



Dorpsstraat 117

4511 EE

Breskens

Vraagprijs € 325.000 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	104 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	245 m <sup>2</sup>
Inhoud	369 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1955
Energielabel	E
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



# beschrijving

Bent u op zoek naar een charmante woning nabij het centrum van Breskens? Dan is deze tussenwoning, gelegen op een steenworp afstand van het levendige Spuiplein, precies wat u zoekt. Het prachtige strand van Breskens bevindt zich op zeer korte afstand, waardoor u altijd kunt genieten van een heerlijke wandeling langs de kustlijn.

De woning is gelegen op een perceel van 245 m<sup>2</sup> eigen grond en biedt een comfortabele woonkamer, drie slaapkamers en een vrijstaande garage. Bent u benieuwd naar deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de vele mogelijkheden die dit huis te bieden heeft.

Begane grond: bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal, die toegang biedt tot de doorzonwoonkamer. Deze lichte woonkamer, met aangrenzende eetkamer, is voorzien van een sfeervolle open haard en biedt directe toegang tot de achtertuin via openslaande deuren. De gesloten keuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken, die is voorzien van een toilet en toegang biedt tot de achtertuin.

Verdieping: op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk voorzien van vast kastruimte. De badkamer, bereikbaar via de overloop, is voorzien van een douche en een wastafelmeubel. Bovendien is in 2022 op deze verdieping een airconditioningsysteem geïnstalleerd, dat eenvoudig te bedienen is via een app.

Tuin: de zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is bereikbaar via zowel de woonkamer als de bijkeuken en beschikt over een ruim terras en tuinverlichting, ideaal voor het creëren van een gezellige zithoek. Daarnaast biedt de tuin toegang tot een vrijstaande garage met sauna, een praktische ruimte voor het stallen van uw auto of het opbergen van tuingeredschap.

Bouwjaar: 1955

Verwarming: cv-ketel

Kozijnen: kunststof kozijnen met dubbel glas

Bijzonderheden:

- \* de woning beschikt over 10 zonnepanelen;
- \* beschikt over een vrijstaande garage;
- \* zowel permanente als recreatieve bewoning mogelijk;
- \* praktisch gelegen nabij het centrum van Breskens;
- \* 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

Sind Sie auf der Suche nach einem charmanten Haus in der Nähe des Zentrums von Breskens? Dann ist dieses Reihenhaus, das nur einen Steinwurf vom lebhaften Spijplein entfernt liegt, genau das Richtige für Sie. Der schöne Strand von Breskens ist nur einen Katzensprung entfernt, so dass Sie immer einen schönen Spaziergang entlang der Küste machen können.

Das Haus befindet sich auf einem 245 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ein gemütliches Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und eine freistehende Garage. Sind Sie neugierig auf diese Immobilie? Dann vereinbaren Sie bald einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Möglichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat.

## Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses werden Sie in einer geräumigen Halle begrüßt, die Zugang zum durchgehenden Wohnzimmer bietet. Dieses helle Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer verfügt über einen attraktiven Kamin und bietet über Flügeltüren einen direkten Zugang zum hinteren Garten. Die geschlossene Küche ist komplett mit Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein 5-Flammen-Gasherd, Dunstabzugshaube, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler. Von der Küche aus gelangt man in den Hauswirtschaftsraum, der mit einer Toilette ausgestattet ist und Zugang zum hinteren Garten bietet.

## Stockwerk:

In der ersten Etage befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die jeweils mit einem festen Kleiderschrank ausgestattet sind. Das Badezimmer, das vom Treppenabsatz aus zugänglich ist, ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Außerdem wurde auf dieser Etage im Jahr 2022 eine Klimaanlage installiert, die einfach über eine App gesteuert werden kann.

## Garten:

Der sonnige, nach Südosten ausgerichtete Garten ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Hauswirtschaftsraum aus zugänglich und verfügt über eine geräumige Terrasse und eine Gartenbeleuchtung, die ideal ist, um einen gemütlichen Sitzbereich zu schaffen. Außerdem bietet der Garten Zugang zu einer freistehenden Garage mit Sauna, ein praktischer Platz zum Parken Ihres Autos oder zum Abstellen von Gartengeräten.

Baujahr: 1955

Heizung: Zentralheizungsboiler

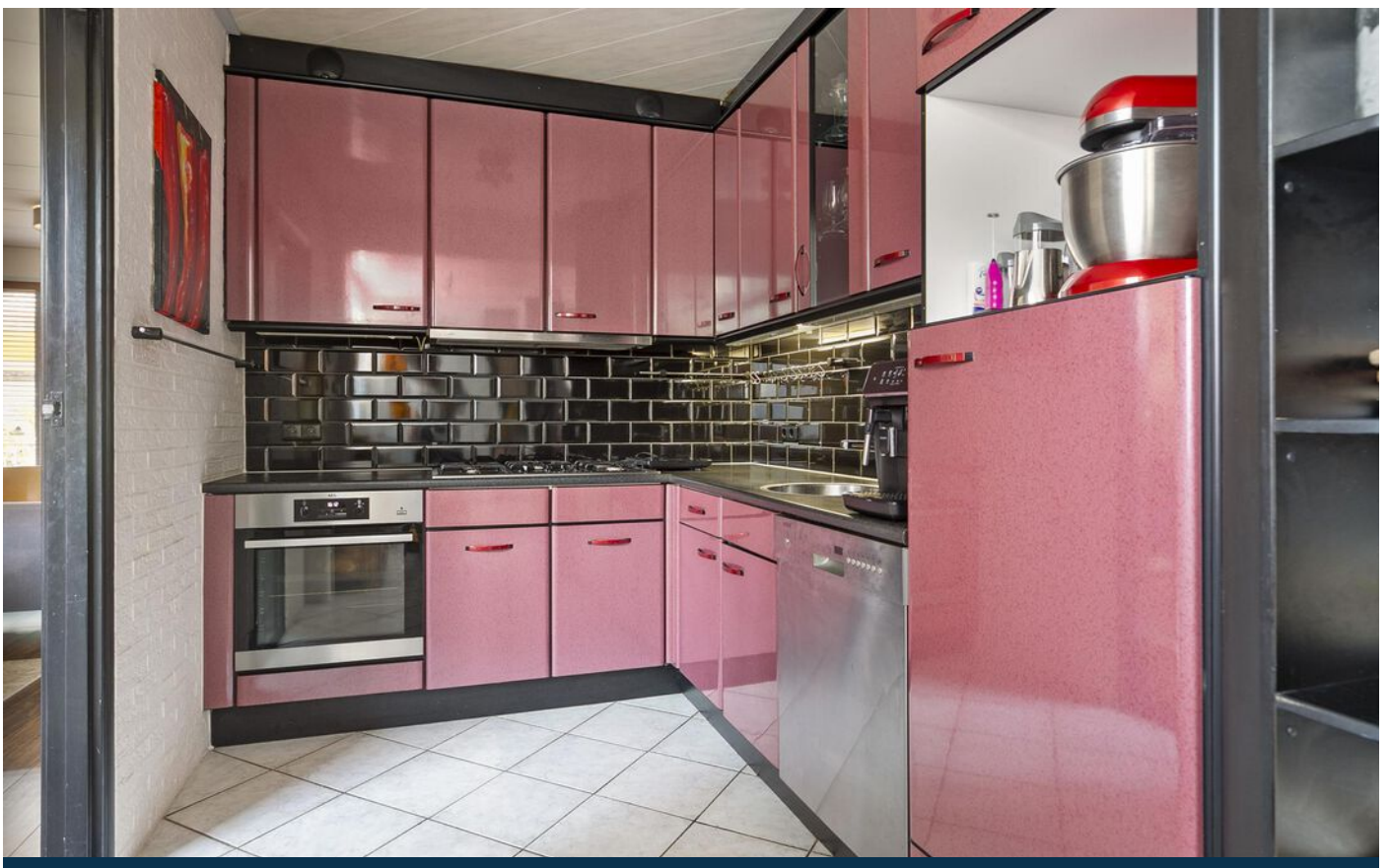
Fensterrahmen: Kunststofffenster mit Doppelverglasung

## Besondere Merkmale:

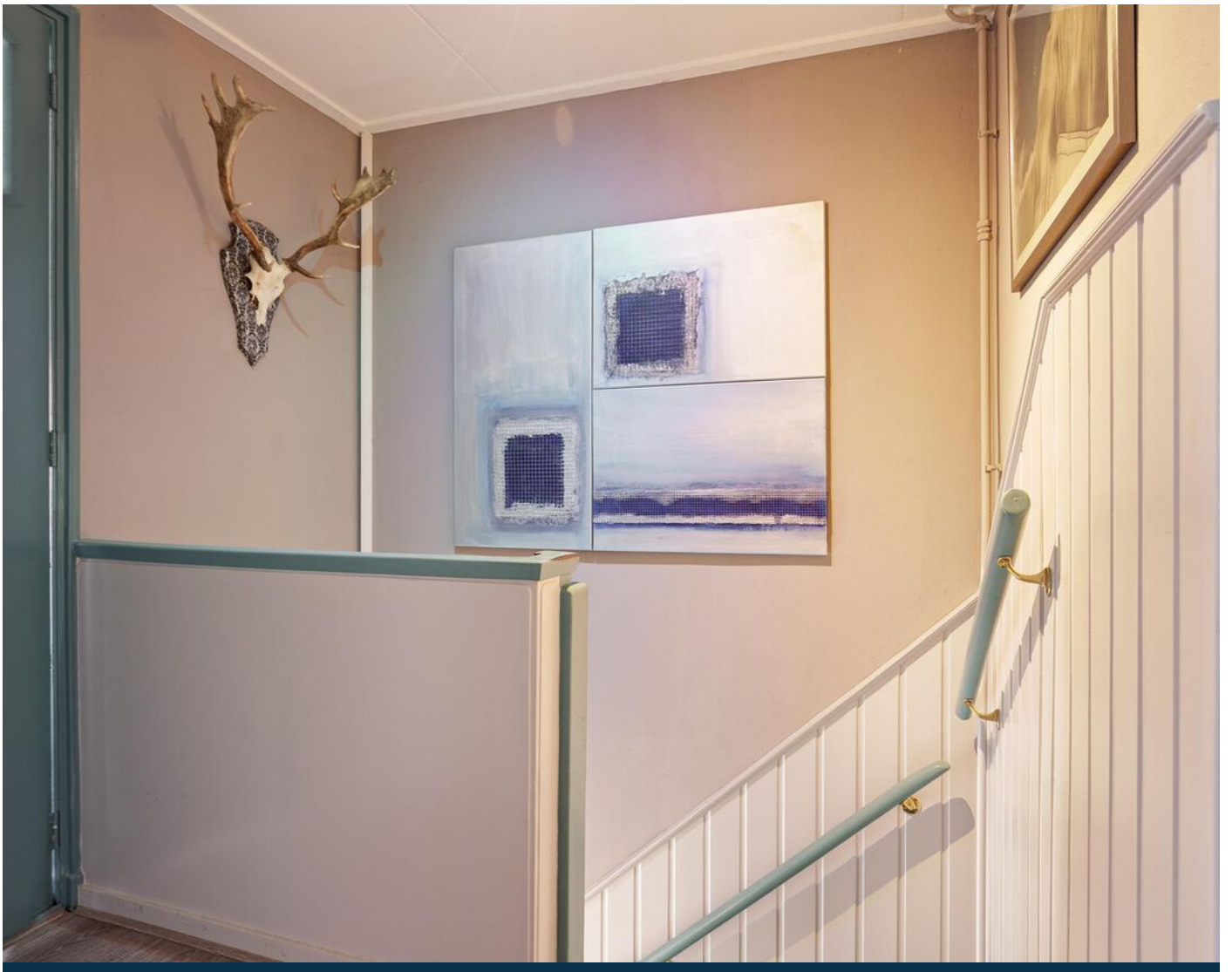
- \* Das Haus hat 10 Sonnenkollektoren;
- \* sonniger Hinterhof im Südosten;
- \* Im Jahr 2022 wurde eine Klimaanlage im Schlafzimmer und im Wohnzimmer installiert;
- \* hat eine freistehende Garage;
- \* Sowohl dauerhafte als auch freizeithliche Nutzung möglich;
- \* praktisch gelegen in der Nähe des Zentrums von Breskens;
- \* Energielabel E.

# foto's



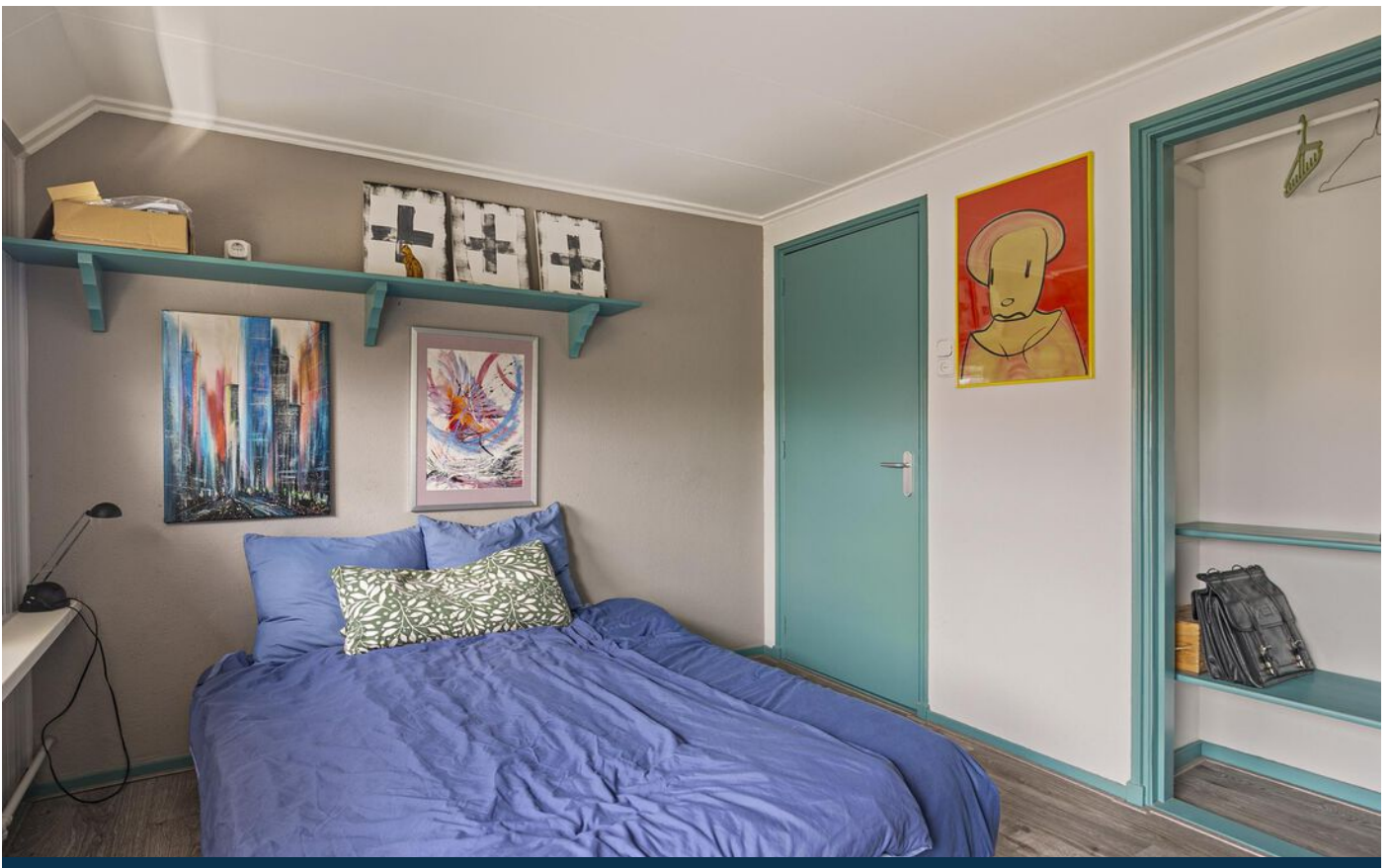


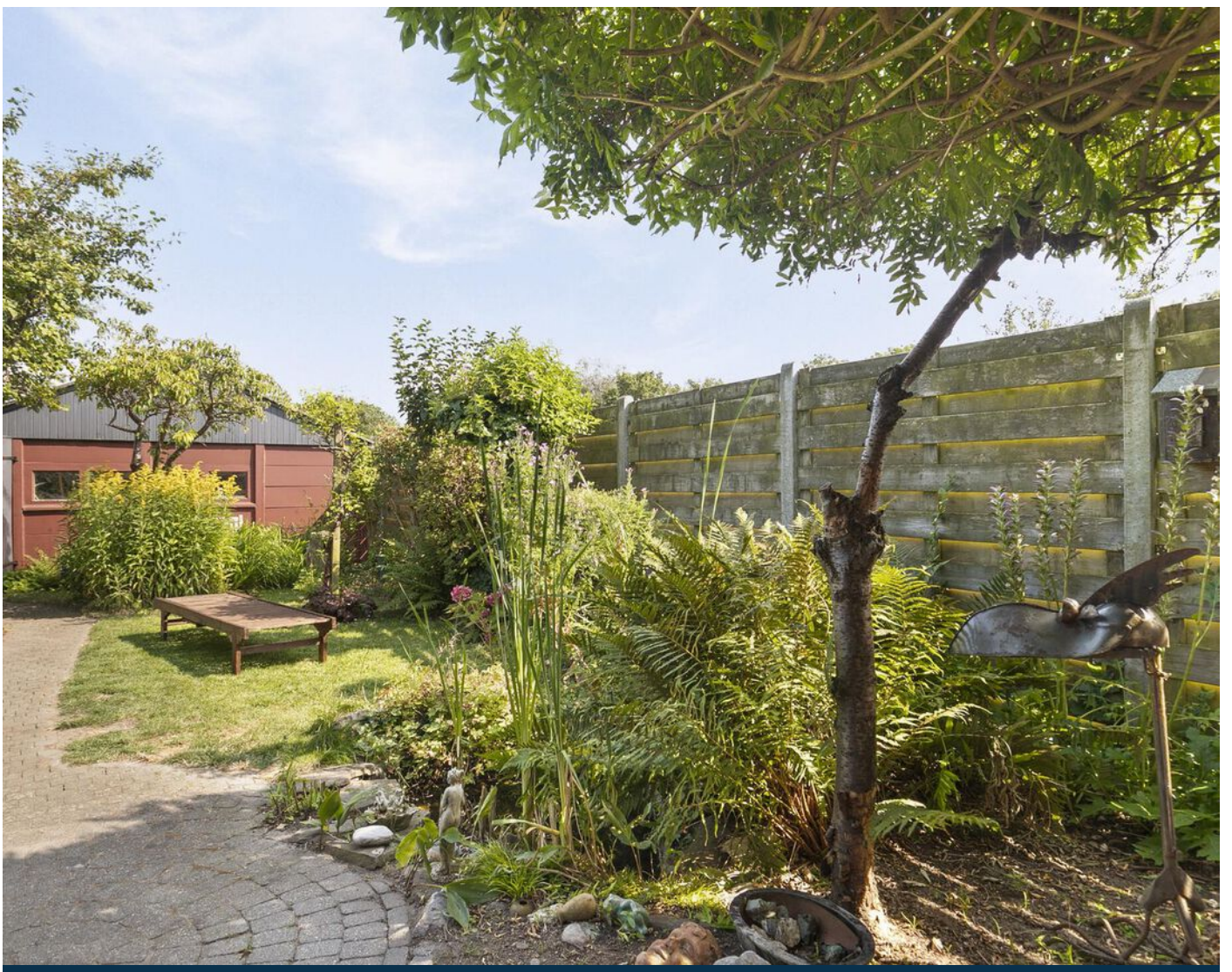












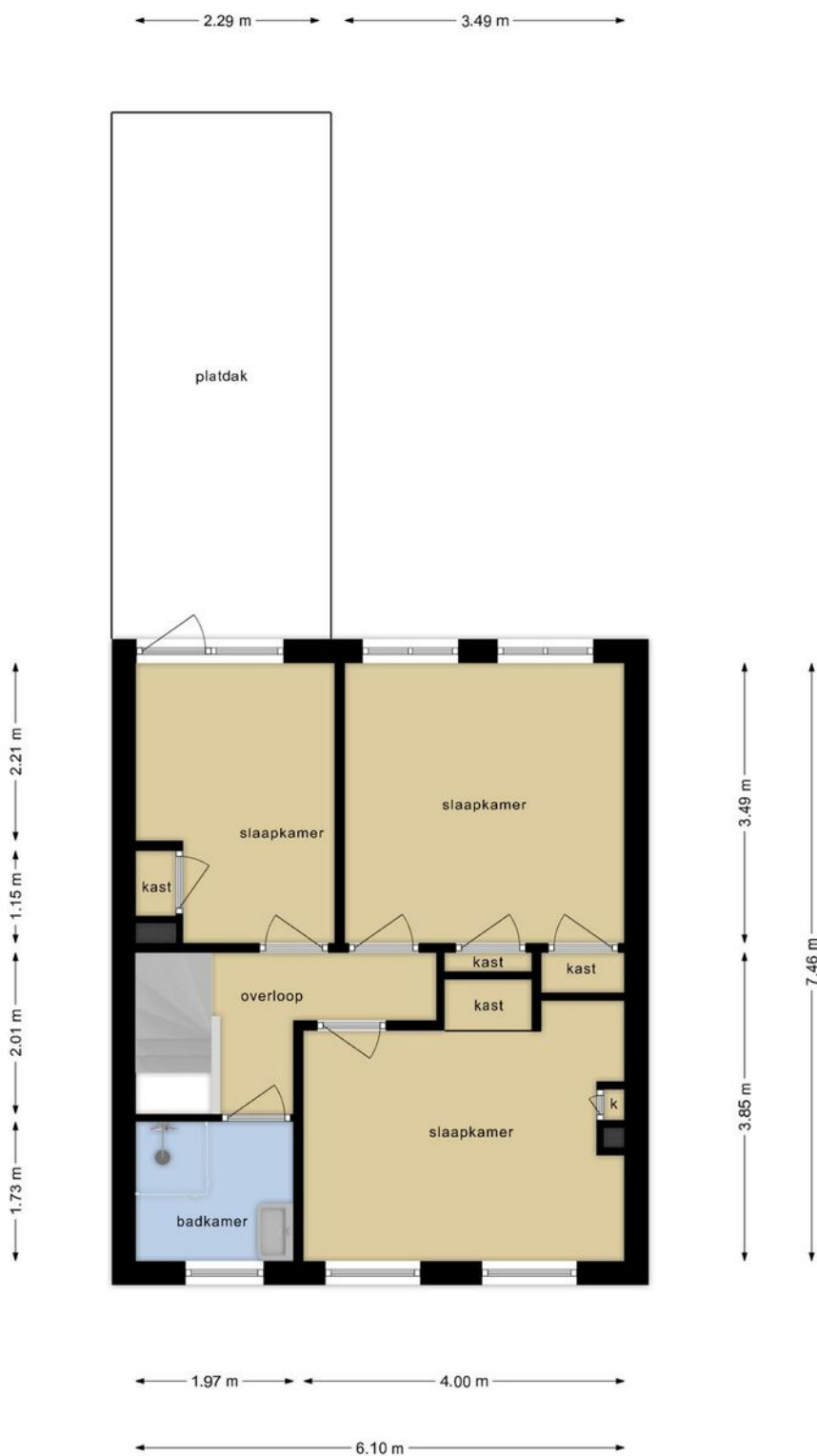


# plattegrond



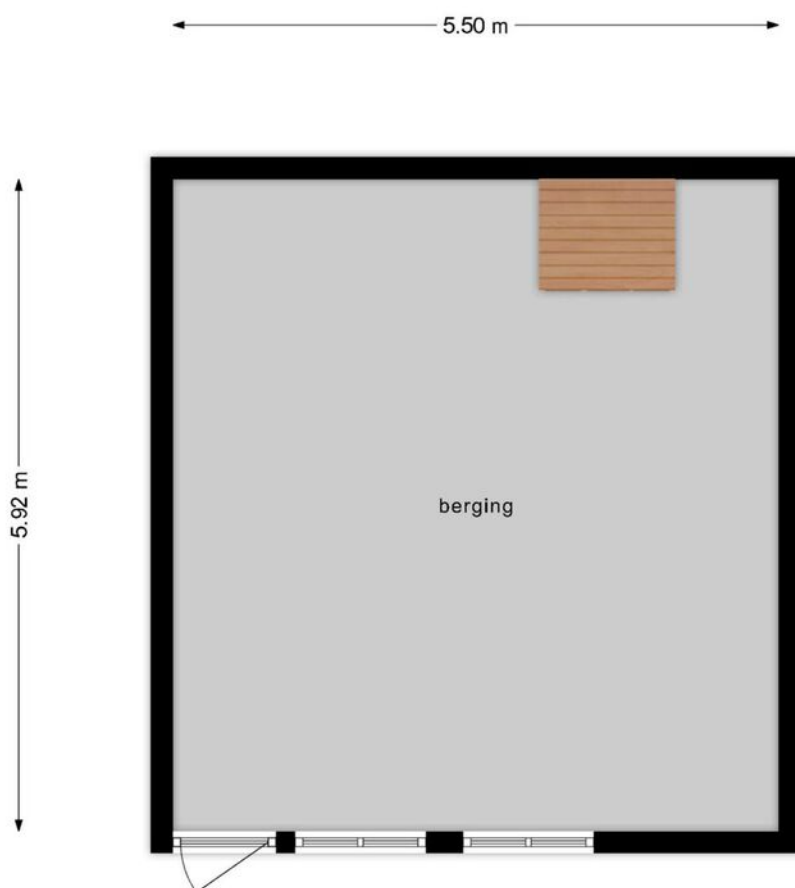
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# plattegrond



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

# plattegrond

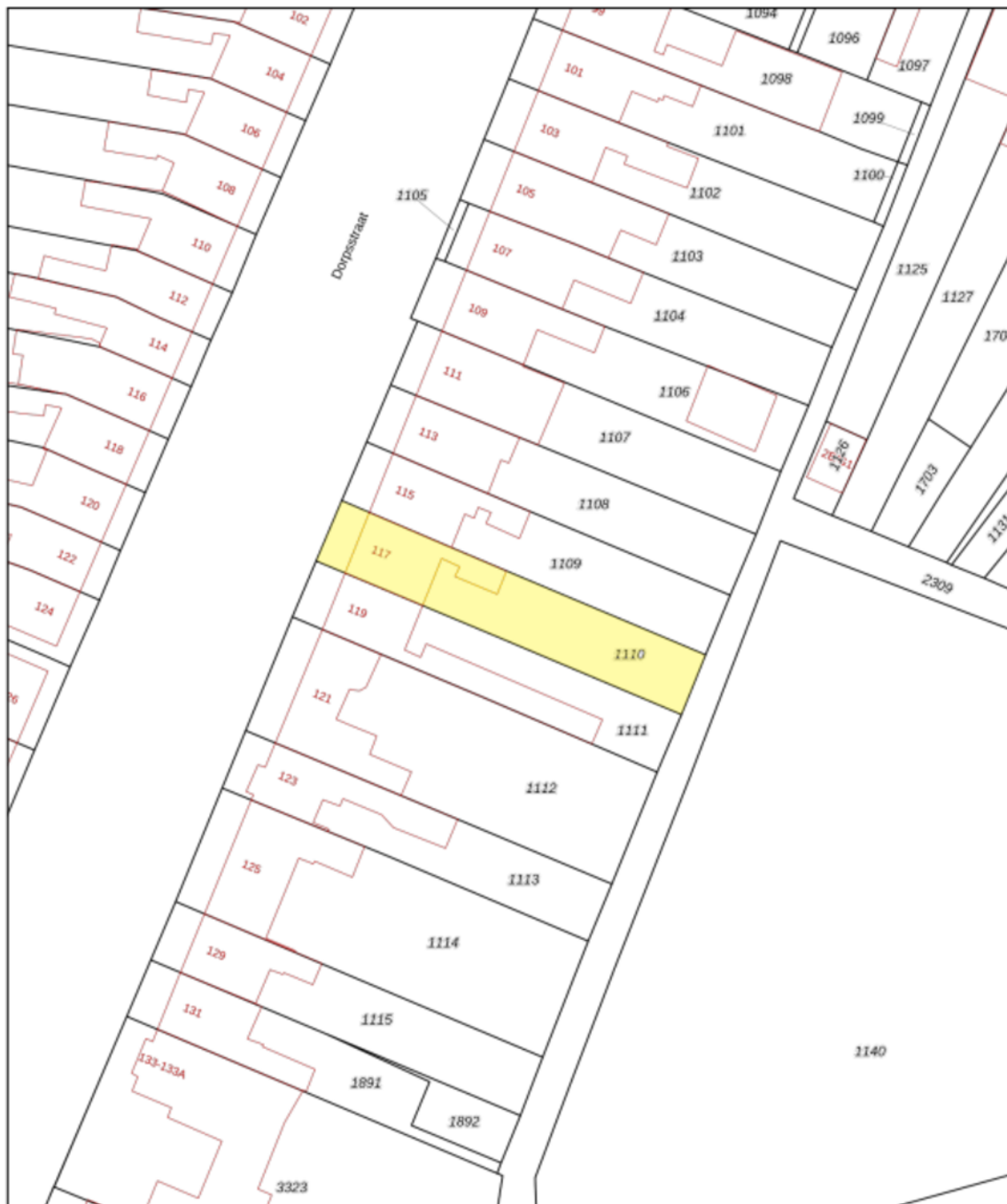


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 EE 117



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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

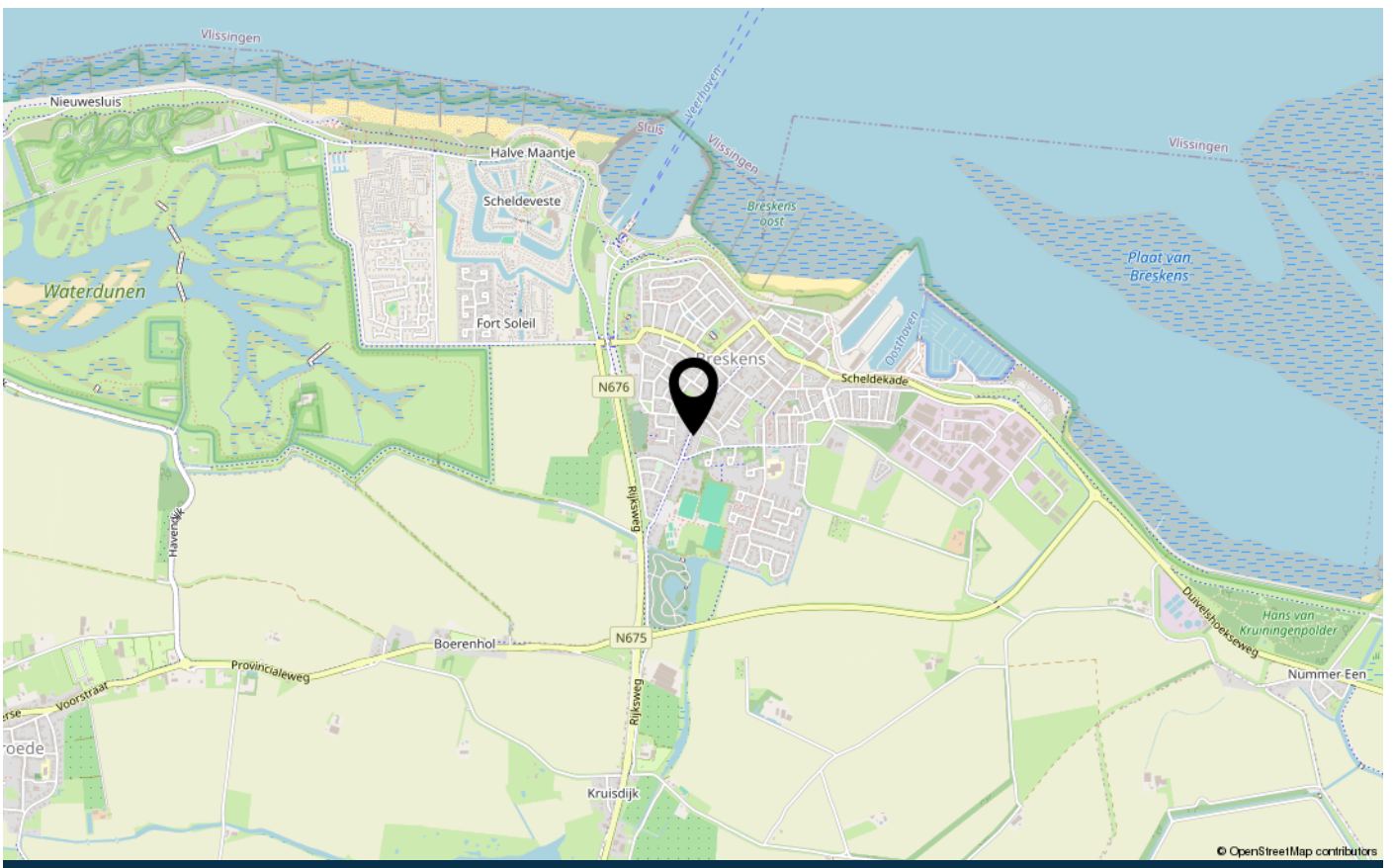
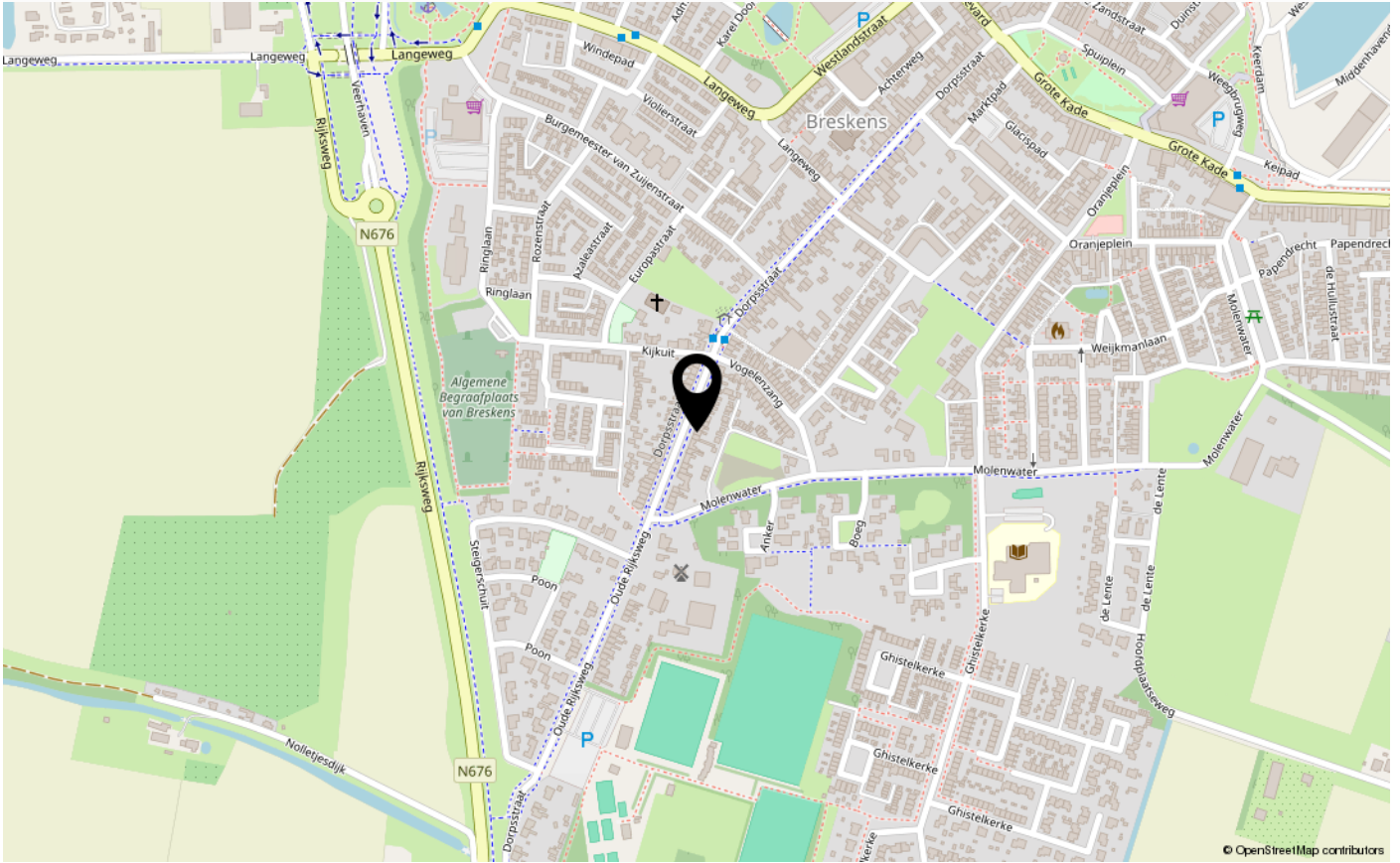
Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Oostburg  
Sectie EB  
Perceel 1110

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, 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 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.*

*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)