GROEDE | Molenstraat 35

Vraagprijs € 287.000 K.K.



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

## Een verrassing in het hart van Groede

Welkom bij dit gezellige huisje dat meer te bieden heeft dan je op het eerste gezicht zou denken! De woning ligt prachtig tegenover een monumentale tuinmuur van de pastorie, midden in het sfeervolle Groede. Een plek waar je je meteen thuis voelt!

De indeling van deze woning is net even anders dan je gewend bent, maar juist dat maakt het zo leuk. Hier en daar kan het huis wat liefde en aandacht gebruiken, maar met een beetje fantasie zie je de eindeloze mogelijkheden.

En die tuin...daar kun je in alle rust een complete wandeling maken!

# Kenmerken

## Basis kenmerken

Adres	Molenstraat 35
Postcode en plaats	4503 BA, Groede
Vraagprijs	€ 287.000 K.K.
Bouwjaar	1901
Renovatiejaar	2020
Ligging	In centrum, Aan rustige weg
Perceeloppervlakte	817 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	23 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>
Inhoud	395 m <sup>3</sup>

## Indeling en ruimtes

Slaapkamers	2
Badkamers	1
Toilet	2
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Zolder	Ja
Soort tuin	Achtertuint
Tuin oriëntatie	Zuidwest

## Technische Info

Kozijnen	Kunststof, Hout
Beglazing	Enkel glas, Dubbel glas, HR ++ glas
Verwarming	Gaskachel
Energielabel	E

## Extra kenmerken

Werken aan huis mogelijk



## Begane grond

Bij binnenkomst valt meteen de lange gang met trap naar de eerste verdieping op. De zitkamer, met zijn vinylvloer in laminaatdessin en knusse hoekjes, nodigt uit tot gezellige avonden.

De woonkeuken is in 2020 helemaal opgeknapt met nieuwe deurtjes, een blad en moderne apparatuur. In een kast in de keuken vind je de geiser.

Loop je verder, dan kom je in een achterhalletje met toegang tot de tuin en het toilet.

De bijkeuken, bereikbaar via buiten, heeft aansluitingen voor wasmachine en droger. En dan is er nog het lichte atelier/tuinkamer met een gaskachel en openslaande tuindeuren. Perfect voor creatieve uitspattingen of gewoon lekker ontspannen!

Tevens nog een buitenom bereikbare kleine tuinberging.









## Eerste verdieping

De eerste verdieping verrast met een ruime slaapkamer voorzien van vaste kast en wastafel. De tweede slaapkamer heeft ook een wastafel en een uitbouw met een kantoorhoek die tevens als derde slaapkamer dienst kan doen. De overloop heeft veel lichtinval en er is een kleine doucheruimte.

2e Verdieping;  
Via een luik en ladder bereik je de bergzolder met groot velux venster.

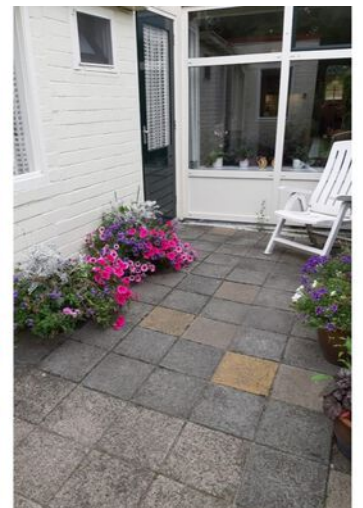






# Tuin

Vanuit het atelier of de patio tuin kom je in de verrassend diepe tuin. Deze is bijna 100 meter lang en halverwege wordt hij zelfs twee keer zo breed! Halverwege de tuin staat een tuinhuisje en er is een handige achteruitgang voor fiets of te voet.













# Bijzonderheden

De woning is in 2020 voorzien van nieuwe dakgoten aan de achterzijde en een vernieuwde kielgoot. De zijgevel van de 2e slaapkamer is toen ook bekleed. De achtergevel van het huis werd in 1995 compleet vernieuwd.

De achterzijde heeft kunststof kozijnen met dubbel glas, terwijl de voorzijde houten kozijnen met HR++ glas (2017) heeft.

Verwarming is geregeld met gaskachels in de woonkamer, keuken en hobbykamer, en warm water is via een geiser in de keuken.

De meterkast is ooit uitgebreid en bestaat nu uit twee delen.

Dit charmante huis in het hart van Groede biedt veel meer dan je in eerste instantie zou denken. Met een beetje aandacht maak je hier jouw droomhuis van. En die tuin... daar kun je eindeloos van genieten! Kom snel kijken en laat je verrassen.

Bouwjaar 1901

Perceelgrootte 817 m<sup>2</sup>

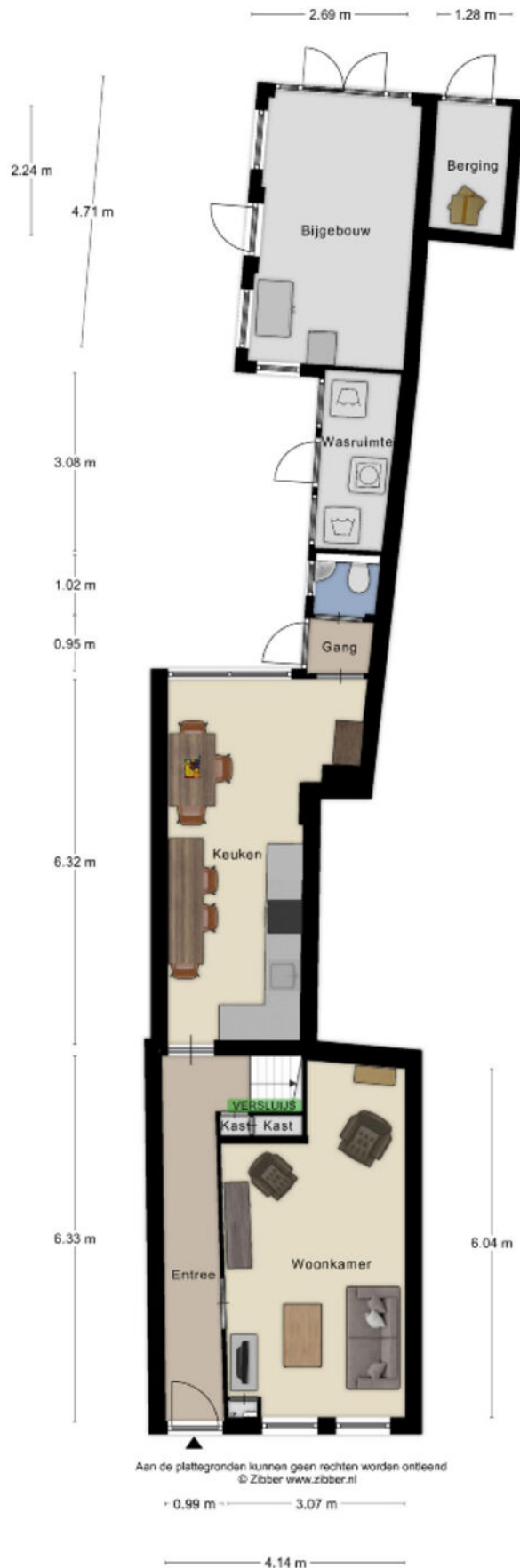
Woonoppervlakte 87 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 23 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte 4,50 m<sup>2</sup>

Inhoud 395 m<sup>3</sup>

# Plattegrond

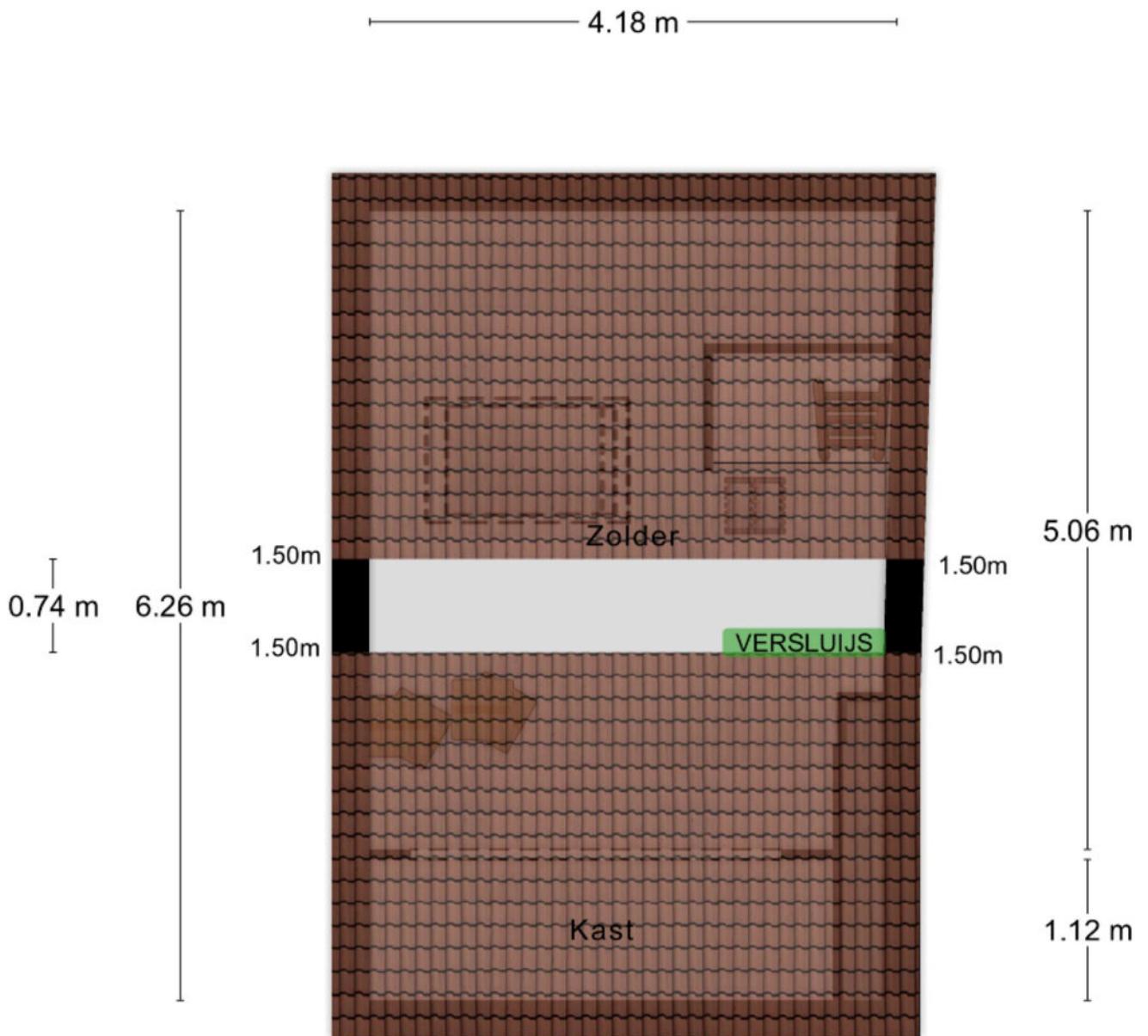


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



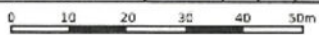
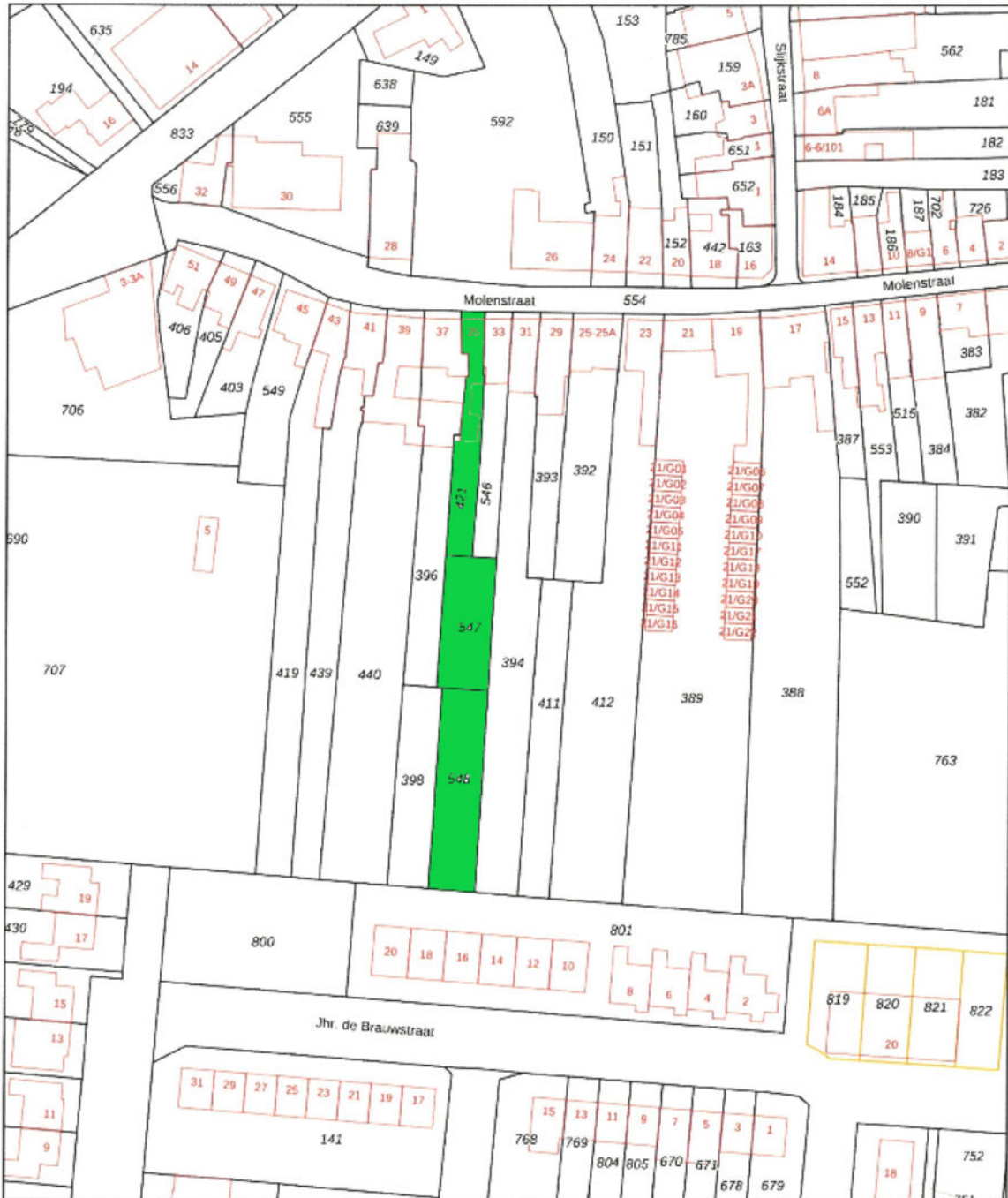
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


3.67 m

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: veerhoeklaan 38



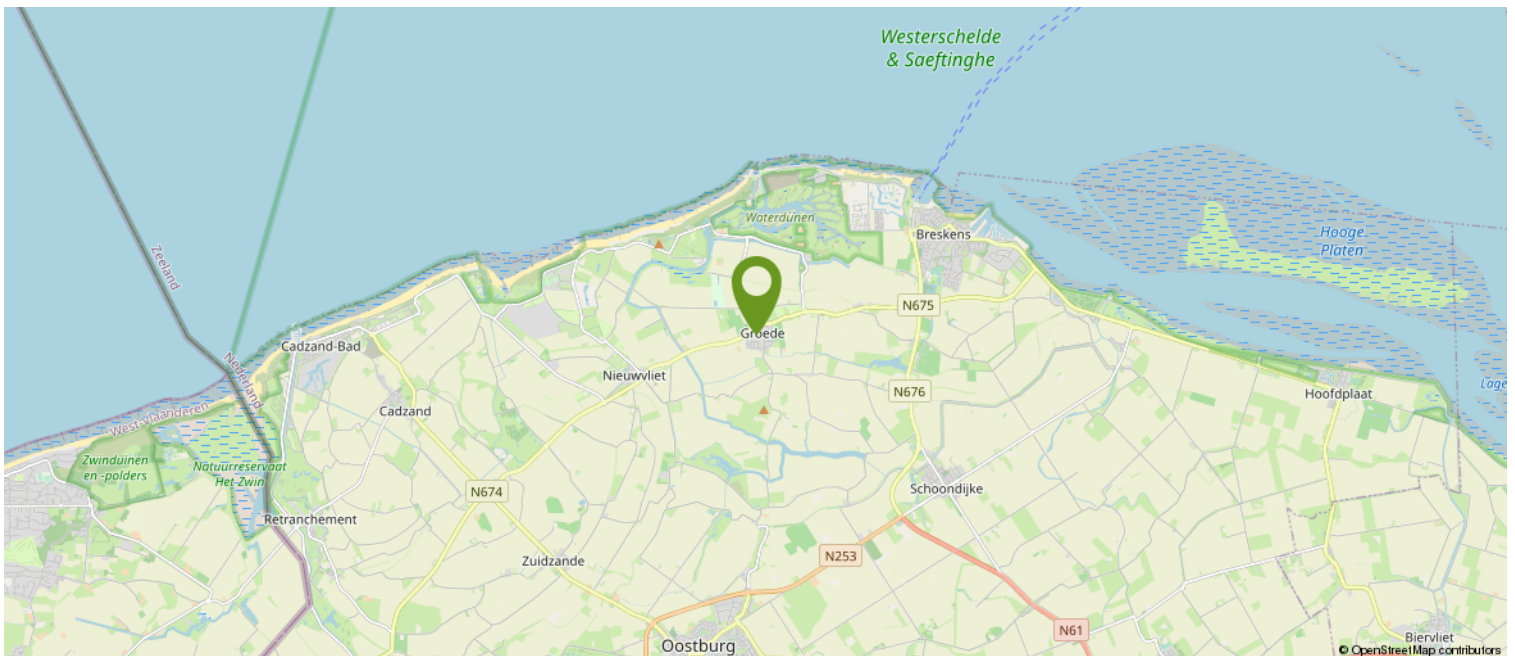
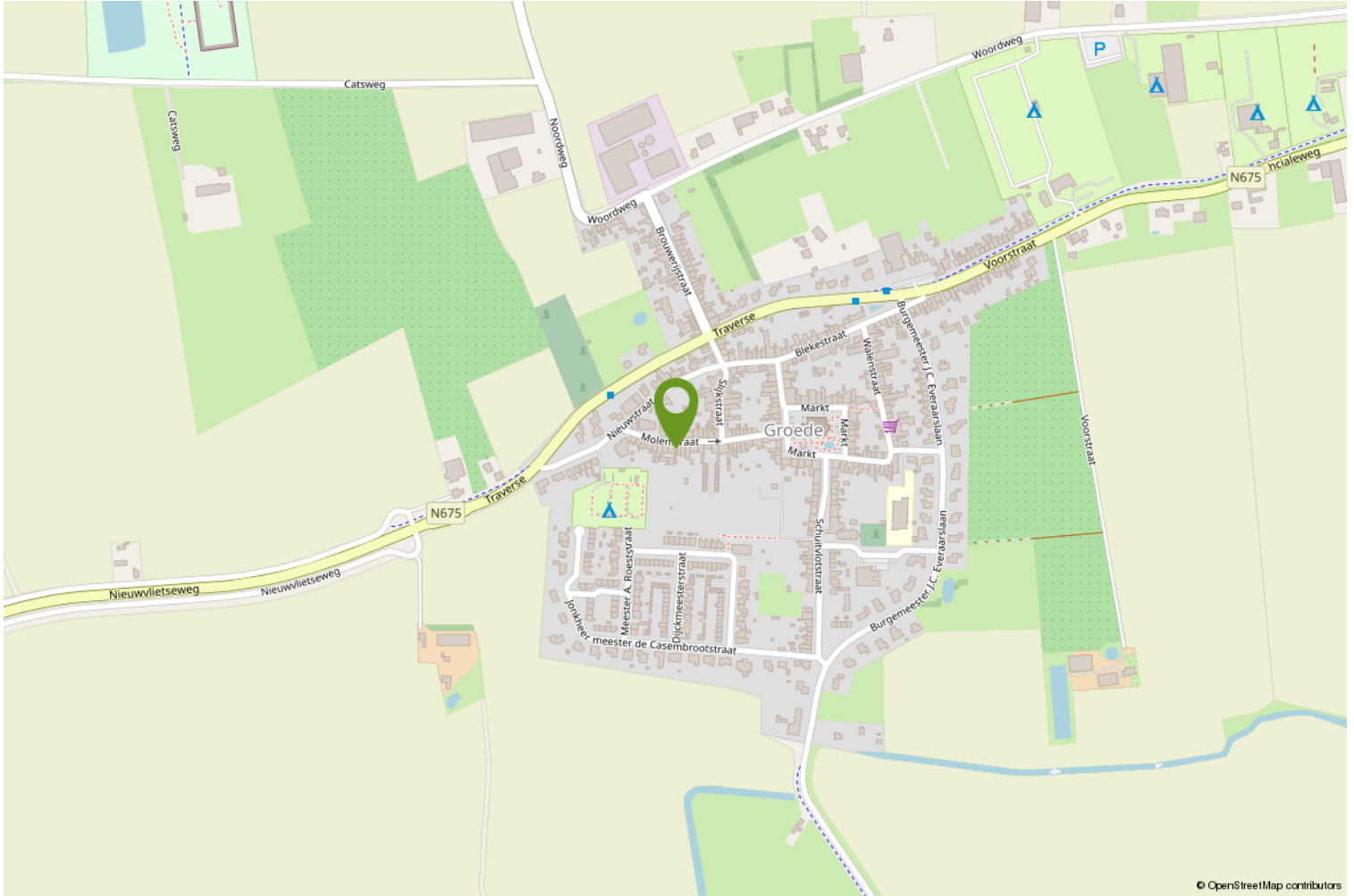
<p>Deze kaart is noodgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortoppte kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oostburg</p> <p>Sectie EG</p> <p>Perceel 394</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een exacte afbeelding van het kadastrale register, zie de kadastrale kaart op de website van het Kadaster.

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het Kadaster en de operationele registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# Locatie op de kaart



# Over ons

## WAT DOEN WE NOG MEER...

### GRATIS WAARDEBEPALING

Overweegt u uw woning te verkopen? Vraag dan nu een vrijblijvende, mondelinge waardebeoordeling aan. U weet dan gelijk hoeveel uw woning waard is.

### EEN TAXATIERAPPORT

Heeft u een taxatierapport nodig? (Bv. voor een financiering). Wij kunnen op korte termijn een gevalideerd rapport voor u maken.

### INSCHRIJVEN ALS ZOEKER

Schrijf u in als zoeker via onze website en u wordt via email op de hoogte gehouden van 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!"