

# Veelzijdig herenhuis met woon- én

# werkbestedemming + ruimte voor kleine loods



AARDENBURG | Weststraat 70

Vraagprijs € 339.000 K.K.



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

Stap binnen in dit charmante, verrassend ruime huis uit ca. 1904, waar historie en hedendaagse mogelijkheden naadloos samenkomen.

De woning staat in een straat waar statige gevels en soms monumentale panden het straatbeeld en de sfeer bepalen

De perfecte plek om wonen en werken te combineren.

Dankzij de bestemming centrumdoeleinden kun je hier veel meer dan alleen wonen, je mag en kan hier ook werken en ondernemen. Denk aan een winkel, kantoor aan huis, praktijkruimte of atelier. De diepe tuin biedt zelfs ruimte voor het plaatsen van een garage of loods(je).

Kortom, dit huis biedt niet alleen een warm thuis, maar ook volop ruimte voor jouw ambities.

# Kenmerken

## Basis kenmerken

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Adres                       | Weststraat 70          |
| Postcode en plaats          | 4527 BV,<br>Aardenburg |
| Vraagprijs                  | € 339.000 K.K.         |
| Bouwjaar                    | 1904                   |
| Renovatiejaar               | 2019 en 2023           |
| Ligging                     | In het centrum         |
| Perceeloppervlakte          | 530m <sup>2</sup>      |
| Woonoppervlakte             | 133m <sup>2</sup>      |
| Overige in pandige ruimte   | 2m <sup>2</sup>        |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 16m <sup>2</sup>       |
| Externe bergruimte          | 38m <sup>2</sup>       |
| Inhoud                      | 602m <sup>3</sup>      |

## Indeling en ruimtes

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Slaapkamers     | 3                |
| Badkamers       | 1                |
| Toilet          | 2                |
| Bijkeuken       | Ja               |
| Berging         | 38m <sup>2</sup> |
| 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

eindeloze opties

Bij binnenkomst in de lange gang voel je al meteen: dit is geen standaard huis. Aan weerszijden bevinden zich diverse ruimtes met elk hun eigen sfeer. We beginnen aan de linkerkant, daar vind je een lichte zitkamer met een grote raampartij. Ooit een winkelruimte, nu een gezellige leefruimte. Aan de rechterkant bevindt zich de eetkamer met een brede vensterbank. Ideaal voor een ontspannen momentje met een boek en een drankje. Vanuit deze kamer kom je via een tussenhal in de woonkeuken die in 2023 een moderne restyling kreeg. Ook is er toegang tot de kelder en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Het toilet is modern en recent vernieuwd.













## Eerste verdieping

ruimte en comfort

Vanaf de royale overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers met een speelse indeling.

Verder vind je op deze verdieping de badkamer, ook vernieuwd in 2023, die is voorzien van een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een 2e toilet.

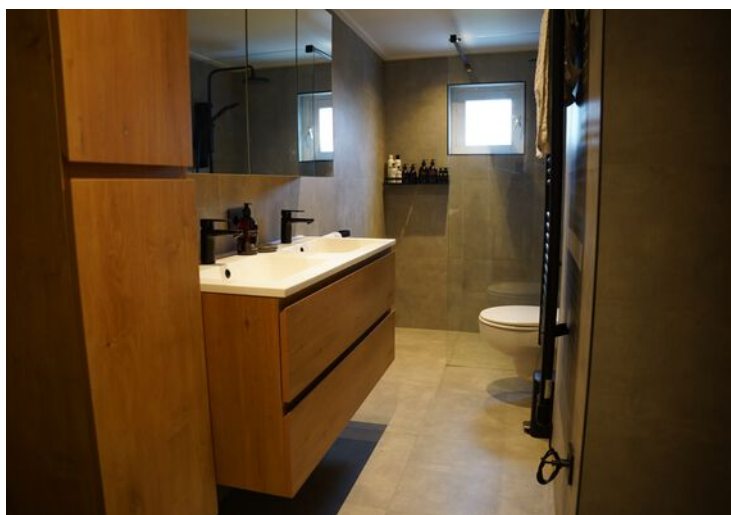


2e Verdieping;

Bereikbaar met een vlizotrap vind je hier een grote bergzolder. Ideaal voor opslag.











# Tuin

genieten en uitbreiden

De diepe tuin biedt volop privacy en groen, met direct achter het huis een overdekt terras en zicht op de nabij gelegen kerktoeren.

Dankzij de ruime opzet is er voldoende plek om bijvoorbeeld een loodsje of atelier te plaatsen.

Achterin bevindt zich al een garage met aangebouwd berghok en ingang achterom.









# 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 energieuze 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 energieuwer, tegen relatief lage kosten. Informeer snel, voordat de subsidiepot leeg is.

Bouwjaar 1904

Perceelgrootte 530m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 133 m<sup>2</sup>

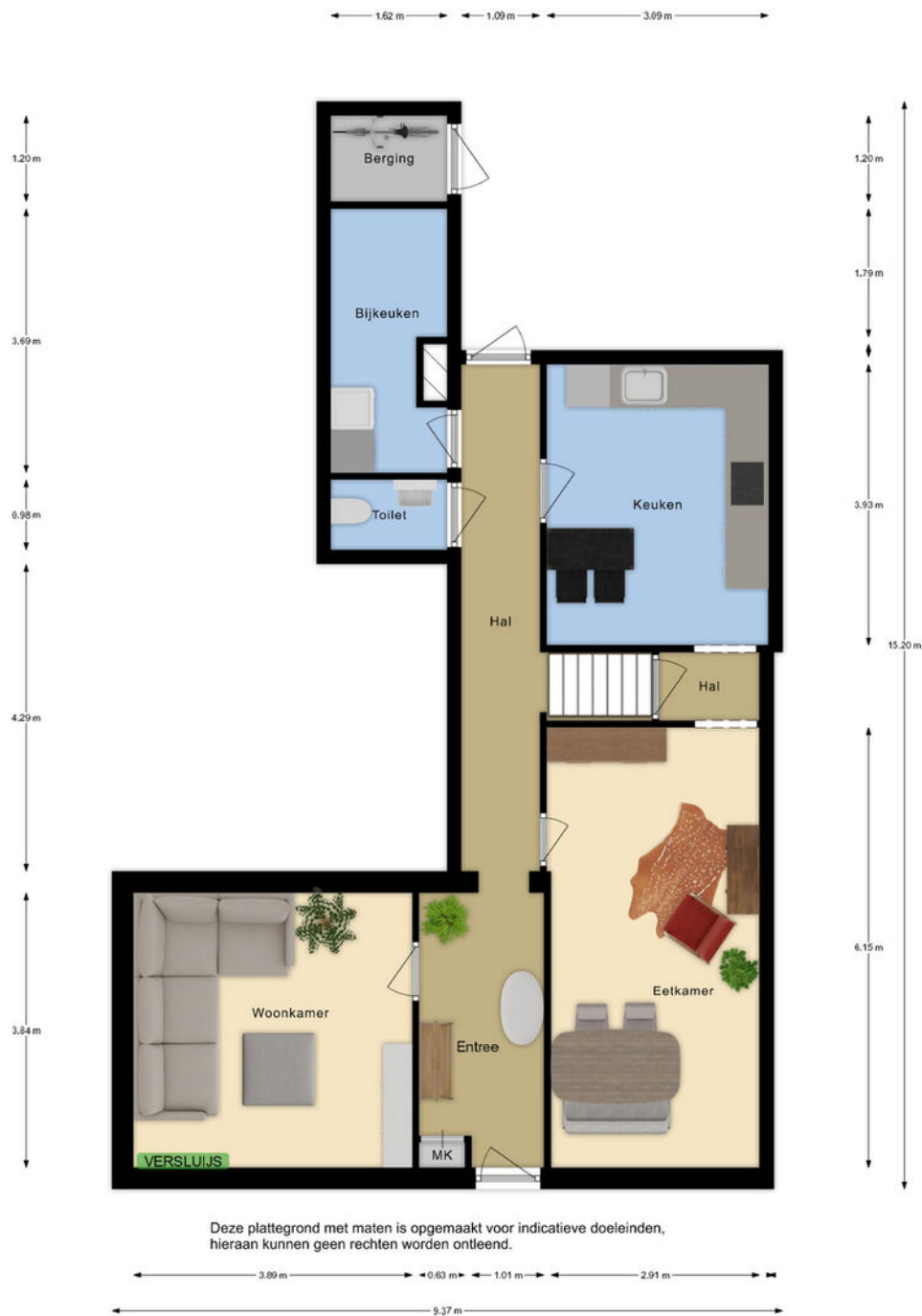
Overige inpandige ruimte 2 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte 16 m<sup>2</sup>

Externe berging 38 m<sup>2</sup>

Inhoud 602 m<sup>3</sup>

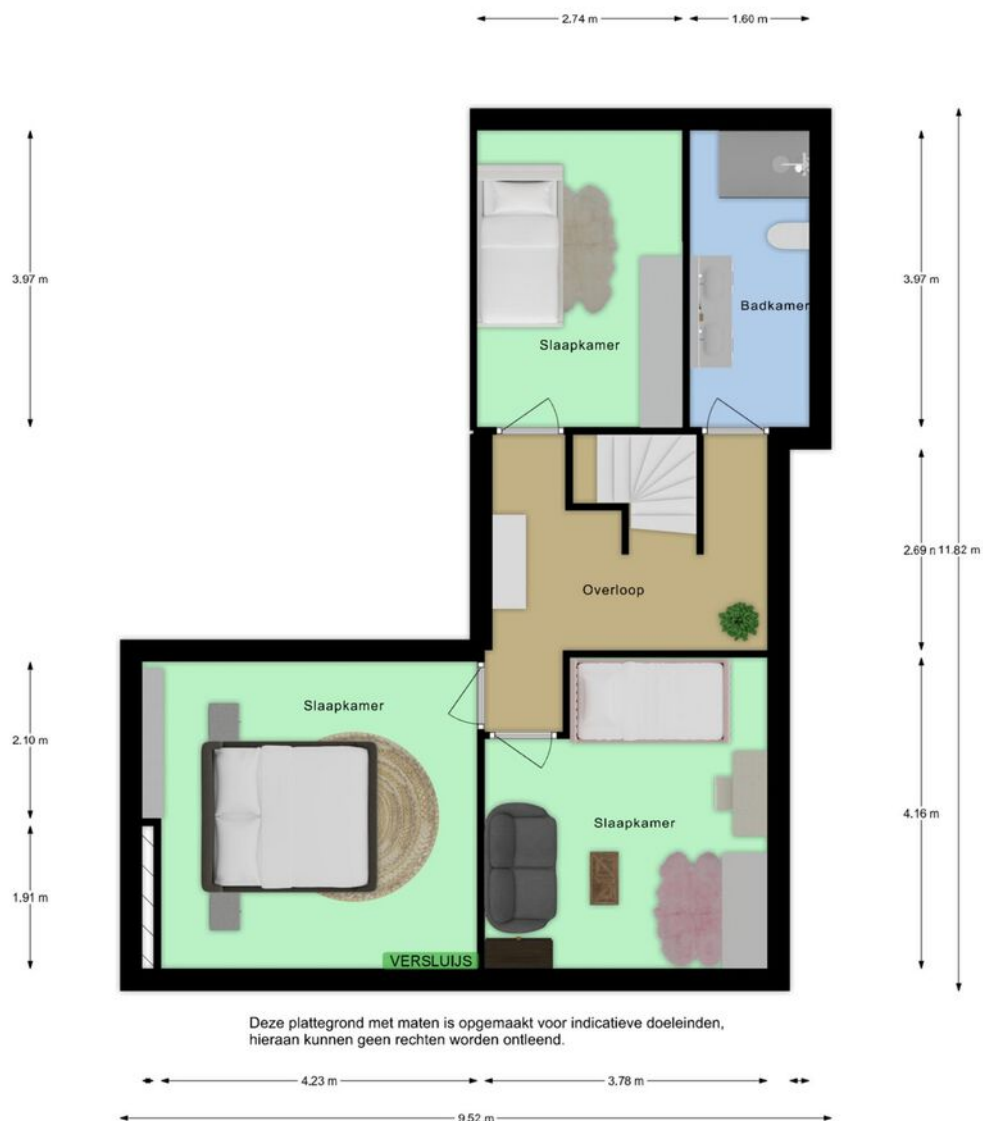
# Plattegrond



# Plattegrond



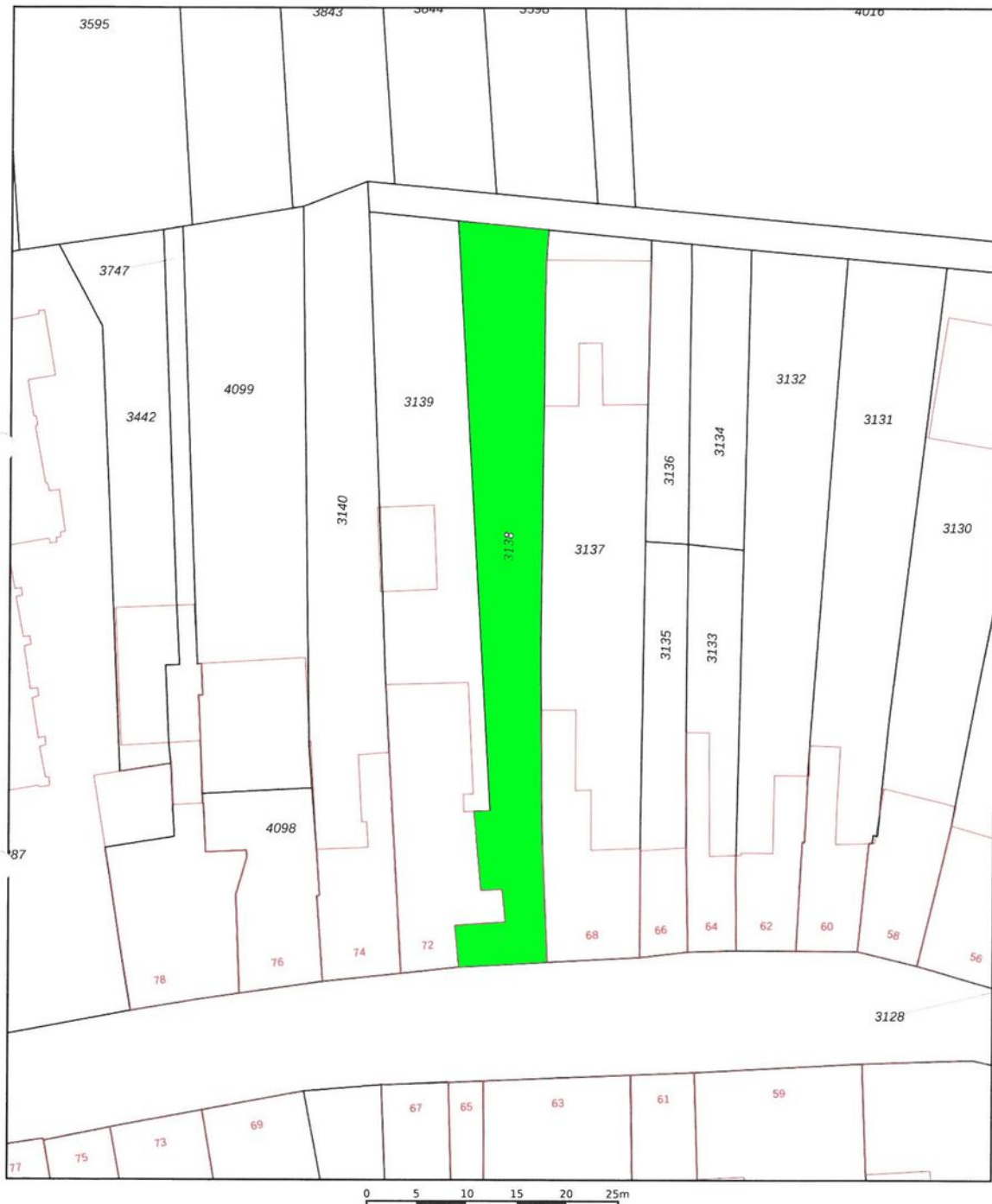
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IVN

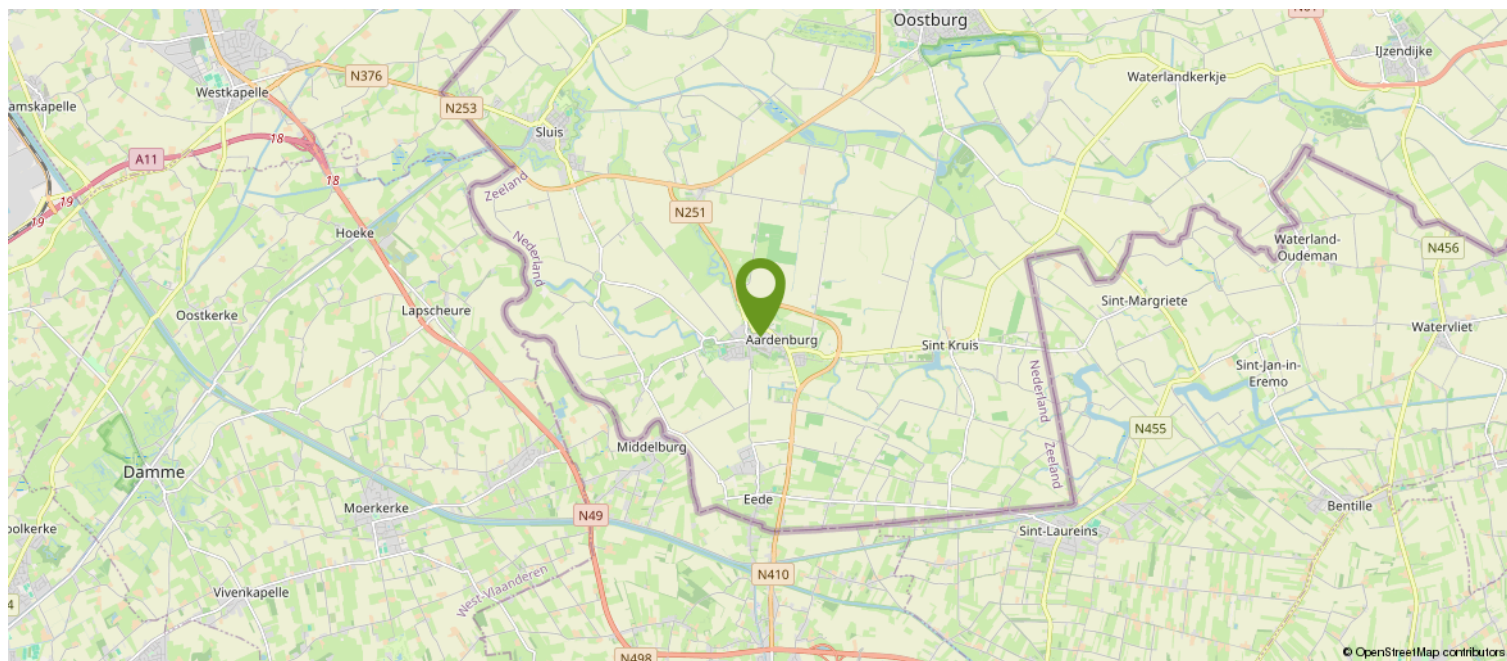
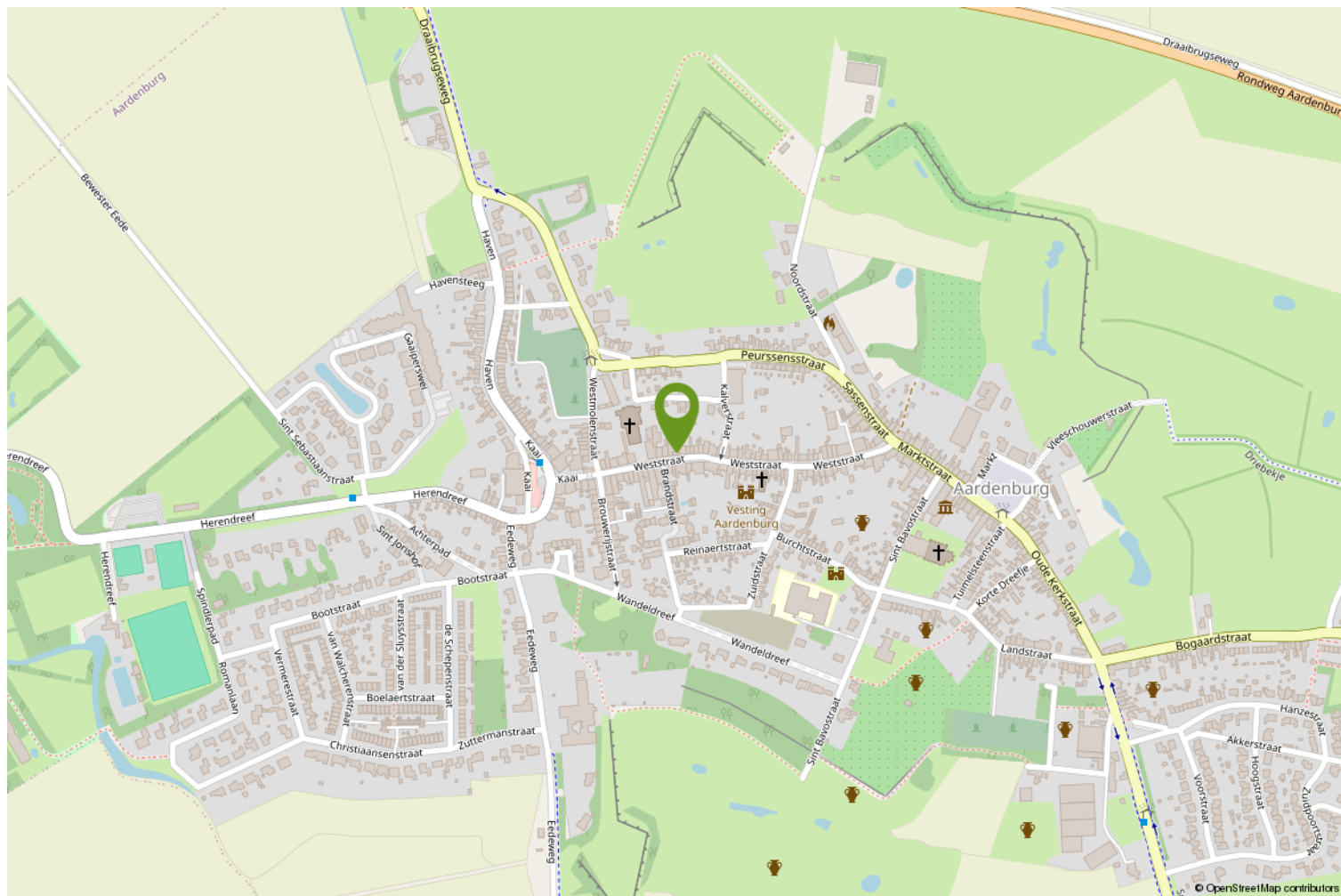


|       |                                  |                                |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                  |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Aardenburg |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie E                       |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3138                   |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                                |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                                |                                                                                       |
|       | 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 waardebepaling 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 kantoortijd of in het weekend gedaan wordt, dan wordt het pas binnen kantoortijd 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!”