# Westlangeweg 1 A149
# 4513 KM
# Hoofdplaat

## Vraagprijs € 249.000 k.k.

Tournois Makelaardij

www.tournoismakelaardij.nl
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournoismakelaardij.nl
www.tournoismakelaardij.nl

# kenmerken

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 89 m² |
| Perceeloppervlakte | 222 m² |
| Inhoud | 353 m³ |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Bouwjaar | 1995 |
| Energielabel | B |
| Isolatie | dubbel glas, volledig geisoleerd |

# beschrijving

Charmante geschakelde recreatiewoning met o.a. ruime carport en dakterras. De woonkamer en keuken zijn gesitueerd op de bovenverdieping waar u een prachtig uitzicht heeft over de Westerschelde. De woning is gelegen tegen de Zeedijk op Village Scaldia te Hoofdplaat.

De woning is ideaal voor gezinnen of koppels die op zoek zijn naar een rustige omgeving op loopafstand van het strand en de zee. Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.

indeling:
Via de entree komt u in de hal met toegang tot de toiletruimte en de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een houtkachel en diverse, grote raampartijen welke voor veel lichtinval zorgen. Tevens biedt de woonkamer toegang tot het ruime dakterras en de open inbouwkeuken (2014) voorzien van 4-pits gaskomfoor, combioven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap.

benedenverdieping:
Via de trap in de hal bereikt u de benedenverdieping met 3 ruime slaapkamers (waarvan 1 met openslaande tuindeuren), nette badkamer, meterkast en CV-ruimte. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet.

Tuin:
De achtertuin beschikt over een berging en vaste trap naar het grote dakterras. De berging is ideaal voor het stallen van fietsen en/of strandspullen. De ruime carport/oprit biedt ruimte voor meerdere auto's.

Bouwjaar: 1995
Kozijnen: hout met dubbel glas
Verwarming: Cv-ketel uit 2012

Bijzonderheden:
* de woning wordt gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
* ruime carport/oprit met plaats voor meerdere auto's;
* de woning beschikt over 8 zonnepanelen;
* uniek gelegen tegen de zeedijk met een prachtig uitzicht over de Westerschelde;
* de woning wordt niet recreatief verhuurd, wel goede mogelijkheden hiervoor;
* parkkosten 2022 € 1.179,76.

*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

Charmantes Ferienhaus mit großem Carport und Dachterrasse. Das Wohnzimmer und die Küche befinden sich in der obersten Etage und bieten einen herrlichen Blick über die Westerschelde-Mündung. Das Grundstück liegt gegenüber dem Zeedijk im Dorf Scaldia in Hoofdplaat.

Das Haus ist ideal für Familien oder Paare, die eine ruhige Umgebung suchen und nur wenige Gehminuten von Strand und Meer entfernt sind. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin können Sie uns gerne kontaktieren.

Layout:
Durch den Eingang gelangt man in den Flur mit Zugang zum Toilettenraum und dem Wohnzimmer. Das Wohnzimmer hat einen Holzofen und mehrere große Fenster, die viel Licht hereinlassen. Das Wohnzimmer bietet auch Zugang zur großzügigen Dachterrasse und zur offenen Einbauküche (2014), die mit einem 4-Flammen-Gasherd, einem Kombi-Backofen, einem Kühlschrank, einer Spülmaschine und einem Dunstabzug ausgestattet ist.

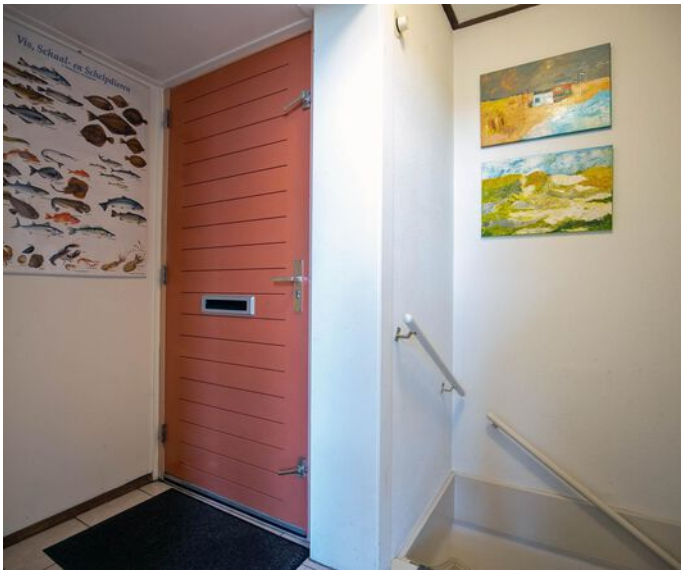
Untergeschoss:
Über die Treppe in der Halle erreichen Sie das Erdgeschoss mit 3 geräumigen Schlafzimmern (eines davon mit Fenstertüren zum Garten), einem gepflegten Badezimmer, einem Zählerschrank und einer Garderobe. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet.

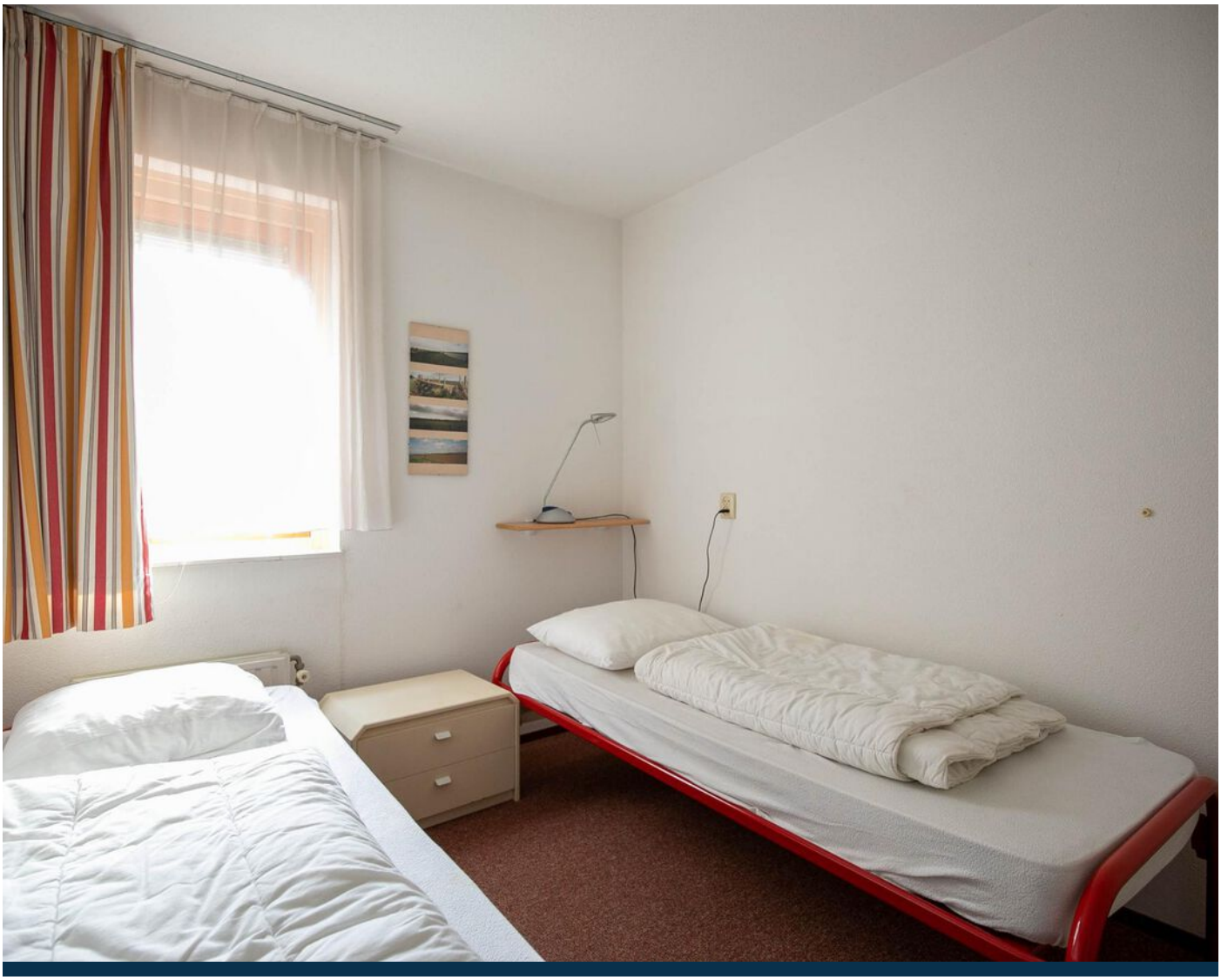
Garten:
Der hintere Garten verfügt über einen Schuppen und eine feste Treppe zur großen Dachterrasse. Der Schuppen ist ideal für die Unterbringung von Fahrrädern und/oder Strandausrüstung. Der geräumige Carport/die Einfahrt bietet Platz für mehrere Autos.

Baujahr: 1995
Fensterrahmen: Holz mit Doppelverglasung
Heizung: Kessel von 2012

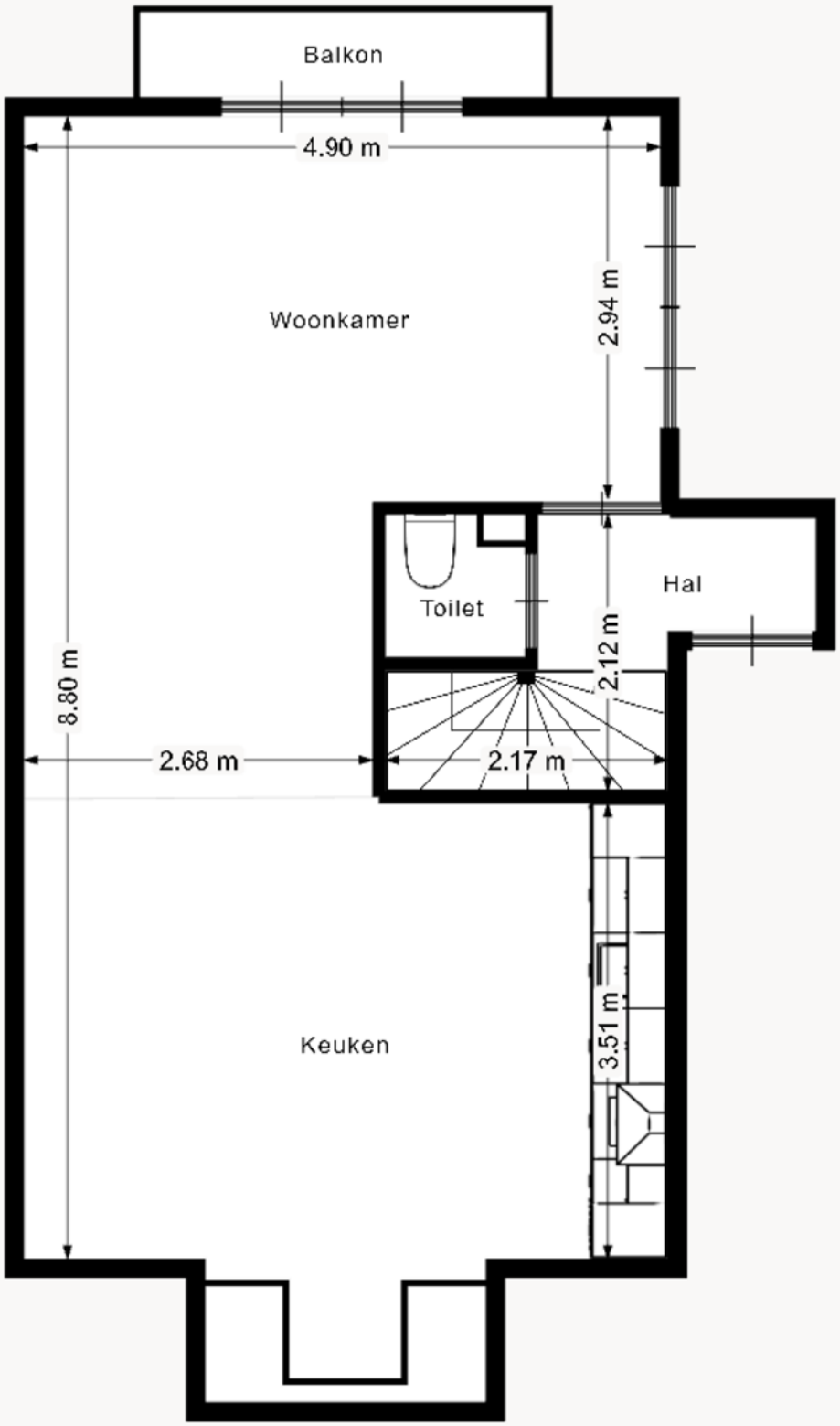
Einzelheiten:
* Die Immobilie wird möbliert angeboten;
* Geräumiges Carport / Einfahrt mit Platz für mehrere Autos;
* Das Haus verfügt über 8 Sonnenkollektoren;
* Einzigartige Lage am Seedeich mit herrlichem Blick auf die Westerschelde;
* Die Immobilie wird nicht zu Erholungszwecken vermietet, aber es gibt gute Möglichkeiten dafür;
* Parkkosten 2022 € 1.179,76.

# foto's


Vis, Schaal, en Schelpdieren

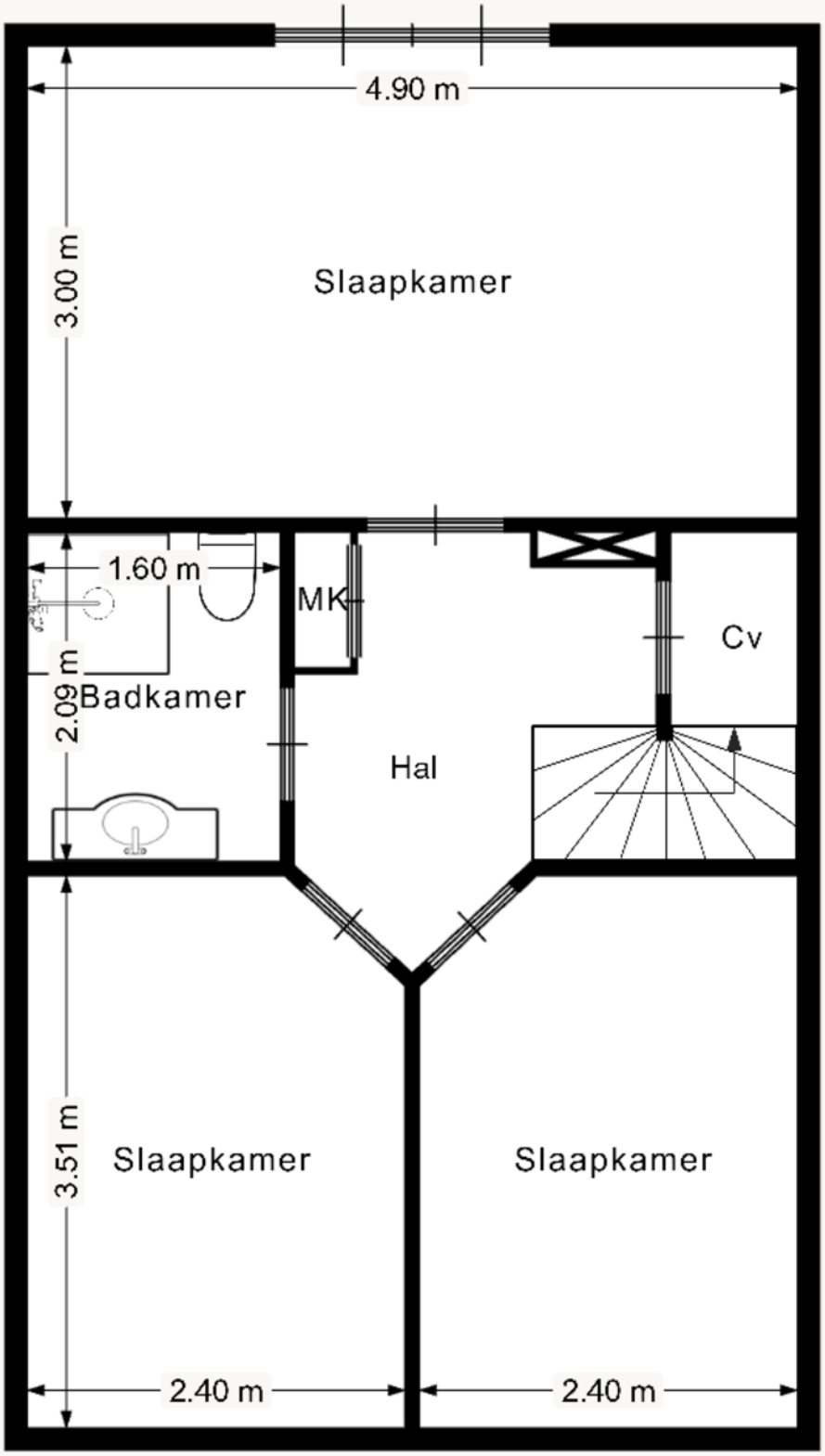


# plattegrond



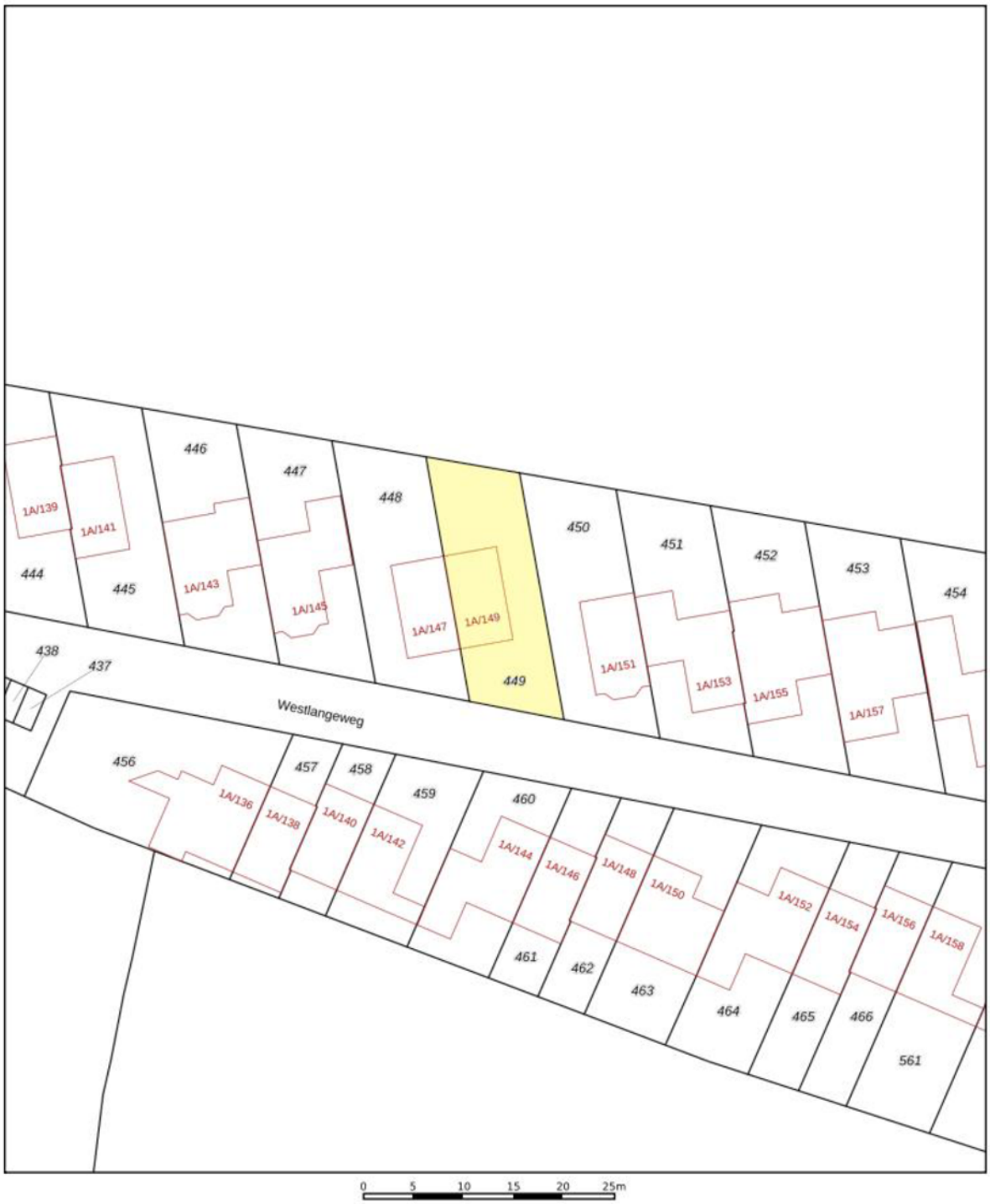

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# plattegrond




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# kadaster




| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

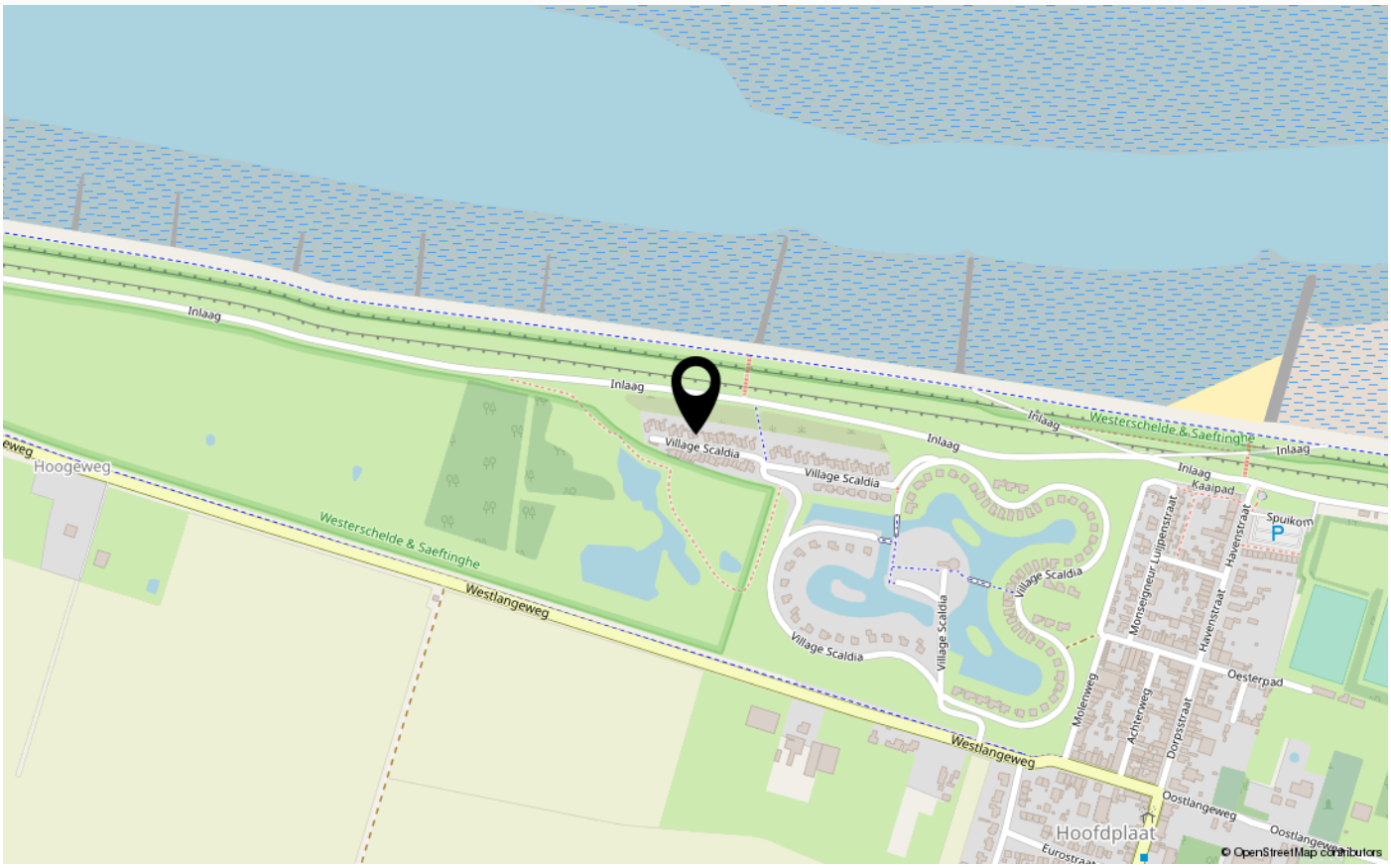
Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Oostburg |
| Sectie | EH |
| Perceel | 449 |

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.

kadaster

# 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 willenweten of er meer belangstelling is. De 1e bieder 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 bodweer 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 bieders 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 2023 gelden de volgende tarieven.
**Tarief van 0, 2 of 10,4%?**
Er is een éénmalige vrijstelling voor kopers onder de 35 jaar die een woning aankopen voor eigen bewoning die niet duurder is dan € 440.000,--. 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 440.000 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 10,4% 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 geleenheid 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 bedenk-tijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

Heeft u elders een leuke woning gezien? Informeer naar de mogelijkheden van aankoopbemiddeling of taxatie.

# contact

*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

Tournois Makelaardij

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournoismakelaardij.nl
www.tournoismakelaardij.nl