



# Grote Kade 8 4511 AS Breskens

Vraagprijs € 419.000 k.k.



[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)  
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens  
0031 11 738 5080  
[info@tournoismakelaardij.nl](mailto:info@tournoismakelaardij.nl)  
[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)

# kenmerken

Woonoppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	305 m <sup>2</sup>
Inhoud	450 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1955
Energie label	D
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



# beschrijving

Instapklare en ruime tussenwoning gelegen op een fraaie locatie aan het gezellig Spuiplein in Breskens. De woning is van vele gemakken voorzien en beschikt o.a. over vier slaapkamers, royale keuken en ruime dubbele garage.

De woning is recent grotendeels gerenoveerd en verkeert in keurige staat. Diverse voorzieningen en uitvalswegen zijn gelegen op korte afstand. Benieuwd naar wat deze woning meer te bieden heeft? Maak dan snel een afspraak om deze woning te komen bekijken.

## Indeling:

Entree in de hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping. Voorkamer middels ensuite-deuren toegankelijk, de voorkamer is voorzien van een inbouwhaair. Ruime woonkamer met houtkachel en schuifpui welke toegang biedt tot de tuin. Open inbouwkeuken welke in 2018 is geplaatst en beschikt over een 5-pits gaskookplaat, stoomoven, combi-oven, koelkast, diepvries, vaatwasser en afzuigkap. Portaal met toegang tot de toiletruimte en de bijkeuken met wasmachineaansluiting, vanuit de bijkeuken is tevens de tuin te bereiken.

## Eerste verdieping:

Middels de trapopgang bereikt u de overloop met inbouwkast en toegang tot de badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel, drie ruime slaapkamers (allen met vaste kastruimte) en trapopgang naar de tweede verdieping.

## Tweede verdieping:

Overloop, 4e slaapkamer, deze slaapkamer is voorzien van twee dakkapellen.

## Tuin:

Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten met terras. Het terras biedt eventueel ruimte voor een gezellige zit- en/of eethoek, tevens staat in de tuin een berging en de dubbele garage.

Bouwjaar: 1955

Verwarming: cv-ketel uit 2013

Kozijnen: kunststof met dubbelglas, gedeeltelijk met rolluiken.

## Bijzonderheden:

- de woning is recent grotendeels vernieuwd;
- dubbele garage aanwezig;
- praktisch gelegen in het centrum van Breskens;
- energielabel D.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

## **Toelichtingsclausule NEN2580**

*De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

# Beschreibung

Am Stadtrand von Biervliet bieten wir Ihnen dieses attraktive und geräumige Einfamilienhaus mit 3 Schlafzimmern und einem großen Garten. Das Haus hat eine Wohnfläche von 134 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von nicht weniger als 1820 m<sup>2</sup> privatem Grundstück!

Die Immobilie befindet sich in ländlicher Umgebung und bietet einen schönen Blick auf die Polderlandschaft. Mit einem Schlafzimmer und einem Badezimmer im Erdgeschoss eignet sich das Haus hervorragend für ebenerdiges Wohnen.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage in Zeeuws-Vlaanderen am Stadtrand zwischen Biervliet und IJzendijke (beide ca. 4 km), in diesen Wohngebieten finden Sie verschiedene Annehmlichkeiten. Terneuzen und der Westerscheldetunnel sind ca. 15 km entfernt.

## Erdgeschoss:

Eingangshalle mit Wendeltreppe und Zählerschrank, von der Halle gelangt man in das Wohnzimmer. Das Wohnzimmer hat einen Pelletofen und bietet Zugang zur Küche, ein Schlafzimmer, die Vorhalle mit Zugang zum Badezimmer und Schiebetüren zur Terrasse. Die rustikale, halboffene Küche ist mit einem 5-Flammen-Gasherd mit Wok-Brenner, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler ausgestattet. Das Schlafzimmer befindet sich auf der Rückseite des Hauses und bietet einen weiten Blick über den Polder. Von der Vorhalle aus kann man die Toilette und das Badezimmer erreichen. Das luxuriöse Badezimmer ist mit einem Waschbeckenschrank und einer begehbaren Dusche ausgestattet, auch der Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Zentralheizung ist zu erreichen.

## Erster Stock:

Landung mit Zugang zu zwei geräumigen Schlafzimmern, beide Schlafzimmer haben einen Kleiderschrank. Der Fußboden ist vollständig mit Laminat ausgelegt.

## Garten:

Der großzügige Garten verfügt über eine Terrasse mit Überdachung, die ausreichend Platz für einen Sitz- und/oder Essbereich bietet. Der Garten hat auch einen Schuppen aus Stein und Holz. An der Vorderseite des Hauses gibt es ausreichend Parkplätze und einen Doppelcarport.

Baujahr: 1923

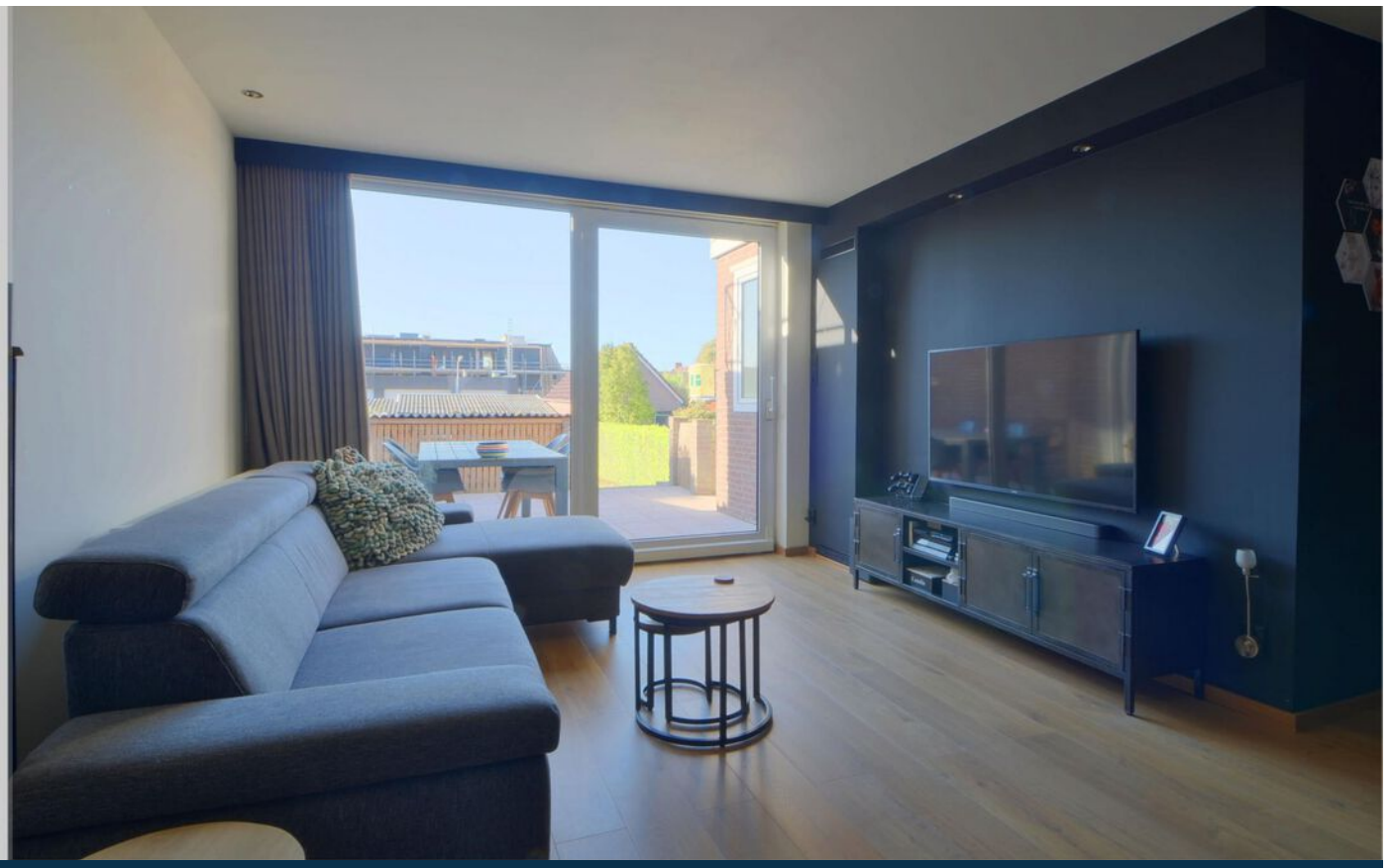
Heizung: HR-Zentralheizungskessel

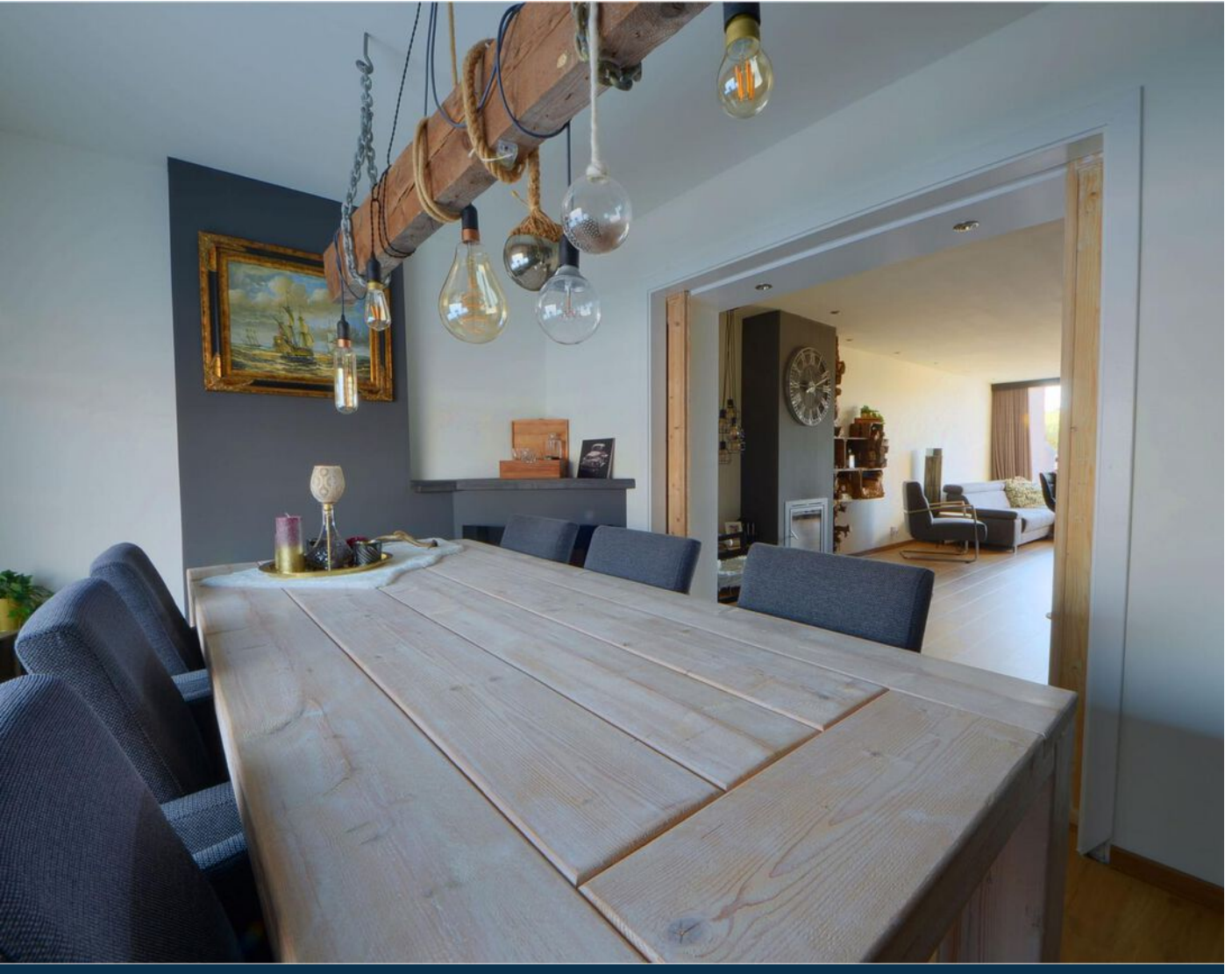
Fensterrahmen: Holz und Kunststoff mit Doppelverglasung

## Besondere Merkmale:

- Wohnen im Erdgeschoss möglich, da sich Schlafzimmer und Bad im Erdgeschoss befinden;
- Erdgeschoss (außer Bad und Spülküche) mit Laminatfußboden;
- zentrale Lage in Zeeuws-Vlaanderen;
- ausreichende Parkmöglichkeiten einschließlich eines Carports mit Platz für 2 Autos
- das Haus kann sowohl dauerhaft als auch zu Freizeitzwecken genutzt werden;
- Energielabel D.

# foto's











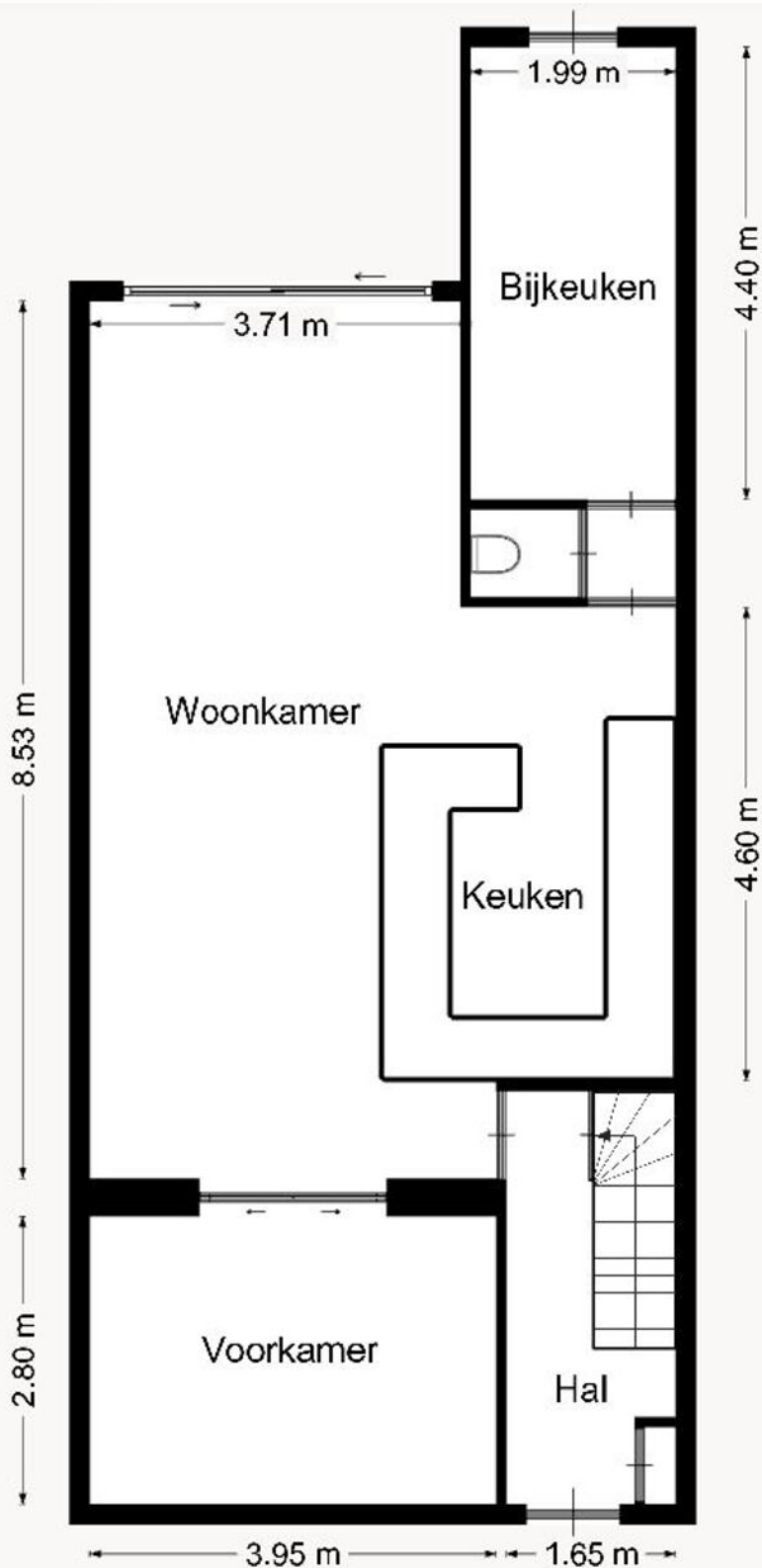






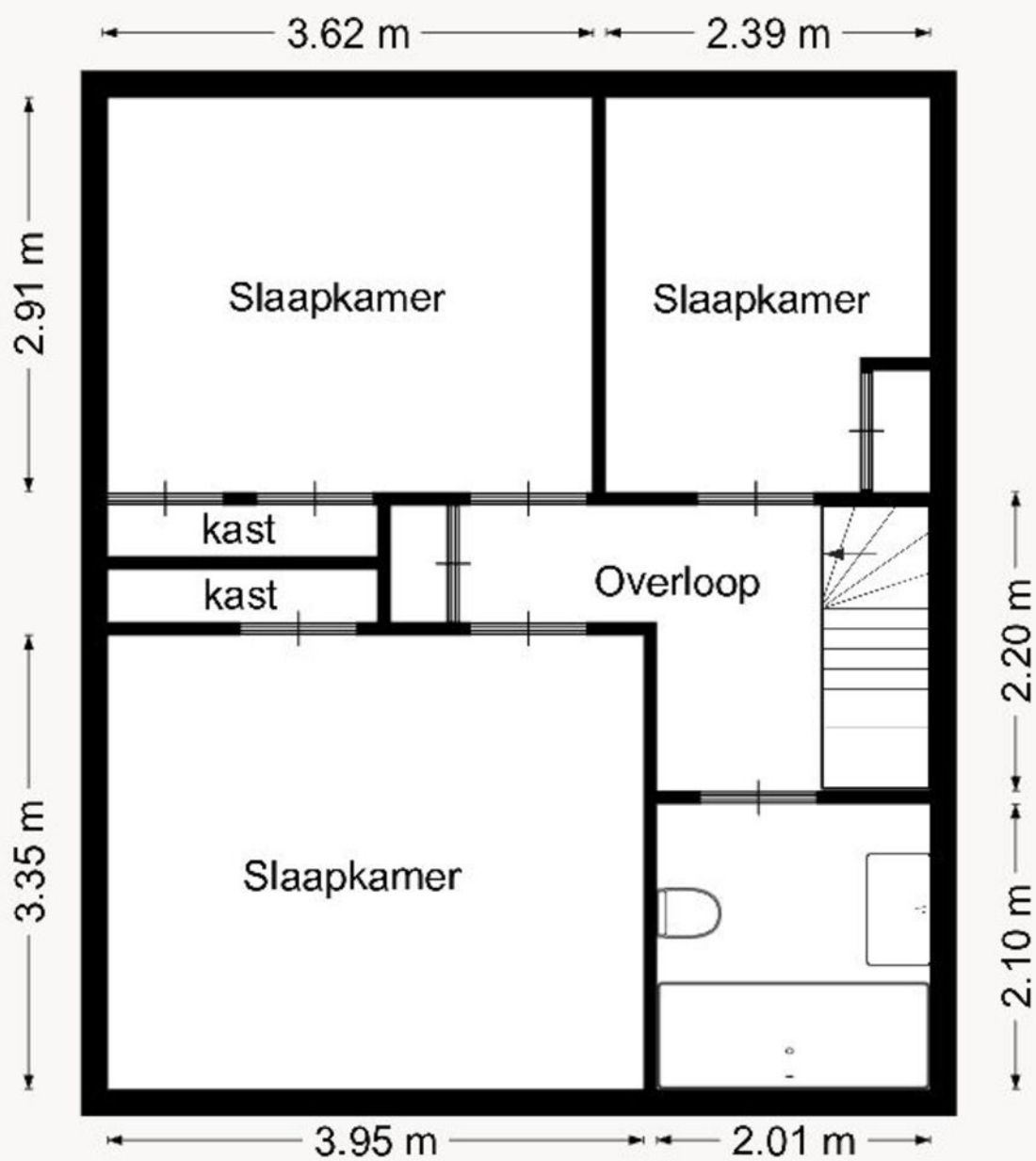


# plattegrond



Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

# plattegrond

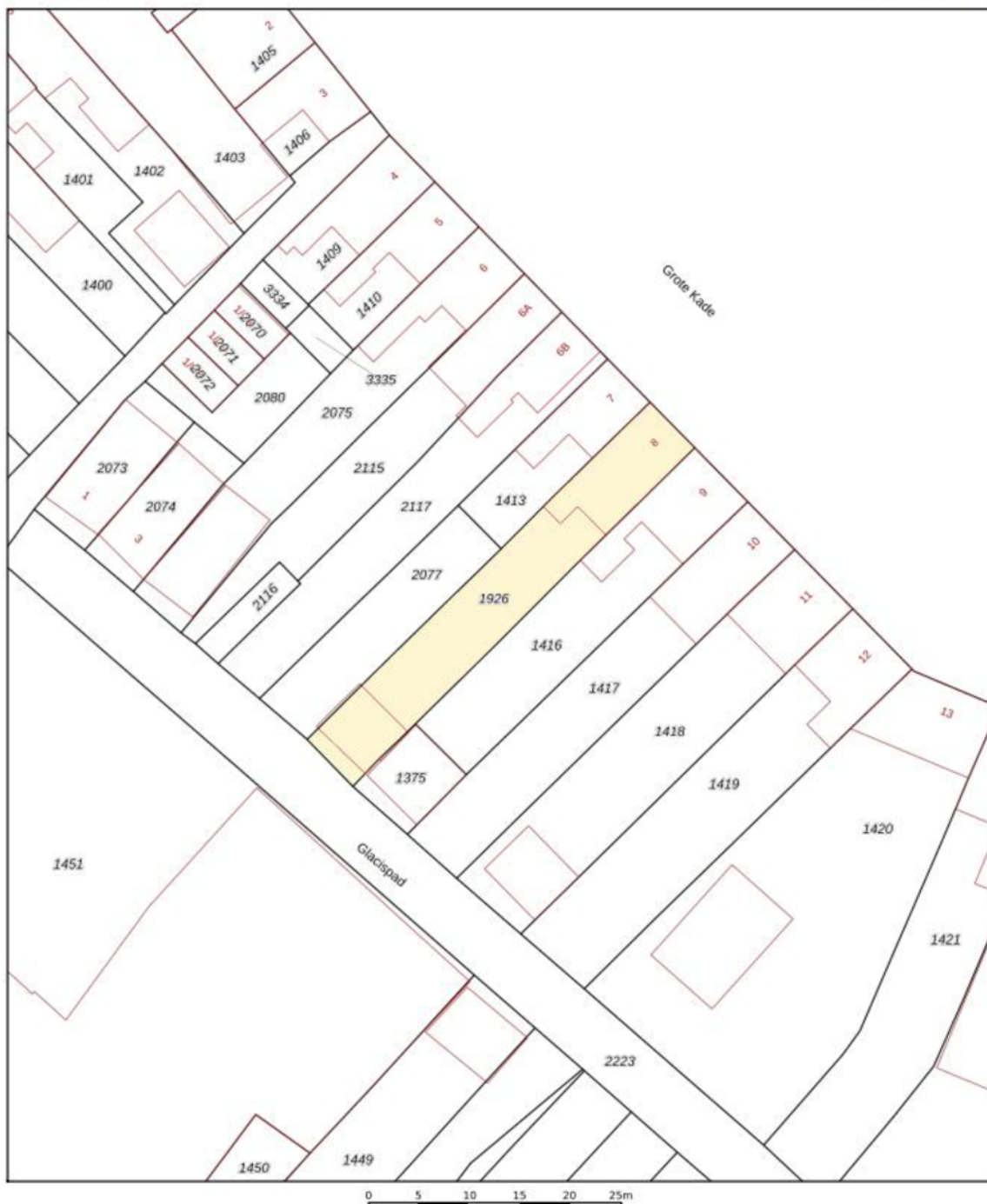








Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511AS8

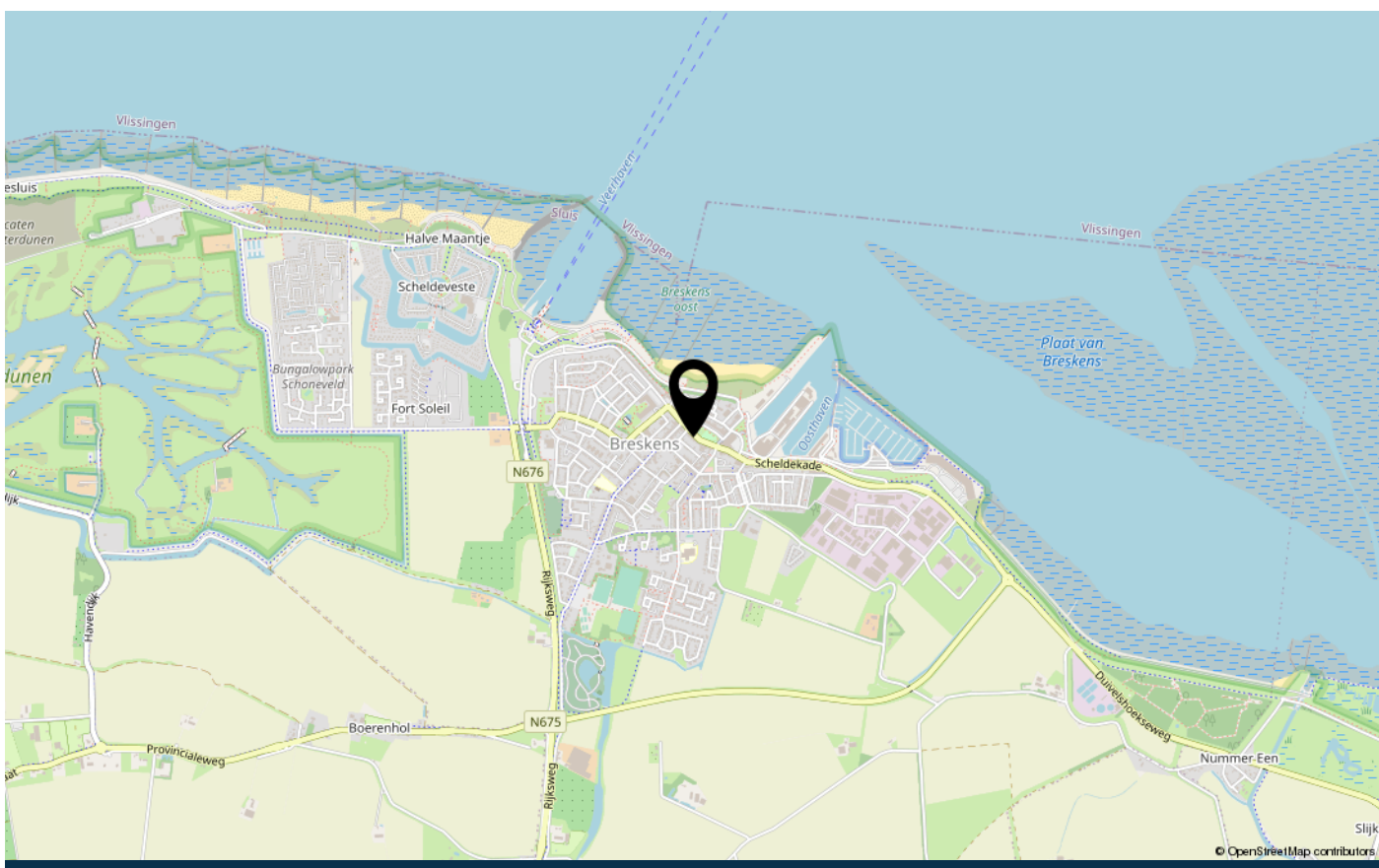
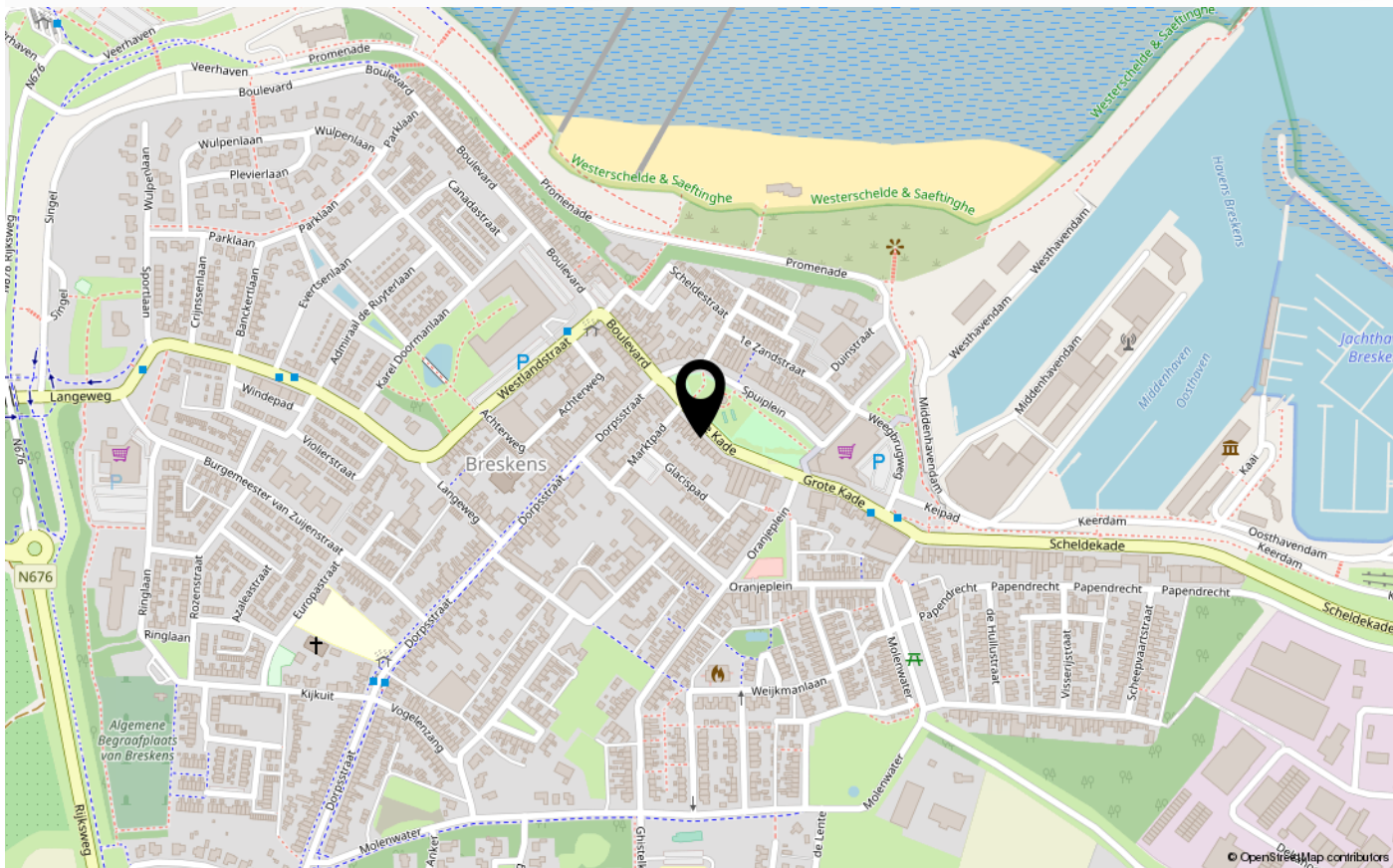


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Huisnummer	Sectie EB	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1926	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2022  
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.

# locatie op de kaart





# over Tournois Makelaardij

*Tournois Makelaardij is al geruime tijd een begrip in Zeeuws-Vlaanderen. Een regio die we als geen ander kennen omdat we al 3 generaties lang actief zijn op de onroerend goed markt.*

*Door onze situering aan de mooie Zeeuws-Vlaamse kust beschikken wij, naast het grote aanbod in permanente woningen, tevens over een ruim aanbod in recreatieve woningen.*

*Vanuit ons kantoor, gelegen in het centrum van Breskens, zijn wij u graag van dienst bij de aan- en verkoop van uw (recreatie)woning en bedrijfsonroerend goed, verhuur, taxaties en verzekeringen.*

*Ons lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM staat borg voor deskundige en betrouwbare dienstverlening op elk gebied waarop wij werkzaam zijn.*

*Ons deskundig en enthousiast team bestaat uit Emile en Monique Tournois, Marijke Aarnoutse, Lars Hazen en Martijn Tournois.*

*Emile en Marijke zijn beiden beëdigd Register Makelaar-Taxateur. U zult hen vooral tegenkomen tijdens bezichtigingen en taxaties.*

*Monique, Lars en Martijn staan u graag te woord op ons kantoor. Zij zijn uw vakkundige aanspreekpunt voor al onze diensten.*



# veelgestelde vragen

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## **Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

# veelgestelde vragen

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieuze belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## **Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?**

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting. Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst(makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

## **Wat is overdrachtsbelasting en welk tarief moet ik betalen?**

Overdrachtsbelasting is de belasting die u moet betalen bij het kopen van een woning. Vanaf 1 januari 2021 gelden voor verschillende doelgroepen verschillende tarieven.

### **Tarief van 0, 2 of 8%?**

Er is een éénmalige vrijstelling voor kopers onder de 35 jaar die een woning aankopen voor eigen bewoning die niet duurder is dan € 400.000,--. De koper mag de startersvrijstelling voor overdrachtsbelasting niet eerder ontvangen hebben. Bent u ouder dan 35 jaar of koopt u een woning die duurder is dan 400.000 euro? Dan betaalt u 2% overdrachtsbelasting. U moet dan wel de woning zelf gaan bewonen.

Als u niet zelf in de woning gaat wonen, moet u 8% overdrachtsbelasting betalen. Bijvoorbeeld als u de woning:

- gaat verhuren;
- voor een kind koopt;
- als vakantiewoning gebruiken.

## **Onderzoekplicht van de koper**

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Op kantoor ligt de volgende documentatie ter inzage:

- \* eigendomsbewijs van de woning;
- \* lijst van roerende zaken;
- \* kadastraal uittreksel.

Aanvullende documentatie indien het een appartement betreft:

- \* akte van splitsing;
- \* reglement van splitsing;
- \* Huishoudelijk reglement.

## **Drie dagen bedenktijd**

Als de schriftelijke overeenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen reden op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenk termijn van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Heeft u elders een leuke woning gezien?

Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of taxatie.

*Wij danken u hartelijk voor de getoonde interesse in dit pand.*

*Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen.*

*Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Interesse für dieses Haus.*

*Für mehr Informationen und/oder einen Besichtigungstermin können Sie uns anrufen oder eine E-mail schicken.*

*Tournois Makelaardij*

*Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens*

*info@tournoismakelaardij.nl*

*+31 11 738 5080*

*www.tournoismakelaardij.nl*

*Ons kantoor is geopend: maandag t/m vrijdag 9.00 - 12.00 en 13.00 - 17.00 uur. Zaterdag geopend op afspraak.*

*Unser büro ist geöffnet: Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr. Geöffnet am Samstag nach Terminvereinbarung.*





# INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)  
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens  
0031 11 738 5080  
[info@tournoismakelaardij.nl](mailto:info@tournoismakelaardij.nl)  
[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)