



Provincialeweg 21
4503 GD
Groede
Vraagprijs € 249.000 k.k.



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

kenmerken

Woonoppervlakte	92 m ²
Perceeloppervlakte	278 m ²
Inhoud	429 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1912
Energie label	B
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



beschrijving

Karakteristieke vrijstaande woning op prachtige locatie in Groede

Gelegen op een prachtige locatie bieden wij deze charmante vrijstaande woning aan. De woning staat op een perceel van 278 m² eigen grond en beschikt over drie slaapkamers, een ruime woonkamer met aangrenzende eetkamer en een zonnige voortuin op het zuiden.

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning op korte afstand van diverse voorzieningen en de Zeeuwse kust? Neem dan snel contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal heeft u direct toegang tot de gezellige woonkamer, de gesloten keuken en één van de drie slaapkamers. De lichte woonkamer is voorzien van een elektrisch zonnescherf – ideaal op warme zomerdagen. De keuken beschikt over vaste kastenruimte, een 4-pits gaskookplaat, en een afzuigkap.

Een groot pluspunt is de aanwezigheid van zowel een slaapkamer als de badkamer op de begane grond, wat deze woning levensloopbestendig maakt. De badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Aansluitend vindt u een kleine gang met een aparte toiletruimte en toegang tot de eetkamer, die is voorzien van handige opbergruimte met vaste kasten. De eetkamer sluit weer aan op de woonkamer, wat zorgt voor een logische en open indeling.

De slaapkamer op de begane grond biedt bovendien een aangrenzende ruimte die uitstekend kan dienen als walk-in closet.

Verdieping

Op de eerste verdieping vindt u een royale overloop met toegang tot twee volwaardige slaapkamers. Deze verdieping biedt volop ruimte voor logees, kinderen, hobby of een thuishantoor.

Tuin

De zonnige voortuin op het zuiden beschikt over een mooi terras waar u de hele dag van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage met openslaande deuren en een separate houten berging – ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of als klusruimte.

Bouwjaar: 1912

Verwarming: cv-ketel uit 2014

Kozijnen: kunststof kozijnen met dubbel glas

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 gebruiksoffervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

vervolg beschrijving

Bijzonderheden:

- * zowel permanent als recreatief te bewonen;
- * gelegen op een ideale locatie tussen Breskens en Groede;
- * dak van de garage is geheel vernieuwd;
- * woning beschikt over een regenwaterput;
- * voorzien van 5 zonnepanelen;
- * slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- * energielabel B.

beschreibung

In schöner Lage bieten wir dieses charmante Einfamilienhaus an. Das Haus steht auf einem 278 m² großen, eigenen Grundstück und verfügt über drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit angrenzendem Esszimmer und einen sonnigen, nach Süden ausgerichteten Vorgarten.

Sind Sie auf der Suche nach einem freistehenden Haus in der Nähe von verschiedenen Einrichtungen und der seeländischen Küste? Dann nehmen Sie bald Kontakt mit uns auf, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Erdgeschoss

Vom Flur aus haben Sie direkten Zugang zum gemütlichen Wohnzimmer, zur geschlossenen Küche und zu einem der drei Schlafzimmer. Das helle Wohnzimmer ist mit einem elektrischen Sonnenschirm ausgestattet - ideal an heißen Sommertagen. Die Küche verfügt über feste Schränke, einen 4-flammigen Gasherd und eine Dunstabzugshaube.

Ein großes Plus ist das Vorhandensein eines Schlafzimmers und eines Badezimmers im Erdgeschoss, was diese Immobilie lebenssicher macht. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Im Anschluss daran finden Sie einen kleinen Flur mit einem separaten Toilettenraum und Zugang zum Esszimmer, das über praktischen Stauraum mit festen Schränken verfügt. Das Esszimmer ist wieder mit dem Wohnzimmer verbunden, was eine logische und offene Aufteilung ermöglicht.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet außerdem einen angrenzenden Raum, der als begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann.

Etage

In der ersten Etage finden Sie einen großzügigen Treppenabsatz mit Zugang zu zwei Schlafzimmern in voller Größe. Diese Etage bietet viel Platz für Gäste, Kinder, Hobby oder ein Home-Office.

Garten

Der sonnige, nach Süden ausgerichtete Vorgarten verfügt über eine schöne Terrasse, auf der Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können. Außerdem verfügt das Haus über eine geräumige Garage mit Flügeltüren und einen separaten Holzschuppen - ideal zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten oder als Hausarbeitsraum.

Baujahr: 1912

Heizung: Zentralheizungskessel von 2014

Fenster: Kunststoff-Fensterrahmen mit Doppelverglasung

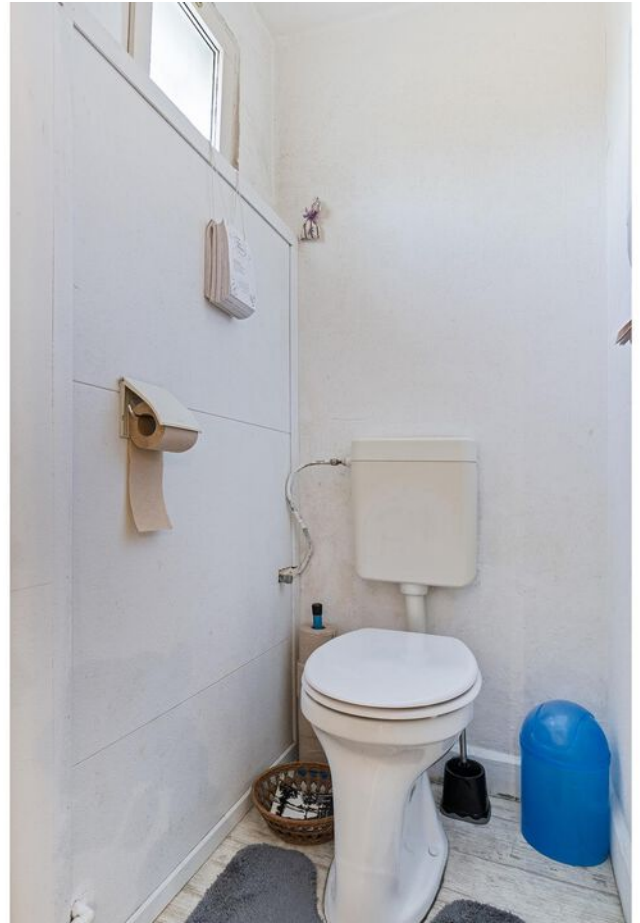
Besonderheiten:

- * kann sowohl dauerhaft als auch zu Freizeit Zwecken genutzt werden;
- * Das Haus befindet sich in einer idealen Lage zwischen Breskens und Groede;
- * Dach der Garage ist komplett erneuert;
- * Haus hat eine Zisterne;
- * ausgestattet mit 5 Sonnenkollektoren;
- * Schlafzimmer und Bad im Erdgeschoss.

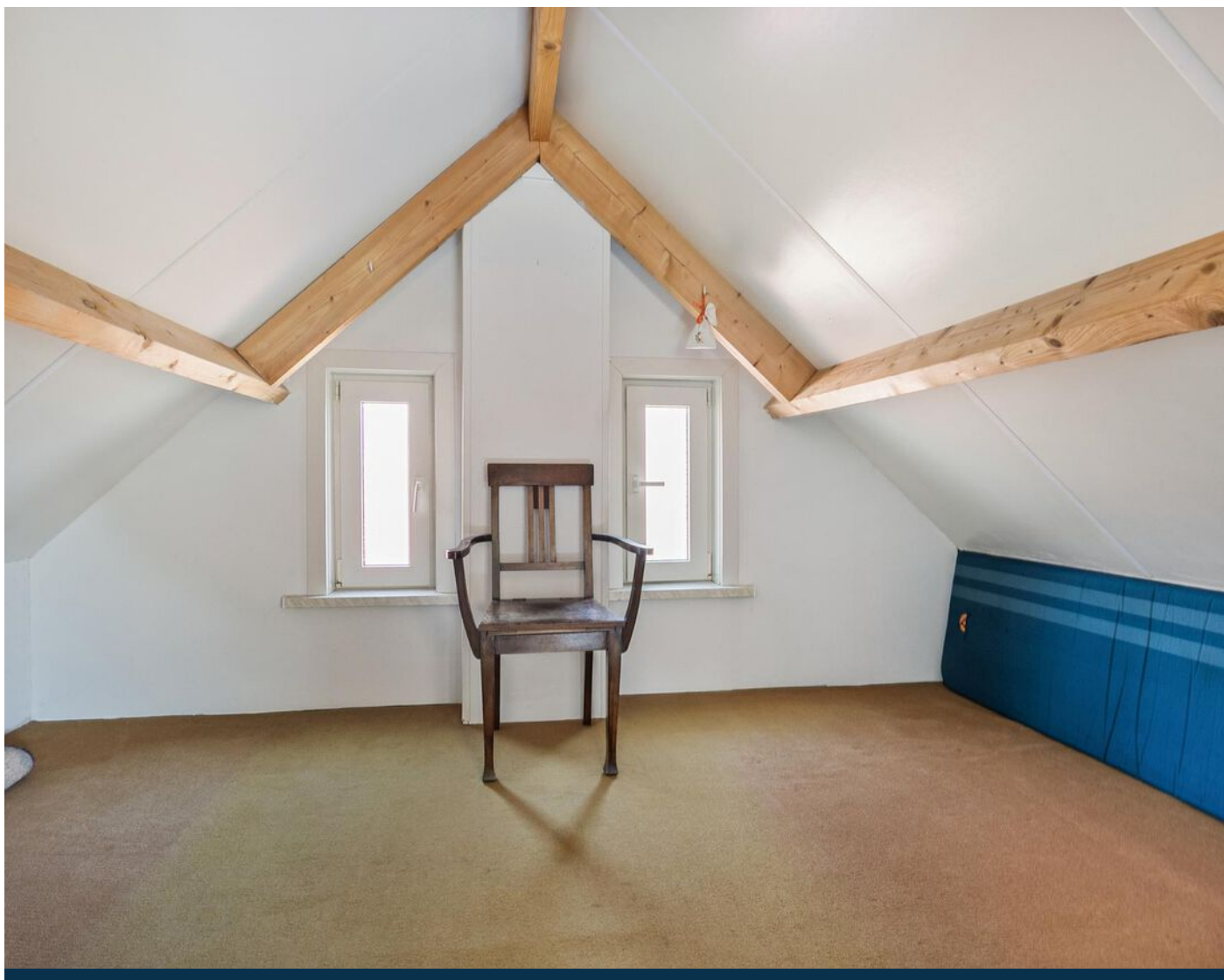
foto's











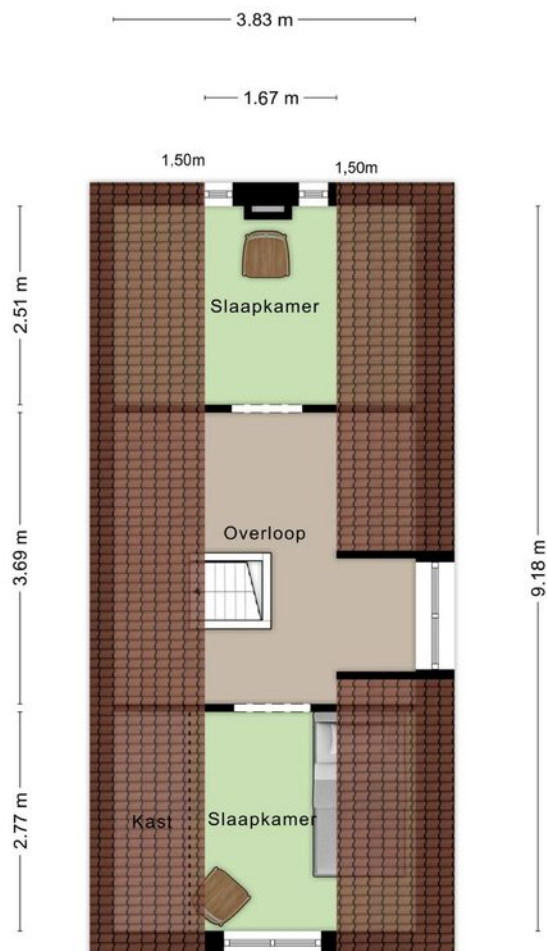




plattegrond



plattegrond

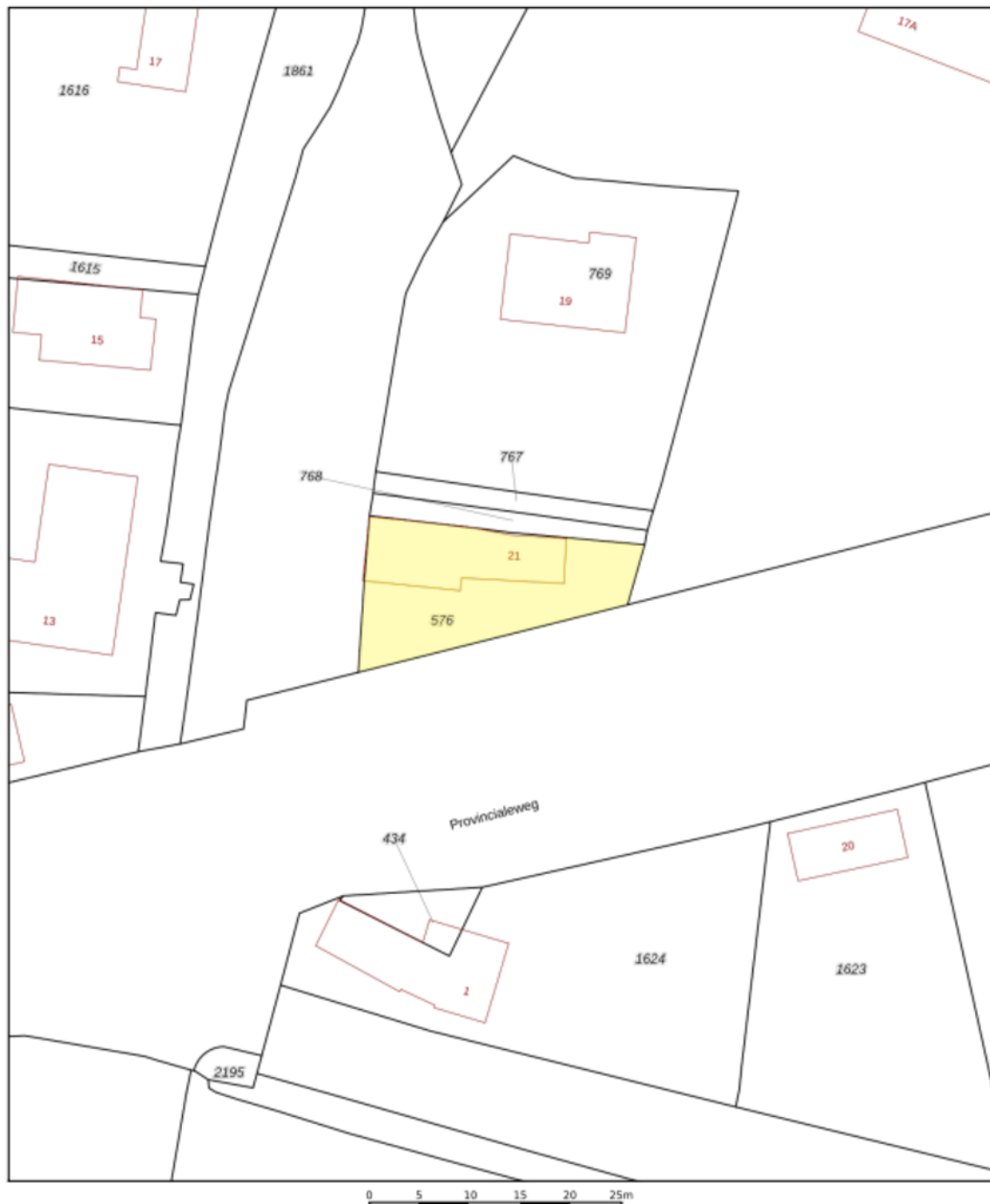


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4503 GD 21



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oostburg

S

576

kadaster

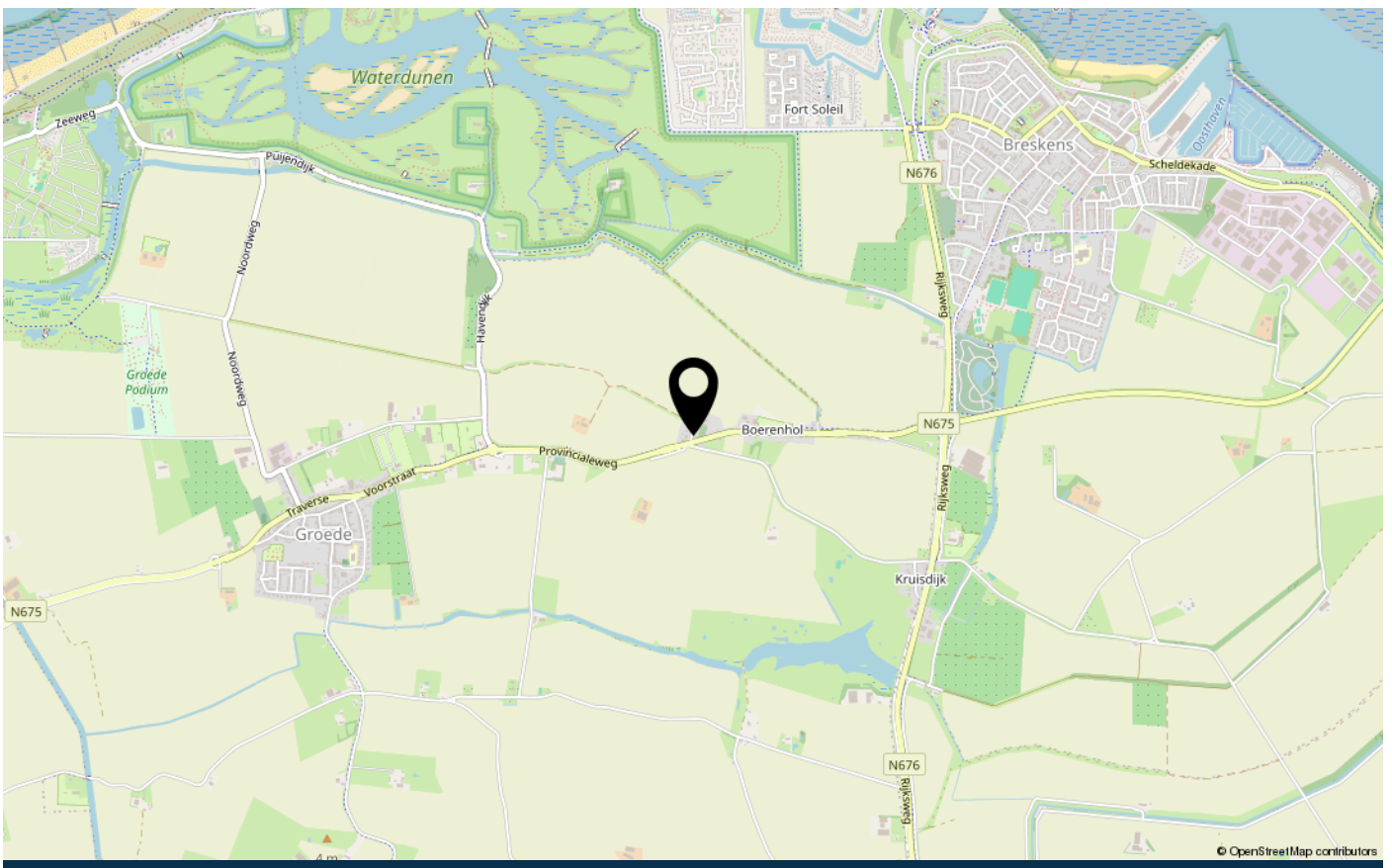
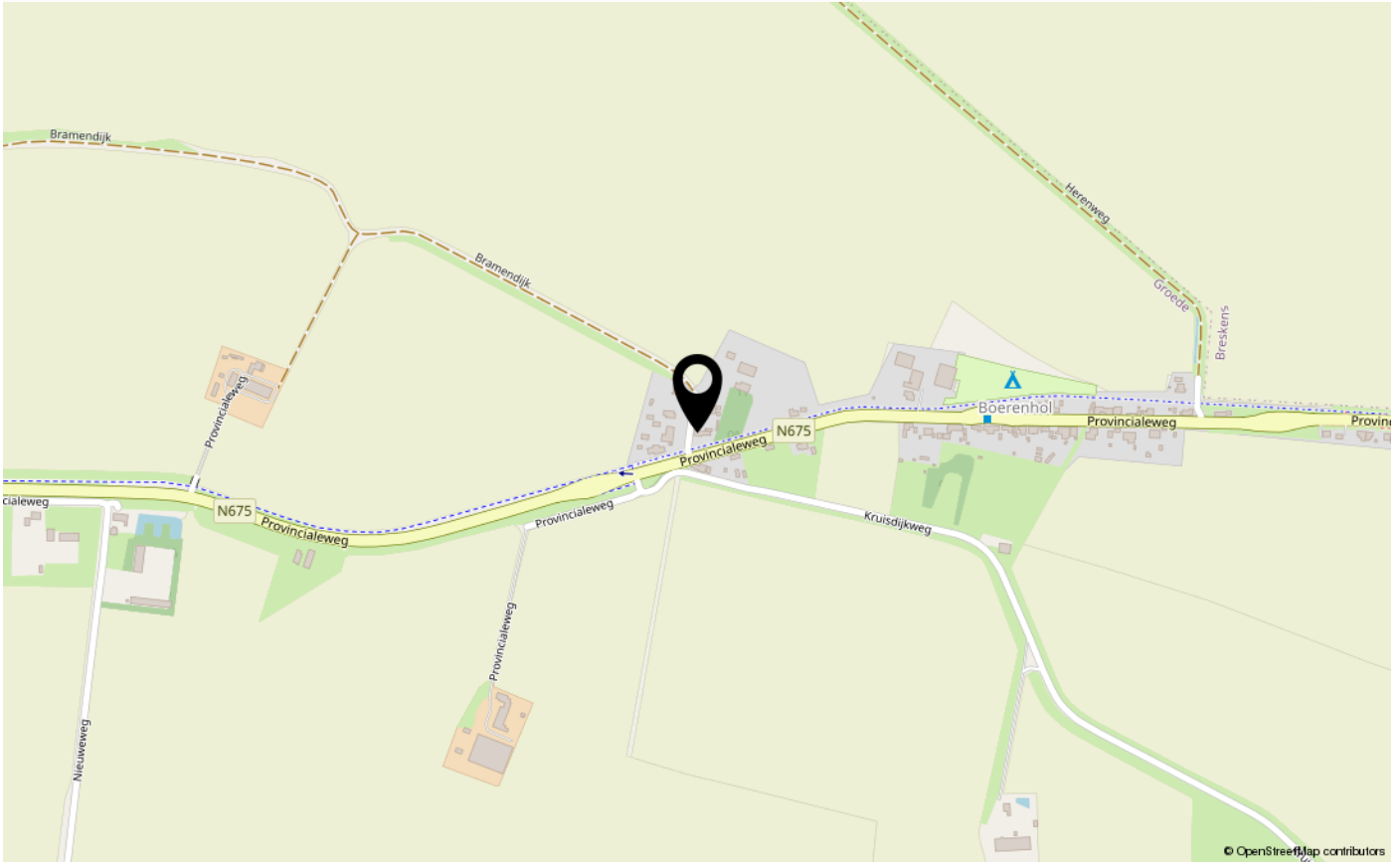
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2025

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 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 Ruijscher 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.tournois-makelaardij.nl
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournois-makelaardij.nl
www.tournois-makelaardij.nl