



Kazernestraat 9  
4515 AG  
IJzendijke  
Vraagprijs € 159.000 k.k.



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

# kenmerken

Woonoppervlakte	73 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	743 m <sup>2</sup>
Inhoud	411 m <sup>3</sup>
Verwarming	gaskachels
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1898
Energie label	G
Isolatie	dakisolatie



# beschrijving

Welkom in het pittoreske IJzendijke, waar deze knusse tussenwoning zich bevindt. De woning is gelegen op een royaal perceel van 743 m2 eigen grond en beschikt over 3 slaapkamers, een badkamer en een ruime tuin op het noordoosten. Klaar om dit huis om te toveren tot een thuis? Neem dan zo snel mogelijk contact met ons op voor een bezichtiging.

De woning bevindt zich in IJzendijke, ook wel "Petit Paris" genoemd. De vele voorzieningen zoals o.a. een supermarkt, 2 basisscholen en diverse restaurants maakt IJzendijke een levendig en gezellig dorp. Door de centrale ligging dichtbij de Belgische grens bevinden zich diverse uitvalswegen op korte afstand.

Begane grond: Bij binnenkomst treft u de hal, die u naar de gesloten keuken leidt, voorzien van een eenvoudig keukenblok en een gaskachel. De ruime woon- en eetkamer, met een gaskachel, biedt niet alleen een comfortabele leefruimte maar ook directe toegang tot de slaapkamer op de begane grond. Vanuit de hal heeft u ook toegang tot de royale achtertuin.

Verdieping: Op de eerste verdieping treft u de bordestrap, die u als eerste leidt naar de badkamer. De badkamer is compleet uitgerust met een douche, wastafel en een toilet. Vervolgt u uw weg via de trap, dan komt u uit bij de twee slaapkamers op de verdieping.

Tuin: De ruime achtertuin biedt een oase van rust en mogelijkheden. De tuin beschikt over voldoende ruimte voor het creëren van een gezellige zithoek of eethoek, is dit de perfecte plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht. De woning beschikt tevens over een ruime berging aan de achterzijde van de woning.

bouwjaar: 1898

verwarming: gaskachels één in de keuken en één in de woonkamer

kozijnen: houten kozijnen met enkel glas

Bijzonderheden:

- \* royaal perceel van 743 m2 eigen grond;
- \* tussenwoning met schuur;
- \* de woning is geschikt om te gebruiken als recreatiewoning;
- \* centrale ligging in West Zeeuws Vlaanderen;
- \* Energielabel G.

*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 im malerischen IJzendijke, wo sich dieses gemütliche Reihenhaus befindet. Das Haus liegt auf einem großzügigen Grundstück von 743 m<sup>2</sup> und verfügt über 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen großen Garten, der nach Nordosten ausgerichtet ist. Sind Sie bereit, dieses Haus in ein Heim zu verwandeln? Dann kontaktieren Sie uns so schnell wie möglich für eine Besichtigung.

Die Immobilie befindet sich in IJzendijke, auch bekannt als "Petit Paris". Die vielen Annehmlichkeiten wie ein Supermarkt, 2 Grundschulen und mehrere Restaurants machen IJzendijke zu einem lebendigen und gemütlichen Dorf. Durch die zentrale Lage in der Nähe der belgischen Grenze sind verschiedene Hauptverkehrsstraßen in kurzer Zeit zu erreichen.

**Erdgeschoss:** Beim Betreten der Wohnung finden Sie den Flur, der Sie in die geschlossene Küche führt, die mit einer einfachen Küchenzeile und einem Gasherd ausgestattet ist. Das geräumige Wohn- und Esszimmer mit Gasherd bietet nicht nur einen gemütlichen Wohnraum, sondern auch einen direkten Zugang zum Schlafzimmer im Erdgeschoss. Von der Diele aus haben Sie auch Zugang zum geräumigen Garten auf der Rückseite.

**Etage:** In der ersten Etage befindet sich die Bodentreppe, die Sie zunächst zum Badezimmer führt. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Wenn Sie die Treppe weiter hinaufgehen, erreichen Sie die beiden Schlafzimmer im Obergeschoss.

**Garten:** Der geräumige Garten auf der Rückseite bietet eine Oase der Ruhe und Möglichkeiten. Der Garten bietet genügend Platz, um eine gemütliche Sitzecke oder einen Essbereich einzurichten - der perfekte Ort, um sich zu entspannen und die Natur zu genießen. Das Anwesen verfügt auch über einen geräumigen Abstellraum auf der Rückseite des Hauses.

Baujahr: 1898

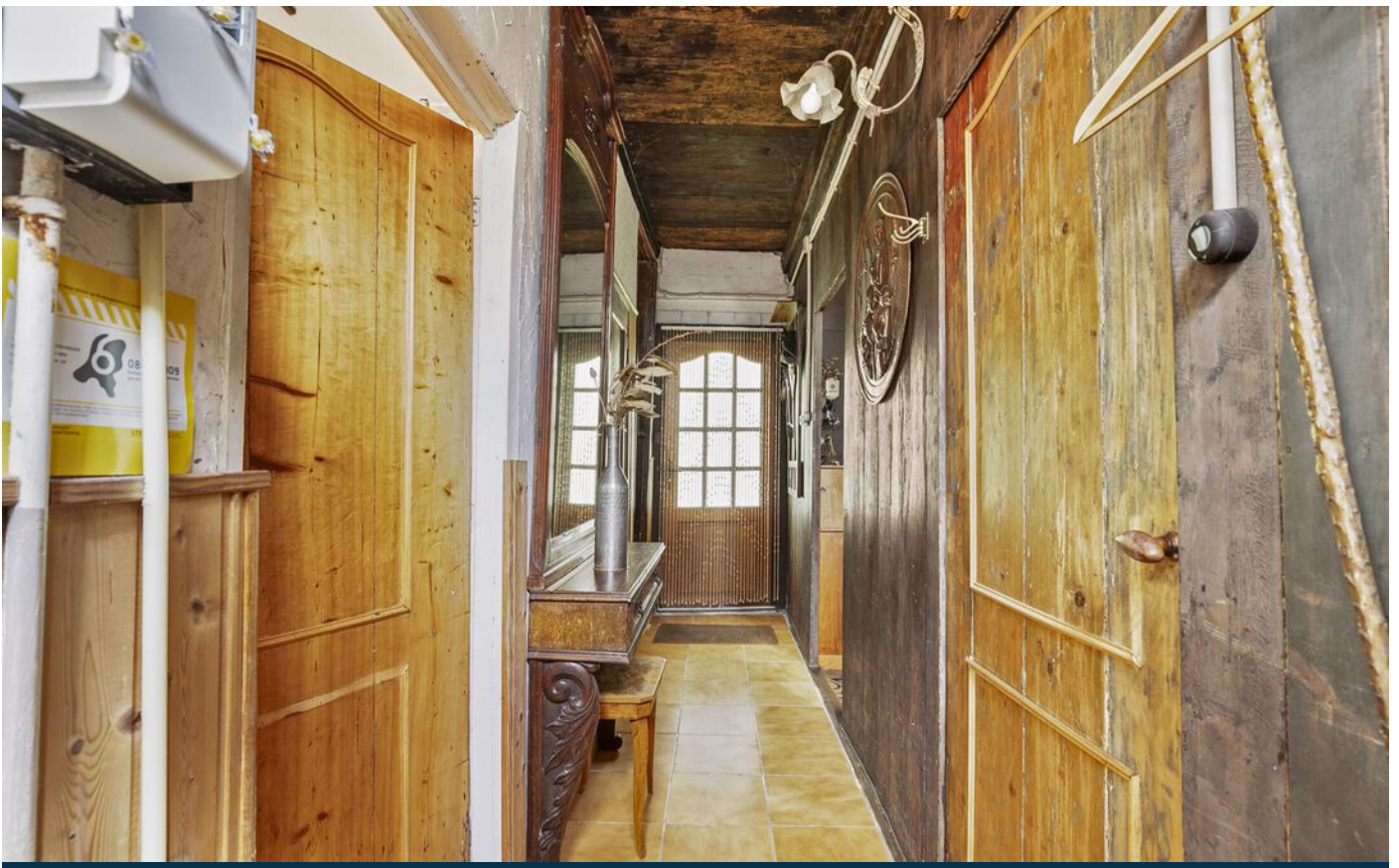
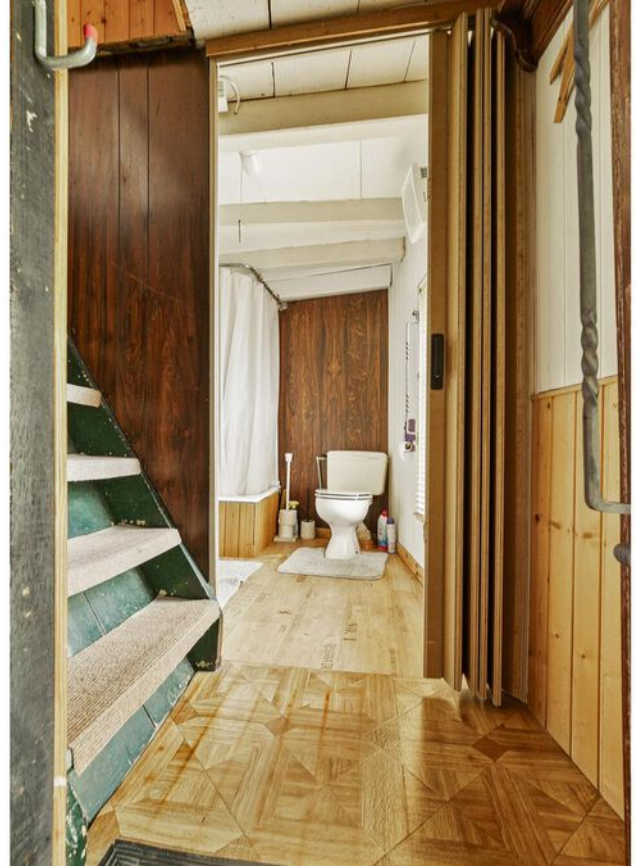
Heizung: Gasöfen, einer in der Küche und einer im Wohnzimmer

Fensterrahmen: Holzfenster mit Einfachverglasung

Details:

- \* großzügiges Grundstück von 743 m<sup>2</sup> Eigenland;
- \* Reihenhaus mit Schuppen;
- \* Das Haus eignet sich zur Nutzung als Freizeithaus;
- \* Zentrale Lage in West Zeeland Flandern;
- \* Energielabel G.

# foto's





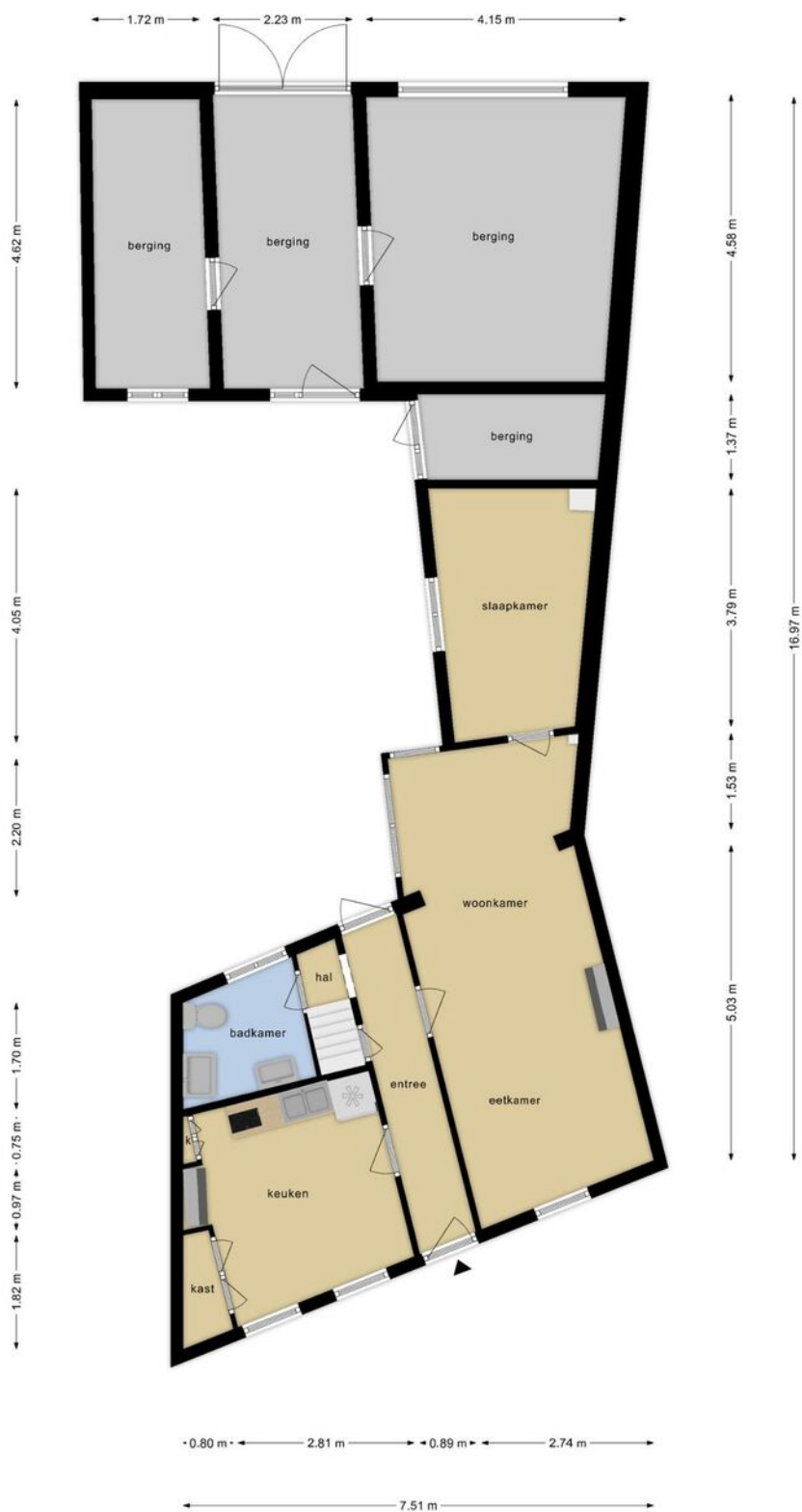






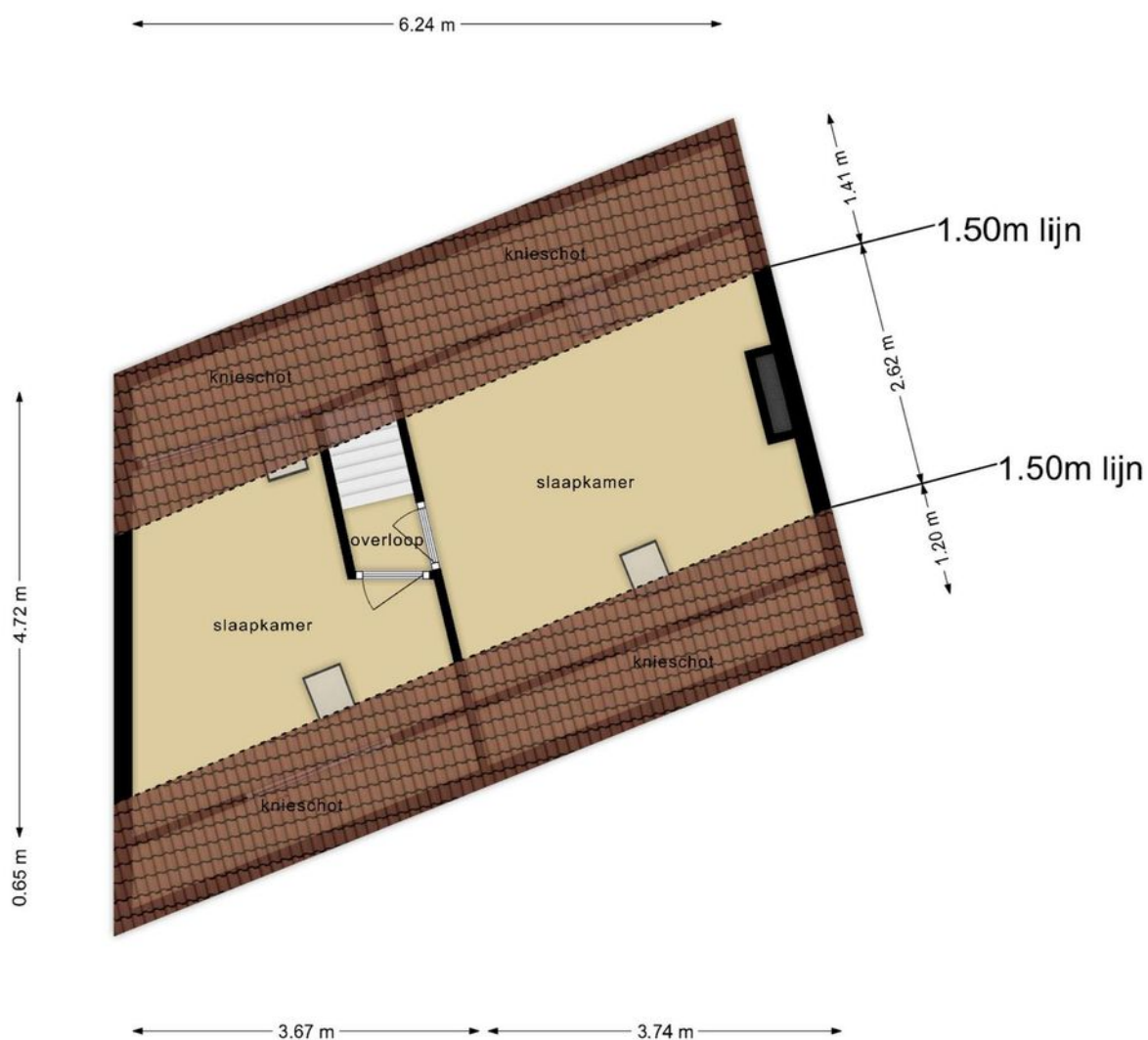


# plattegrond



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

# plattegrond

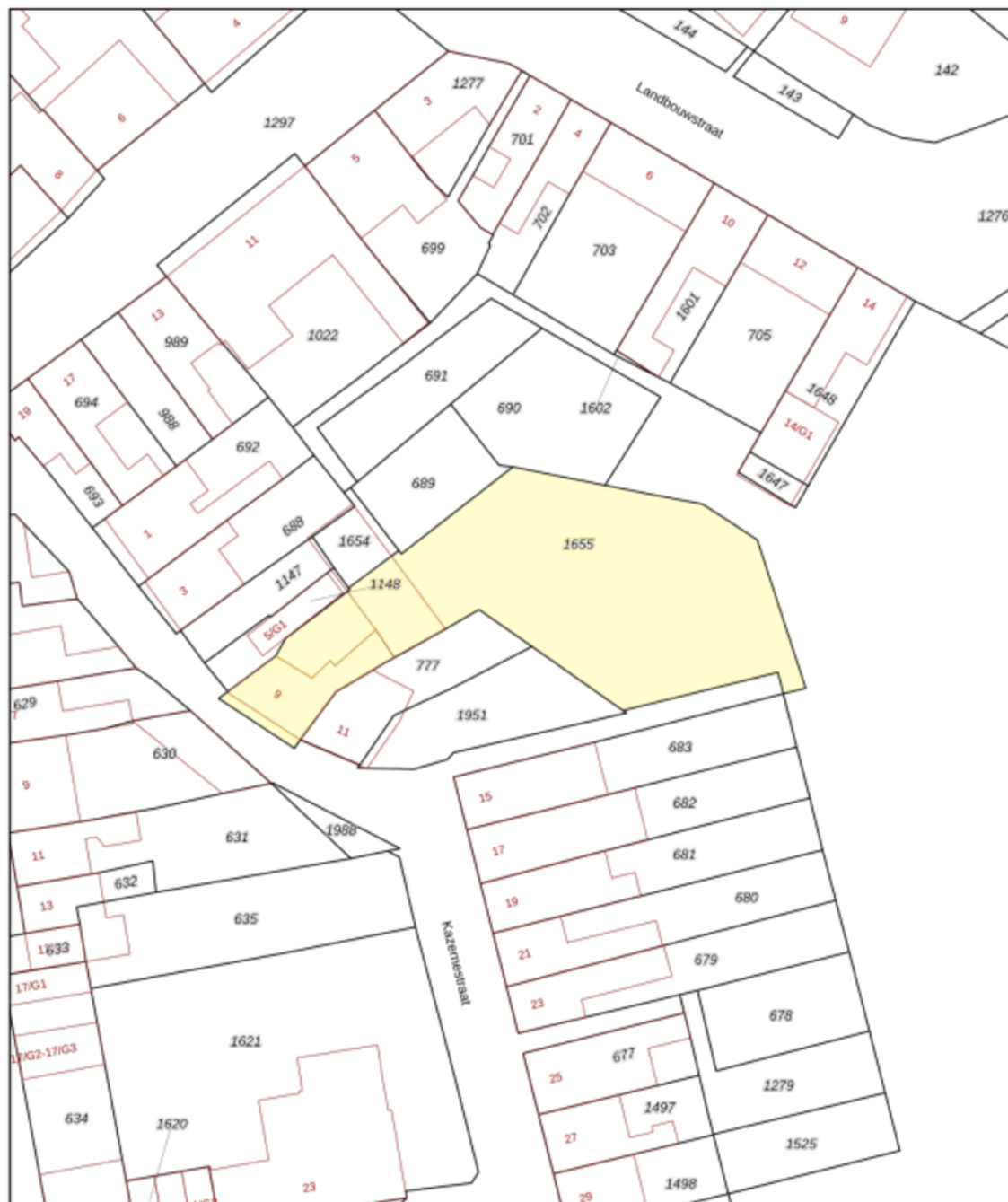


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4507 AW 9

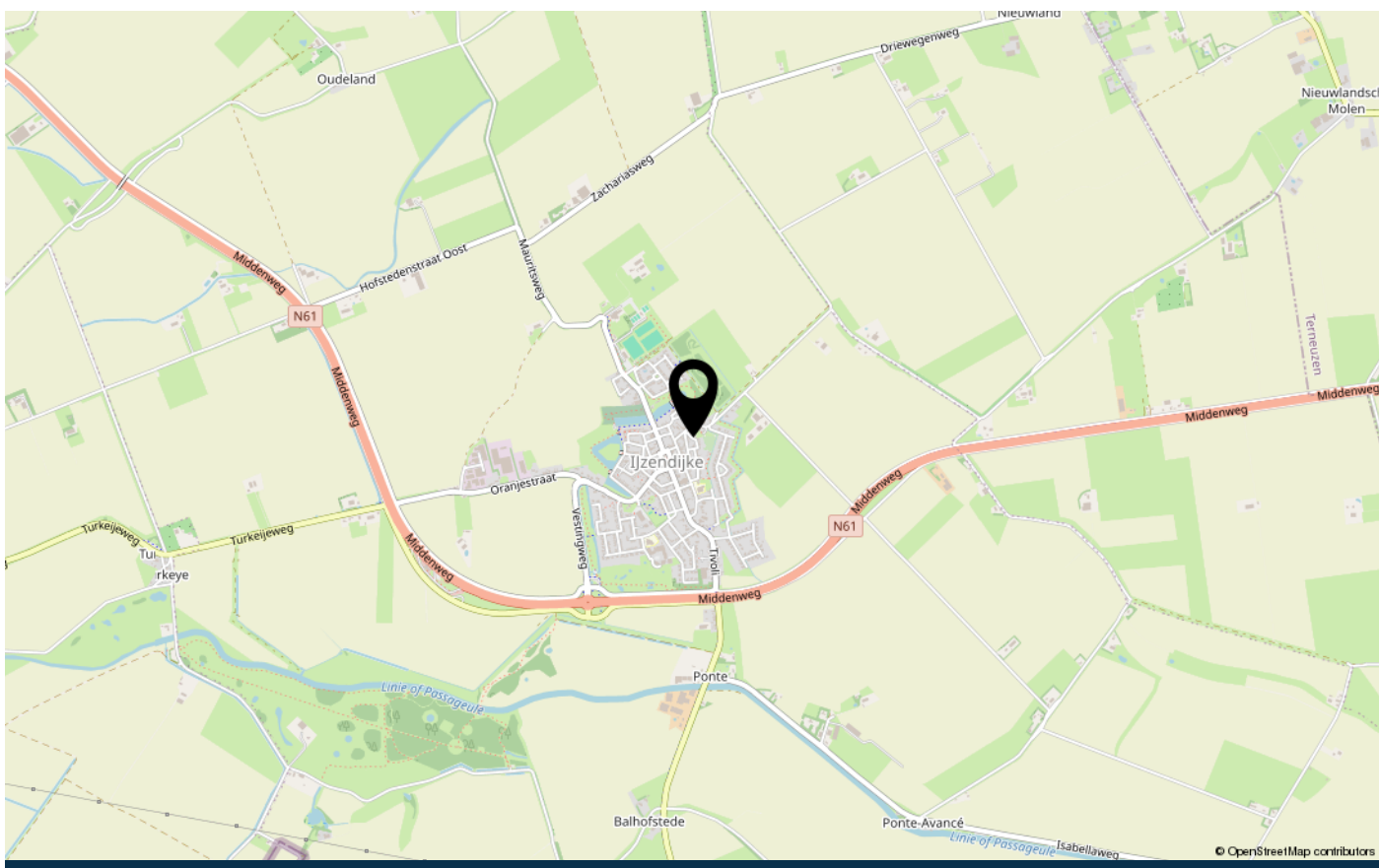
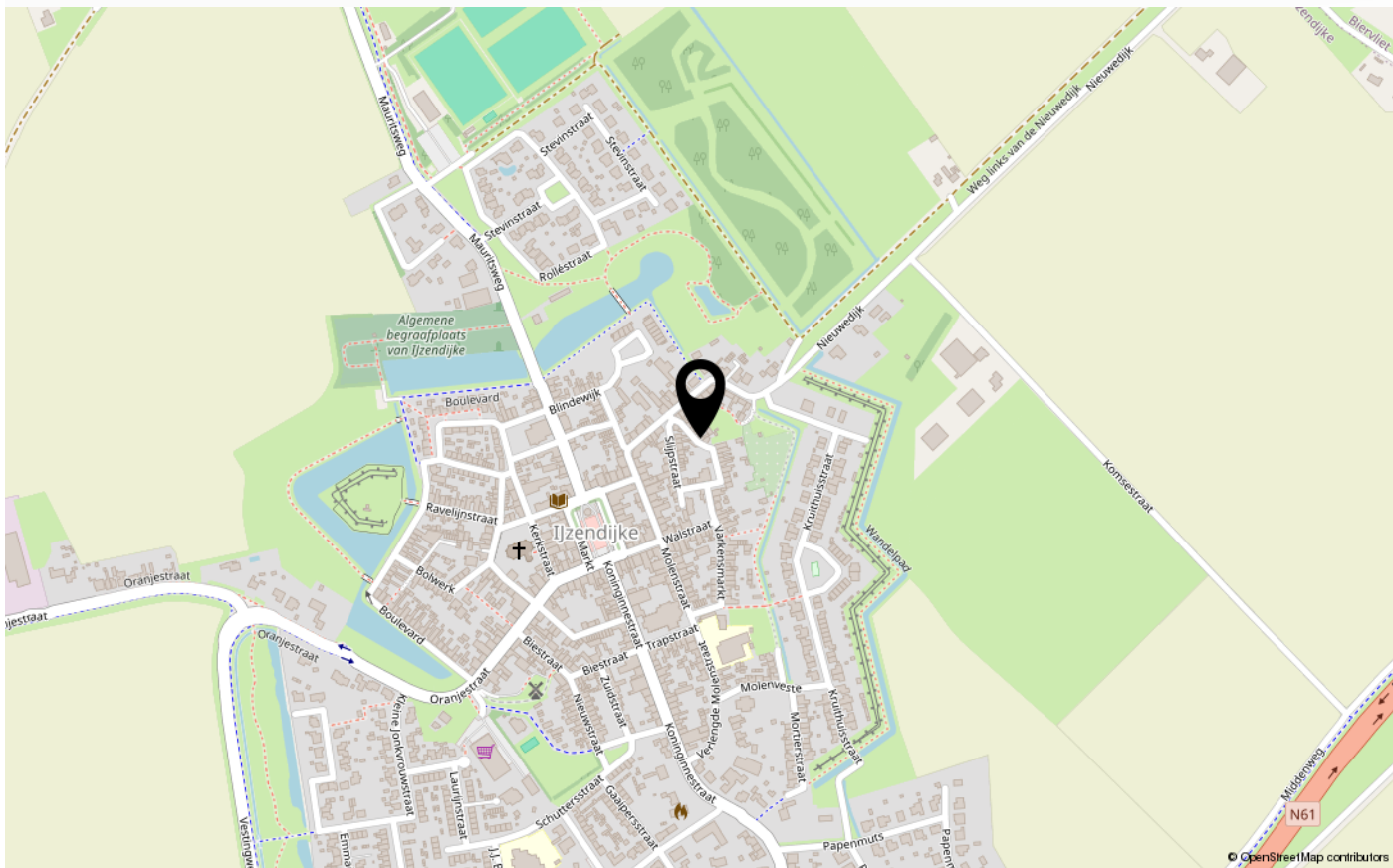


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgerichte Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie EY	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1655	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2023  
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 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 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 bedenktijd 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.*

*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.*





# 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)