



Westlangeweg 1 A 167
4513 KM
Hoofdplaat
Vraagprijs € 269.000 k.k.



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

kenmerken

Woonoppervlakte	87 m ²
Perceeloppervlakte	303 m ²
Inhoud	395 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1998
Energie label	B
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



beschrijving

Charmante geschakelde recreatiewoning met uitzicht op de Westerschelde. Gelegen tegen de Zeedijk op vakantiepark Village Scaldia in Hoofdplaat, vindt u deze sfeervolle recreatiewoning op een perceel van 303 m² eigen grond. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een lichte woonkamer met een open inbouwkeuken en een garage met eigen parkeerplaats.

Deze woning is ideaal voor wie op zoek is naar een vakantiewoning in een rustige omgeving, op loopafstand van het strand en de zee. Interesse? Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging!

Indeling: Eerste verdieping: Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal met toegang tot de trap naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich de lichte woonkamer, voorzien van een tegelvloer en een open keuken met diverse inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Dankzij de openslaande deuren aan beide zijden van de woonkamer heeft u toegang tot twee balkons. Het ruime balkon aan de achterzijde biedt een schitterend uitzicht op de Westerschelde en is de perfecte plek om te genieten van de zon en de frisse zeelucht.

Begane grond: De begane grond beschikt over drie ruime slaapkamers, waarvan één met openslaande deuren naar de tuin. De nette badkamer is uitgerust met een ligbad en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een aparte toiletruimte.

Tuin: de woning beschikt over een ruime achtertuin op het noorden met vrij uitzicht op de duinen van het strand van Hoofdplaat. Hier vindt u een royaal terras, ideaal voor het creëren van een sfeervolle zithoek. Daarnaast heeft de tuin directe toegang tot zowel de garage als de berging, wat zorgt voor extra opslag- en parkeergelegenheid. Op de eerste verdieping bevindt zich een ruim balkon, perfect om te genieten van lange zomeravonden met een prachtig uitzicht.

Bouwjaar: 1998

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel uit 2014

Bijzonderheden:

* buiten is opnieuw geschilderd in 2024;

* 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 2025 € 1.303,18 per jaar.

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

Charmantes Reihenferienhaus mit Blick auf die Westerscheldemündung. Am Zeedijk im Ferienpark Village Scaldia in Hoofdplaat finden Sie dieses attraktive Ferienhaus auf einem 303 m² großen eigenen Grundstück. Das Haus verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, ein helles Wohnzimmer mit offener Einbauküche und eine Garage mit eigenem Stellplatz.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die ein Ferienhaus in ruhiger Umgebung suchen, das nur wenige Gehminuten von Strand und Meer entfernt ist. Interessiert? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Aufteilung:

Erster Stock: Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den geräumigen Flur mit Zugang zur Treppe in den ersten Stock. Hier finden Sie das helle Wohnzimmer, das mit einem gefliesten Boden und einer offenen Küche mit verschiedenen Einbaugeräten wie einem 4-Flammen-Gasherd, Dunstabzugshaube, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet ist. Dank der Flügeltüren auf beiden Seiten des Wohnzimmers haben Sie Zugang zu zwei Balkonen. Der geräumige Balkon auf der Rückseite bietet einen atemberaubenden Blick auf die Westerschelde-Mündung und ist der perfekte Ort, um die Sonne und die frische Seeluft zu genießen.

Erdgeschoss: Im Erdgeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, von denen eines eine Flügeltür zum Garten hat. Das gepflegte Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Es gibt auch einen separaten Toilettenraum.

Garten:

Das Haus verfügt über einen großen, nach Norden ausgerichteten Garten mit freiem Blick auf die Dünen des Hoofdplaat-Strandes. Hier finden Sie eine großzügige Terrasse, die sich ideal für die Schaffung eines attraktiven Sitzbereichs eignet. Darüber hinaus hat der Garten einen direkten Zugang zur Garage und zum Schuppen, die zusätzlichen Stauraum und Abstellmöglichkeiten bieten. In der ersten Etage befindet sich ein geräumiger Balkon, auf dem Sie lange Sommerabende mit herrlicher Aussicht genießen können.

Baujahr: 1998

Fensterrahmen: Holzfensterrahmen mit Doppelverglasung

Heizung: Zentralheizungsboiler von 2014

Einzelheiten:

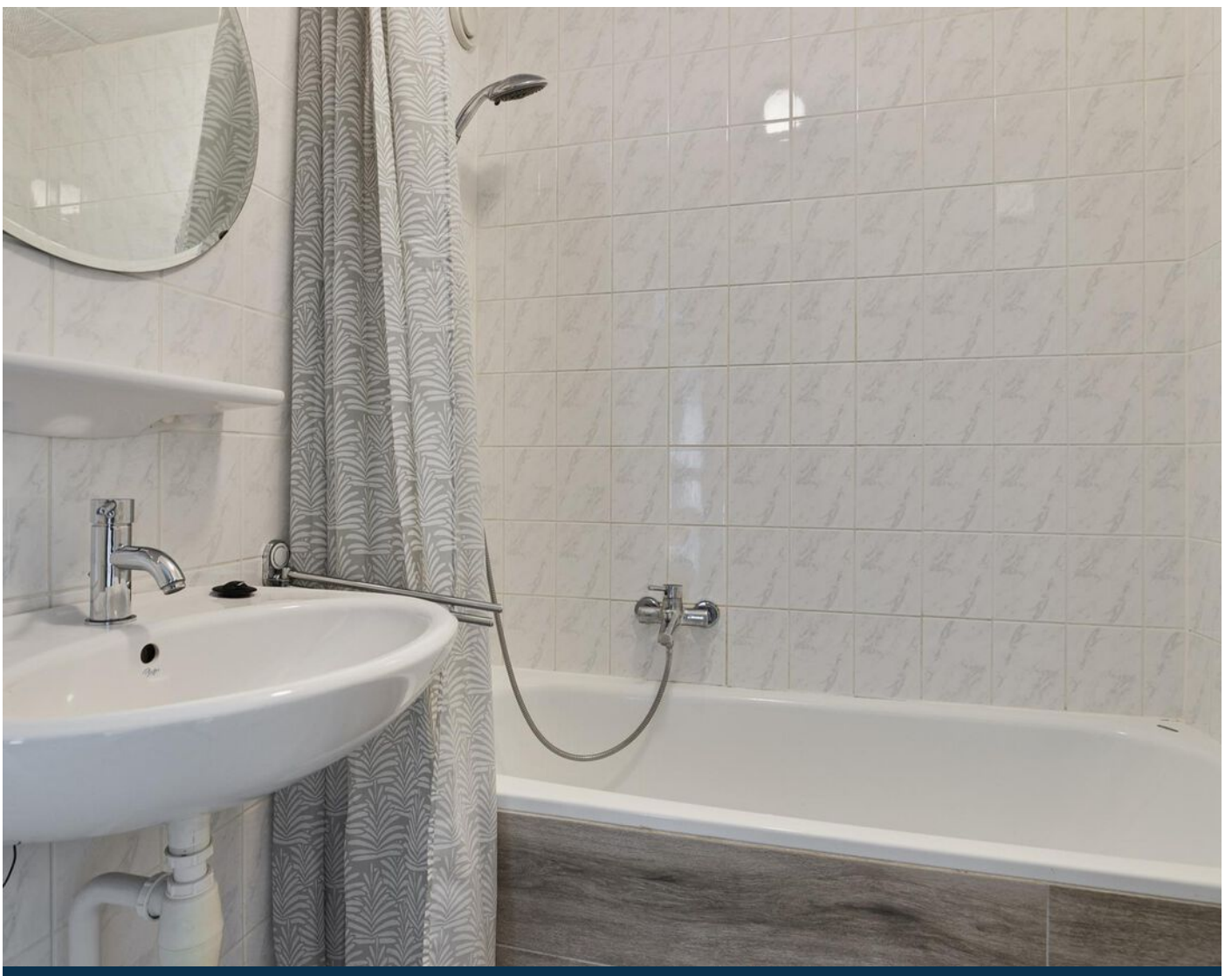
- * Außen neu gestrichen im Jahr 2024;
- * Geräumige Garage mit Auffahrt mit Platz für mehrere Autos;
- * Einzigartige Lage am Seedeich mit herrlichem Blick auf die Westerschelde;
- * Die Immobilie wird nicht zu Freizeit Zwecken vermietet, aber es gibt gute Möglichkeiten dafür;
- * Parkkosten 2025 € 1.303,18 pro Jahr.

foto's

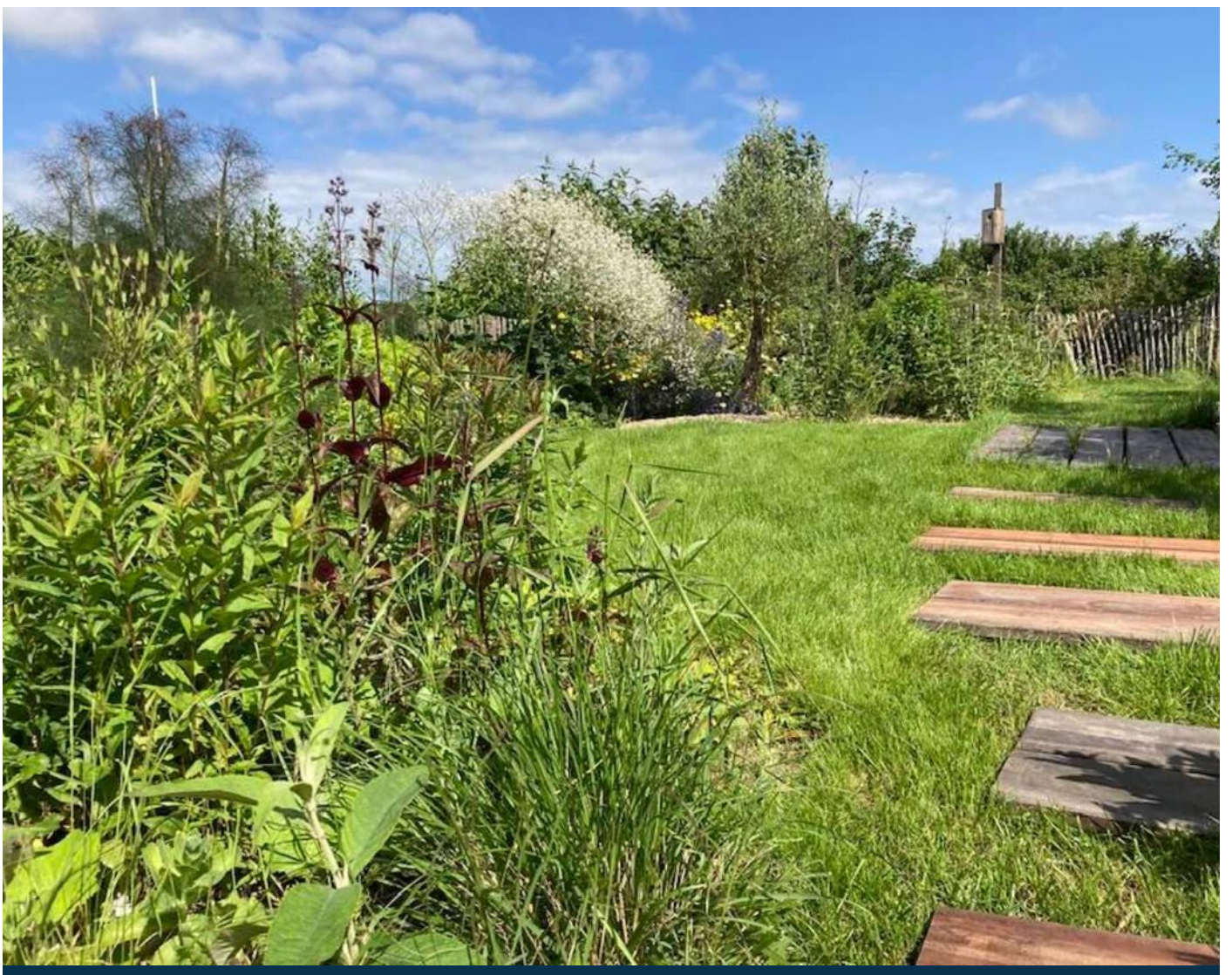












plattegrond



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 1A 167

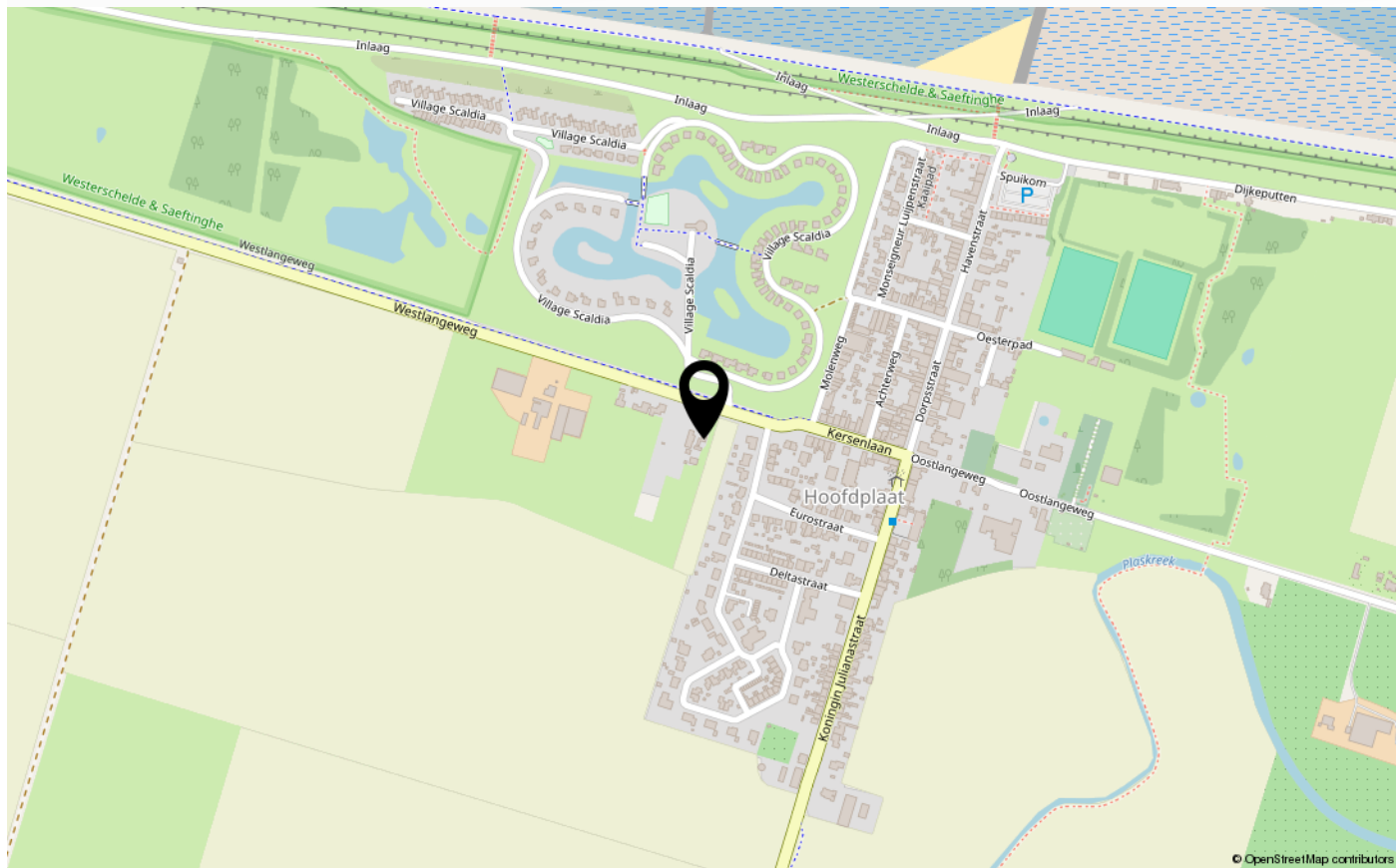


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgezette kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	
— Voortopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie EH	
— Bebouwing		Perceel 470	

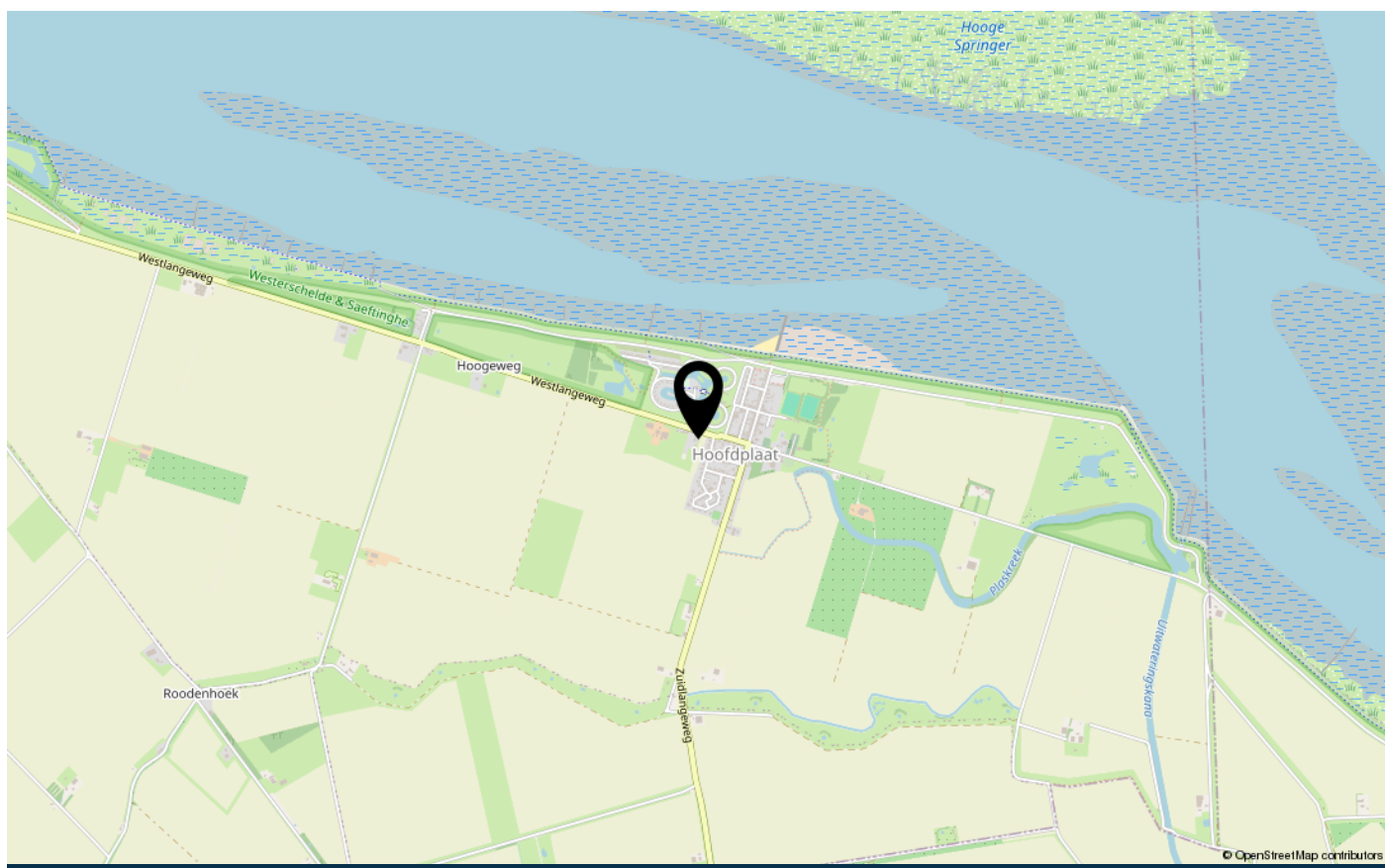
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

locatie op de kaart



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

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 € 525.000,--. 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 525.000 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