

# Droomhuis op een prachtig plekje in de polder



NIEUWLIET | Sint Bavodijk 58

Vraagprijs € 589.000 K.K.



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

Wij zeggen WOW bij het zien van deze polderwoning aan de Sint Bavodijk in Nieuwvliet. Instapklaar, luxe gerenoveerd en met een fantastisch uitzicht is dit een pronkstuk op een droomlocatie.

De uitstraling is zowel modern als lieflijk, het huis is voorzien van alle comfort, tiptop in orde en zowel binnen als buiten is het heerlijk ruim.

Tel daarbij op de gunstige ligging ten opzichte van de kust en het achterland en je hebt je nieuwe huis gevonden!

DEZE WONING MAG ZOWEL VOOR PERMANENTE BEWONING ALS 2e VERBLIJF WORDEN GEBRUIKT. OOK REECREATIEVE VERHUUR BEHOORT TOT DE MOGELIJKHEDEN.

# Kenmerken

## Basis kenmerken

Adres	Sint Bavodijk 58
Postcode en plaats	4504 AB, Nieuwvliet
Vraagprijs	€ 589.000 K.K.
Bouwjaar	1901
Renovatiejaar	2019/2020
Ligging	Aan rustige weg met vrij uitzicht. Buiten de bebouwde kom. Op het platteland.
Perceeloppervlakte	450m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	126m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Inhoud	503m <sup>3</sup>

## Indeling en ruimtes

Slaapkamers	4
Badkamers	2
Toilet	3
Berging	6m <sup>2</sup>
Soort tuin	Achter- en zijtuin
Tuin oriëntatie	ZW
Parkeerplaatsen	2

## Technische Info

Ventilatie	Ja
Kozijnen	Aluminium
Beglazing	HR++
Verwarming	cv ketel, gedeeltelijk vloerverwarming
Bouwjaar CV	2019
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	C



## Begane grond

Bij binnenkomst in de hal met tegelvloer valt onmiddellijk de ruimte en de royale lichtinval op.

Hier vind je een modern hangtoilet en de technische kast met daarin alle elektra en de cv ketel.

Vervolgens gaan we naar de woonkamer met een zit- en relaxgedeelte en belegd met een laminaatvloer. De tuindeuren geven zicht op en toegang tot de tuin. De vele raampartijen en de tuindeuren zorgen voor een royale lichtinval en zicht op zowel de tuin als de weilanden.

De fraaie balkenplafonds op de begane grond geven het huis net dat tikje nostalgie naast de moderne touch.

Via een open verbinding komen we in de eetkamer en woonkeuken die door het gebruik van de materialen zowel een stoere als een moderne uitstraling heeft.









De royale keuken is voorzien van een dik, hard stenen blad, alle apparatuur, een Smeg koelkast en een Smeg fornuis. In de handige trapkast is de aansluiting voor de wasmachine en de droger.







## 1e verdieping

Via de trap komen we op de overloop met goede lichtinval door het royale dakvenster.

Er zijn 4 slaapkamers die allemaal ruim genoeg zijn voor 2 bedden.

Heb je zoveel slaapkamers niet nodig, dan is het een optie om 1 van deze kamers in te richten als extra bergruimte of werkkamer.

Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren.

Bijpassend zijn er 2 moderne badkamers - beiden met een dakkapel over de volle breedte. Beide badkamers beschikken over een regendouche, wastafelmeubel en toilet.

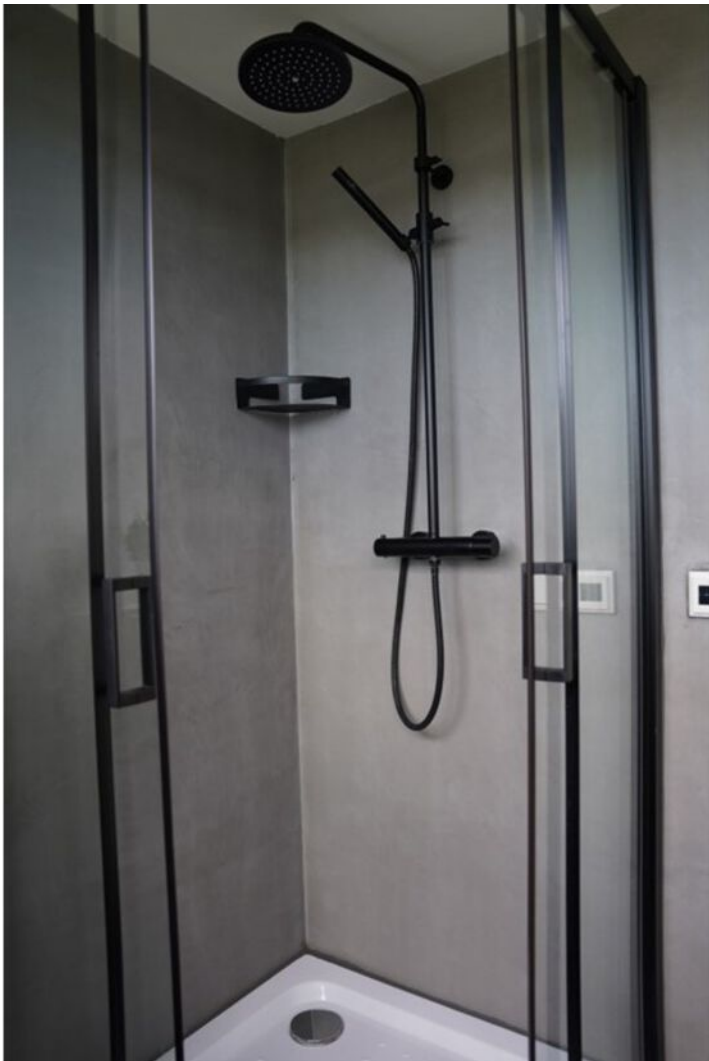












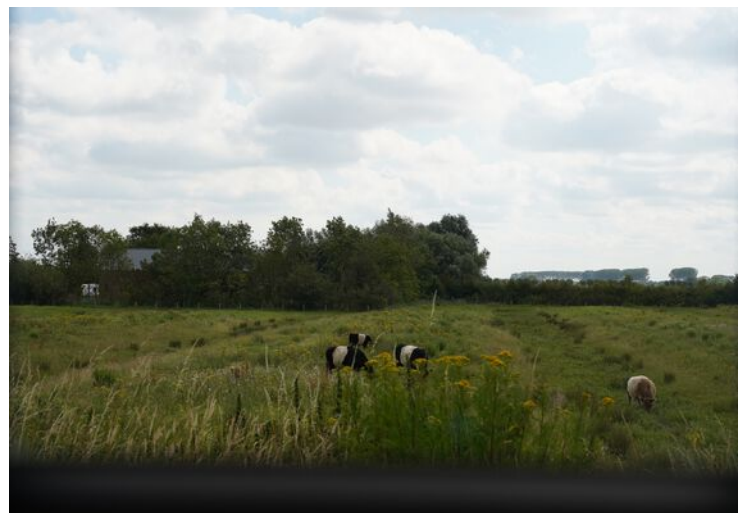


## Tuin

De volledig omheinde tuin met terras en fruitbomen sluit qua sfeer en beleving naadloos aan op het huis en de omgeving. Zowel voor als achter kijk je wijds over het polderlandschap en weides met Lakenfelder runderen. Een stalen berging zorgt voor extra bergruimte voor je tuin spullen. Ook handig; er zijn 2 parkeerplaatsen bij de woning aanwezig.















# Bijzonderheden

Zelden kom je zo'n geweldige locatie tegen!  
De woning is gelegen aan een rustig kronkelweggetje met het fraaie polderlandschap en een natuurgebied met een idyllische kreek.  
Toch zijn strand, zee en duinen met de fiets goed bereikbaar.  
Ook voorzieningen en winkels zijn binnen redelijke afstand gelegen.  
Het geheel is zowel van binnen als van buiten compleet gerenoveerd.

Deze woning mag zowel voor permanente bewoning als 2e verblijf worden gebruikt.  
Ook recreatieve verhuur behoort tot de mogelijkheden.

Bouwjaar 1901, gerenoveerd in 2019  
Perceelgrootte 450m<sup>2</sup>  
Gebruikoppervlak wonen 126 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 6m<sup>2</sup>  
Inhoud 503m<sup>3</sup>  
Tuin Z 350m<sup>2</sup>

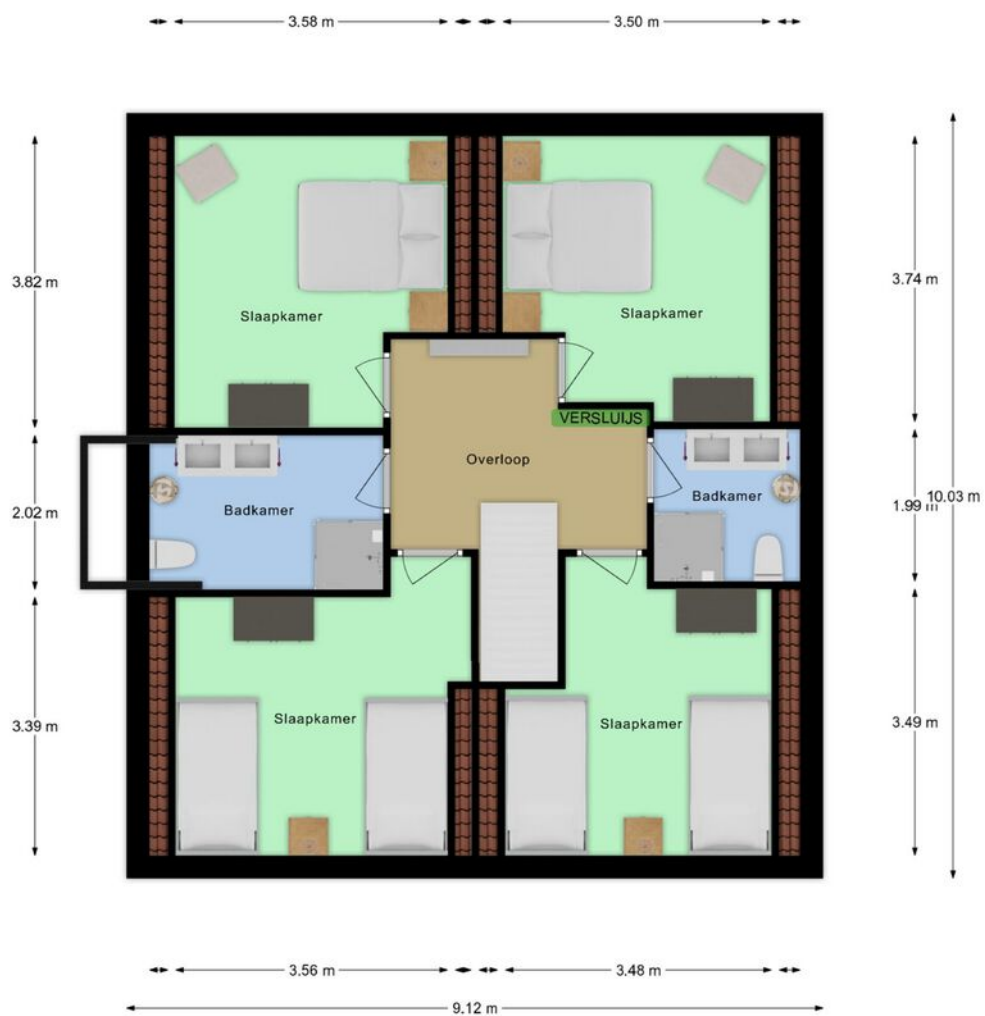
De complete renovatie is gedaan in 2019 / 2020. Overal zijn aluminium kozijnen met HR ++ glas.  
De begane grond wordt verwarmd met vloerverwarming via een HR combiketel van het merk Vaillant uit 2019. Warm water eveneens via de HR combiketel.  
Op de etage worden de badkamers verwarmd met vloerverwarming. Ook beschikken beide badkamers over een mechanische afzuiging. In de slaapkamers is geen verwarming aangebracht, echter door de goede isolatie wordt dit niet gemist.  
Het dak is voorzien in 2020 van nieuwe dakpannen en dakisolatie.  
Ook zijn de muren en de vloer voorzien van isolatie.  
De recent vernieuwde meterkast beschikt over 10 groepen, 3 aardlekschakelaars en ook over 3 fase en krachtstroom.  
Eind jaren '80 is er om de volledige woning een nieuwe steen gezet.  
Internet en TV via KPN Digtenne.

# Plattegrond



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

# Plattegrond



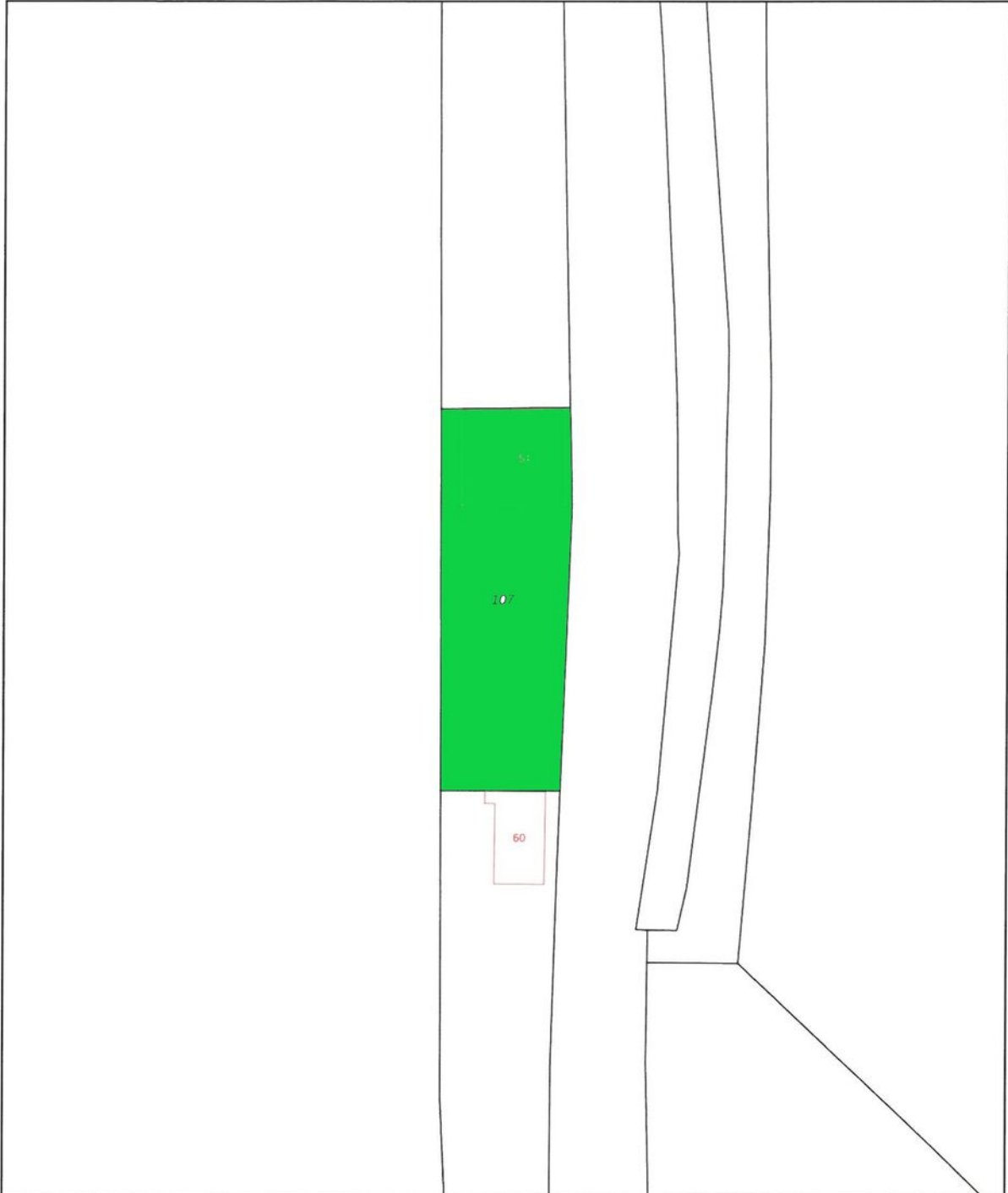
Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

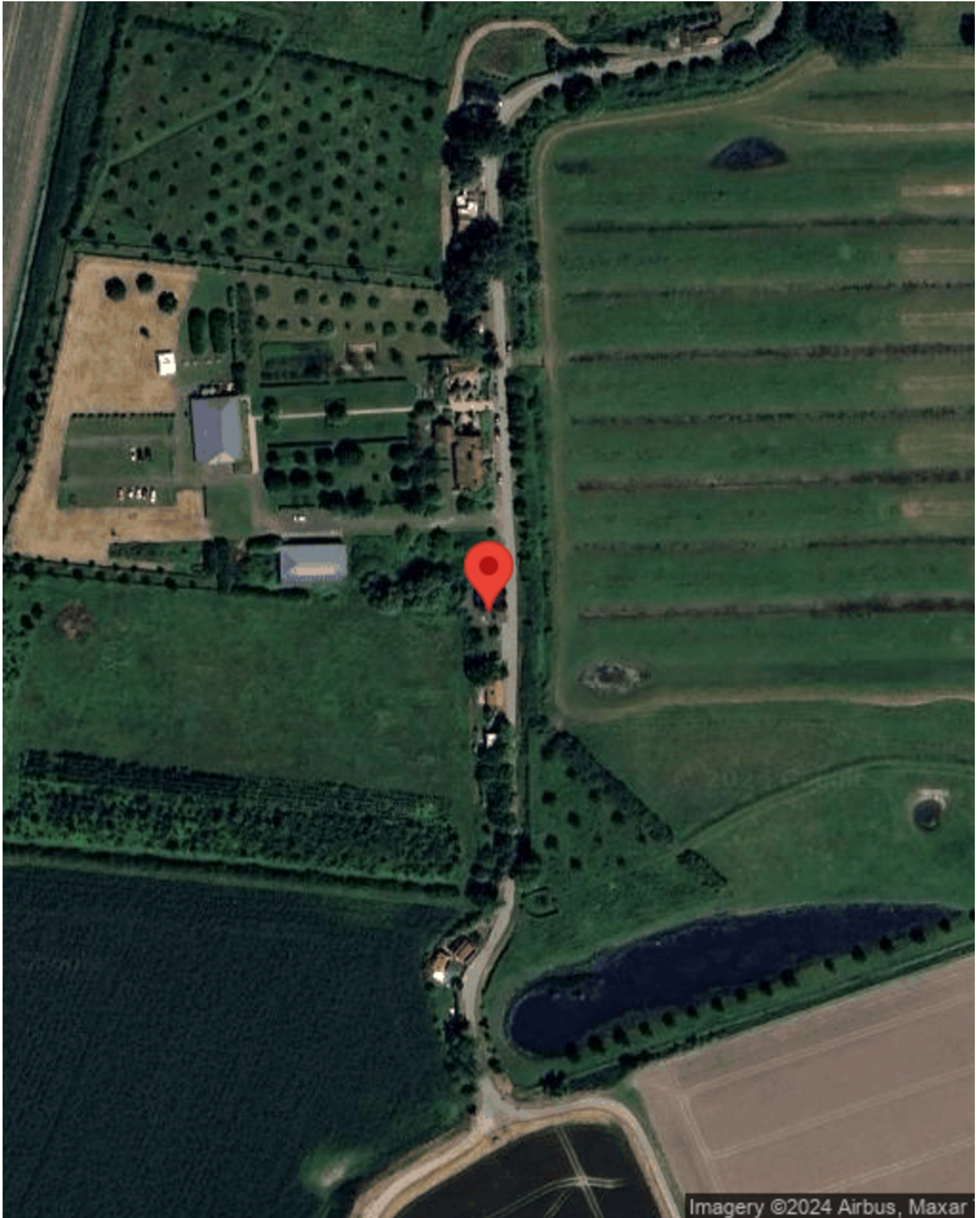
Uw referentie: Versluijs



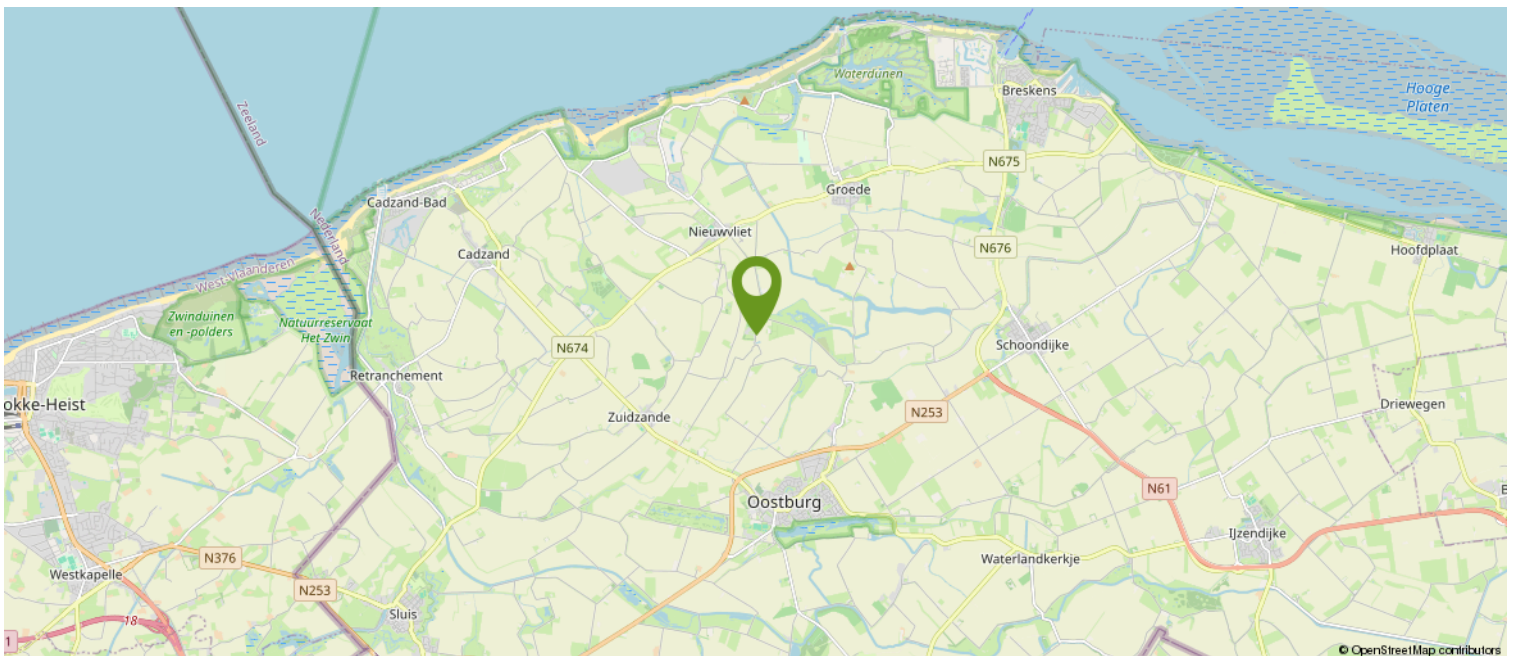
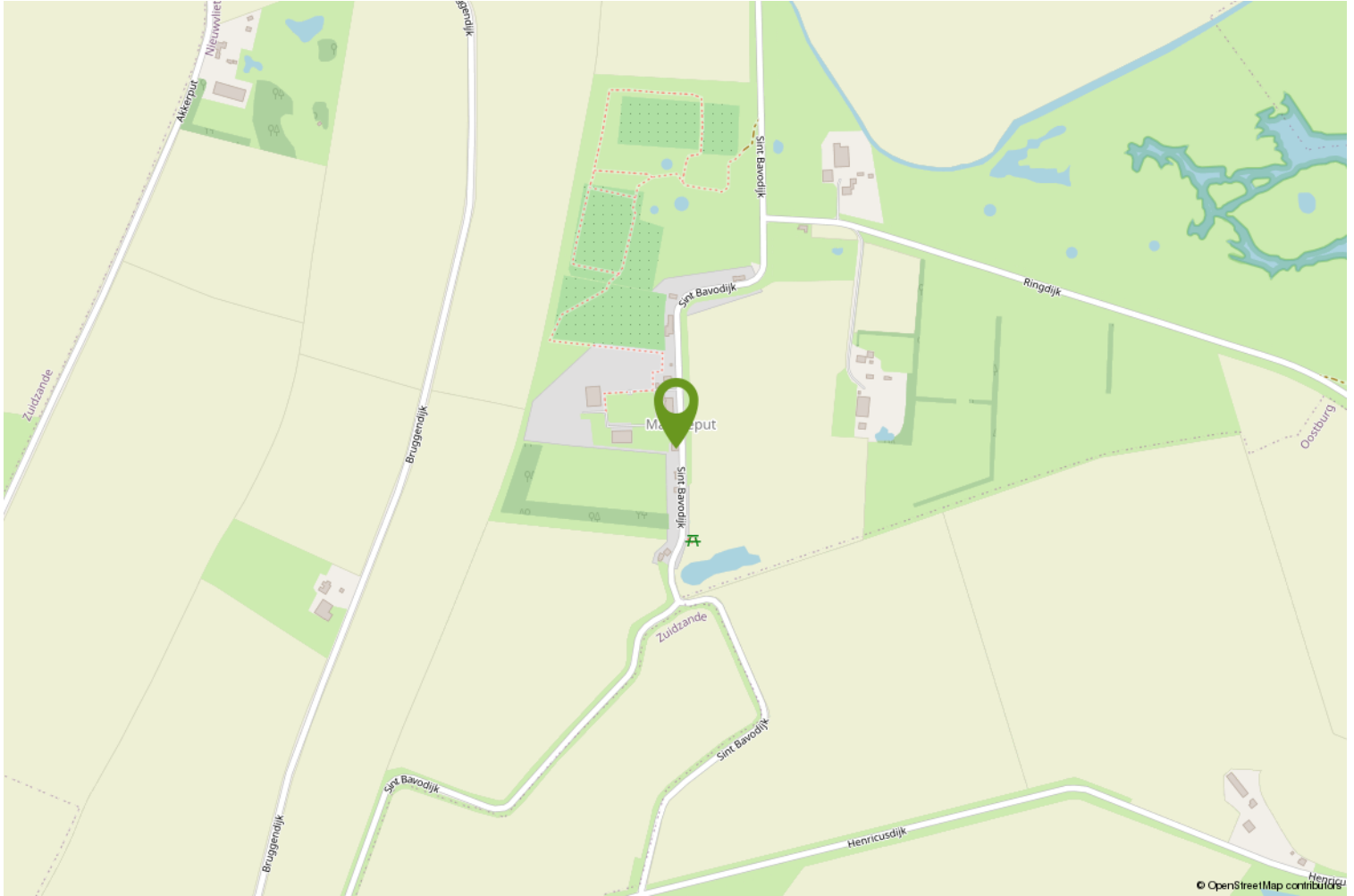
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 107	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juni 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.	

# 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 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!"