



**De Dobbelaere
Makelaars**



Dorpsstraat 15, 4504 AE Nieuwvliet

Vraagprijs € 559.000,00 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

Karaktervol wonen met volop ruimte en zonnige tuin in Nieuwvliet

Op slechts een steenworp afstand van het strand en de duinen, midden in het gezellige dorp Nieuwvliet, staat deze karaktervolle woning aan de Dorpsstraat. Het huis dateert uit 1934 en bestond oorspronkelijk uit twee woningen, die zijn samengevoegd tot één royaal geheel. Bij een ingrijpende renovatie in 2008 zijn onder meer de riolering, elektra, vloeren en ramen vernieuwd en is een grote aanbouw gerealiseerd. Het resultaat is een woning waarin de charme van de jaren dertig en het comfort van nu op natuurlijke wijze samengaan.

Hier woont u in de rust van een Zeeuws-Vlaams dorp, met de zee om de hoek. Een ochtendwandeling langs de vloedlijn, een fietstocht door de polders of een zonsondergang boven de Noordzee: het ligt allemaal binnen handbereik. Ook de levendige badplaatsen Cadzand-Bad en Breskens en het historische Sluis zijn vlakbij.

Indeling:

Begane grond:

Al bij binnenkomst voelt u het karakter van dit huis. De gang met authentieke vloer leidt u naar de voorkamer, waar een eikenhouten plankenvloer, inbouwkasten en en-suite deuren een klassieke, warme sfeer ademen. Daarachter ligt de sfeervolle keuken, het kloppend hart van het huis. Ook hier ligt een authentieke vloer en zorgt een gaskachel voor warmte en gezelligheid. Het spoeleiland met eetbar nodigt uit om samen te koken, te ontbijten of na te praten met een glas wijn. Liefhebbers van koken komen volledig aan hun trekken met het royale 5-pits gasfornuis van 90 cm breed en de grote oven.

De tweede voorkamer heeft een eigen entree aan de voorzijde van de woning en is momenteel in gebruik als kinderopvang. Dankzij de aparte ingang biedt deze ruimte flexibele gebruiksmogelijkheden. De kamer is voorzien van een zeilvloer, een wastafel en een inbouwkast, waarin de cv-installatie en de wasmachineaansluiting zijn ondergebracht. Via een gang bereikt u een kamer met lichtkoepel, waar al aan- en afvoer voor douche, bad en wastafel aanwezig is. Dit biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een badkamer op de begane grond. Verder bevinden zich in dit deel van de woning een toilet en een berging. Juist dit deel van het huis maakt de woning zo veelzijdig. Dankzij de eigen entree is hier ruimte voor een praktijk of beroep aan huis, waarbij werk en privé prettig gescheiden blijven. Ook als kangoeroewoning, waarbij (groot)ouders of volwassen kinderen dichtbij én zelfstandig wonen, biedt dit gedeelte volop kansen. En wie aan later denkt, kan de woning eenvoudig levensloopbestendig maken met een slaap- en badkamer op de begane grond; de aansluitingen zijn al aanwezig.

Via de gang of de openslaande deuren vanuit de keuken komt u in de riante woonkamer, een ruimte die direct tot de verbeelding spreekt. De prachtige eikenhouten plankenvloer, het karakteristieke balkenplafond en de houtkachel zorgen voor een warme, landelijke sfeer, of het nu een zonnige zomermiddag is of een stormachtige winteravond. Op het betegelde gedeelte heeft de eettafel een vaste plek, perfect voor lange diners met familie en vrienden. Door de openslaande tuindeuren loopt u zo naar buiten, de zon tegemoet.

Eerste verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop, waar een inbouwkast handige bergruimte biedt. Op deze verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer springt eruit



met een inbouwkast met authentieke vouwdeuren, een prachtig detail dat het karakter van de jaren dertig ademt. De overige drie slaapkamers bieden volop ruimte voor gezin, logees of een thuiswerkplek; één daarvan heeft een schuifkast. Via een trap in een van de slaapkamers bereikt u de vliering.

De badkamer is uitgevoerd met een inloofdouche, een wastafel, een hangtoilet en inbouwkasten onder de schuine dakvlakken, zodat alles netjes uit het zicht kan worden opgeborgen.

Buitenruimte en parkeren:

De diepe, prachtig aangelegde tuin ligt op het zuiden en is een heerlijke plek om van de zon te genieten. Aansluitend aan de woonkamer ligt een royaal terras met ruimte voor een loungeset, ideaal voor lange zomeravonden. Bij de keuken vindt u een tweede, beschut gelegen terras, waar u heerlijk buiten ontbijt of luncht. Zo is er op elk moment van de dag een zonnig of juist beschut plekje te vinden.

Achter in de tuin staat een groot houten bijgebouw van 9,5 x 5,5 m uit 2021. Het is volledig geïsoleerd, voorzien van krachtstroom, een warmtepomp, boiler en internet, en doet tevens dienst als garage voor twee auto's. Daarnaast is er ruimschoots plaats voor fietsen, tuingereedschap of een hobby, en beschikt het bijgebouw over een compacte badkamer met douche, wastafel en toilet. Via een trap aan de achterzijde bereikt u de open zolder. Ook uw gasten parkeren gemakkelijk op eigen terrein.

Bijzonderheden:

- Karaktervolle ruime woning vlak bij strand en duinen
- Twee samengevoegde tussenwoningen met grote aanbouw
- Mogelijkheden voor beroep aan huis, kangoeroewoning of levensloopbestendig wonen
- Diepe, zonnige tuin op het zuiden met twee terrassen
- Geïsoleerd groot bijgebouw (2021, 9,5 x 5,5 m) met garage, badkamer, krachtstroom, warmtepomp, boiler en internet
- Parkeren op eigen terrein
- Woonoppervlakte circa 198 m², perceel 836 m²
- Energielabel is in aanvraag
- Woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ glas
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting onder voorwaarden mogelijk

Een woning met zoveel karakter, ruimte en mogelijkheden moet u echt zelf ervaren! Neem snel contact op met ons kantoor voor het plannen van een bezichtiging.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1934

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s), meer slaapkamers mogelijk
Inhoud woning	701 m ³
Perceel oppervlakte	836 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	198 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, landelijk gelegen
Voorzieningen	Openslaande deuren
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	HR Combi (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Kwaliteit	Fraai aangelegd



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

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



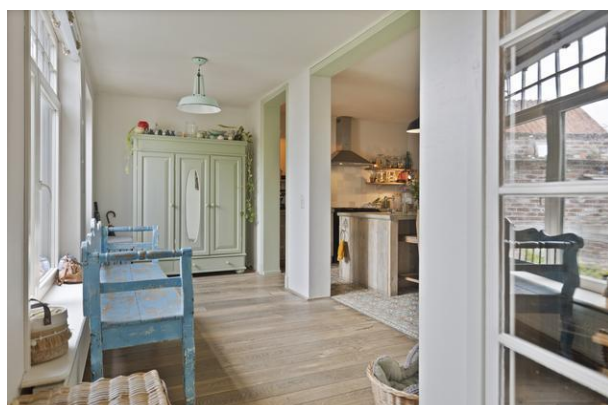
Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

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



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

**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



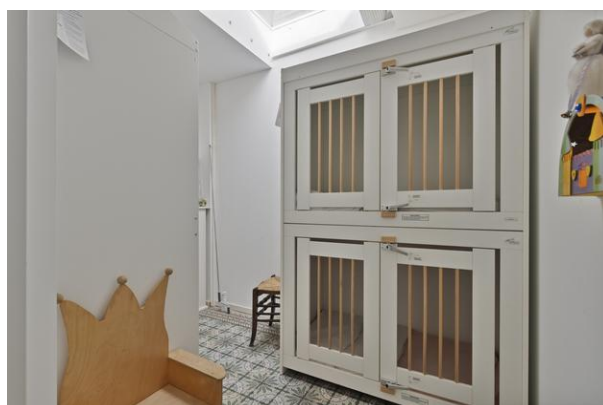
Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

**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



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIELT

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



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

**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



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

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



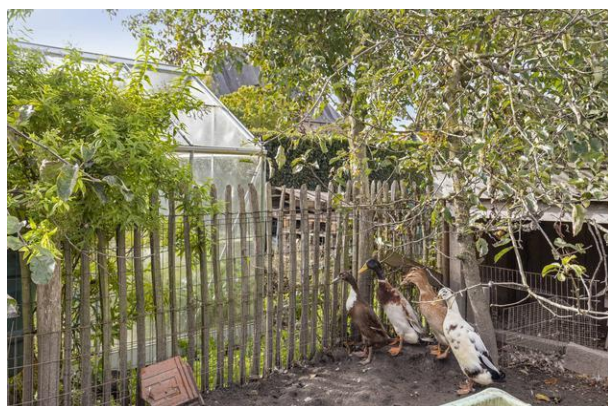
Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

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



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

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



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

**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



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIET

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4504 AE 15



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie EN	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 346	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2026		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

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



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

Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIT

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



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

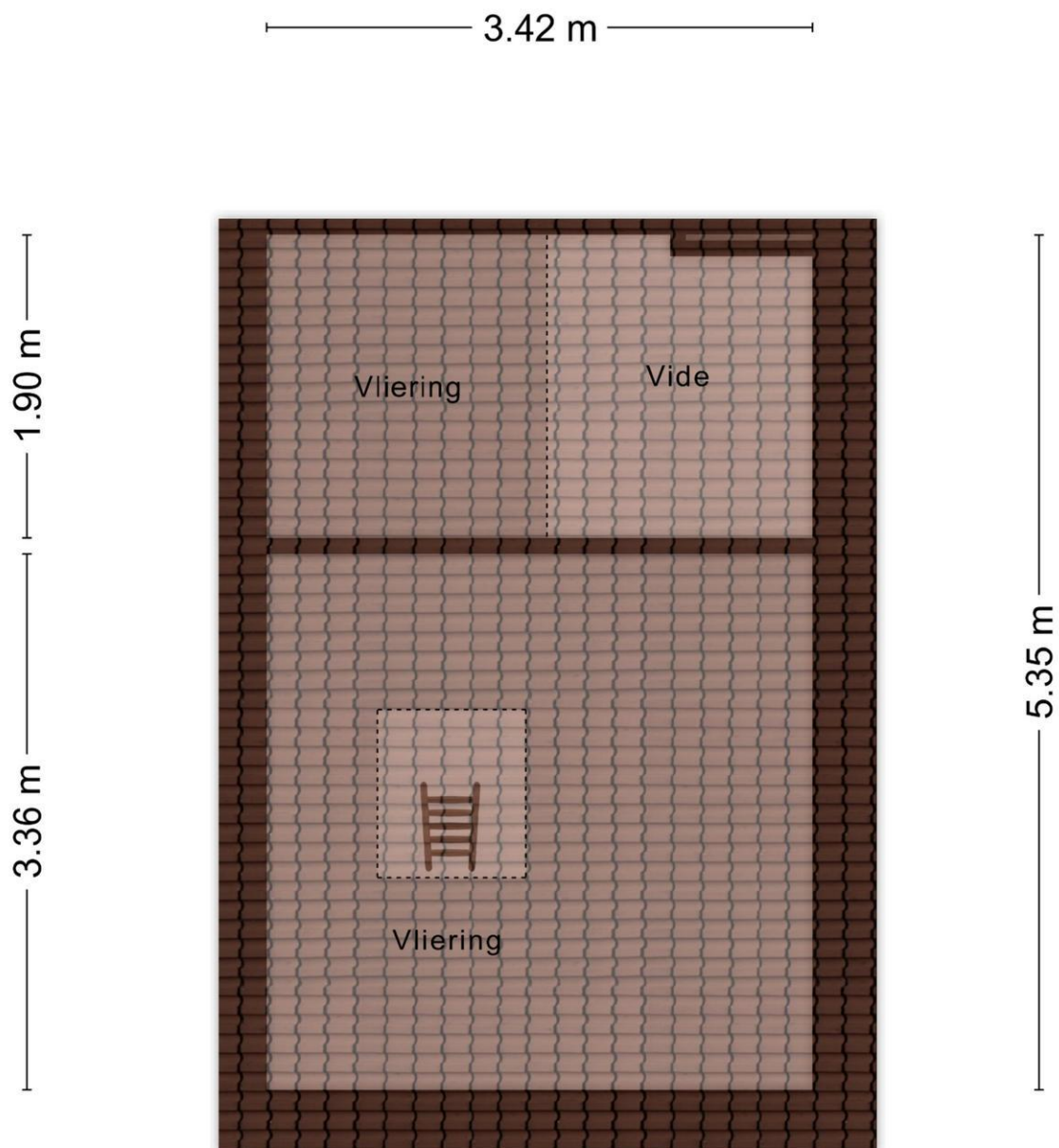
Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIEL

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



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



De Dobbelaere
Makelaars

Plattegrond



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

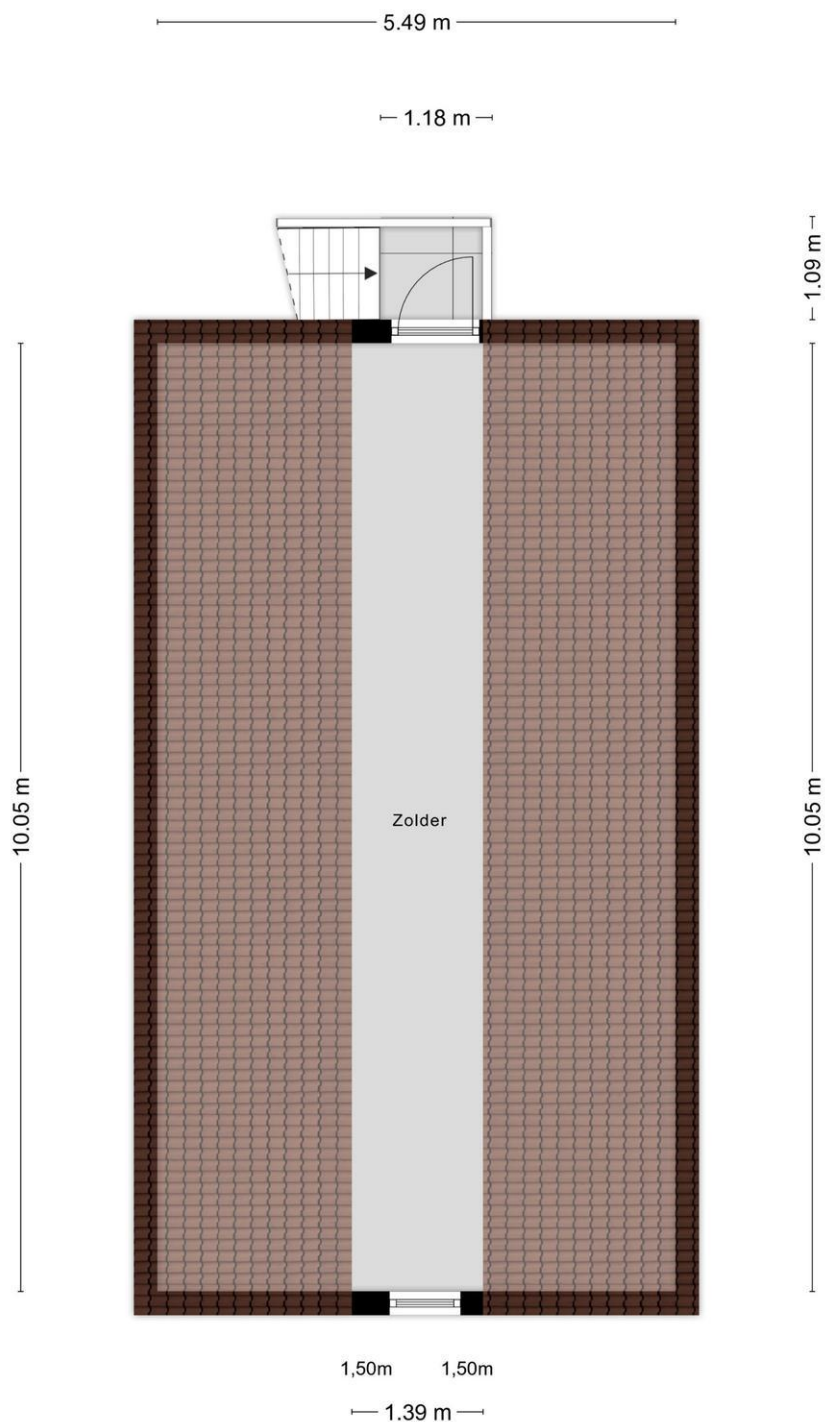
Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIET

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



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

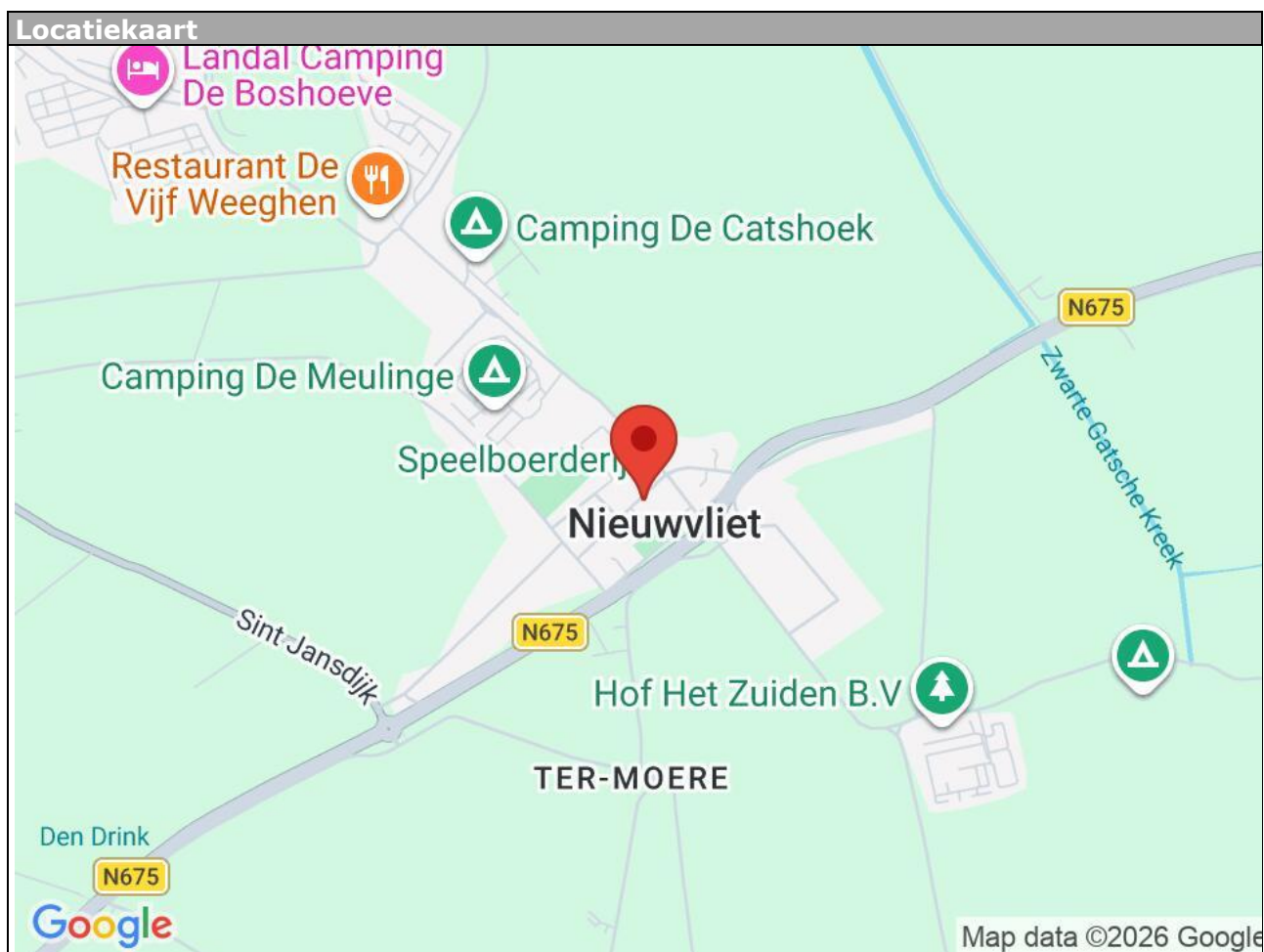
Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIEL

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



Dorpsstraat 15 - 4504 AE NIEUWVLIET

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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Luxaflex	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Zeil	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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 achter	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)	☐	☐	☐	☒
- Spiegelkast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
- Boiler in bijgebouw	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
Losse oplader 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:				
-				
-				

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