



Achterweg 8

4513 AJ

Hoofdplaat

Vraagprijs € 189.000 k.k.



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

kenmerken

Woonoppervlakte	71 m ²
Perceeloppervlakte	132 m ²
Inhoud	252 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1922
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



beschrijving

In het rustige dorp Hoofdplaat bieden wij u deze charmante tussenwoning aan gelegen op een perceel van 132 m2 eigen grond. De woning heeft een centrale ligging in Hoofdplaat, waardoor de naburige dorpskernen Breskens en Biervliet eenvoudig te bereiken zijn.

De woning beschikt over een ruime woonkamer, één slaapkamer en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een overkapping. Zoek u een tussenwoning in een rustige buurt in Hoofdplaat? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

begane grond:

Entree in de hal met toegang tot de woonkamer, gesloten keuken en de trapopgang naar de verdieping. De ruime woonkamer heeft grote raampartijen voor voldoende zonlicht en een gezellige eethoek. De woonkamer- en eetkamer beschikt over een eikenvloer. Vanuit de hal heeft u ook toegang tot de gesloten keuken, die is voorzien van een eenvoudig keukenblok met losse apparatuur. Daarnaast biedt de keuken toegang tot de badkamer, die is voorzien van een douche, wastafel en toilet. De keuken geeft tevens toegang tot de achtertuin

verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een grote overloop, die directe toegang biedt tot de slaapkamer. Hier heeft u volop mogelijkheden om de ruimtes naar uw eigen wensen in te richten en eventueel een tweede slaapkamer te realiseren.

Tuin:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over een ruim terras met een overkapping, die zorgt voor voldoende ruimte om een gezellige zit- en/of eethoek te creëren. Bij de woning zijn ook twee vrijstaande bergruimtes aanwezig, wat extra opbergruimte biedt voor al uw spullen. Daarnaast wordt één bergruimte gebruikt als geluidsstudio.

Bouwjaar: 1922

Verwarming: cv-ketel uit 2010

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas en rolluiken

Bijzonderheden:

- * achtertuin op het noordwesten;
- * onderhoudsvriendelijk achtertuin met terras en overkapping;
- * het raam in de eetkamer is vernieuwd met isolatieglas';
- * de ramen op de bovenverdieping zijn tevens vernieuwd met isolatieglas;

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.*

vervolg beschrijving

- * zowel permanent als recreatief te bewonen;
- * centraal gelegen in Hoofdplaat;
- * energielabel C.

Hoofdplaat is centraal gelegen tussen Terneuzen en Sluis. De woning ligt in een stukje Zeeuws-Vlaanderen waar het toerisme de rust niet verstoort en waar op loopafstand een klein strandje met een mooie steiger een idyllisch plaatje vormt. Een mooi startpunt om te fietsen langs de zeeustroute.

beschreibung

In dem ruhigen Dorf Hoofdplaat bieten wir Ihnen dieses charmante Reihenhaus auf einem 132 m² großen Grundstück an. Die Immobilie liegt zentral in Hoofdplaat, so dass die benachbarten Dorfzentren von Breskens und Biervliet leicht zu erreichen sind.

Die Immobilie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und einen pflegeleichten Garten mit Vordach. Sind Sie auf der Suche nach einem Reihenhaus in einer ruhigen Gegend in Hoofdplaat? Dann vereinbaren Sie bald einen Besichtigungstermin.

ERERDGESCHOSS: eingang in die Halle mit Zugang zum Wohnzimmer, geschlossene Küche und Treppe in den ersten Stock. Das geräumige Wohnzimmer hat große Fenster für viel Sonnenlicht und eine gemütliche Essecke. Das Wohn- und Esszimmer ist mit Eichenparkett ausgestattet. Vom Flur aus haben Sie auch Zugang zur geschlossenen Küche, die mit einer einfachen Küchenzeile mit separaten Geräten ausgestattet ist. Außerdem hat man von der Küche aus Zugang zum Badezimmer, das mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet ist. Von der Küche aus hat man auch Zugang zum hinteren Garten.

STOCKWERK: Im ersten Stock befindet sich ein großer Treppenabsatz, der direkten Zugang zum Schlafzimmer bietet. Hier haben Sie viele Möglichkeiten, die Räume nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und eventuell ein zweites Schlafzimmer zu schaffen.

Garten: Der pflegeleichte Garten befindet sich im Nordwesten und verfügt über eine geräumige Terrasse mit Überdachung, die viel Platz für einen gemütlichen Sitz- und/oder Essbereich bietet. Zum Haus gehören auch zwei freistehende Abstellräume, die zusätzlichen Stauraum für all Ihre Habseligkeiten bieten. Außerdem wird ein Abstellraum als Tonstudio genutzt.

Baujahr: 1922

Heizung: Zentralheizungskessel von 2010

Fensterrahmen: Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden

Einzelheiten:

- * Nach Nordwesten ausgerichteter Garten;
- * pflegeleichter Hinterhof mit Terrasse und Vordach;
- * Steingrill im Hinterhof;
- * Das Dach des Hauses und der Scheune ist erneuert worden;
- * Wird möbliert angeboten;
- * In der Scheune ist ein Tonstudio untergebracht;
- * Sowohl Dauer- als auch Freizeitnutzung möglich;
- * Zentral gelegen in Hoofdplaat;
- * Energielabel C.

Hoofdplaat ist zentral gelegen zwischen Terneuzen und Sluis. Das Anwesen befindet sich in einem Teil von Zeeuws-Vlaanderen, wo der Tourismus die Ruhe nicht stört und wo in Gehweite ein kleiner Strand mit einem schönen Steg ein idyllisches Bild abgibt. Ein idealer Ausgangspunkt für Radtouren entlang der Seeküstenroute.

foto's

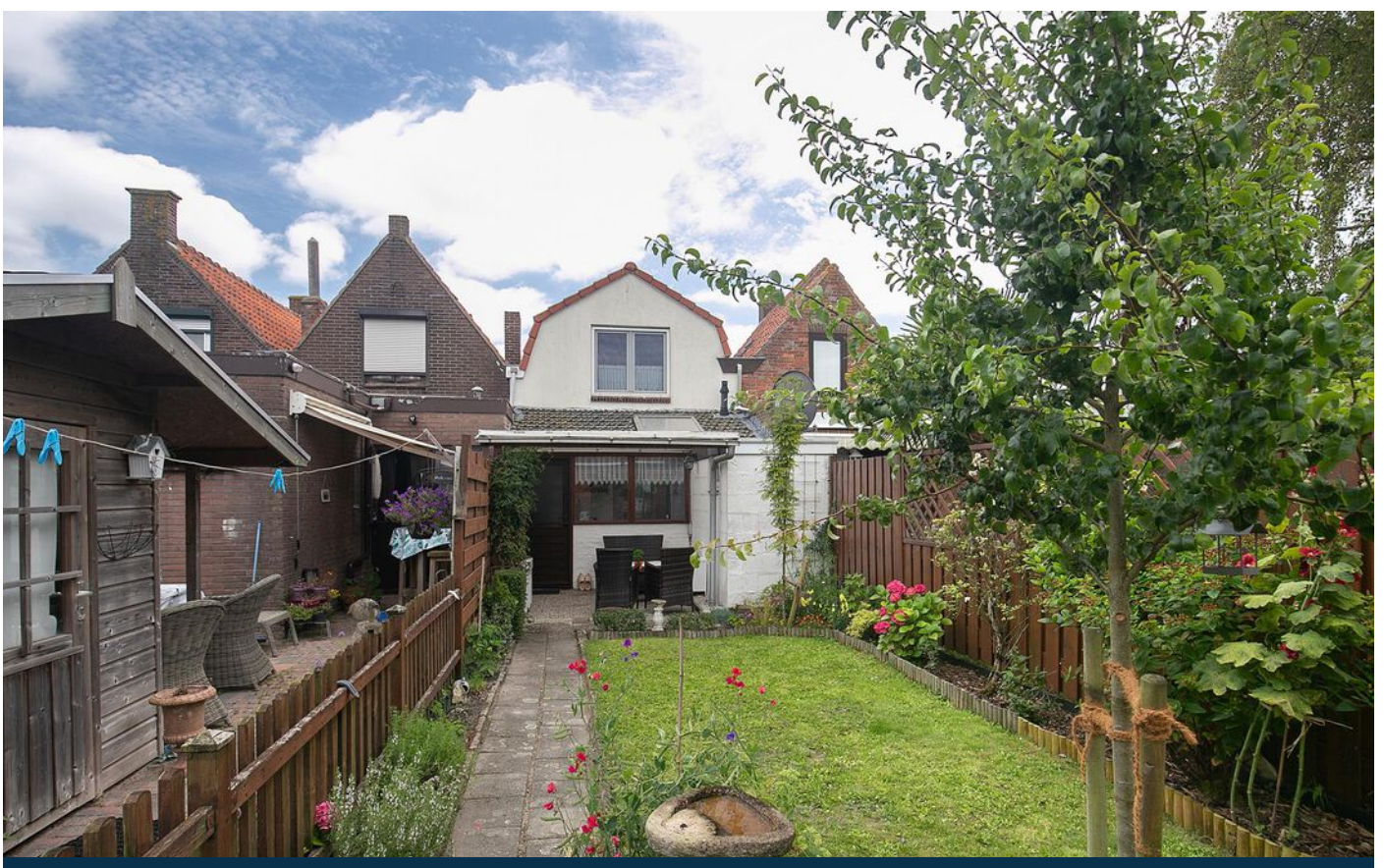




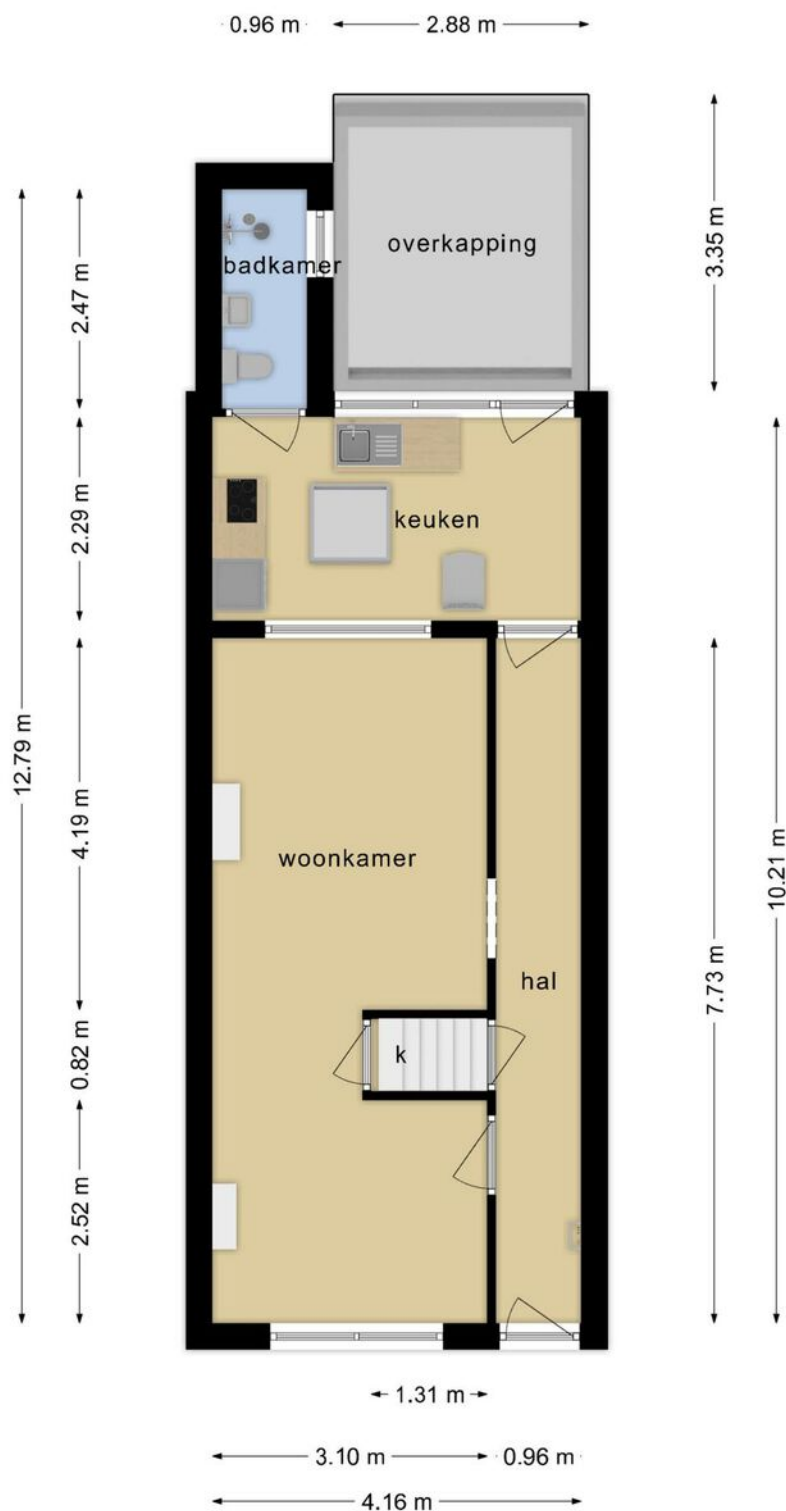






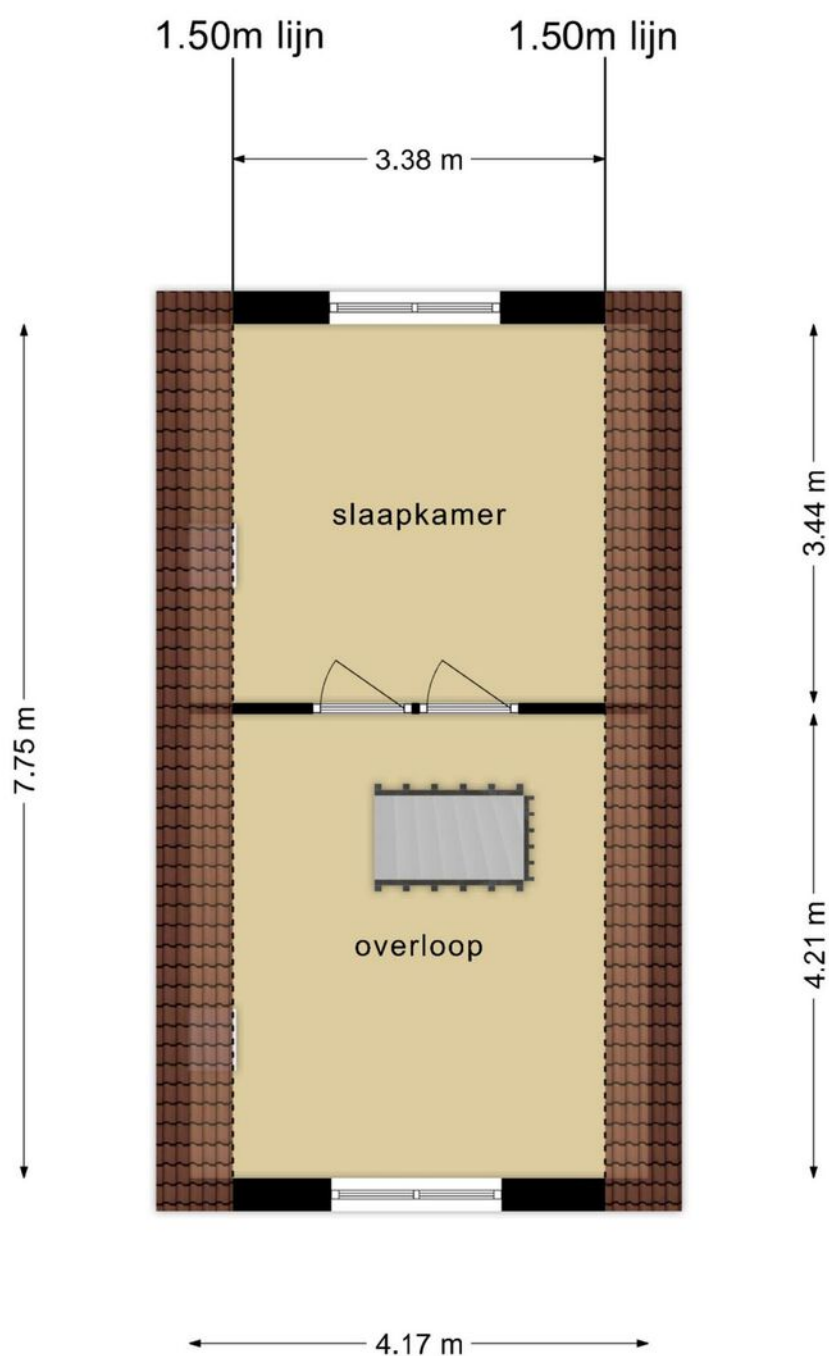


plattegrond



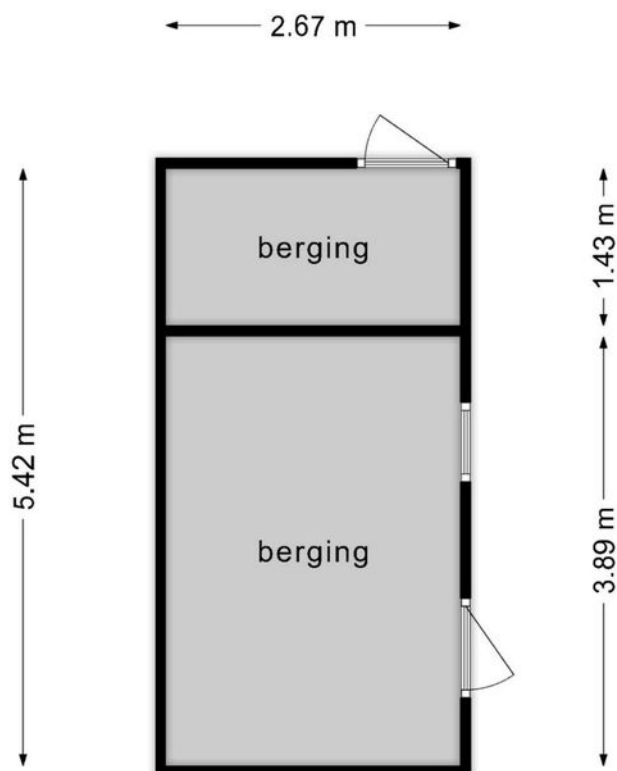
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



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

plattegrond

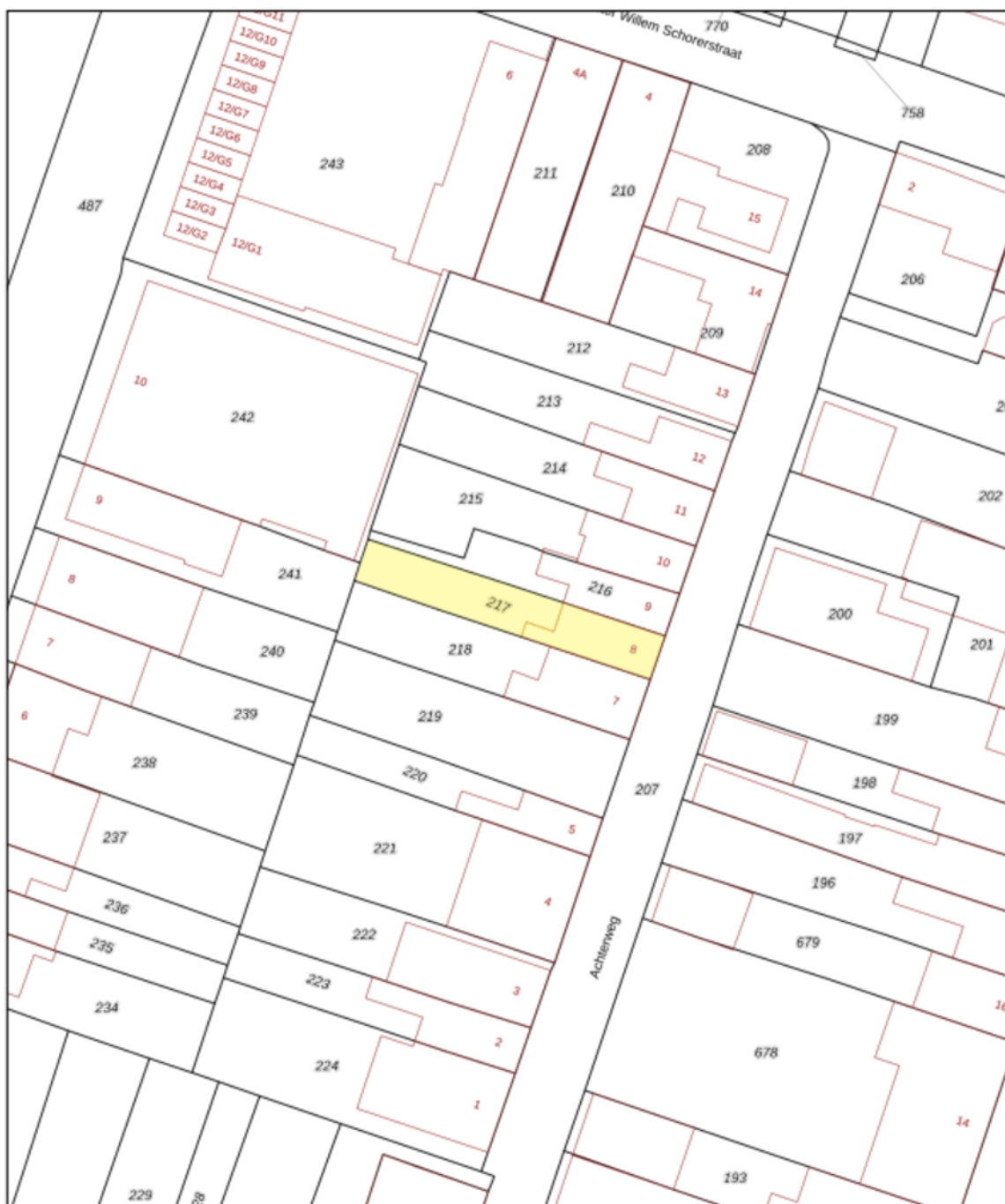


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4513 AJ 8



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgezette kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

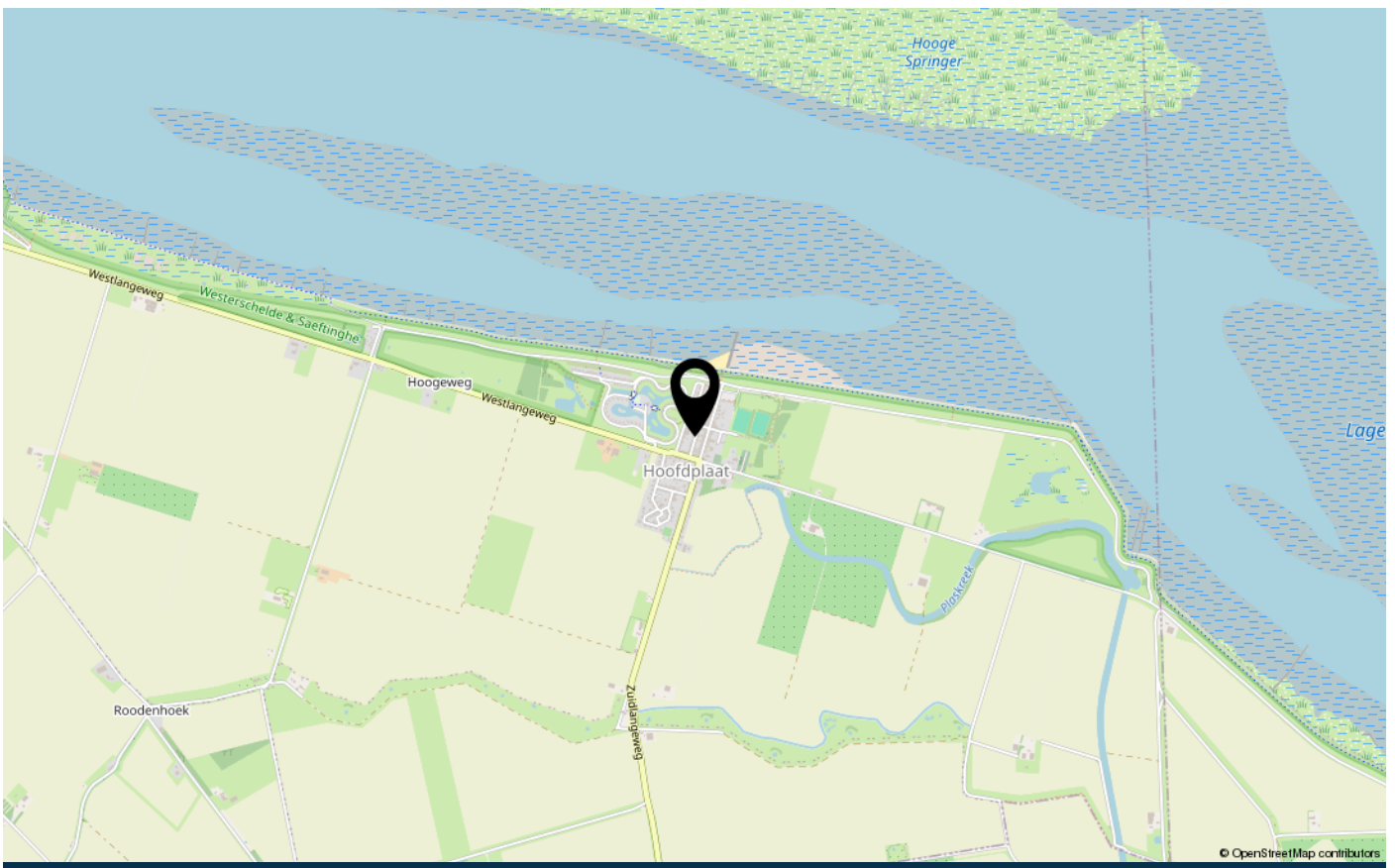
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Oostburg
Sectie EH
Perceel 217

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, Chanella de Ruijsscher en Martijn Tournois.

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

Monique, Chanella 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

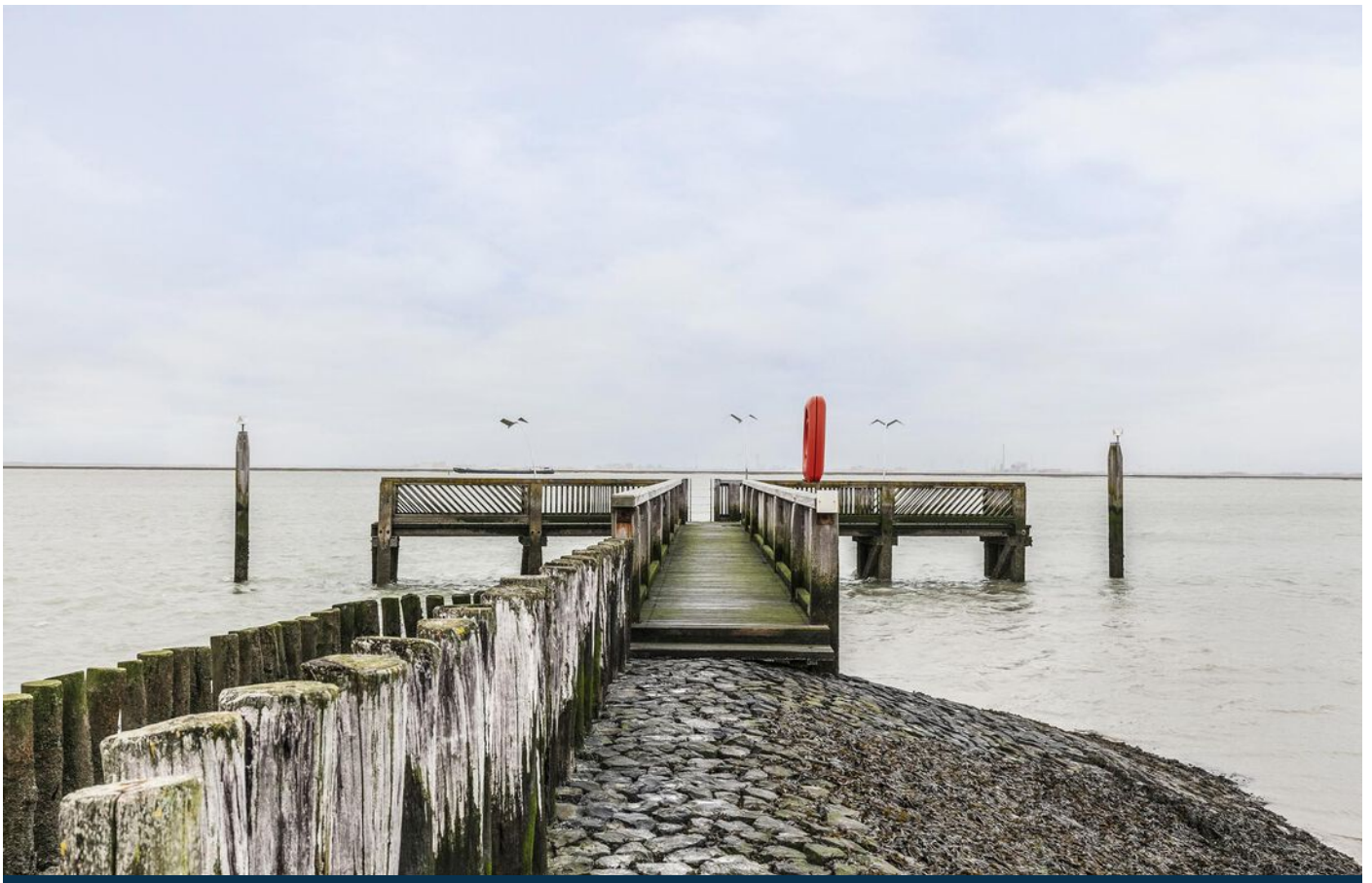
info@tournoismakelaardij.nl

+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