

Gasloos wonen met sfeer en karakter.



AARDENBURG | Weststraat 70

Vraagprijs € 345.000 K.K.



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

Dit verrassend ingedeelde woonhuis zal je bij binnenkomst verbazen met zijn charme en veelzijdigheid. Of je nu een werkruimte, hobbykamer of extra slaapkamer nodig hebt, dit sfeervolle pand is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden.

Perceelgrootte: 530m².

Bouwjaar: ca. 1904, renovaties in 2019 en 2023

Energie label: D

3 Slaapkamers.

De ligging in een straat met fraaie, soms monumentale, panden geeft een gevoel van historie en harmonie. Een rustpunt te midden van onze moderne maatschappij.

De bestemming is centrumdoeleinden, dus behalve wonen heb je er nog veel meer mogelijkheden.

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Weststraat 70
Postcode en plaats	4527 BV, Aardenburg
Vraagprijs	€ 345.000 K.K.
Bouwjaar	1904
Renovatiejaar	2019 en 2023
Ligging	In het centrum
Perceeloppervlakte	530m ²
Woonoppervlakte	133m ²
Overige in pandige ruimte	2m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16m ²
Externe bergruimte	38m ²
Inhoud	602m ³

Indeling en ruimtes

Slaapkamers	3
Badkamers	1
Toilet	2
Bijkeuken	Ja
Berging	38m ²
Zolder	Ja
Soort tuin	Achtertuintuin
Tuin oriëntatie	Noord
Garage	Ja
Parkeerplaatsen	1

Technische Info

Kozijnen	Deels kunststof en deels hardhout
Beglazing	Deels HR++ glas en deels dubbel glas
Verwarming	elektrische verwarming
Energie label	D



Begane grond

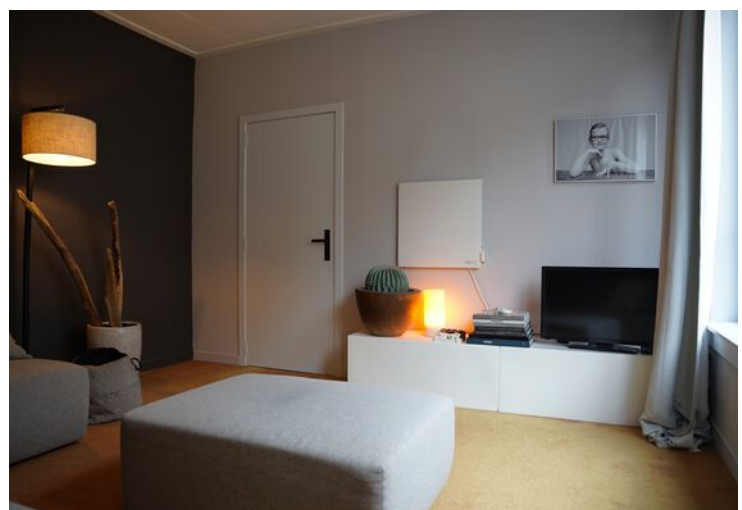
Vanaf het moment dat je de lange gang binnenstapt, word je meegenomen langs de diverse ruimtes die zich aan weerszijden bevinden.

Elke ruimte heeft zijn eigen sfeer.

We beginnen bij het woonvertrek aan de linkerkant bij binnenkomst.

Dit was vroeger een winkelruimte die nu is omgetoverd tot een moderne zitkamer. Het grote raam zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Aan de rechterkant van de hal is de eetkamer.

Ook hier een groot raam met een extra brede vensterbank die uitnodigt om op te zitten met een goed boek en een drankje. Vanuit deze kamer loop je via een tussenhalletje naar de woonkeuken.









Begane grond

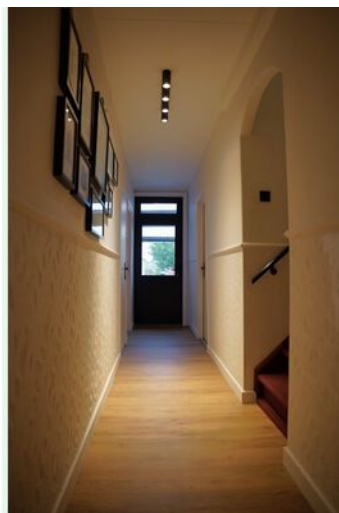
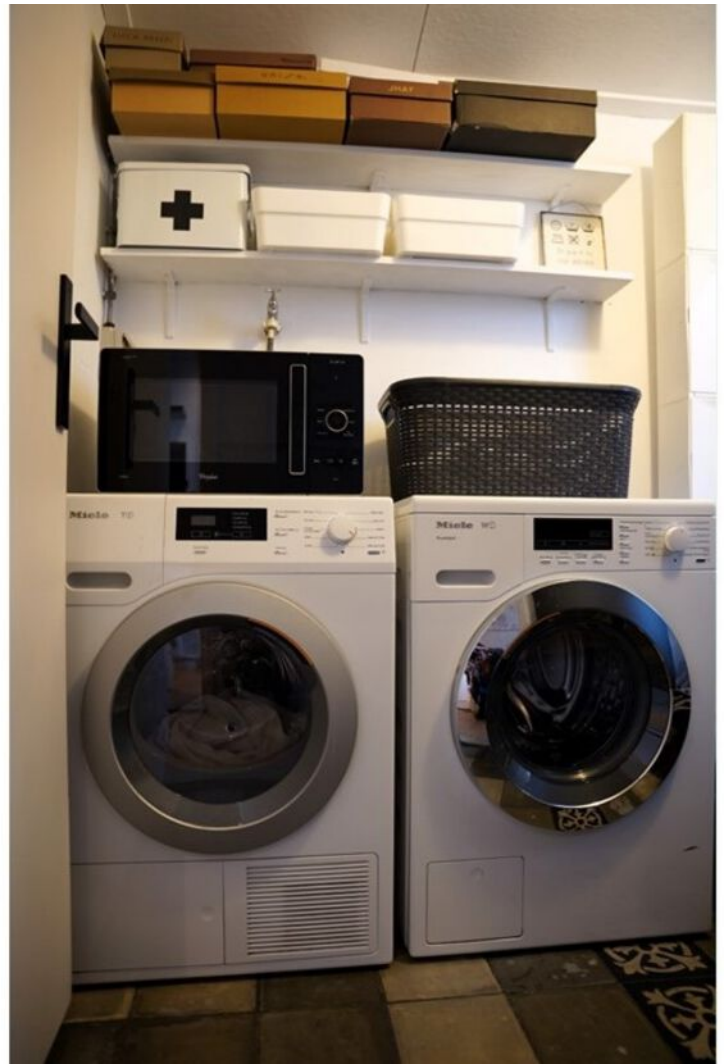
De keuken werd in 2023 gerestyled met behoud van de reeds aanwezige apparatuur.

In het tussenhalletje is een deur die toegang geeft naar de kelder.

Vanuit de keuken komen we vervolgens weer terug in de gang met aldaar een deur naar de bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en de droger.

Naast de bijkeuken is het moderne recent vernieuwd toilet.







Eerste verdieping

Aangekomen op de royale overloop tref je 3 slaapkamers en de badkamer aan.

De badkamer is vernieuwd in 2023 en uitgerust met een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een 2e toilet.

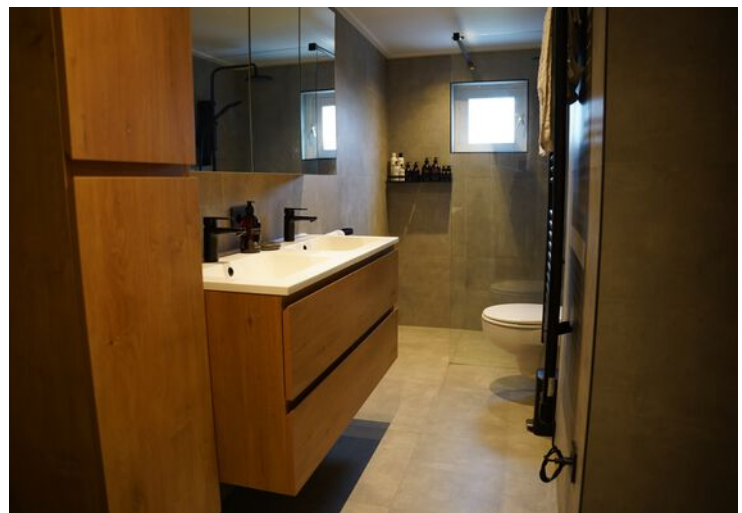
De slaapkamers zijn alle 3 ruim van afmeting, en hebben een speels karakter.

2e Verdieping;

Deze verdieping is een echte bergzolder, bereikbaar met een vlizotrap.











Tuin

De diepe tuin heeft direct achter het huis een overdekt terras met nieuwe overkapping.

De tuin is zo ingericht dat er altijd wel een plekje in de zon of de schaduw is. Tevens kun je er genieten van het mooie zicht op de vlakbij gelegen kerk.

Er is een achterom en een garage met aangebouwd berghok.









Bijzonderheden

Het huis is voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas (hele voorzijde van de woning en achterdeur). Ook zijn er deels nog hardhouten kozijnen met dubbel glas (keuken en slaapkamer achterzijde).

In de bijkeuken en de badkamer hebben de kleine houten kozijnen nog enkel glas. De woning wordt verwarmd met energiezuinige Ecoheat (elektrische) panelen op de begane grond. De verdieping heeft een ander type elektrische radiatoren. Extra comfortabel is de programmeerbare elektrische radiator op de badkamer. Zo kom je in de ochtend in een heerlijk warme badkamer zonder dat het hele huis opgewarmd hoeft te worden. Warm water gaat via een elektrische boiler. De meterkast werd in 2015 voorzien van 8 groepen en aardlekschakelaars. Ook is het huis aangesloten op het glasvezelnetwerk.

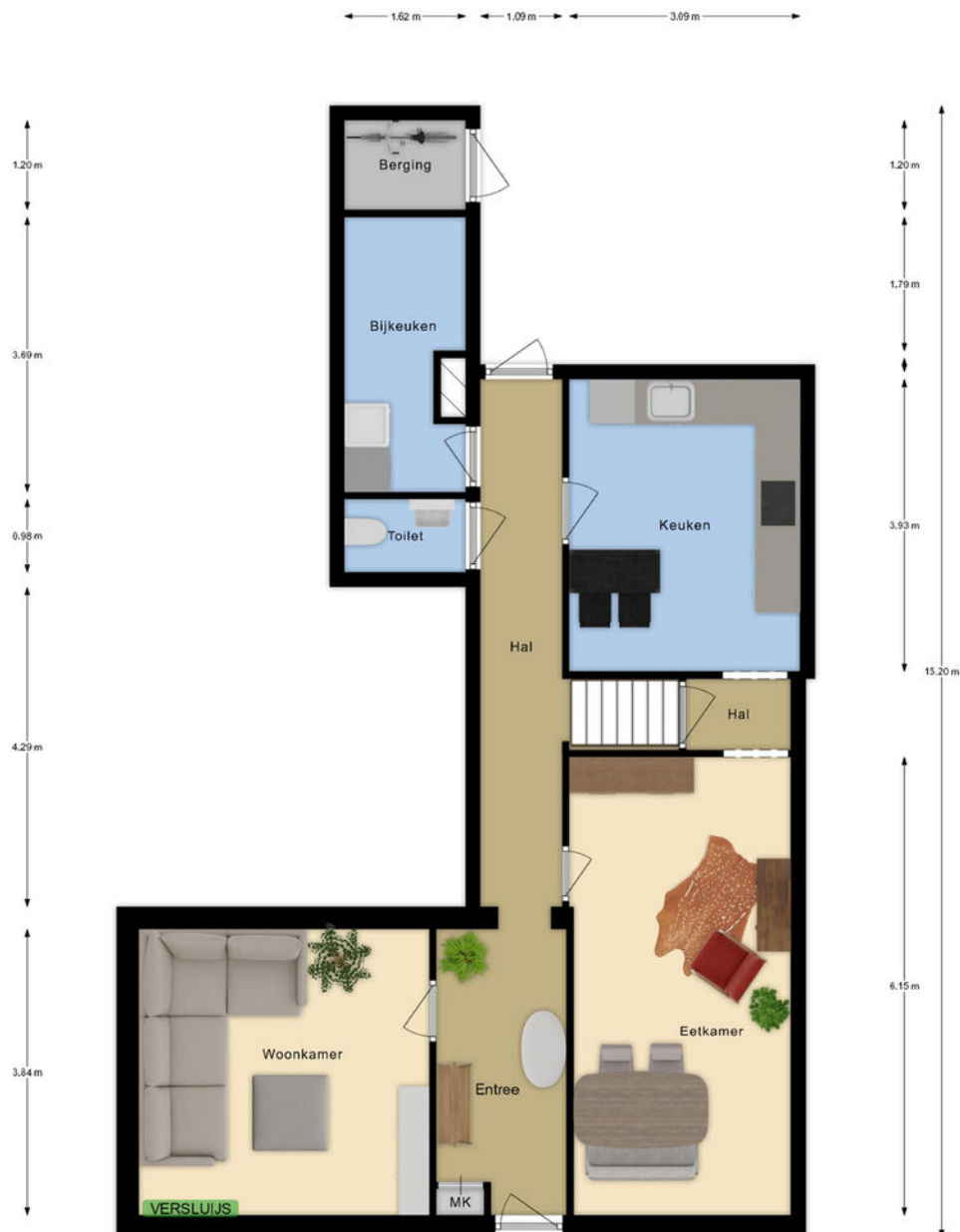
De riolering is ook vernieuwd. In de hal en de bijkeuken ligt een nieuwe betonnen vloer.

Het dak van de bijkeuken is recent vernieuwd en voorzien van isolatie en een nieuwe goot. Eind jaren '40 werden er spouwmuren voorzien bij deze woning, dus na-isolatie is mogelijk.

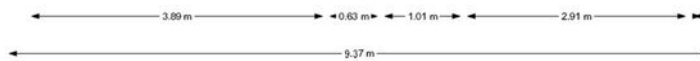
Het mooie is dat de gemeente Sluis op dit moment een subsidie mogelijkheid heeft voor onder andere spouwisolatie en dakisolatie. Zo maak je deze woning nog energiezuiniger, tegen relatief lage kosten. Informeer snel, voordat de subsidiepot leeg is.

Bouwjaar 1904
Perceelgrootte 530m²
Woonoppervlakte 133 m²
Overige inpandige ruimte 2 m²
Gebouw gebonden buitenruimte 16 m²
Externe bergruimte 38 m²
Inhoud 602 m³

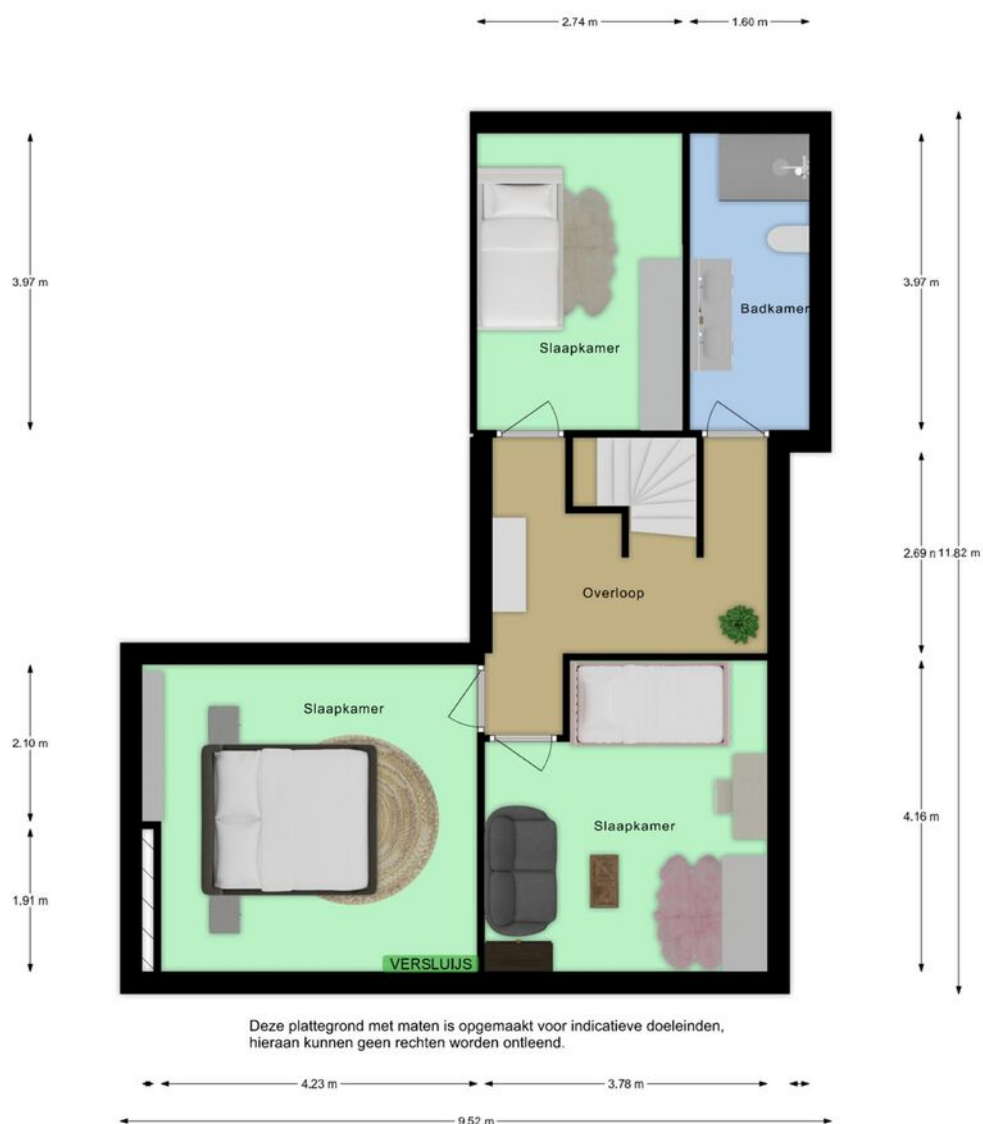
Plattegrond



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



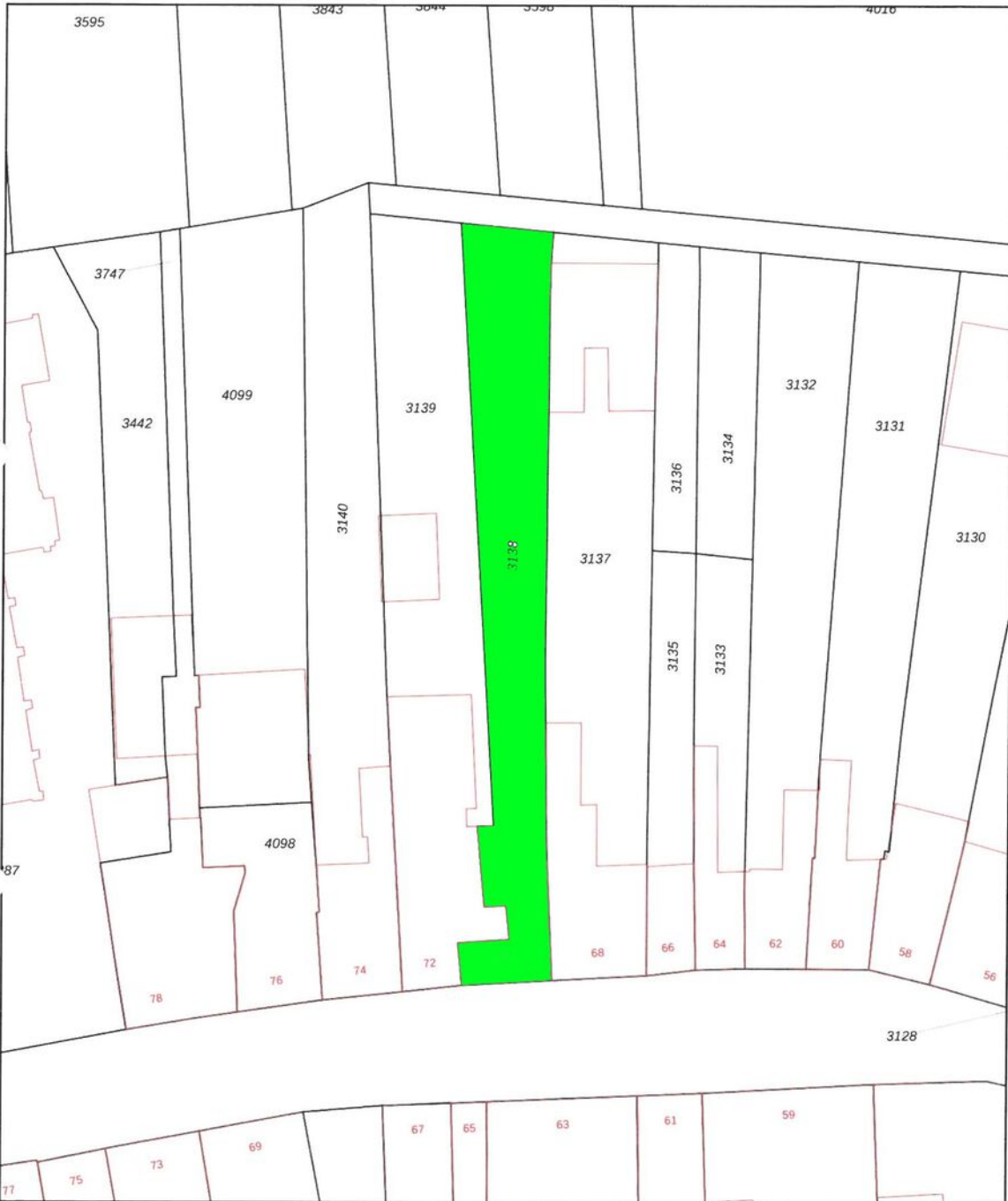
Plattegrond








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

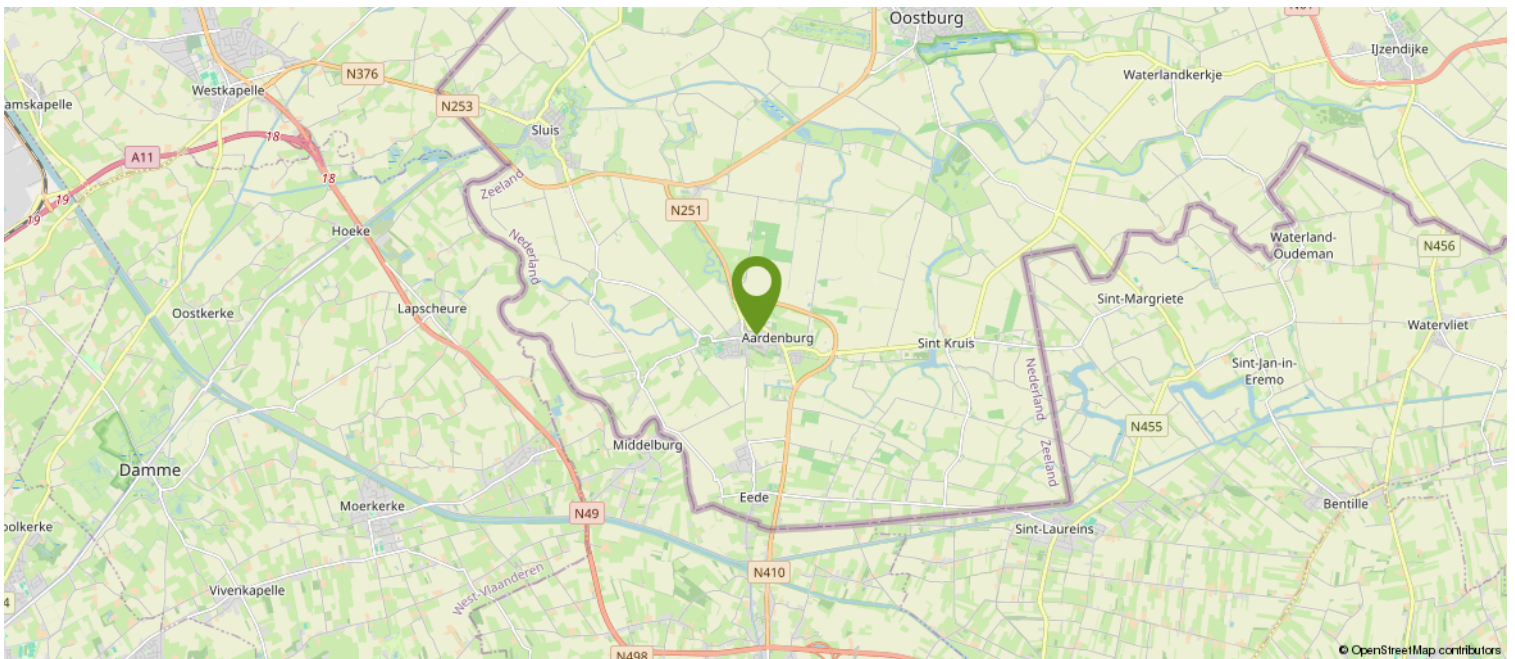
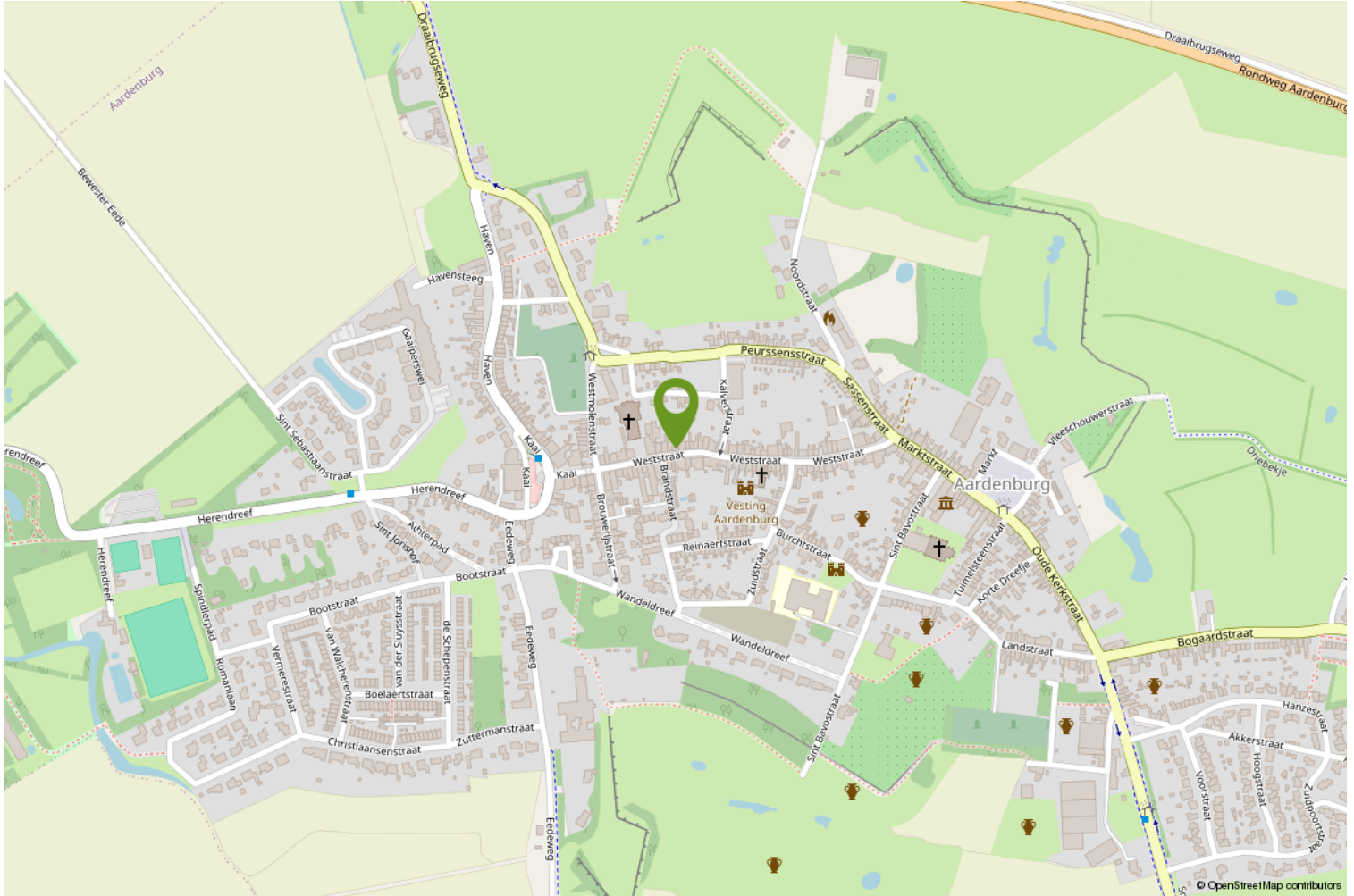
Uw referentie: IVN



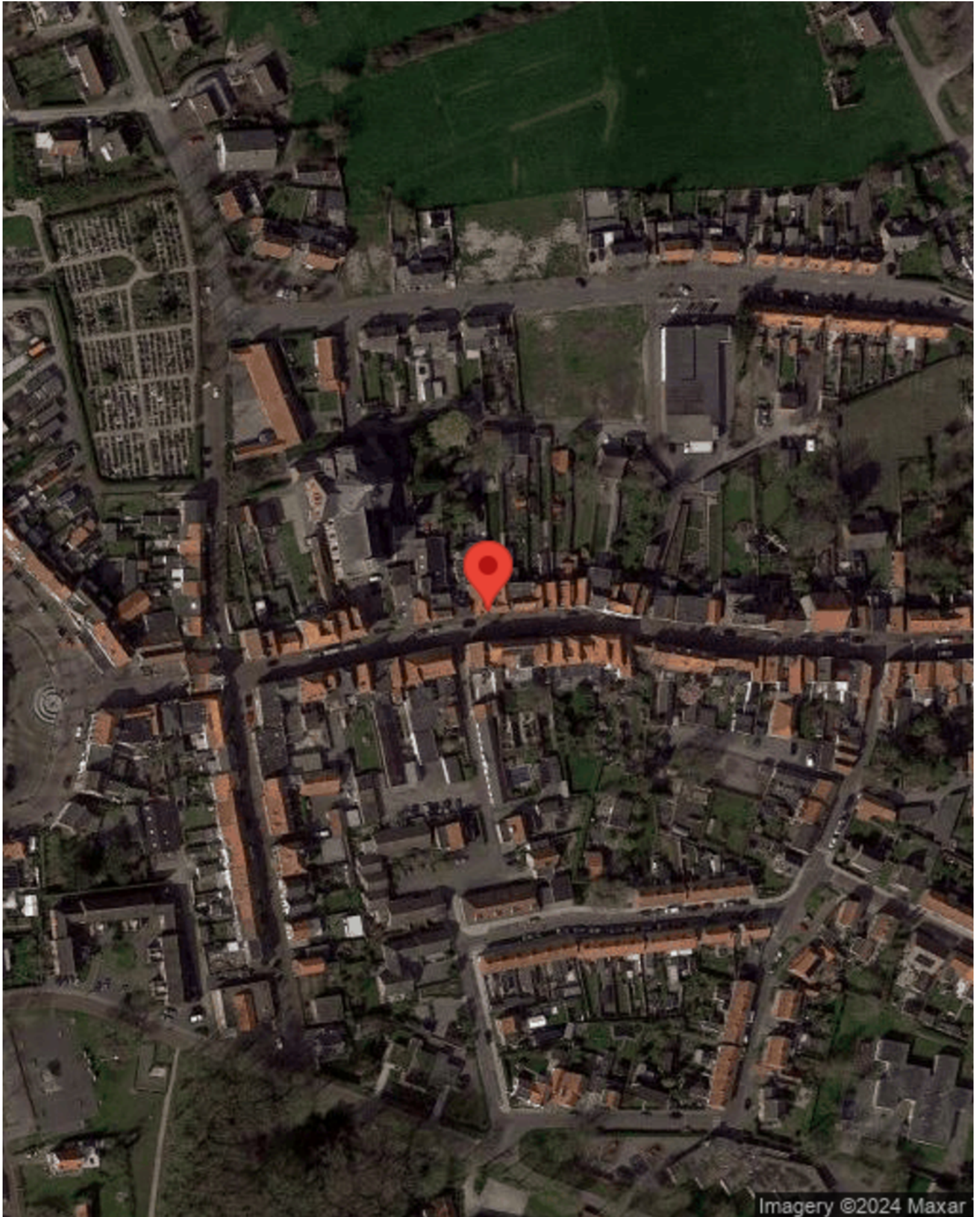
0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aardenburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3138	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 2023 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



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

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!"