



Oude Kerkstraat 14  
4527 CV  
Aardenburg  
Vraagprijs € 275.000 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    | 104 m <sup>2</sup>                      |
| Perceeloppervlakte | 246 m <sup>2</sup>                      |
| Inhoud             | 384 m <sup>3</sup>                      |
| Verwarming         | c.v.-ketel, open haard                  |
| Aantal kamers      | 4                                       |
| Aantal slaapkamers | 3                                       |
| Bouwjaar           | 1917                                    |
| Energielabel       | D                                       |
| Isolatie           | dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |



# beschrijving

Zoekt u een woning met een centrale ligging, moderne voorzieningen en een sfeervolle uitstraling? Dan is deze woning in Aardenburg misschien wel precies wat u zoekt. De woning is gelegen op een perceel van 246 m2 eigen grond en beschikt over drie slaapkamers, een ruime woonkamer en diep achtertuin op het zuidwesten.

Heeft u interesse in de woning? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning nog meer te bieden heeft.

Begane grond: bij binnenkomst treft u een ruime hal die toegang biedt tot de badkamer, uitgerust met een douche, toilet en wastafelmeubel. Vervolgens komt u in de lichte en ruime woonkamer, voorzien van een gezellige open haard en een stijlvolle parketvloer. De open keuken, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een 6-pits gaskookplaat, koelkast, vaatwasser, afzuigkap en een combi oven/magnetron, maakt deze ruimte ideaal voor gezellige diners en familieavonden. Vanuit de woonkamer heeft u middels openslaande deuren direct toegang tot de achtertuin.

Verdieping: via de overloop bereikt u drie comfortabele en ruime slaapkamers, waarvan één slaapkamer is uitgerust met een wastafelmeubel. Een bijzonder pluspunt van deze woning is de walk-in closet, die extra opslagruimte biedt.

Tuin: ce onderhoudsvriendelijke en gerenoveerde (2019) achtertuin heeft een zuidwestelijke ligging. De tuin beschikt over een ruime overkapping, waar u heerlijk kunt ontspannen of dineren. Naast de overkapping beschikt de tuin ook over een ruim terras met voldoende ruimte voor het creëren van een zit- en/of eethoek. Daarnaast biedt de achtertuin een handig tuinhuis, wat zorgt voor extra opslagruimte en veelzijdigheid.

Bouwjaar: 1917

Kozijnen: Kunststof kozijnen met dubbel glas en rolluiken

Verwarming: cv-ketel uit 2008

bijzonderheden:

- \* in 2019 is de tuin gerenoveerd;
- \* de achtergevel is geleverd in 2019;
- \* de voorgevel is geleverd in 2021;
- \* centraal gelegen in Aardenburg;
- \* zowel permanente als recreatieve bewoning mogelijk;
- \* diepe achtertuin op het zuidwesten met terras en overkapping.

*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

Suchen Sie eine Immobilie an zentraler Lage, mit moderner Ausstattung und einem attraktiven Erscheinungsbild? Dann könnte dieses Haus in Aardenburg genau das Richtige für Sie sein. Das Haus befindet sich auf einem 246 m<sup>2</sup> grossen, eigenen Grundstück und verfügt über drei Schlafzimmer, ein grosses Wohnzimmer und einen tiefen, nach Südwesten ausgerichteten Garten.

Sind Sie an der Immobilie interessiert? Dann kontaktieren Sie uns bald für einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, was diese Immobilie sonst noch zu bieten hat.

## Erdgeschoss:

Wenn Sie das Haus betreten, finden Sie einen geräumigen Flur vor, der Zugang zum Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschbecken bietet. Danach betreten Sie das helle und geräumige Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Kamin und einem stilvollen Parkettboden ausgestattet ist. Die offene Küche ist mit hochwertigen Geräten wie einem 6-Flammen-Gasherd, einem Kühlschrank, einem Geschirrspüler, einer Dunstabzugshaube und einem Kombi-Backofen mit Mikrowelle ausgestattet und eignet sich ideal für gemütliche Abendessen und Familienabende. Vom Wohnzimmer aus haben Sie durch Flügeltüren direkten Zugang zum hinteren Garten.

## Etage:

Über den Treppenabsatz erreichen Sie drei komfortable und geräumige Schlafzimmer, von denen eines mit einem Waschbecken ausgestattet ist. Ein besonderer Pluspunkt dieses Hauses ist der begehbare Kleiderschrank, der zusätzlichen Stauraum bietet.

## Garten:

Der pflegeleichte und renovierte (2019) hintere Garten ist nach Südwesten ausgerichtet. Der Garten verfügt über eine geräumige Überdachung, wo Sie sich entspannen oder essen können. Neben der Überdachung verfügt der Garten auch über eine geräumige Terrasse mit genügend Platz, um einen Sitz- und/oder Essbereich zu schaffen. Darüber hinaus bietet der hintere Garten ein praktisches Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum und Vielseitigkeit bietet.

Baujahr: 1917

Fensterrahmen: Kunststoff-Fensterrahmen mit Doppelverglasung und Rollläden

Heizung: Zentralheizungskessel von 2008

## details:

- \* der Garten wurde 2019 renoviert;
- \* die hintere Fassade wurde 2019 gestrichen;
- \* die vordere Fassade wurde 2021 gestrichen;
- \* zentral in Aardenburg gelegen;
- \* sowohl Dauer- als auch Freizeitwohnungen möglich;
- \* tiefer, nach Südwesten ausgerichteter Garten mit Terrasse und Vordach;
- \* Energielabel D.

# foto's











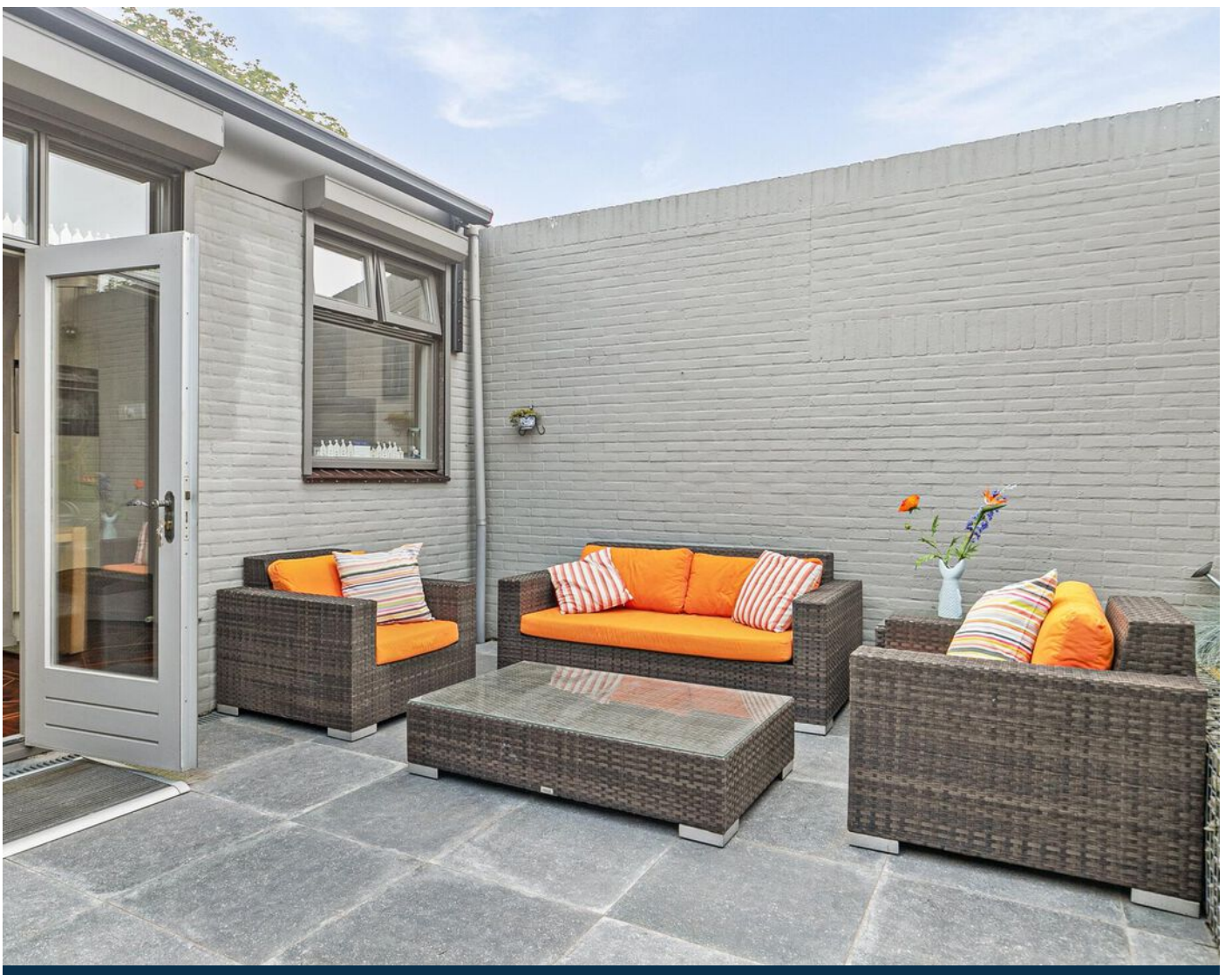




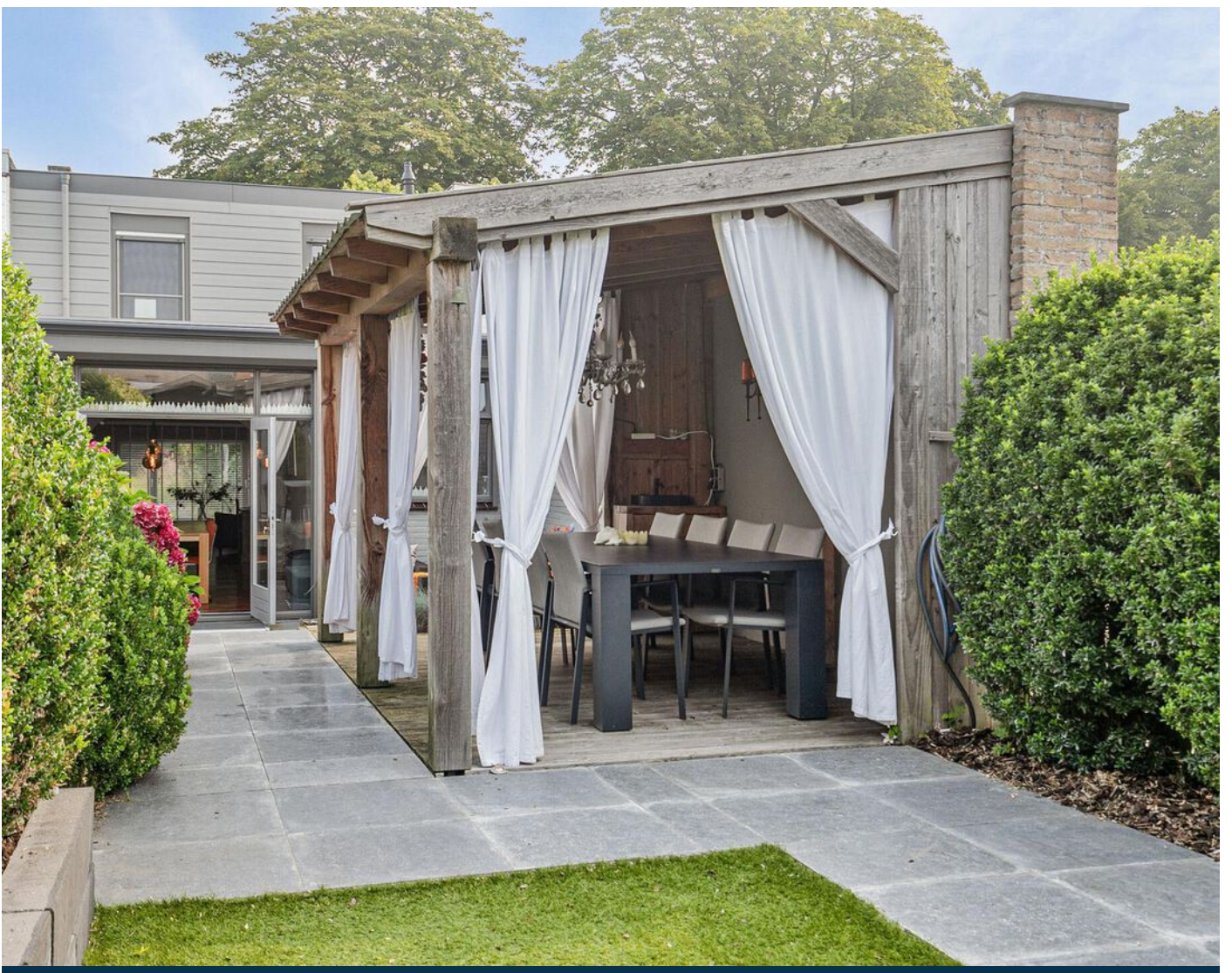




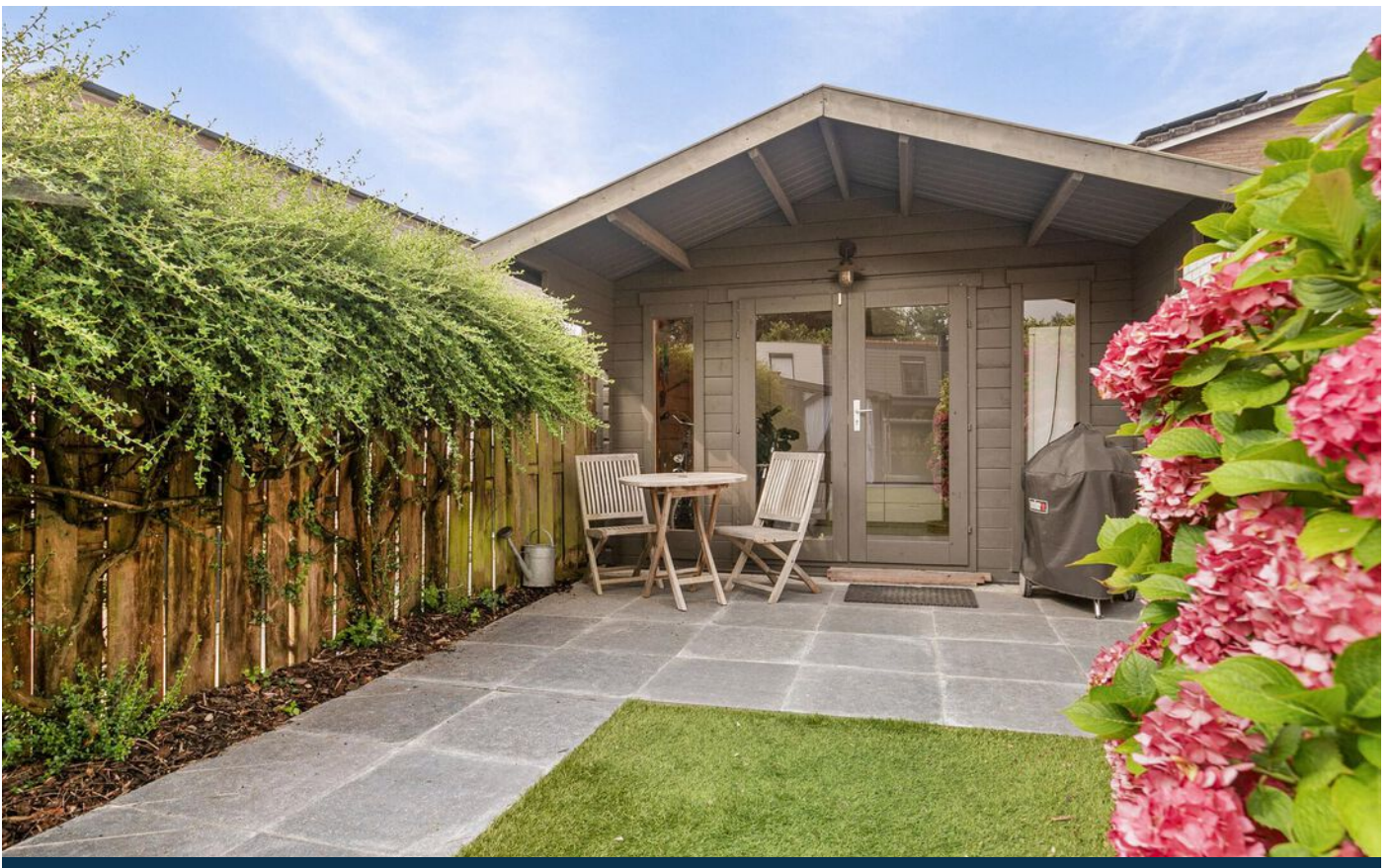














# plattegrond



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

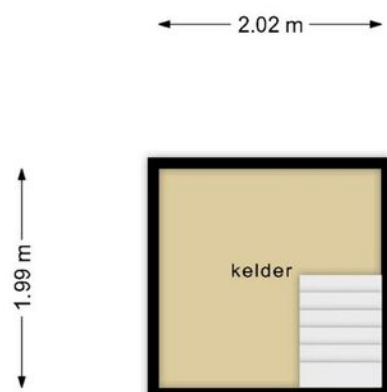
# plattegrond



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

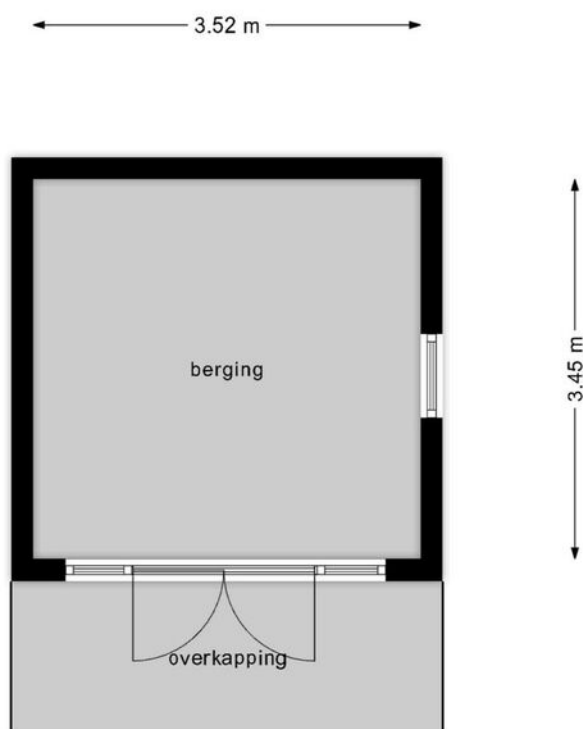


# plattegrond



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

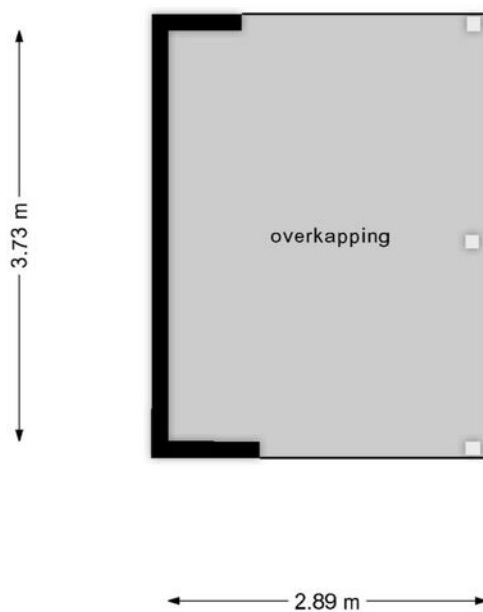
# plattegrond



**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: 4527 CV 14



12345  
25  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

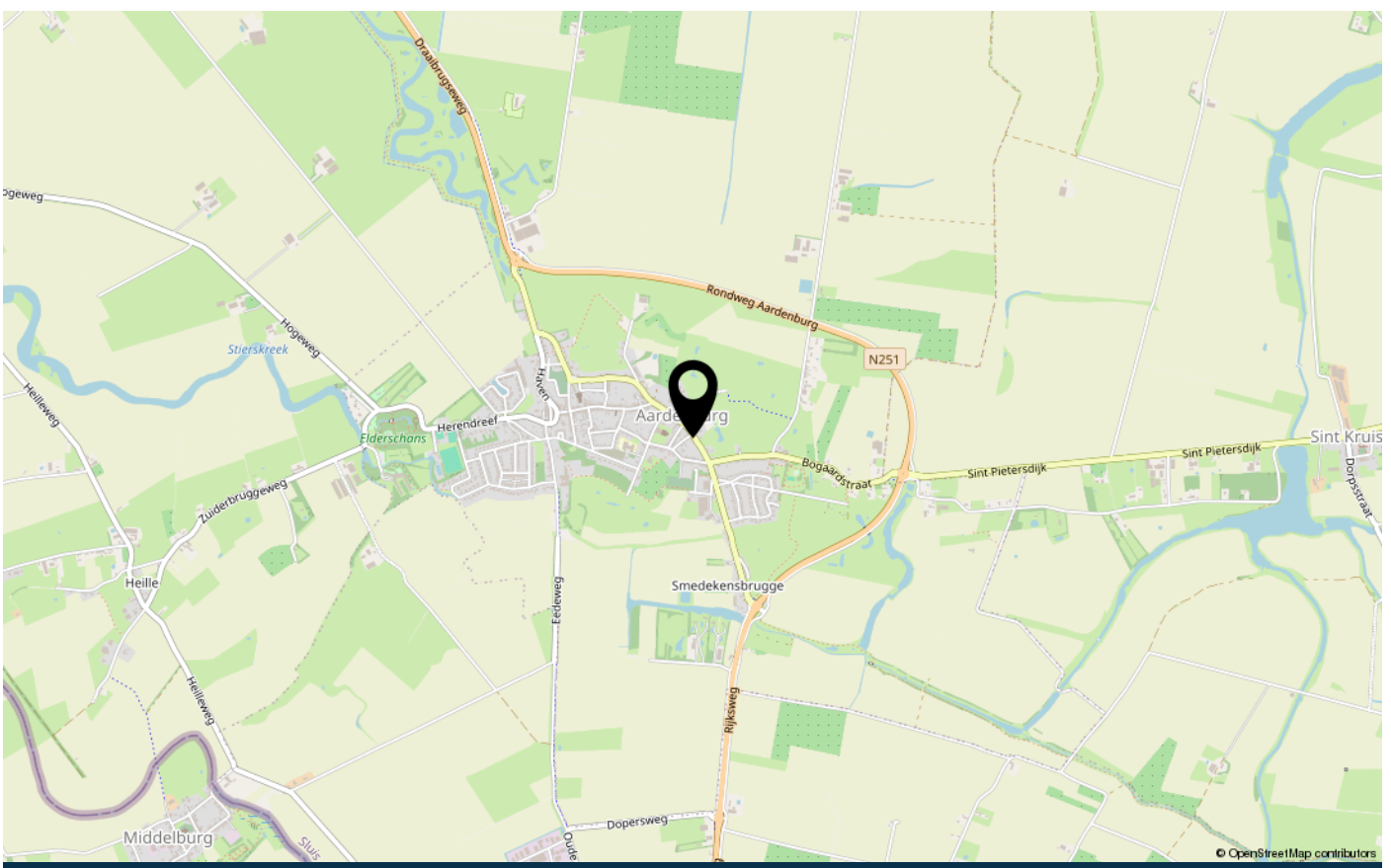
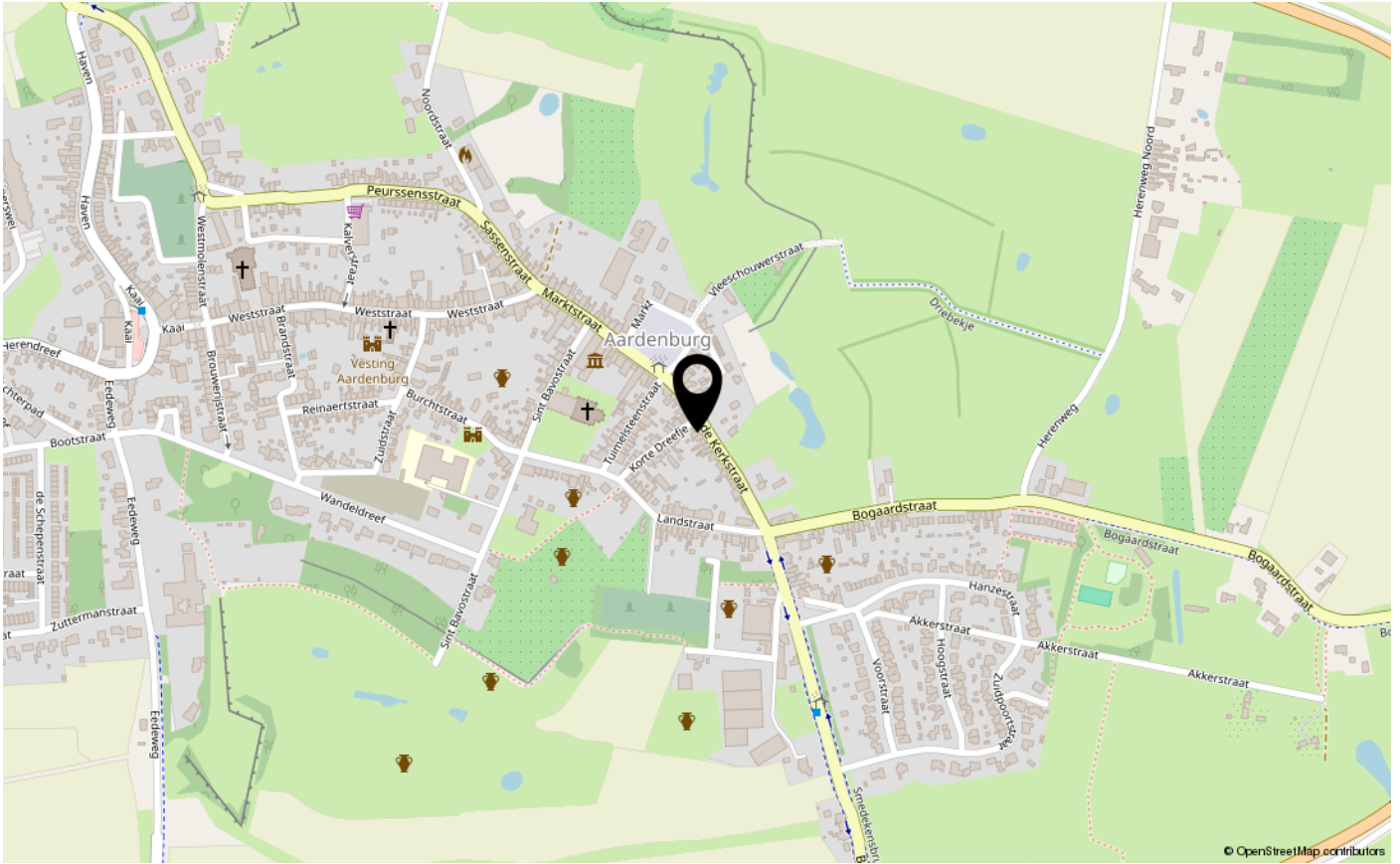
Kadastrale gemeente Aardenburg  
Sectie E  
Perceel 1442

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 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 € 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](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)