

Karakteristieke jaren '30 woning



BRESKENS | Oude Rijksweg 50

Vraagprijs € 450.000 K.K.



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

Deze volledig instapklare woning bevindt zich op wandelafstand van het bruisende centrum van het vissersdorp Breskens. De afgelopen jaren heeft het pand diverse renovaties ondergaan waardoor er een instapklare woning met een eigentijdse en sfeervolle uitstraling is ontstaan.

Met de extra lange garage, de mooie diepe tuin en niet te vergeten de toplocatie, is dit huis een ideale plek om te wonen, te leven, te ontspannen en te genieten; kortom om thuis te komen!

De renovatie van 2023 zorgt dat deze woning aan de eisen van de moderne tijd voldoet, zonder aan karakter te verliezen.

De woning mag bovendien worden aangekocht en gebruikt als 2e verblijf voor eigen gebruik.

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Oude Rijksweg 50
Postcode en plaats	4511 HW, Breskens
Vraagprijs	€ 450.000 K.K.
Bouwjaar	1924
Renovatiejaar	2023
Ligging	In woonwijk
Perceeloppervlakte	450m ²
Woonoppervlakte	100m ²
Overige in pandige ruimte	42m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6m ²
Inhoud	567m ³

Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3
Badkamers	1
Toilet	2
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Soort tuin	Voor- en achtertuintuin
Tuin oriëntatie	Noordoost
Garage	Ja
Parkeerplaatsen	1

Technische Info

Rolluiken	Ja
Kozijnen	Kunststof, Hout
Beglazing	HR++ glas, Dubbel glas
Verwarming	Cvketel, Vloerverwarming (niet aangesloten), Houtkachel
Bouwjaar CV	2010, Intergas
Isolatie	Dakisolatie, Spouwmuur
Energie label	F



Begane grond

De stijlvolle hal verwelkomt je met een statige trap, de meterkast en toegang tot de verrassende kelder.

De en-suite woonkamer met praktische tegelvloer en sfeervolle houtkachel biedt een gezellig zit- en eetgedeelte. Voor extra bergruimte zijn er handige ingebouwde kasten.

De moderne keuken is geplaatst in 2023 en van alle gemakken en inbouw apparatuur voorzien.

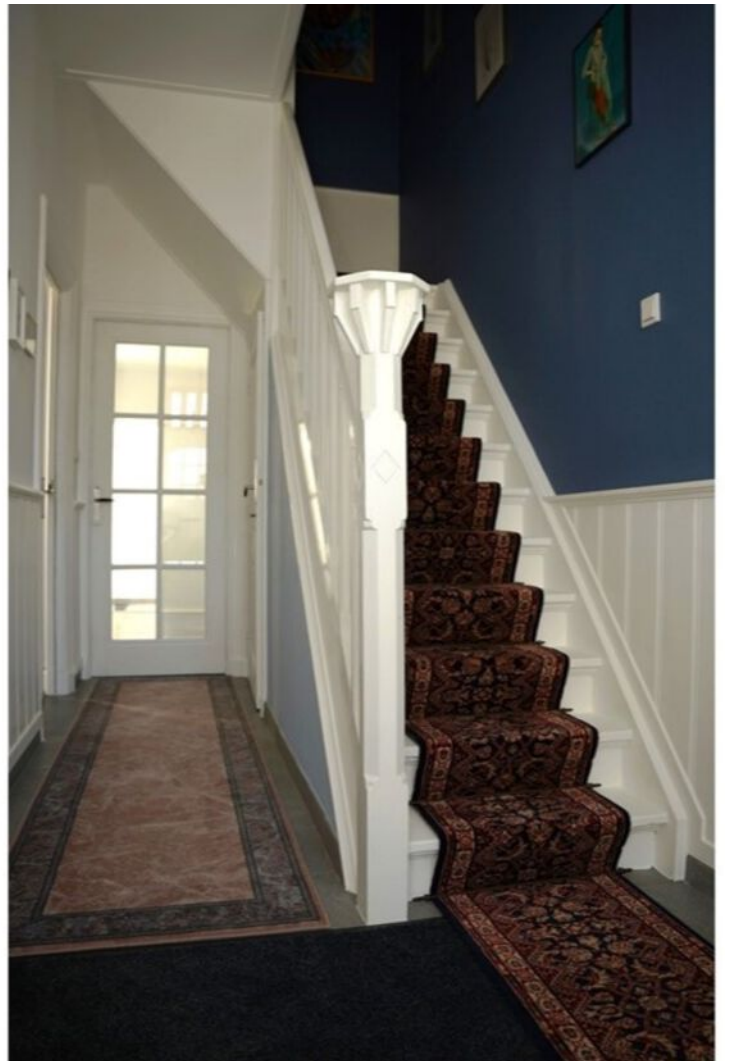
Vervolgens kom je in de achterhal, waar de deur naar de tuin en het moderne toilet te vinden zijn.

In de aangebouwde, geïsoleerde berging zijn de aansluitingen voor het witgoed.











Eerste verdieping

De overloop met kurkparket, leidt naar de, in 2023 vernieuwde, moderne zeer complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet.

Ook de 3 slaapkamers zijn voorzien van kurkparket.

De masterbedroom is ruim en biedt voldoende plaats voor een 2-persoonsbed.

De overige kamers zijn iets kleiner maar kunnen prima dienst doen als slaapkamer. In de huidige situatie zijn ze in gebruik als werkkamer en beschikken elk over een recent gemaakte inbouwkast van essenhout.









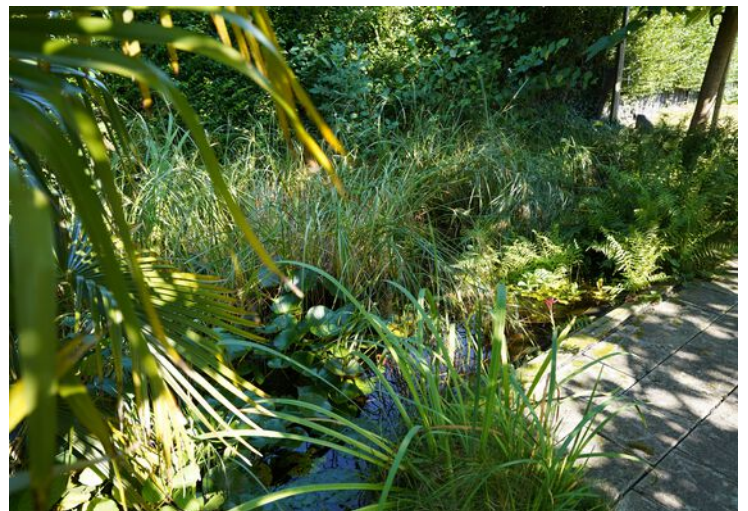
Tuin

Achter de woning is een diepe, groenrijke tuin met een terras op het Zuidoosten. Geniet van de rust, de vijver, pluk walnoten van je eigen boom of leg een eigen moestuin aan. Er is zelfs een kippenren om het buitenleven compleet te maken. Liever een mooie veranda; er is ruimte genoeg om deze te plaatsen.



Een echte toegevoegde waarde is de lange garage met oprit. Verrassend is de vaste trap achterin de garage, die je brengt bij de extra ruimte. Deze ruimte kan voor veel doeleinden gebruikt worden, mits je de stahoogte van 1.80 m voor lief neemt. Voorin deze ruimte vind je ook de cv-ketel.











Bijzonderheden deel 1

In 2023 is de woning nog eens goed onderhanden genomen.

De keuken is volledig vernieuwd.

Ook de badkamer is in dit jaar compleet vernieuwd.

De meterkast is compleet vernieuwd en in de trapkast in de hal is een extra meterkast voorzien. En ook de bedrading is op veel plekken gelijk vervangen.

Tevens zijn alle stopcontacten recent vernieuwd.

In de keuken en in alle kamers op de 1e verdieping hangen nieuwe radiatoren.

Gelijk zijn ook alle verdiepingsvloeren opnieuw belegd met sfeervolle en isoleerde kurk.

Het hele huis is van binnen en van buiten netjes geschilderd.

Tenslotte zijn de dakgoten rechts recent vernieuwd.

Bouwjaar 1924

Perceelgrootte 450m²

Woonoppervlakte 100m²

Overige inpandige ruimte 42m²

Gebouw gebonden buitenruimte 6m²

Inhoud 567m³



Bijzonderheden deel 2

Voor 2023 waren er ook al regelmatig renovatiewerken uitgevoerd.

De woning is helemaal voorzien van dubbel glas. Een deel is met de karakteristieke houten kozijnen en een deel van kunststof kozijnen. Heel prettig is het HR++ geluidsisolerend glas aan de straatkant. Dan zijn er ook nog eens diverse rolluiken.

Verwarming en warm water komt van een HR combiketel van het merk Intergas uit 2010.

De vloer van de woonkamer is van beton en geïsoleerd in 2013, de vloertegels zijn van 2018. In de woonkamer ligt onder de tegelvloer vloerverwarming, echter deze is niet aangesloten.

Het dak van de keuken is vernieuwd in 2010 en geïsoleerd.

Het plat dak van het woonhuis is van 2015, voorzien van bitumen dakbedekking en 7 cm isolatie.

Het dak van de garage is van 2010.

De gevels van de garage en het dak zijn geïsoleerd in 2018.

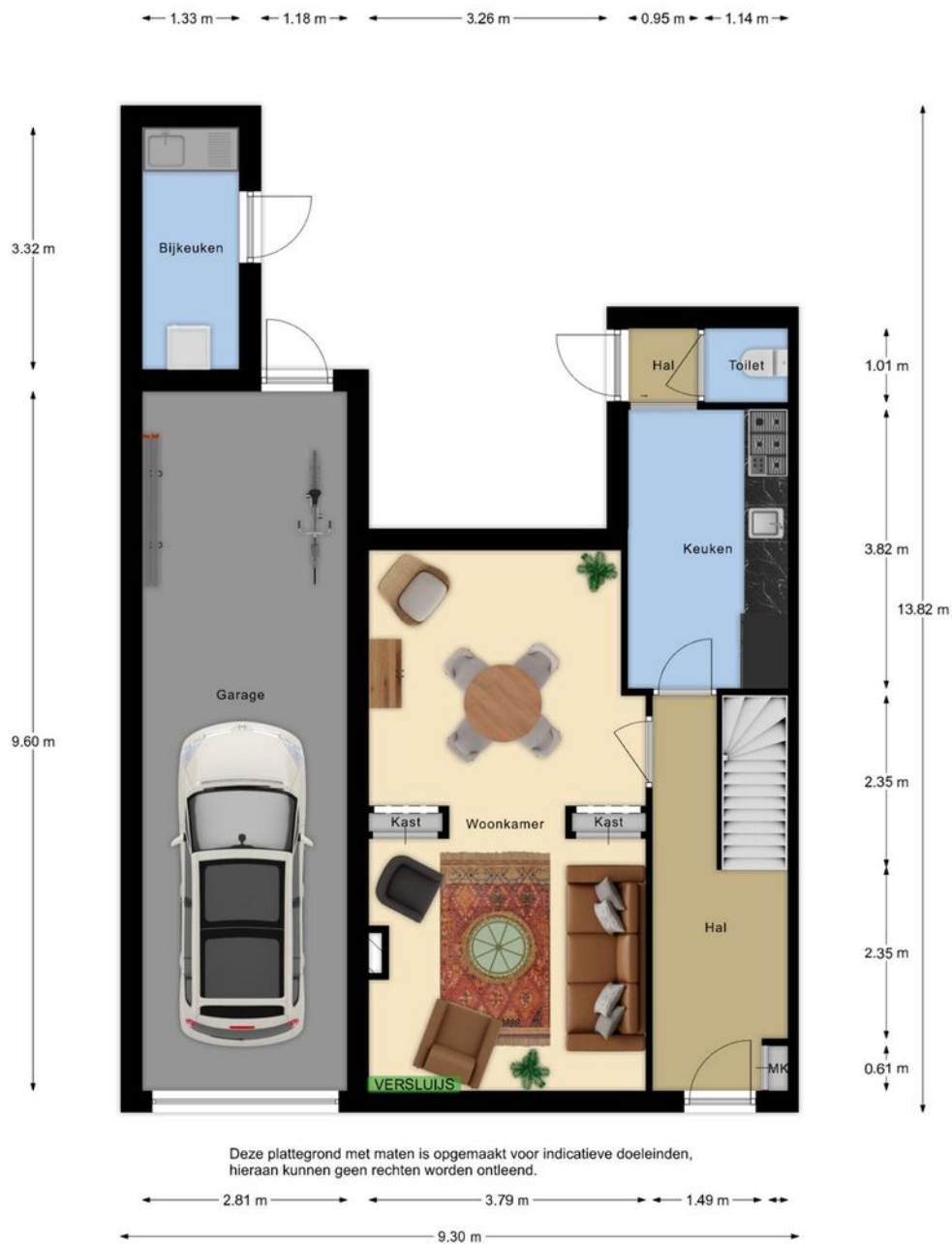
De voorgevel is in ca. 2018 gehybrofeerd en gereinigd.

De woning heeft spouwmuren.

Ook de riolering is vernieuwd.

Het energielabel is F, echter dit label is gemaakt voor de renovatie van 2023.

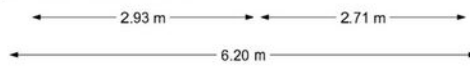
Plattegrond



Plattegrond



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







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

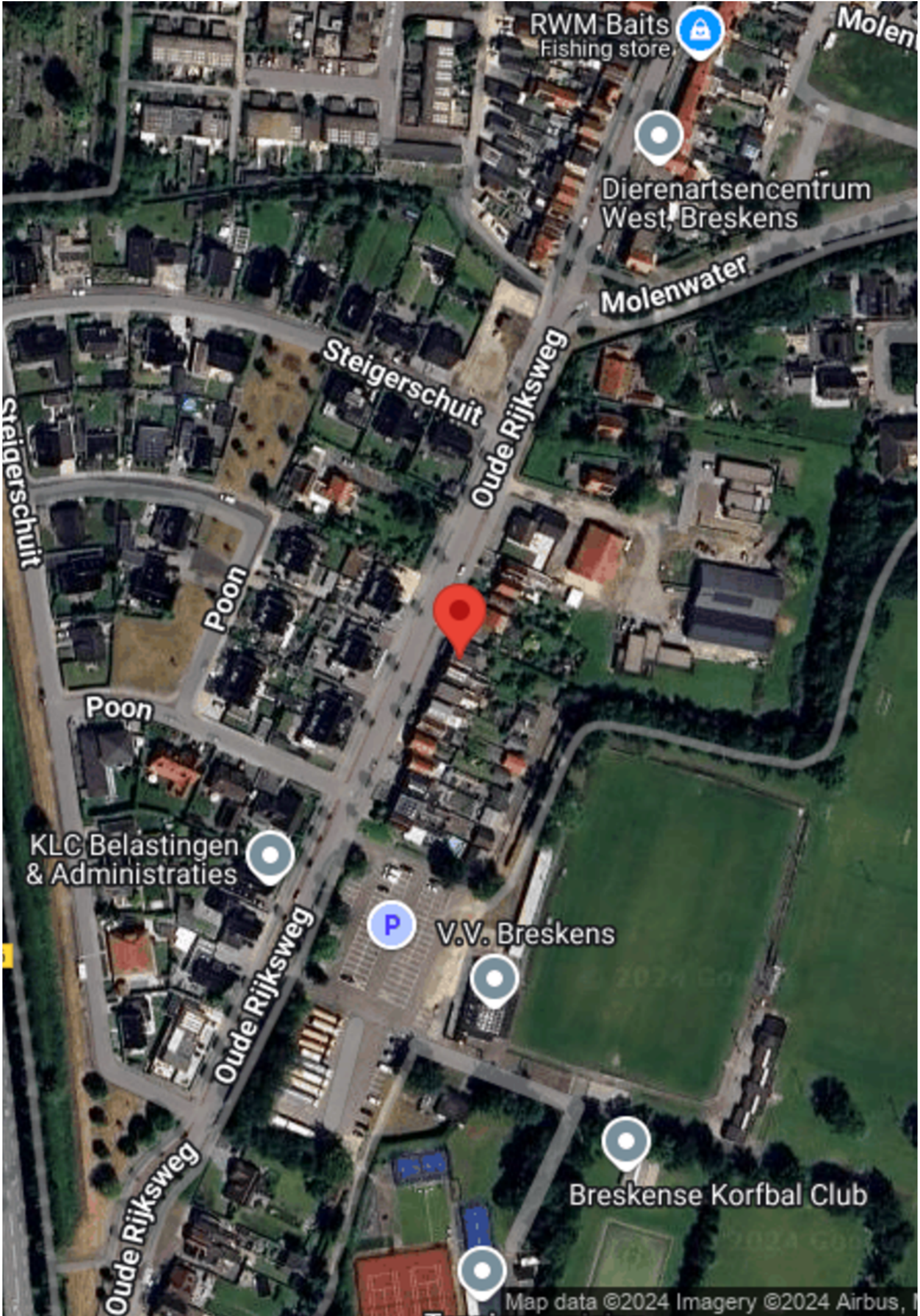
Uw referentie: oude rijksweg 50



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie EB	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1154	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2022
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.



RWM Baits
Fishing store

Dierenartsencentrum
West, Breskens

Molenwater

Steigerschuit

Oude Rijksweg

Steigerschuit

Poon

Poon

KLC Belastingen
& Administraties

P V.V. Breskens

Oude Rijksweg

Breskensse Korfbal Club

Oude Rijksweg

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 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!"