

Betrokken en dichtbij



Burg Vogelaarstraat 1 | Kruiningen

**Vraagprijs
€ 425.000**



Makelaardij De Groot

— VAST EN GOED —

makelaardijdegroot.nl

Welkom

Makelaardij de Groot de makelaar met vele voordelen en persoonlijke aandacht!

Een huis kopen of verkopen? Daarbij draait het natuurlijk niet alleen om geld, maar ook om uw (nieuwe) thuis. Makelaardij de Groot voelt dat als geen ander aan en staat garant voor persoonlijke begeleiding van een goede (ver)koop in een woningmarkt die continue in beweging is. Een aanpak die kopers en verkopers, gezien de positieve recensies, waarderen.

Persoonlijk betrokken makelaar

Bij Makelaardij de Groot vinden (ver)kopers – van kennismaking tot en met sleuteloeverdracht – één vast aanspreekpunt: persoonlijk betrokken en optimaal bereikbaar, ook buiten kantooruren. Met actuele kennis van de woningmarkt weet makelaar Aart de Groot bij zowel koop als verkoop altijd in te zetten op een goede prijs, maar als gezegd draait het niet alleen om geld.

Aantrekkelijk woningaanbod

Het woningaanbod is divers, wie snel en goed wil verkopen moet echt alles uit de kast halen om op te vallen. Met de juiste zorg uw woning presenteren zorg ik dat uw woning er echt uitspringt. De eerste indruk moet goed zijn en potentiële kopers het gevoel geven dat uw woning hun droomhuis kan zijn. Makelaardij de Groot gaat altijd voor het goede gevoel bij zowel kopers als verkopers.

De voordelen van Makelaardij de Groot

- Persoonlijke begeleiding, van kennismaking tot en met sleuteloeverdracht
- Een vast aanspreekpunt
- Scherpe tarieven
- Aangesloten bij branche-organisatie VBO
- Betrokken en dichtbij

Kenmerken

Woonoppervlakte
123 m²

Perceeloppervlakte
290 m²

Inhoud
503 m³

Bouwjaar
1954

Aantal kamers
5 waarvan 4 slaapkamers

Energielabel
C



Omschrijving

Prachtige vrijstaande woning met volop ruimte, levensloopbestendig karakter én riante garage!

Deze veelzijdige vrijstaande woning biedt u een zee aan ruimte en eindeloze mogelijkheden. Met een ruime slaapkamer én een badkamer op de begane grond is deze woning volledig levensloopbestendig te bewonen. Ook een kantoor, praktijk of salon aan huis behoort hier uitstekend tot de opties. Op de verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers, een tweede badkamer én een heerlijk dakterras. Achter de woning vindt u als absolute droom voor elke hobbyist, ZZP'er of autoliefhebber een royale multifunctionele garage/loods van maar liefst ca. 116 m².

Bent u benieuwd naar het complete plaatje en de vele mogelijkheden die dit unieke object te bieden heeft? Maak dan snel een vrijblijvende afspraak voor een bezichtiging!

INDELING

Begane grond:

U stapt de woning binnen in de centrale entree/hal met de meterkast en de trapopgang. Vanaf hier heeft u toegang tot de belangrijke vertrekken. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met direct aangrenzend een eigen badkamer, voorzien van een douche en wastafel. Deze ruimte is perfect als 'master bedroom', maar kan ook uitstekend dienen als gastenverblijf of comfortabel thuishkantoor. Aan de linkerzijde van de hal betreedt u de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de sfeervolle erker aan de voorzijde geniet u hier van een prachtige lichtinval. Vanuit de hal en woonkamer bereikt u eveneens de dichte keuken, welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend loopt u door naar de praktische, grote bijkeuken. Hier vindt u een separaat toilet, de witgoedaansluitingen en een handige kastenwand. Via de loopdeur in de bijkeuken wandelt u zo de achtertuin in.

Eerste verdieping:

Via de trapopgang in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie in grootte variërende slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde biedt bovendien toegang tot een verrassend ruim dakterras (balkon), waar u heerlijk van de buitenlucht kunt genieten. Verder beschikt deze etage over een tweede badkamer, compleet met een wastafel en een douche.

Vliering:

Boven de eerste verdieping bevindt zich nog een handige bergzolder (met een stahoogte van 1.47m in de nok). Ideaal voor het opbergen van uw koffers en andere seizoensgebonden items.

Omschrijving

Garage: Aan ruimte geen gebrek! Achter op het perceel staat een uiterst royale en veelzijdige garage/loods (oppervlakte circa 116 m²). De loods is toegankelijk via een brede garagedeur/roldeur en een aparte loopdeur. Een fantastische ruimte voor het uitvoeren van diverse activiteiten, het stallen van auto's of het creëren van uw werkplaats.

Tuin: De buitenruimte rondom de woning is netjes aangelegd. Aan de voorzijde bevindt zich sfeervolle groene beplanting die het aanzicht van het huis afmaakt. Langs de woning ligt een lange oprit met ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.













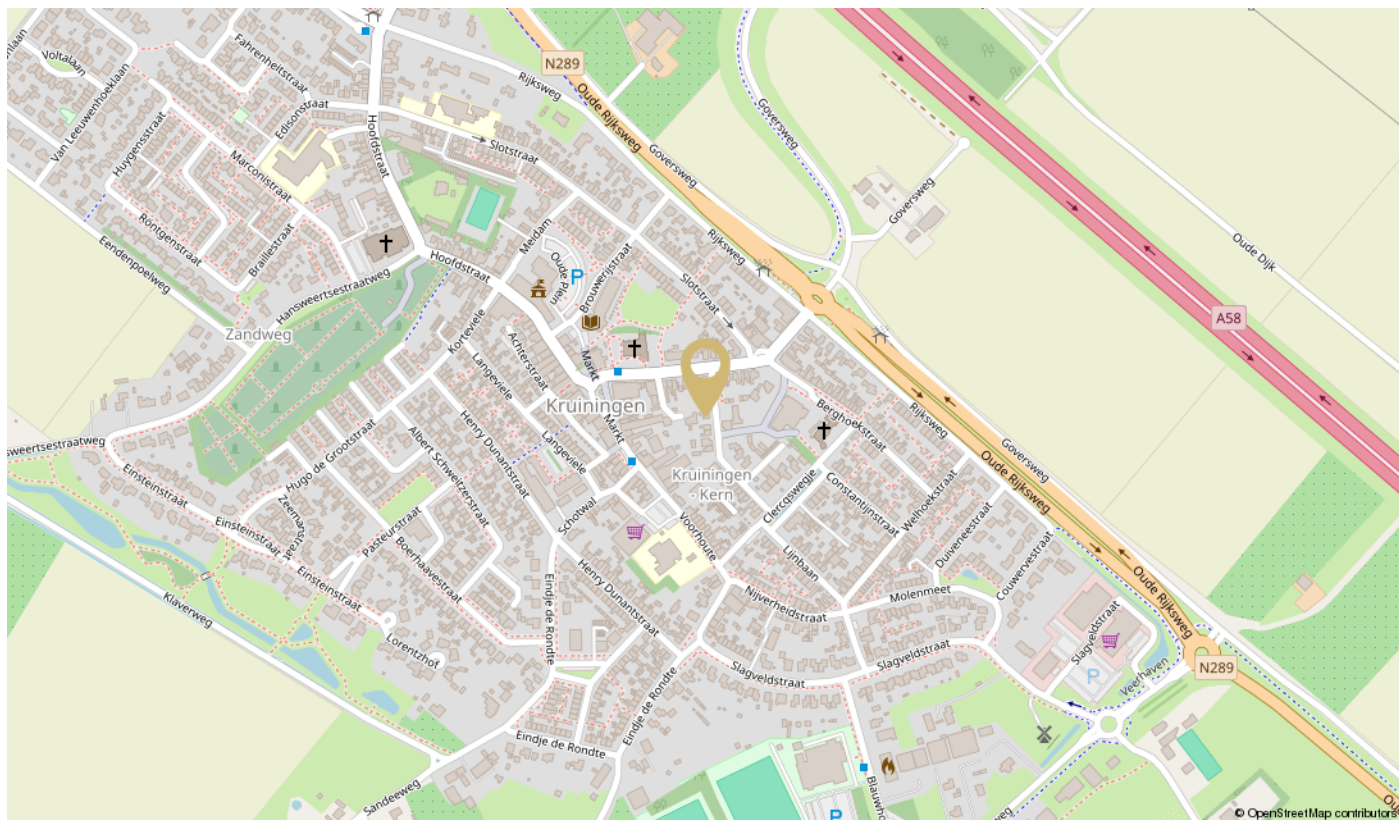
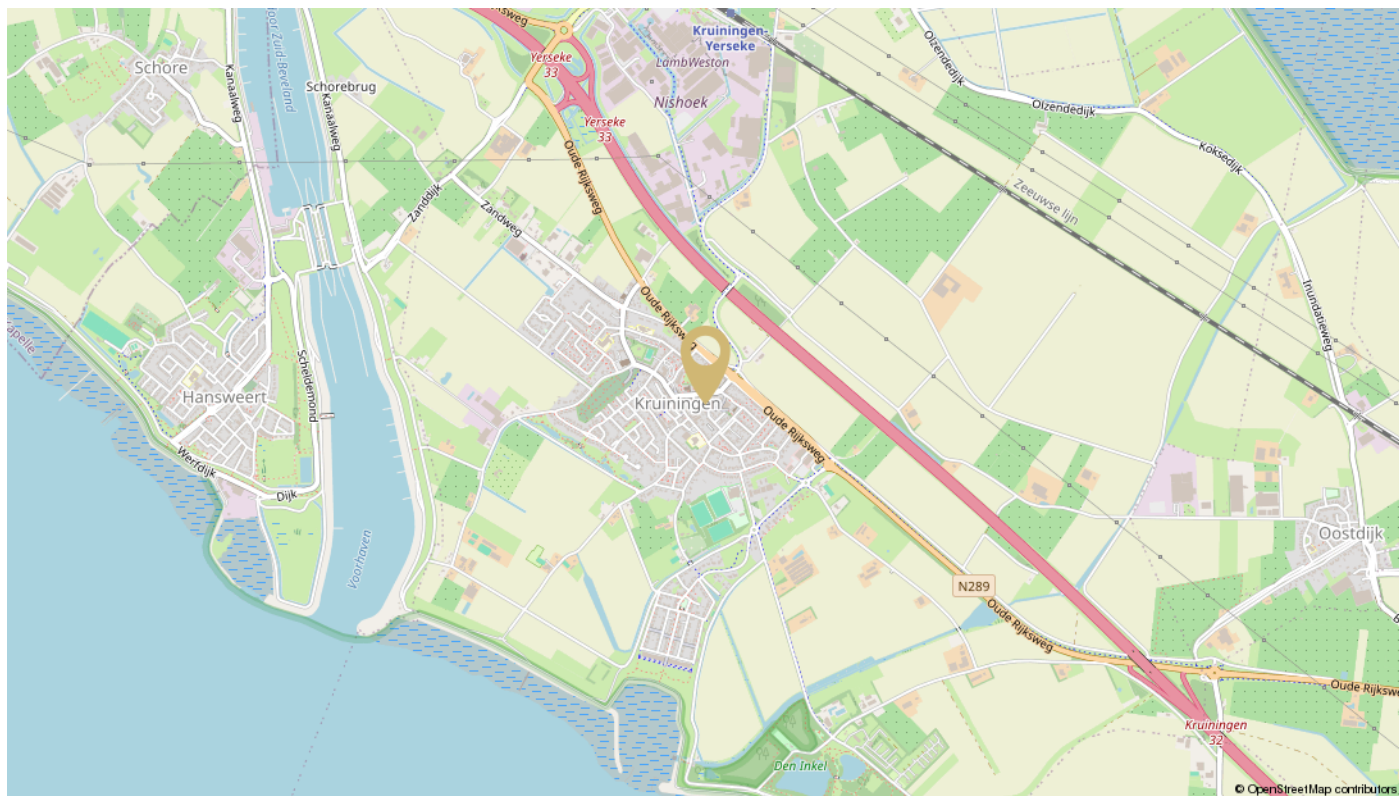








Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: aanmelden



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Kruieningen Sectie G Perceel 2486
---	---



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plattegrond



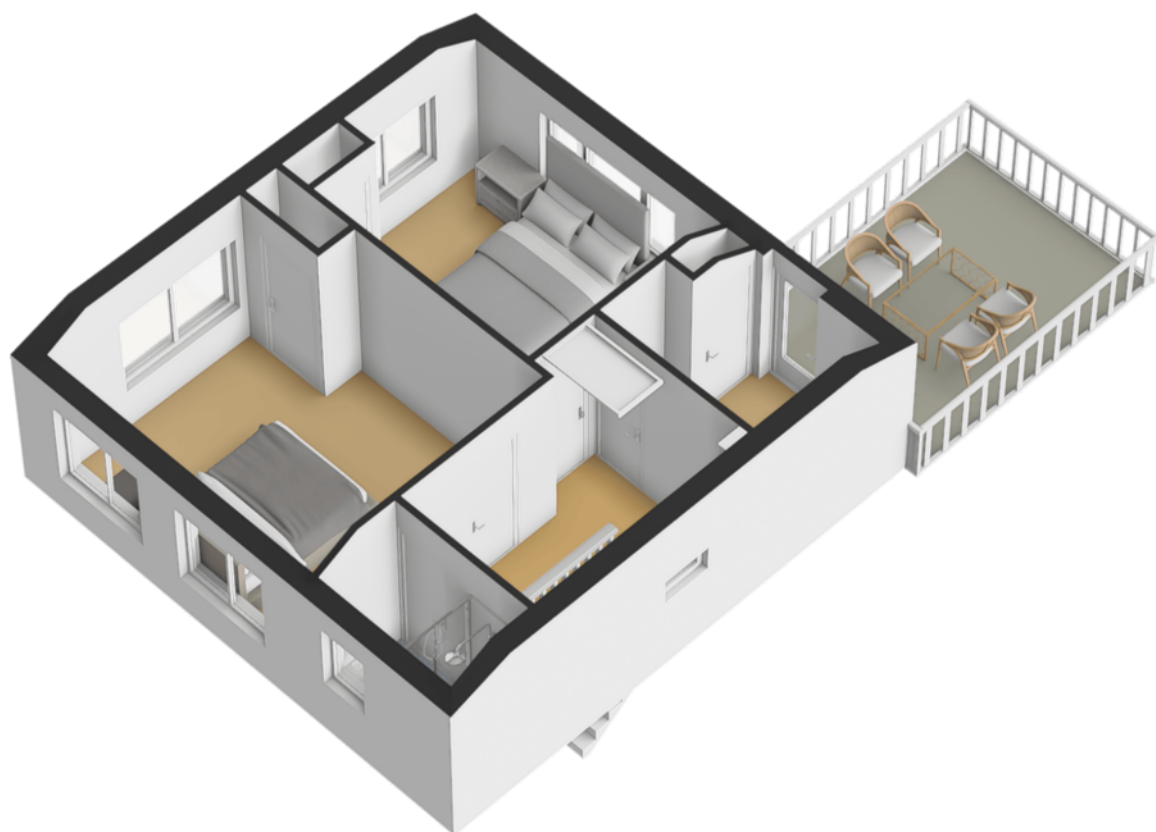
Plattegrond



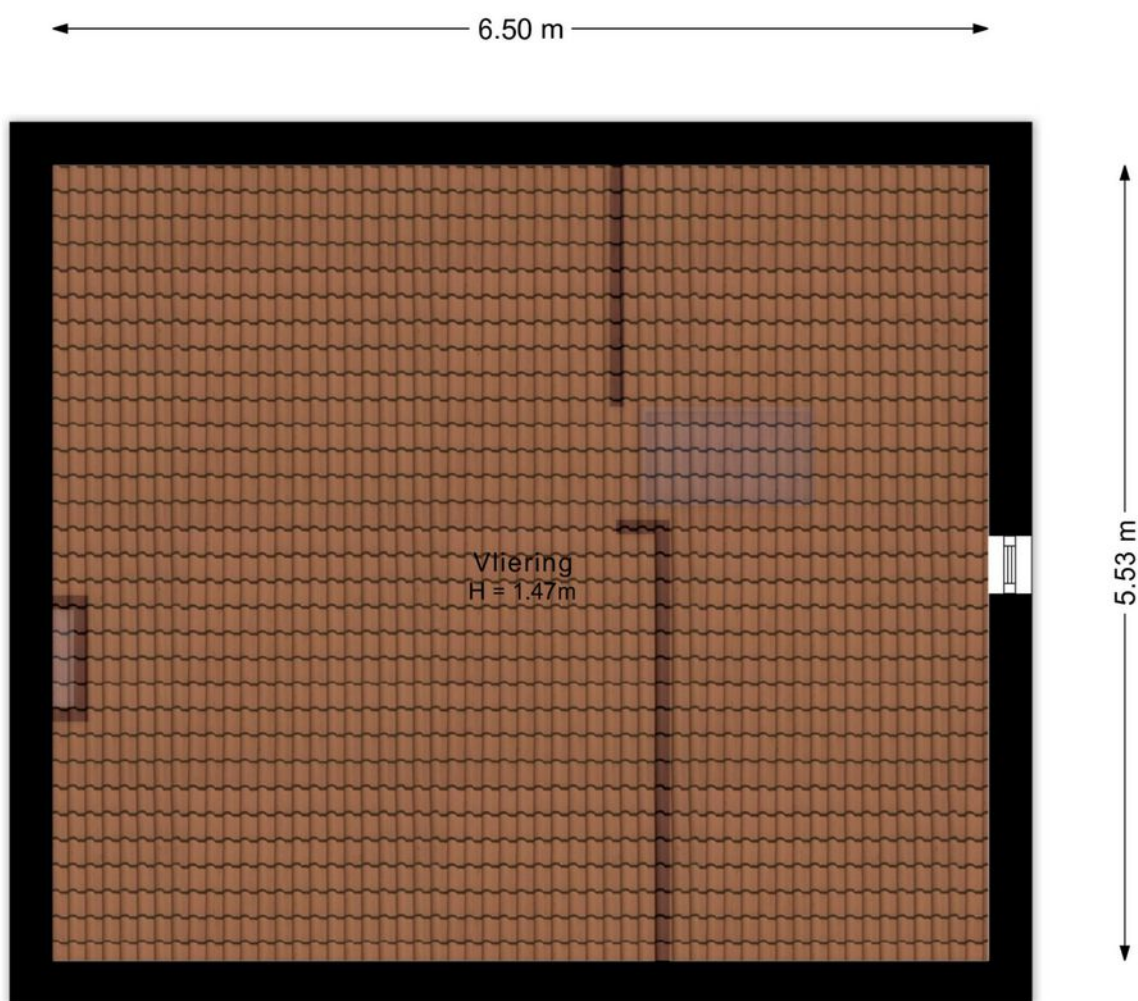
Plattegrond



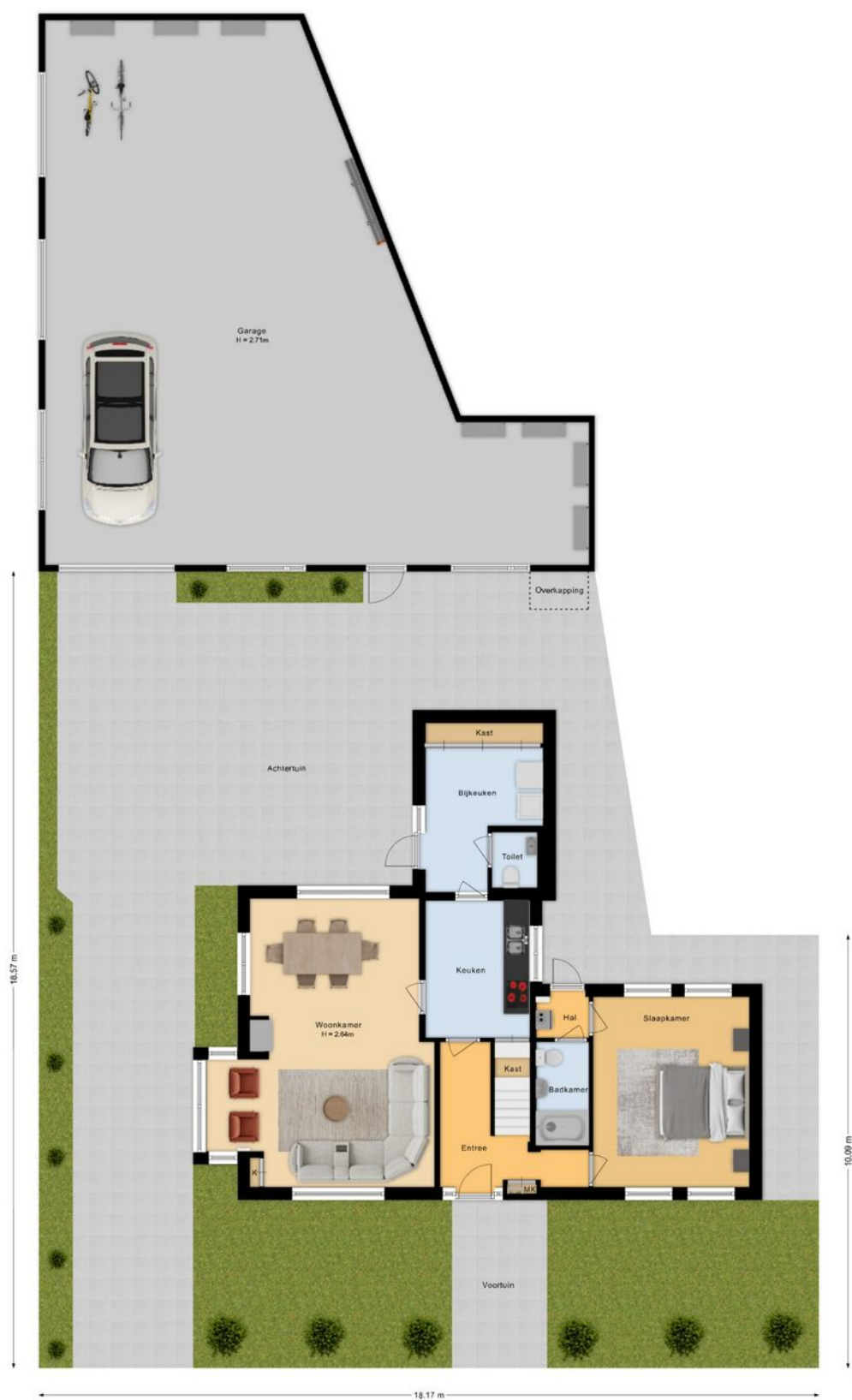
Plattegrond



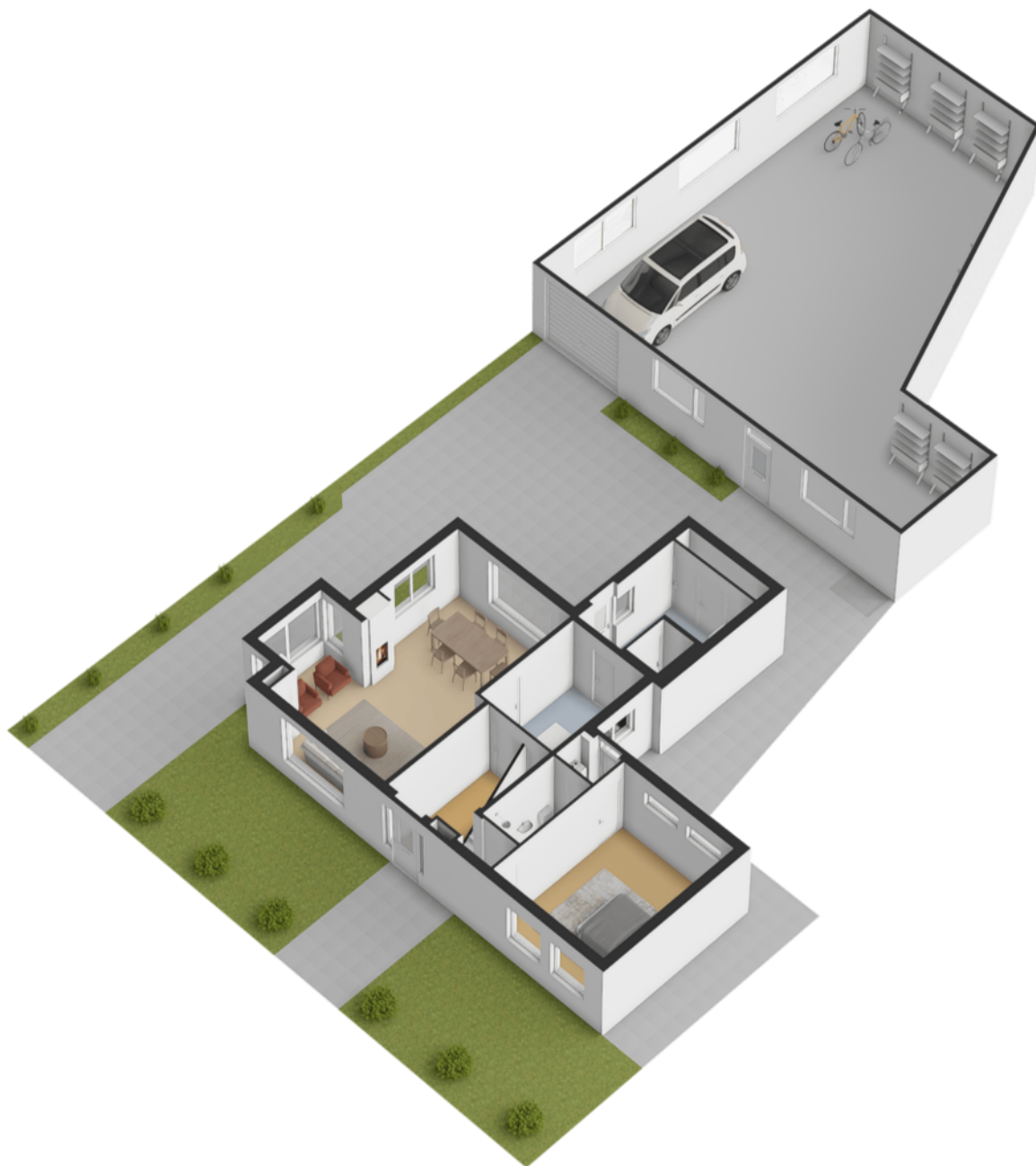
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Over ons

Mag ik mij even voorstellen?

Mijn naam is **Aart de Groot**, sinds 2001 werkzaam in het makelaars vak. Eerst in Rotterdam en nu in Yerseke, waar mijn gezin en ik sinds 6 jaar wonen. Wij runnen hier een pluimvee bedrijf, en dat is een prachtig beroep! Maar toch begon ik mijn "oude" beroep te missen. Vandaar de keuze om weer als makelaar aan de slag te gaan!



Heeft u een leuke woning gezien? Of bent u benieuwd wat uw woning waard is? Bel ons dan gerust voor een kop koffie.



Iedere klant en iedere woning is voor mij weer uniek. Mijn doel is bereikt als u als klant het gevoel heeft serieus en goed geholpen te zijn. Het opmaken van dé perfecte brochure, is hier een essentieel onderdeel van. Daarnaast ben ik als aan- en verkoopmakelaar i.o. ook actief in de regio Dordrecht en omstreken.

Bijna de helft van mijn leven ben ik actief in de makelaardij, in de bestaande bouw en nieuwbouw. Samen met u ga ik voor een goed resultaat met een persoonlijke benadering en vrolijke glimlach.

Barbera Furster

Over ons



Hallo, ik ben **Ernst**, 23 jaar en sinds 1 februari 2025 begonnen bij Makelaardij de Groot als assistent-makelaar.

Ik kijk er naar uit om mensen te helpen bij het vinden bij hun droomwoning en te ondersteunen bij de aan- of verkoop van een woning. Wat mij het meest aanspreekt bij het werken in de makelaardij is het persoonlijk contact met mensen bij een belangrijke stap in hun leven.

Ik sta graag voor u klaar om uw woonwensen waar te maken!

Ernst de Groot

Hallo! Ik ben **Melissa**, 19 jaar oud en dochter van Aart. Ik ben gecertificeerd vastgoedfotograaf en kom dus graag bij u langs om uw huis zo mooi mogelijk vast te leggen voor de verkoop! Ik vind het fijn om de klanten zo goed mogelijk te helpen met het presenteren van hun woning.

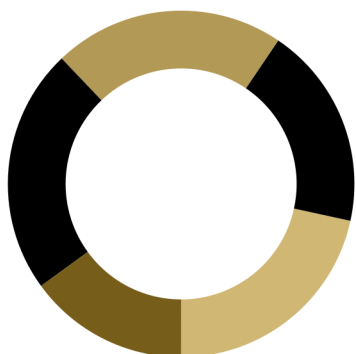
Het is niet zo maar wat om je woning op Funda te zien!"



Statistieken

Buurtinformatie - Reimerswaal / Verspreide huizen Kruiningen

Leeftijd



0 - 14: 22% 15 - 24: 19% 25 - 44: 22%
45 - 64: 23% 65+: 15%

Koop / Huur



Koop: 79% Huur: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 23% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 50%

**Gemiddelde
woningwaarde:**

€ 473.000



53%



47%



1,7 per huishouden

Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wat is de volgende stap?

Wij willen u graag informeren over de volgende stappen in het proces van de aan-/ en verkoop.

Stap 1: Voor de bezichtiging

Als u van plan bent om van uw huidige woning naar een nieuwe woning te verhuizen, bieden wij u kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aan. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Stap 2: Na de bezichtiging

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2! Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Stap 3: Doen van een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

Let op! Biedingen moeten worden ingediend via onze website www.makelaardijdegroot.nl.

U dient via de button, rechtsonder op de pagina te klikken en de woning te selecteren waarop u het bod wilt uitbrengen. Meer informatie over het biedingsproces 'Eerlijk bieden' treft u aan in de verkoopbrochure.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.

Stap 4: Koopovereenkomst

Het ondertekenen van de koopovereenkomst Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt. Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

Stap 5: Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.

Stap 6: Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

Eerlijk Bieden

Per 1 januari 2023 moeten makelaars verplicht gebruik maken van een biedlogboek. Dit houdt in dat u als koper inzicht krijgt in de eerdere biedingen. Met als doel meer transparantie te bieden gedurende het gehele koopproces en het vertrouwen in het koopproces te verhogen. Dat is in de eerste plaats voor u als koper een fijn idee. Lees hier alles wat u verder moet weten over het biedlogboek.

Wat staat er in een biedlogboek?

In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden. Om te beginnen worden alle biedingen (geanonimiseerd) getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond.

Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren.

Hoe werkt het biedlogboek?

De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is, worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd.

Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen. Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhinderen wij dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Om het logboek echt sluitend te krijgen worden er audits uitgevoerd per dossier. Mochten er ondanks de automatisering toch problemen voordoen, dan worden deze automatisch of handmatig gedetecteerd tijdens de audits. Heb je zelf als consument vragen over het verloop van een proces, dan kan je uiteraard ook altijd bij Eerlijk Bieden terecht.

Wanneer wordt het biedlogboek gedeeld?

Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is. Dit kan zijn na de drie dagen wettelijke bedenktijd, of na het verstrijken van de voorbehouden als deze zijn opgenomen in het winnende bod.

Vragen? Neem gerust contact met ons op via support@eerlijkbieden.nl of via telefoonnummer 085-0805525.



Eerlijk Bieden

Aantekeningen





WIJ DOEN NÉT DAT STAPJE EXTRA VOOR U

Ook verkopen?



Onze diensten: Verkoop • Aankoop • Taxatie



Makelaardij De Groot

FAST EN GOED

Volg ons op



makelaardijdegroot.nl