



Westlangeweg 1 A 191
4513 KM
Hoofdplaat
Vraagprijs € 260.000 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	322 m ²
Inhoud	395 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1998
Energie label	C
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



beschrijving

Vrijstaande recreatiewoning met riant terras op toplocatie aan de Westerschelde!

Gelegen op een unieke plek aan de rand van vakantiepark Village Scaldia in Hoofdplaat, vindt u deze sfeervolle recreatiewoning met royaal terras en balkon, op een perceel van 322 m² eigen grond. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, drie ruime slaapkamers, een nette badkamer en volop buitenruimte om te genieten van rust, zon en zee.

Deze woning is ideaal voor wie op zoek is naar een tweede woning met een prachtig uitzicht en op loopafstand van de Westerschelde.

Indeling:

Via de entree betreedt u de hal met toegang tot drie ruime slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over openslaande deuren naar de tuin, waardoor u hier direct in alle rust van de buitenlucht kunt genieten. De nette badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en radiator. Tevens is er een aparte toiletruimte.

Eerste verdieping:

De open trap in de hal leidt naar de lichte en ruime leefverdieping. Hier bevinden zich de woonkamer, eetkamer en open keuken in één royale ruimte. De keuken is ingericht met diverse inbouwapparatuur, zoals een koelkast met vriesvak, kookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar zowel het balkon als het riante terras, voelt deze verdieping bijzonder ruim en licht aan. Het terras aan de achterzijde is ideaal gesitueerd voor lange zomeravonden in de zon.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een ruime achtertuin met vrij uitzicht op het omliggende groen en de duinen van Hoofdplaat. Hier vindt u een groot betegeld terras en veel privacy. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een tweede balkon, bereikbaar via de woonkamer. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats en garage met voldoende ruimte om de auto te parkeren.

Bouwjaar: 1998

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel uit 2014

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.*

vervolg beschrijving

Bijzonderheden:

- Unieke ligging tegen de Zeedijk met zicht op de Westerschelde;
- Riant dakterras;
- Eigen ruime oprit met parkeergelegenheid;
- Gemeubileerd en gestoffeerd aangeboden;
- Goede verhuurmogelijkheden (niet in gebruik als verhuurobject);
- Parkkosten 2025: € 1.303,18 per jaar;
- Energielabel C;

Deze woning is perfect voor wie op zoek is naar een zorgeloze plek aan zee, met comfort, rust en ruimte. Interesse? Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging!

Beschreibung

Freistehendes Ferienhaus mit großzügiger Terrasse in Toplage an der Westerschelde! An einem einzigartigen Ort am Rande des Ferienparks Village Scaldia in Hoofdplaat finden Sie dieses gemütliche Ferienhaus mit großzügiger Terrasse und Balkon auf einem 322 m² großen Grundstück. Das Haus verfügt über ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, drei geräumige Schlafzimmer, ein gepflegtes Badezimmer und viel Platz im Freien, um die Ruhe, die Sonne und das Meer zu genießen. Dieses Haus ist ideal für alle, die eine Zweitwohnung mit einer wunderschönen Aussicht und in Laufnähe zur Westerschelde suchen.

Aufteilung:

Durch den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur mit Zugang zu drei geräumigen Schlafzimmern. Eines der Schlafzimmer verfügt über Flügeltüren zum Garten, sodass Sie hier in aller Ruhe die frische Luft genießen können. Das gepflegte Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Heizkörper ausgestattet. Außerdem gibt es ein separates WC.

Erster Stock:

Die offene Treppe im Flur führt zum hellen und geräumigen Wohnbereich. Hier befinden sich das Wohnzimmer, das Esszimmer und die offene Küche in einem großzügigen Raum. Die Küche ist mit verschiedenen Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Kochfeld, ein Backofen, eine Dunstabzugshaube, ein Geschirrspüler und eine Spüle. Dank der großen Fenster und der Flügeltüren zum Balkon und zur großzügigen Terrasse wirkt diese Etage besonders geräumig und hell. Die Terrasse auf der Rückseite ist ideal für lange Sommerabende in der Sonne.

Außenbereich:

Das Haus verfügt über einen großen Garten mit freiem Blick auf die umliegende Natur und die Dünen von Hoofdplaat. Hier finden Sie eine große geflieste Terrasse und viel Privatsphäre. An der Vorderseite des Hauses befindet sich ein zweiter Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen eigenen Parkplatz und eine Garage mit ausreichend Platz zum Parken Ihres Autos.

Baujahr: 1998

Fensterrahmen: Holzfensterrahmen mit Doppelverglasung

Heizung: Zentralheizungskessel aus dem Jahr 2014

Besonderheiten:

- Einzigartige Lage an der Zeedijk mit Blick auf die Westerschelde;
- Großzügige Dachterrasse;
- Eigene geräumige Auffahrt mit Parkmöglichkeiten;
- Möbliert angeboten;
- Gute Vermietungsmöglichkeiten (wird nicht als Mietobjekt genutzt);
- Parkkosten 2025: 1.303,18 € pro Jahr;
- Energielabel C;

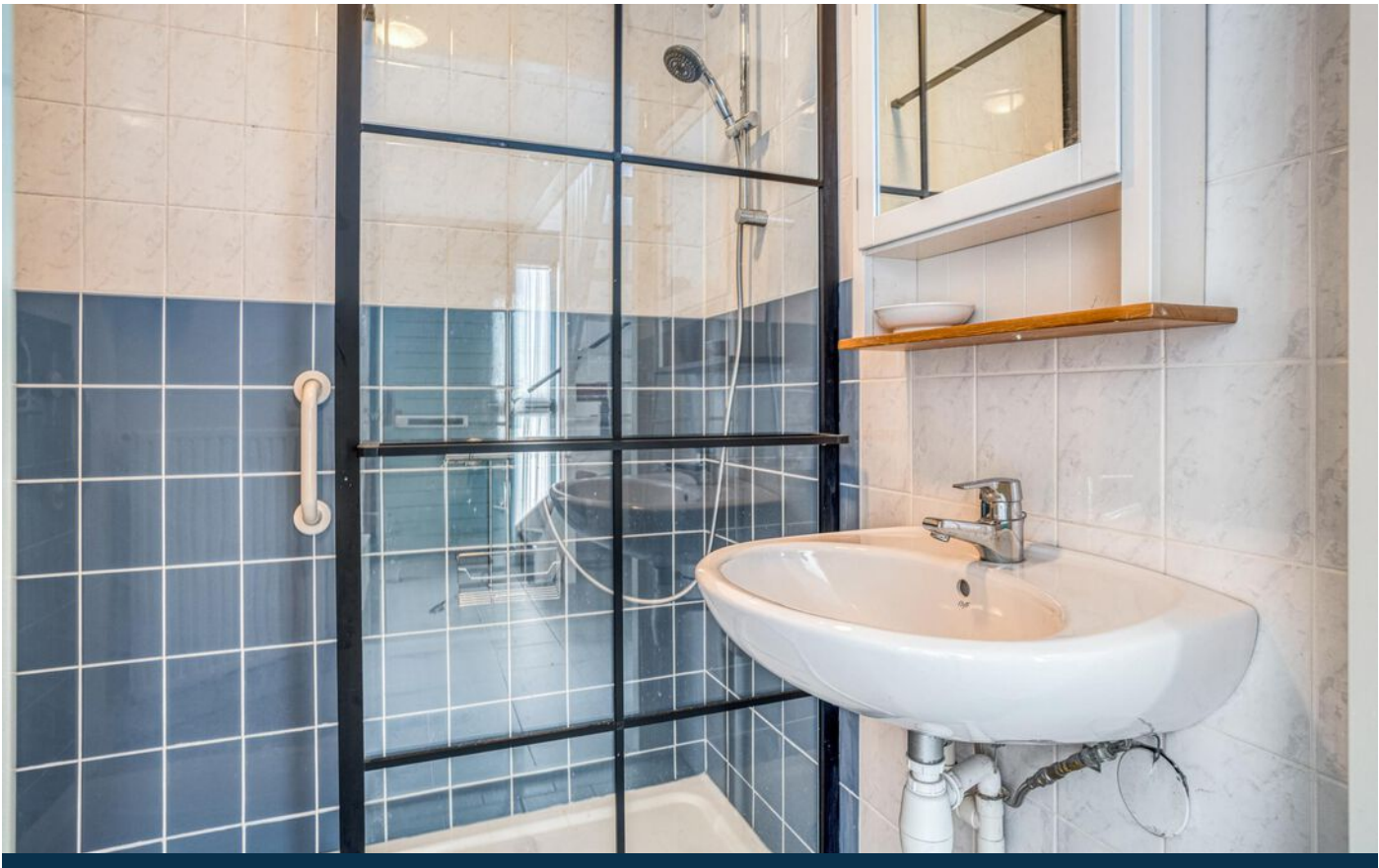
Diese Immobilie ist perfekt für alle, die einen sorgenfreien Ort am Meer mit Komfort, Ruhe und Platz suchen. Interessiert? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

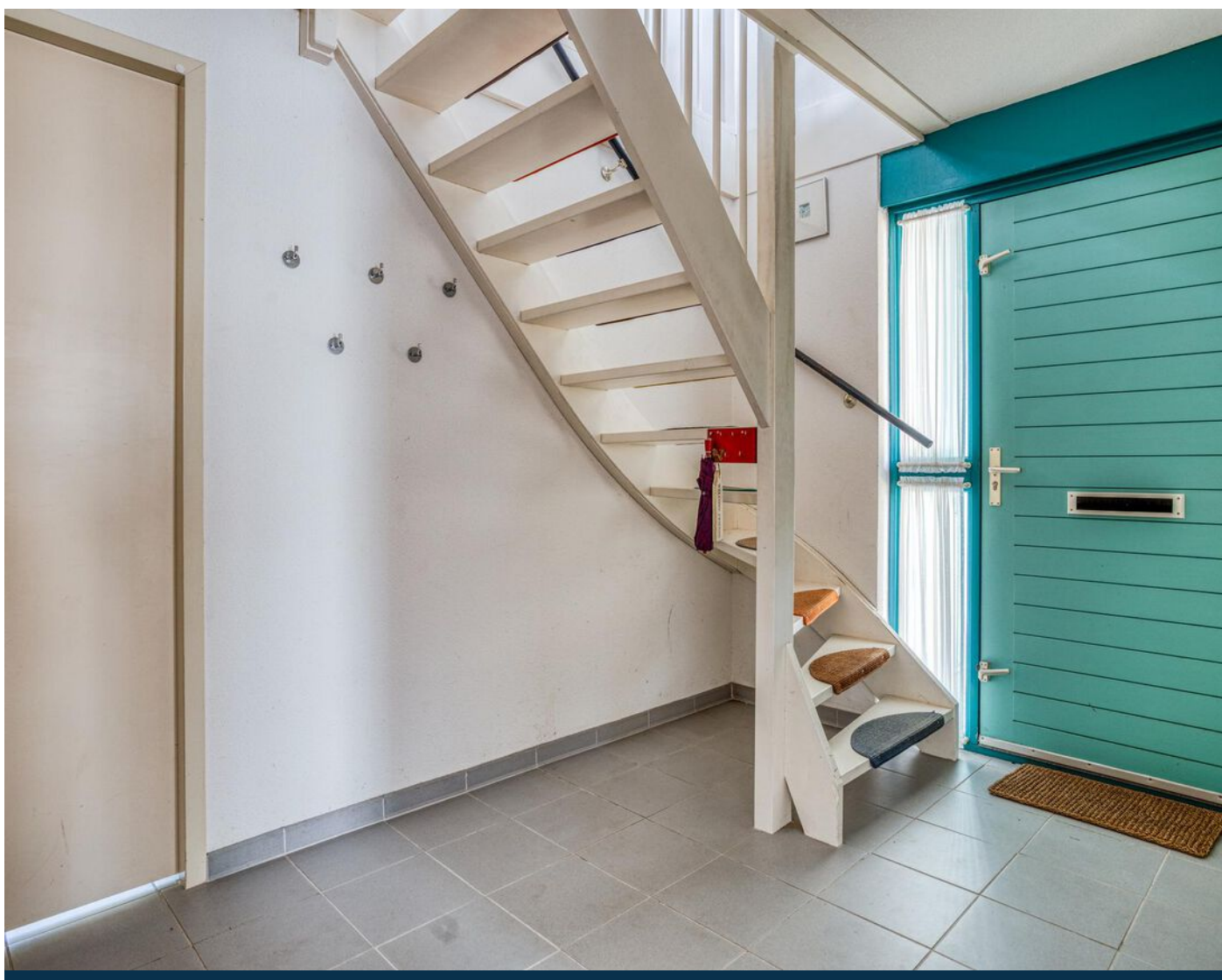
foto's





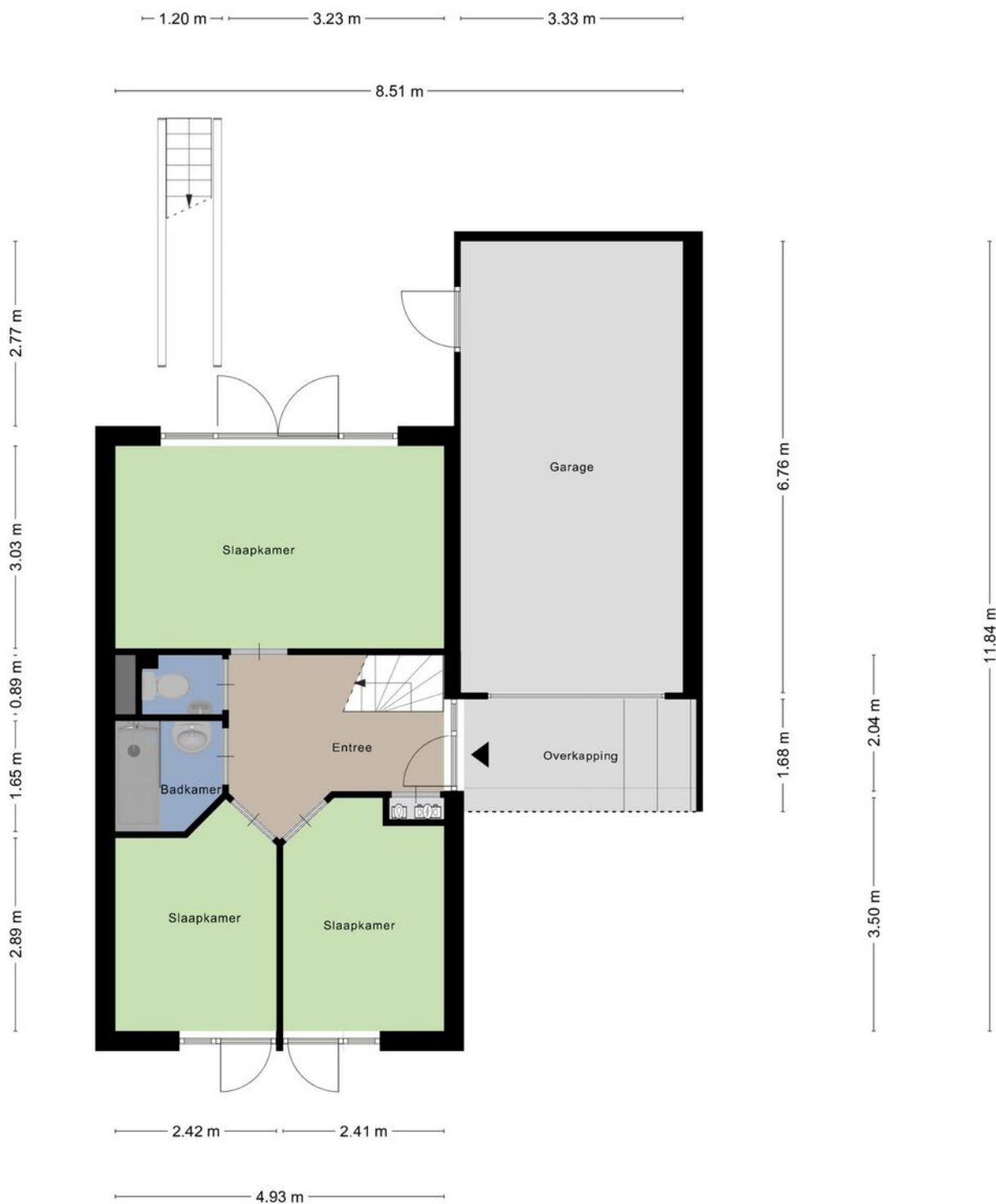




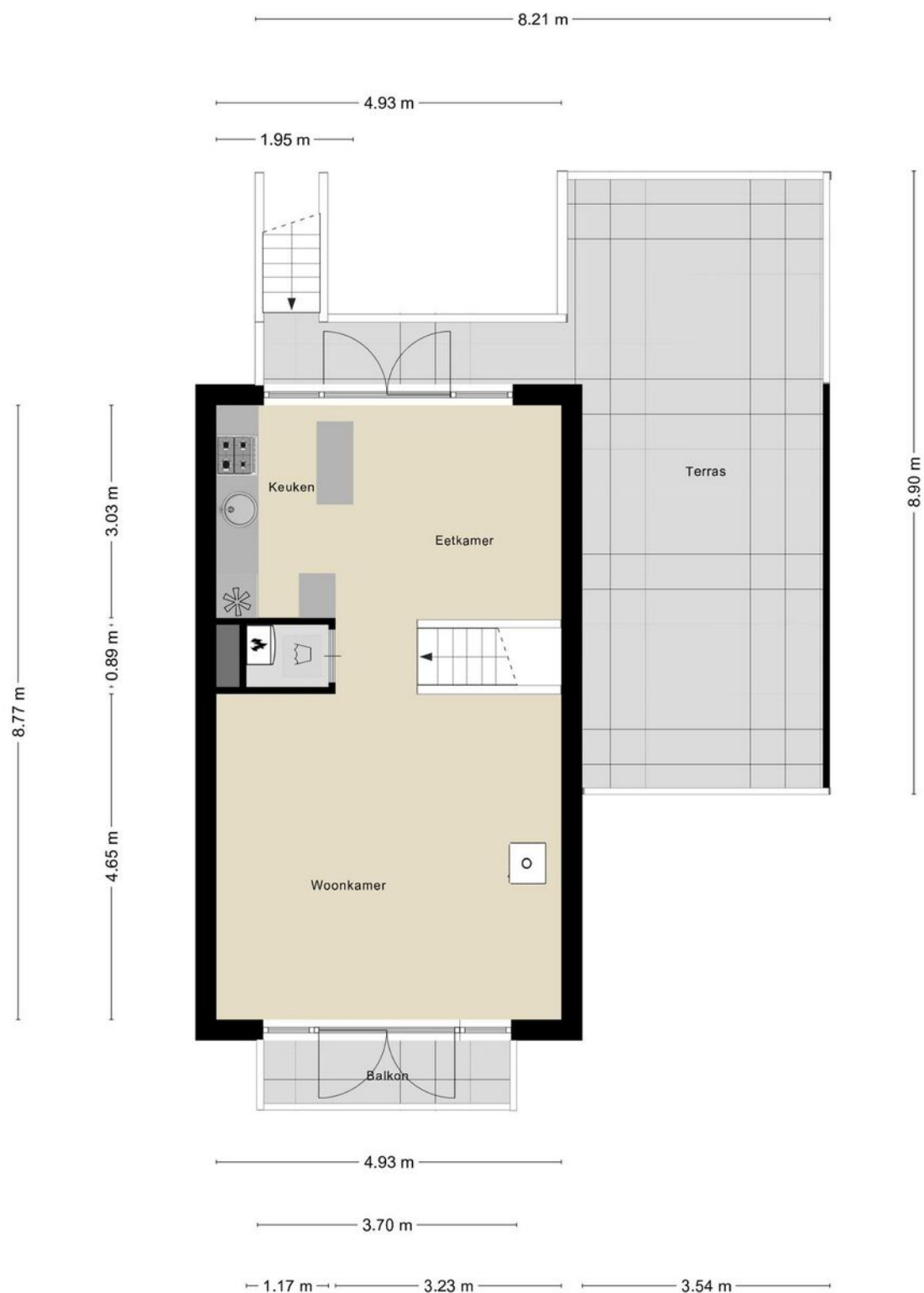




plattegrond



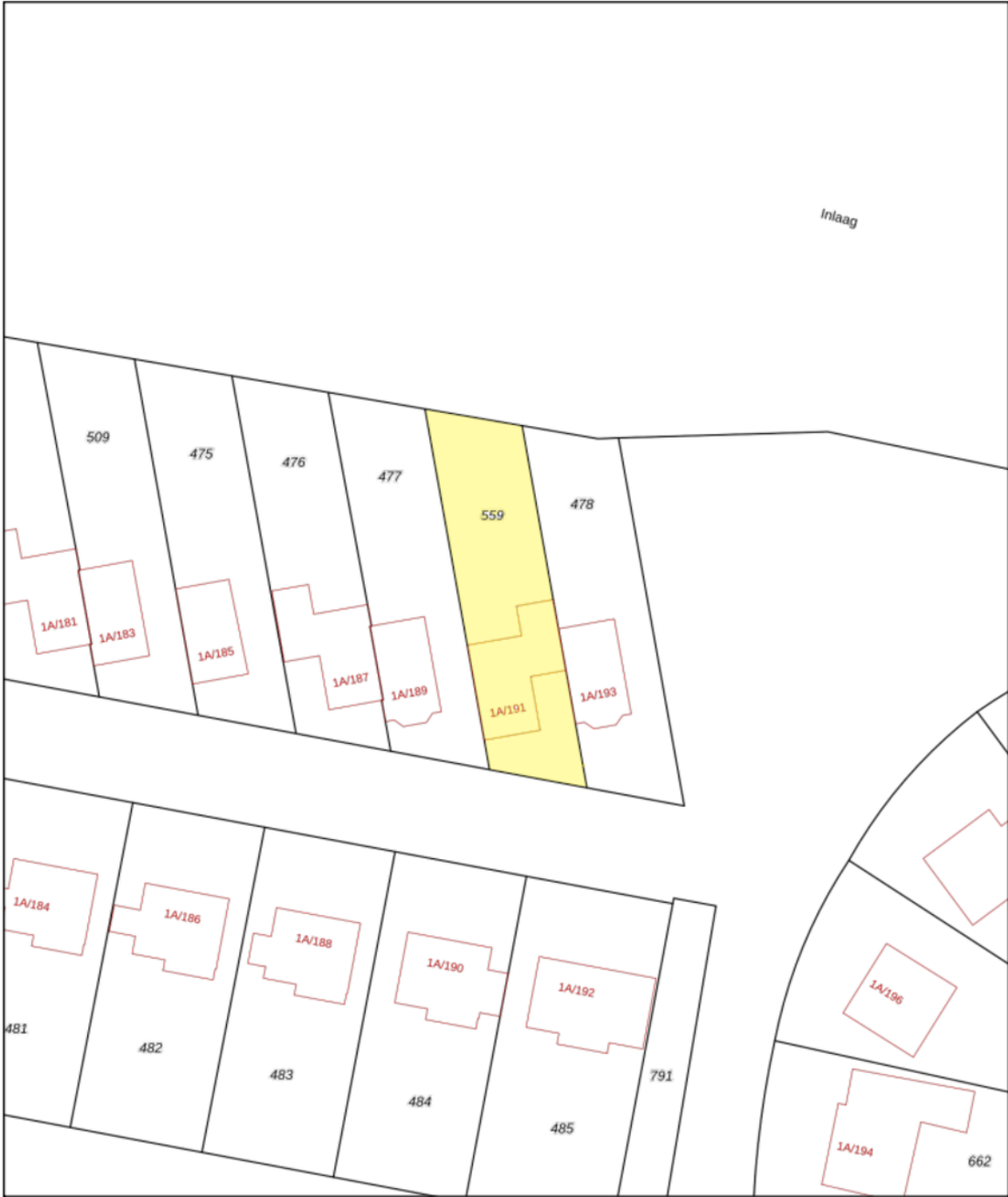
plattegrond



kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4513 KM 1 A191



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

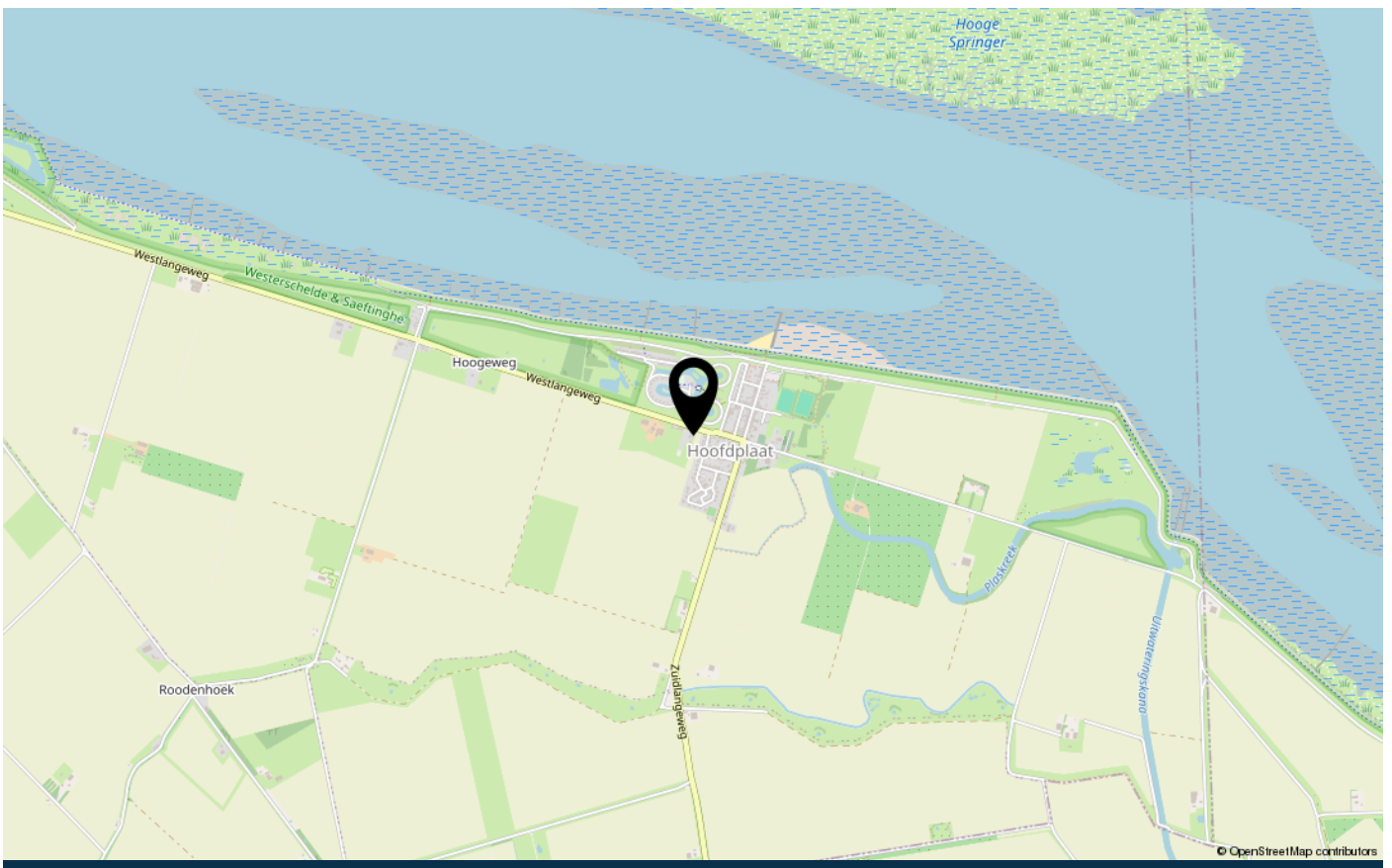
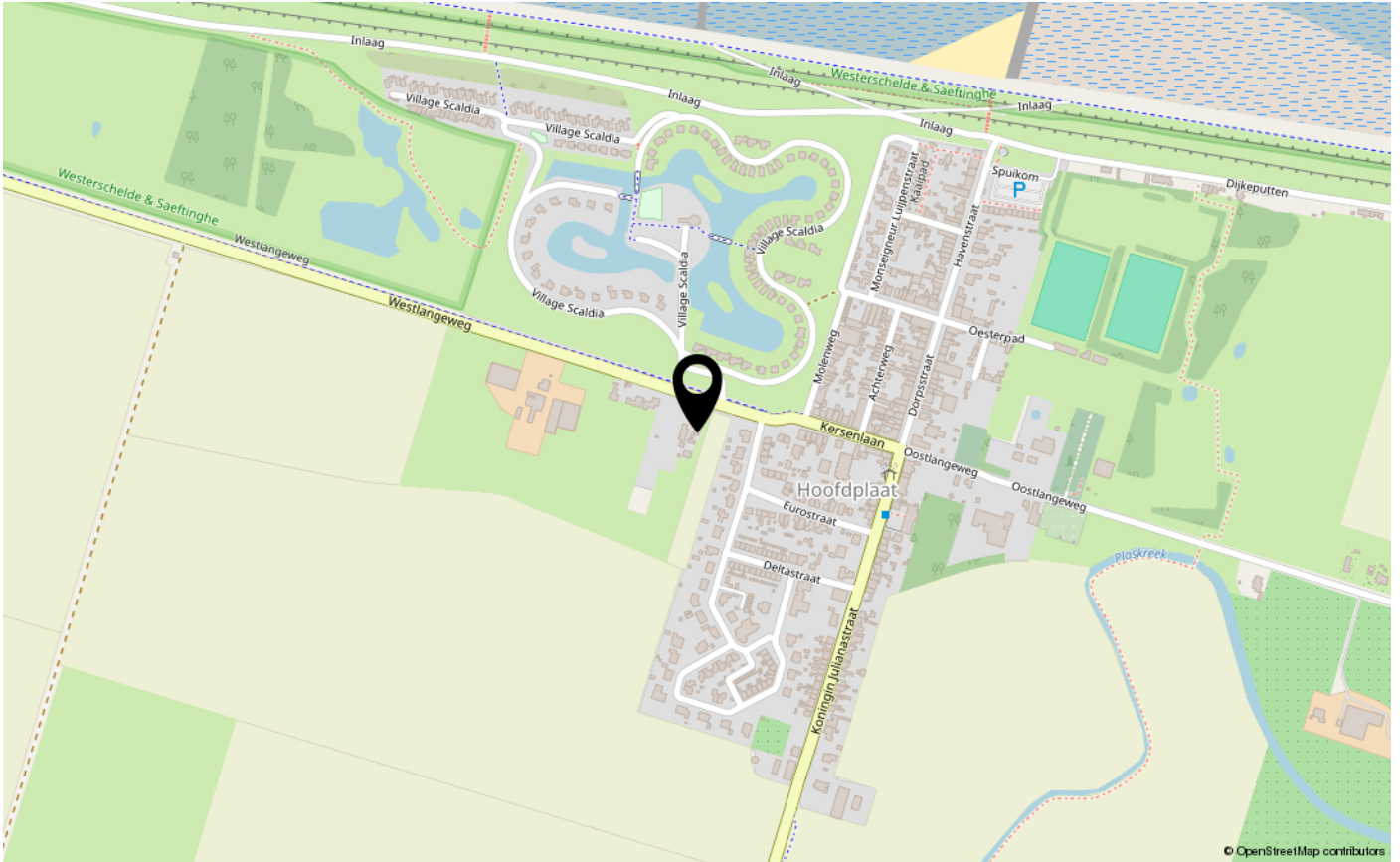
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oostburg
Sectie EH
Perceel 559

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 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



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 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

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl