



## **St. Jansstraat 1 - Sluis**

**Vraagprijs € 295.000,00 kosten koper**



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www. zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



## Omschrijving

Ruime, zeer mooi gelegen hoekwoning centrum Sluis.

Ontdek de charme en het comfort van deze ruime en sfeervolle jaren '70 hoekwoning met 4 slaapkamers en openhaard, gelegen op een perceel van 133 m<sup>2</sup> in het historische centrum van het vestingstadje Sluis. Dit huis combineert de nabijheid van alle stadsgemakken, met de rust en het uitzicht, op het door majestueuze bomen omgeven St Jansplein en op de zuidwest georiënteerde tuin met zicht op het enige Belfort van Nederland.

### Begane Grond:

Binnenkomst via de ruime hal, gastentoilet, meterkast en de open hardhouten trap leidend naar de twee bovenliggende verdiepingen. Aansluitend de halfopen keuken. Deze is praktisch ingericht met een koelkast, diepvries, gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak. Tevens is er een aansluiting voorzien voor een afwasmachine, wasmachine en droogkast. De keuken biedt een directe toegang tot de tuin en de ruime met licht overgoten eetplaats en woonkamer voorzien van een openhaard. Deze woonruimte biedt een uniek en blijvend uitzicht op het St Jansplein, de aangelegde tuin en het Belfort.

De grote raampartijen in de eetplaats en woonkamer zijn voorzien van elektrisch te bedienen rolluiken. Er is weinig tot geen inkijk door de oriëntatie t.o.v. de andere huizen.

De gehele begane grond is voorzien van een Portugese leistenen vloer.

### Eerste Verdieping:

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer met ligbad, wastafel en toilet en de vaste hardhouten trap naar de tweede etage.

Van de drie slaapkamers zijn er twee zeer ruime slaapkamers, waarvan één met warm en koud water aansluitingen en één eenpersoonsslaapkamer met een ingemaakte kast.

Deze gehele 1e etage is voorzien van een vol eiken parket en biedt dezelfde mooie vergezichten met grote raampartijen als het gelijkvloers.

### Tweede verdieping:

De ruime overloop met een Velux dakraam biedt veel bergruimte en herbergt de HR-combiketel.

Hier bestaat de mogelijkheid om gemakkelijk een wasmachineaansluiting (wasruimte) te maken.

Vanaf de overloop komt men in de zeer ruime 4e slaapkamer met een groot Velux dakraam met veel bergruimte/mogelijkheden.

### Tuin:

De zuidwest georiënteerde tuin biedt een heerlijke plek om de hele dag in alle rust te genieten. Doordat het een hoekpand betreft is er in de tuin van 's morgens vroeg tot 's avonds zon en de bloementuin is zeer onderhoudsvriendelijk aangelegd.

Boven het blauwstenen terras, bevindt zich een elektrisch te bedienen zonnescherm. Aansluitend het handige tuinhuis. Achter in de tuin bevinden zich nog een klein terrasje, een afdak voor het stapelen van brandhout en de deur naar een praktische uitweg.

### Bijzonderheden:

- Dit pand heeft een VERGUNNING TWEDE VERBLIJF, hierdoor bestaat de mogelijkheid om het pand aan te kopen als tweede verblijf of als hoofdverblijf.
- De woning is groter dan gemiddeld
- Betonnen tussenvloeren, stevige constructie
- Natuurstenen vloer, Portugese Leisteent
- Vol eiken parket (2015)
- Hoge plafonds

- Grote raampartijen met veel natuurlijke lichtinval.
- Openhaard
- Overal dubbel glas (2016) (uitgezonderd gastentoilet) en nieuwe veluxen (2016)
- Ruime slaapkamers
- Massief houten trap naar beide etages
- Blauwstenen terras (2016)
- Elektrisch te bedienen zonneschermbetimmering met windsensor (6m x 3m)
- Rolluiken gelijkvloers, elektrische en in de keuken handmatig
- Nieuwe toiletten en wastafels (2018)
- Geïsoleerde spouwmuren (2015)
- Gunstig EPC: C/211,08 kWh/m<sup>2</sup>

(Daarenboven kun je tot wel € 2.050,- subsidie ontvangen voor isolerende maatregelen via het Zeeuwse Isolatie Programma van de gemeente Sluis)

- HR-Combiketel Remeha (2005)
  - Zonovergoten tuin
  - Zeer veel parkeermogelijkheden
  - Unieke zeer rustige ligging in het centrum van Sluis met blijvend vrij uitzicht op het St Jansplein en op het Belfort.
  - Op wandelafstand van winkels, horeca, openbaar vervoer en de groene omwalling van Sluis.
- Dit huis biedt een perfecte balans tussen centraal wonen en genieten van de rust.
- Niets mooier dan wakker worden met de eerste gouden zonnestralen onder de bomen door en de dag te kunnen afsluiten met de ondergaande zon in de tuin. De oriëntatie kan niet beter zijn!
  - Voor de allerkleinsten is er een mooi speeltuintje voor de deur.
  - Sluis kenmerkt zich door haar mooie omwallingen en geschiedenis, haar sfeervolle straatjes met tal aan winkeltjes, restaurants en gezellige terrasjes, dewelke 7 op 7 geopend zijn! Het pand is ideaal gelegen indien u graag op ontdekking gaat in West-Zeeuws Vlaanderen/Het Zwin of met de vlotte en veilige fietsverbinding, langs het kanaal, naar Damme-Brugge.
  - Vlotte, goed onderhouden (fiets)verbindingen naar Oostburg/Breskens/Maldegem/Damme/Knokke-Heist/Brugge/.....
  - Laat u tijdens een bezichtiging verrassen door de ruimte, sfeer en mogelijkheden van deze fijne hoekwoning.

## Kenmerken

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 295.000,00                     |
| Soort                              | : Woonhuis                         |
| Type woning                        | : Eindwoning                       |
| Aantal kamers                      | : 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning                      | : 382 m <sup>3</sup>               |
| Perceel oppervlakte                | : 133 m <sup>2</sup>               |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 106 m <sup>2</sup>               |
| Soort woning                       | : Eengezinswoning                  |
| Bouwjaar                           | : 1974                             |
| Ligging                            | : Aan rustige weg, in centrum      |
| Tuin                               | : Achtertuin 119 m <sup>2</sup>    |
| Garage                             | : Geen garage                      |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                       |
| Isolatie                           | : Dubbel glas                      |

## Locatie

St. Jansstraat 1  
4524 AJ SLUIS

















































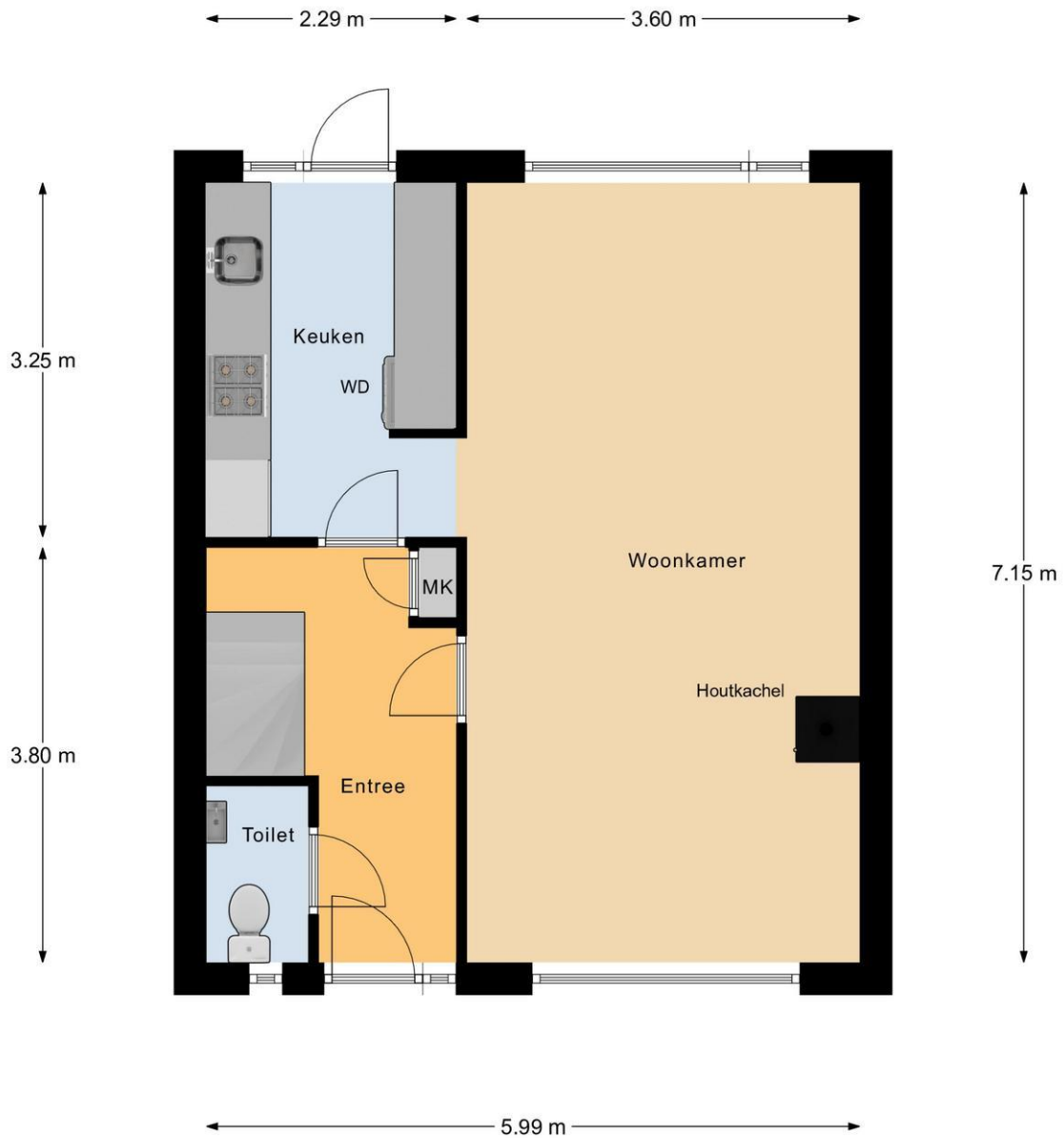






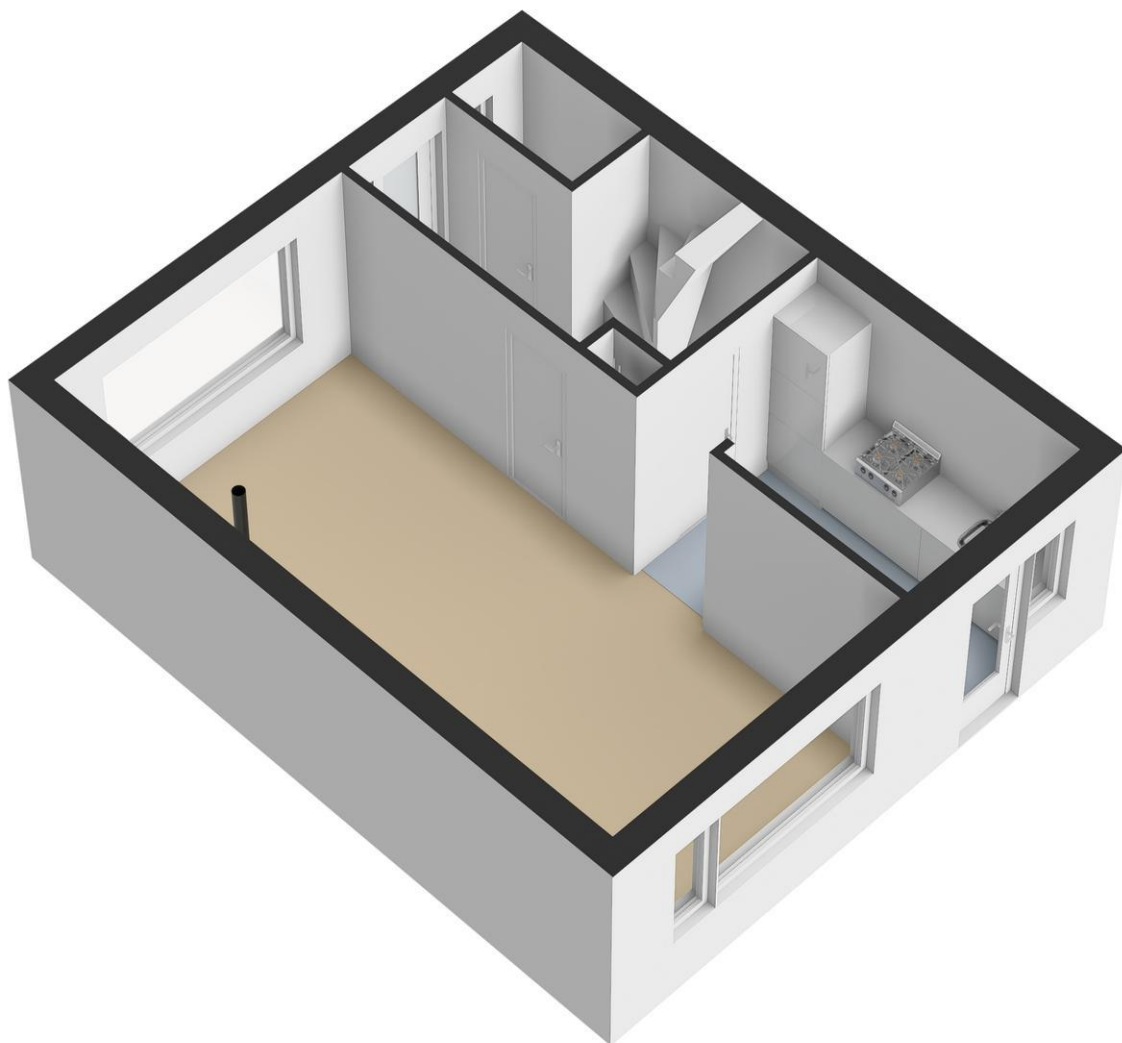


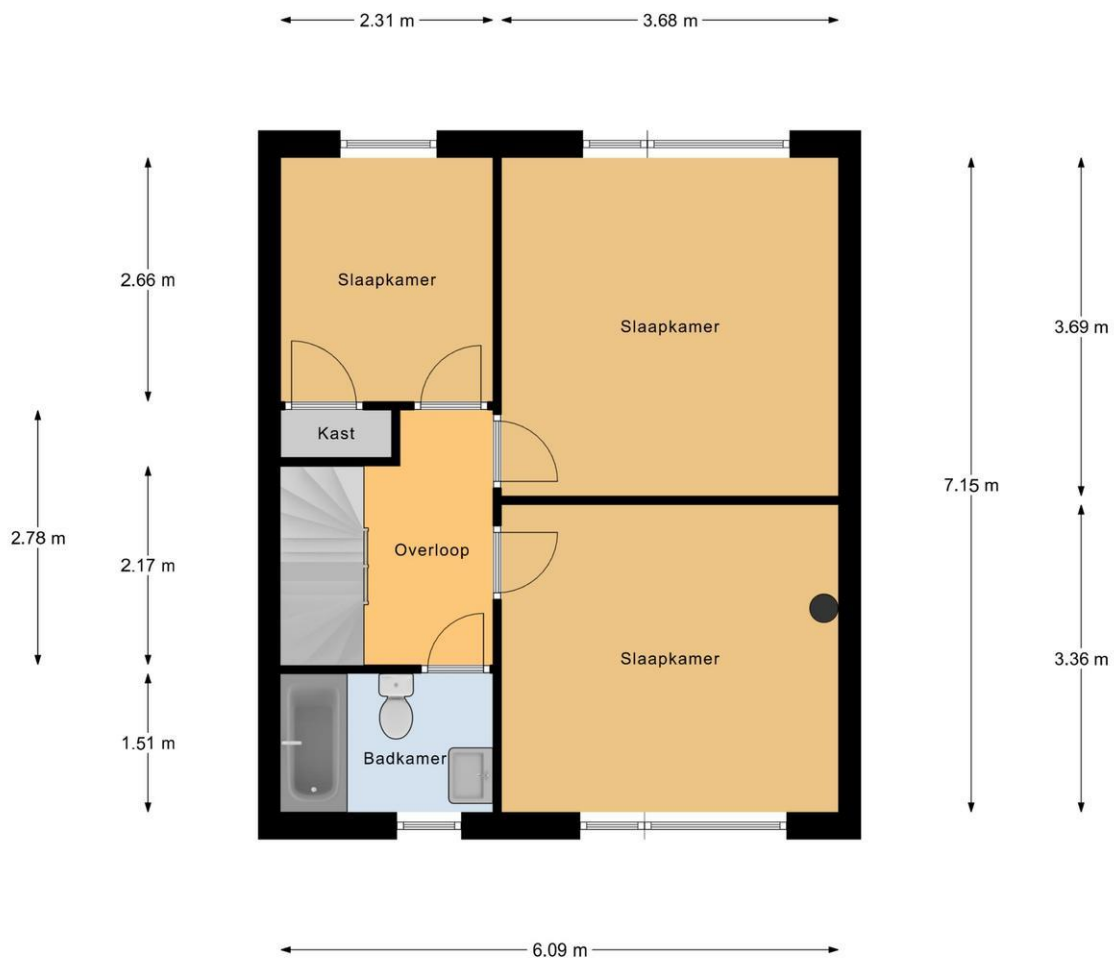




Begane Grond

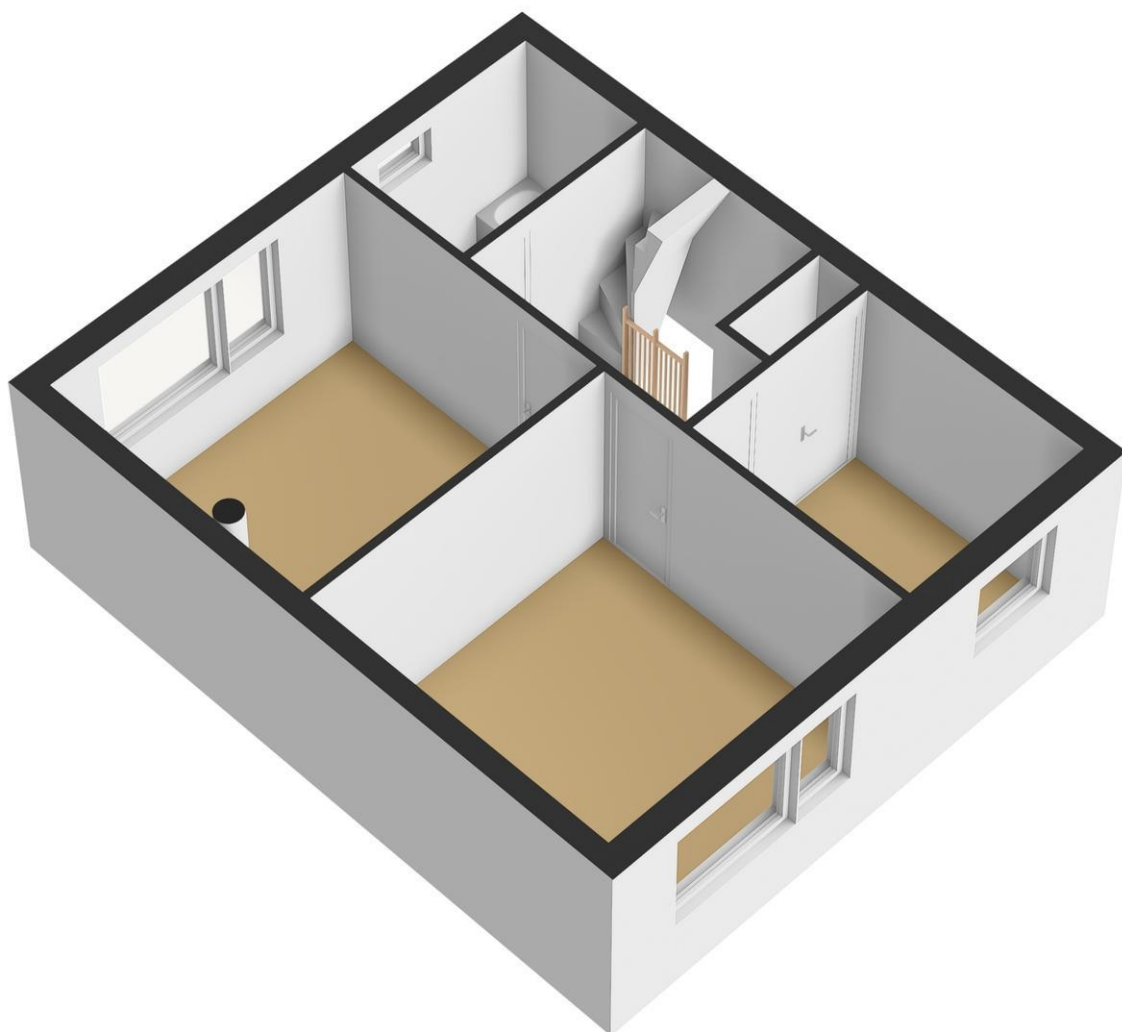


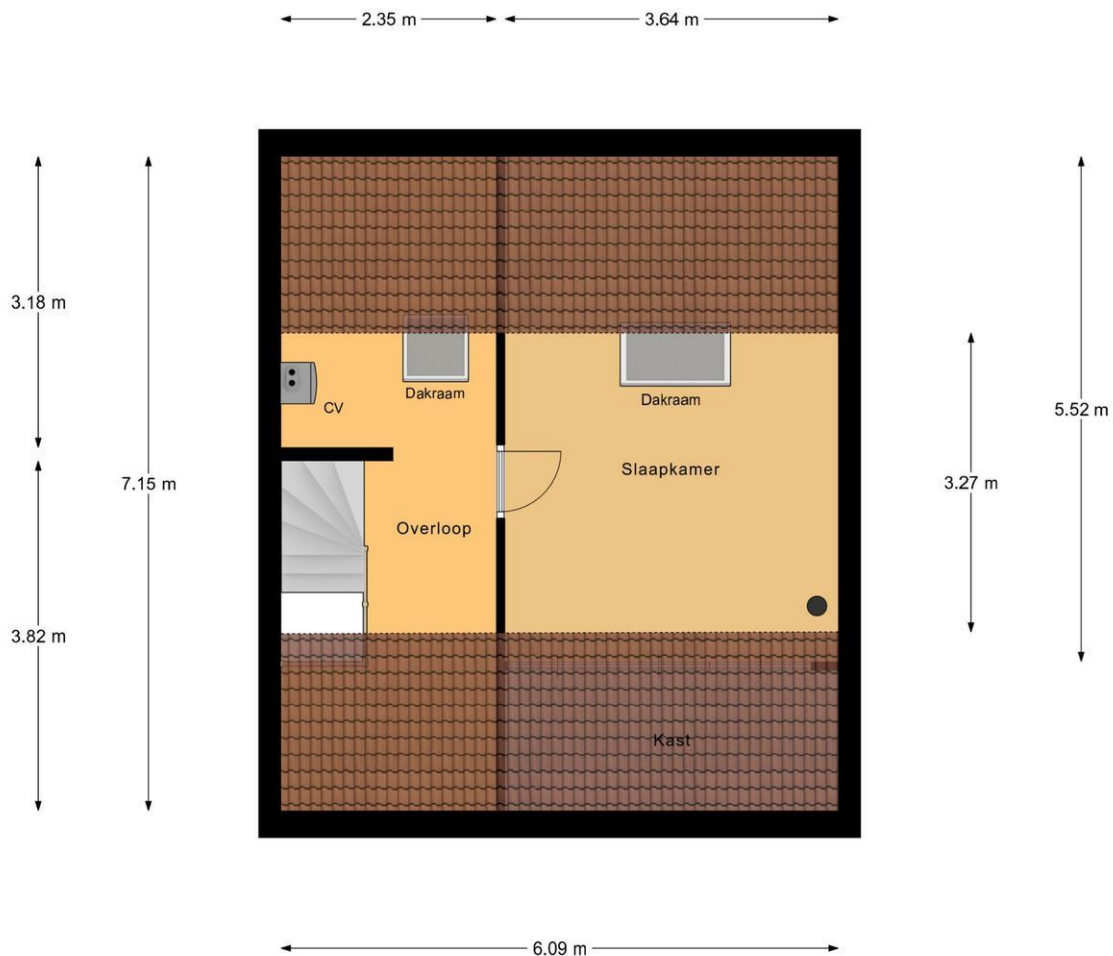




1e Verdieping

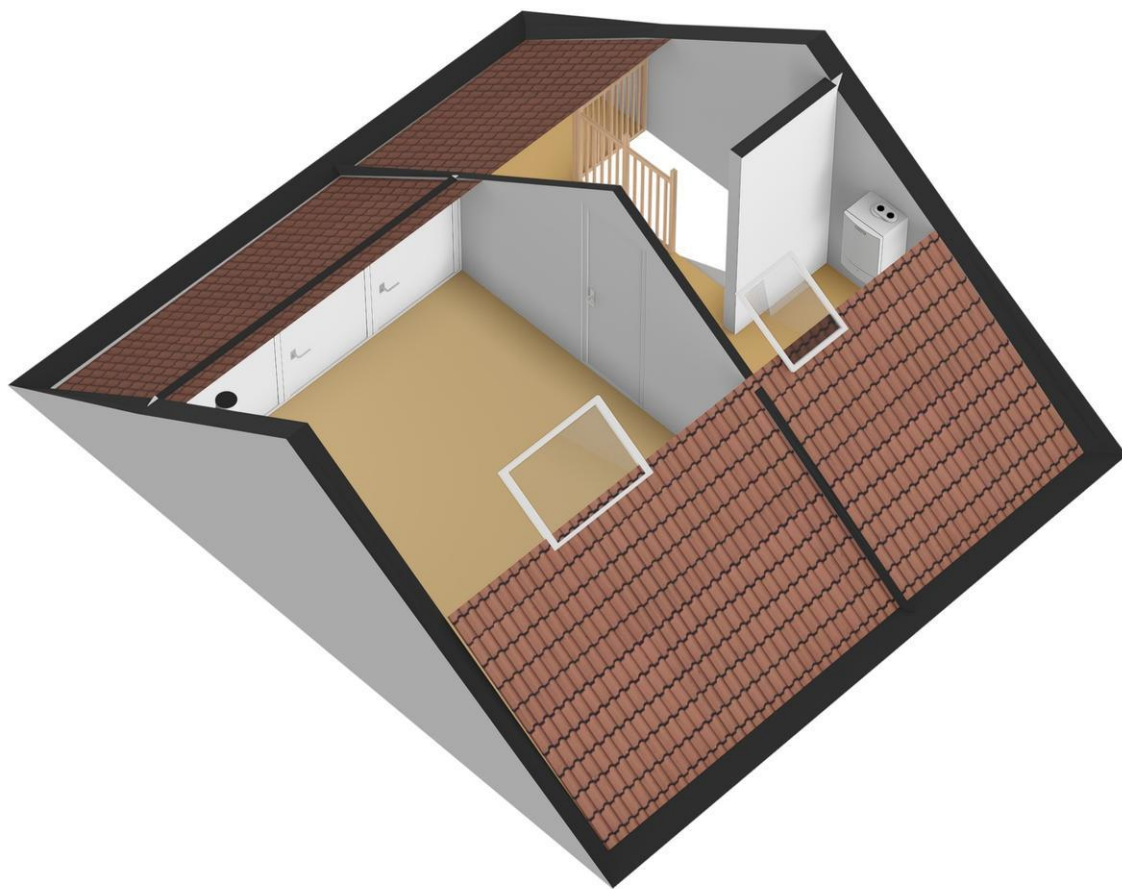


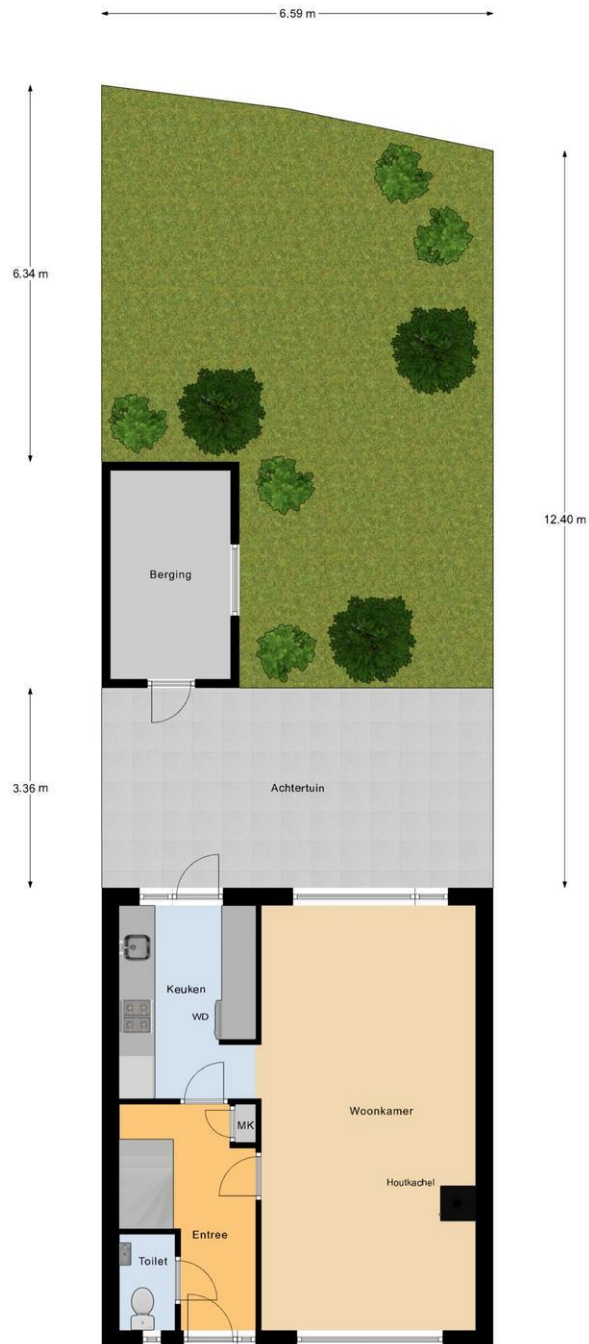




2e Verdieping

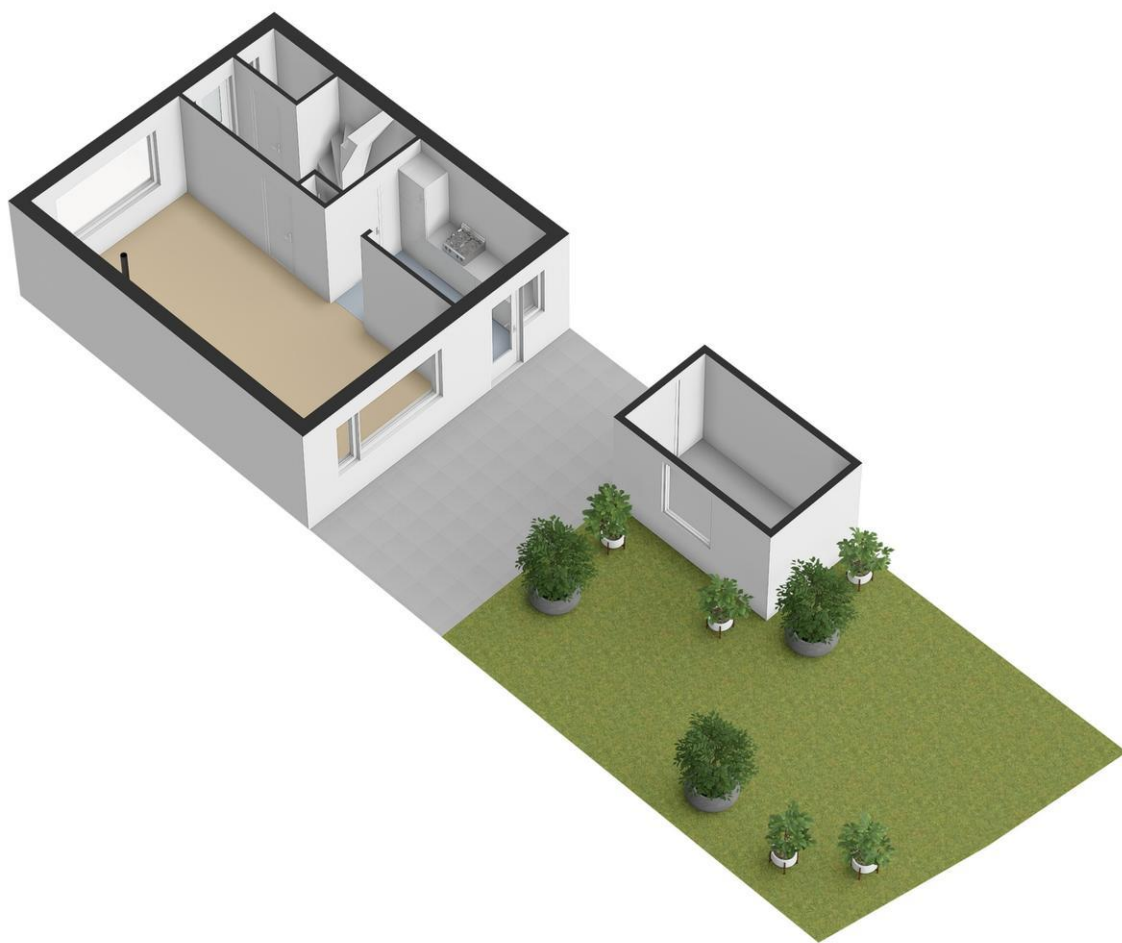


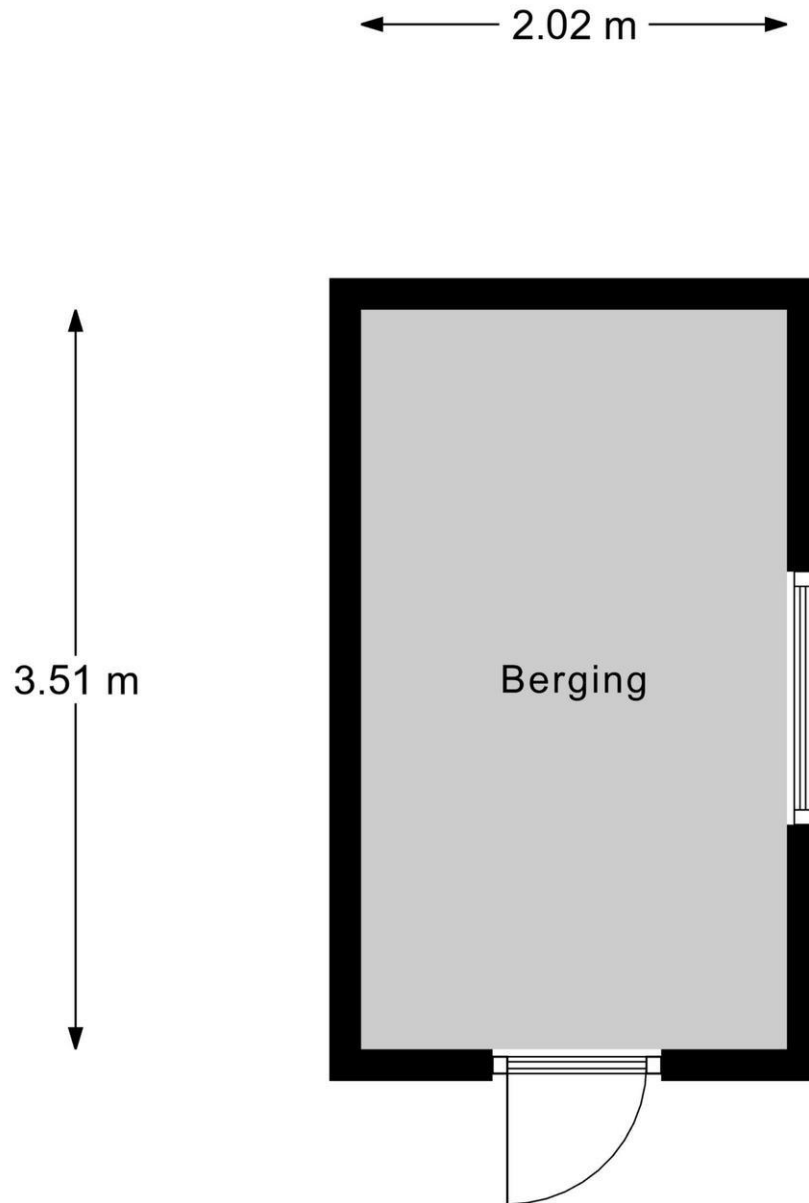




Begane Grond Tuin

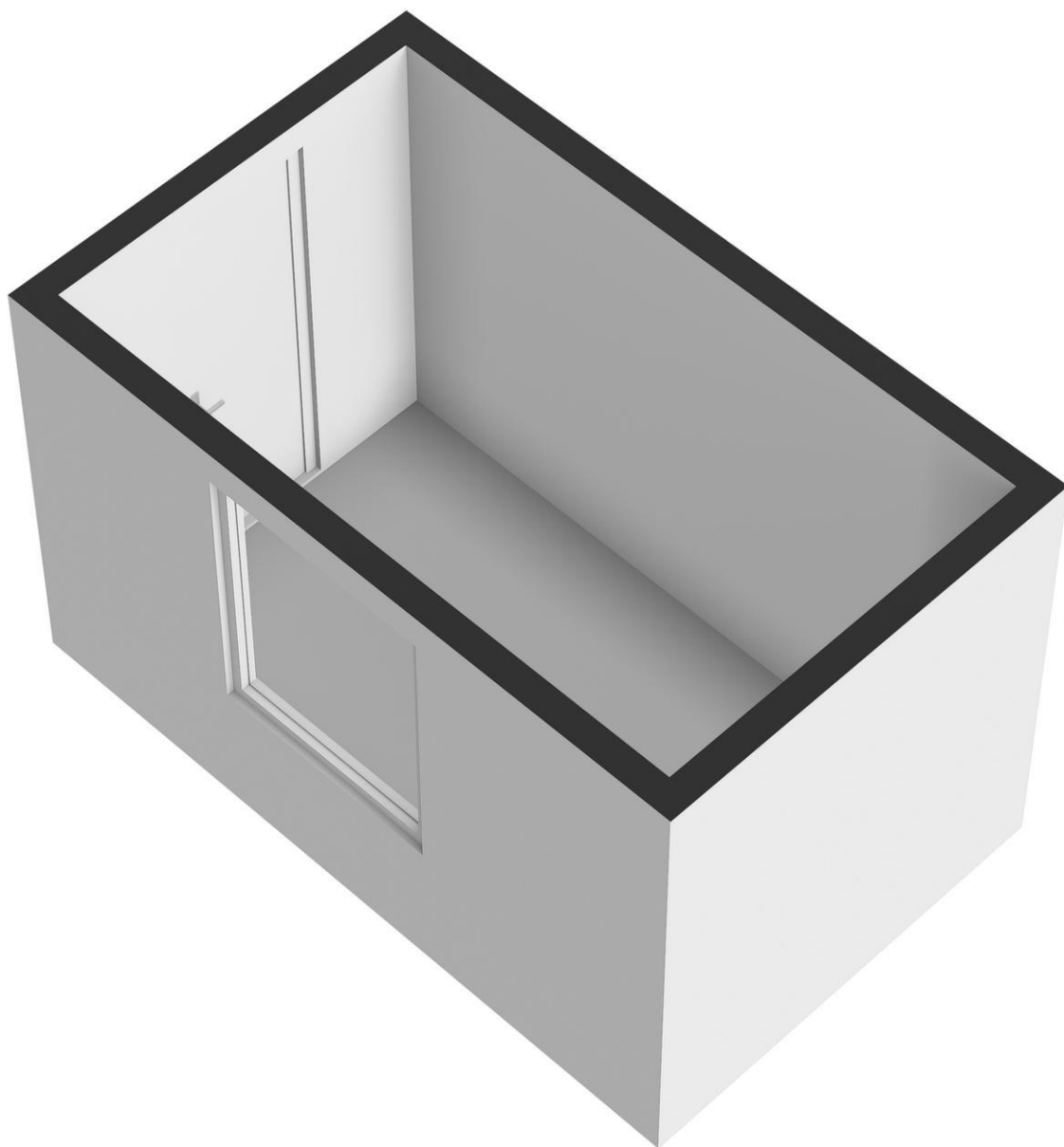






Berging





## **Verkoopinformatie**

### **Woning bezichtigen**

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **[bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl)**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

### **Een bod uit brengen**

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

### **Koopovereenkomst**

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

### **Ontbindende voorwaarde financiering**

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

### **Waarborgsom / bankgarantie**



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.



Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Ouderdomsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

## **Niet eigen bewoningsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## **Over Zelfverkopen**

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

## **Goed**

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

## **Goedkoop**

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

## **Eenvoudig**

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)