



Westlangeweg 1 A 185  
4513 KM  
Hoofdplaat  
Vraagprijs € 289.000 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	86 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	320 m <sup>2</sup>
Inhoud	320 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1998
Energielabel	C
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd





# beschrijving

Charmante geschakelde recreatiewoning met o.a. ruime garage, tuin en royaal dakterras. De woonkamer en keuken bevinden zich op de bovenverdieping, waar u geniet van een prachtig uitzicht op de Westerschelde. Deze woning ligt tegen de Zeedijk op het gezellige vakantiepark Village Scaldia in Hoofdplaat.

Bent u op zoek naar een vakantiewoning in een rustige omgeving, op een steenworp afstand van het strand en de zee? Neem dan gerust contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.

Indeling: Eerste verdieping: Bij binnenkomst via de voordeur betreedt u een ruime hal, waar de trap naar de eerste verdieping direct opvalt. Op de bovenverdieping wordt u verwelkomd door een zee van licht dankzij de grote raampartijen. Hier vindt u de sfeervolle woonkamer met haard en de open keuken, die is uitgerust met losse apparatuur zoals een 4-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, magnetron, vaatwasser en koelkast. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon en het royale dakterras, waar u kunt genieten van een weids uitzicht op de duinen en de Westerschelde.

Begane grond: De begane grond beschikt over twee ruime slaapkamers, waarvan één met openslaande tuindeuren. De nette badkamer is uitgerust met een ligbad, douche en wastafelmeubel. Naast de badkamer bevindt zich een apart toiletruimte.

Tuin: De ruime achtertuin is gelegen op het noorden en biedt een terras met buiten barbecue. Via een vaste trap bereikt u het grote dakterras. Zowel de tuin als het dakterras bieden volop mogelijkheden om een gezellige zit- en eethoek te creëren. Daarnaast is er een praktische berging voor het opbergen van fietsen en strandspullen, die tevens toegang biedt tot de garage.

Bouwjaar: 1998

Kozijnen: hout met dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel uit 2017

Bijzonderheden:

- \* de kozijnen boven zijn in 2021 vernieuwd;
- \* de woning wordt gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- \* ruime garage met oprit met plaats voor meerdere auto's;
- \* uniek gelegen tegen de zeedijk met een prachtig uitzicht over de Westerschelde;
- \* de woning wordt niet recreatief verhuurd, wel goede mogelijkheden hiervoor;
- \* parkkosten 2024 € 1.271,28 per jaar;
- \* energielabel C.

*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

Charmante Doppelhaushälfte mit großer Garage, Garten und großzügiger Dachterrasse. Das Wohnzimmer und die Küche befinden sich in der obersten Etage, von wo aus Sie einen herrlichen Blick auf die Westerscheldemündung haben. Dieses Haus liegt am Zeedijk auf dem gemütlichen Ferienpark Village Scaldia in Hoofdplaat.

Sind Sie auf der Suche nach einem Ferienhaus in ruhiger Umgebung, nur einen Steinwurf vom Strand und dem Meer entfernt? Dann nehmen Sie Kontakt mit uns auf für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Grundriss:

Erster Stock: Beim Betreten der Wohnung durch die Eingangstür gelangen Sie in einen geräumigen Flur, wo Ihnen sofort die Treppe zum ersten Stock ins Auge fällt. Im Obergeschoss werden Sie dank der großen Fenster von einem Meer von Licht empfangen. Hier finden Sie das gemütliche Wohnzimmer mit Kamin und die offene Küche, die mit separaten Geräten wie einem 4-Flammen-Gasherd mit Backofen, Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank ausgestattet ist. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon und zur großzügigen Dachterrasse, von wo aus Sie einen Panoramablick auf die Dünen und die Westerschelde genießen können.

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, eines davon mit französischen Fenstern. Das gepflegte Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Neben dem Badezimmer befindet sich ein separater Toilettenraum.

Garten: Der geräumige Garten auf der Rückseite ist nach Norden ausgerichtet und bietet eine Terrasse mit Grillplatz. Über eine feste Treppe gelangt man auf die große Dachterrasse. Sowohl der Garten als auch die Dachterrasse bieten viele Möglichkeiten, um einen gemütlichen Sitz- und Essbereich zu schaffen. Außerdem gibt es einen praktischen Abstellraum für Fahrräder und Strandausrüstung, der auch Zugang zur Garage bietet.

Baujahr: 1998

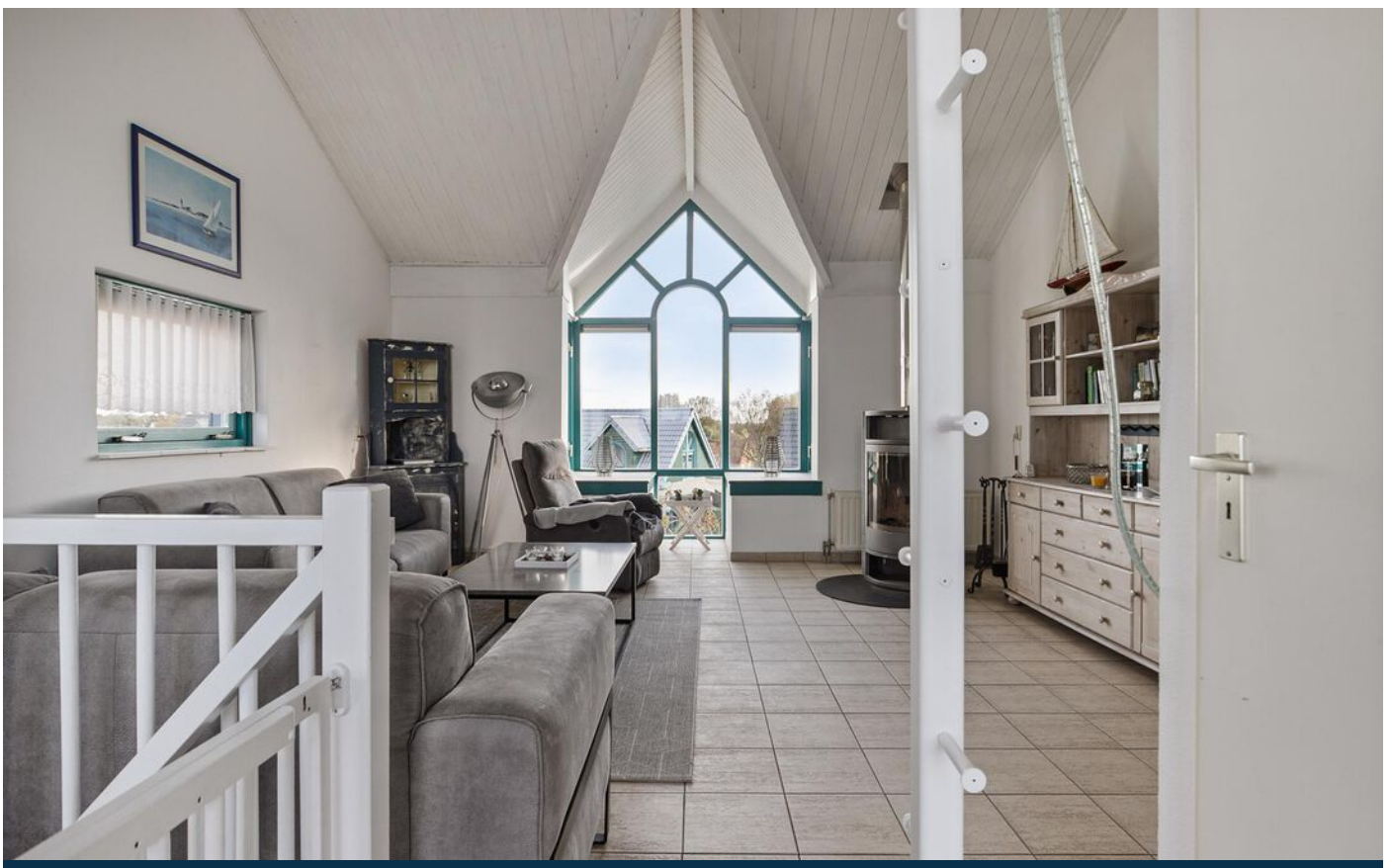
Fensterrahmen: Holz mit Doppelverglasung

Heizung: Heizkessel von 2017

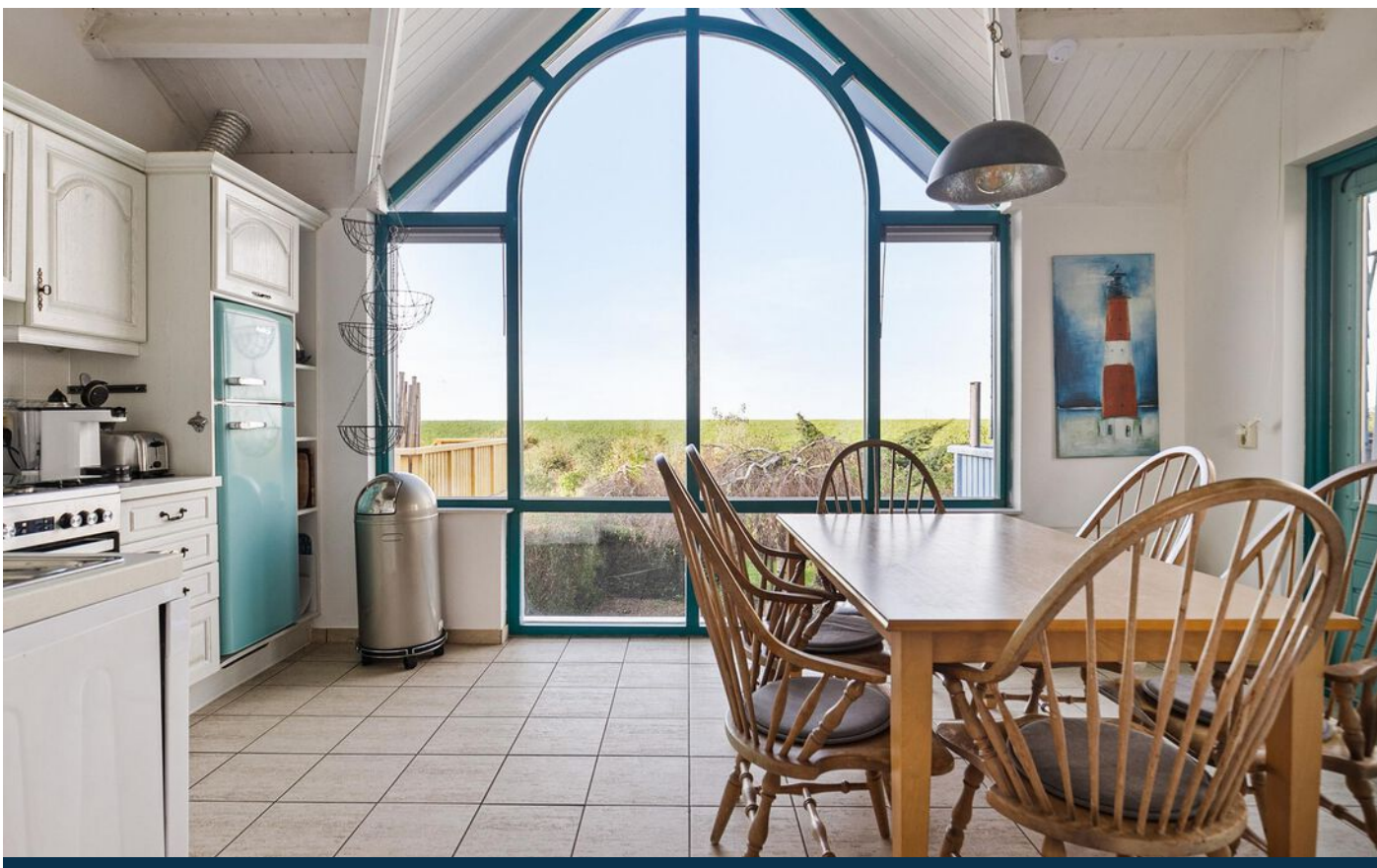
Besonderheiten:

- \* die Fensterrahmen im Obergeschoss wurden 2021 erneuert;
- \* Die Immobilie wird möbliert angeboten;
- \* geräumige Garage mit Auffahrt mit Platz für mehrere Autos;
- \* Einzigartige Lage am Seedeich mit herrlichem Blick über die Westerschelde;
- \* Die Immobilie wird nicht zu Freizeit Zwecken vermietet, aber es gibt gute Möglichkeiten dafür;
- \* Parkkosten 2024 € 1.271,28 pro Jahr;
- \* Energielabel C.

# foto's







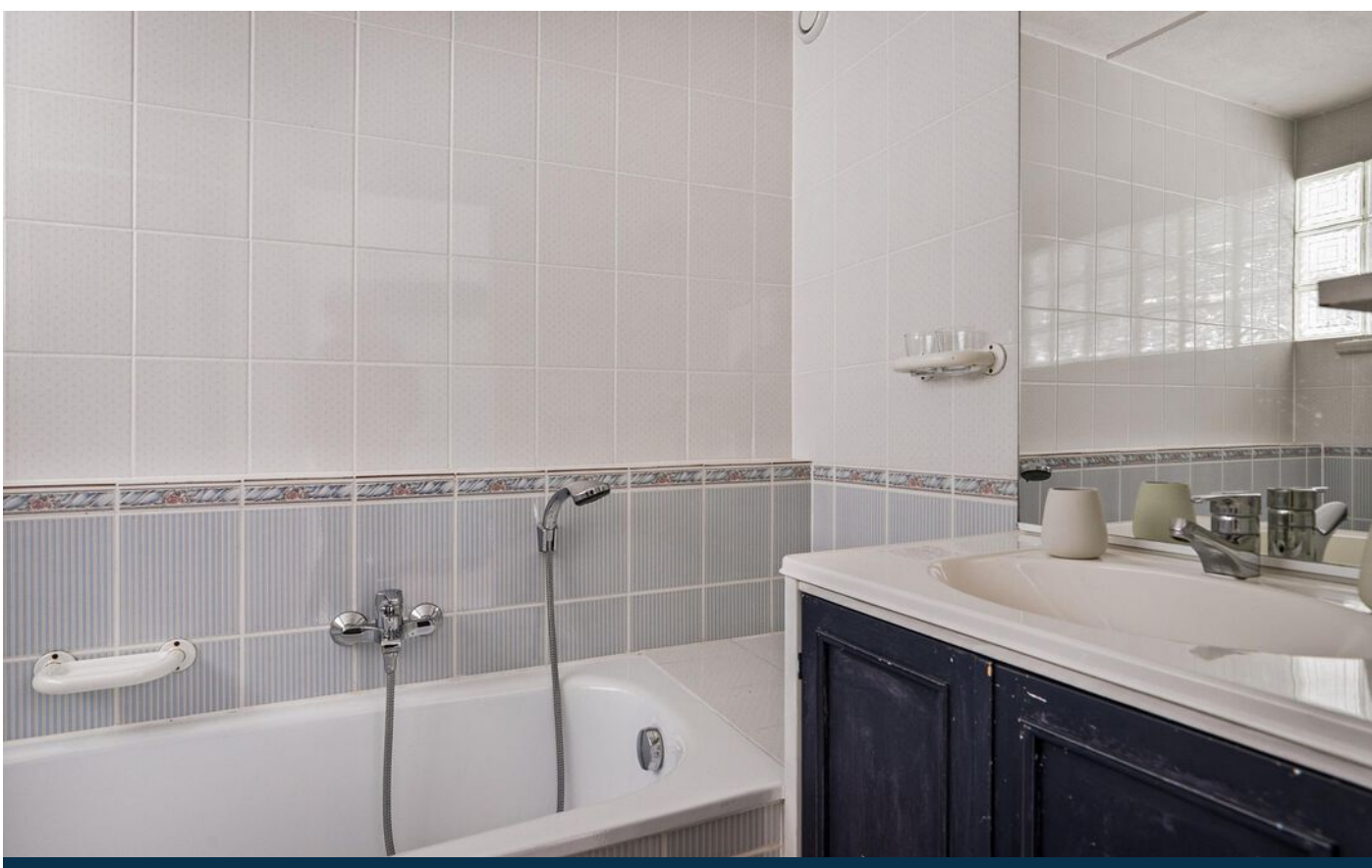








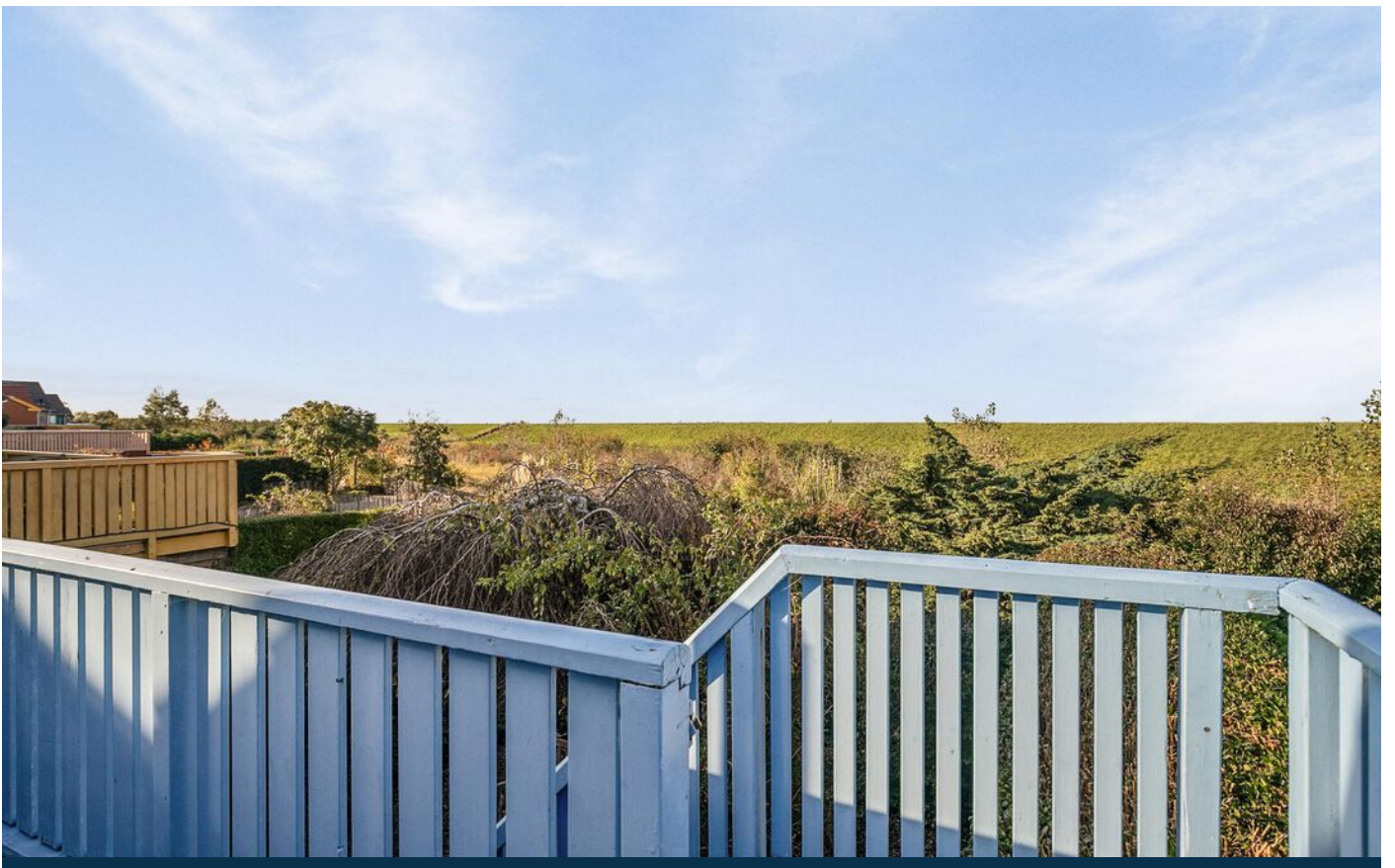














# plattegrond



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: 4513 KM 1 A 185



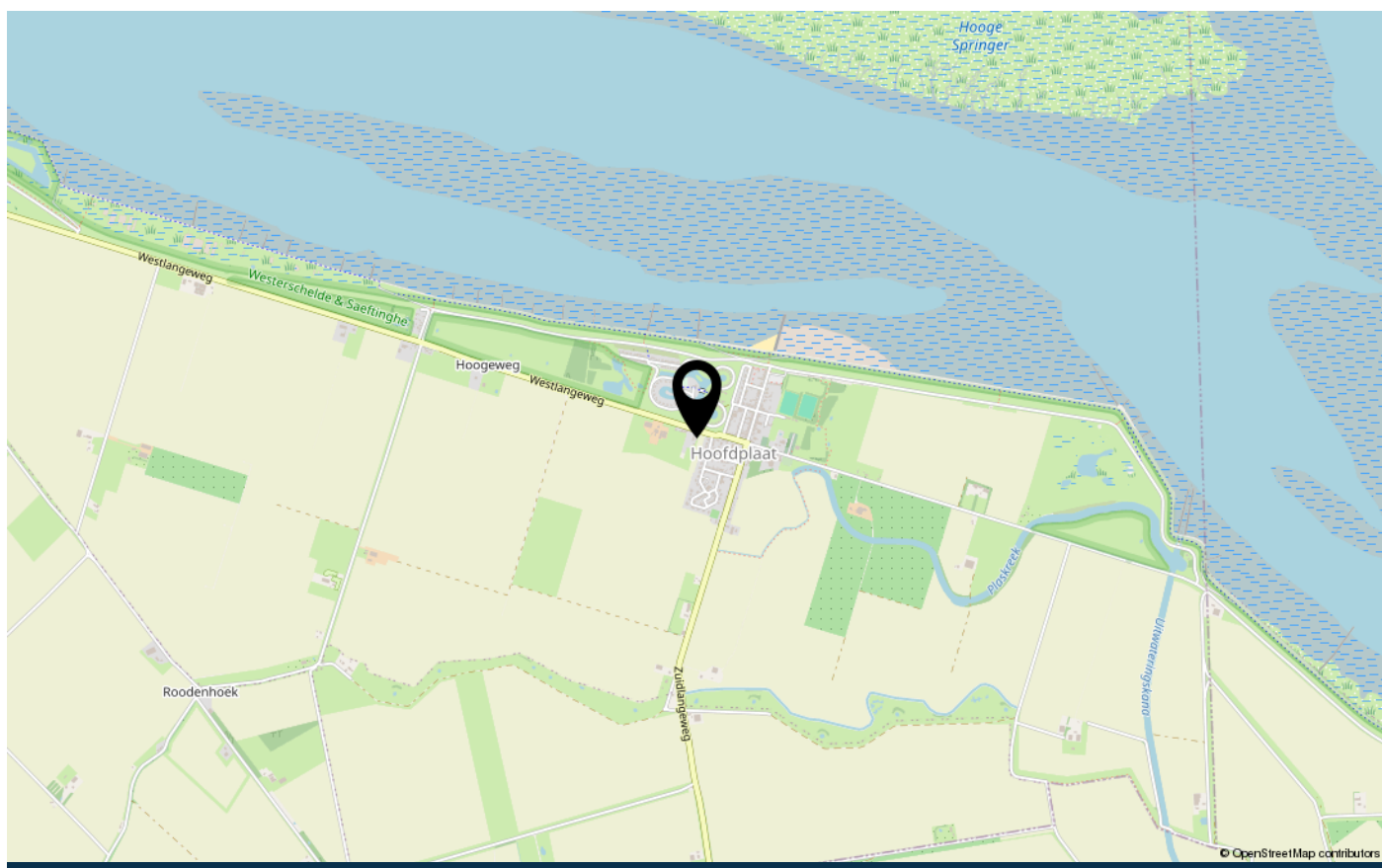
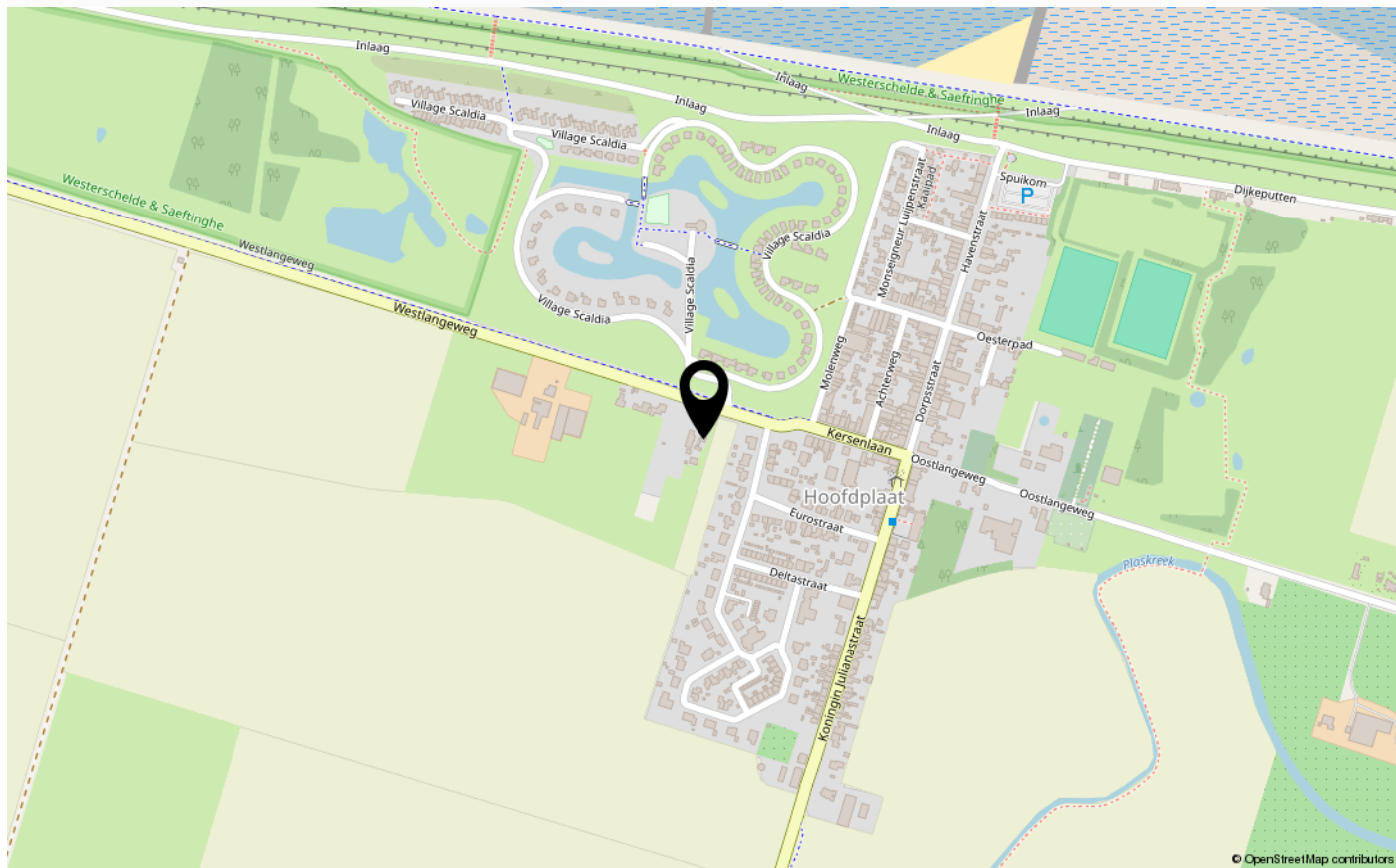
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Huisnummer	Sectie EH	
—	Vastgezette kadastrale grens	Perceel 475	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 september 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 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  
[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)