

Ruime en moderne woning woning met fraai uitzicht



AARDENBURG | Zuidpoortstraat 35

Vraagprijs € 538.000 K.K.



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

Deze vrijstaande moderne woning is met liefde en aandacht onderhouden en instapklaar! Naast alle comfort wat de woning biedt is hij energiezuinig, is er een grote garage, een schitterende tuin, een verrassend tuinhuis en bovenal een schitterend uitzicht. Zowel de garage als het verrassende tuinhuis zijn van dusdanig hoge bouwkwiteit dat deze ook prima dienst kunnen doen als werkplek of "beroep aan huis".

Gelegen aan de buitenrand van Aardenburg biedt dit huis een perfecte balans tussen luxe, stijl en rust. Het schitterende uitzicht op het polderlandschap en het natuurgebied aan de achterzijde maken het plaatje compleet.

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Zuidpoortstraat 35
Postcode en plaats	4527 GP, Aardenburg
Vraagprijs	€ 538.000 K.K.
Bouwjaar	1989
Renovatiejaar	Doorlopend gemoderniseerd en aangepast aan de tijd van nu
Ligging	In woonwijk, Aan rustige weg, Vrij uitzicht
Perceeloppervlakte	485m ²
Woonoppervlakte	117m ²
Overige inpandige ruimte	38m ²
Externe bergruimte	15m ²
Inhoud	522m ³
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Toilet	2
Berging	15m ²
Zolder	Ja
Kantoor	Ja
Soort tuin	Tuin rondom
Tuin oriëntatie	Zuid
Garage	Ja

Technische Info

Zonnepanelen	Ja, 18 stuks
Zonnewering	Elektrische screens, Zonnescherm
Ventilatie	Ja, natuurlijk
Kozijnen	Hardhout
Beglazing	Dubbel glas
Verwarming	CV ketel, Vloerverwarming badkamer, Houtkachel
Bouwjaar CV	2017, Intergas
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Energielabel	B



Begane grond

Bij binnenkomst in de hal valt al onmiddellijk de moderne en strakke afwerking op, die kenmerkend is voor de rest van de woning.

In de hal zijn het toilet, de garderobekast, de meterkast en de trap naar de 1e verdieping te vinden.

Vervolgens kom je in de L-vormige woonkamer die door de vele en grote raampartijen baadt in een zee van licht en een erg mooi uitzicht heeft over het natuurgebied. De vloer bestaat uit houten vloerdelen en openslaande tuindeuren geven toegang tot de tuin. De zithoek wordt compleet gemaakt met een gezellige, moderne houtkachel.





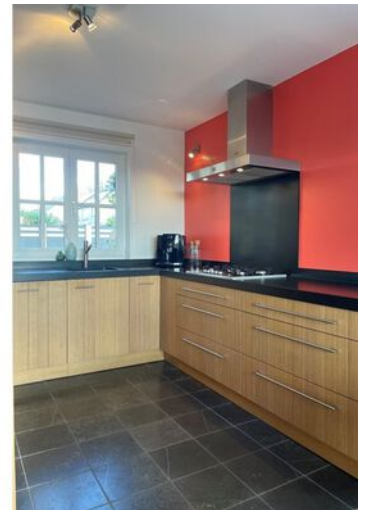




De luxe, open keuken met een mooi composiet blad is compleet uitgerust met alle apparatuur die je nodig hebt om de lekkerste gerechten op tafel te toveren.

De aangebouwde extra brede garage met sectionaaldeur is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas, verwarming, een tegelvloer en een zolder. De garage is voorzien van een ruim en handig aanrecht. Tevens bevinden zich hier ook de aansluitingen voor de was- en droogcombinatie.

Er is een vlizotrap naar de verdieping. Deze multifunctionele ruimte is niet alleen bergruimte, maar kan ook zo omgetoverd worden tot een werkruimte, een speel- of hobbykamer en zelfs een logeerkamer behoort tot de mogelijkheden. Hier hangt ook de omvormer voor de zonnepanelen.





Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers met in elke slaapkamer veluxvensters en zijramen. De ruime master bedroom beschikt over een mooie en functionele kastenwand.

De mooie badkamer uit 2011 is compleet uitgerust met een douche, een ligbad, een 2e toilet en een dubbel wastafelmeubel. Voor extra comfort is er vloerverwarming die doorloopt in de wand van het ligbad.

In de bergkast op de overloop hangt de cv ketel.

2e Verdieping;

De kruipzolder is bereikbaar met een losse trap. Deze kan dienst doen als extra bergruimte.











Tuin

De royale, modern aangelegde tuin sluit naadloos aan bij de stijl van de woning en beschikt over 2 terrassen. Grenzend aan en met zicht op het natuurgebied is het hier genieten met een hoofdletter G. Het eerste met natuursteen betegelde terras ligt aan het huis, en het 2e terras is een mooie houten vlonder en ligt direct aan het achterliggende natuurgebied. Ook biedt de tuin voldoende speelruimte voor de kinderen of andere hobby's.







Het verrassende tuinhuis doet momenteel dienst als kantoorruimte, maar zou ook als guesthouse kunnen fungeren. Er is een aanrecht, water, elektriciteit en een extra meterkast.

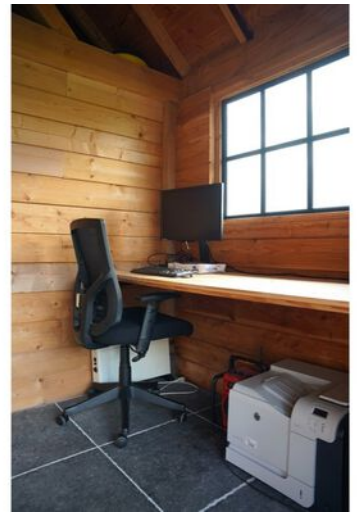
Fraaie openslaande stalen deuren geven toegang tot een overdekt terras met ook hier weer het prachtige uitzicht!

Het tuinhuis bestaat uit twee aparte ruimtes.

De 2e ruimte doet nu dienst als berging en heeft een klein zoldertje. Met een beetje fantasie, zie je dit tuinhuis als je eigen "Tiny House".

Naast het huis ligt een royale oprit met een pad naast de woning wat naar de tuin leidt.













Bijzonderheden

Het huis is tijdens de bouw voorzien van vloer-, dak- en muurisolatie.

Overal zijn er hardhouten kozijnen met dubbel glas en vensterbanken van natuursteen. De achterzijde van de woning, zuid gelegen, is voorzien van elektrische screens en een groot zonnescherm.

De garage is na-geïsoleerd met glaswol.

Verwarming en warm water via een HR combiketel van het merk Intergas uit 2017.

De garage heeft een eigen close-in boiler.

In de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig.

De meterkast heeft 7 groepen met aardlekschakelaars.

Ook is er een glasvezel aansluiting aanwezig.

Om het geheel compleet te maken zijn er 18 zonnepanelen die in 2023 zijn geïnstalleerd.

Het energielabel is nog van voor de installatie van de zonnepanelen.

Bouwjaar 1989

Perceelgrootte 485m²

Woonoppervlakte 117m²

Overige inpandige bergruimte 38m²

Externe bergruimte 15m²

Inhoud 522m³

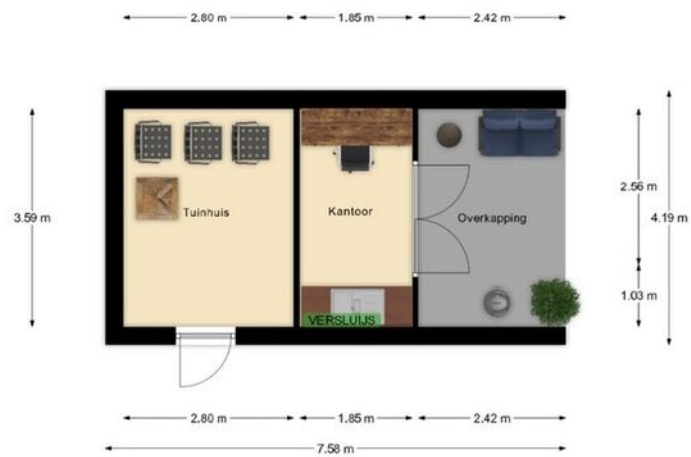
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

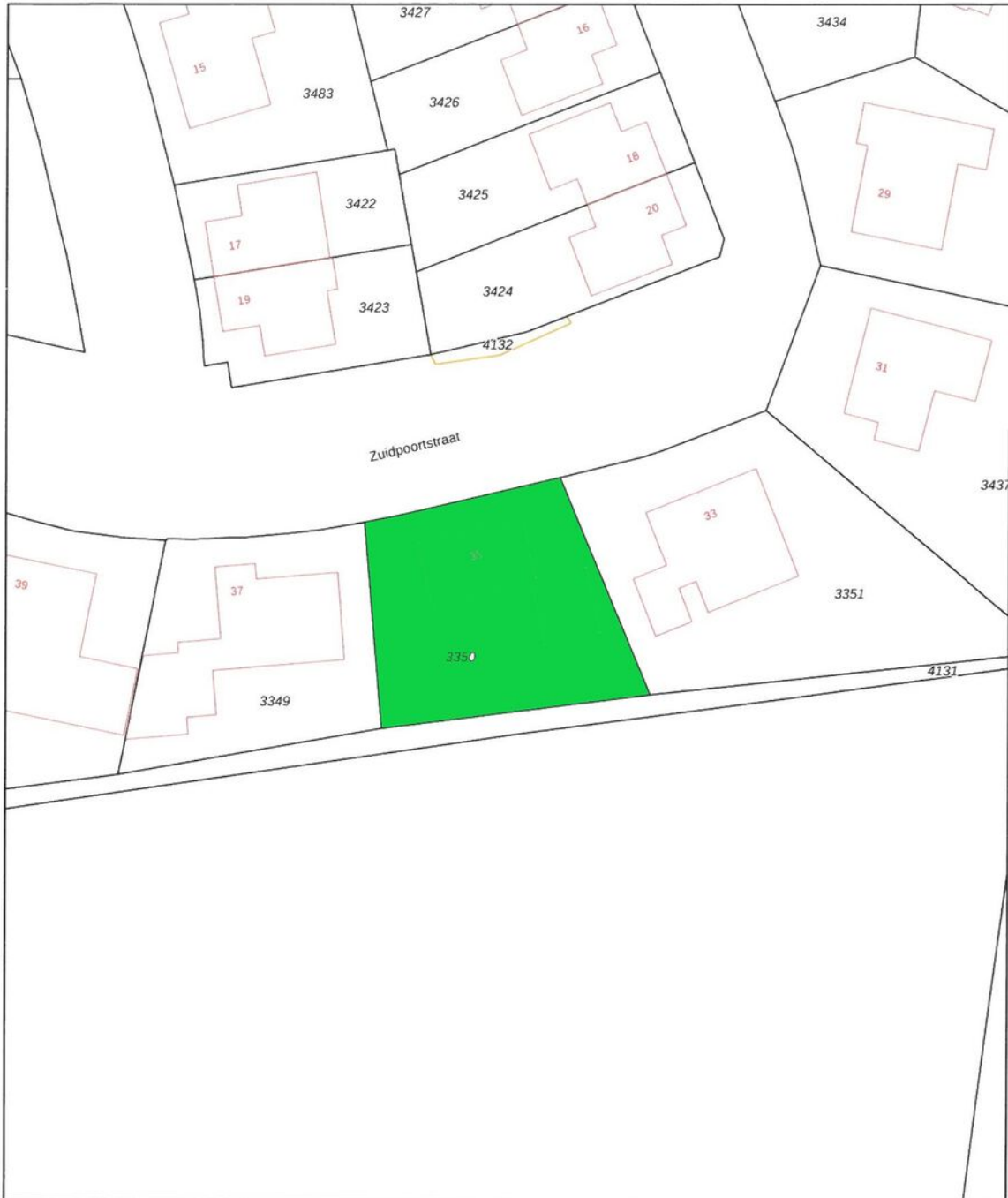


Deze plattegrond met maten is opgemaakt voor indicatieve doeleinden, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: k24

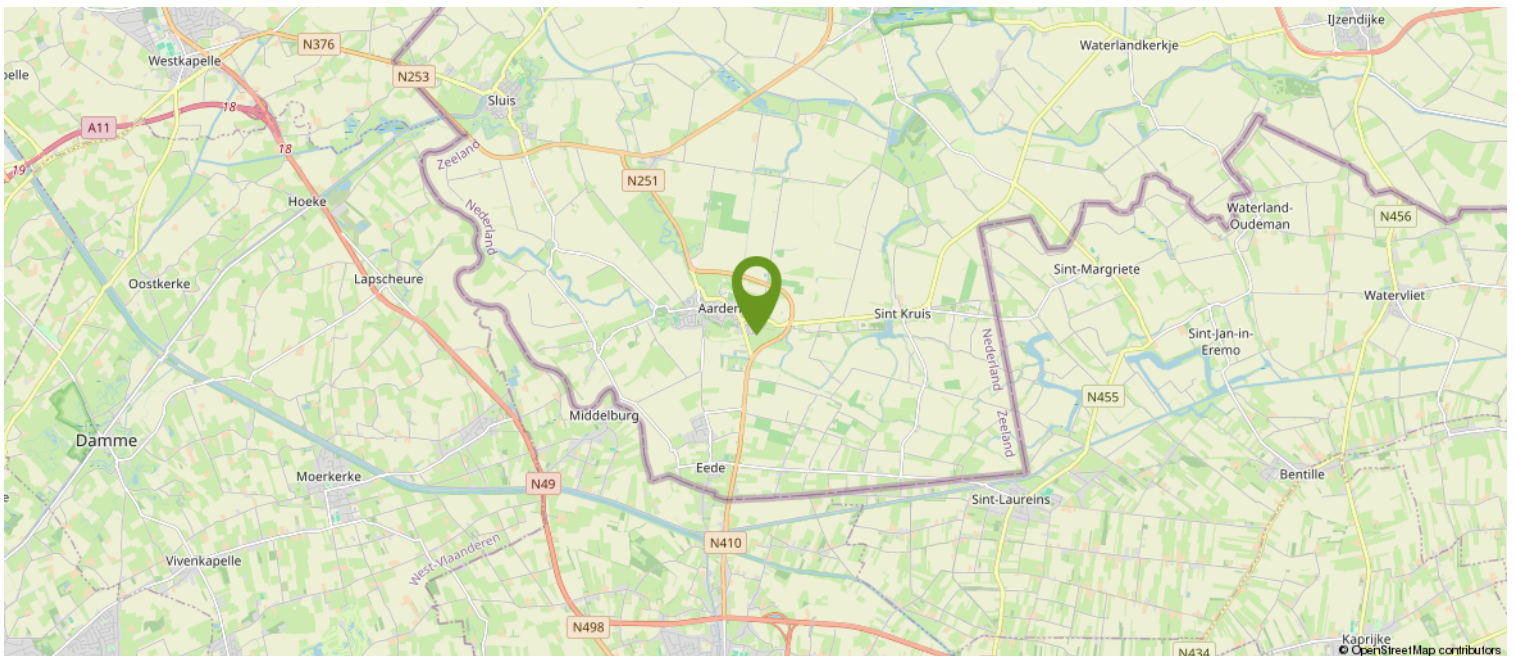
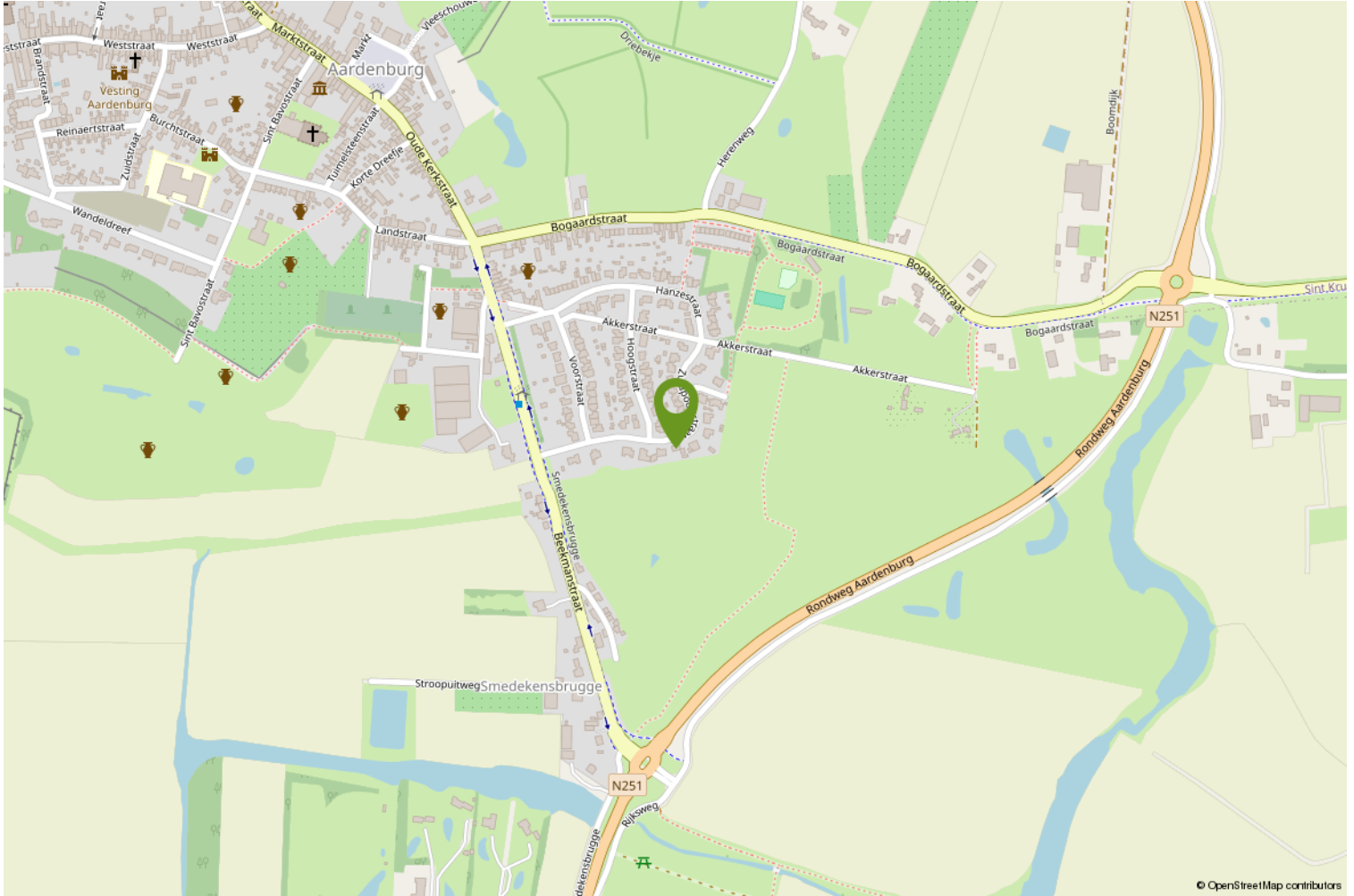


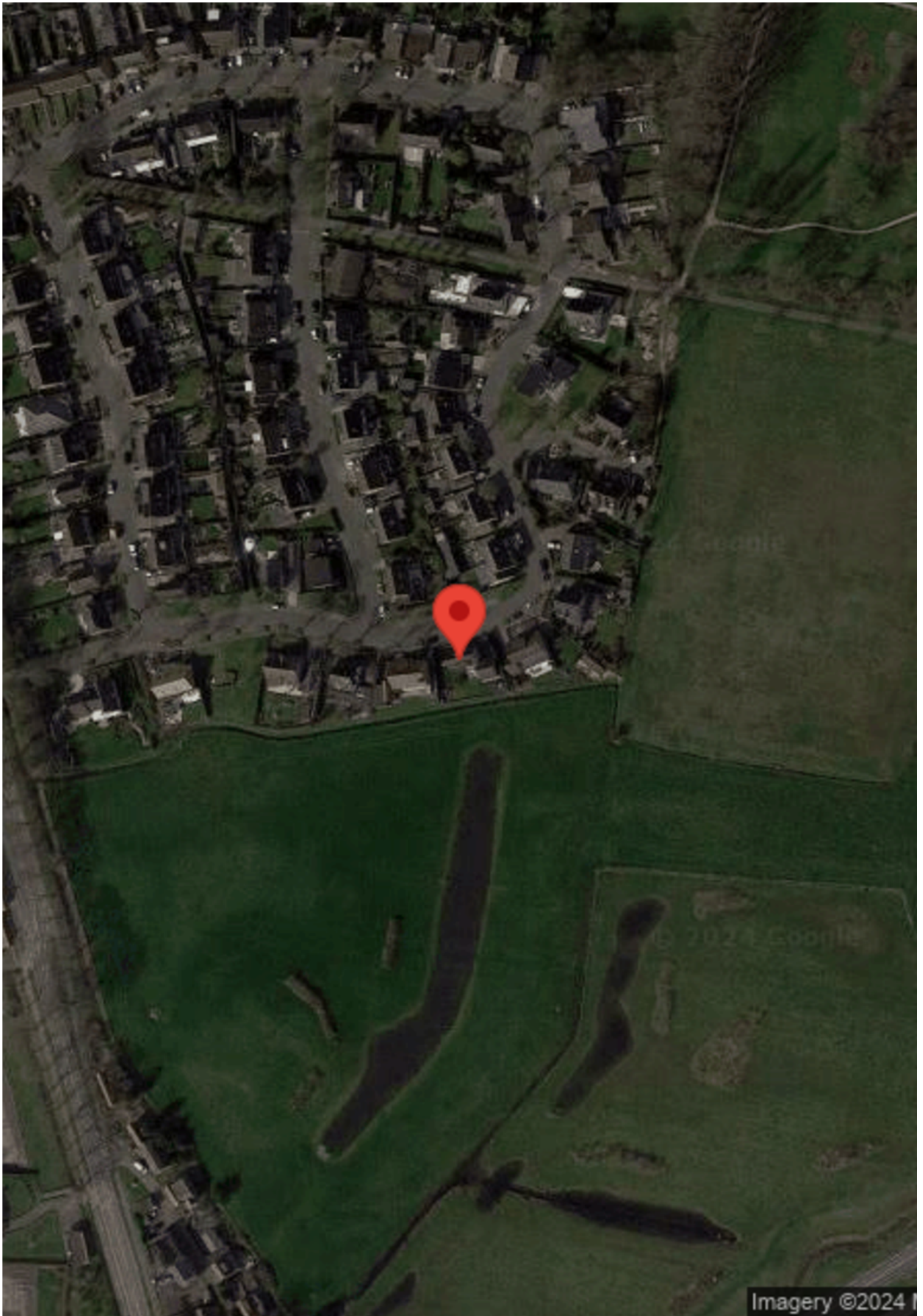
12345 Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aardenburg	
25 Huisnummer	Sectie E	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3350	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 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





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!"