

Charmant woonhuis met fantastische tuin en loods.



AARDENBURG | Weststraat 68

Vraagprijs € 489.000 K.K.



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

Dit statige herenhuis met unieke tuin is gelegen in hartje Aardenburg onder de vleugels van de monumentale Heilige Maria Hemelvaartkerk.

Met maar liefst 4 ruime slaapkamers, veel bergruimte, een grote woonkeuken en een werkelijk fantastische tuin is dit echt een pareltje in zijn soort.

Daarnaast zorgen de winkel en de loods voor ongekende mogelijkheden.

Stijl, authentieke sfeer en charme strijden hier om voorrang.

Deze voorname woning straalt historie uit. Achter de gevel is het oorspronkelijke karakter terug te vinden in de diverse authentieke elementen. In dit type woningen hoef je de sfeer niet meer zelf te creëren, die is er namelijk al.

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Weststraat 68
Postcode en plaats	4527 BV, Aardenburg
Vraagprijs	€ 489.000 K.K.
Bouwjaar	1946
Ligging	in het centrum
Perceeloppervlakte	696m ²
Woonoppervlakte	199m ²
Overige inpandige ruimte	44m ²
Externe bergruimte	127m ²
Inhoud	861m ³

Indeling en ruimtes

Slaapkamers	4 (meer mogelijk)
Badkamers	1 (2e badkamer mogelijk)
Toilet	2
Bijkeuken	Ja
Berging	127m ²
Zolder	Ja
Kantoor	Ja
Soort tuin	Achtertuintuin
Tuin oriëntatie	Noord
Garage	Ja
Parkeerplaatsen	meerdere

Technische Info

Rolluiken	Ja
Zonnepanelen	Ja
Kozijnen	Kunststof m.u.v. de tuindeuren in de keuken
Beglazing	HR++ glas m.u.v. de tuindeuren in de keuken
Verwarming	cvketel, openhaard, gashaard
Bouwjaar CV	2017
Isolatie	dakisolatie
Energie label	C

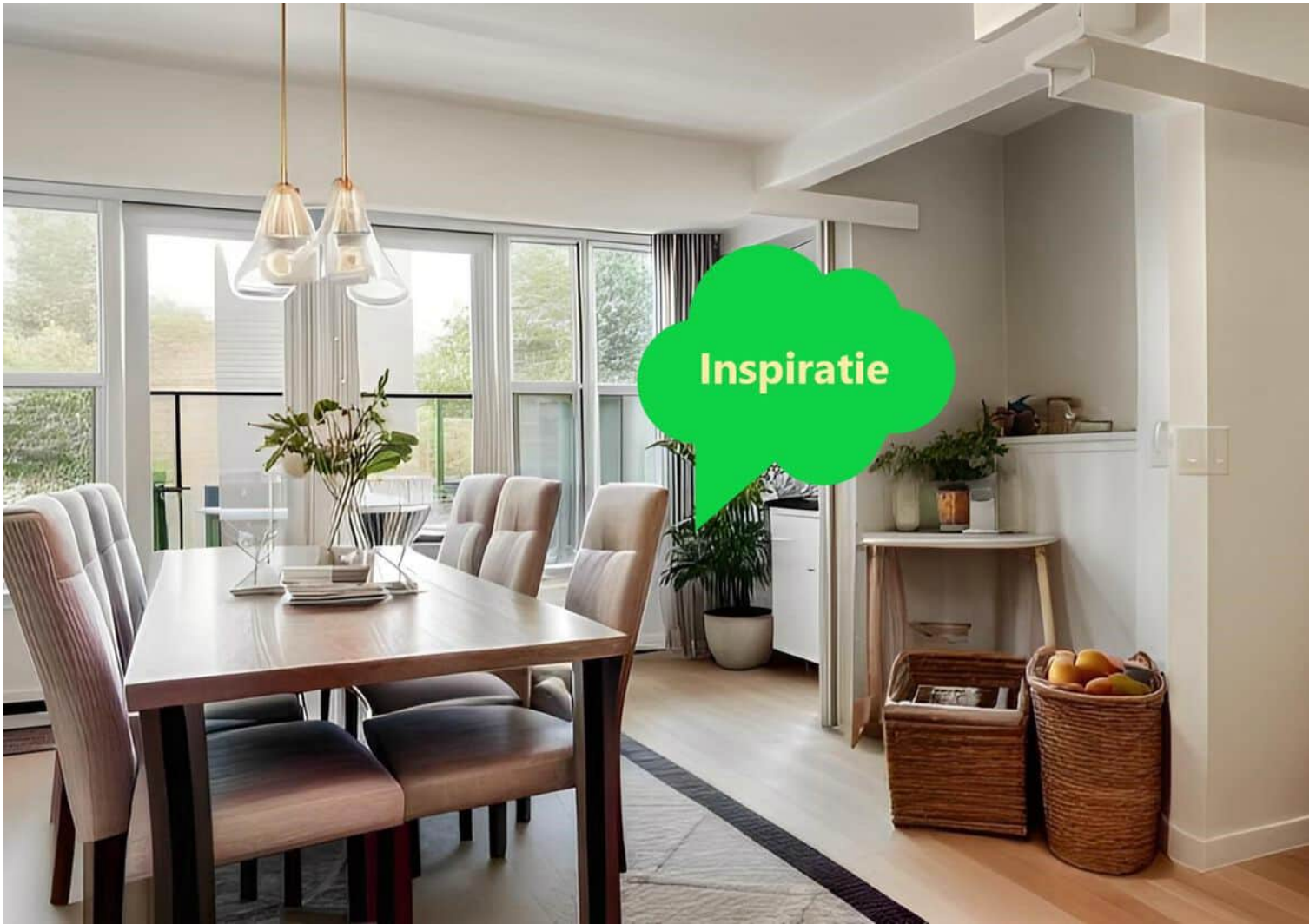


Begane grond

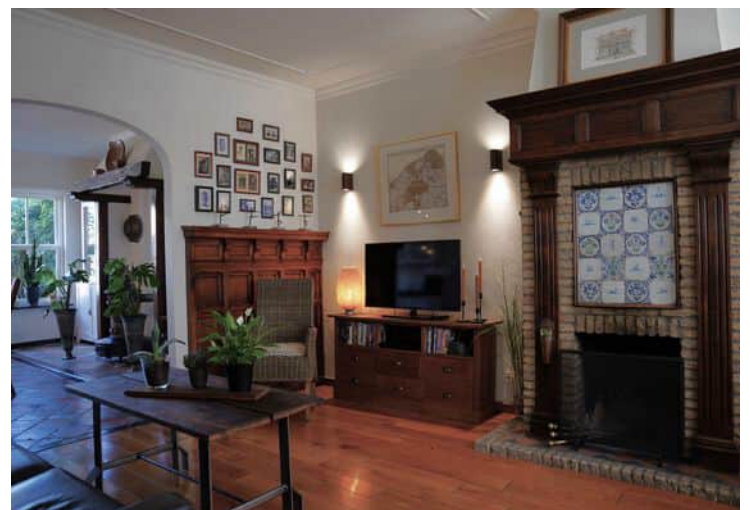
Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal, die leidt naar de gezellige woonkamer met houten vloerdelen en open haard. De openhaard zorgt 's winters voor een aangename warmte en sfeer.

Ensuite vind je de ruime woonkeuken met openslaande tuindeuren naar de tuin. De vloer is voorzien van mooie plavuizen. Het keukenblok zelf is beperkt uitgerust met apparatuur en voorzien van een mooi hardstenen blad. De schouw met gashaard maakt het plaatje compleet.







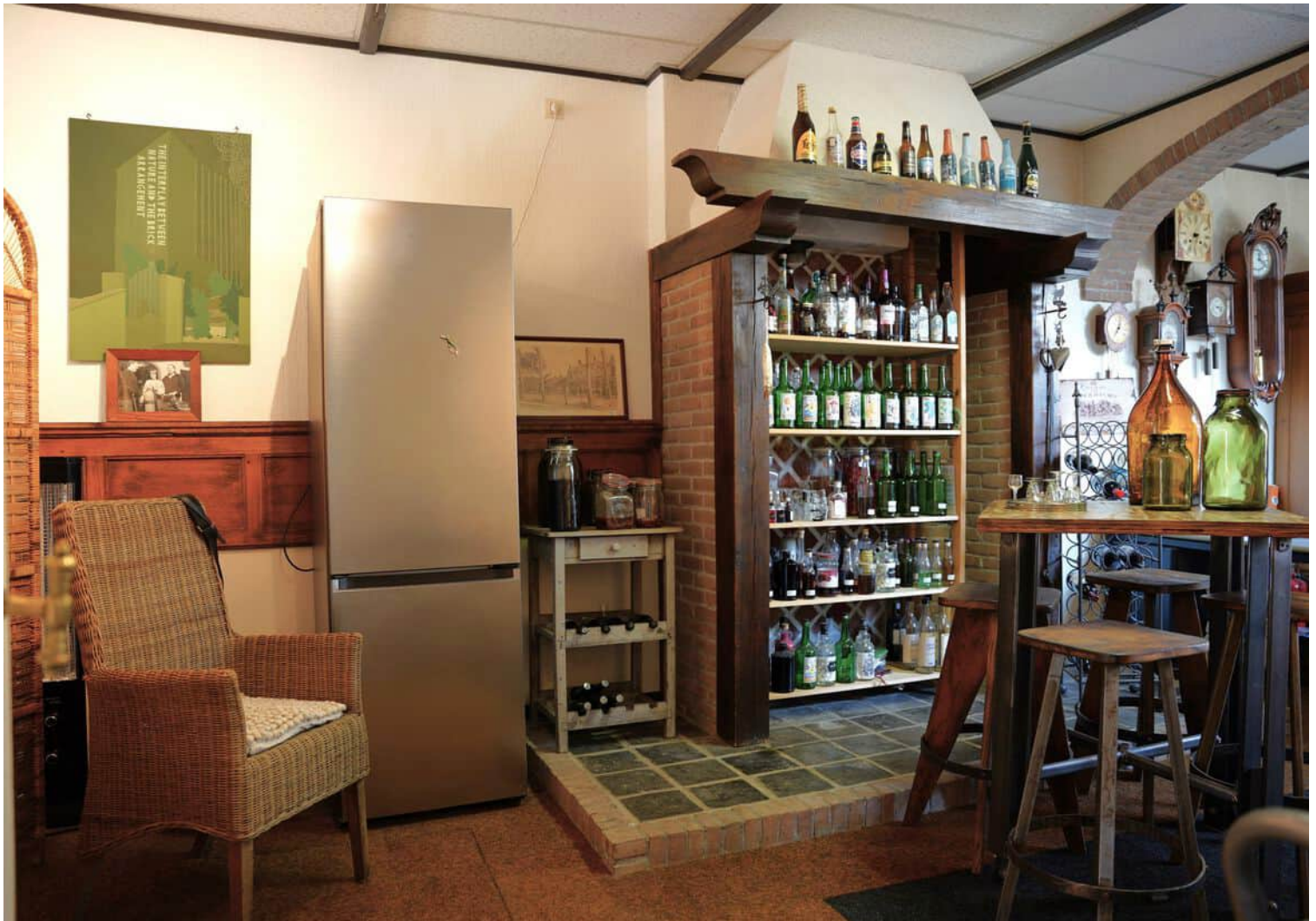


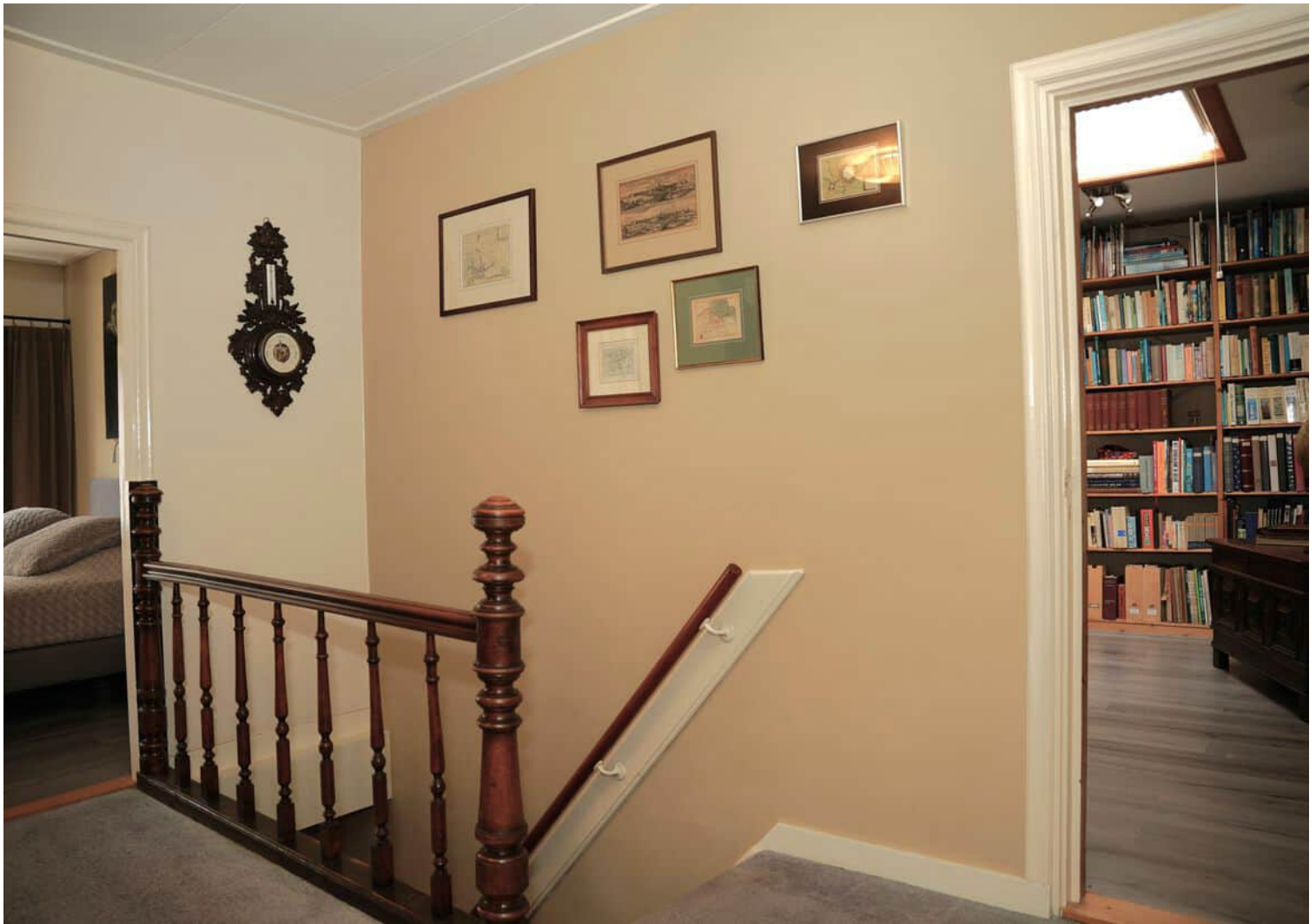


Winkelruimte

Aan de andere kant van de hal is de voormalige winkelruimte. Deze heeft een eigen ingang en zou prima geschikt zijn als kantoor aan huis, hobbyruimte, winkel enz. Mogelijkheden genoeg! Ook hier vind je een mooie sierschouw, waardoor er ook als uitbreiding van de woonruimte diverse mogelijkheden te bedenken zijn. Als je doorloopt kom je in de bijkeuken met de aansluiting voor witgoedapparatuur en toegang tot het toilet. Tenslotte is er nog een inpandige berging met een spoelbak.







1e verdieping

Op de ruime overloop vind je als verrassing een eigen sauna (ter overname)!

Vanaf de overloop heb je toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk prima qua afmeting en overall ligt een laminaatvloer. Twee slaapkamers beschikken over authentieke, vaste kasten, dus aan bergruimte geen gebrek. De badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel en een 2e toilet.

Ook is er nog een tussenkamer die perfect zou kunnen dienen als dressroom, kantoortje of zelfs een 2e badkamer.

2e Verdieping;

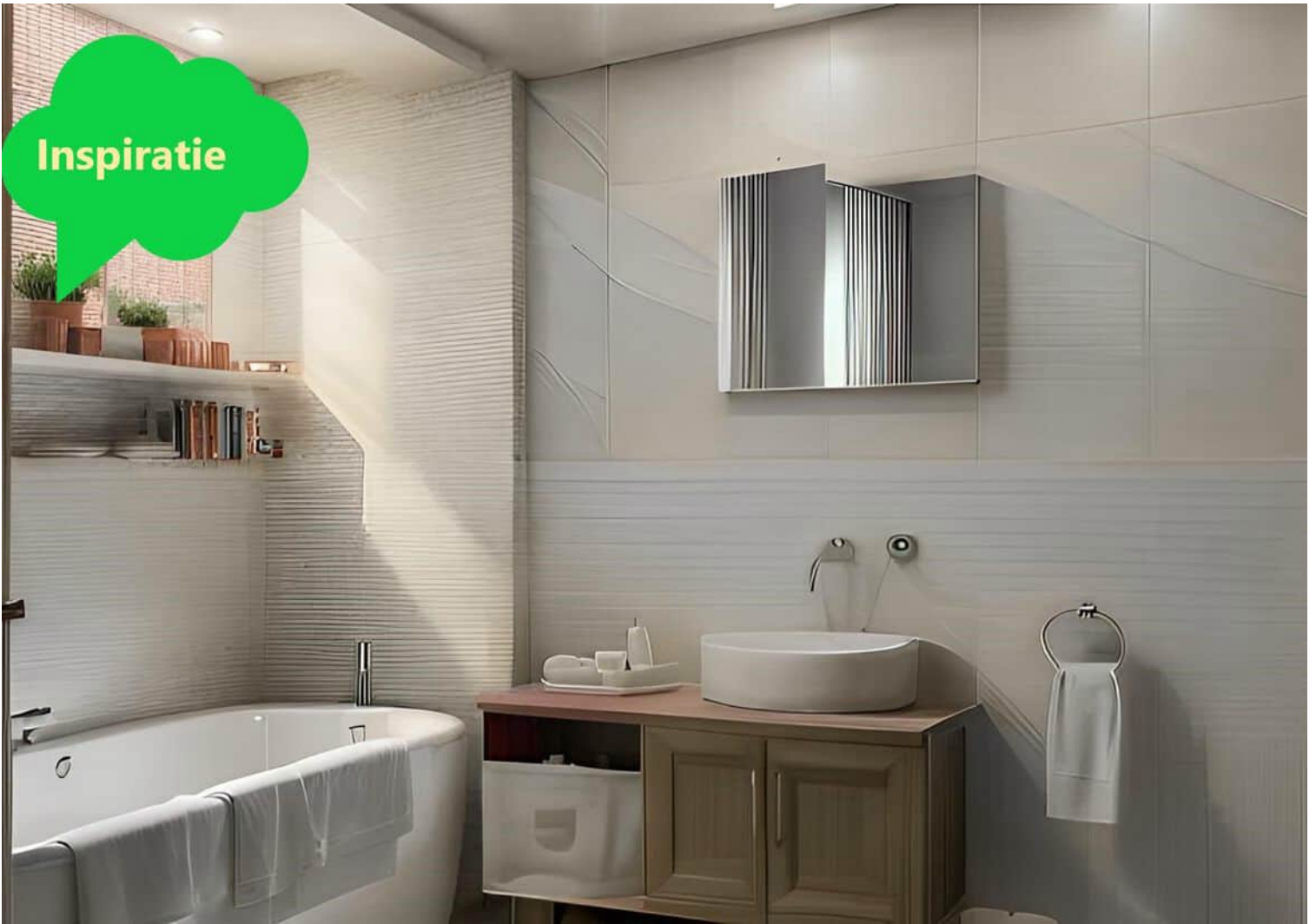
Op deze verdieping, bereikbaar met een vaste trap vind je een grote bergzolder, verdeeld in 2 delen. Ideaal voor extra opslagruimte.





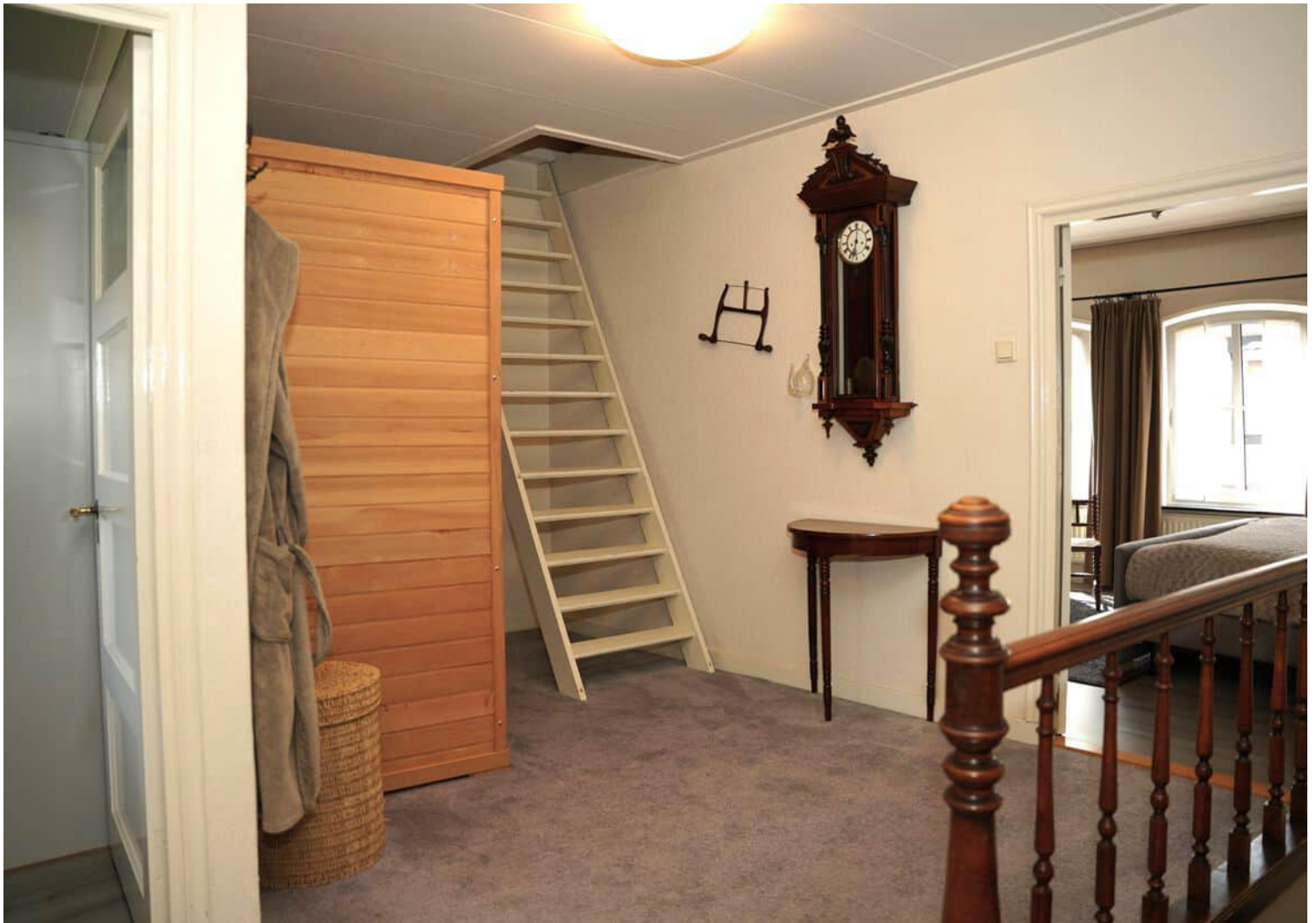


Inspiratie











Tuin

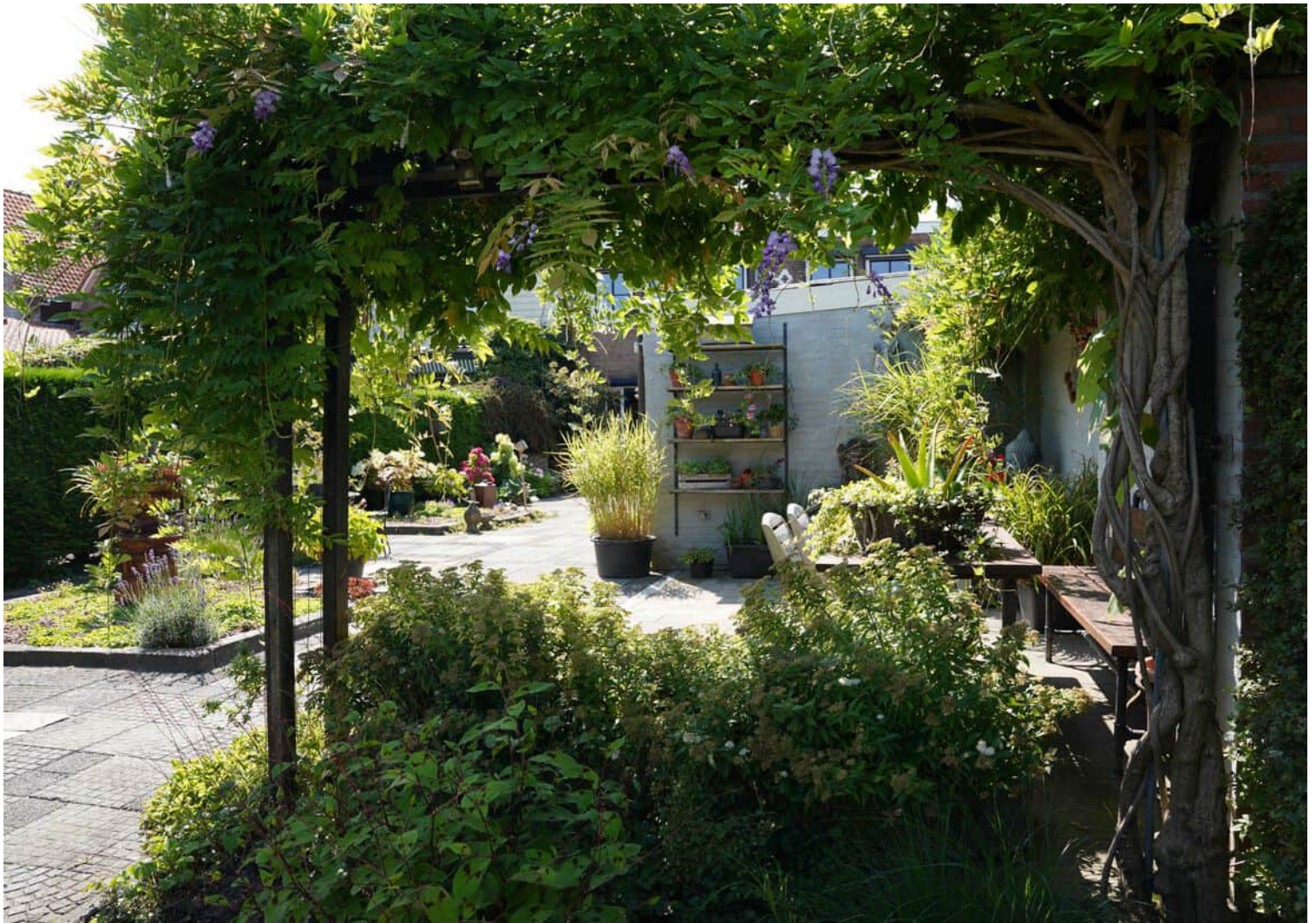
De kers op de taart is toch wel de geweldige tuin. Deze is prachtig aangelegd met heerlijke hoekjes en terrassen waar je kunt genieten van het buitenleven. Het overdekte terras met haard is een heerlijke plek om aan het einde van de dag te genieten van de avondzon.

En dat is nog niet alles. Er is ook nog een moestuin, houtopslag en een romantisch terras omringd door druivenranken. Kortom hier vind je alles wat je nodig hebt om met volle teugen te genieten van het buitenleven.













Loods

Achter in de tuin geeft een deur toegang tot de grote loods die zijn hoofdingang heeft via het achterliggende straatje. De loods dateert van 2009 en is voorzien van een werkplaats, uitstort gootsteen en extra berging. Door zijn hoogte biedt de loods gemakkelijk plaats aan een camper of caravan. Er zijn 2 sectionaaldeuren, overal zijn kunststof kozijnen met dubbel glas, het dak is geïsoleerd en er is elektra aangelegd. Ook is er een extra groepenkast.





Bijzonderheden

Het huis is oorspronkelijk van 1913, maar in 1946 werd het volledig herbouwd.

Overall zijn kunststof kozijnen met HR++ glas, behalve in de keuken, daar zijn de tuindeuren van hout met enkel glas. Ook zijn er diverse rolluiken.

Verwarming en warm water wordt voorzien met een HR-combiketel van het merk Vaillant uit 2017.

De vernieuwde meterkast is uitgerust met 4 aardlekschakelaars en 14 groepen inclusief krachtstroom.

In 2022 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst.

Het plat dak is vernieuwd en voorzien van isolatie.

Deze woning mag zowel voor permanente bewoning als 2e verblijf worden gebruikt.

De bestemming centrumdoeleinden maakt de woning ook perfect geschikt voor ondernemers die een bedrijf aan huis willen.

Bouwjaar 1946

Perceelgrootte 696m²

Woonoppervlakte 199m²

Overige inpandige ruimte 44m²

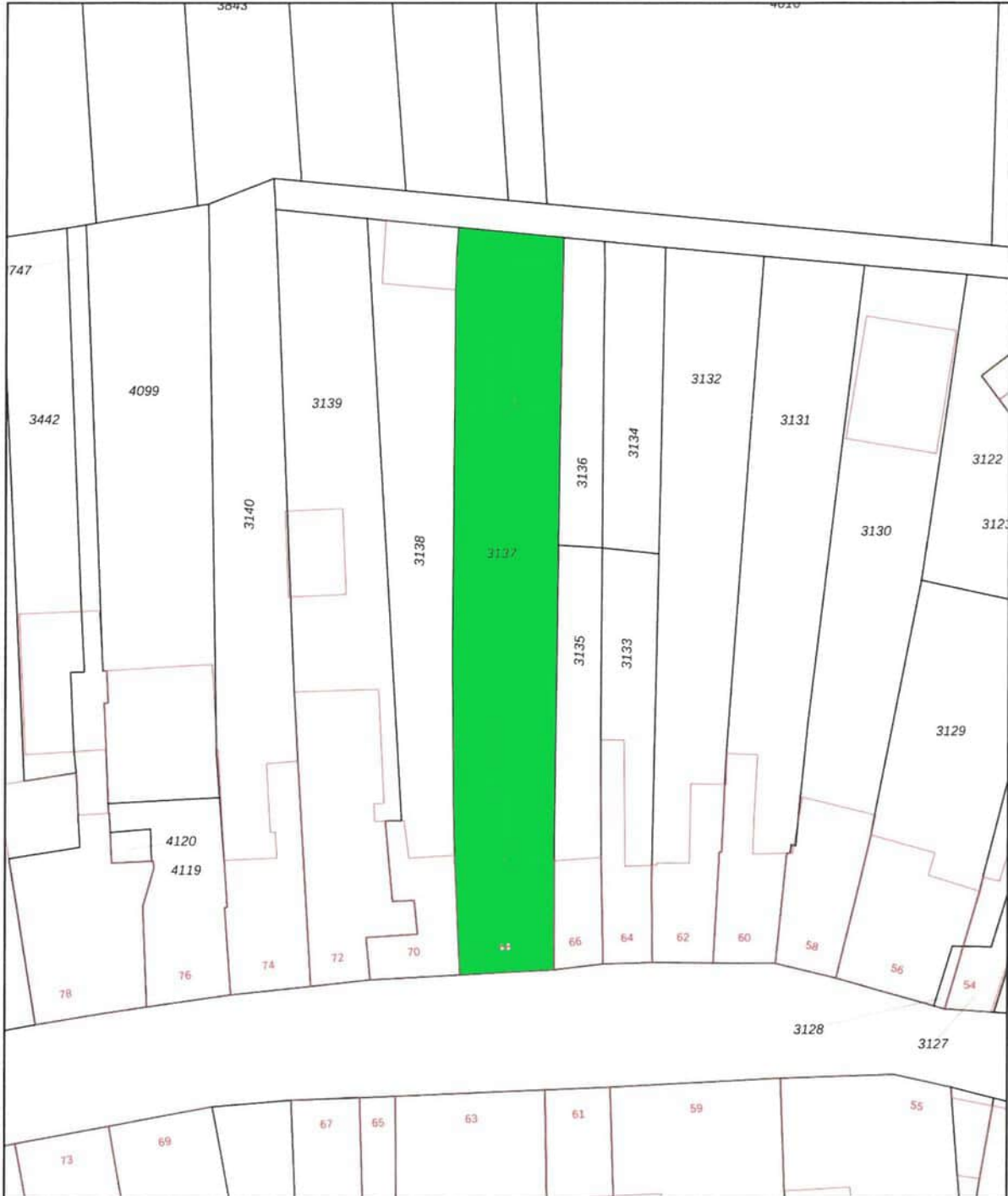
Externe bergruimte 127m²

Inhoud 861m³

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Versluijs



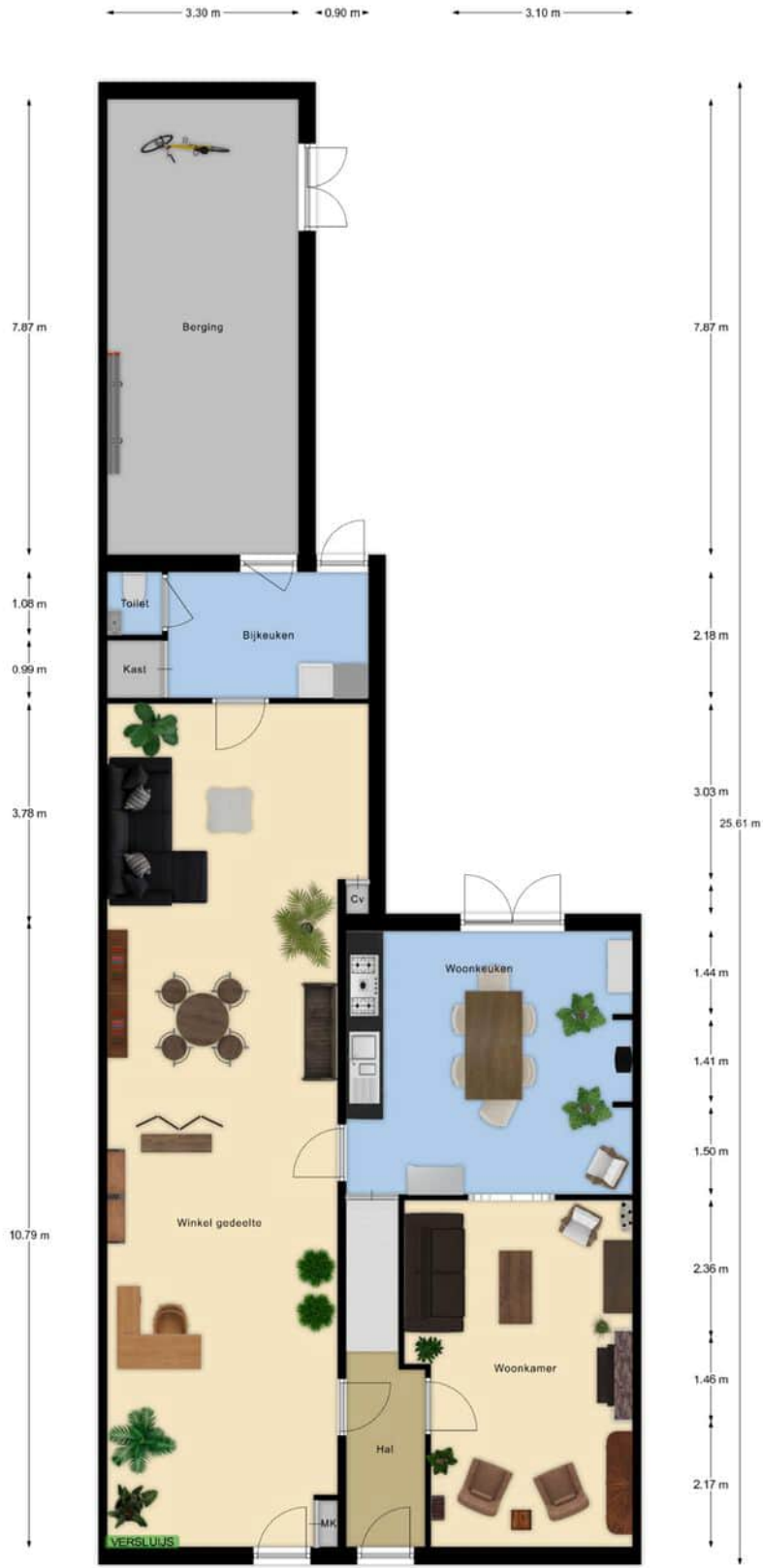
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aardenburg	
25	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3137	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 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.

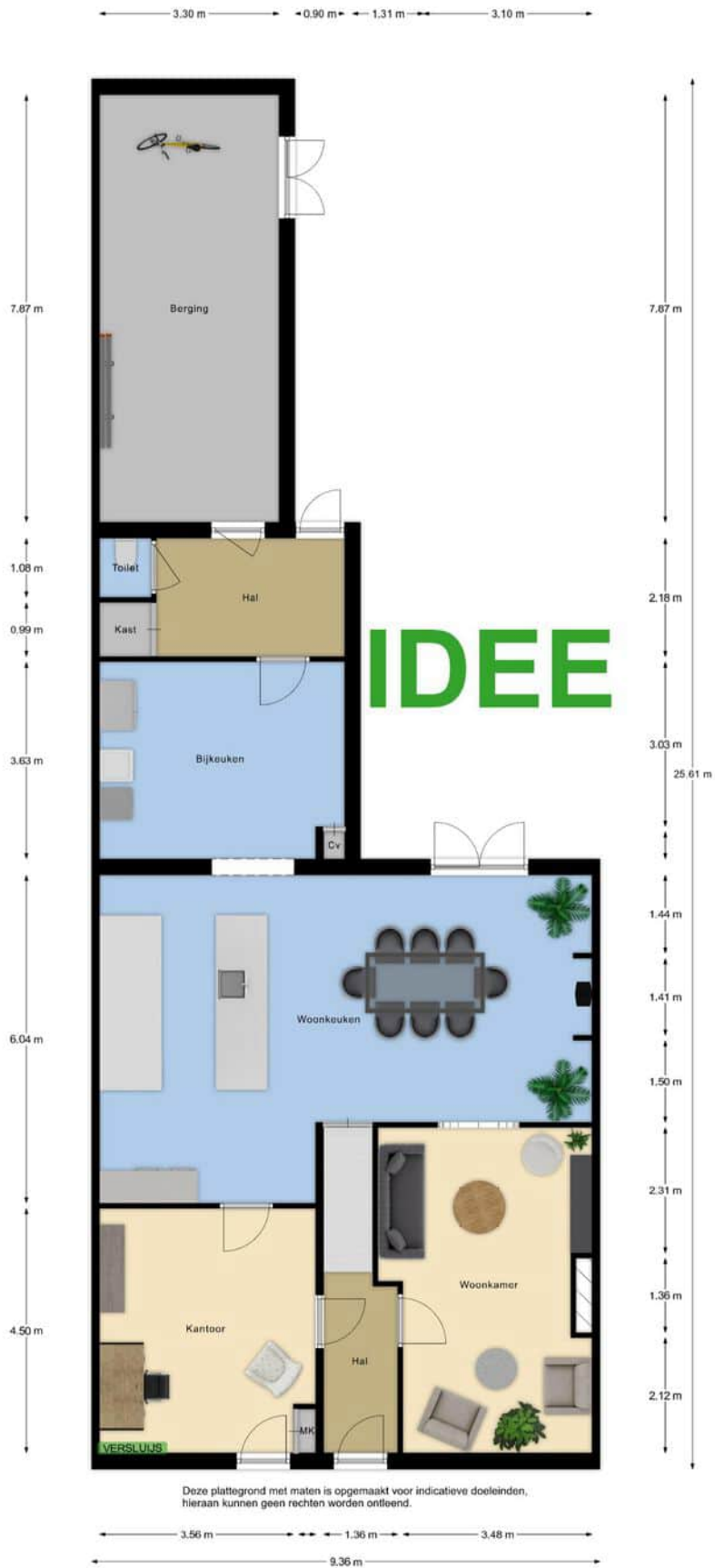
Plattegrond



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



Plattegrond Idee



Plattegrond

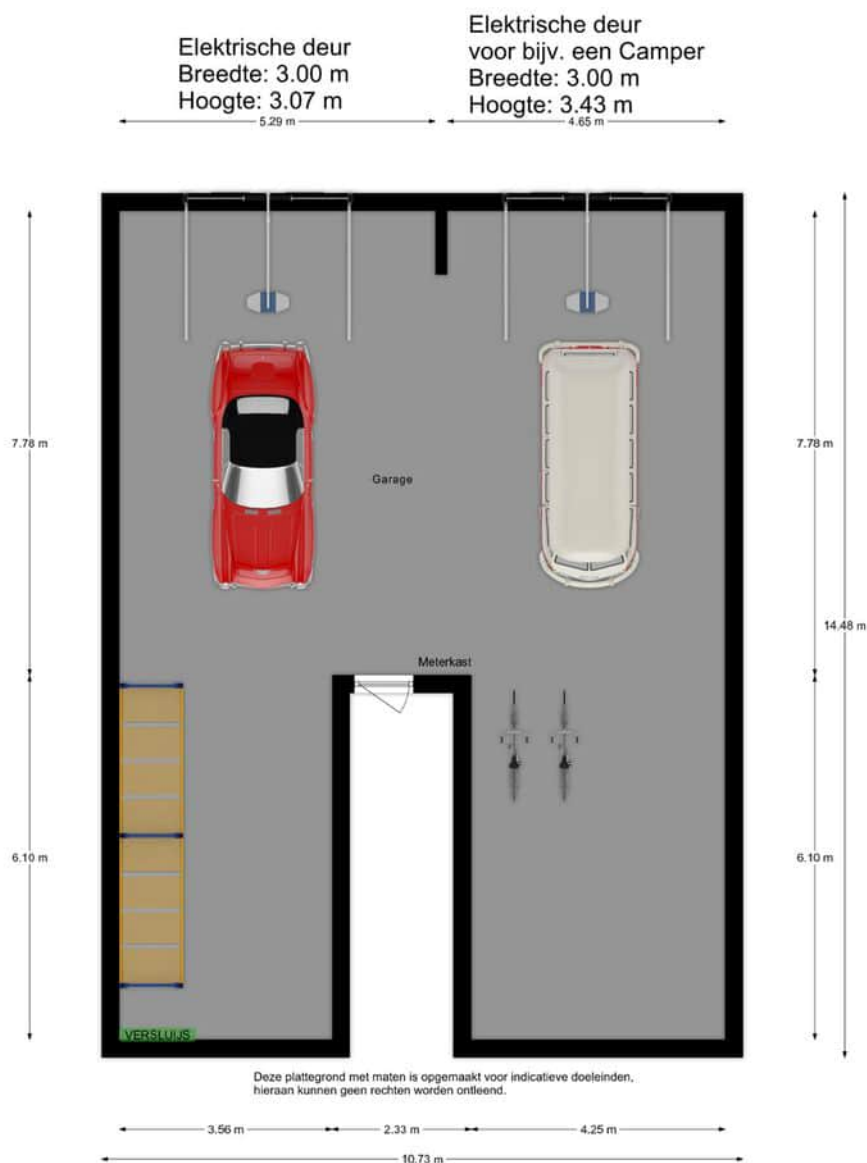


Plattegrond Idee

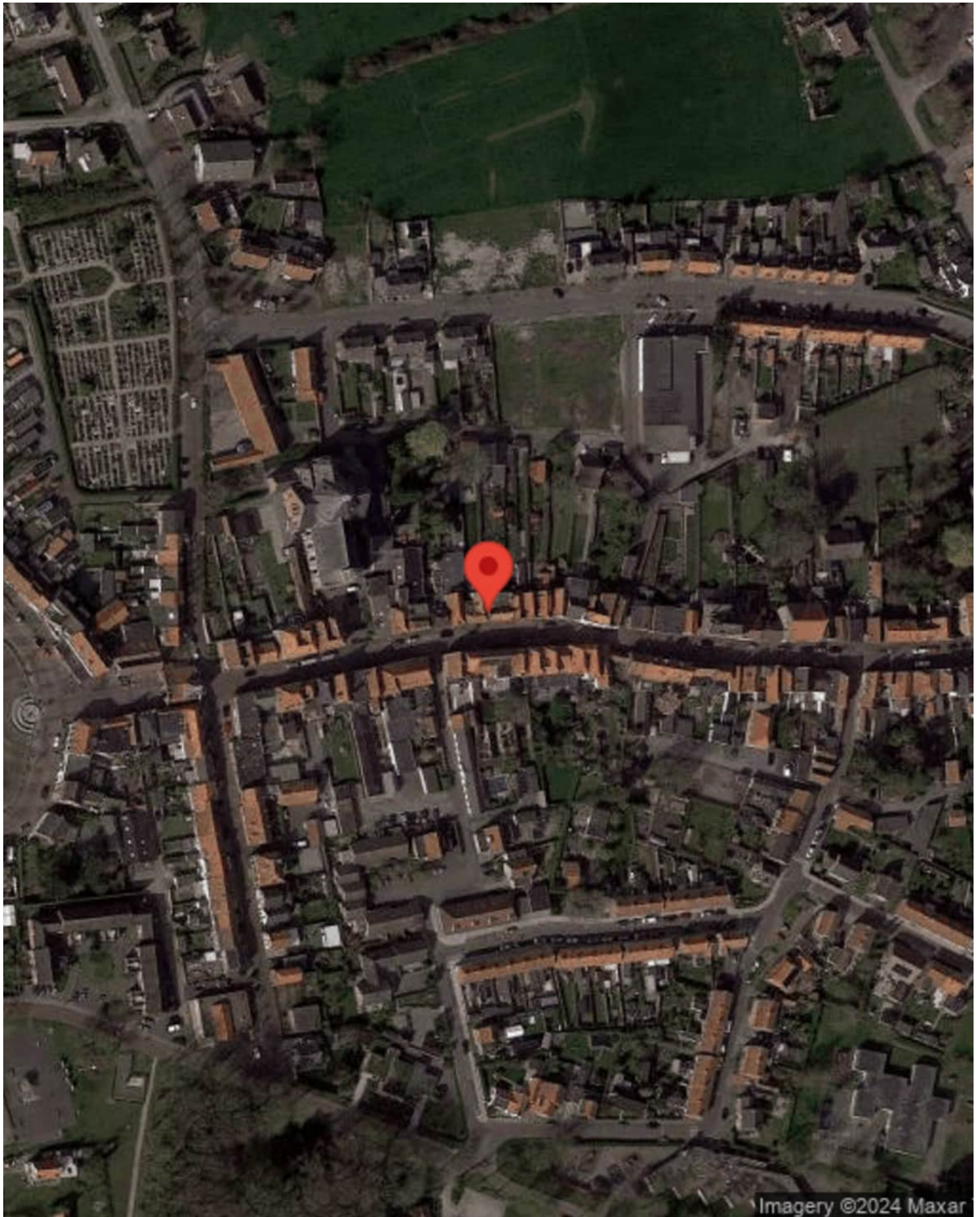
IDEE



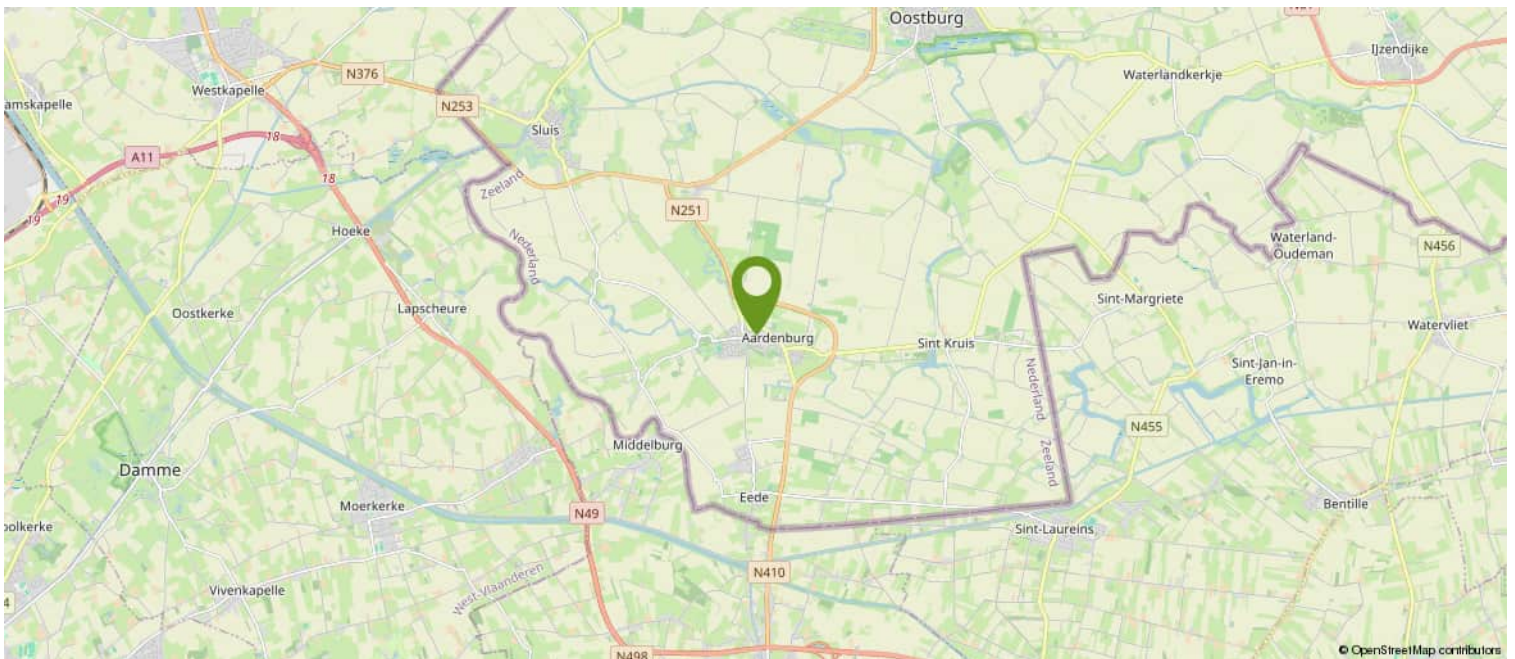
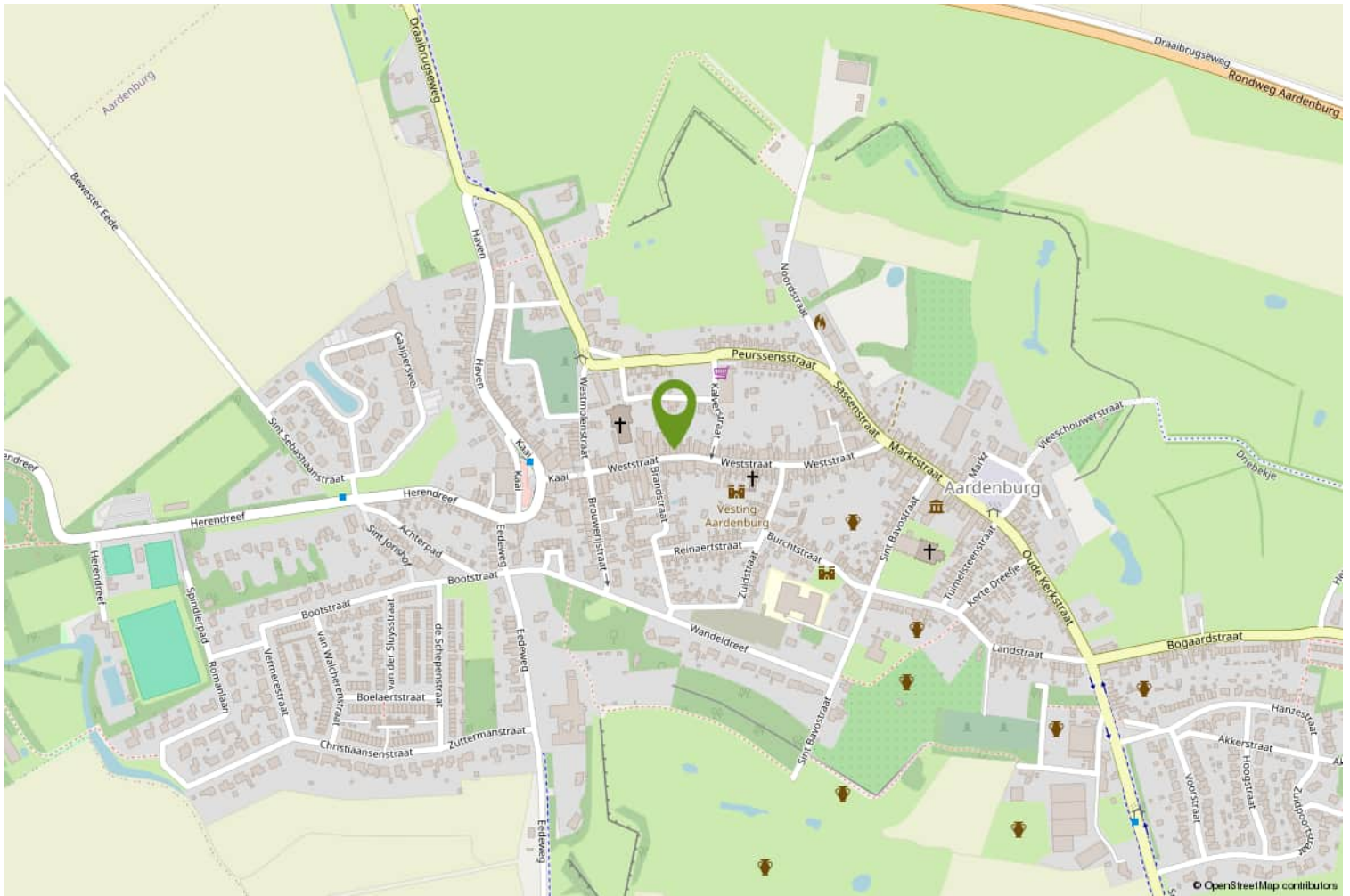
Plattegrond Loods



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

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!"