

Instapklaar met uitbouw en atelier op een toplocatie



AARDENBURG | Kaai 28

Vraagprijs € 275.000 K.K.



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

Dit is je kans om te wonen in een moderne, goed onderhouden woning in het historische Aardenburg. Gelegen aan een gezellig pleintje met een fontein en alle voorzieningen binnen handbereik biedt dit gemoderniseerde huis volop comfort en woongemak.

Wat dit huis echt uniek maakt is het bijgebouw in de tuin. Een geweldige ruimte voor jouw creatieve projecten, een thuisstudio of een thuiswerkplek. En dat zonder concessies te moeten doen aan je wooncomfort. Ook een eigen plek voor je auto is geen probleem.

Kenmerken

Basis kenmerken

Adres	Kaai 28
Postcode en plaats	4527 AE, Aardenburg
Vraagprijs	€ 275.000 K.K.
Bouwjaar	1949
Renovatiejaar	vanaf 2016
Ligging	in het centrum
Perceeloppervlakte	181m²
Woonoppervlakte	100m²
Externe bergruimte	26m²
Inhoud	432m³

Indeling en ruimtes

Slaapkamers	2
Badkamers	2
Toilet	2
Berging	26m²
Zolder	Ja, een kruipzolder
Soort tuin	Achtertuin
Tuin oriëntatie	Noord-Oost
Parkeerplaatsen	1

Technische Info

Rolluiken	Ja (slaapkamer achterzijde)
Kozijnen	Kunststof
Beglazing	HR++ glas
Verwarming	cv ketel
Bouwjaar CV	2019
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	C



Begane grond

In de hal met tegelvloer vind je de meterkast, een trapkast en de prettig beloopbare trap naar de 1e verdieping. Via de moderne stalen deur kom je in de ruime, lichte woonkamer, die verrijkt is met een aanbouw met een schuifpui. Vanaf de eettafel heb je een leuk zicht op de kerktoren. De moderne, open keuken is centraal gevestigd in het hart van het huis en voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de aanbouw is er toegang tot het toilet en de badkamer. De badkamer is gerealiseerd in 2019 en heeft een riante inloopdouche, een wastafelmeubel, kasten en aansluitingen voor het nodige witgoed met een handige, maar zeker ook fraai aanrecht. De combinatie van de gebruikte materialen zoals beton Ciré en hout geven deze ruimte zowel een stoere als een moderne look.













Eerste verdieping

Deze verdieping is, met uitzondering van de badkamer, volledig belegd met houten vloerdelen.

Slaapkamer 1 is prettig van afmeting en heeft een vaste kastenwand.

Slaapkamer 2 is royaal te noemen en met z'n eigen dressingroom. Hier zou vrij eenvoudig een 3e slaapkamer kunnen worden gerealiseerd.

De badkamer op deze etage is voorzien van een 2e toilet. Deze badkamer is al wat ouder en kan een make-over gebruiken, waarbij een andere functie geven ook tot de mogelijkheden behoort.

2e Verdieping;

De kruipzolder is bereikbaar met een vlizotrap. Hier staat de cv ketel opgesteld.







Tuin

Vanuit de eetkamer kom je via een charmant stenen trapje in de iets lager gelegen tuin.

Volledig betegeld en afgesloten vind je hier een oase van rust en privacy. De tuin heeft een handige achterom, is onderhoudsvrij en je hebt een mooi zicht op de historische kerktoren.

Onder het trapje is een handig berghokje.

In de tuin staat tevens het atelier (of welke naam je dit multifunctionele gebouwtje ook wilt geven), voorzien van een dubbele poort. Het is volledig geïsoleerd en heeft een water- en elektra aansluiting. Ook is hier een extra meterkast met krachtstroom en extra groepen. De mogelijkheden voor deze ruimte zijn eindeloos! Op dit moment is de ruimte in gebruik als bakkerij. NB: de inboedel in deze ruimte blijft niet achter.









Bijzonderheden

De bestemming van het geheel is 'centrum doeleinden', dus behalve wonen biedt deze plek nog meer mogelijkheden.

Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Slaapkamer achterzijde voorzien van rolluiken.

Verwarming en warm water met een HR combiketel van het merk Intergas uit 2019.

De vernieuwde meterkast heeft krachtstroom, 10 groepen en 4 aardlekschakelaars.

Ook in het bijgebouw is er nog een uitgebreide meterkast.

De aansluiting voor de glasvezelkabel van Glasdraad is inmiddels ook geregeld.

De aanbouw is van 2016 en volledig geïsoleerd.

De platte daken zijn vernieuwd en geïsoleerd.

Van de woning is de zoldervloer is geïsoleerd.

De achtergevel van de verdieping is geïsoleerd en afgewerkt met eikenhout.

De riolering achter is vernieuwd.

Bouwjaar 1949

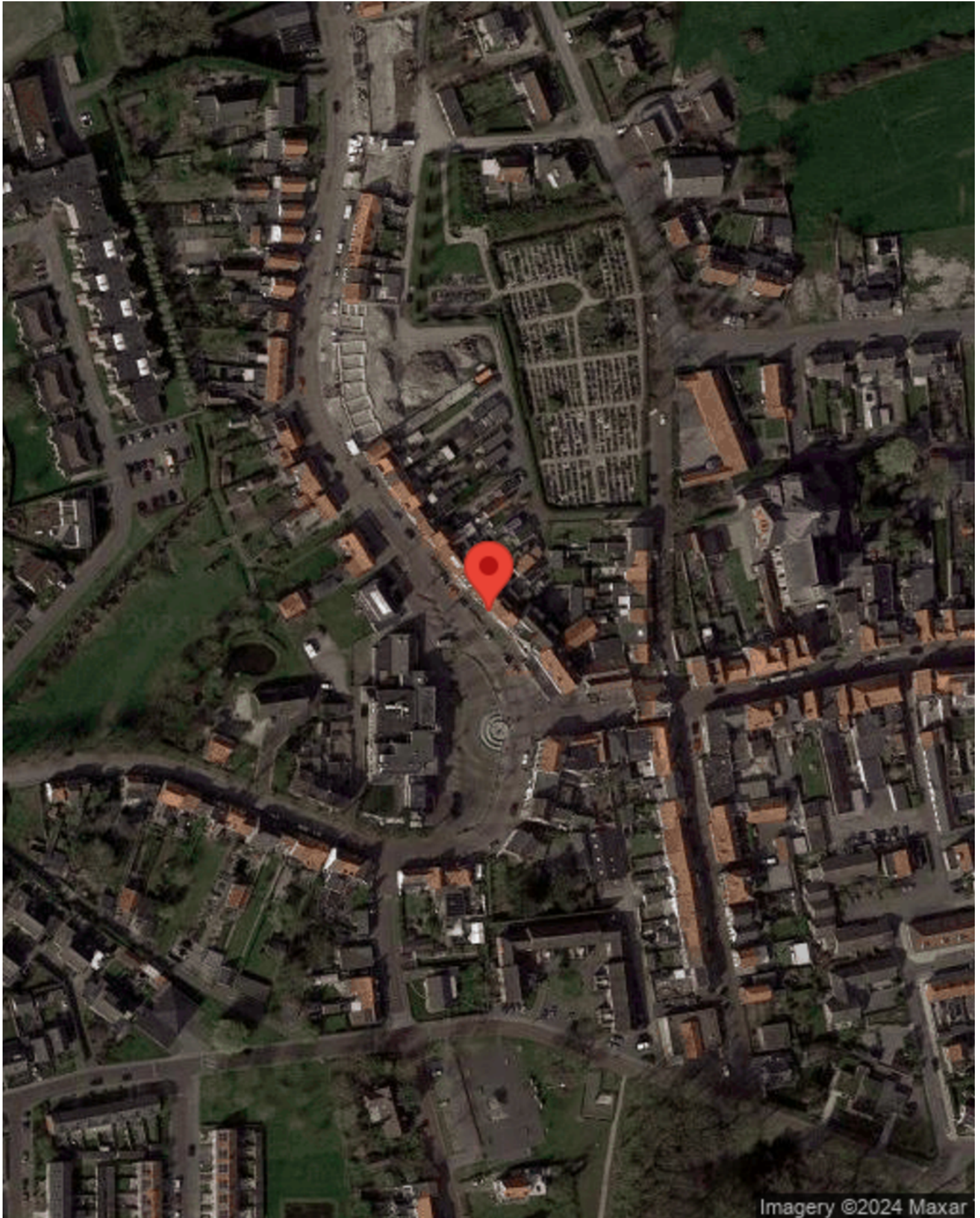
Perceelgrootte 181m²

Woonoppervlakte 100 m²

Externe bergruimte 26 m²

Inhoud 432 m³

Satelliet

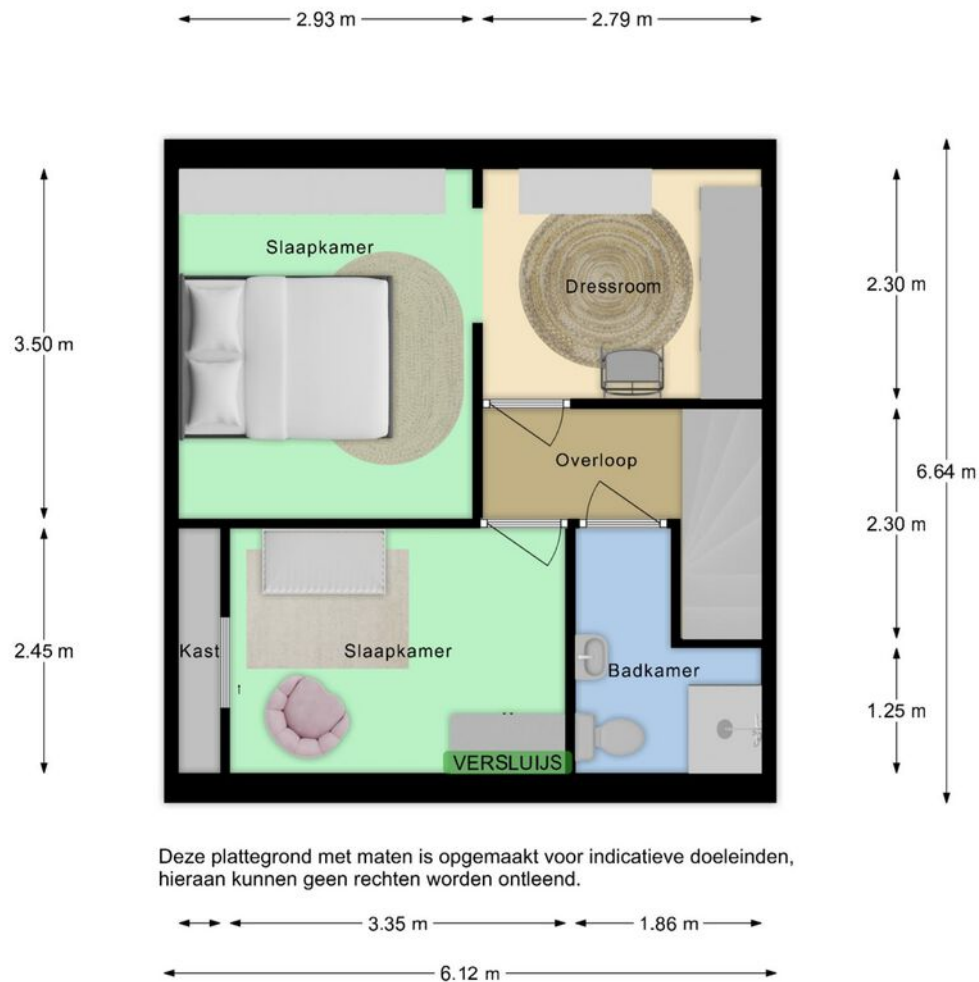


Plattegrond



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

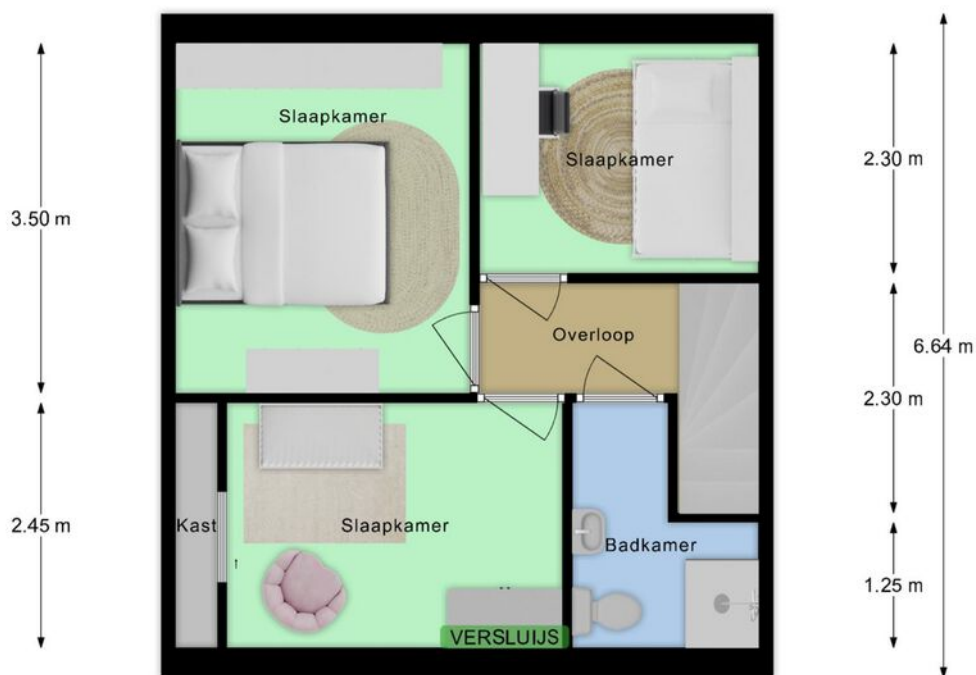
Plattegrond



Plattegrond

IDEE

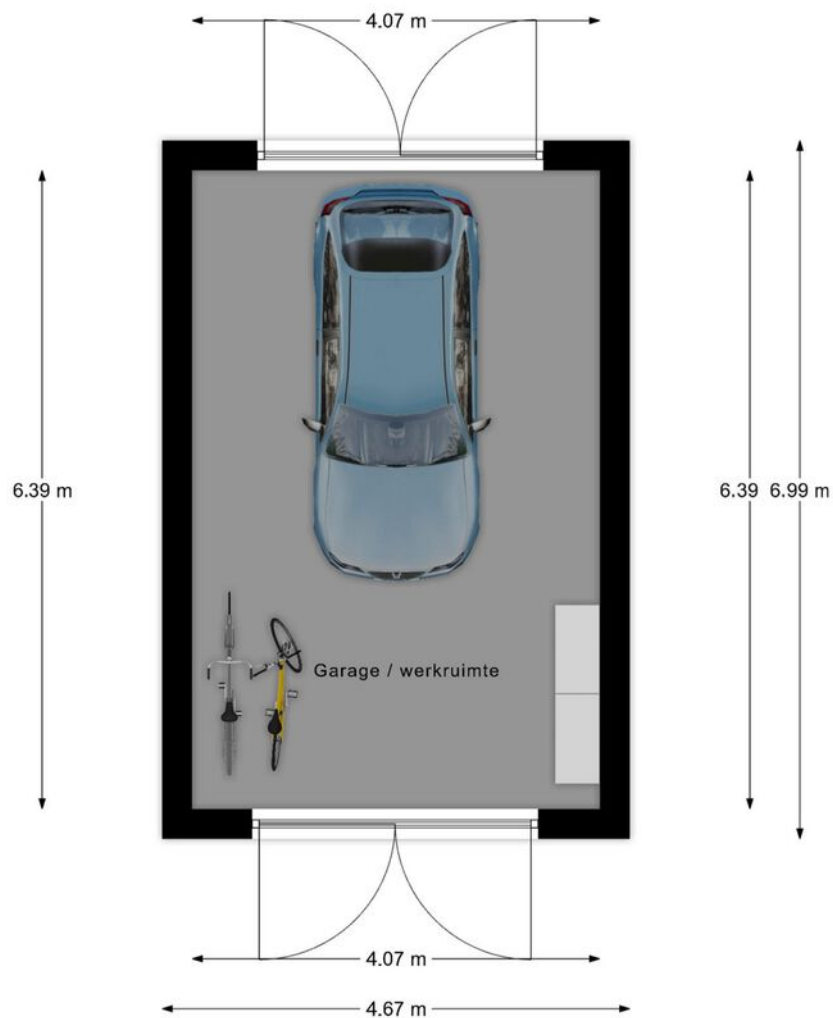
2.93 m 2.79 m



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

3.35 m 1.86 m
6.12 m

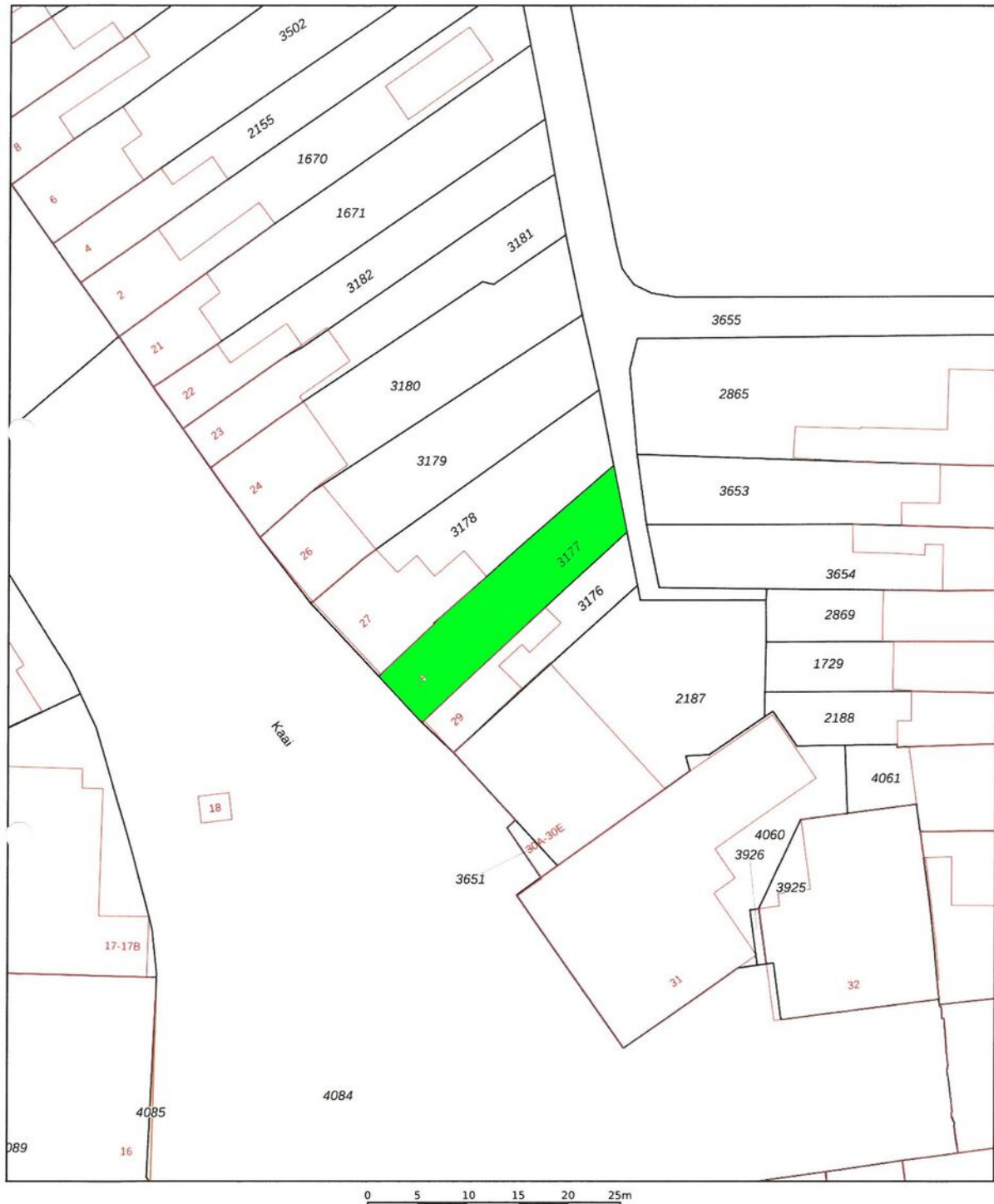
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IVN



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrative

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aardenburg

Raadsraat gemeente	Aan
Sectie	E

Perceel	3177
---------	------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

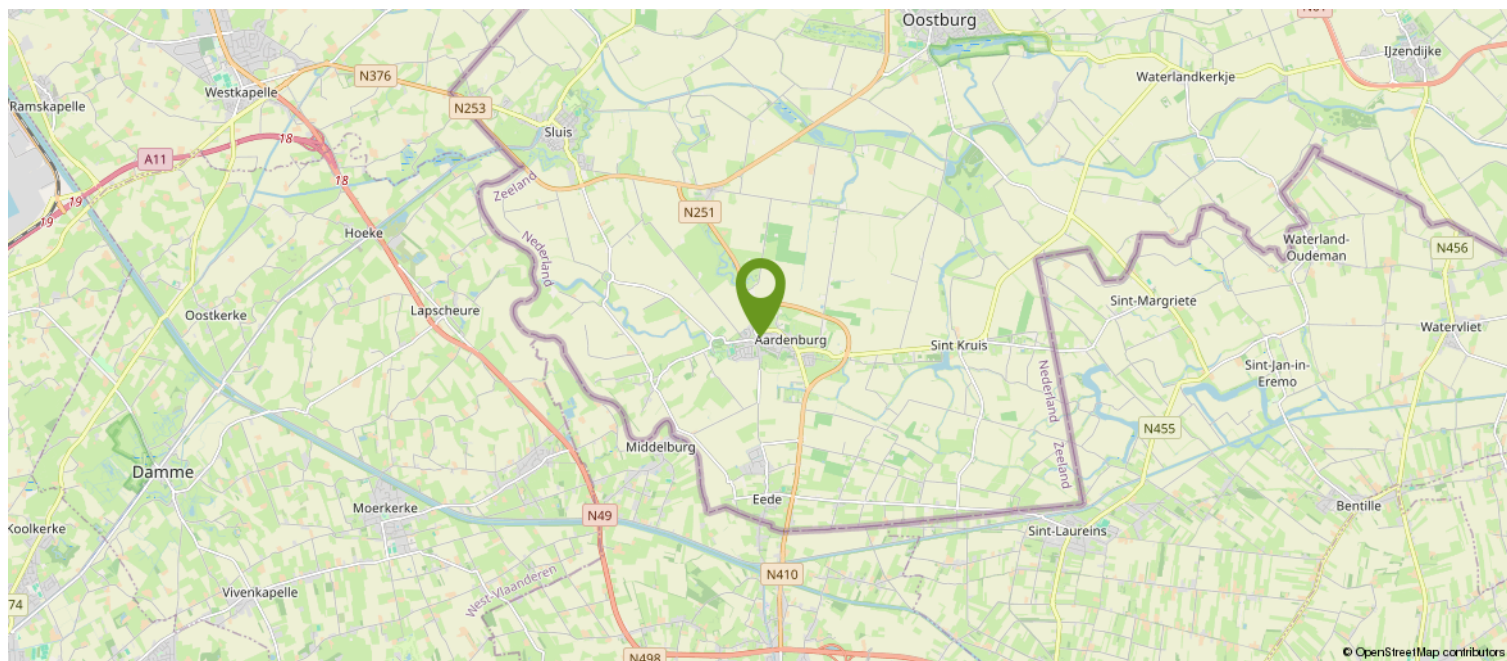
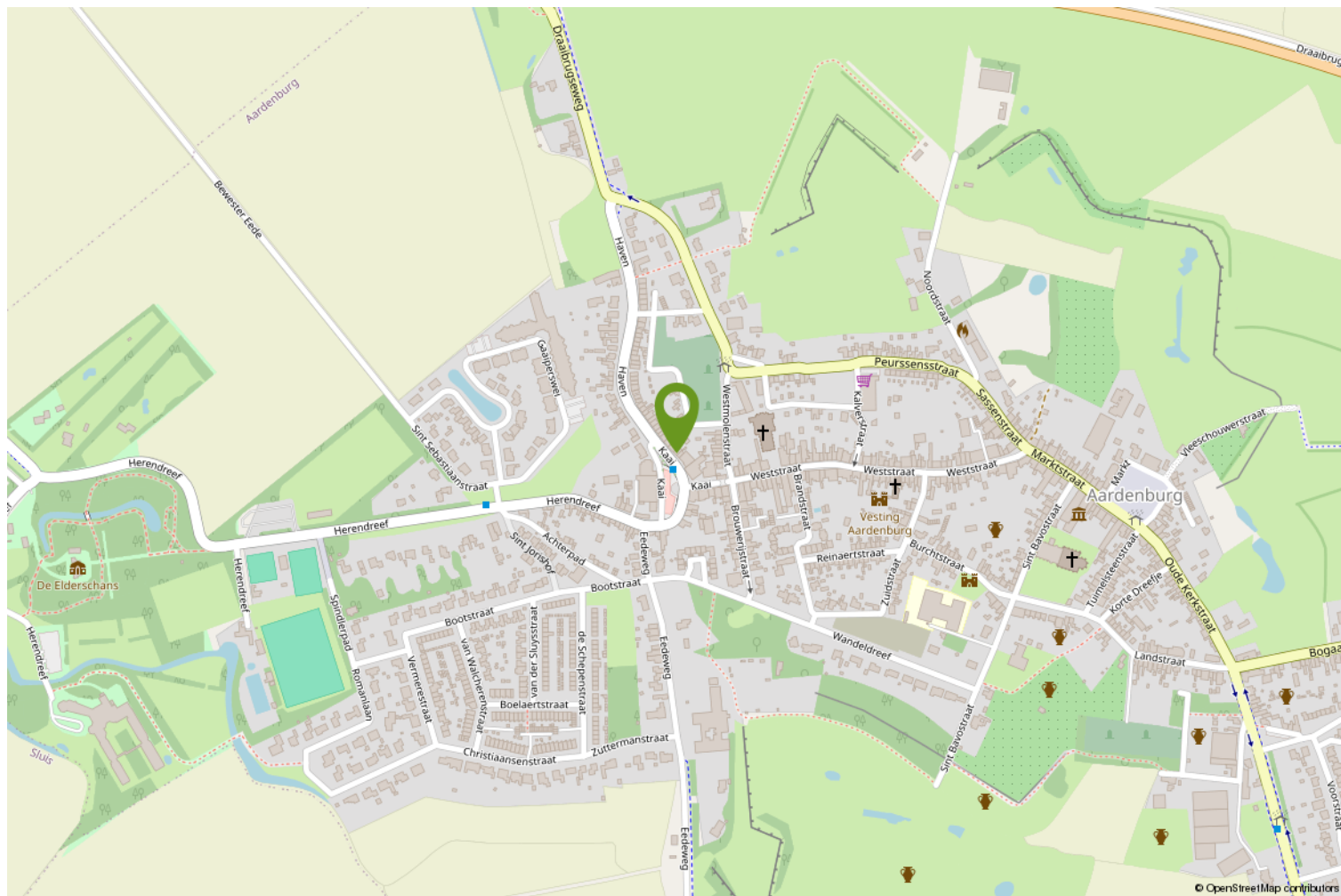
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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 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

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 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!”