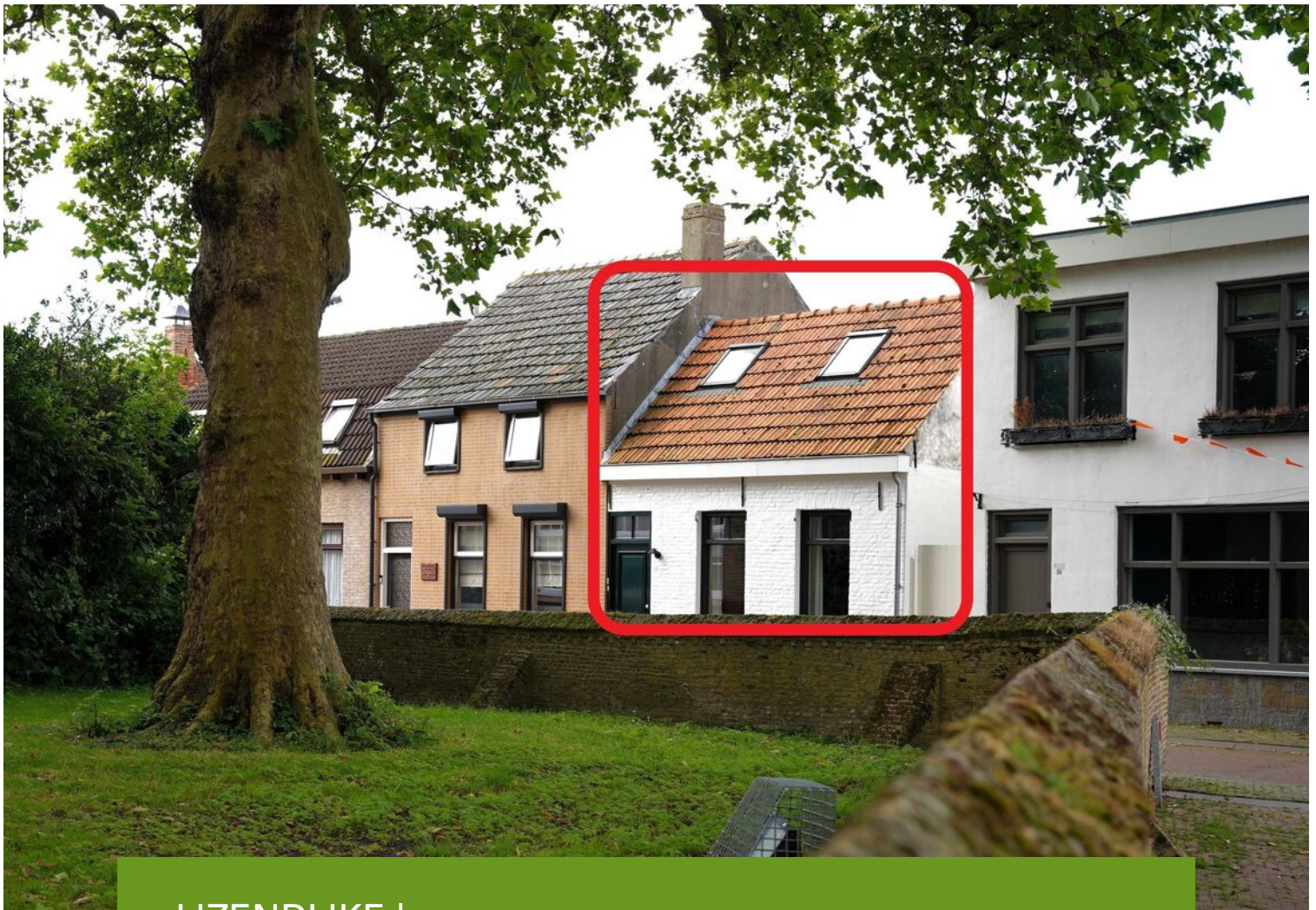


Knus gerenoveerd met fraai uitzicht.



IJZENDIJKE | Rozemarijnstraat 26

Vraagprijs € 179.000 K.K.



Versluijs
makelaardij

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

In het schilderachtige IJzendijke staat dit knusse, half-vrijstaande huis met tuin te koop. Met zijn bouwjaar van 1902 ademt het zowel historie als karakter. Het fraaie uitzicht op de imposante kerk met de groene kerktuin maakt dat je hier elke dag kunt genieten van een bijzonder fraai stukje "petit Paris".

Je leest het al, bij deze woning is alleen het uitzicht nog hetzelfde als in 1900, maar verder heb je het comfort van de huidige tijd. Wil jij ook thuiskomen op deze heerlijke plek?

Dit knusse huis is netjes bewoond en bijna (instap)klaar voor een volgende eigenaar. Alleen de bijkeuken en de badkamer moet je nog wat liefde geven.

Kom snel eens kijken en ervaar de sfeer en mogelijkheden van dit charmante huis in hartje IJzendijke.

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Rozemarijnstraat 26
Postcode en plaats	4515 BN, IJzendijke
Vraagprijs	€ 179.000 K.K.
Bouwjaar	1902
Renovatiejaar	Recent grotendeels gerenoveerd
Ligging	in centrum, in rustige woonwijk
Perceeloppervlakte	155m ²
Woonoppervlakte	59m ²
Inhoud	214m ³

Indeling en ruimtes

Slaapkamers	2
Badkamers	1
Toilet	1
Bijkeuken	Ja
Soort tuin	Achtertuin
Tuin oriëntatie	Zuid-West

Technische Info

Ventilatie	Natuurlijke ventilatie
Kozijnen	Deels kunststof en deels hardhouten kozijnen
Beglazing	HR++
Verwarming	cvketel
Bouwjaar CV	2013
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,
Energielabel	C



Begane grond

Via de hal kom je de woning binnen. Hier vind je de moderne meterkast en heb je toegang naar de woonkamer.

De woonkamer, met uitzicht op de dorpskerk, is voorzien van een laminaatvloer in tegeldessin. Een trapkast biedt handige, extra bergruimte.

Vanuit de kamer kom je in de keuken, voorzien van een inductiekookplaat en een afzuigkap.

Tevens is hier plek voor je koelkast en de aansluiting voor de (vaat-)wasmachine. De tuindeuren maken de keuken helemaal af.

Via de bijkeuken met cv ketel ga je naar de badkamer. Dit is het enige deel van de woning dat nog wat liefde nodig heeft. De badkamer beschikt over een toilet en een douche.









Eerste verdieping

Via een (steile) trap kom je op een kleine overloop.

De gehele verdieping is belegd met mooie laminaatvloeren in tegeldessin.

De 1e slaapkamer is ruim van afmeting en heeft zowel een zijraam als een veluxvenster.

De 2e slaapkamer, die nu dienst doet als kantoor, is voorzien van een veluxvenster voor extra licht en natuurlijke ventilatie.

Door middel van een luik in de knieschotten is er toegang tot een verrassende bergzolder.







Tuin

Achter de woning is er een leuk aangelegde, natuurlijk groene tuin. Het terras ligt op het Zuidwesten dus je kunt de hele middag en avond genieten van de zon.

De tuin is volledig omheind en biedt volop privacy.

Via een pad aan de zijkant van de woning is er toegang naar de straat. Wel zo gemakkelijk met containers of je fiets.









Bijzonderheden

Deze woning is bestemd voor permanente bewoning

De woning voldoet aan de moderne eisen qua isolatie en heeft een mooi C-Label.

Wat de isolatie betreft is er dakisolatie met steenwol en zijn zowel de zij- als de achtergevel van binnenuit geïsoleerd.

De begane grond van de woning heeft kunststof kozijnen met HR++ glas. Op de eerste verdieping zijn er hardhouten kozijnen met HR++ glas.

Alleen de kleine aanbouw (bijkeuken / badkamer) heeft nog wat isolatie nodig.

Verwarming en warm water wordt geregeld via een HR combiketel van het merk Remeha uit 2013.

De moderne meterkast (2017) is uitgerust met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars. De bedrading werd eveneens volledig vervangen.

Ook ligt er inmiddels glasvezel, dus snel internet is gegarandeerd,

Zowel de voor- als de achterkant is voorzien

van nieuwe dakgoten.

Het riool is zowel binnen als buiten helemaal vernieuwd.

De wanden en plafonds van de woning zijn ook nog allemaal voorzien van mooi strak stucwerk.

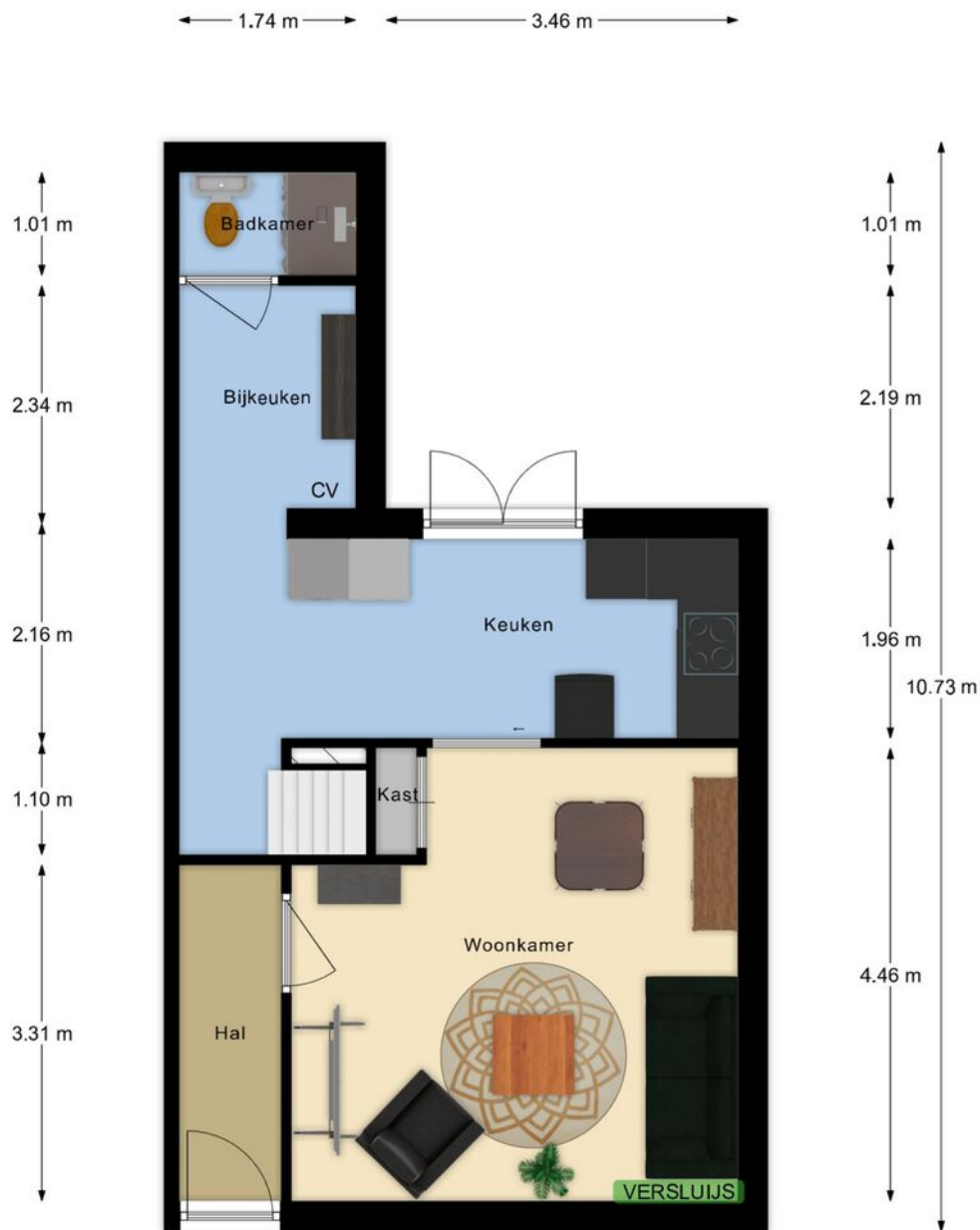
Bouwjaar 1902

Perceelgrootte 155m²

Woonoppervlakte 59 m²

Inhoud 214 m³

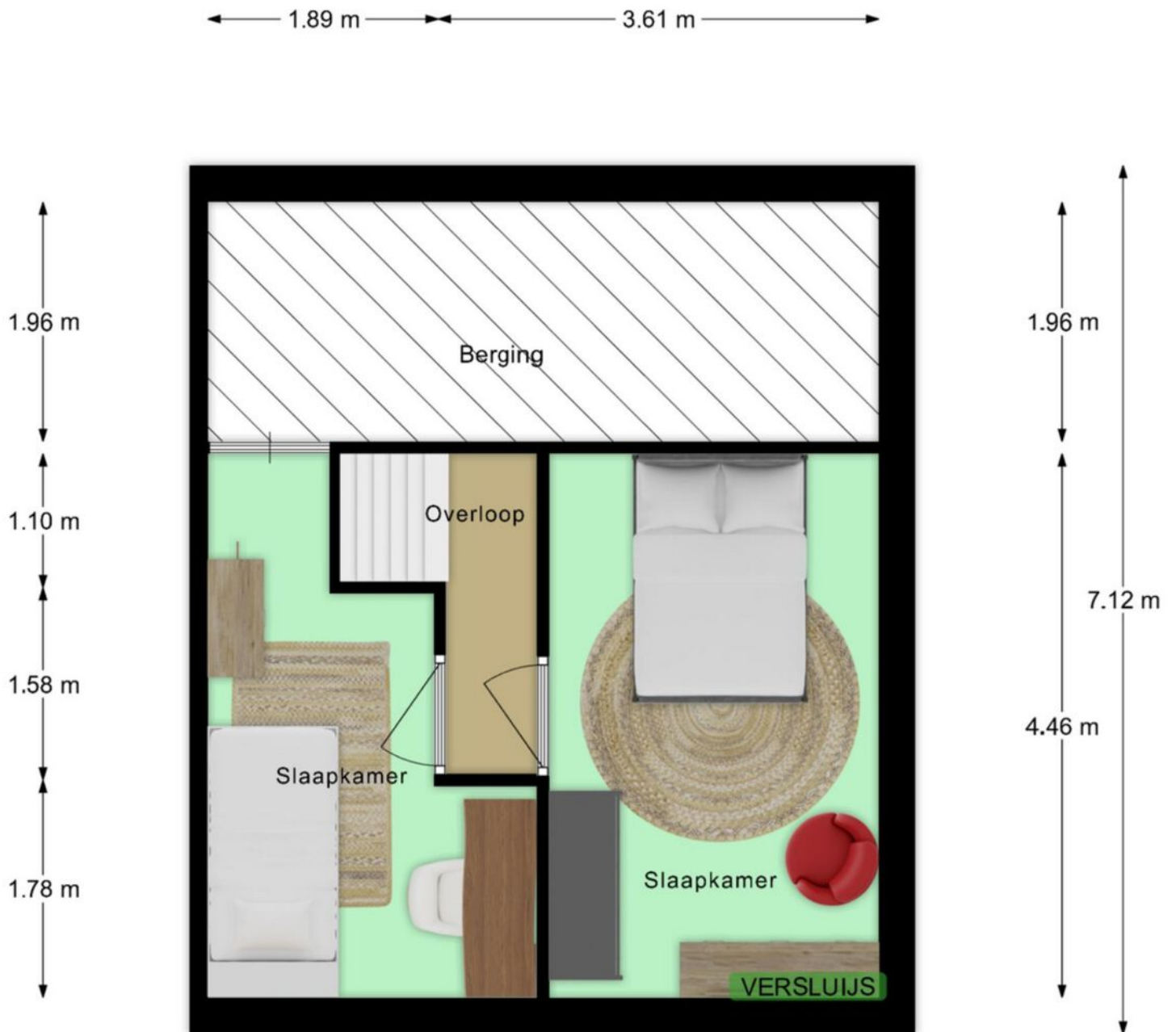
Plattegrond



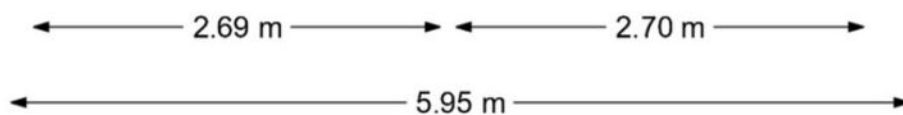
Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond



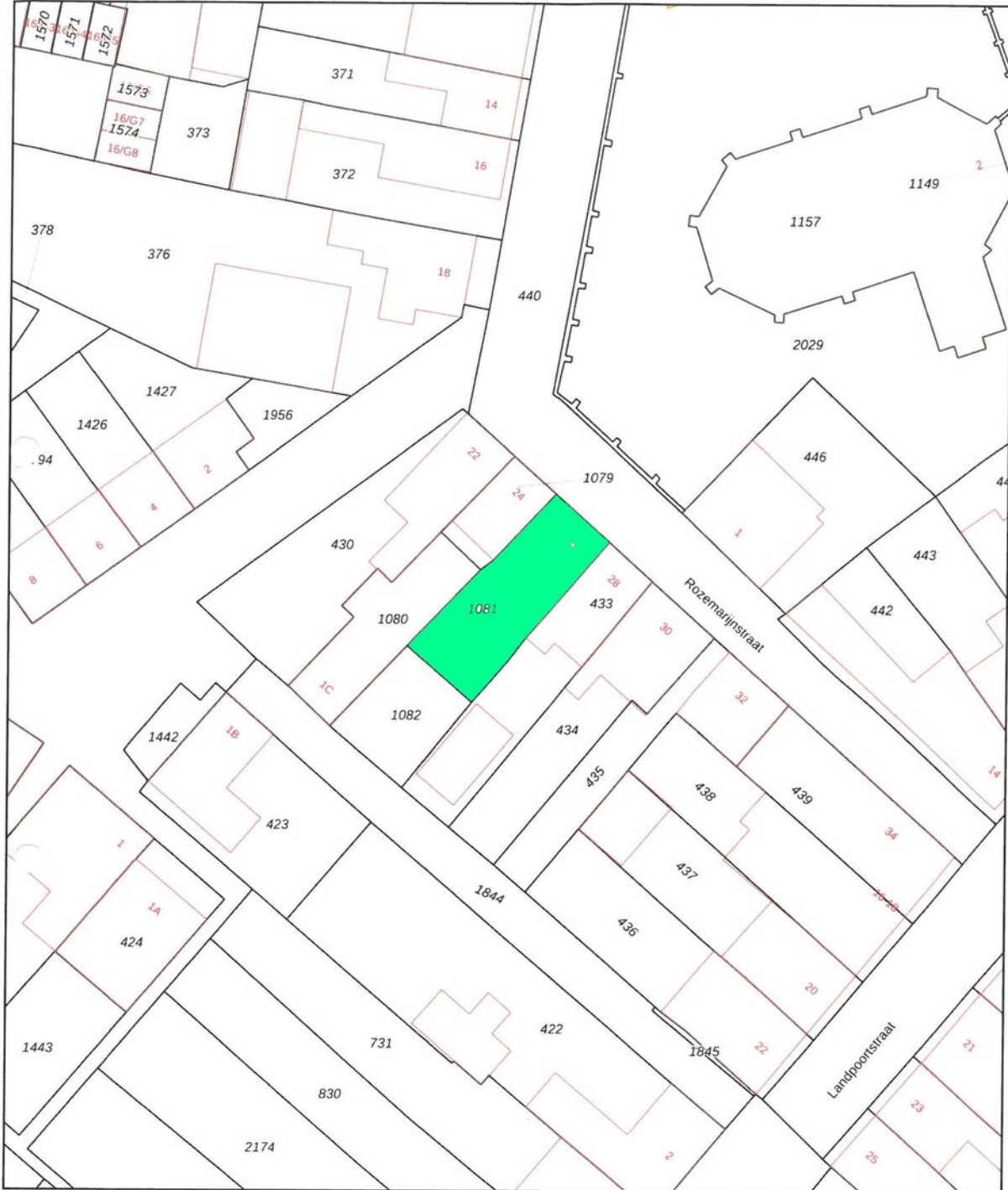
Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

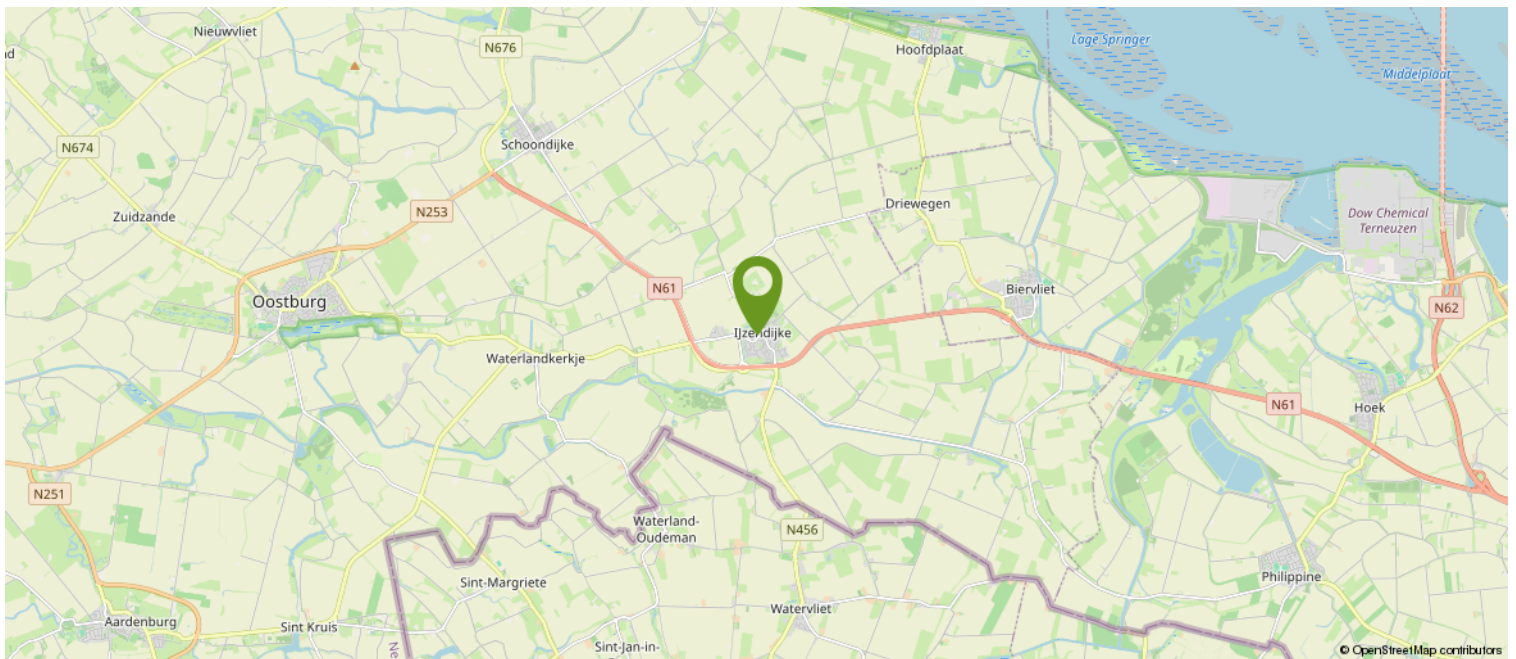
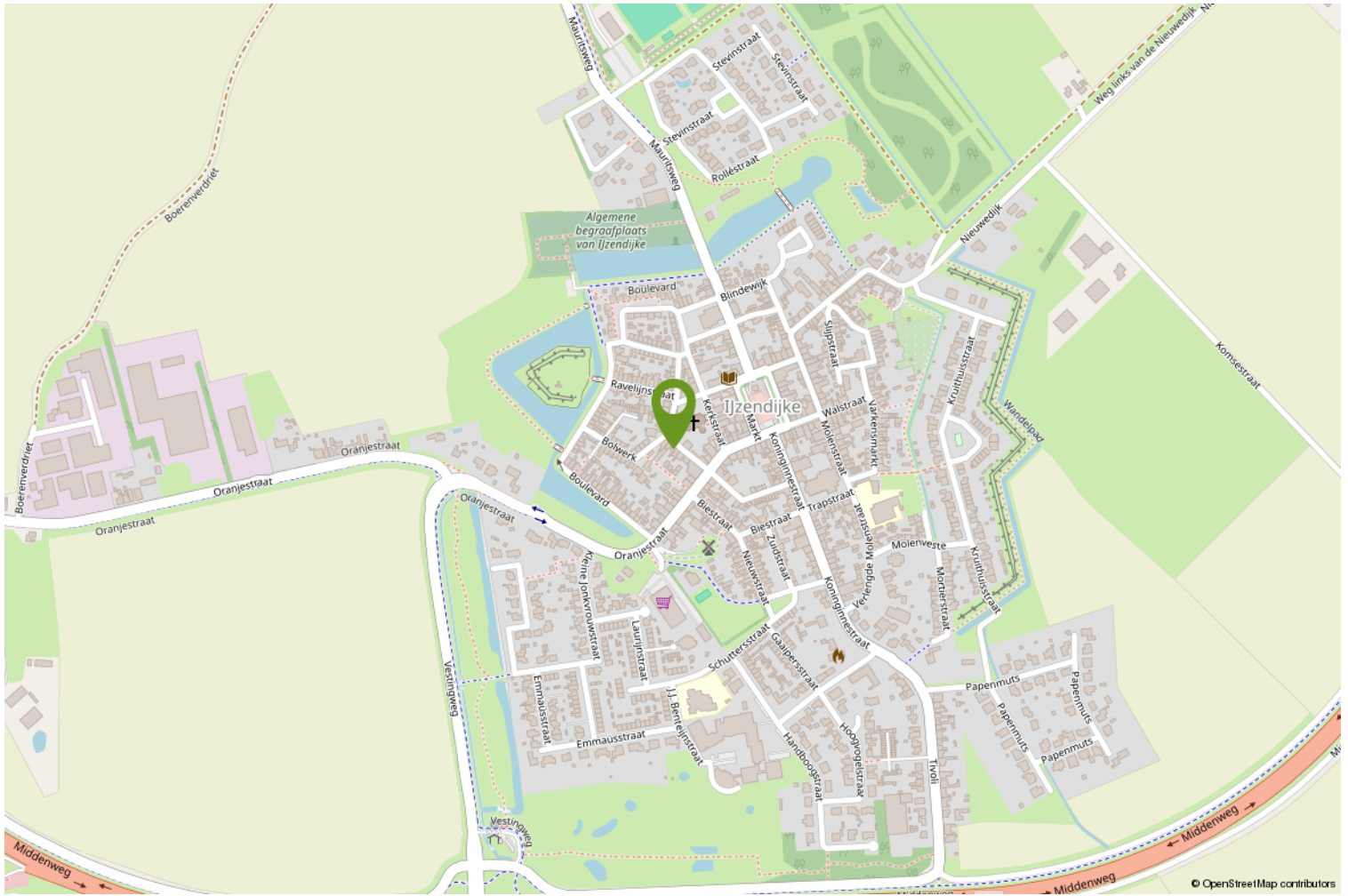
Kadastrale kaart

Uw referentie: Versluys



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens	Sectie EY Perceel 1081	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 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



Satelliet



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

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!"