

# Woonhuis in hartje Sluis



SLUIS | Ridderstraat 24

Vraagprijs € 289.000 K.K.



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

Deze aantrekkelijke woning mét garage ligt op een mooi formaat perceel in het levendige grensstadje Sluis en biedt alles wat je nodig hebt. Hier woon je op wandelafstand van winkels, restaurants en gezellige terrasjes, terwijl je tegelijkertijd geniet van je eigen oase van rust in de op het zuidwesten gelegen achtertuin.

De woning heeft meerdere unieke kenmerken! Allereerst is er de eigen garage met pannendak, die aan het huis is gebouwd. Daarnaast biedt de extra brede tuin een fraai uitzicht op de oude dakpannen, gecombineerd met prachtige bomen en als kers op de taart zicht op het historische Belfort — het enige Belfort in Nederland. Zelfs als je 's morgens wakker wordt, geniet je van dit heerlijke uitzicht. Belangrijk om te vermelden is dat de woning bouwkundig in goede staat verkeert en voorzien is van de nodige technische vernieuwingen.

Kortom: Kom genieten van alles wat dit huis te bieden heeft. Welkom in Sluis!

## Kenmerken

### Basis kenmerken

Adres	Ridderstraat 24
Postcode en plaats	4524 BS, Sluis
Vraagprijs/huurprijs	€ 289.000 K.K.
Bouwjaar	1960
Ligging	In centrum, In woonwijk
Perceeloppervlakte	286m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	82m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	24m <sup>2</sup>
Inhoud	411m <sup>3</sup>

### Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3
Badkamers	1
Toilet	1
Bijkeuken	Ja
Berging	Ja
Zolder	Ja
Soort tuin	Achtertuin
Tuin oriëntatie	Zuiden
Garage	Ja
Parkeerplaatsen	1

### Technische Info

Zonnepanelen	Ja, 6 stuks, 2000 Watt piek
Ventilatie	Ja, natuurlijk
Kozijnen	Kunststof
Beglazing	HR++ glas
Verwarming	Cv ketel
Bouwjaar CV	2015, Vaillant
Isolatie	Dakisolatie, Spouwmuur
Energie label	C



## Begane grond

Je komt binnen in de hal met toilet, trap naar de eerste verdieping, trapkast met cv-ketel en meterkast. Vervolgens betreed je de woonkamer met (sier)schouw en een fraai spanplafond. De vloer van de woonkamer is belegd met houten vloerdelen en de schuifpui biedt toegang tot het terras, waardoor binnen en buiten naadloos met elkaar worden verbonden. De glazen pui zorgt ervoor dat je binnen al kunt genieten van het mooie, idyllische uitzicht vanuit de achtertuin.





De keuken is in een hoek opgesteld, wat veel kastruimte en een ruim aanrechtblad oplevert. Ingebouwd zijn de kookplaat en afzuigkap; de losse koel-/vriescombinatie en combimagnetron kunnen worden mee gekocht. Aangrenzend bevindt zich een ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, en een extra groepenkast met omvormer voor de zonnepanelen. Vervolgens is er een handige inpandige berging, ideaal voor extra opslag en/of het creëren van extra leefruimte.

Buitenom, via de tuin, bereik je de garage. De garage heeft een mooi formaat en biedt veel licht aan de achterzijde door de deur met raam ernaast. Door de zadeldakconstructie is het eenvoudig om extra bergruimte te creëren.







## Eerste verdieping

Via de trap kom je op de overloop. Ook op deze verdieping liggen mooie houten vloerdelen in alle slaapkamers.

Slaapkamer 1 wordt momenteel als kantoor gebruikt en kijkt uit op de tuin en het Belfort. Slaapkamer 2 biedt hetzelfde uitzicht, is ruimer en beschikt over een vaste kast.

Slaapkamer 3 heeft zowel een spiegelkast als een vaste kast.

De badkamer is uitgerust met een doucheruimte met glazen deur en een fraai vormgegeven wastafel.

2e Verdieping;

Via een losse trap en een klein luik bereik je de bergzolder. Deze zolder wordt momenteel niet gebruikt.











## Tuin

De omheinde tuin biedt volop privacy en een prachtig uitzicht op de toren van het Belfort. Helemaal idyllisch is het zicht op de fraaie oude dakpannen, gecombineerd met het groen van de bomen. Vanaf het terras op het zuidwesten, dat overloopt in een houten vlonderterras, kun je heerlijk genieten van je tuin en uitzicht. De achterom biedt een unieke combinatie van rust, ruimte en levendigheid, midden in het altijd gezellige Sluis.













# Bijzonderheden

De woning heeft fraaie kunststof kozijnen met HR++ glas.

Verwarming en warm water worden geleverd door een HR-combiketel van het merk Vaillant uit 2015.

De moderne en uitgebreide meterkast bevat 5 groepen, waarvan 2 met aardlekschakelaar en een zonnepanelengroep. In de bijkeuken is een tweede groepenkast met 4 extra groepen, 2 reservegroepen en 2 aardlekschakelaars.

Glasvezel van Delta is in de woning aanwezig. Er zijn 6 zonnepanelen die ca. 2000 Watt piek leveren.

De zoldervloer is geïsoleerd.

Bouwjaar 1960

Perceelgrootte 286m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 82m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 24m<sup>2</sup>

Inhoud 411m<sup>3</sup>

# Plattegrond



# Plattegrond



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

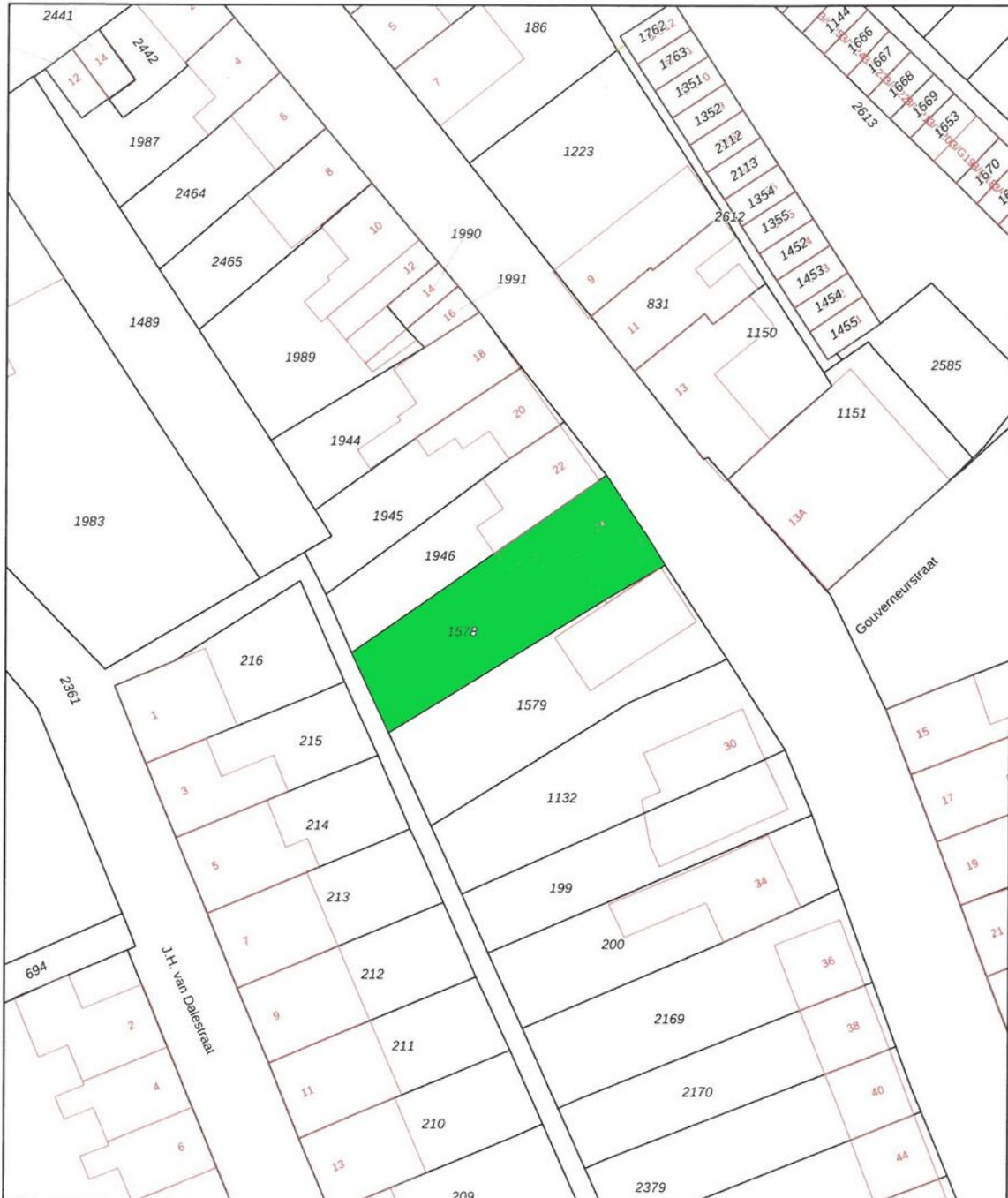





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: k24

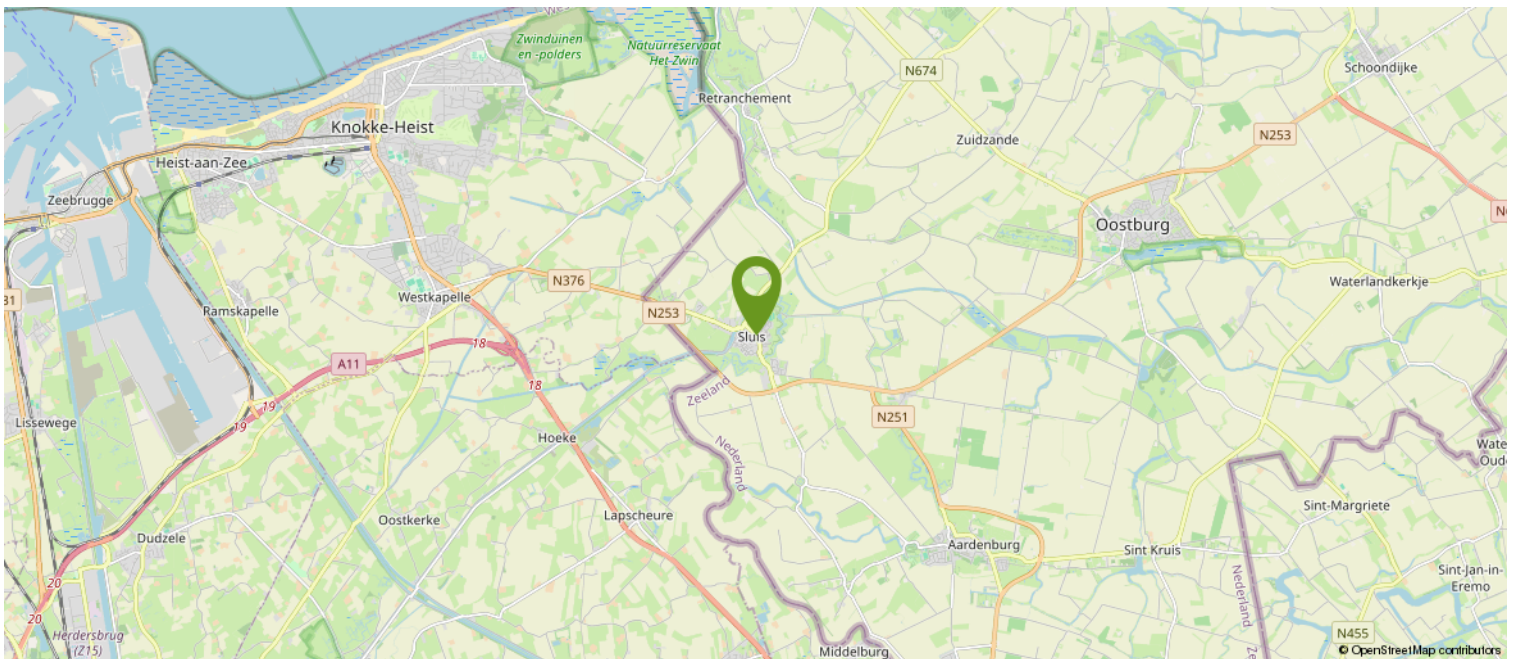
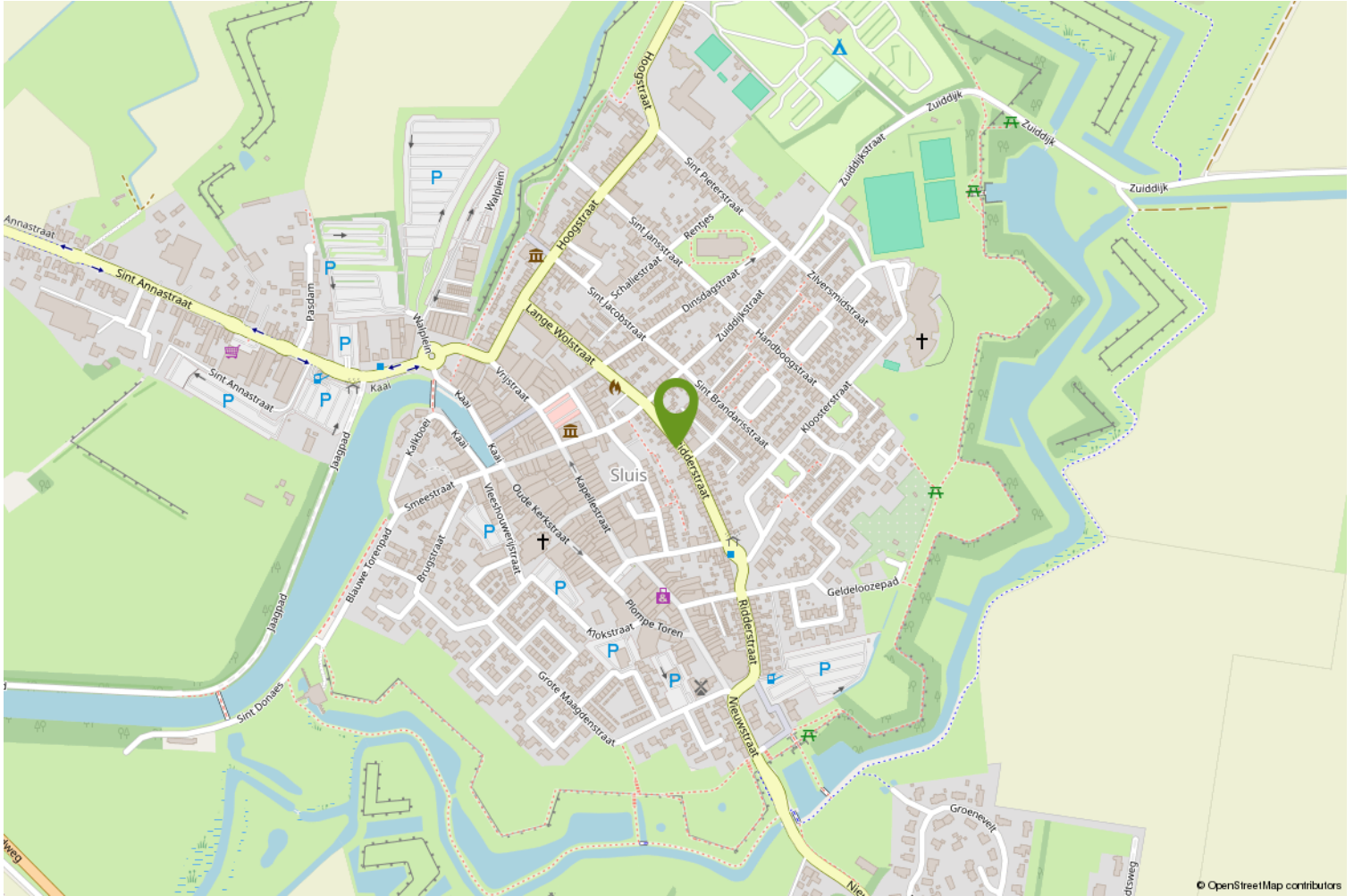


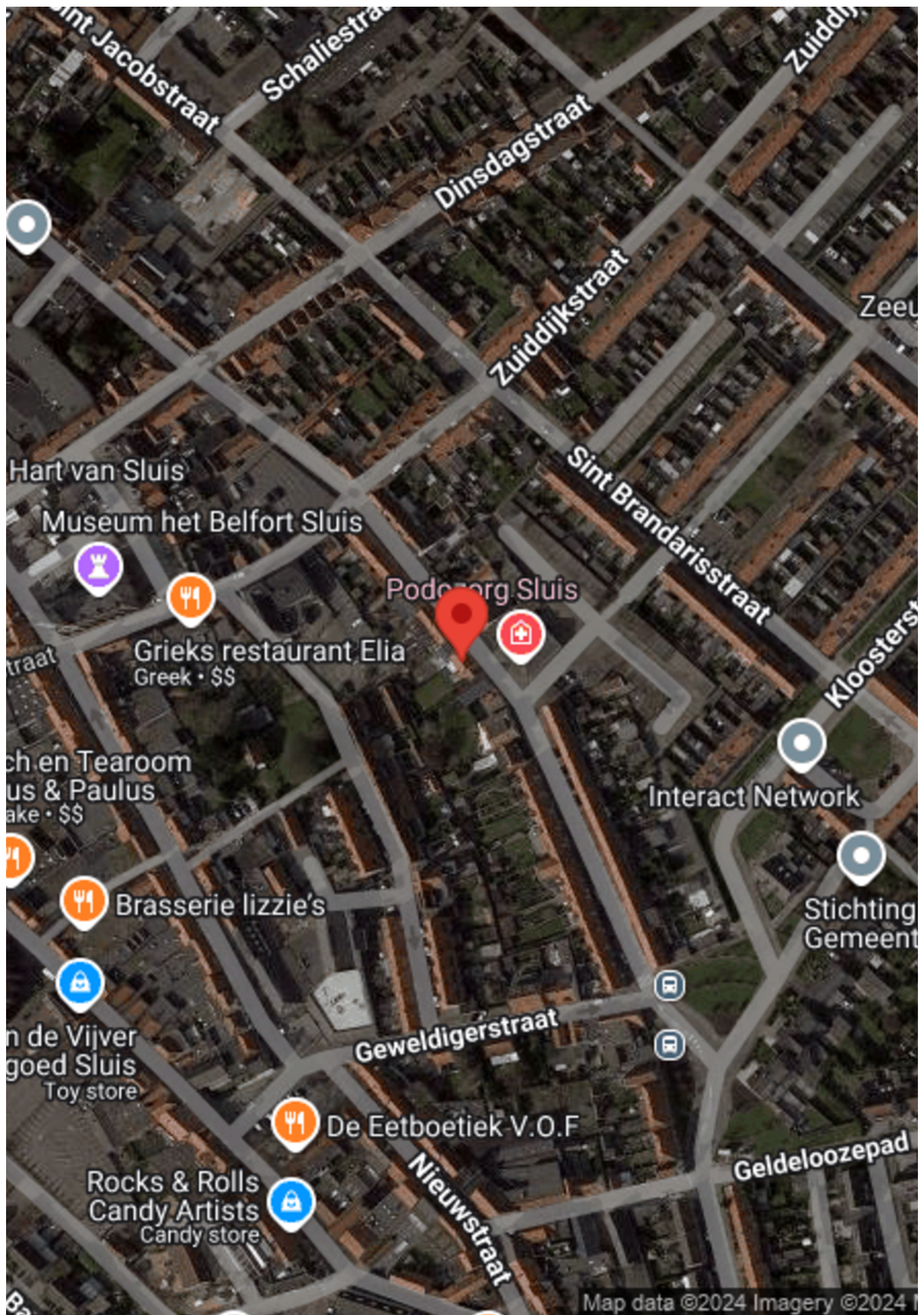
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Sluis	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1578	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 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





Sint Jacobstraat

Schalliestraat

Dinsdagstraat

Zuiddijk

Zuiddijkstraat

Zeeu

Hart van Sluis

Museum het Belfort Sluis

Podborg Sluis

Sint Brandarisstraat

Klooster

Grieks restaurant Elia  
Greek • \$\$

ch en Tearoom  
us & Paulus  
ake • \$\$

Interact Network

Stichting  
Gemeent

Brasserie lizzie's

n de Vijver  
goed Sluis  
Toy store

Geweldigstraat

De Eetboetiek V.O.F

Gedeloopezpad

Rocks & Rolls  
Candy Artists  
Candy store

Nieuwstraat

# 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!"