



Markt 3  
4503 AG  
Groede

Vraagprijs € 405.000 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	150 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	380 m <sup>2</sup>
Inhoud	529 m <sup>3</sup>
Verwarming	gaskachels, elektrische verwarming
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1918
Energielabel	F
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas



# beschrijving

Deze knusse tussenwoning bevindt zich in het pittoreske Groede, gelegen op een perceel van 380 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning beschikt over maar liefst 6 slaapkamers, een badkamer en een ruime, zonnige tuin op het zuiden.

Het marktplein van Groede wordt omringd door prachtige monumentale panden en de indrukwekkende 15e-eeuwse kerk. Dit rustige dorpscentrum biedt een fijne sfeer met diverse culinaire en gezellige horecagelegenheden op loopafstand. Daarnaast liggen populaire kustplaatsen aan de West Zeeuws-Vlaamse kust, zoals Breskens, Cadzand, Retranchement en Knokke, op korte afstand.

## Begane grond:

Binnenkomst in de hal met toegang tot de woonkamer, gesloten keuken, slaapkamer en de trapopgang naar de verdieping. De woonkamer is voorzien van een gaskachel en verleend toegang tot de gesloten keuken en de achtertuin. Vanuit de hal heeft u ook toegang tot de gesloten keuken, die is voorzien van een eenvoudig keukenblok met losse apparatuur en vaste kasten. De keuken biedt daarnaast ook toegang tot de bijkeuken. Verder beschikt de begane grond nog over een slaapkamer, welke is voorzien van een wastafel en douche.

## Eerste verdieping:

De overloop op de eerste verdieping leidt naar drie slaapkamers, waarvan twee zijn uitgerust met vaste kasten. De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.

## Tweede verdieping:

Via de trapopgang bereikt u de tweede verdieping die is voorzien van een overloop met toegang tot twee slaapkamers.

## 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. Daarnaast is de tuin gelegen op het zuiden, waardoor u de hele dag door kunt genieten van de zon.

Bouwjaar: 1918

Verwarming: gaskachel en elektrische verwarming

Kozijnen: houten kozijnen met enkel glas en deels dubbel glas

*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

Bijzonderheden:

- \* de ruime achtertuin is gelegen op het zuiden;
- \* de woonkamer beschikt over een gaskachel;
- \* de zolder is voorzien van een dakkapel;
- \* slaapkamer op de begane grond met een wastafel en douche;
- \* zowel permanent als recreatief te bewonen;
- \* gelegen in hartje Groede;
- \* energielabel F.

# beschreibung

Dieses gemütliche Reihenhaus befindet sich im malerischen Groede, auf einem 380 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es verfügt über nicht weniger als 6 Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen großen, sonnigen Garten in Südlage.

Der Marktplatz von Groede ist umgeben von schönen monumentalen Gebäuden und der beeindruckenden Kirche aus dem 15. Jahrhundert. Das ruhige Dorfzentrum bietet eine angenehme Atmosphäre mit verschiedenen kulinarischen und gemütlichen Gastronomiebetrieben in Gehweite. Außerdem sind die beliebten Küstenstädte an der Westküste von Zeeuws-Vlaanderen, wie Breskens, Cadzand, Retranchement und Knokke, nicht weit entfernt.

## Erdgeschoss:

Eingang in die Diele mit Zugang zum Wohnzimmer, zur geschlossenen Küche, zum Schlafzimmer und zur Treppe in den ersten Stock. Das Wohnzimmer ist mit einem Gasherd ausgestattet und bietet Zugang zur geschlossenen Küche und zum hinteren Garten. Vom Flur aus hat man auch Zugang zur geschlossenen Küche, die mit einer einfachen Küchenzeile mit losen Geräten und festen Schränken ausgestattet ist. Von der Küche aus hat man auch Zugang zum Hauswirtschaftsraum. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Schlafzimmer, das mit einem Waschbecken und einer Dusche ausgestattet ist.

## Erster Stock:

Der Treppenabsatz im ersten Stock führt zu drei Schlafzimmern, von denen zwei mit Einbauschränken ausgestattet sind. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und Toilette ausgestattet.

## Zweite Etage:

Die Treppe führt in den zweiten Stock, wo sich ein Treppenabsatz mit Zugang zu zwei Schlafzimmern befindet.

## Garten:

Der geräumige Garten hinter dem Haus bietet eine Oase der Ruhe und Möglichkeiten. Der Garten bietet genügend Platz, um eine gemütliche Sitzecke oder einen Essbereich einzurichten - der perfekte Ort, um zu entspannen und die Natur zu genießen. Darüber hinaus ist der Garten nach Süden ausgerichtet, so dass Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können.

Erbaut im Jahr 1918

Heizung: Gasheizung und Elektroheizung

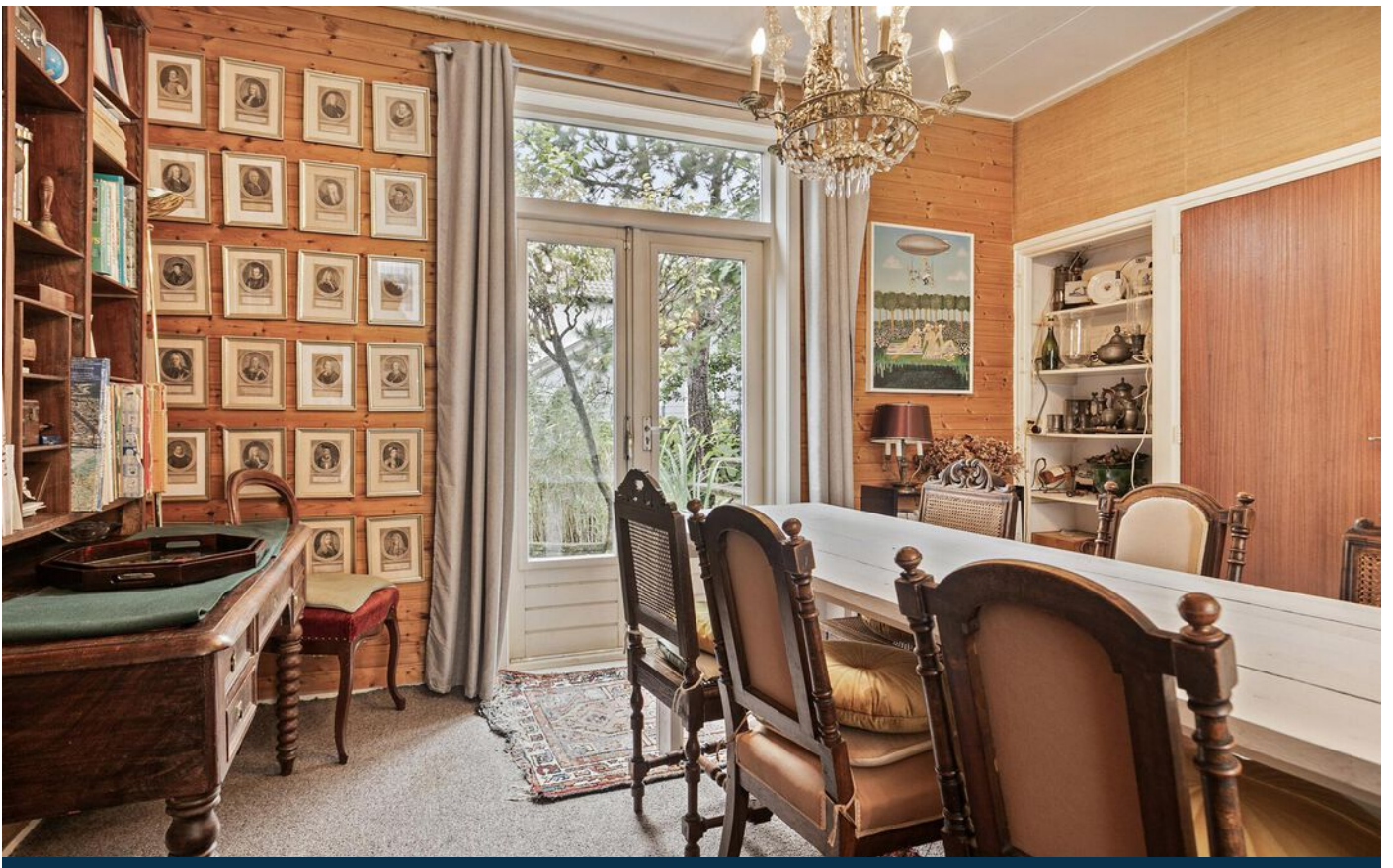
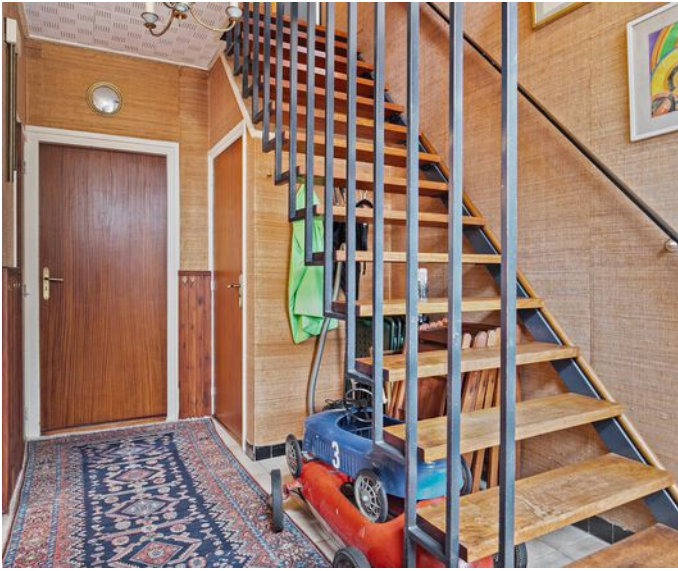
Fensterrahmen: Holzfenster mit Einfachverglasung und teilweise Doppelverglasung

## Besonderheiten:

- \* Der großzügige Garten ist nach Süden ausgerichtet;
- \* das Wohnzimmer hat einen Gasofen;
- \* Das Dachgeschoss ist mit einer Dachgaube ausgestattet;
- \* Schlafzimmer im Erdgeschoss mit einem Waschbecken und Dusche;
- \* Sowohl Dauer- als auch Freizeitbelegung;
- \* Das Hotel liegt im Herzen von Groede;
- \* Energielabel F.

# foto's

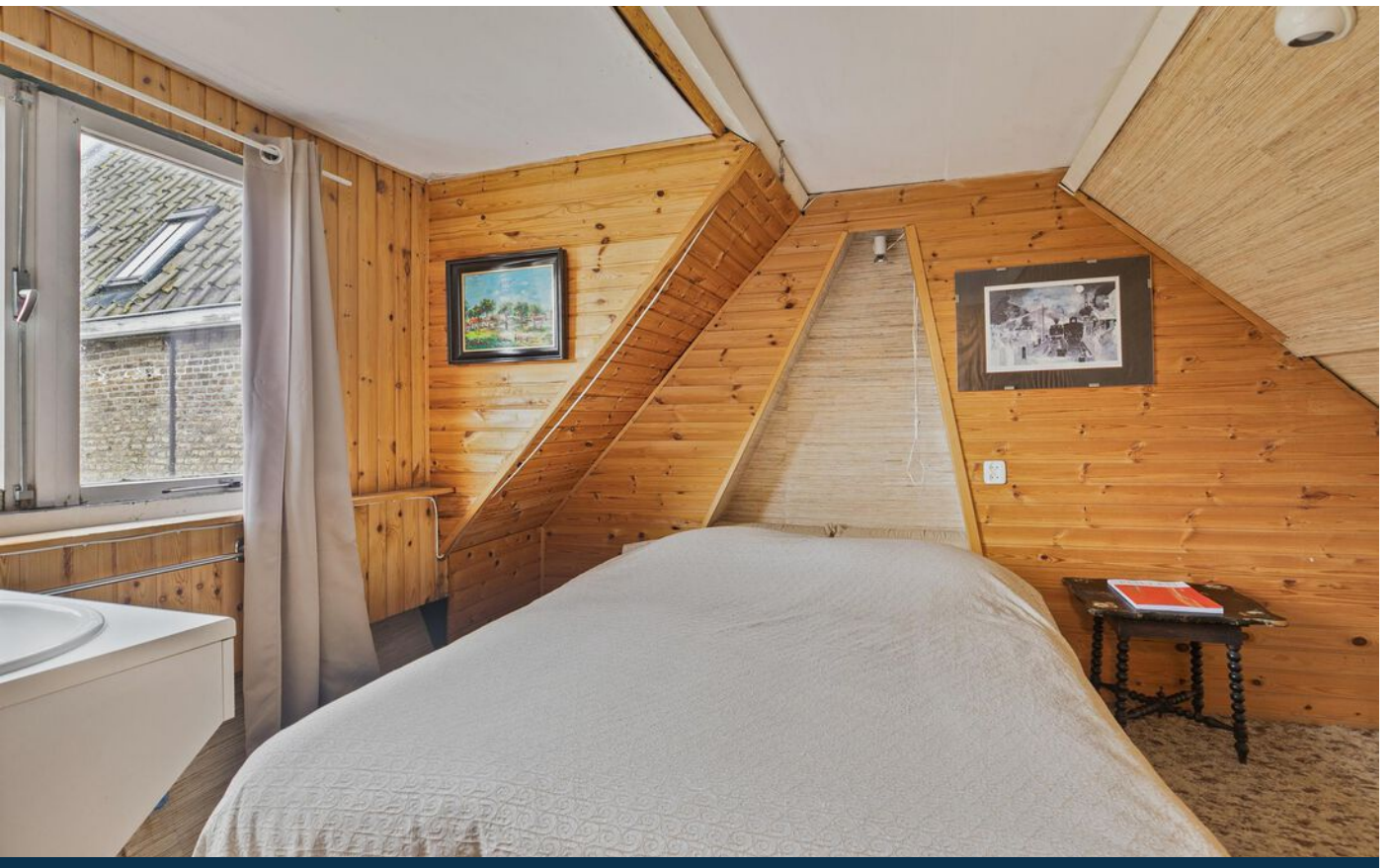
















# plattegrond



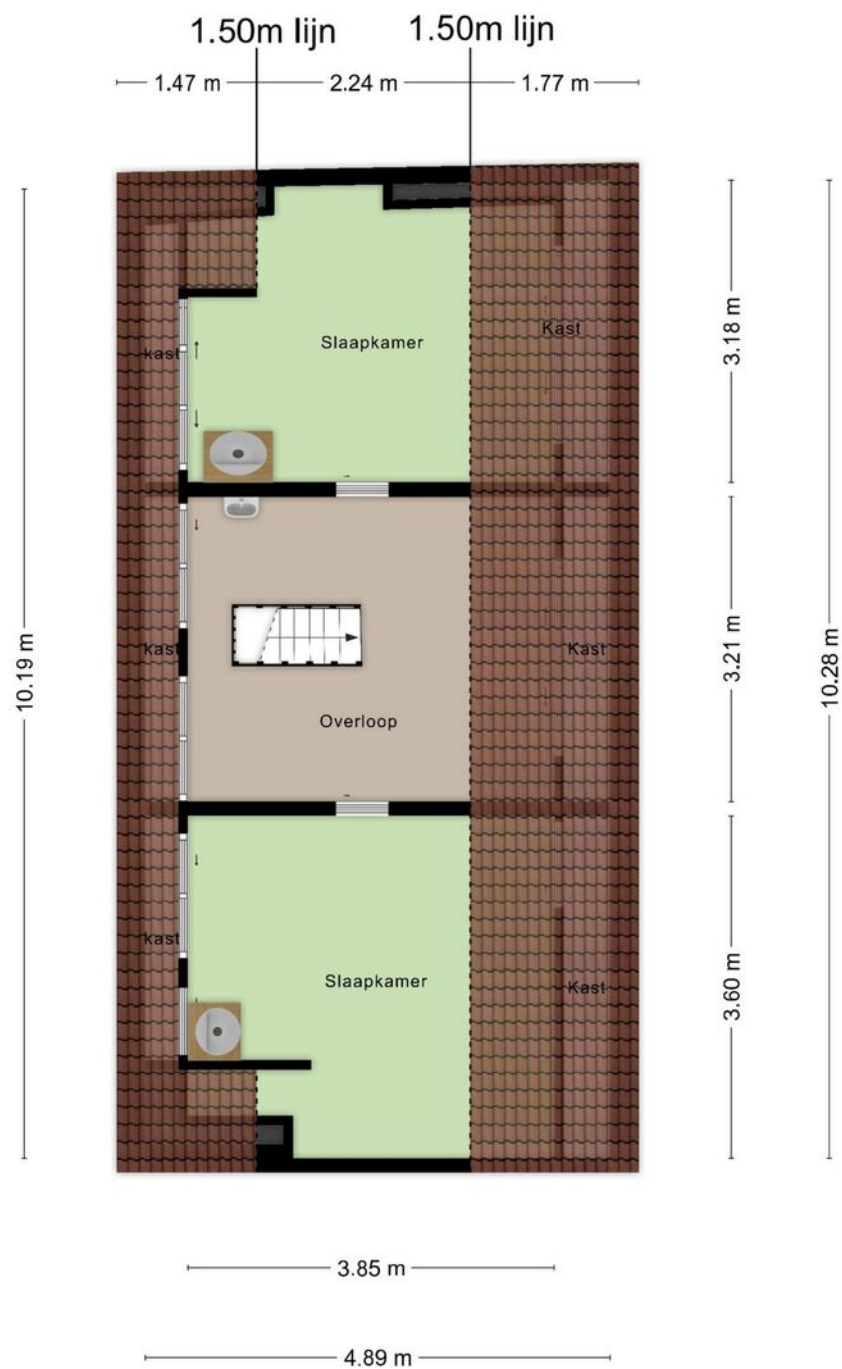
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# plattegrond



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

# plattegrond

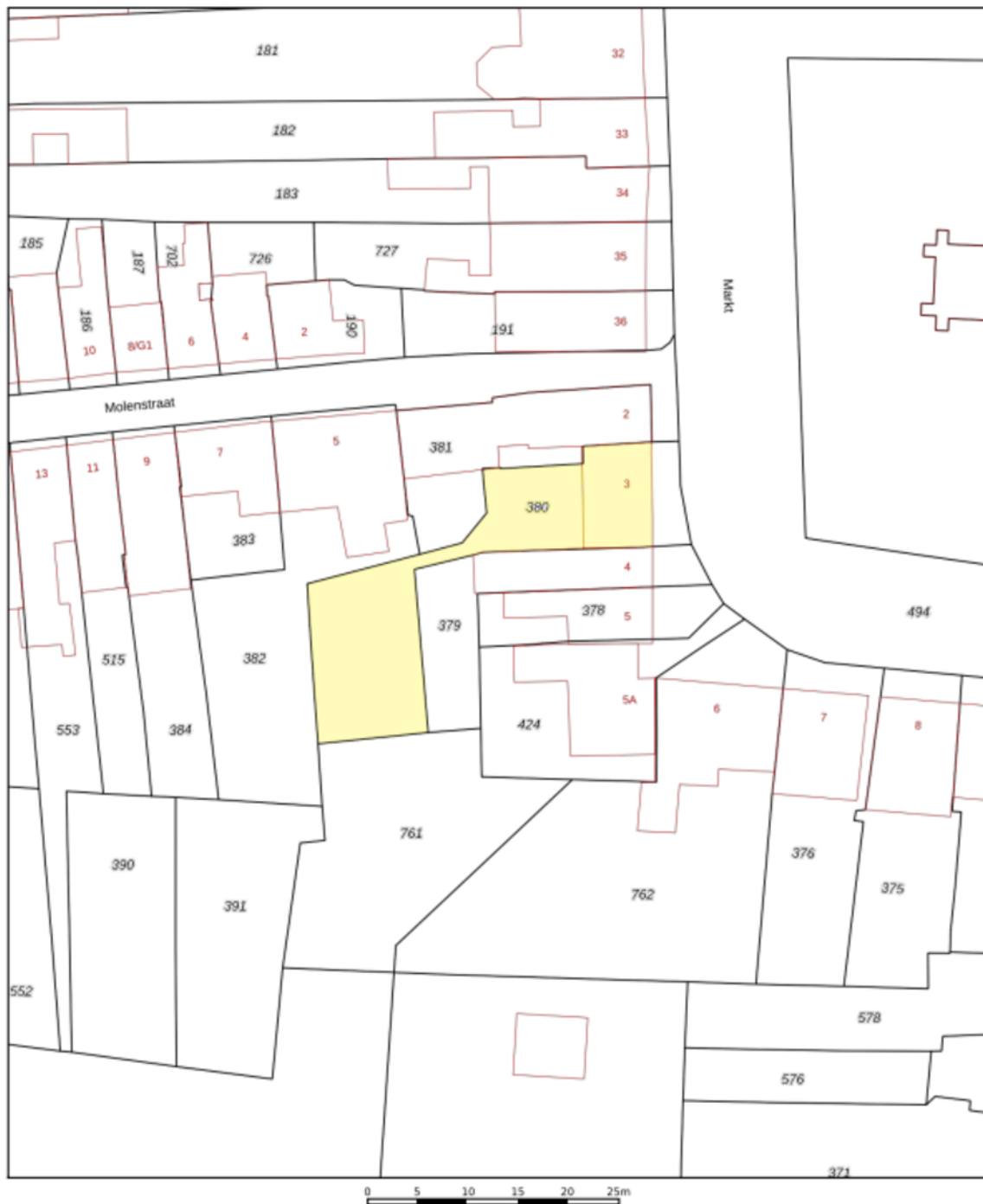


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4503 AG 3



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

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Oostburg  
Sectie EG  
Perceel 380

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.





# over Tournois Makelaardij

*Tournois Makelaardij is al vier generaties lang een vertrouwd begrip in Zeeuws-Vlaanderen. Dankzij onze diep gewortelde lokale kennis en jarenlange ervaring zijn wij dé makelaar voor wie zekerheid en kwaliteit zoekt.*

*Door onze ligging aan de Zeeuws-Vlaamse kust bieden wij naast een ruim aanbod aan permanente woningen ook een breed scala aan recreatiewoningen aan. Wonen, investeren of recreëren: bij ons bent u aan het juiste adres.*

*Vanuit ons kantoor in het centrum van Breskens begeleiden wij u persoonlijk en deskundig bij de aan- en verkoop van woningen en bedrijfsonroerend goed. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor verhuur, taxaties en verzekeringen. Ons NVM-lidmaatschap staat garant voor betrouwbare, professionele en transparante dienstverlening.*

*Ons team brengt ervaring en jong talent samen en is volledig op de hoogte van de nieuwste trends, digitale tools en marktontwikkelingen.*

*Emile Tournois en Marijke Aarnoutse zijn Register Makelaar-Taxateur en begeleiden u bij verkoopgesprekken, bezichtigingen en taxaties.*

*Martijn Tournois, NVM-makelaar, is actief betrokken bij verkoopgesprekken en bezichtigingen.*

*Chanella de Ruijscher en Monique Tournois heten u welkom op kantoor en zijn uw professionele aanspreekpunt.*



# 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, "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 bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## **Is er een Move-dossier voor kijkers?**

Het kopen van een huis is vaak een spannende stap. Daarom is het belangrijk dat u alle relevante informatie over het huis tot uw beschikking heeft. Zodra we een bezichtiging met u hebben gepland krijgt u toegang tot een account bij Move.nl. Hierin vindt u de brochure, plattegronden, foto's, lijst van zaken, vragenlijst en eventueel aanvullende informatie over het huis.

## **Hoe plaats ik mijn bod via Move?**

Als u na de bezichtiging enthousiast bent geworden over deze woning en u wilt een bod uitbrengen dan gaat dit digitaal via uw move account op Move.nl. Hier kunt u uw voorstel doen. Het gaat om het bedrag, de datum voor de sleutel overdracht en de ontbindende voorwaarden. Uw bod wordt op een juiste manier vastgelegd en komt uiteindelijk in het biedlogboek te staan. Als u niet goed overweg kunt met het digitale systeem dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen met uw voorstel. Wij zetten uw voorstel dan in het systeem. Zo komt het ook in het biedlogboek

**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 geldt?**

Overdrachtsbelasting is de belasting die u betaalt bij de aankoop van een woning of ander onroerend goed. Vanaf 1 januari 2026 gelden de volgende tarieven:

- 0% (startersvrijstelling): voor kopers jonger dan 35 jaar die een woning kopen voor eigen bewoning met een maximale koopsom van € 555.000,-. Deze vrijstelling mag u slechts één keer gebruiken.
- 2%: voor kopers die niet in aanmerking komen voor de startersvrijstelling, mits u de woning zelf gaat bewonen.
- 8%: wanneer u de woning niet zelf gaat bewonen, bijvoorbeeld bij verhuur of gebruik als recreatiewoning.
- 10,4%: voor overige onroerende zaken, zoals garages of bedrijfsonroerend goed.

## **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.

Belangrijke documentatie bij het aankopen van een woning:

- \* 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)