



Het Heem 62 a
4511 PP
Breskens
Vraagprijs € 369.000 k.k.



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

kenmerken

Woonoppervlakte	89 m ²
Perceeloppervlakte	386 m ²
Inhoud	418 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1971
Energielabel	E
Isolatie	dubbel glas



beschrijving

Welkom bij Het Heem 62A in Breskens, deze prachtige twee-onder-één kapbungalow met tijdloze charme biedt een combinatie van comfort en stijl. De bungalow is gelegen op een ruim perceel van 386 m² en beschikt over een recent vernieuwde badkamer en 2 slaapkamers.

Bent u opzoek naar een bungalow gelegen op een loopafstand van de prachtige kust van Breskens? Neem dan vandaag nog contact met ons op om deze woning te ervaren en ontdek waarom dit uw perfecte thuis kan zijn.

Betreed de woning via de hal die u leidt naar de verschillende vertrekken die deze woning te beiden heeft. De ruimruim woonkamer is uitgebouwd met een prachtige serre met elektrische zonnewering, waardoor u het natuurlijke licht de hele dag door kunt omarmen. Daarnaast treft u in de woonkamer de open keuken voorzien van inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser. De woonkamer biedt tevens toegang tot de slaapkamer met prachtig uitzicht op de tuin. Via buitenom kunt u de cv-ruimte/berging bereiken.

Vanuit de hal treft u ook de tweede ruime slaapkamer en de badkamer. De badkamer, vernieuwd in 2022, biedt een ruime douchecabine met een regendouche, een wastafelmeubel en een toilet.

De achtertuin bevindt zich op het zuiden en beschikt over een terras met voldoende ruimte voor het creëren van een gezellige zit- en/of eethoek. In deze tuin kunt u genieten van de warme zomerdag- en avond. De woning beschikt verder nog over een garage, tuinhuis en eigen parkeervoorziening. De parkeerplaats en garage betreedt u via het hek dat zicht bevindt op eigen terrein. De garage beschikt over een elektrische kanteldeur.

Bouwjaar: 1971

Kozijnen: deels houten en kunststof kozijnen van dubbel glas met rolluiken

Verwarming: cv-ketel uit 2017

bijzonderheden:

- * serre voorzien van elektrische zonnewering;
- * levensloopbestendige woning;
- * diverse voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand;
- * onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuiden;
- * natuurgebied Waterdunen, het strand en de zee bevinden zich op loopafstand;
- * zowel permanent als recreatief te bewonen (recreatieve verhuur ook toegestaan);
- * energielabel E.

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

Willkommen in Het Heem 62A in Breskens. Dieser schöne Doppelhaus-Bungalow mit zeitlosem Charme bietet eine Kombination aus Komfort und Stil. Der Bungalow befindet sich auf einem geräumigen Grundstück von 386 m² und verfügt über ein kürzlich renoviertes Badezimmer und 2 Schlafzimmer.

Sind Sie auf der Suche nach einem Bungalow, der nur wenige Gehminuten von der schönen Küste Breskens entfernt liegt? Dann kontaktieren Sie uns noch heute, um diese Immobilie zu erleben und zu entdecken, warum dies Ihr perfektes Zuhause sein könnte.

Betreten Sie das Haus durch den Flur, der Sie zu den verschiedenen Räumen führt, die dieses Haus zu bieten hat. Das geräumige Wohnzimmer wurde um einen schönen Wintergarten mit elektrischen Jalousien erweitert, so dass Sie den ganzen Tag über das natürliche Licht genießen können. Außerdem finden Sie im Wohnzimmer die offene Küche, die mit Einbaugeräten wie einem 4-Flammen-Gasherd mit Dunstabzugshaube, einem Kombibackofen, einem Kühlschrank und einem Geschirrspüler ausgestattet ist. Das Wohnzimmer bietet auch Zugang zum Schlafzimmer mit schönem Blick auf den Garten. Von außen kann man den CV-Raum/Abstellraum erreichen.

Vom Flur aus erreichen Sie auch das zweite geräumige Schlafzimmer und das Badezimmer. Das im Jahr 2022 erneuerte Badezimmer verfügt über eine geräumige Duschkabine mit Regendusche, ein Waschbecken und eine Toilette.

Der hintere Garten ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über eine Terrasse mit genügend Platz, um einen gemütlichen Sitz- und/oder Essbereich einzurichten. In diesem Garten können Sie die warmen Sommertage und -abende genießen. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage, ein Gartenhaus und ein privater Parkplatz. Der Zugang zum Parkplatz und zur Garage erfolgt über das Tor auf dem Privatgrundstück. Die Garage hat ein elektrisches Schwingtor.

Baujahr: 1971

Fenster: teilweise Holz- und Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden

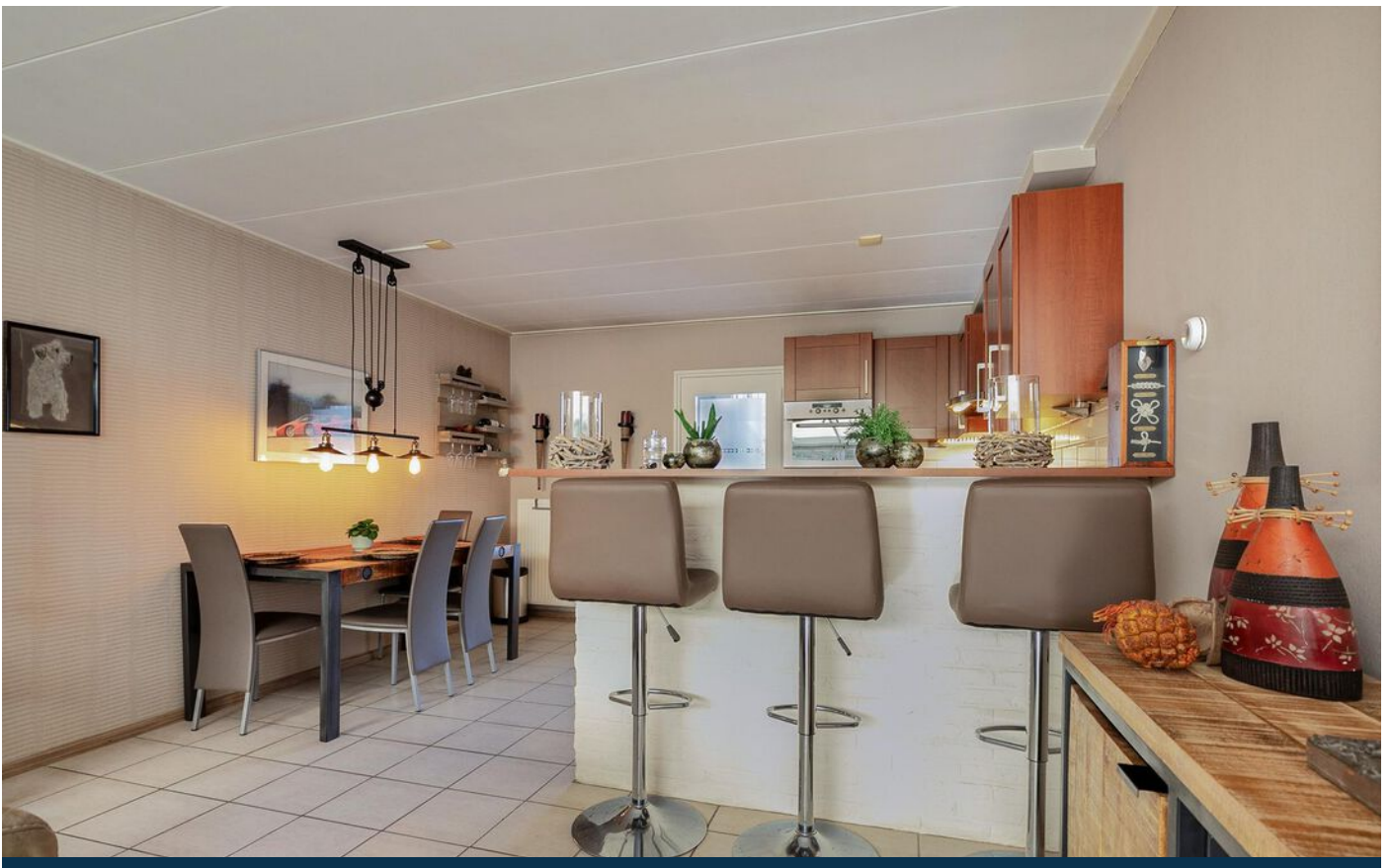
Heizung: Zentralheizungskessel von 2017

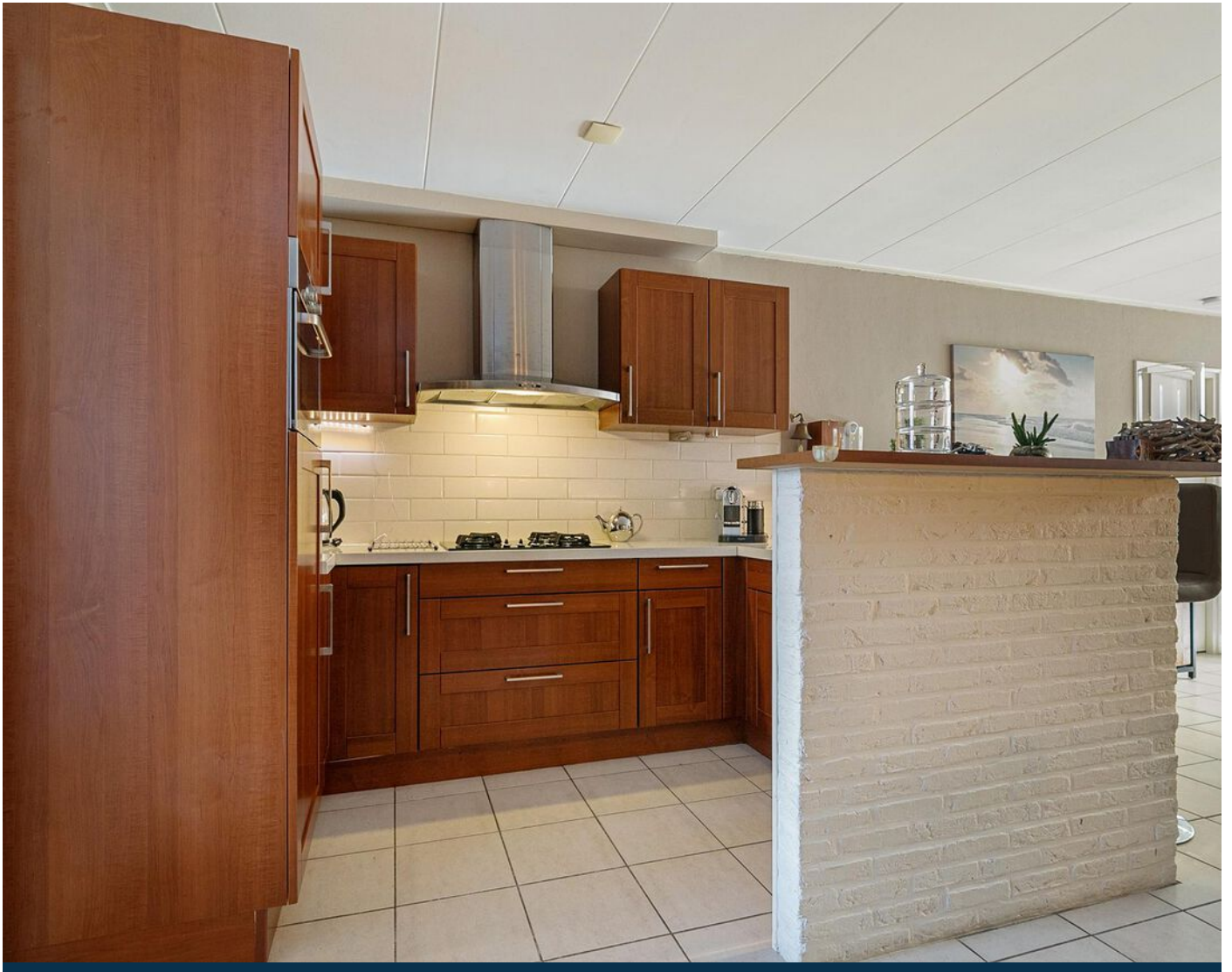
Besonderheiten:

- * Wintergarten mit elektrischen Jalousien ausgestattet;
- * Lebenssicheres Haus;
- * verschiedene Annehmlichkeiten und Hauptverkehrsstraßen in unmittelbarer Nähe;
- * pflegeleichter Südgarten auf der Rückseite;
- * Das Naturschutzgebiet Waterdunen, der Strand und das Meer sind zu Fuß erreichbar;
- * Sowohl Dauer- als auch Freizeitnutzung (auch Freizeitvermietung möglich);
- * Energielabel E.

foto's

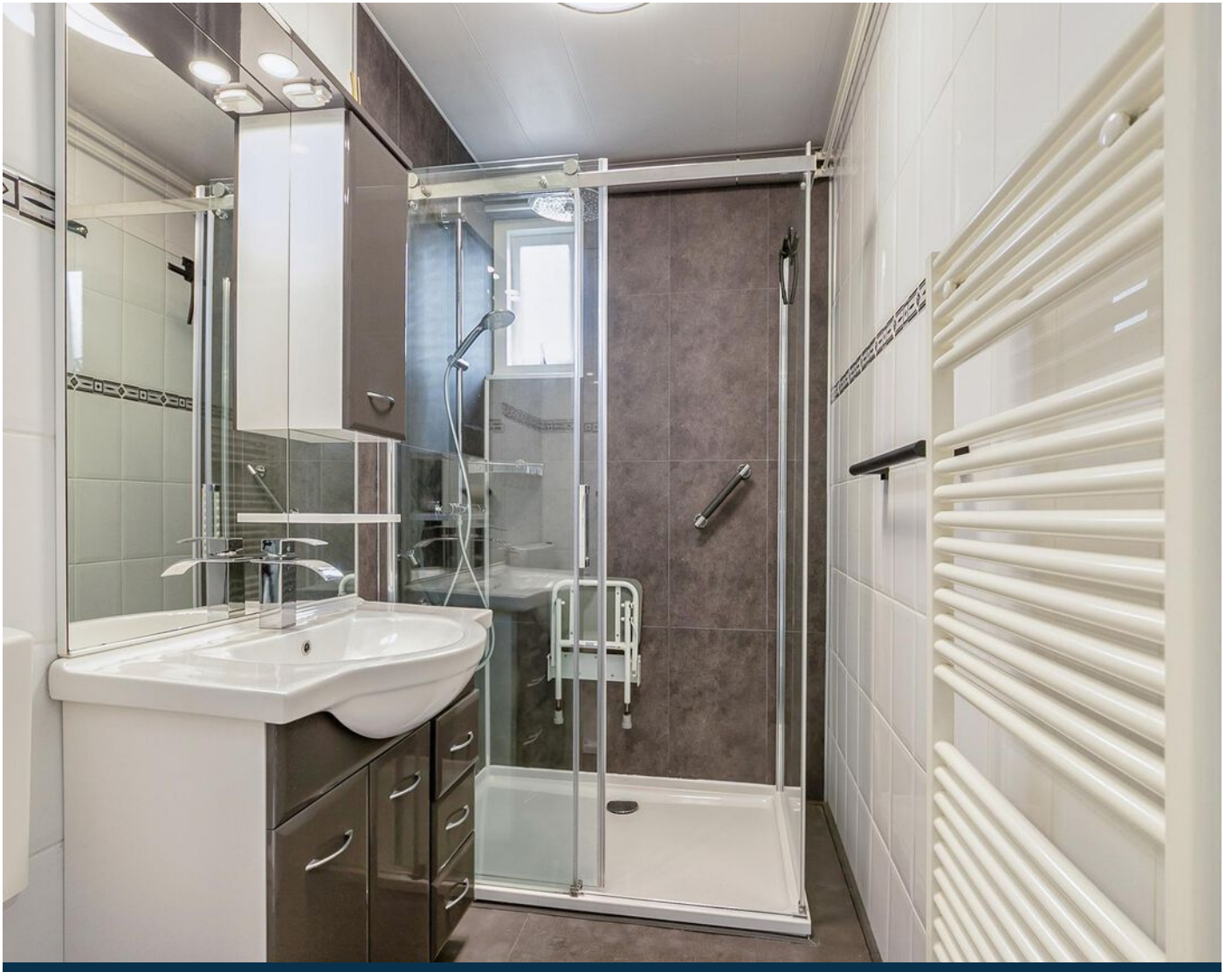












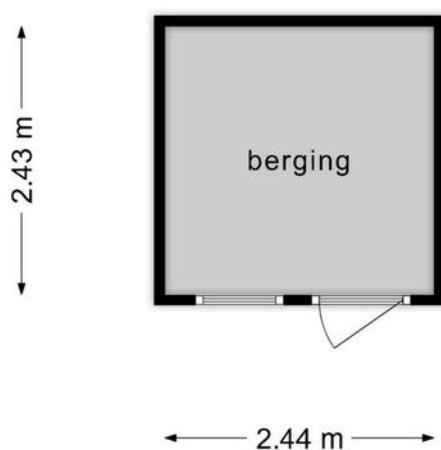


plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 PP 62A

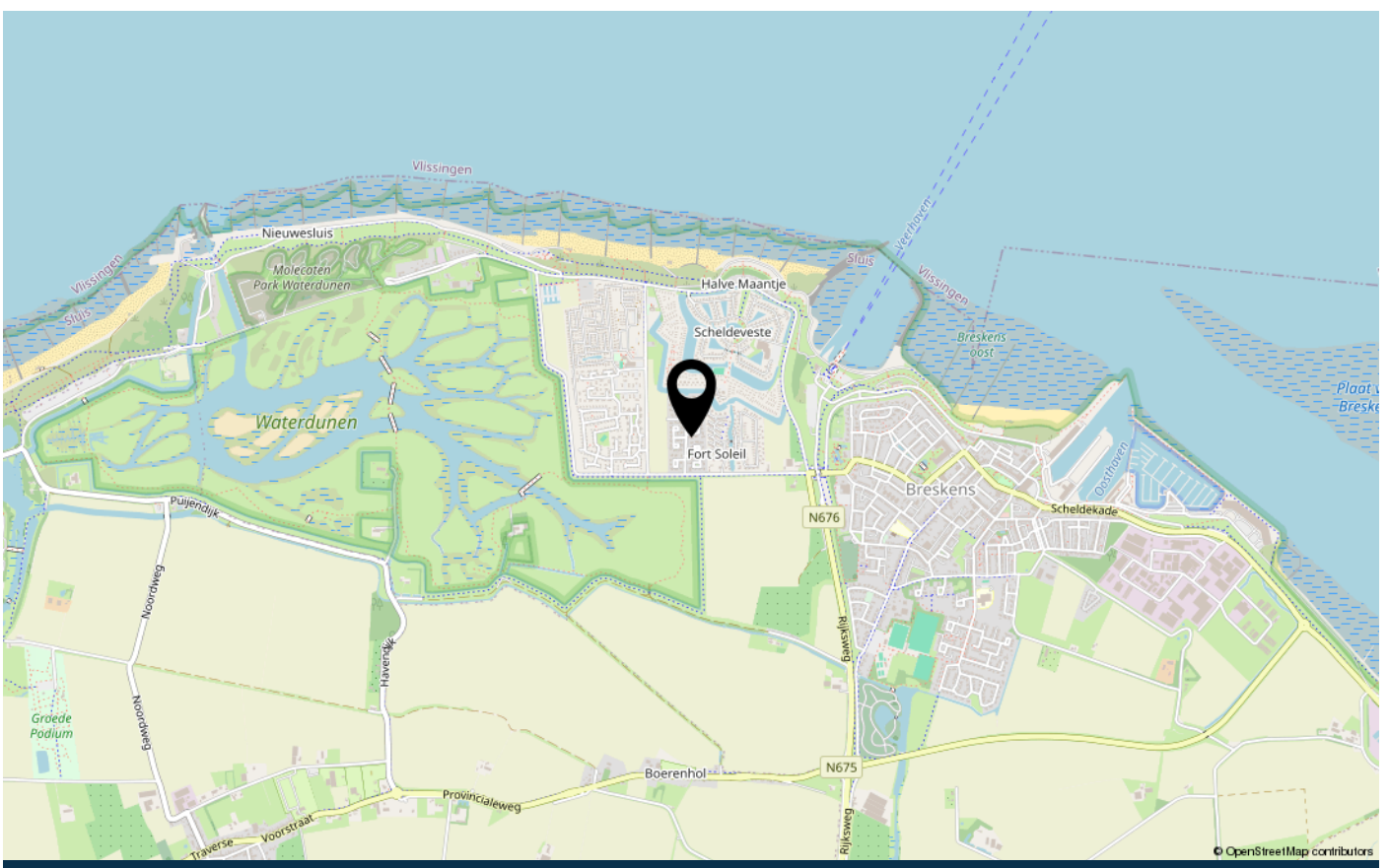
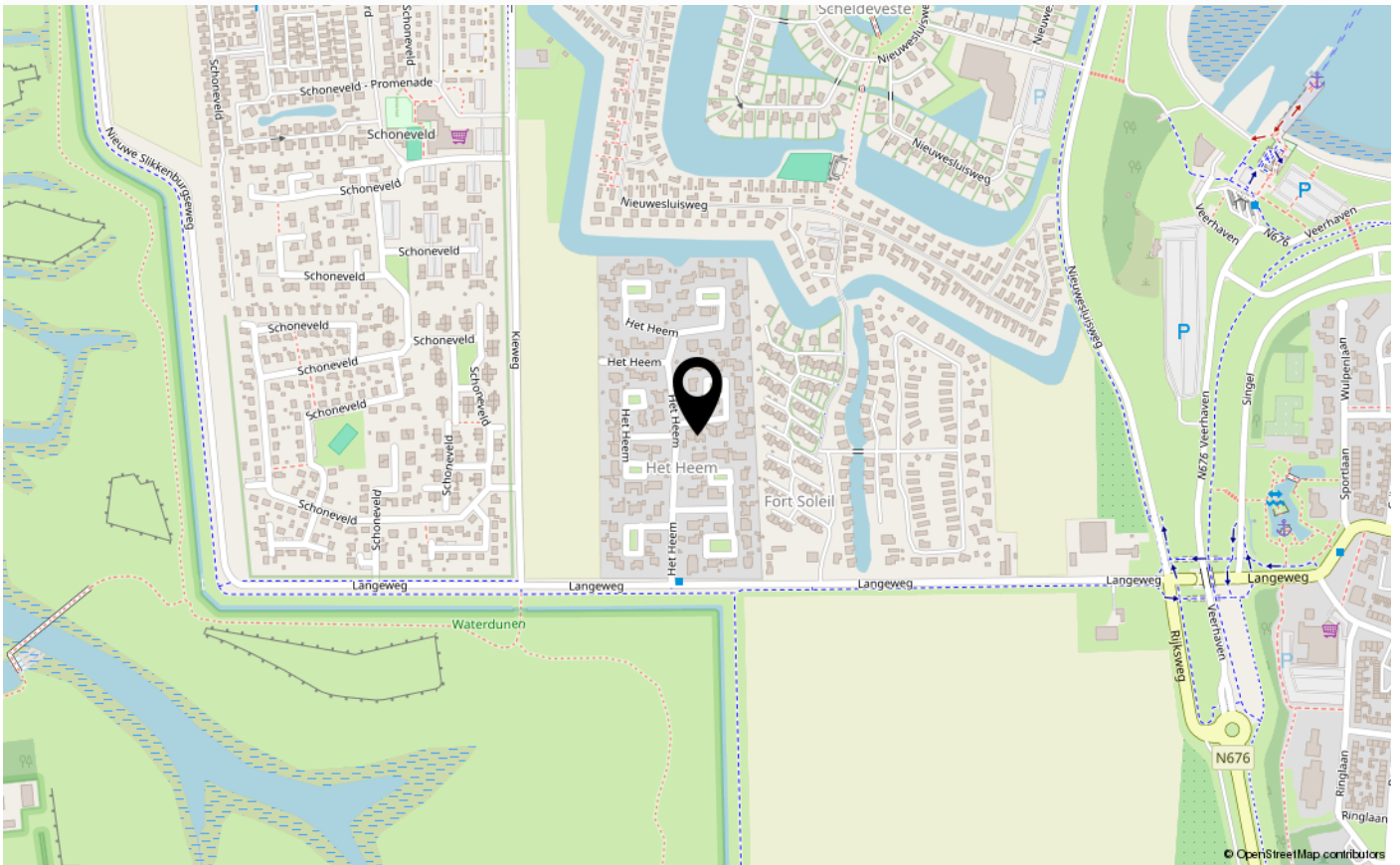


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oostburg</p> <p>Sectie EL</p> <p>Perceel 95</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2024
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 databankrecht.

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, "onderbod" 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 2024 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 € 510.000,--. 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 510.000 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 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 bedenktermijn 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.

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



www.tournoismakelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl