



**De Dobbelaere
Makelaars**



Kruithuisstraat 61, 4515 AX IJzendijke

Vraagprijs € 359.000,00 kosten koper



**De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl**



Omschrijving

Instapklare tussenwoning met serre, 3 slaapkamers en diepe tuin — Groote Jonkvrouw, IJzendijke

Stel u voor: 's ochtends rustig wakker worden en de dag beginnen met een kop koffie in uw eigen serre terwijl de zon opkomt over de tuin — dat is het leven dat deze sfeervolle tussenwoning u biedt. Gelegen in de geliefde woonwijk Groote Jonkvrouw in IJzendijke, combineert deze woning het beste van rust, ruimte en bereikbaarheid. IJzendijke heeft de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, ligt op korte afstand van de Belgische grens en is omgeven door het prachtige Zeeuws-Vlaamse landschap met zijn wijde polders en natuurgebieden. De woning zelf is instapklaar, beschikt over drie slaapkamers, een ruime serre en een diepe tuin, en is dankzij energielabel A en drie zonnepanelen ook nog eens zuinig in het gebruik. Kortom: een huis om direct verliefd op te worden.

Indeling:

Begane grond:

Binnenkomst via een nette hal met toiletruimte en trap naar de eerste verdieping. De ruime, lichte woonkamer nodigt uit tot ontspanning en gezelligheid, en heeft openslaande tuindeuren die de binnen- en buitenruimte naadloos met elkaar verbinden. Een tweede tuindeur met kattenluik geeft eveneens toegang tot de tuin — fijn voor huisdierliefhebbers. De aangrenzende open keuken is goed uitgerust met een 6-pits gasfornuis met grote oven, een koelkast en een vaatwasser, zodat koken voor het hele gezin een plezier is. Een handige bergkast onder de trap zorgt voor extra opbergruimte. De laminaatvloer, enkele jaren geleden vernieuwd, geeft het geheel een frisse en verzorgde uitstraling.

Eerste verdieping:

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot alle vertrekken. Er zijn twee ruime slaapkamers, een derde kleinere slaapkamer die ook uitstekend dienst kan doen als werkkamer, babykamer of hobbyruimte, en een goed ingerichte badkamer. Die badkamer is voorzien van een douche, een wastafelmeubel met extra bergkast en een tweede toilet — ideaal voor drukke ochtenden. Comfort is hier vanzelfsprekend: vloerverwarming én een infrarood paneel in de badkamer zorgen het hele jaar door voor een heerlijk aangename temperatuur. Net als beneden ligt er op de verdieping een laminaatvloer; de badkamer heeft een nette tegelvloer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de ruime tweede verdieping, een open zolderruimte met dakraam die momenteel de CV-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger herbergt. Maar er is meer: de ruimte biedt volop potentieel en het is vrij eenvoudig om hier een volwaardige vierde (slaap)kamer te realiseren. Zo groeit de woning moeiteloos mee met uw gezin of veranderende woonwensen.

Buitenruimte:

Wie van buiten leven houdt, komt hier volledig tot zijn recht. De diepe, op het oosten gelegen tuin biedt een heerlijke groene omgeving om tot rust te komen, te spelen of te tuinieren. Aan de achterzijde van de woning, aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de sfeervolle serre (ca. 3,60 × 5,10 m), die dankzij de glaspanelen naar wens volledig kan worden afgesloten. Van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar is dit de plek bij uitstek om te ontspannen, te eten of gewoon te genieten — een echte buitenkamer. Achter in de tuin ligt een ruim terras,



De Dobbelaere
Makelaars

perfect voor een zomerse barbecue. Een vrijstaand houten schuurtje (ca. 1,85 × 2,38 m) met elektra biedt praktische opbergruimte voor fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen. Via de brandgang aan de achterzijde is de tuin ook van buiten goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Instapklare woning in fijne woonwijk
- CV-ketel HR Combi Intergas (2018)
- Energielabel A
- 3 zonnepanelen
- Serre aan achterzijde woning
- Mogelijkheid om vierde slaapkamer te realiseren

Heeft u interesse?

Bent u enthousiast geworden over deze mooie woning in IJzendijke? Wacht dan niet te lang en plan vrijblijvend een bezichtiging in. Wij vertellen u graag meer. Neem vandaag nog contact met ons op — wij staan voor u klaar!

Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2018

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	390 m ³
Perceel oppervlakte	180 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	110 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, Zonnepanelen, Openslaande deuren
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel, Infrarood verwarming
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Kwaliteit	Verzorgd



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

**De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl**



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

**De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl**



De Dobbelaere
Makelaars

Foto's



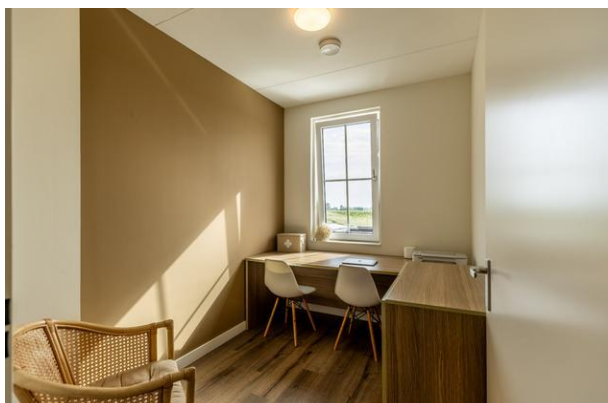
Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Foto's



Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Foto's



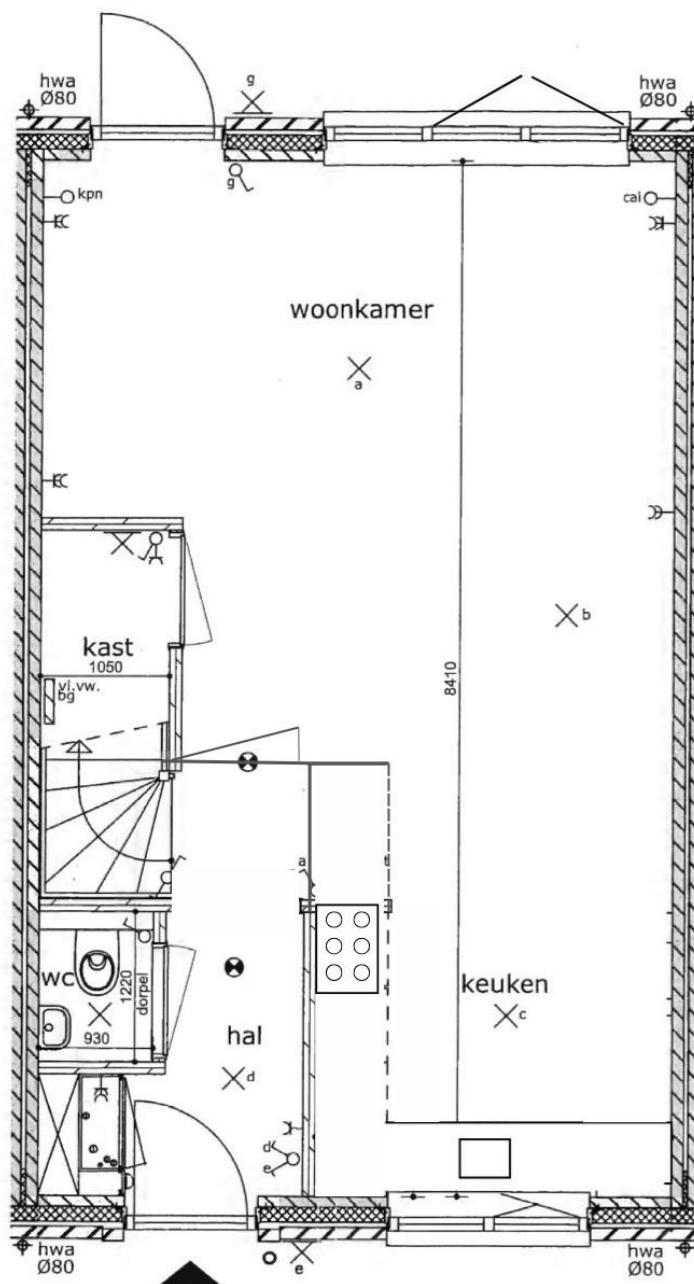
Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Plattegrond



begane grond

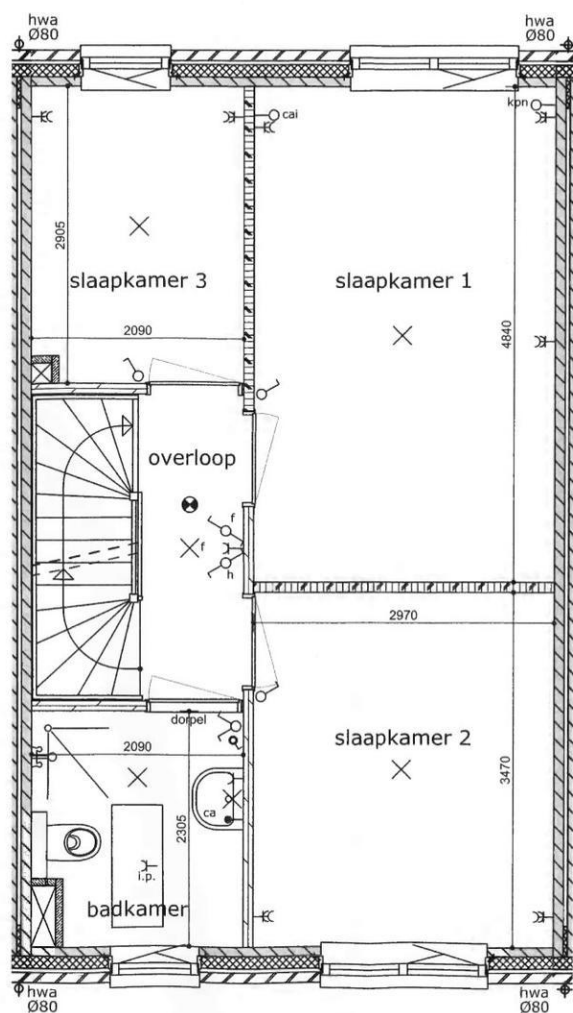
Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Plattegrond



1e verdieping

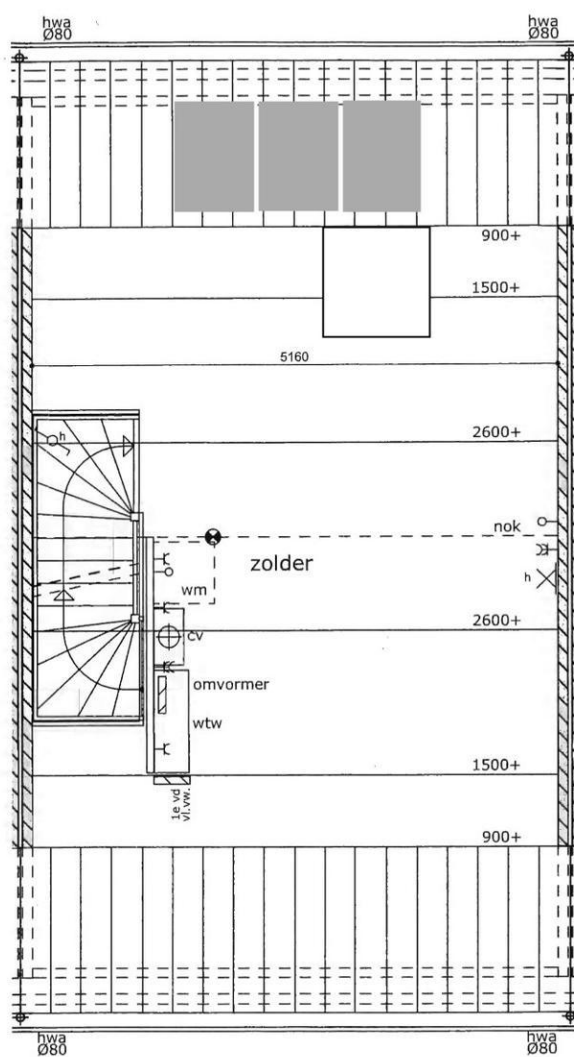
Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Plattegrond



2e verdieping



**De Dobbelaere
Makelaars**

Kadastrale kaart



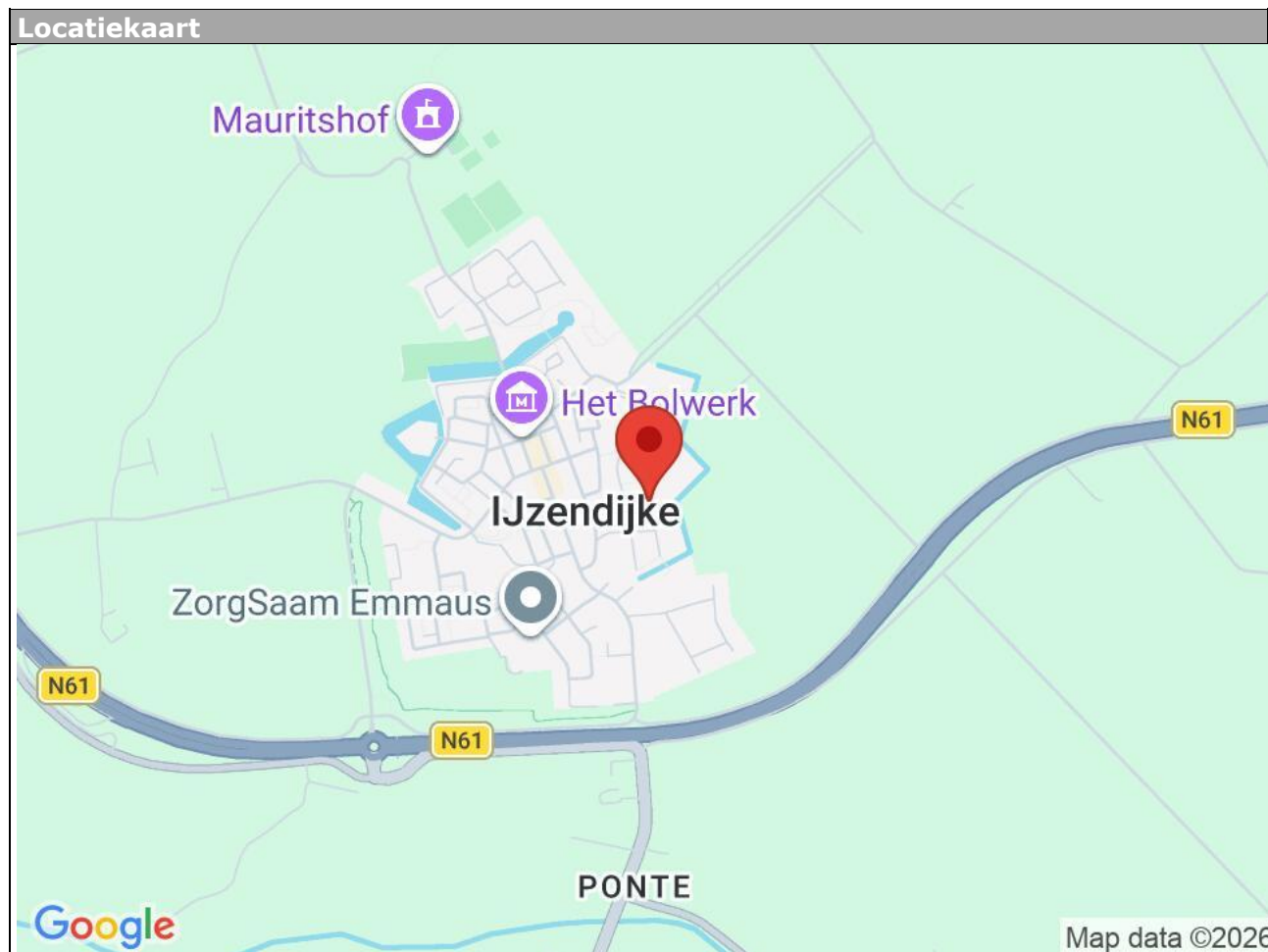
Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Locatie



Kruithuisstraat 61 - 4515 AX IJzendijke

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast slaapkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☒	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



**De Dobbelaere
Makelaars**

Beste heer, mevrouw,

Onze hartelijke dank voor uw interesse.

U hebt nu een goede eerste indruk van dit object.

Wij maken graag met u een afspraak voor (nog) een vrijblijvende bezichtiging.

Indien u vragen heeft, meer informatie wenst, of voor het maken van een afspraak, neemt u dan gerust contact met ons op:

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8.001
4501 BM Oostburg
Telefoon: 0117454526

Onze openingsuren zijn van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 17.00 uur.

Buiten kantooruren zijn wij beschikbaar op afspraak.

U bent natuurlijk ook van harte welkom op ons kantoor.

Via onze website kunt u al jaren ons aanbod bekijken. Maar de ontwikkelingen op internet staan niet stil, dus wij ook niet. Om u nog beter van dienst te kunnen zijn, kunt u ons ook volgen via Facebook (www.facebook.com/dedobbelaeremakelaars), YouTube (www.youtube.com/dedobbelaere) en LinkedIn.

Graag tot binnenkort.

Met vriendelijke groet,

De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26

E-mail: info@dedobbelaere.nl