



Dorpsstraat 47 - Schoondijke

Vraagprijs € 304.000,00 kosten koper

Omschrijving

Zoekt u een compleet en fraai gerenoveerde, instapklare woning met een fantastische tuin op een mooie locatie? Kom dan beslist de woning Dorpsstraat 47 in Schoondijke

Bezichtigen (in overleg ook in de avonduren of in het weekend mogelijk).

U zult zeker verrast zijn door de verzorgde moderne afwerking en het wooncomfort dat deze woning biedt.

Deze bij aankoop medio 2025 reeds prima en volledig gerenoveerde woning is daarna door de huidige bewoners nog aanmerkelijk verfraaid en verbeterd naar hun wensen.

Zij hebben nu andere (leuke) plannen, maar het is hier heerlijk en comfortabel wonen. Voldoende ruimte en alle voorzieningen in het dorp op loopafstand. De diepe (35 meter) en volledig nieuwe, prachtig aangelegde achtertuin garandeert volledige privacy. En de beschutte ligging zorgt voor tuinplezier in elk jaargetijde. Schoondijke is een levendig dorp met een actief verenigingsleven. Het dorp in West Zeeuws Vlaanderen beschikt over een vrij compleet voorzieningenaanbod met o.a. een supermarkt, slager, snackbar maar bv. ook een rijwielhandel, bloemenzaak, enkele landwinkels en een mobiele pizzeria om maar eens wat te noemen. Enkele horecazaken zijn ook aanwezig. Net als een nieuwe basisschool en meerdere sportverenigingen.

En mocht u toch nog iets missen dan bieden binnen 5 km gelegen plaatsen als Oostburg (o.a. 4 grote supermarkten), Breskens of IJzendijke met een compleet winkelaanbod uitkomst.

Het dorp ligt ook op fietsafstand van zee en strand (of 10 min. met de auto), maar ligt toch op voldoende afstand van de drukte in het toeristenseizoen. Vanuit het dorp is het prachtig fietsen naar bv. Groede, het fietspad langs de Westerschelde of door de duinen. Ook steden als Middelburg (via de veerpont), Sluis of het Belgische Knokke zijn per fiets goed bereikbaar. De Belgische steden Brugge en Gent liggen ook erg dichtbij. Maar ook een wandeling in en rond het dorp via bv. het parkje achter de woning of het wandelpad langs de Molenkreek is aan te bevelen.

Begane grond

Via een smal, deels "vergroend" voortuintje kom je achter de voordeur direct in een keurige hal met een mooie nieuwe kolomradiator. Hier bevinden zich een toilet en een fijne en droge kelder-/trapkast. In deze kast hangt ook de nieuwe CV combiketel en bevinden zich de water- en gasmeters. Vanuit de hal kom je in de moderne keuken. Deze is compleet uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie.

Vanuit de keuken heb je een open toegang tot de woonkamer. Wat direct opvalt, net als in de hal, is de nieuwe mooie doorlopende eiken parketvloer. En ook hier weer meerdere nieuwe kolomradiatoren. In zowel de keuken als de kamer is de lichtinval meer dan voldoende. De kunststof raam- en deurkozijnen met dubbel glas zorgen voor een aangenaam binnenklimaat. En de 3 rolluiken voor en achter geven extra bescherming bij felle zon en/of op koude winterdagen.

In de woonkamer is genoeg plaats voor meubilair als een eettafel, zithoek en kast.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop. Van daaruit heb je toegang tot twee ruime slaapkamers met veel licht dankzij grote kunststof raampartijen met dubbel glas. Beide slaapkamers beschikken over een vaste afsluitbare opbergkast en nieuwe kolomradiatoren. Vanuit de overloop kom je ook bij een fijn (2e) apart toilet. Hier kan ook de wasmachine worden aangesloten. Ook boven hebben alle genoemde ruimten dezelfde nieuwe doorlopende eiken parketvloer. De 4e deur vanuit de overloop leidt naar de ruime badkamer met een keurige douchecabine en een dubbele wastafel. In de badkamer is desgewenst meer dan voldoende ruimte om ook nog een ligbad te plaatsen. Verder een groot kunststof draai-/kiepraam met hor, een nette vloer afgestemd op de functie als badkamer en opnieuw een nieuwe kolomradiator.

Alle binnendeuren boven en beneden zijn overigens recent ambachtelijk vervaardigd en voorzien van mooi nieuw beslag.

Vanuit de overloop is via een vlizotrap de bergzolder bereikbaar.

Tuin

Vanuit de achterdeur kom je in de diepe en zonnige achtertuin. Op 3 meter van de achterdeur staat een stenen schuur met een afsluitbare kunststof deur, een kunststof raam en een bergzoldertje. Hier is voldoende ruimte voor het opbergen van gereedschap en de plaatsing van fietsen. De tuin is eind 2025/begin 2026 door een gecertificeerd hoveniersbedrijf compleet nieuw aangelegd. Te beginnen met een terras tussen de achtergevel en de schuur en een tegelpad naar de achterkant van de tuin. Langs het tegelpad bevinden zich 4 grote rechthoekige plantenbakken van gelijkde stapelblokken met daar omheen houtsnippers. Aan één zijde van de tuin is een nieuwe schutting geplaatst. Aan de andere zijde was al een soortgelijke goede schutting aanwezig. Achterin de tuin is een ruim beschut terras aangelegd met een overkapping en 2 zijwanden. In de tuin en onder de overkapping zijn verlichting op een tijdschakelaar en een stopcontact aanwezig. Er is een regenwater opvangbak (276 liter) geïnstalleerd alsmede nabij de achterdeur een vorstvrije buitenkraan. Tussen de overkapping en de schutting achter is er uit het zicht een opstelplaats voor de kiko's. De schuur van de burens is op de grens in overleg bekleed met donkere houten planken. Er is een achteruitgang naar het achterpad via een nieuwe afsluitbare poort. Handig voor fietsen en de kiko's.

Door, waar nodig gecertificeerde, regionale bedrijven eind 2025/begin 2026 gerealiseerde grotere aanpassingen (facturen desgewenst bij bezichtiging ter inzage):

- Nieuwe vloeren in alle kamers, beneden en boven (eiken parket Raftwood, donker)
- Nieuwe ambachtelijk vervaardigde houten binnendeuren met bossing rand en sleuven, inclusief nieuw luxe beslag (7 binnendeuren en 3 kastdeuren)
- Nieuwe CV ketel (Vaillant Eco Tec Plus 25/32 CS) incl. vuilfilter en CO melder en overal nieuwe kolomradiatoren (7 stuks, extra gespoten in de kleur RAL 9017 zwart)
- Een nieuwe groepenkast en nieuw schakelmateriaal (Busch Jaeger Future) in het hele huis, kleur zwart
- Compleet nieuwe volledig omheinde tuin (35 meter diep) met veel privacy, onderhoudsarm maar toch mooi groen. De (Duitse) producent van de terrastegels en stapelblokken heeft hier zelfs een promotievideo laten opnemen. Desgewenst is deze ook ter inzage.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 304.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 240 m ³
Perceel oppervlakte	: 262 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 74 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1948
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin 175 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

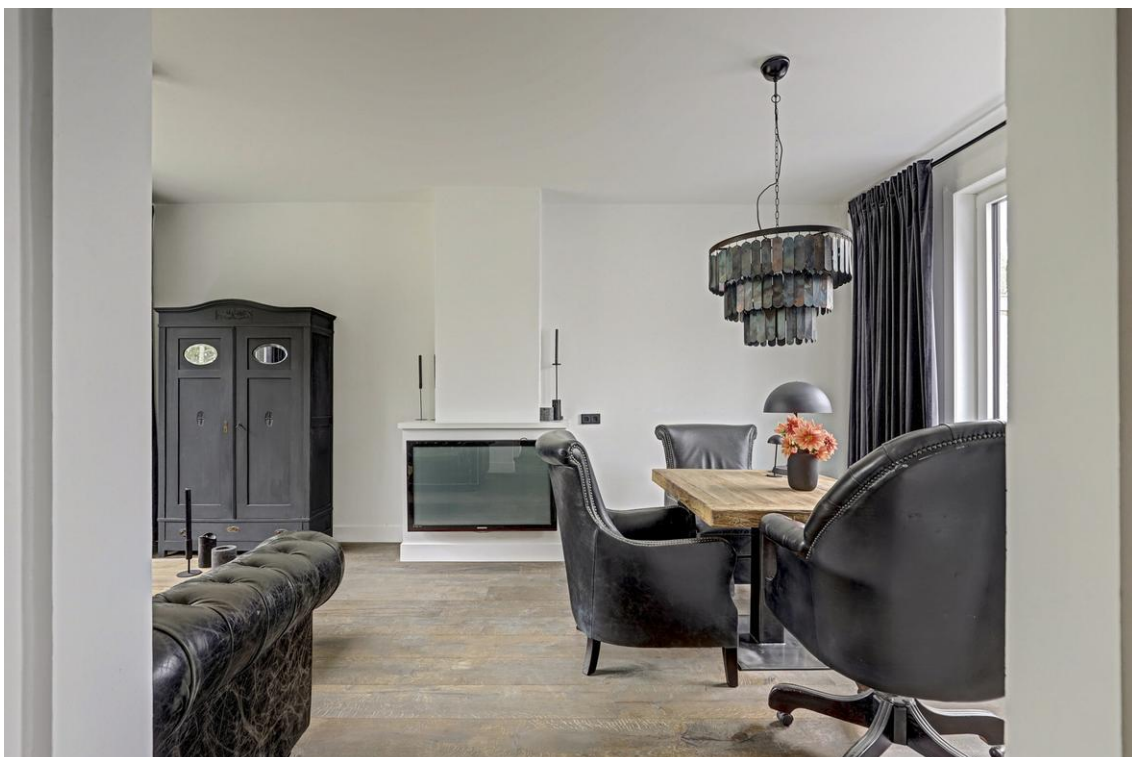
Dorpsstraat 47
4507 BJ SCHOONDIJKE







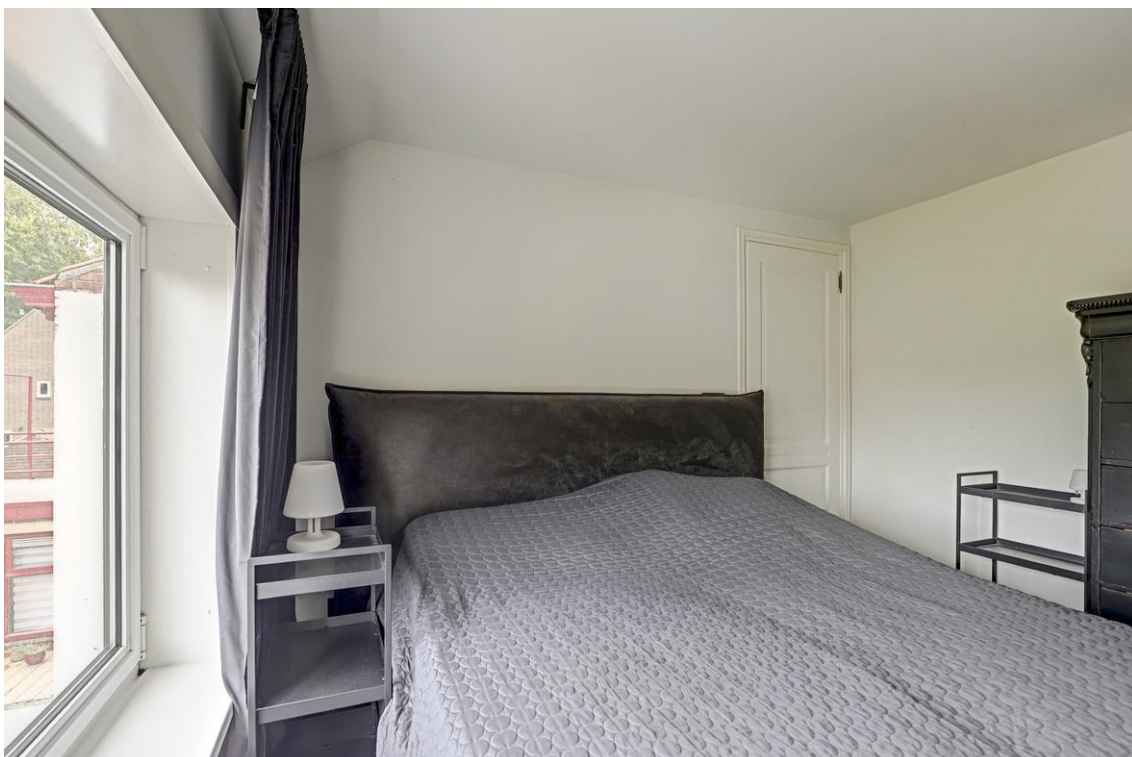




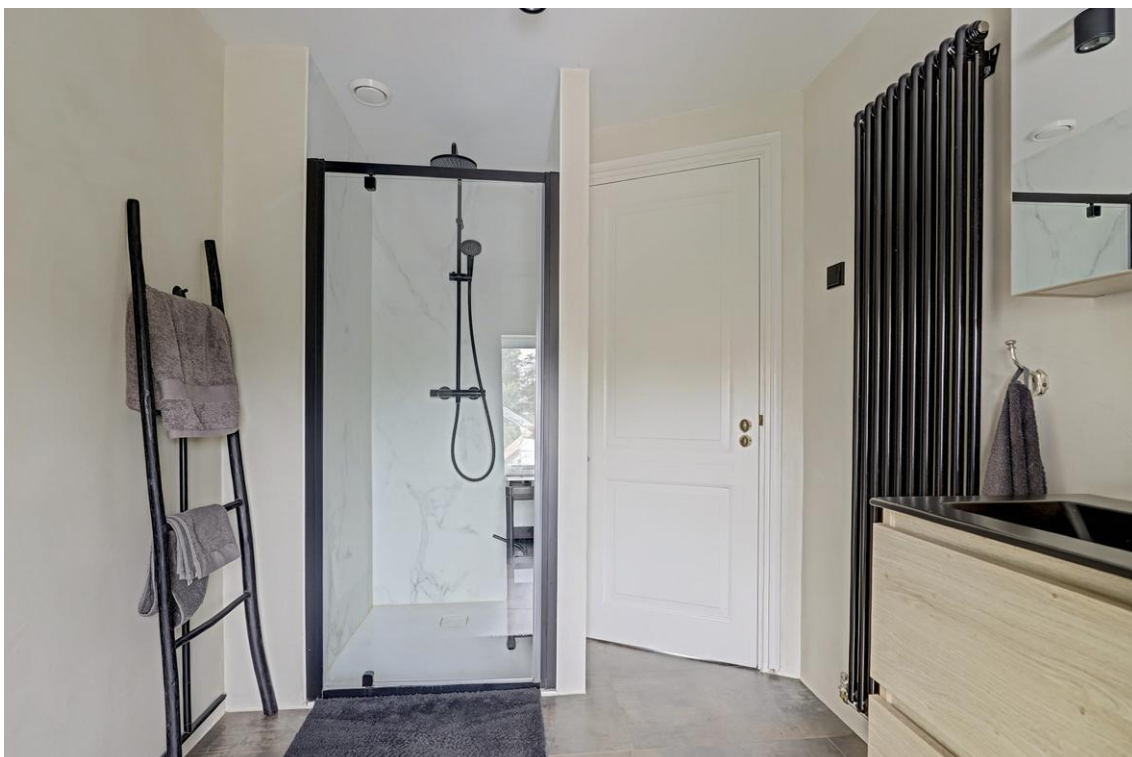








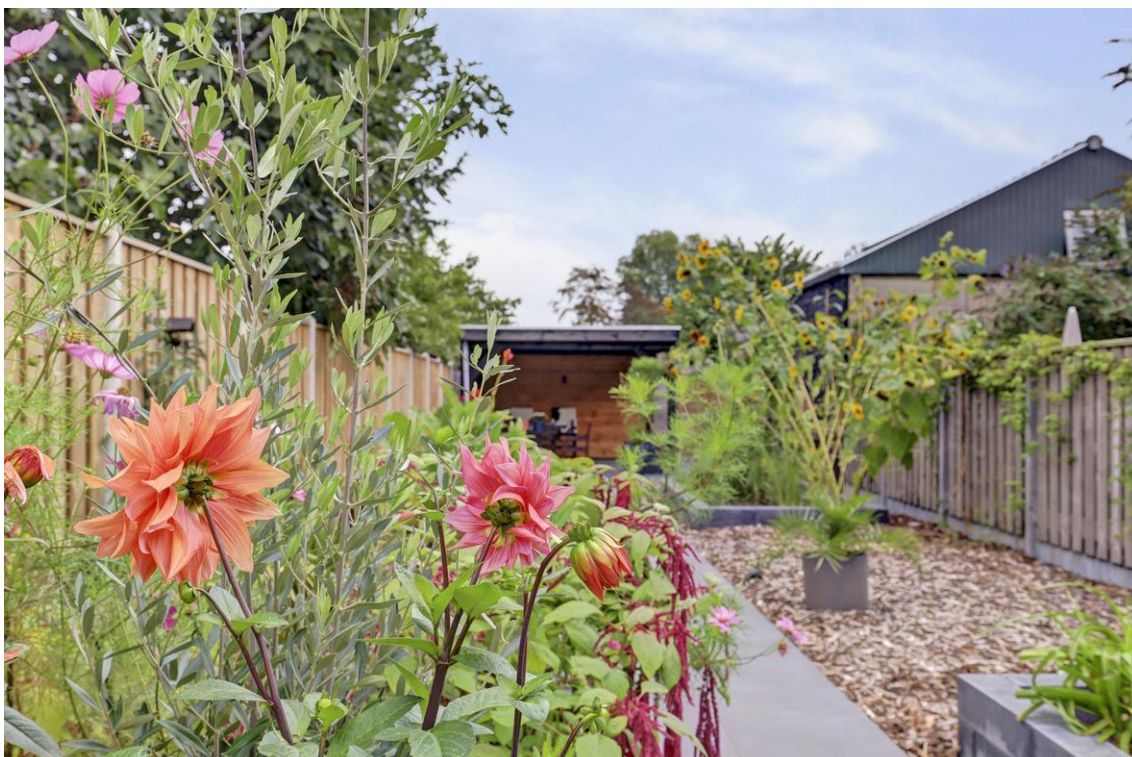










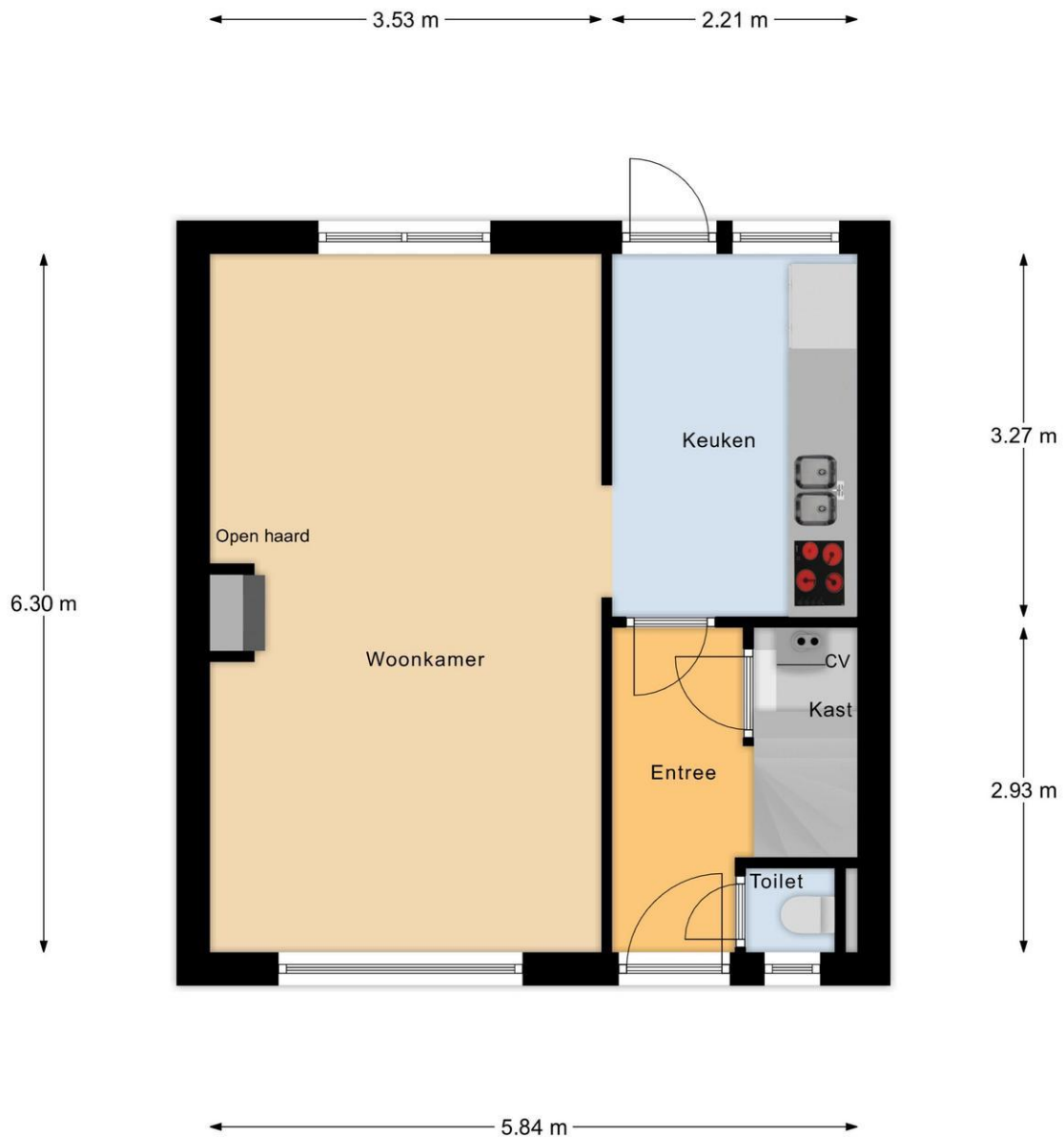








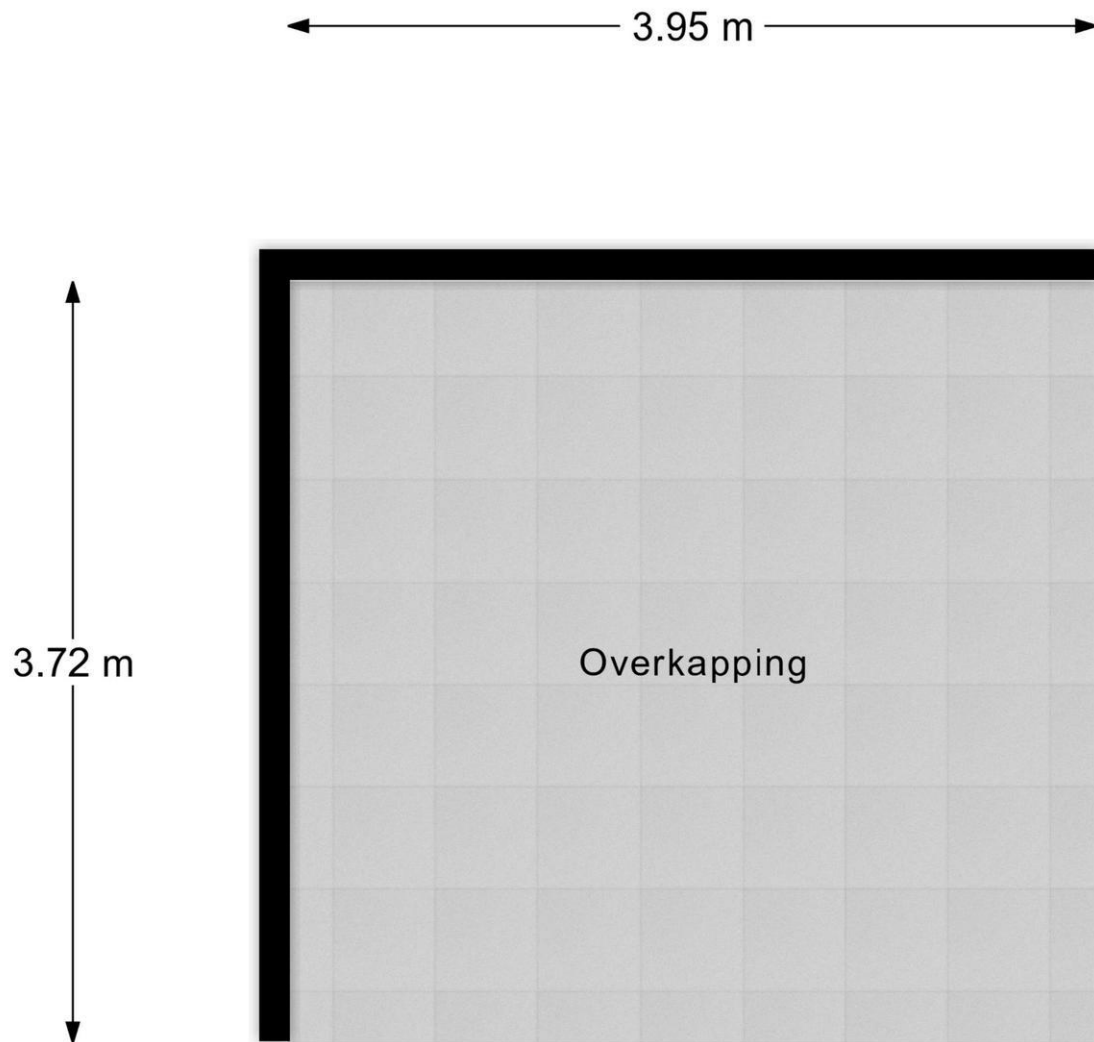
Begane Grond Tuin



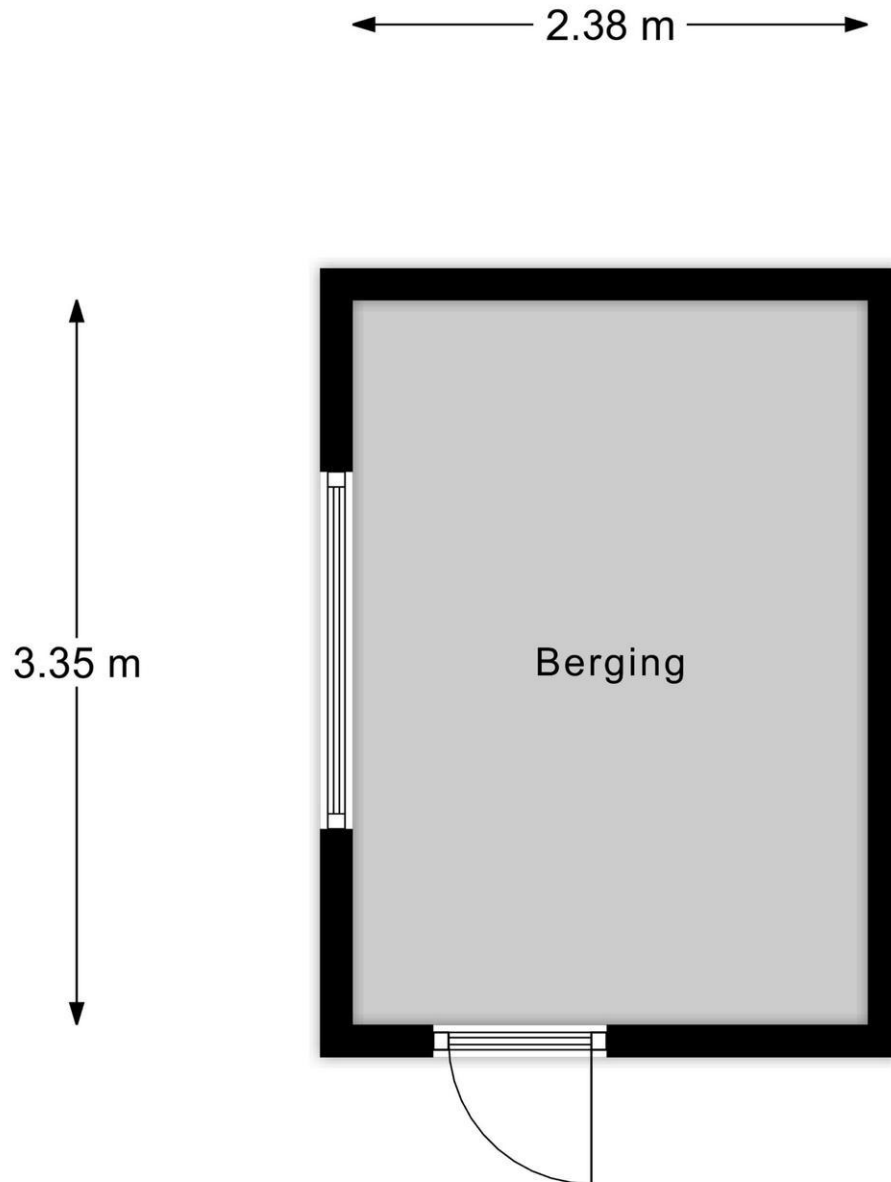
Begane Grond



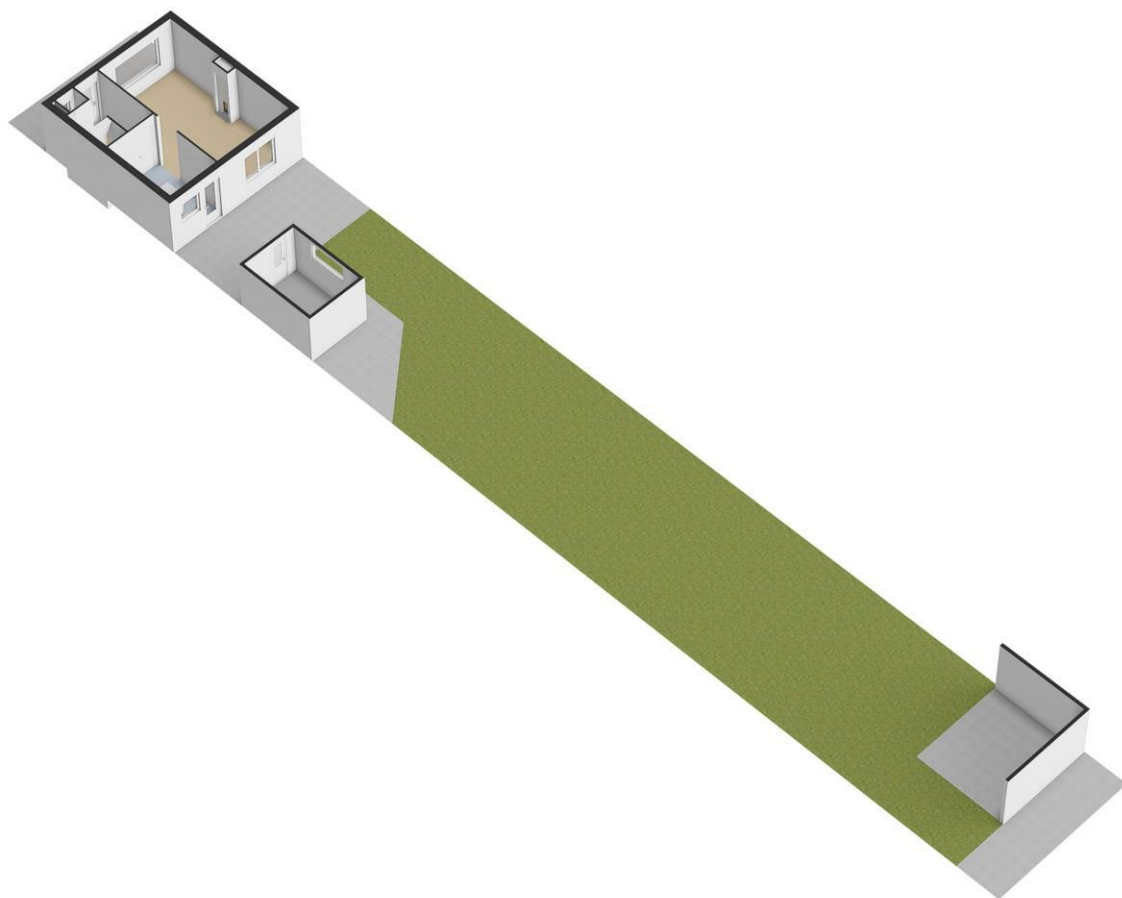
1e Verdieping

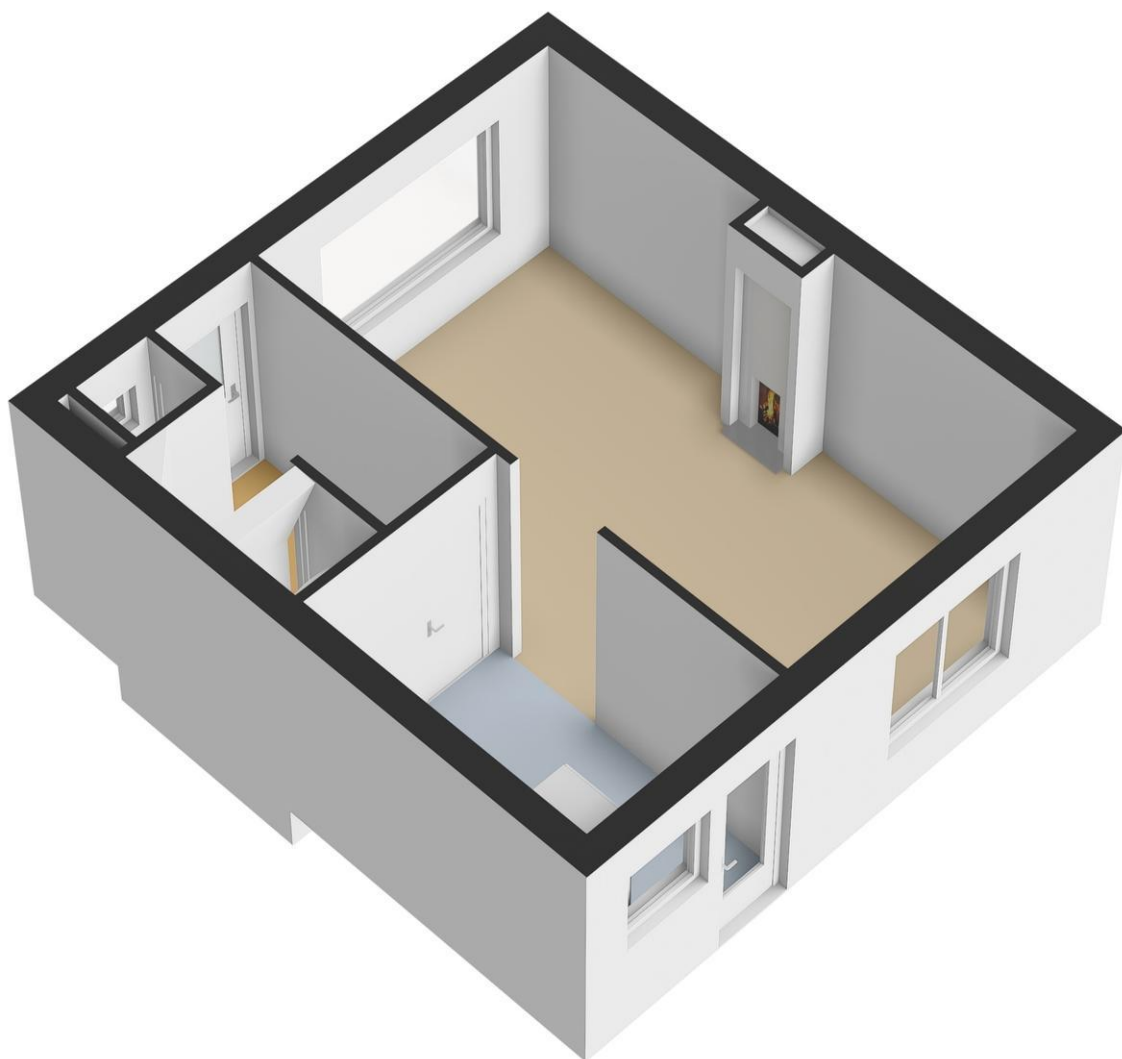


Overkapping



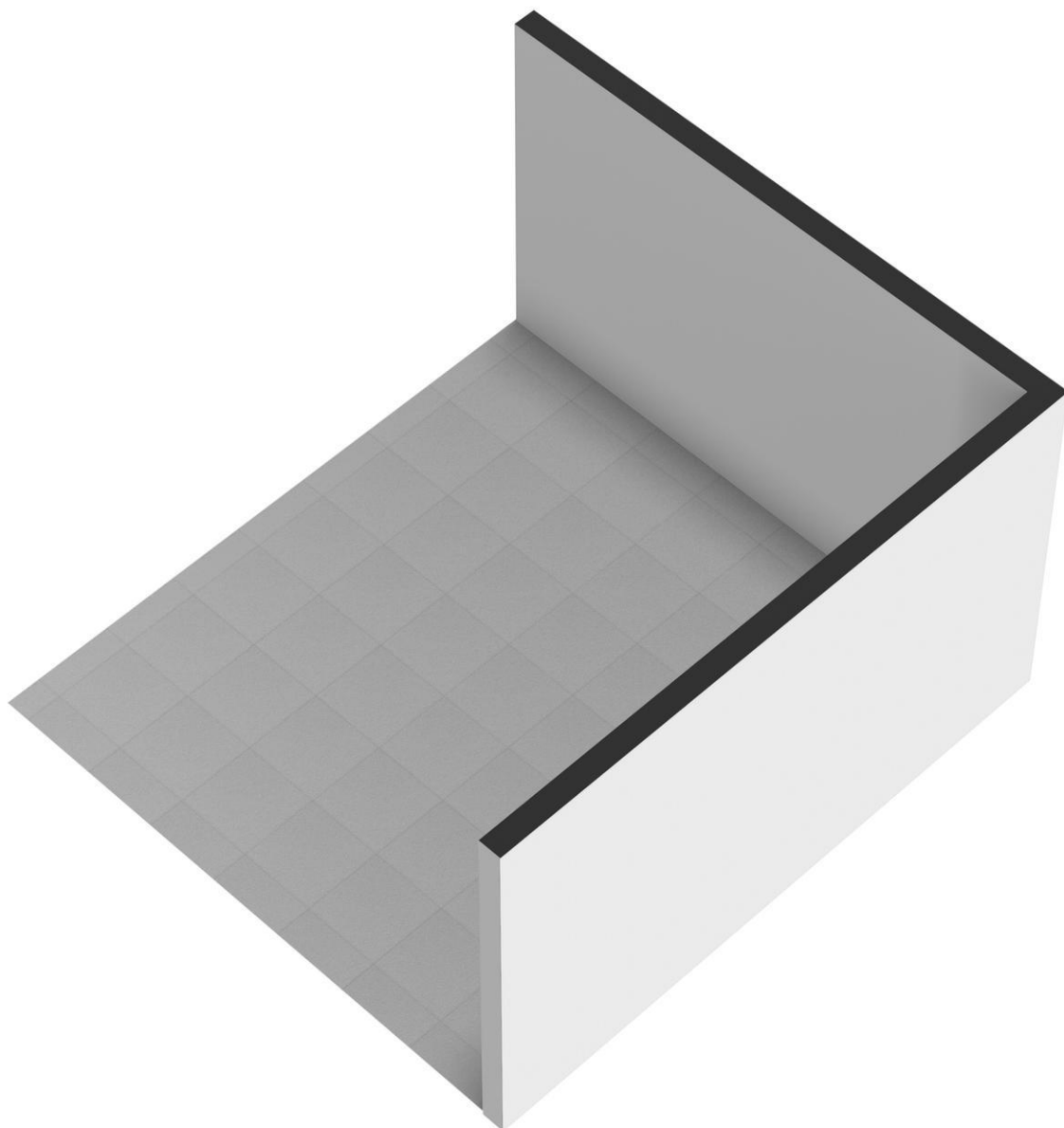
Berging





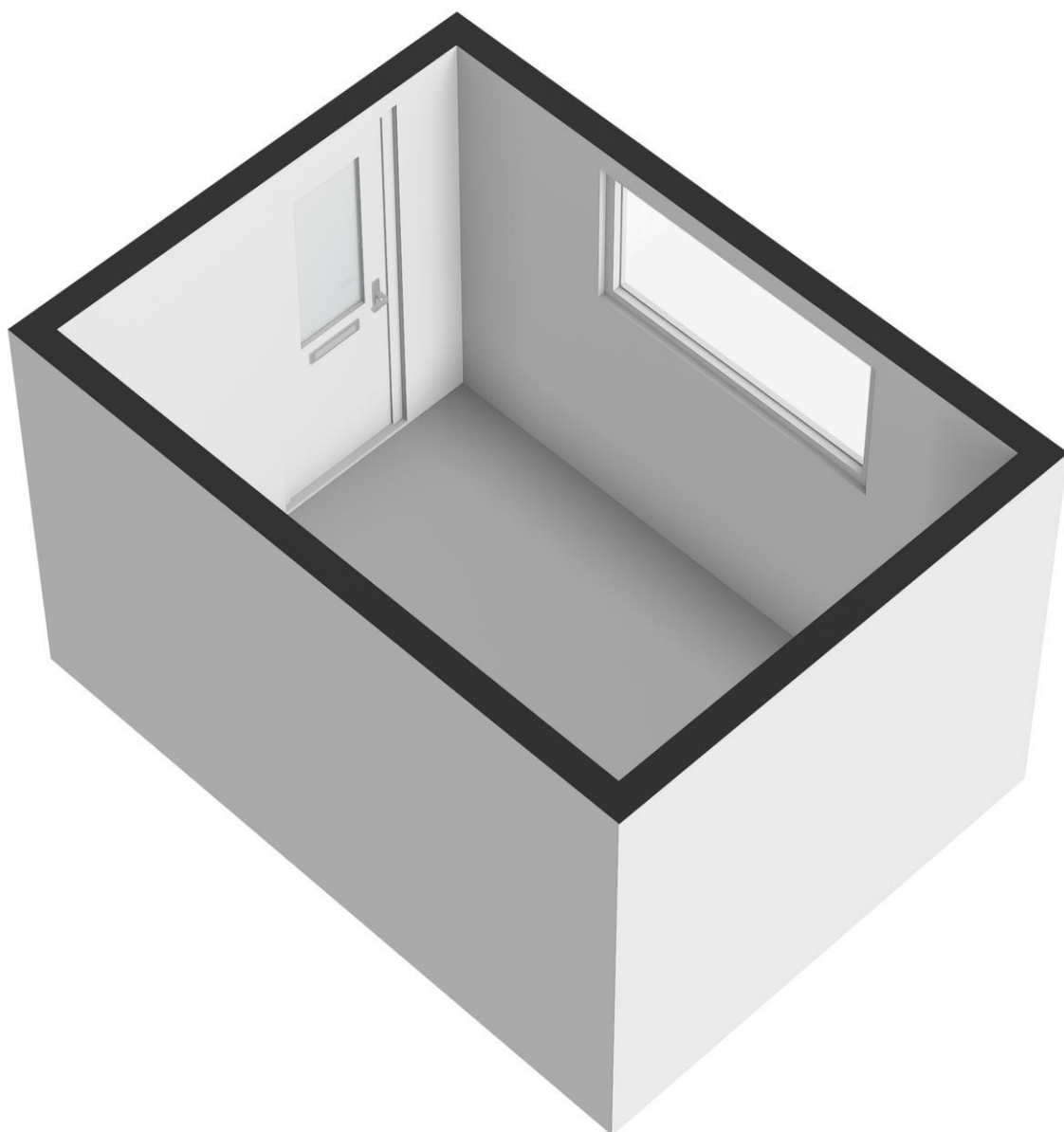


zelfverkopen.nl



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





Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **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 is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar 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 koopovereenkomst 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 beroepsaansprakelijkheidsverzekering 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.

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.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

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 € 1.250,- 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

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

