



Boulevard 57

4511 AB

Breskens

Vraagprijs € 295.000 k.k.



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

kenmerken

Woonoppervlakte	79 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Inhoud	338 m ³
Verwarming	gaskachels, elektrische verwarming
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1930
Energielabel	G
Isolatie	dubbel glas



beschrijving

Bent u op zoek naar een comfortabele tussenwoning aan een rustige weg in Breskens? Deze woning, gelegen vlakbij de dijkovergang, bevindt zich op korte afstand van het strand, de zee en de veerhaven. Met drie slaapkamers, een vernieuwde keuken en badkamer, én een zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Bent u benieuwd naar wat deze woning nog meer te bieden heeft? Neem dan zo snel mogelijk contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

Indeling: Via de hal komt u binnen in de woning en heeft u direct toegang tot de gesloten inbouwkeuken, die in 2020 volledig is vernieuwd. Deze keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser, zodat u over alle gemakken beschikt. Vanuit de keuken en de hal betreedt u de ruime woonkamer, uitgerust met een sfeervolle gashaard. De openslaande deuren leiden naar het balkon, dat ook over een praktische bergkast beschikt, ideaal voor extra opslag.

Op de eerste verdieping treft u de overloop die toegang geeft tot drie ruime slaapkamers. De badkamer is recentelijk vernieuwd en voorzien van een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Souterrain: Via de hal op de begane grond bereikt u het souterrain. Hier bevindt zich een praktische wasruimte en een royale berging. Deze ruimte kan eenvoudig worden omgebouwd tot een hobbykamer. Vanuit de berging heeft u toegang tot een overkapping, die aansluit op de onderhoudsvriendelijke achtertuin.

Tuin: De achtertuin, gelegen op het zonnige zuidwesten, is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een royaal terras. Hier kunt u een mooie zit- en/of eetplek creëren, perfect voor zomerse diners of ontspannen momenten. Achter de woning heeft u bovendien de beschikking over een eigen parkeerplaats.

Bouwjaar: 1930

Verwarming: gashaard en elektrische kachel verdieping

Kozijnen: kunststof kozijnen met dubbel glas

Bijzonderheden:

* GG in de woonkamer;

over een balkon;

* energielabel G;

* achtertuin op het zuidwesten;

* zowel permanent als recreatief te bewonen;

* eigen parkeervoorz

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 komfortablen Reihenhaus in einer ruhigen Straße in Breskens? Dieses Haus befindet sich in der Nähe des Deichs und ist nur wenige Schritte vom Strand, dem Meer und dem Fährhafen entfernt. Es verfügt über drei Schlafzimmer, eine modernisierte Küche und ein Badezimmer sowie einen sonnigen, nach Südwesten ausgerichteten Garten.

Sind Sie neugierig, was diese Immobilie sonst noch zu bieten hat? Dann kontaktieren Sie uns so schnell wie möglich, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Sie betreten das Haus durch die Diele und haben direkten Zugang zur geschlossenen Einbauküche, die 2020 komplett renoviert wurde. Diese Küche ist mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten. Von der Küche und die Diele aus gelangt man in das geräumige Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Gaskamin ausgestattet ist. Durch Flügeltüren gelangt man auf den Balkon, auf dem sich auch ein praktischer Abstellschrank befindet, ideal für zusätzlichen Stauraum.

Im ersten Stock befindet sich der Treppenabsatz, von dem aus Sie Zugang zu drei geräumigen Schlafzimmern haben. Das Badezimmer wurde kürzlich renoviert und mit einer begehbaren Dusche, einem Doppelwaschbecken und einer Toilette ausgestattet.

Untergeschoss:

Durch den Flur im Erdgeschoss gelangen Sie in das Untergeschoss. Hier finden Sie eine praktische Waschküche und einen geräumigen Abstellraum. Dieser Raum kann leicht in einen Hobbyraum umgewandelt werden. Vom Abstellraum aus haben Sie Zugang zu einem Vordach, das Sie mit dem pflegeleichten Garten auf der Rückseite verbindet.

Garten:

Der hintere Garten, auf der sonnigen Südwestseite gelegen, ist pflegeleicht angelegt und bietet eine großzügige Terrasse. Hier können Sie einen schönen Sitz- und/oder Essbereich einrichten, perfekt für Sommeressen oder entspannte Momente. Hinter dem Haus haben Sie auch Zugang zu einem privaten Parkplatz.

Baujahr: 1930

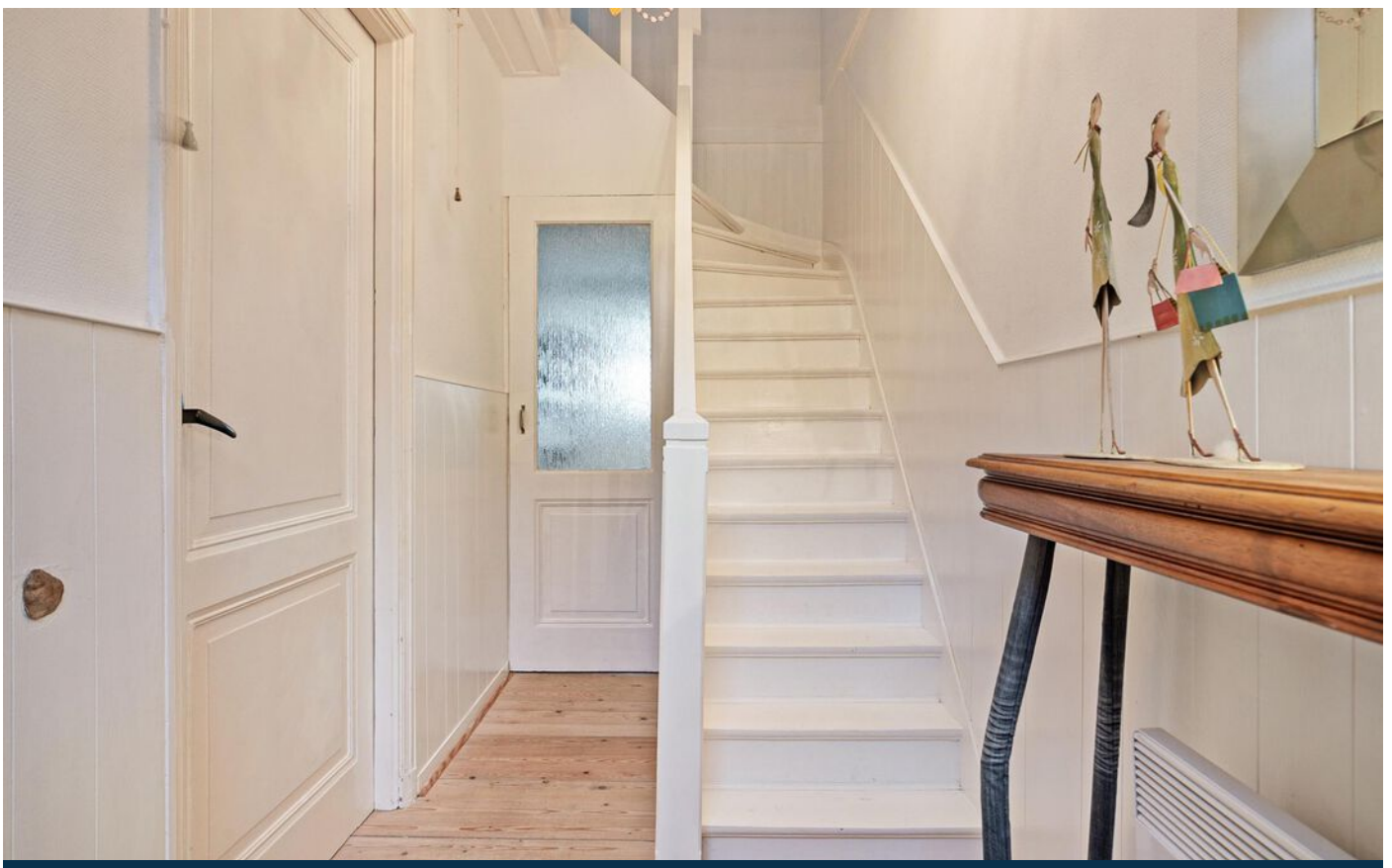
Heizung: Gaskamin und Elektroheizung im Obergeschoss

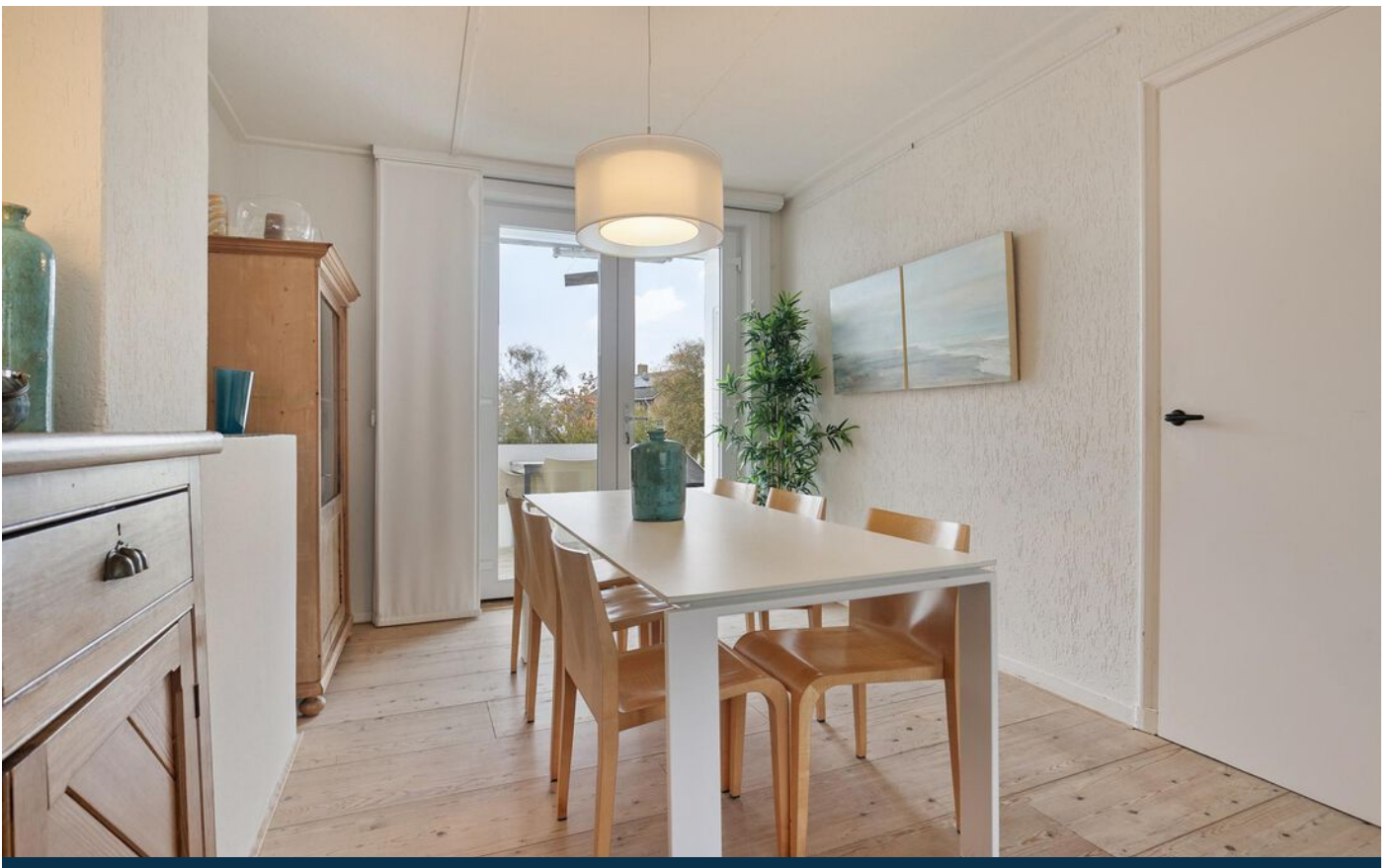
Fensterrahmen: Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Besonderheiten:

- * Das Haus hat einen Gaskamin im Wohnzimmer;
- * Hinterer Garten nach Südwesten ausgerichtet;
- * die Küche wurde im Jahr 2020 erneuert;
- * Haus hat einen Balkon;
- * Sowohl permanente als auch freizeitliche Belegung;
- * Privater Parkplatz auf der Rückseite des Grundstücks;
- * Energielabel G;
- * Ruhig gelegen in einer Sackgasse, eine sehr kurze Entfernung von den Dünen zum Meer und Strand.

foto's



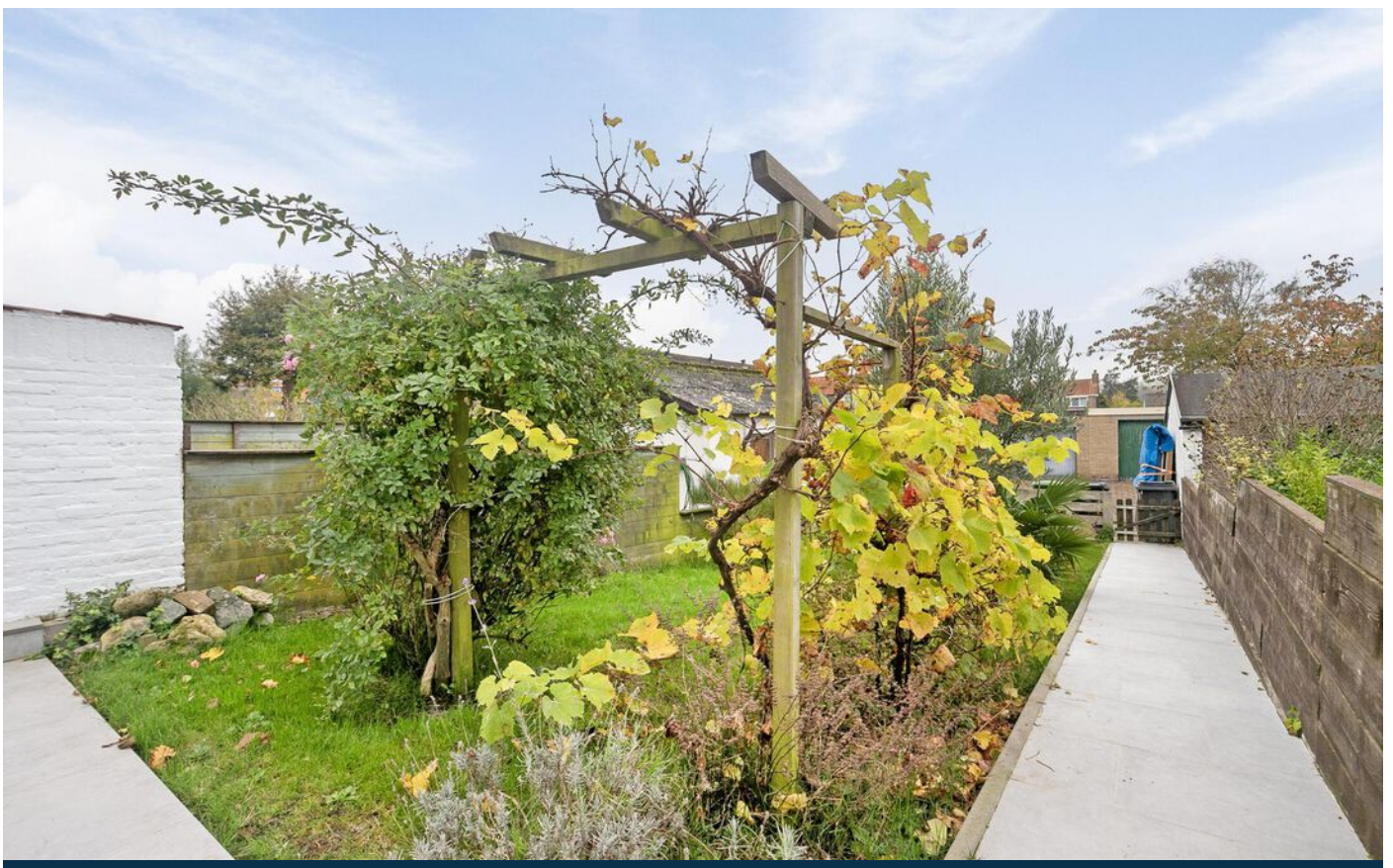














plattegrond



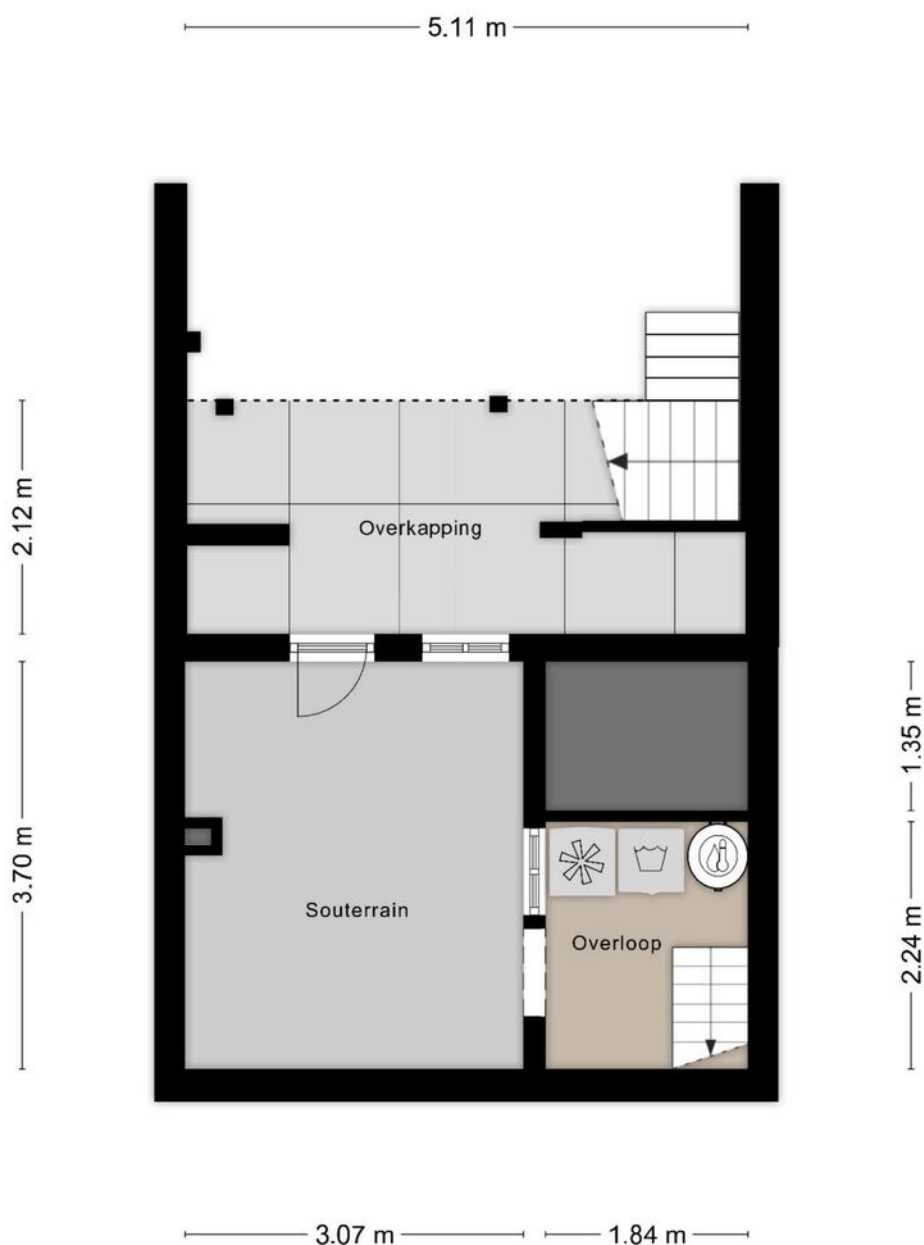
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

plattegrond



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

plattegrond

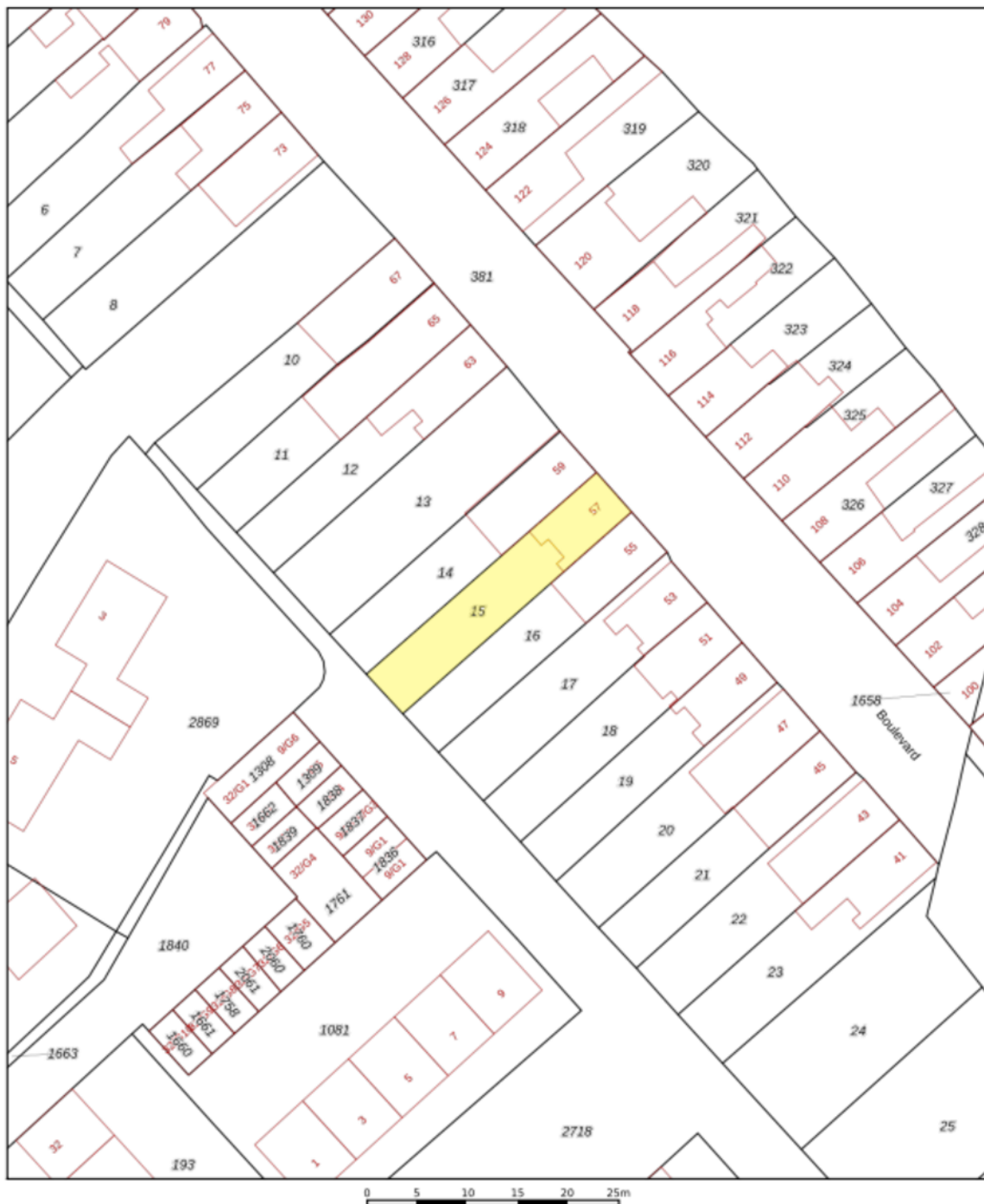


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 AB 57



- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Oostburg
Sectie EB
Perceel 15



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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 behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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, "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 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.

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