



VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE

RENTMEESTERS



Roeselaerestraat 20 Sint Kruis

LANDGOED ANNEVILLE | Annevillelaan 103, Postbus 50 4850 AB Ulvenhout | +31 (0)76 560 20 07 | info@vhno.nl | www.vhno.nl

ROESLAERESTRAAT 20, SINT KRUIS



Deze prachtige boerderij met uitzicht op de 'Peperbusse' ligt op een royaal perceel van ca. 4.400 m² en beschikt over diverse schuren geschikt voor wonen met aan -huis-gebonden beroepen, kleine bedrijfsmatige activiteiten en opslag voor agrarische machines, aanverwante materialen en producten alsmede het realiseren van een Nieuwe Economische Drager waaronder bijvoorbeeld het realiseren van een groepsaccommodatie, 5 appartementen of 10 hotelkamers.



ALGEMEEN

Soort woning : boerderij
Bouwtype : vrijstaande woning
Status : In verkoop genomen
Aanvaarding : in overleg
Bouwjaar : 1947
Kamers : 3 slaapkamers

Gebruiksoppervlakte wonen : 167 m²
Perceelsoppervlakte : ca. 4.400 m²
Kadastrale gegevens : gemeente Aardenburg, sectie R nummers
152 (deelperceel)
161 (deelperceel)
162 (deelperceel)

Vraagprijs : prijs op aanvraag



VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE
RENTMEESTERS

ALGEMEEN



Welkom bij deze prachtige goed onderhouden boerderij gelegen op een royaal perceel van ruim 4.400 m² met schuur en loods in de dorpskern van Sint Kruis

De boerderij was tot voor kort nog in gebruik als akkerbouwbedrijf. Recent is de bestemming gewijzigd (wonen) en zal de eigenaar de grootste loods op het erf nog slopen (deze staat ten oosten van de oprit). Overigens maakt de ondergrond van deze loods geen onderdeel uit van hetgeen nu te koop aangeboden wordt.

Kenmerken:

Perceelgrootte: ca 4.400 m²

Bouwjaar: 1947

Energielabel: D

Slaapkamers: 3

Externe bergruimte: 973 m²

Garage: 54 m²



Het rood omleinde perceelsgedeelte wordt te koop aangeboden.

Het rode kruis betreft de te slopen loods



OMGEVING



Sint Kruis is een kleine (slechts ongeveer 330 inwoners) maar levendige dorpskern ten Oosten van Aardenburg. Dit pittoresk Zeeuws dorp is een heerlijke woonlocatie vlakbij de Belgische grens omgeven door akkers, velden en krekenslandschap en bevindt zich op het hoogland in de Beooster Eede-Hoogland van Sint Kruis polder. Kortom een ideale plek als u het buitenleven ambieert maar toch de charme van een dorp weet te waarderen.

Sint Kruis ligt op ca. 10 minuten afstand van Oostburg waar de belangrijke voorzieningen zoals supermarkten, een huisarts, ziekenhuis, winkels en restaurants zich bevinden. Ook Aardenburg en de Belgische grens liggen op enkele minuten afstand. Binnen twintig autominuten ben je in Knokke of Brugge en binnen 15 minuten in Sluis.

De boerderij ligt midden in het dorp naast de 'Peperbusse', de in de 14de eeuw gebouwde kerk, een markant gebouw (rijksmonument) en vooral 's avonds een landmark in de omgeving doordat deze altijd verlicht is. Dit zorgt voor een werkelijk schitterend aangezicht vanaf het erf.



OMSCHRIJVING WOONHUIS



Zoals gebruikelijk bij dit soort boerenwoningen loopt de gang centraal door de woning van voor tot achterdeur. Deze geeft toegang tot de woonkamer aan de ene zijde en de royale woonkeuken aan de andere zijde van de gang.

De woonkamer met zicht op de 'Peperbusse' is voorzien van een prachtig balkenplafond, beschikt over een met laminaat afgewerkte vloer en ook de gashaard is een echte eyecatcher. Aan de overzijde van de gang bevindt zich de royale woonkeuken met maar liefst een vloeroppervlak van ruim 28,5 vierkante meter. Deze is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. De vloer in de keuken is afgewerkt met tegels. Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar via een met plavuizen afgewerkte betonnen trap. De kelder heeft een vloeroppervlak van 4,08 x 3,22 meter, de vloer is afgewerkt met plavuizen en is altijd droog.

Vanuit de gang nemen we de trapopgang naar de eerste verdieping. Hier vinden we drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine, een wasmeubel met dubbele wastafel, een hangend toilet en een design radiator. In de slaapkamers vinden we inbouwkasten waardoor je genoeg opbergmogelijkheden hebt, verder zijn vloeren in de slaapkamers afgewerkt met laminaat. De ruime bergzolder van circa 40m² is middels een vlizotrap bereikbaar. Hier is in 2022 een nieuwe cv-ketel geplaatst.



Alle vertrekken zijn voorzien van centrale verwarming. Deze wordt gestookt op aardgas. De woning is voorts opgetrokken in metselbaksteen in spouwverband. De spouw is geïsoleerd. De kap is gedeeltelijk geïsoleerd. De woning is rondom voorzien van aluminium en kunststof kozijnen met dubbele beglazing uitgezonderd de dakkapel aan de voorzijde van de woning.

Tegen de achtergevel is een overkapping geplaatst (opgebouwd met aluminium profielen). Deze overkapt het terras achter de woning maar ook de ruimte tussen de voormalige bakkeet en de woning. Onder de overkapping bevindt zich voorts een toilet.

Achter de woning staat de voormalige bakkeet. Deze is voorzien van een mansarde kap gedekt met pannen op een houten beschot. Deze bakkeet doet dienst als bijkeuken en is voorzien van aanrecht met boiler en ingebouwde kast. Tevens bevindt zich hier een vaste trap naar de verdieping.

De begane grond van de bakkeet (met afmeting van ruim 7,5 x 4 meter) is in twee delen opgedeeld, de 'bijkeuken' en een afzonderlijke ruimte met eigen toegangsdeur aan de achterzijde met daarin de oude oven.

























OMSCHRIJVING SCHUREN



Landbouwschuur

Deze markante schuur staat centraal op het erf en heeft een bruto vloeroppervlak van 312 vierkante meter. Deze traditionele landbouwschuur is geheel in metselbaksteen opgetrokken en is voorzien van een opvallend spitse kap opgetrokken met stalen vakwerkspanten. De kap is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De schuur is grotendeels voorzien van bakstenen zolders. In de gevels zijn een groot aantal betonnen stalvensters voorzien, de men- en staldeuren zijn in hout uitgevoerd en verkeren in een goede staat. De vloeren zijn verhard met beton. De schuur is voorheen hoofdzakelijk in gebruik geweest als veestalling, doch kan nu naar eigen wens een nieuwe functie gegeven worden. Op basis van het 'Nieuwe Economische Drager'-beleid.

Loods

Achter op het erf achter de landbouwschuur staat een multifunctionele loods gebouwd in 2003. Deze heeft een afmeting van 15 x 30 meter, is voorzien van een paar schuifdeuren en een loopdeur in de kopgevel en beschikt over een gevlinderde betonnen vloer. De loods is opgetrokken met stalen spanten, het zadeldak is gedekt met asbestvrije golfplaten op houten gordingen. De gevels zijn dichtgezet met geprofileerde staalplaat op een 1 meter hoge betonnen plint. Deze loods is voor velerlei doeleinden geschikt.









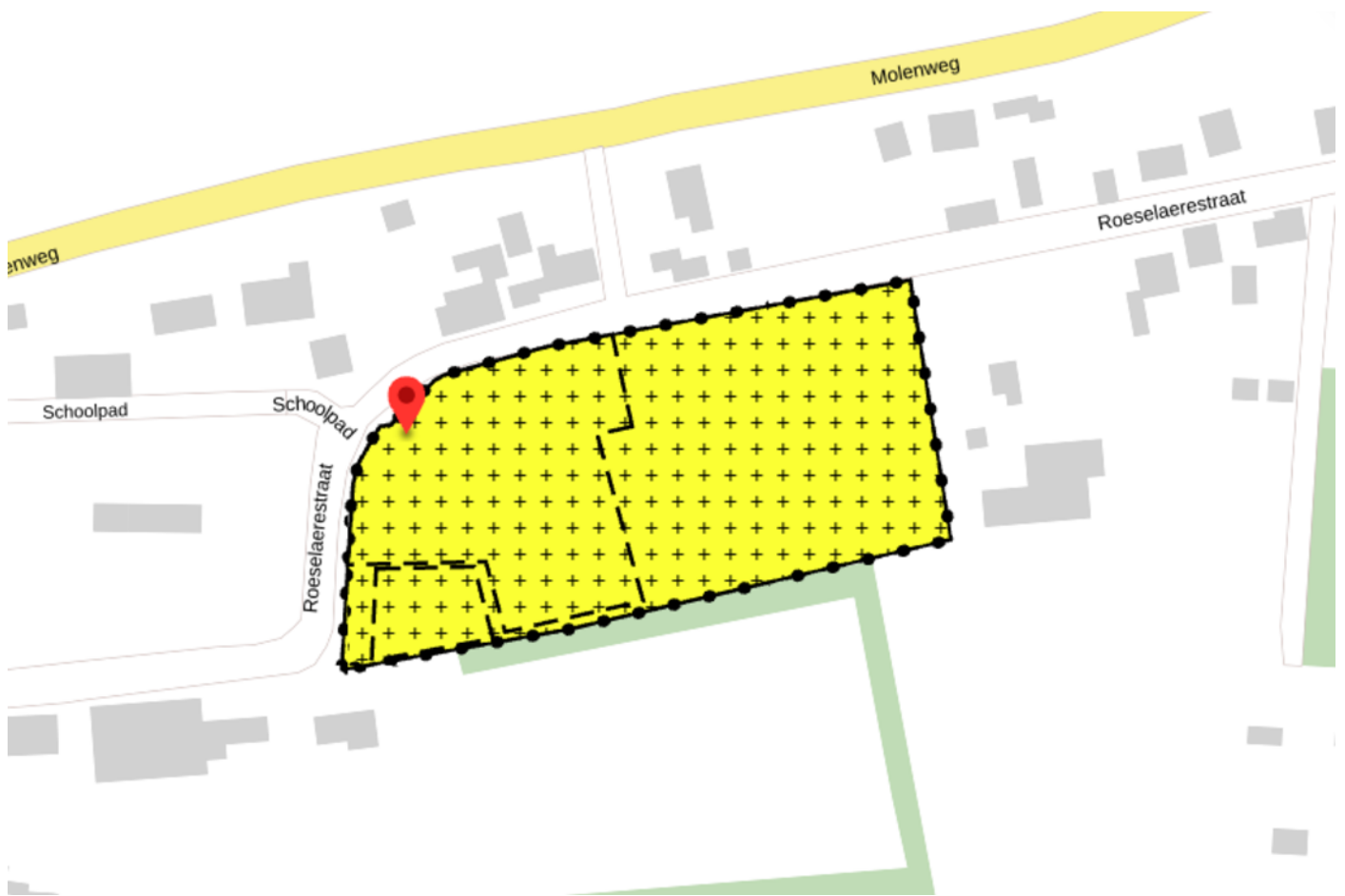
BESTEMMING



Het gehele perceel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Roeselaerenstraat 20, Sint Kruis" vastgesteld door gemeente Sluis, onherroepelijk vastgesteld op 24 mei 2023.

- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 1b
- Functieaanduiding - specifieke vorm van wonen-voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
- Bouwaanduiding - specifieke bouwaanduiding - slopen bijgebouwen
- Maatvoering - maximum aantal wooneenheden: 2
- Maatvoering - maximum oppervlakte: 882 m²

Voor nadere informatie over het bestemmingsplan, zie www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1714.wproeselaerestr20-VG01)



PLATTEGRONDEN



PLATTEGROND BEGANE GROND



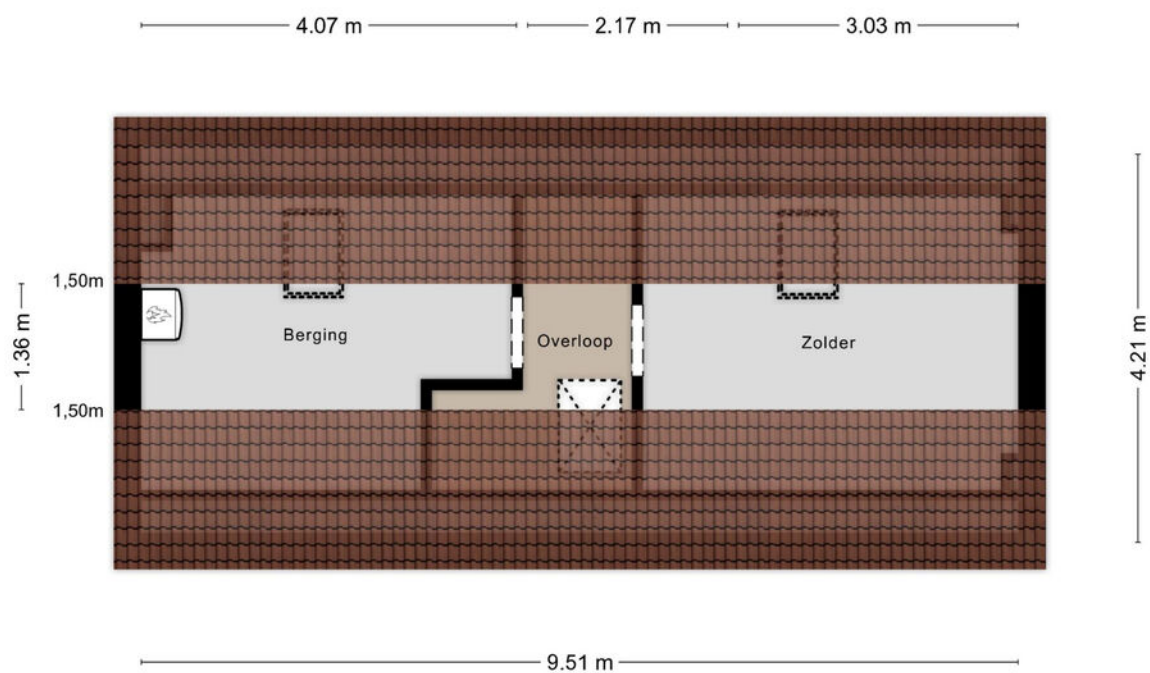
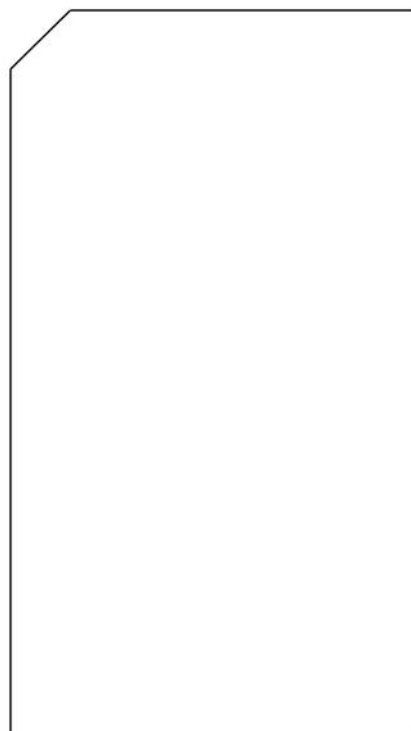
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



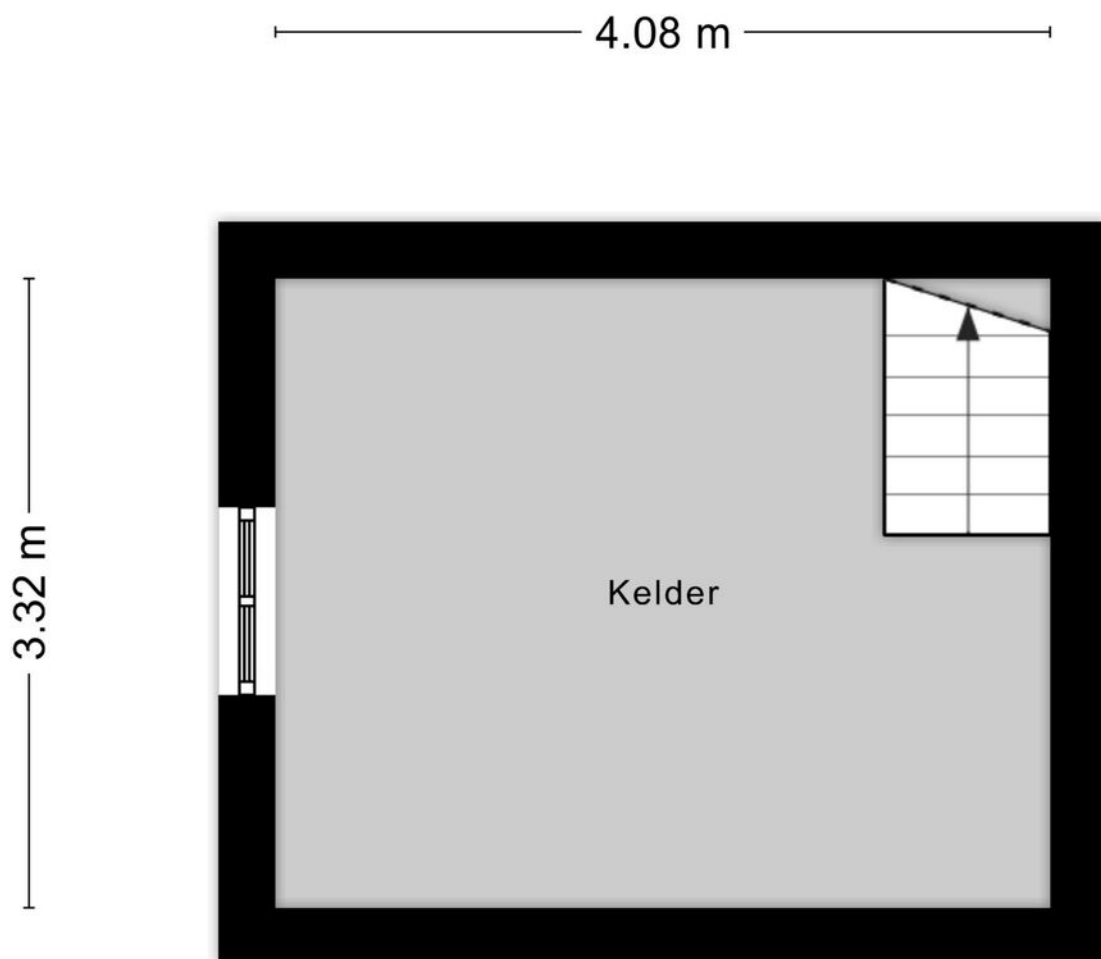
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND ZOLDER



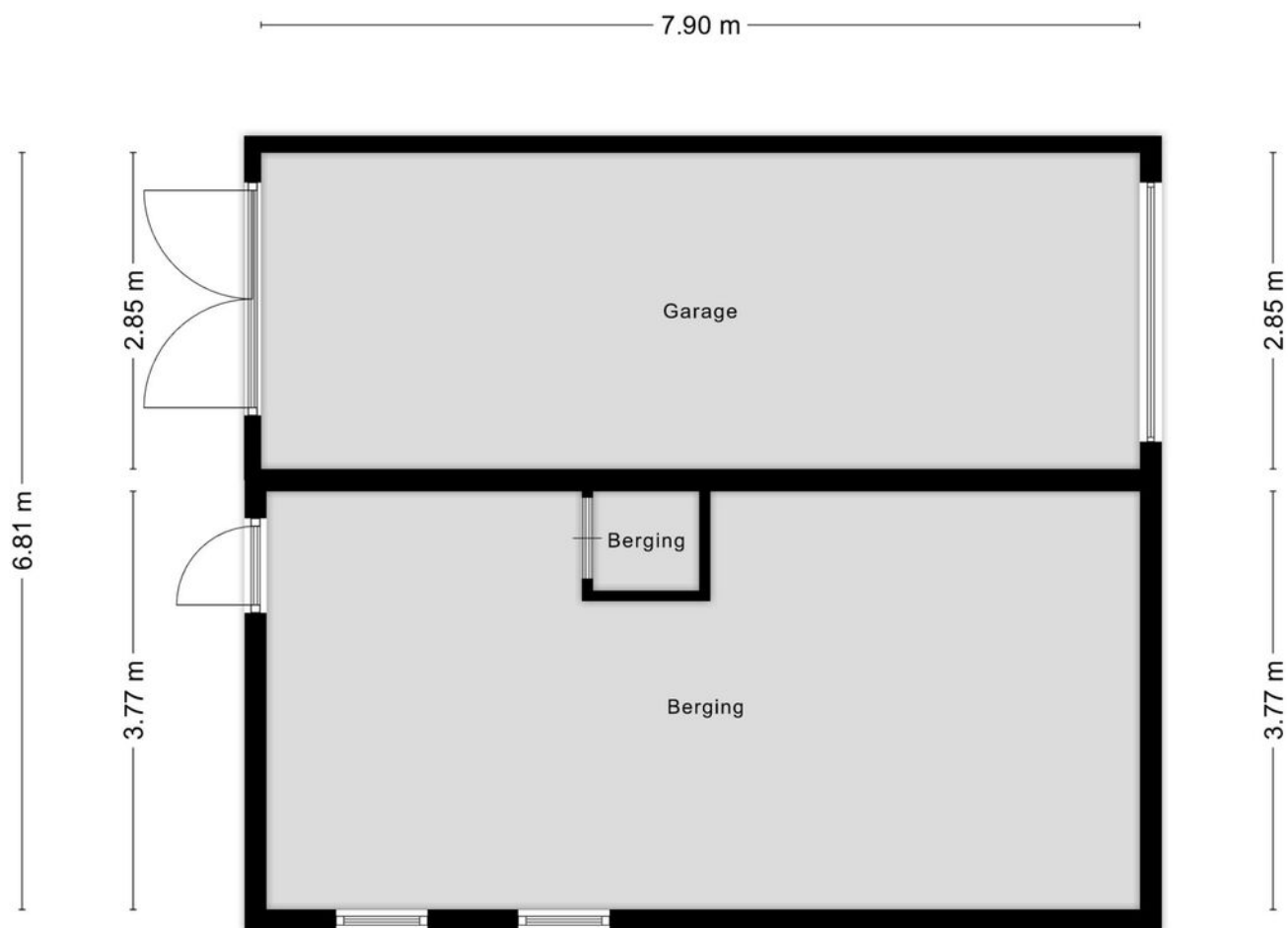
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND KELDER



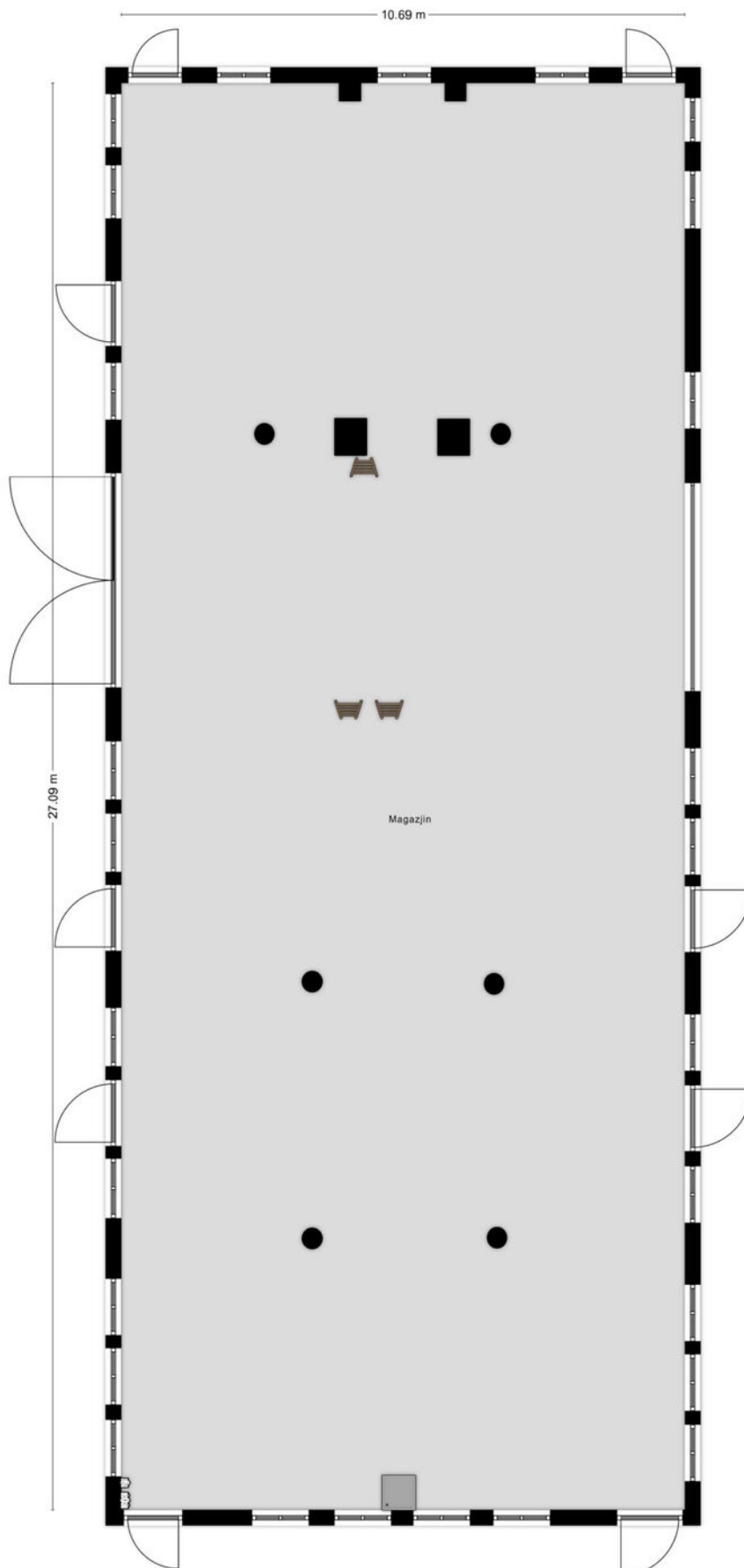
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND GARAGE



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

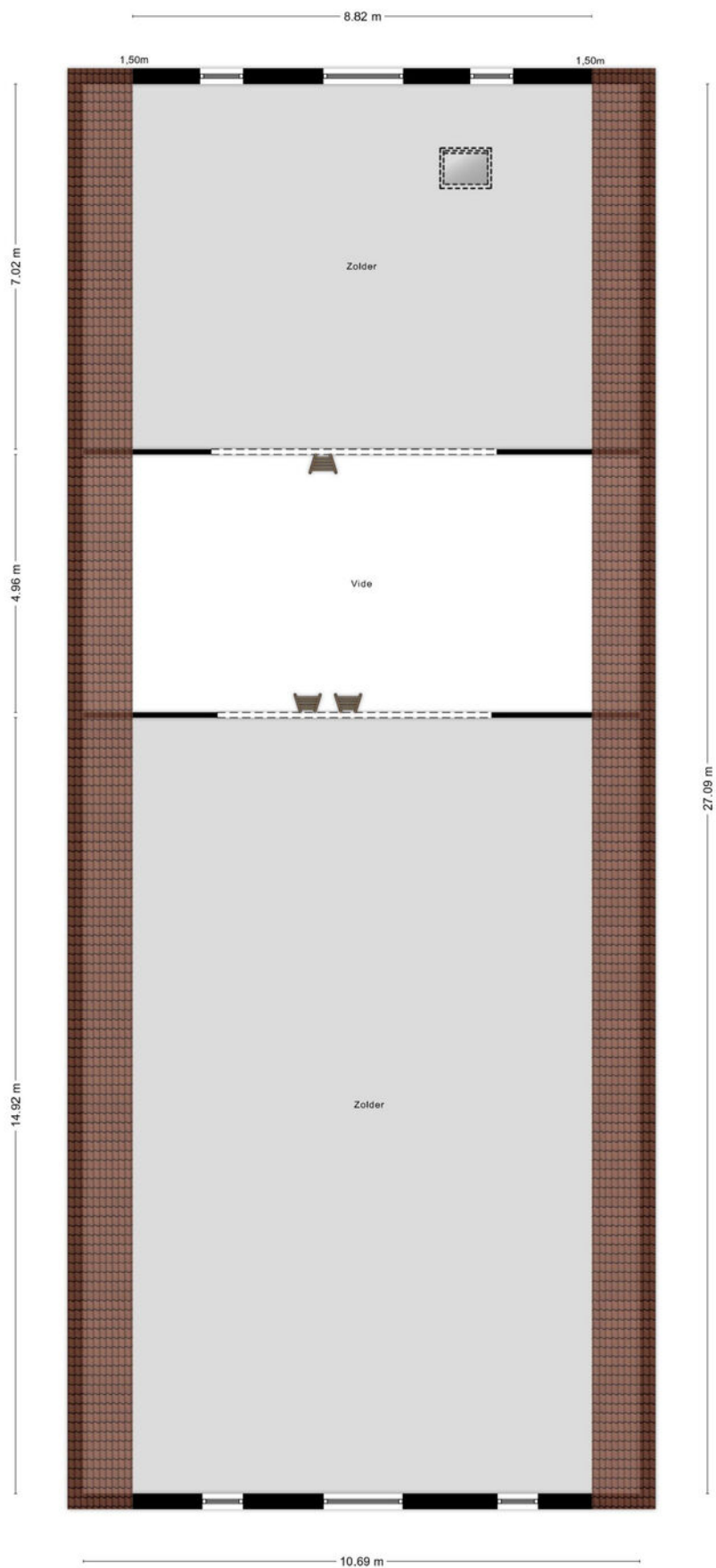
PLATTEGROND SCHUUR I



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

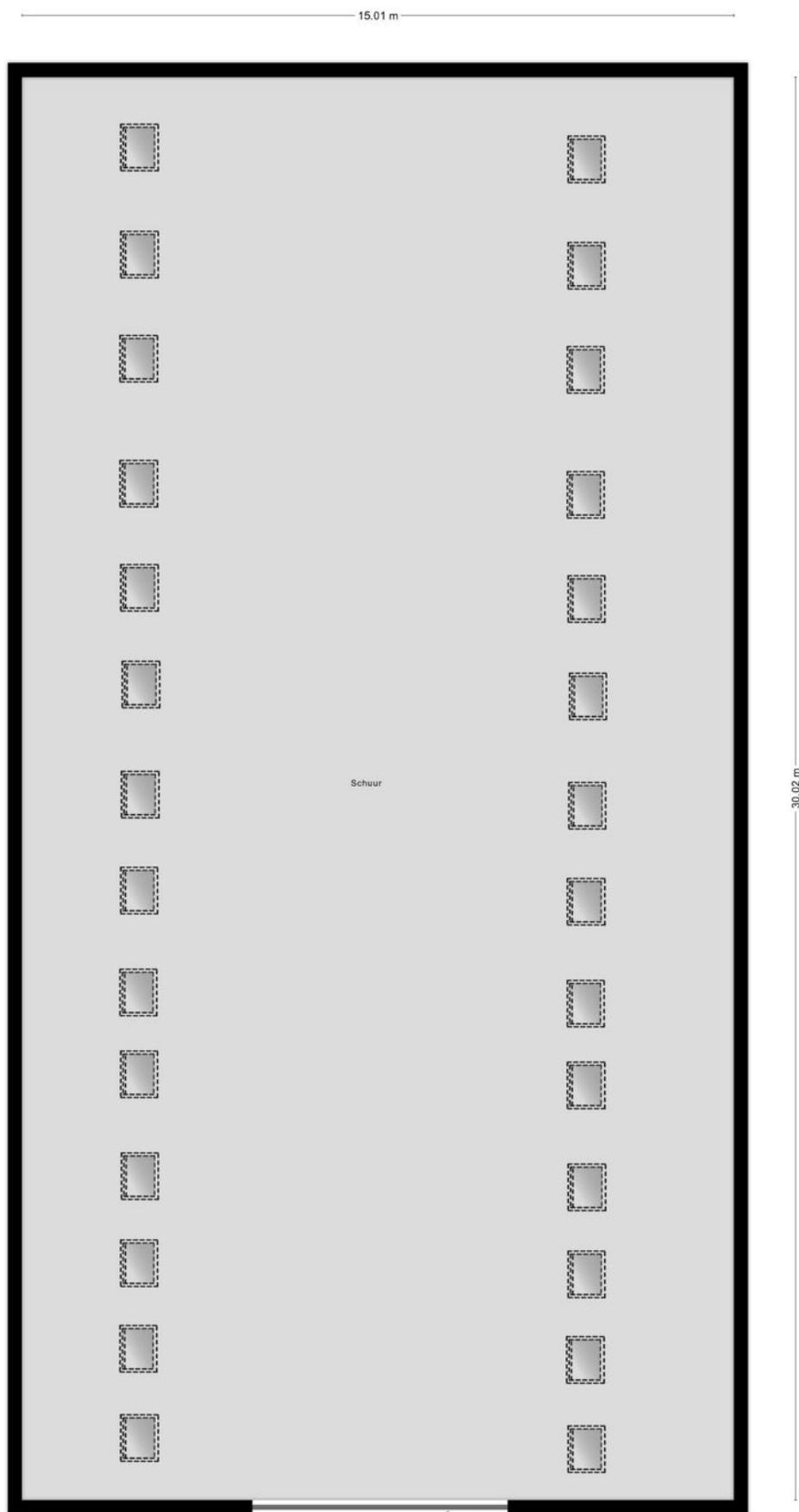


PLATTEGROND SCHUUR I



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



DISCLAIMER



Van Hoven & Oomen - Van der Slikke rentmeesters betracht bij de samenstelling van haar brochures de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Toch bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie in de brochure niet correct of volledig is.

Van Hoven & Oomen - Van der Slikke rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van gegevens uit deze brochure.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Luc Vermue van Van Hoven & Oomen - Van der Slikke via lv@vhno.nl of 0653295987.

Is uw interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging via koop@vhno.nl of 076-560 2007.



VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE

RENTMEESTERS

