



Cathalijne Schans 52
4501 PW
Oostburg
Vraagprijs € 1.785.000 k.k.



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

kenmerken

| | |
|--------------------|---|
| Woonoppervlakte | 274 m ² |
| Perceeloppervlakte | 1840 m ² |
| Inhoud | 1622 m ³ |
| Verwarming | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Bouwjaar | 1998 |
| Energielabel | B |
| Isolatie | dubbel glas, volledig geïsoleerd |



beschrijving

Op zoek naar ruimte, luxe en een idyllische omgeving? Dan is Cathalijne Schans 52 in Oostburg dé woning voor u. Dit vrijstaande landhuis, gebouwd in 1998, biedt een oase van rust en ruimte voor gezinnen die op zoek zijn naar meer comfort in een serene omgeving. Met een perceeloppervlakte van maar liefst 1.840 m² en een woonoppervlakte van 274 m², is dit huis niet alleen ruim opgezet, maar ook voorzien van moderne gemakken en bijzondere kenmerken. De gebruikte materialen benadrukken de landelijk stijl die perfect aansluit bij de locatie en de architectuur.

De woning is gelegen aan een kreek (natuurgebied), wat direct zorgt voor een gevoel van rust en ruimte. De prachtige ligging, gecombineerd met de royale indeling en hoogwaardige afwerking, maakt deze woning de unieke gelegenheid om te wonen op één van de mooiste locaties in Zeeuws-Vlaanderen.

Indeling:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime entree met toegang tot de toiletruimte, een hal met trap naar de kelder en een trap naar de eerste verdieping. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met een sfeervolle natuurstenen haard, ideaal voor gezellige avonden met vrienden of familie. Daarnaast is er een prachtige woonkeuken, compleet vernieuwd in 2011, voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een hardstenen vloer en aanrechtblad, inbouwhaard, 5-pits gasfornuis (Falcon) met 2 ovens, grill en warmhoudplaat, combimagnetron, afzuigkap, twee koelkasten, vaatwasser en een diepvries. De keuken grenst aan een royale eetkamer met een adembenemend uitzicht over de nabijgelegen kreek. Deze ruimte is perfect voor lange, gezellige diners met familie en vrienden.

De begane grond biedt verder een ruime slaapkamer en een moderne badkamer (vernieuwd in 2019) met douche, wastafelmeubel en toilet. Voor extra gemak beschikt de woning over een dubbele garage met een elektrische kanteldeur, waardoor u altijd voldoende parkeergelegenheid heeft. De indeling van de begane grond is uitermate praktisch en geschikt voor zowel gezinnen als mensen die een gelijkvloerse levensstijl wensen.

Indeling verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen met een massief eiken vloer. De badkamer op deze verdieping is voorzien van een dubbele wastafel met meubel, een inloopdouche, toilet en een comfortabel ligbad. De royale overloop zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel en biedt extra bergruimte.

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

Tuin:

Buiten wordt u verrast door een prachtig aangelegde, royale tuin op het zuiden. Hier geniet u de hele dag van de zon en van het vrije uitzicht over het water. De tuin beschikt over een steiger aan de waterkant met zwemtrap. Daarnaast beschikt de woning over een groot deels riet gedekt bijgebouw, dat niet alleen opslagruimte biedt, maar ook een sfeervolle tuinkamer met een keukenblok. Deze is voorzien van een terrazzo blad, een 4-pits gaskookplaat en een koel-vriescombinatie, ideaal voor gastenverblijven of een hobbyruimte. Er is in de tuin tevens een houtopslag voor haardhout. De royale oprit, die wordt afgesloten met een elektrische poort, biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Dit landhuis biedt werkelijk alles wat u nodig heeft voor comfortabel wonen in een rustige en groene omgeving.

Benieuwd naar wat deze woning nog meer te bieden heeft? Maak dan snel een bezichtigingsafspraak. Wij informeren u graag!

Bouwjaar: 1998

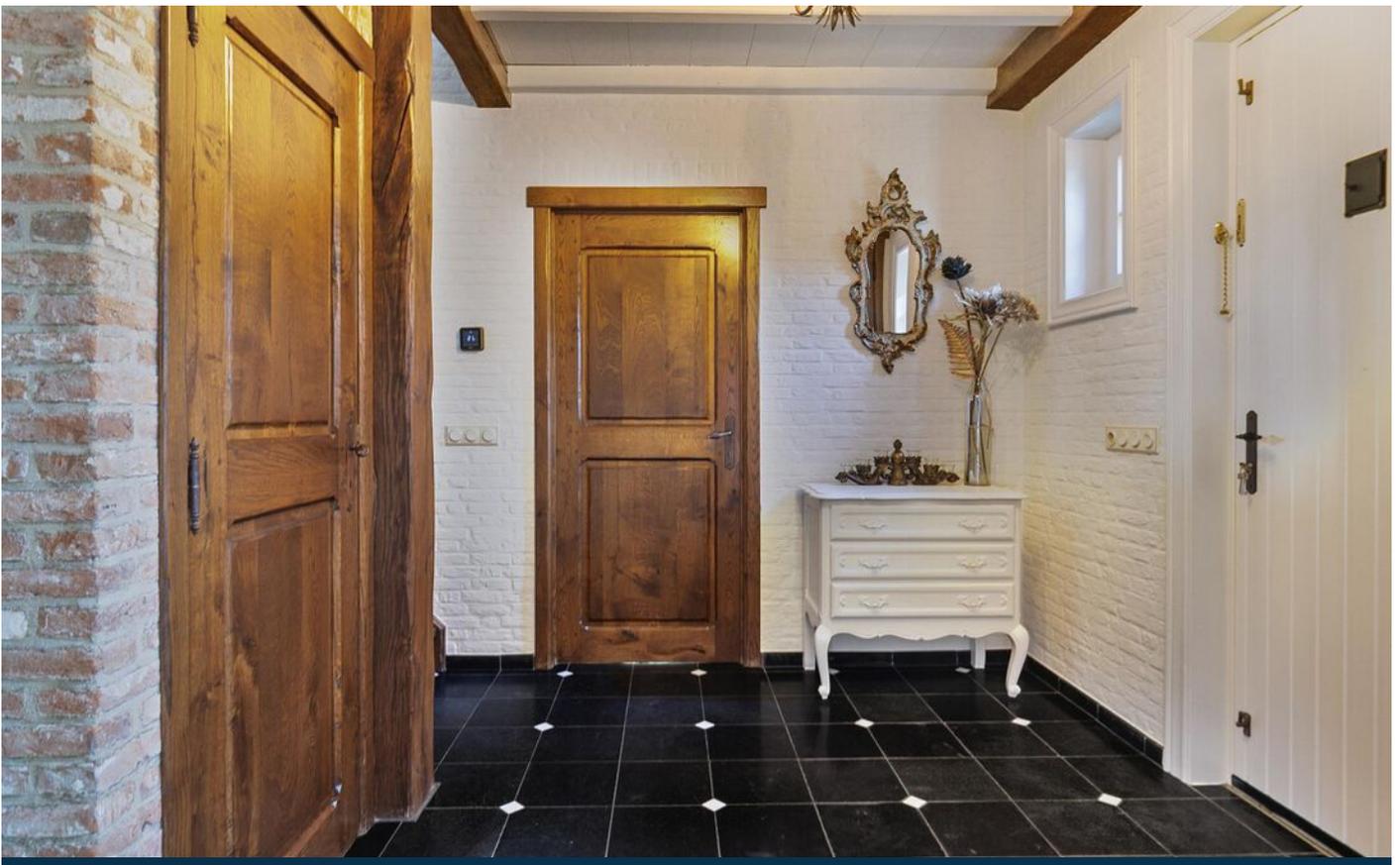
Verwarming: Cv-ketel uit 2010

Kozijnen: kunststof kozijnen met dubbel glas (enkele van Azobe hout)

Bijzonderheden:

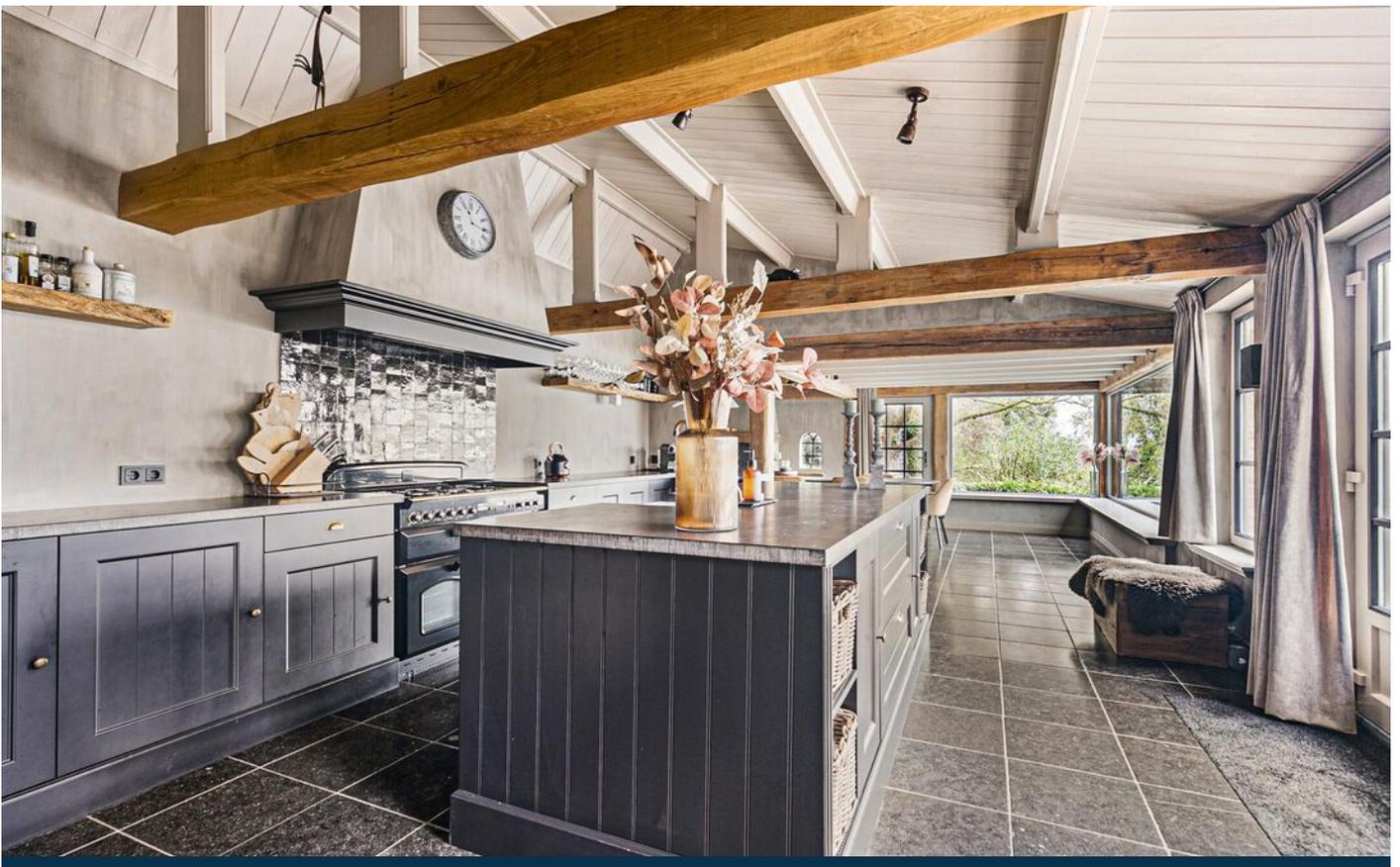
- ca. 3 km van het centrum van Oostburg;
- ca. 13 km van de Zeeuws Vlaamse kust;
- 12 zonnepanelen;
- v.v. vloerverwarming in woonkamer, hal en keuken;
- 2 badkamers, 4 slaapkamers;
- gastenverblijf;
- perceel grenst aan natuurgebied (Blontrok);
- woonkamer met estriken vloer;
- energielabel B.

foto's



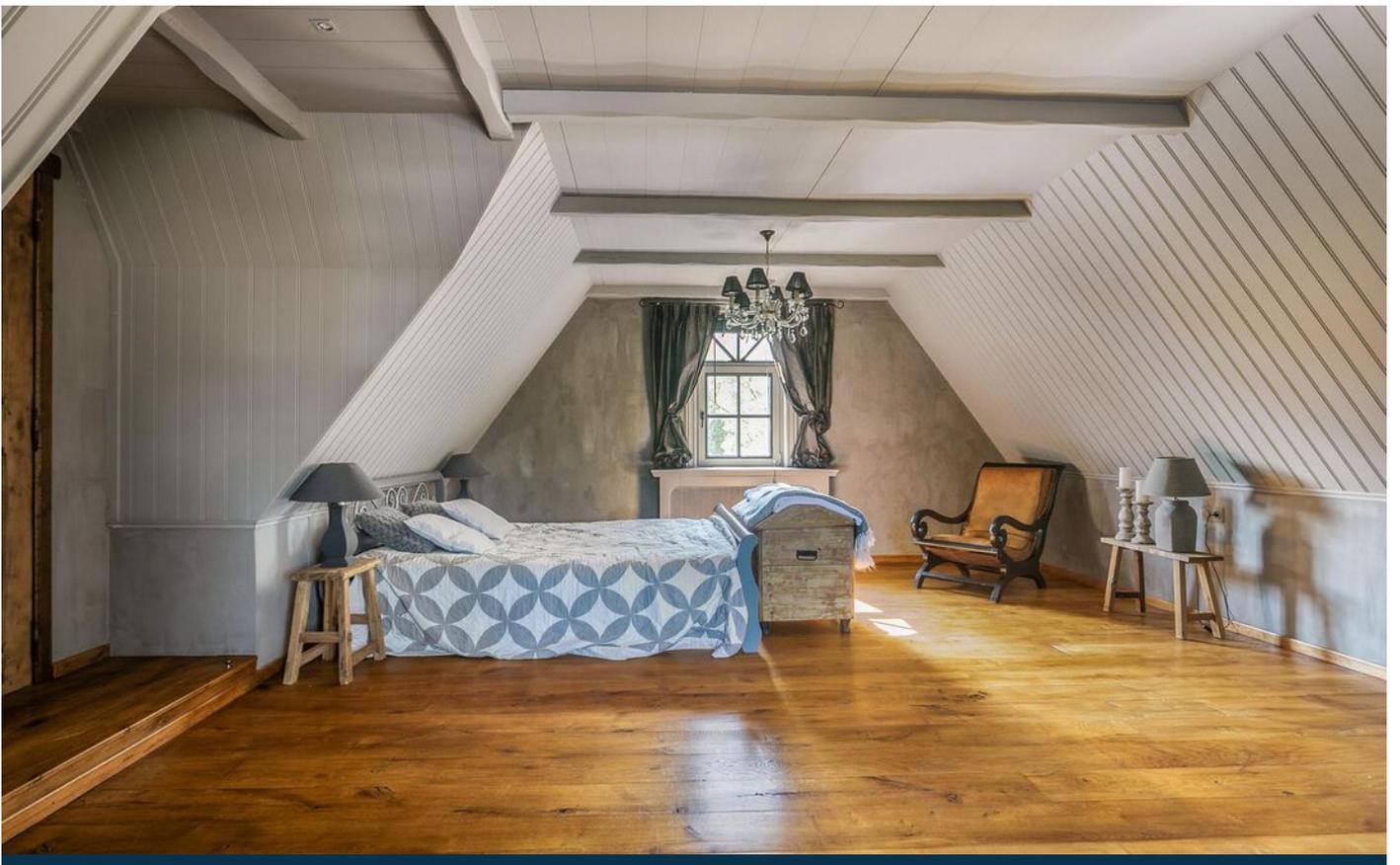


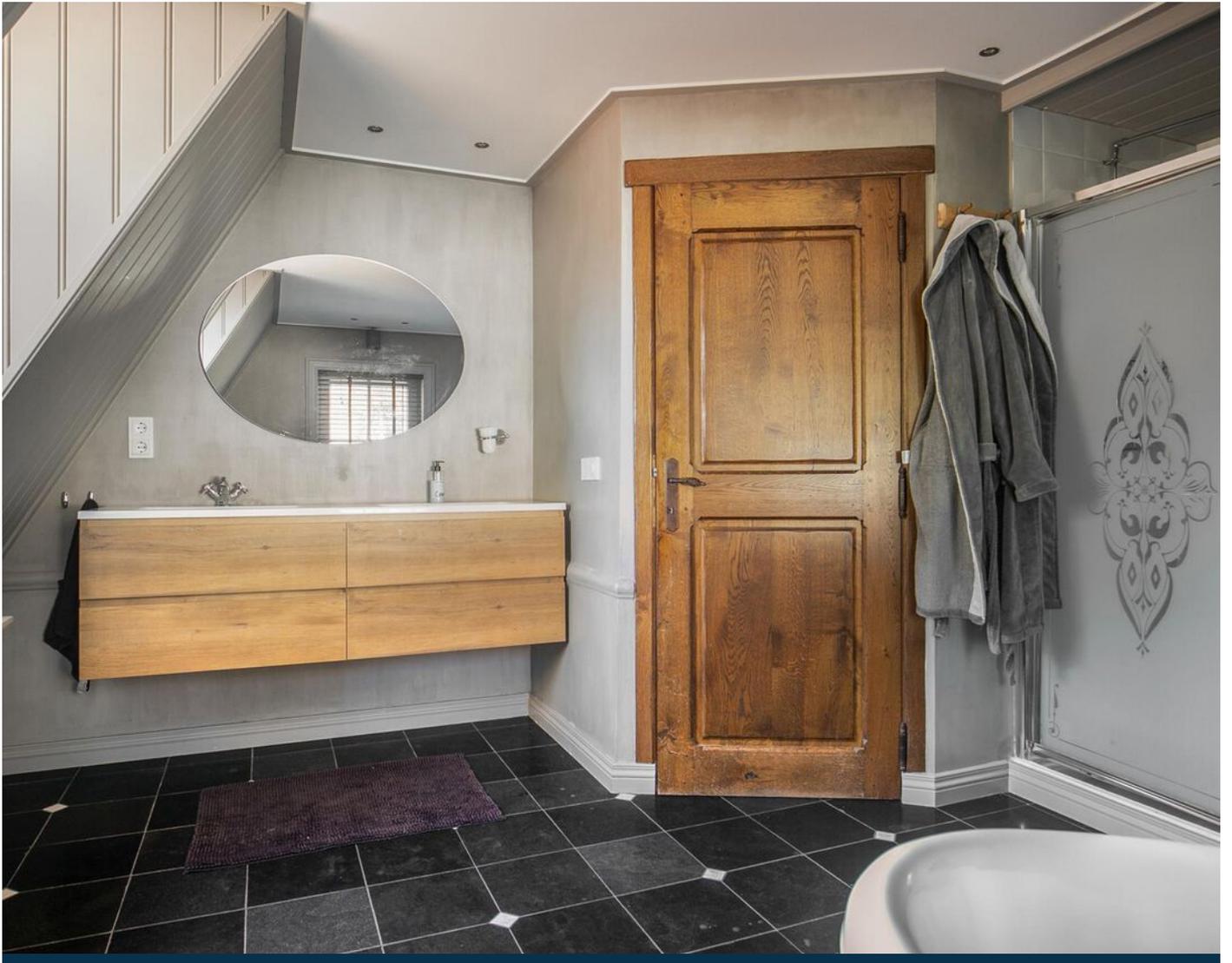






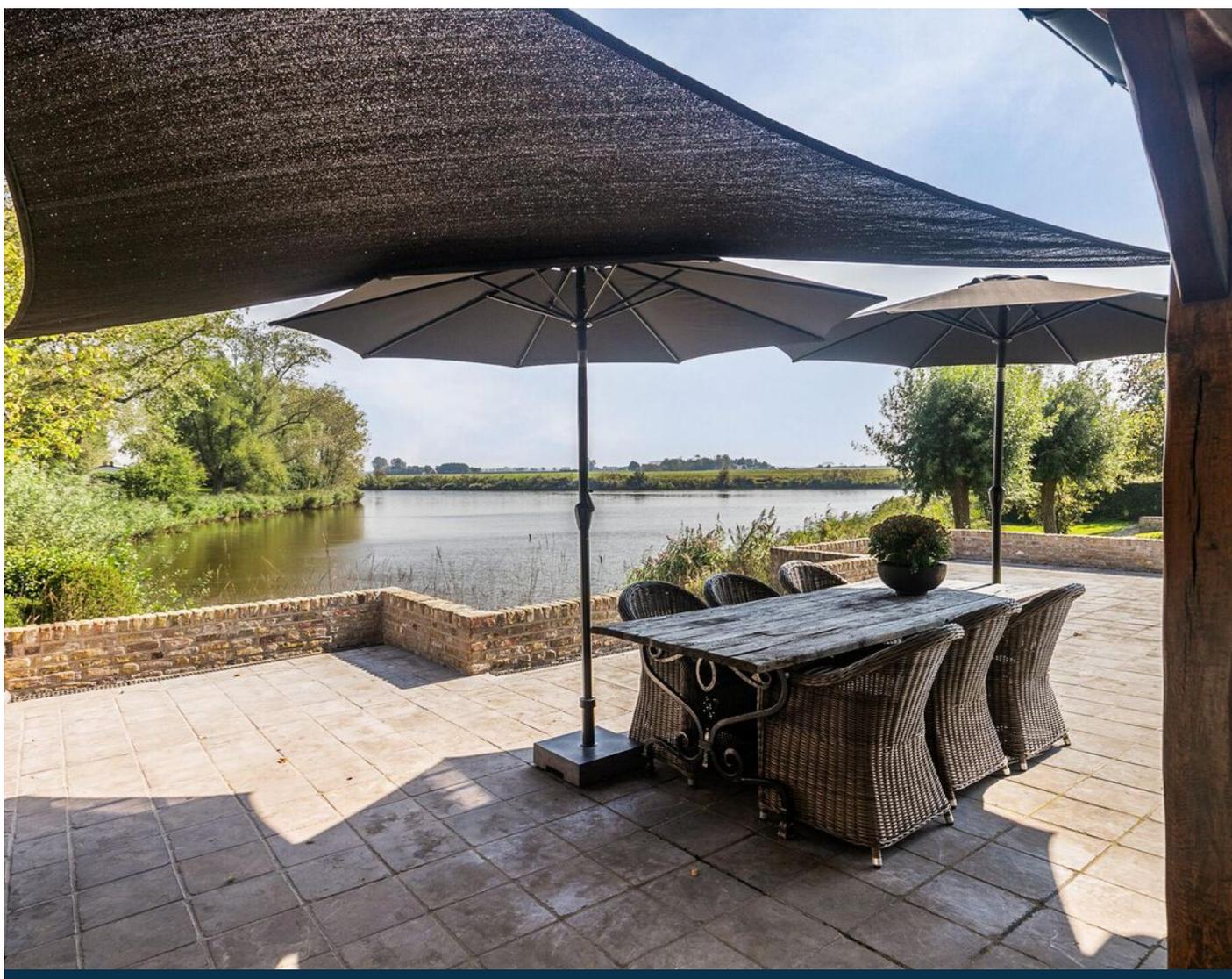
















plattegrond



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



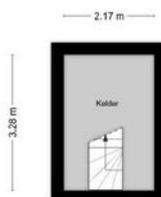
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



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

plattegrond

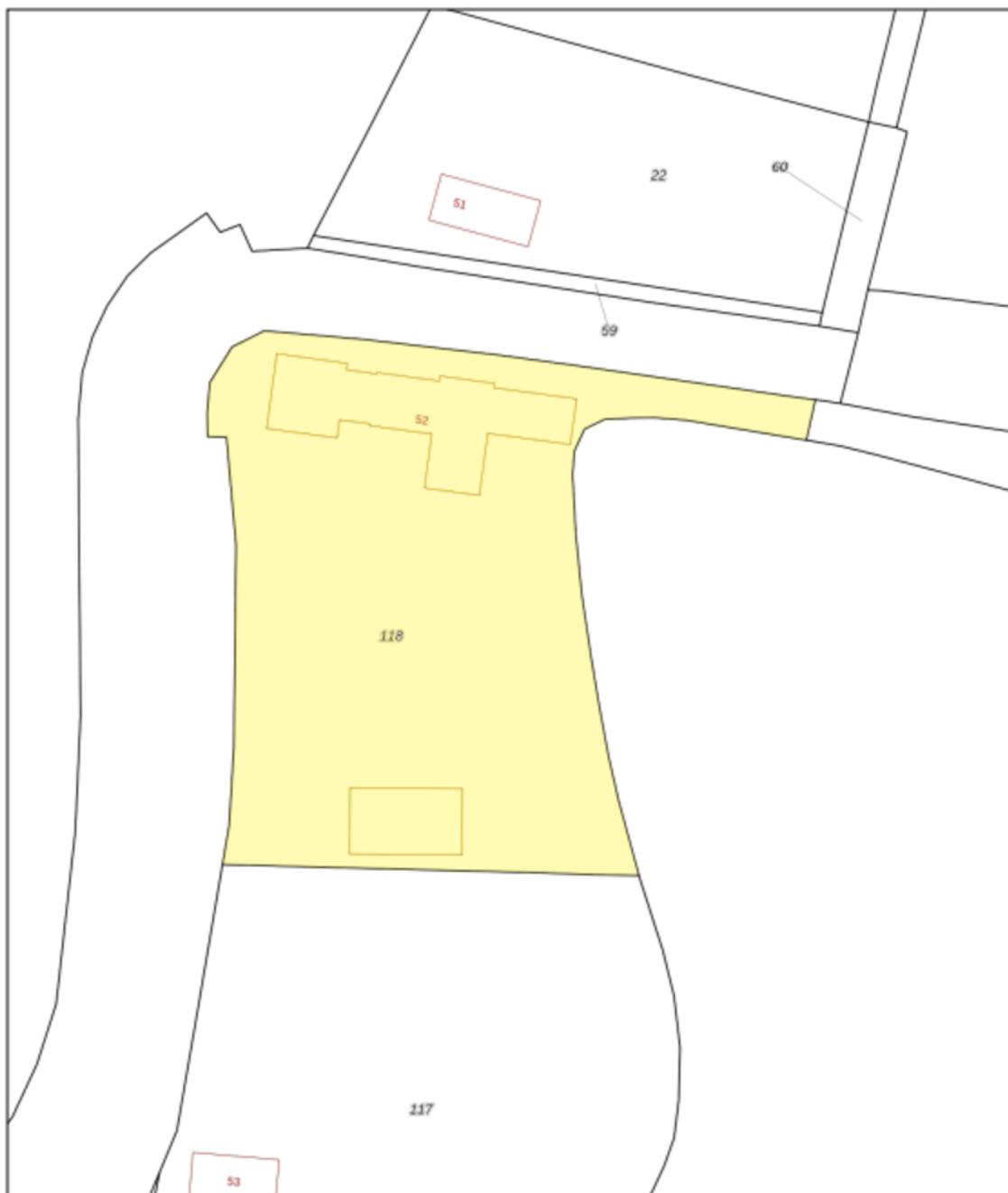


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4501 PW 52



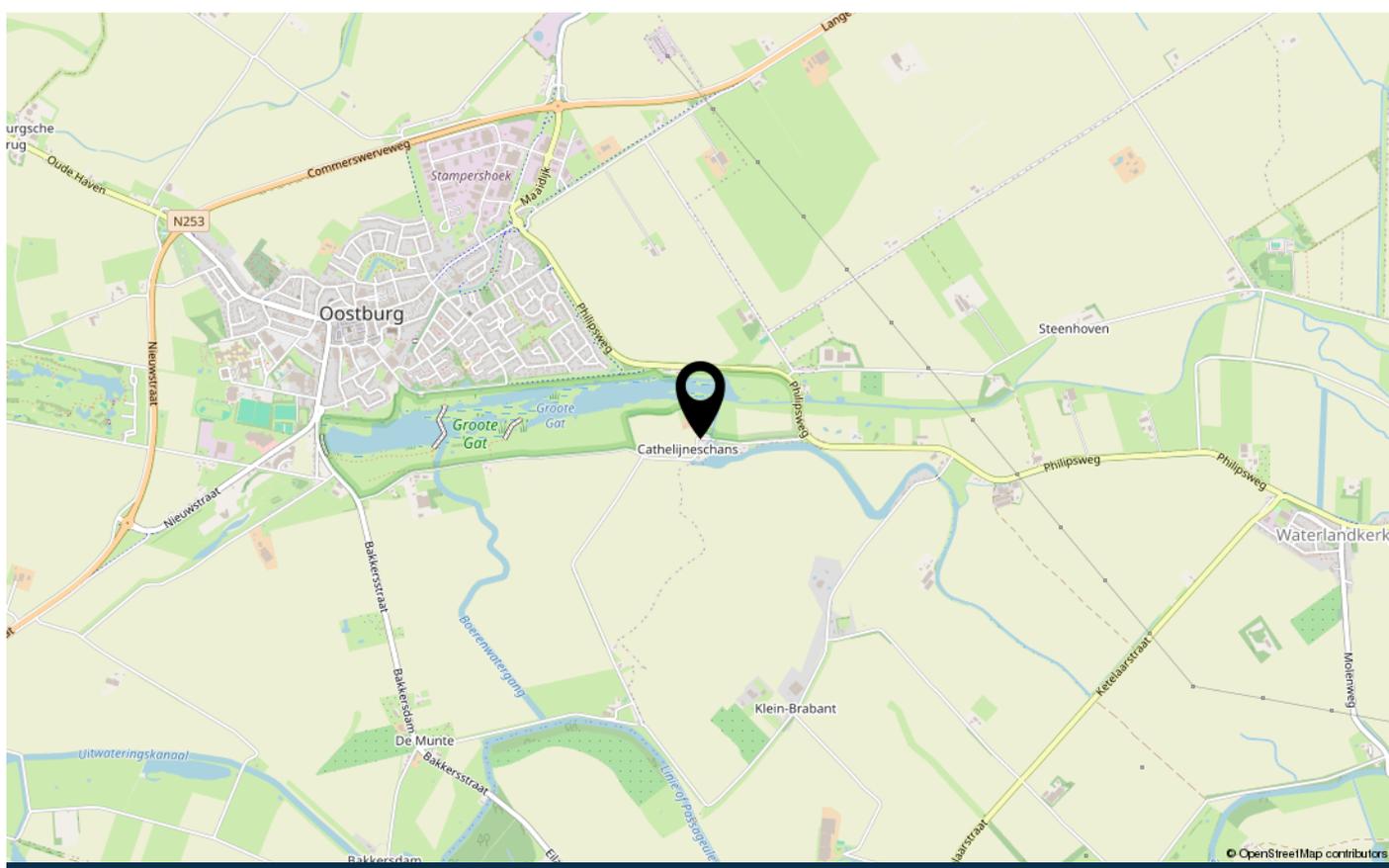
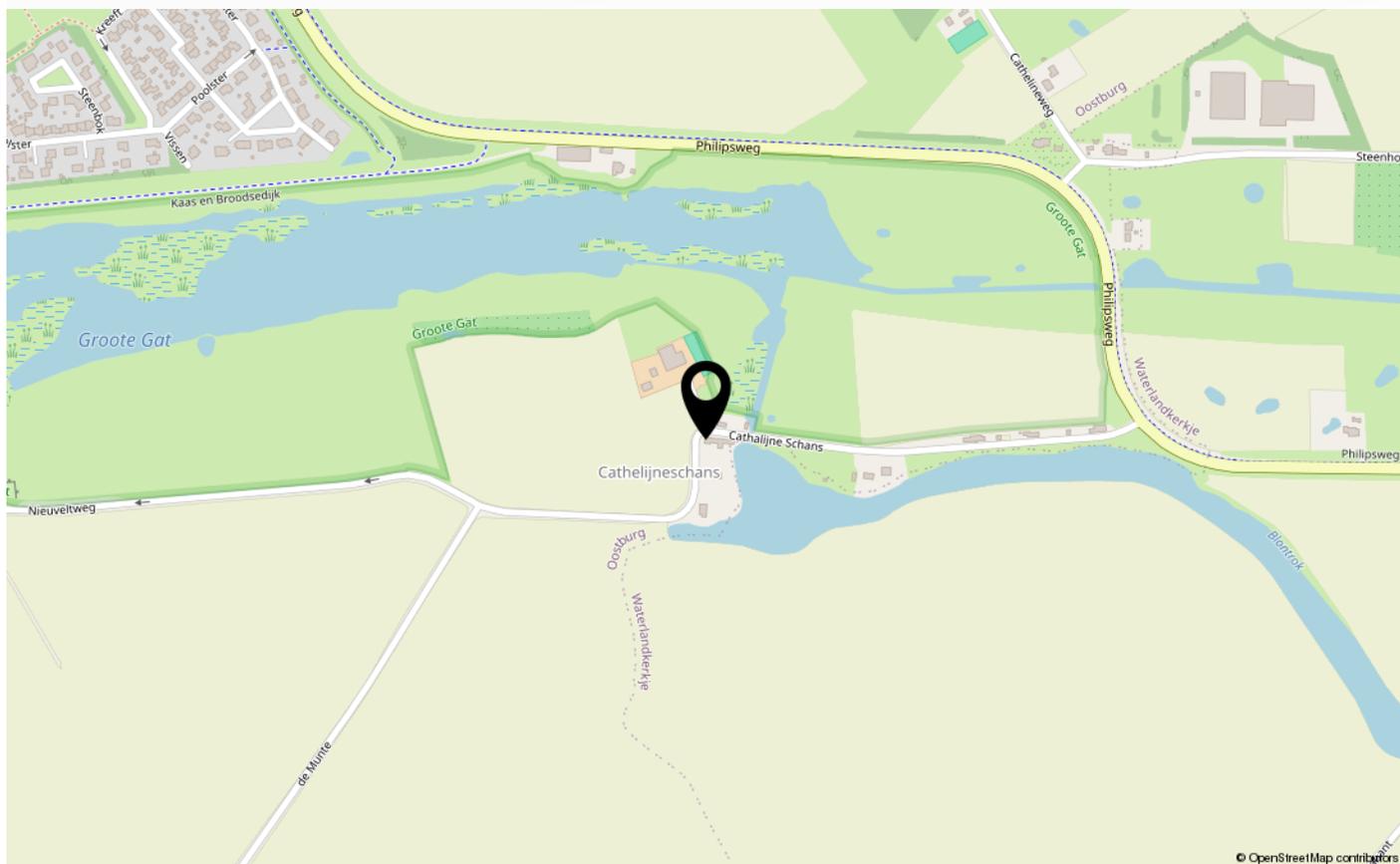
| | | | |
|--------------|----------------------------------|----------------------------|----------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | Oostburg |
| | Huisnummer | Sectie | O |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel | 118 |
| | Voorkopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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 bezit 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 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 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

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl