

# Landelijk wonen, verrassend bijgebouw en prachtig uitzicht



IJZENDIJKE | Krommeweg 2

Vraagprijs € 469.000 K.K.



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

Verstopt in het groene buitengebied van IJzendijke ligt dit sfeervolle woonhuis. Hier ontwaak je elke dag met een geweldig uitzicht over het weidse polderlandschap. De harmonie van de natuur, de rust en de ruimte maken dit tot een perfecte plek om thuis te komen.

Het recent gebouwde bijgebouw maakt het geheel tot een uniek object.

Het woonhuis staat op een ruim perceel van maar liefst 1150 m<sup>2</sup>, waarvan een deel ingericht is als fraai aangelegde tuin. Daarnaast beschikt dit terrein over een multifunctioneel en modern bijgebouw. Tot slot is er de dubbele carport en een parking waar je gemakkelijk meerdere auto's kunt parkeren.

Kortom ruimte en mogelijkheden genoeg!

## Kenmerken

### Basis kenmerken

Adres	Krommeweg 2
Postcode en plaats	4515 RC, IJzendijke
Vraagprijs	€ 469.000 K.K.
Bouwjaar	1953
Renovatiejaar	atelier gebouwd in 2000
Ligging	Buiten de bebouwde kom, vrij uitzicht
Perceeloppervlakte	1150m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	130m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	16m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	Atelier 60m <sup>2</sup> en schuur 13m <sup>2</sup>
Inhoud	573m <sup>3</sup>

### Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3
Badkamers	1
Toilet	2
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Zolder	Ja
Kantoor	Ja
Soort tuin	Tuin rondom
Tuin oriëntatie	Zuid-Oost en Zuid-West

### Technische Info

Rolluiken	Ja
Kozijnen	Deels kunststof en deels hardhout
Beglazing	Dubbel glas
Verwarming	cvketel, openhaard
Bouwjaar CV	2010
Isolatie	spouwmuur isolatie
Energie label	D



## Begane grond

Je betreed de woning via de hal met aldaar de meterkast, het toilet, een kelderkast en de trap naar de 1e verdieping.

Vervolgens kom je in de woonkamer die is voorzien van een laminaatvloer.

Een houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte en de tuindeuren bieden toegang naar de tuin.

En waar je ook kijkt, overal heb je zicht over de uitgestrekte polders.

De keuken is eenvoudig, maar functioneel en biedt voldoende bergruimte.

Ook hier weer dat uitzicht!







Naast de keuken is een extra kamer die momenteel dienst doet als tv kamer, maar ook uitermate geschikt is als eetkamer, studeerkamer of kantoor. In de voormalige (in pandige) garage is nu de expositieruimte gevestigd met een zolder waar de cv ketel staat. Vanuit de expositieruimte heb je toegang tot de bijkeuken met wasmachine aansluiting en een extra halletje. Vanuit daar is er toegang naar de tuin.









## Eerste verdieping

Aankomend op de 1e verdieping van het woonhuis geeft de overloop toegang naar 3 slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers zijn mooi van afmeting met vaste kasten. Op 1 van de slaapkamers is er een wastafel. De derde slaapkamer is wat kleiner, maar groot genoeg om dienst te kunnen doen als 1-persoonskamer, kantoor of dressroom. De badkamer is ruim en uitgerust met een ligbad, een douche, een wastafelmeubel, een toilet (sanibroyeur) en een vaste kast.

2e Verdieping;

De zolder is bereikbaar met een vlizotrap.













## Bijgebouw

Naast het woonhuis bevindt zich een losstaand atelier dat in 2000 is gebouwd en is voorzien van een toilet en een extra verdieping bereikbaar met een vaste trap. Hier vind je een (slaap)kamer met veluxvenster en een dakkapel. Het uitzicht over de polder is ook hier fantastisch! Dit atelier kan dienen als een creatieve werkruimte, hobbyruimte of zelfs als guesthouse voor vrienden en familie. De mogelijkheden zijn legio. De afmeting van dit gebouw op de begane grond is 36 m<sup>2</sup>, met daarbovenop ook nog eens een verdieping.





# Tuin

Laat je verrassen door de prachtig aangelegde tuin, waar in elke hoek iets nieuws te ontdekken valt. Wandel langs de terrassen, ontspan bij de vijver of pluk je eigen groenten in de moestuin. Met een kippenhok, plantenkas en fruitbomen heb je volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.















# Bijzonderheden

Het huis is deels voorzien van hardhouten kozijnen en deels van kunststof kozijnen met dubbel glas. Ook zijn er diverse rolluiken. De zijbouw heeft houten kozijnen met enkel glas.

Verwarming en warm water met een HR combiketel van het merk Nefit uit 2010.

De meterkast is uitgerust met 9 groepen en een aardlekschakelaar.

De spouwmuren van dit huis zijn recent geïsoleerd met neoparels.

Internet gebeurt via een KPN buitengebied aansluiting.

Gas gaat via een propaan gastank.

Het atelier is gebouwd in 2000, volledig geïsoleerd en wordt verwarmd met een gaskachel.

Ook is er overal dubbel glas.

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

Bouwjaar 1953

Perceelgrootte 1.150m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 130m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 16m<sup>2</sup>

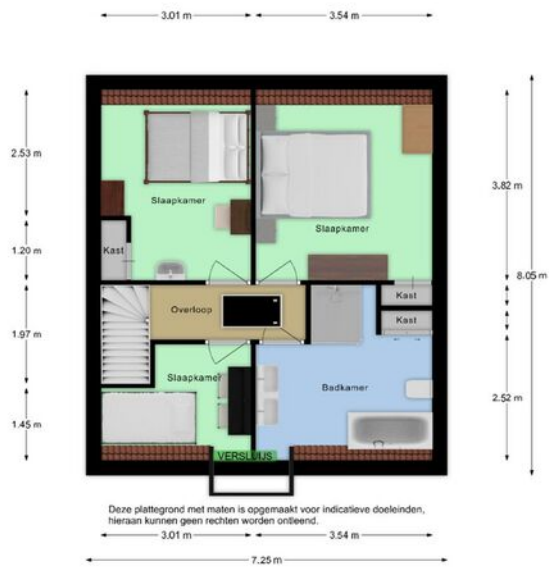
Externe bergruimte 60m<sup>2</sup> (atelier) en 13m<sup>2</sup> (schuur)

Inhoud 573m<sup>3</sup>

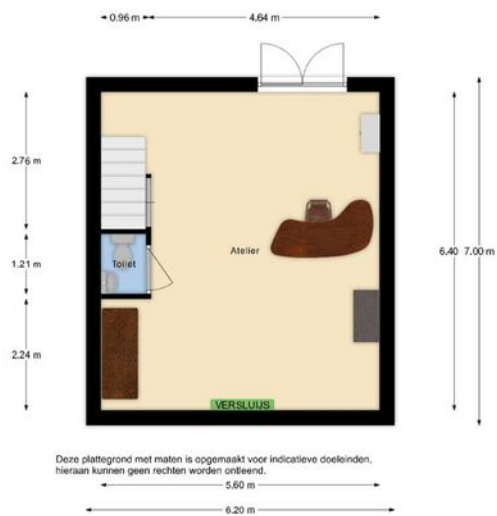
# Plattegrond



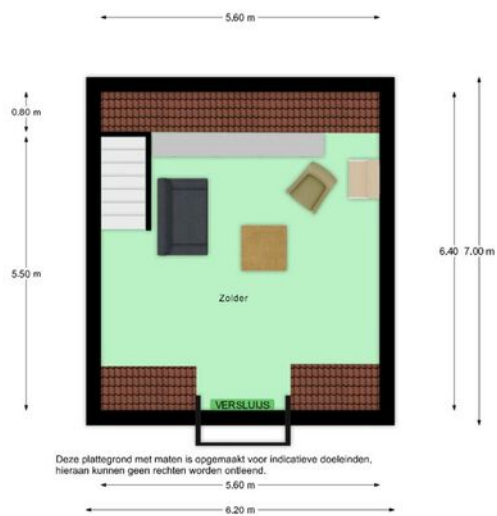
# Plattegrond



# Plattegrond atelier



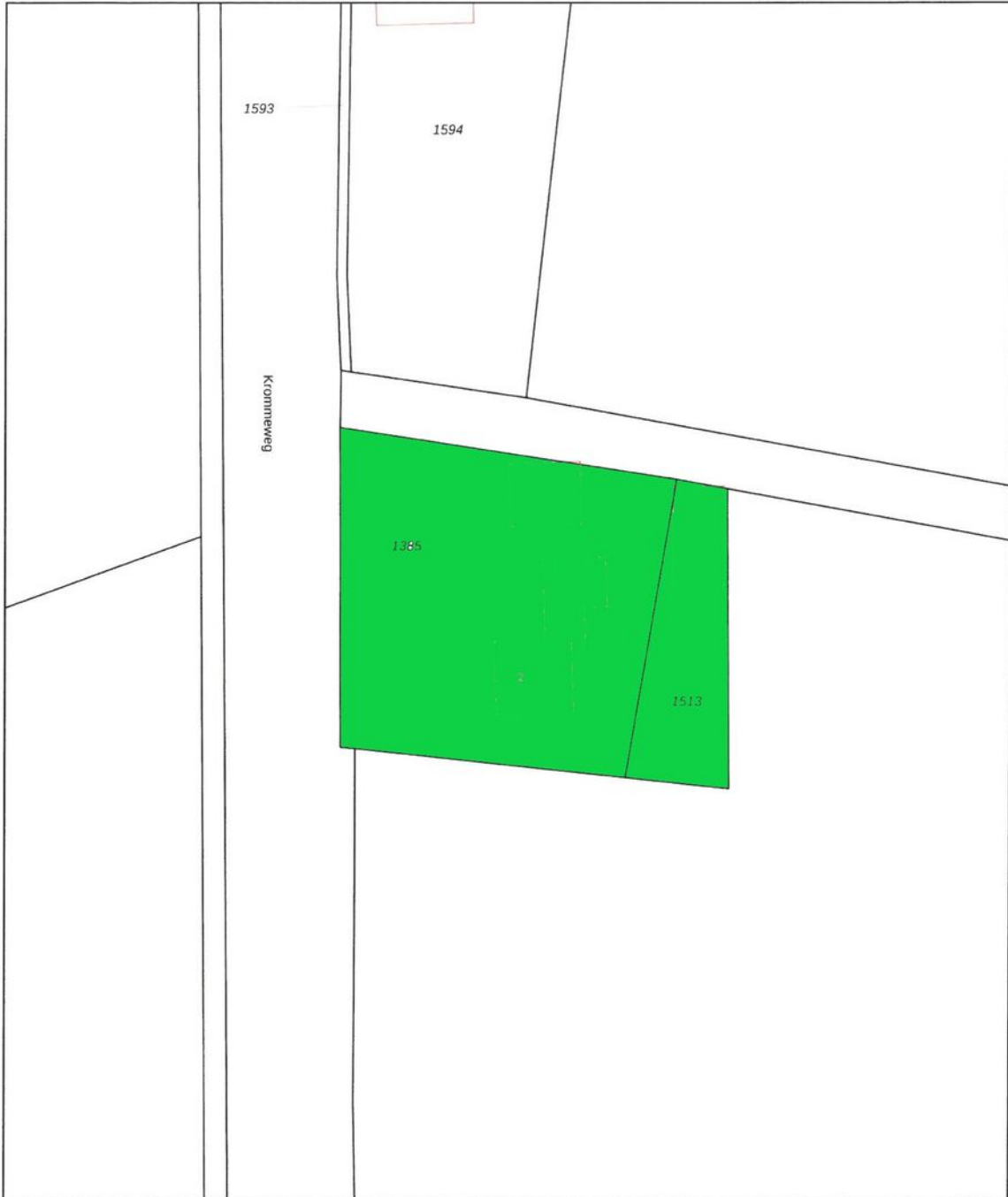
# Plattegrond atelier etage






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

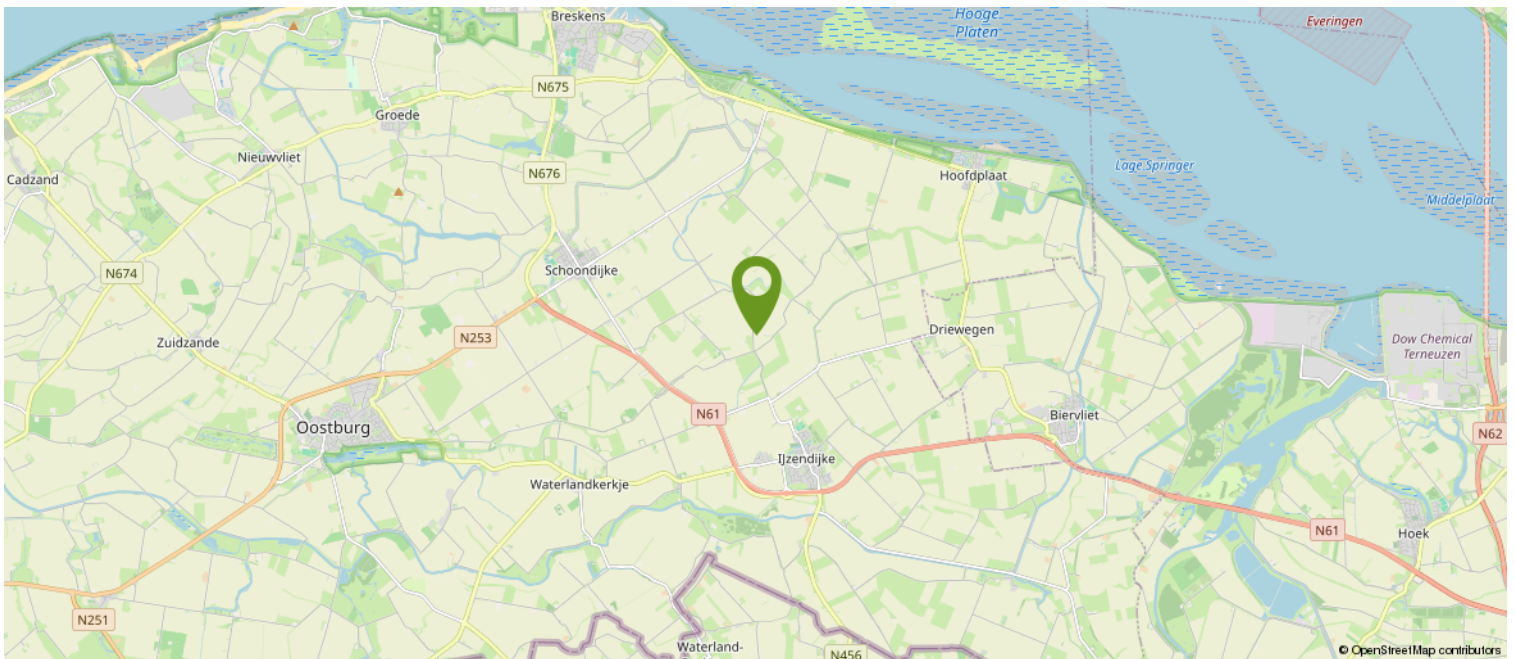
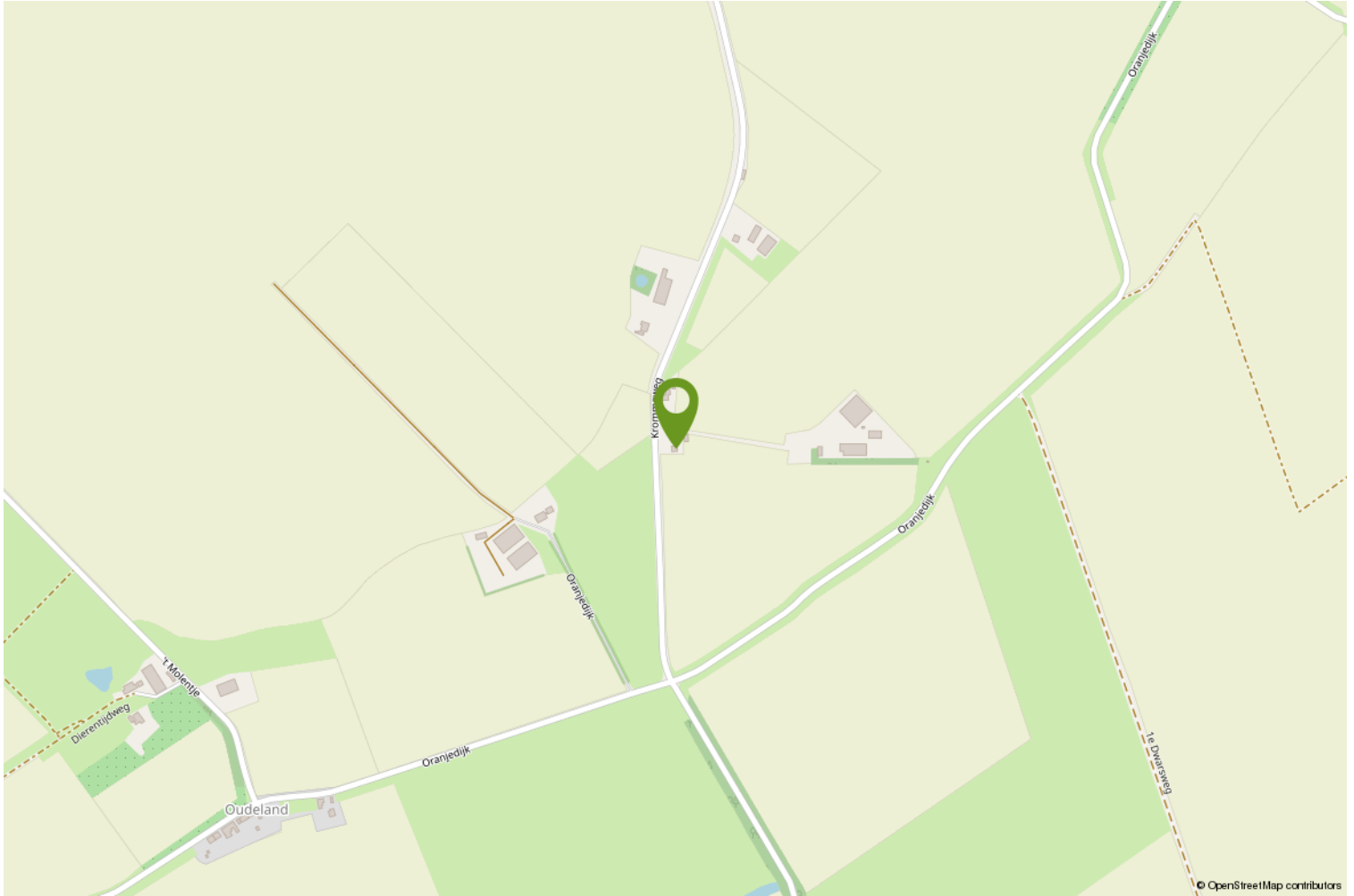
Uw referentie: Krommeweg 2



0 5 10 15 20 25m

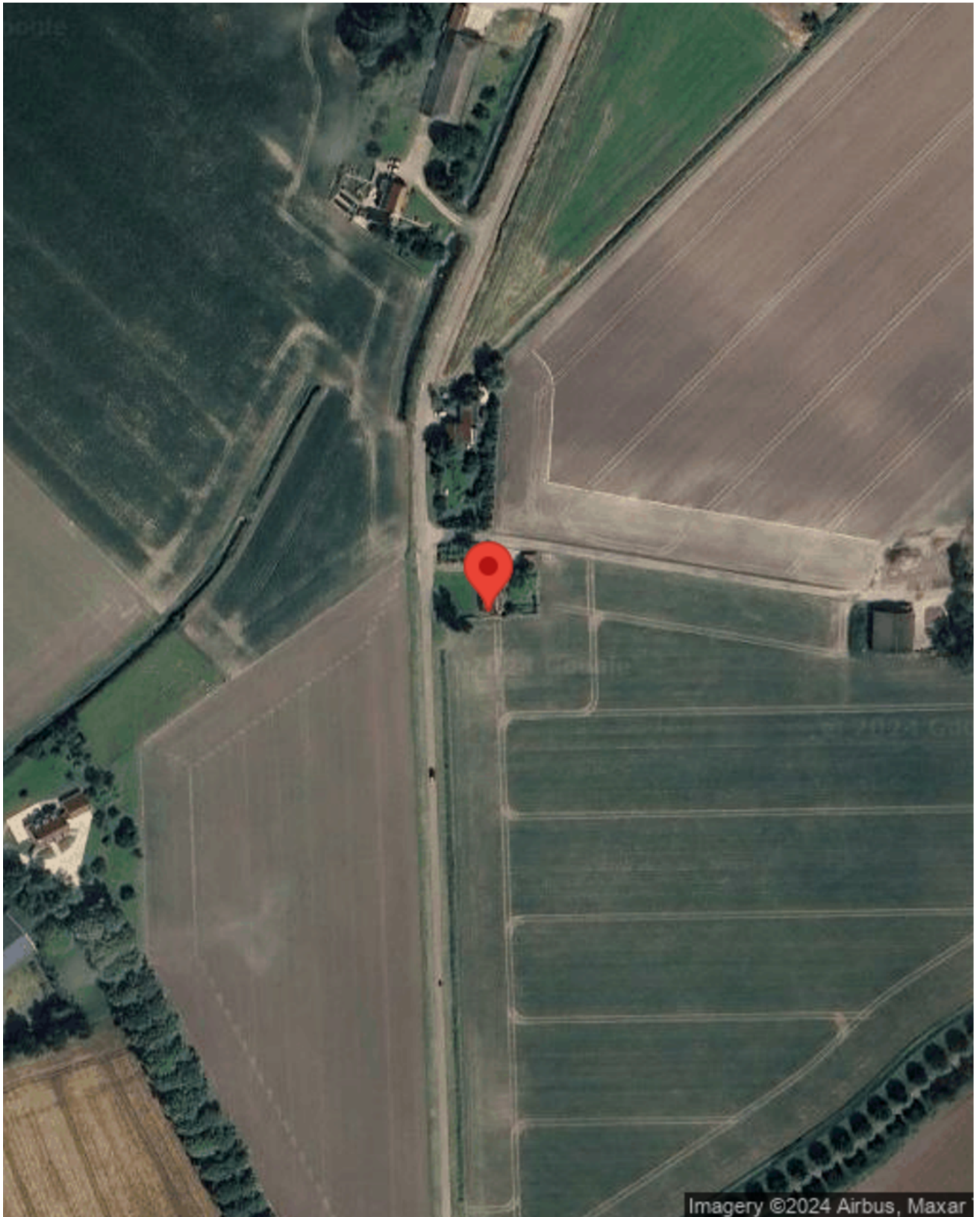
<b>12345</b> Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
 Vastgestelde kadastrale grens	 Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	
 Administratieve kadastrale grens	 Bebouwing	Sectie M	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Perceel 1385	
		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](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!"