



Brouwerijstraat 24

4503 BR

Groede

Vraagprijs € 185.000 k.k.



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

kenmerken

Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	336 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1906
Energie label	F
Isolatie	dubbel glas



beschrijving

Gelegen in het pittoreske Groede biedt wij deze knusse tussenwoning aan. De woning is gelegen op het perceel van 170 m2 eigen grond en beschikt over twee slaapkamers, een badkamer op de begane grond, geslote keuken en een achtertuin op het oosten met een schuur.

Het marktplein van Groede wordt omringd door prachtige monumentale panden en de indrukwekkende 15e-eeuwse kerk. Dit rustige dorpscentrum biedt een fijne sfeer met diverse culinaire en gezellige horecagelegenheden op loopafstand. Daarnaast liggen populaire kustplaatsen aan de West Zeeuws-Vlaamse kust, zoals Breskens, Cadzand, Retranchement en Knokke, op korte afstand.

Begane grond: U betreedt de woning via de entree, met directe toegang tot de ruime woonkamer. Vanuit de woonkamer bereikt u een centrale hal, die toegang biedt tot meerdere vertrekken. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. De gesloten keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, koelkast en een vaatwasser. De combi-oven is los geplaatst. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de achtertuin. Daarnaast bevindt zich in de woning nog een kleine gang, ideaal te gebruiken als extra opslagruimte.

Verdieping: Via de trapopgang in de woonkamer bereikt u de verdieping. De verdieping beschikt over een overloop en twee slaapkamers.

Tuin: De achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een ruim terras, perfect voor het creëren van een gezellige zit- of eethoek. Daarnaast beschikt de achtertuin over een waterput. Achterin de tuin bevindt zich een schuur, ideaal voor het stallen van fietsen of tuingereedschap. Ook is de tuin via achterom bereikbaar.

Bouwjaar: 1906

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas

Verwarming: cv-ketel uit 2005

Bijzonderheden:

- * achtertuin op het oosten;
- * de schuur is voorzien van elektriciteit;
- * waterput in de achtertuin;
- * gelegen in hartje Groede;
- * gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- * zowel permanent als recreatief te bewonen;
- * energielabel F.

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

Im malerischen Groede gelegen, bieten wir dieses gemütliche Reihenhaus an. Die Immobilie befindet sich auf einem 170 m² großen Grundstück und verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer im Erdgeschoss, eine geschlossene Küche und einen nach Osten ausgerichteten Garten mit Schuppen.

Der Marktplatz von Groede ist umgeben von schönen denkmalgeschützten Gebäuden und der beeindruckenden Kirche aus dem 15. Jahrhundert. Das ruhige Dorfzentrum bietet eine angenehme Atmosphäre mit mehreren kulinarischen und gemütlichen Gastronomiebetrieben in Gehweite. Auch die beliebten Küstenstädte an der Westküste von Zeeuws-Vlaanderen, wie Breskens, Cadzand, Retranchement und Knokke, sind nicht weit entfernt.

Erdgeschoss:

Sie betreten das Haus durch die Eingangshalle mit direktem Zugang zum geräumigen Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie einen zentralen Flur, der Zugang zu mehreren Zimmern bietet. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Die geschlossene Küche ist mit verschiedenen Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein 4-Flammen-Gasherd, Dunstabzug, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler. Der Kombi-Backofen ist separat installiert. Von der Diele aus haben Sie auch Zugang zum hinteren Garten. Es gibt auch einen kleinen Flur im Haus, der als zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann.

Stockwerk:

Über die Treppe im Wohnzimmer gelangt man in den ersten Stock. Die Etage hat einen Treppenabsatz und zwei Schlafzimmer.

Garten:

Der Hinterhof befindet sich im Osten und verfügt über eine geräumige Terrasse, die sich perfekt für einen gemütlichen Sitz- oder Essbereich eignet. Darüber hinaus verfügt der Garten über einen Brunnen. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein Schuppen, ideal zum Abstellen von Fahrrädern oder Gartengeräten. Der Garten ist auch über die Rückseite zugänglich.

Baujahr: 1906

Fensterrahmen: Holzfenster mit Doppelverglasung

Heizung: Zentralheizungskessel von 2005

Besonderheiten:

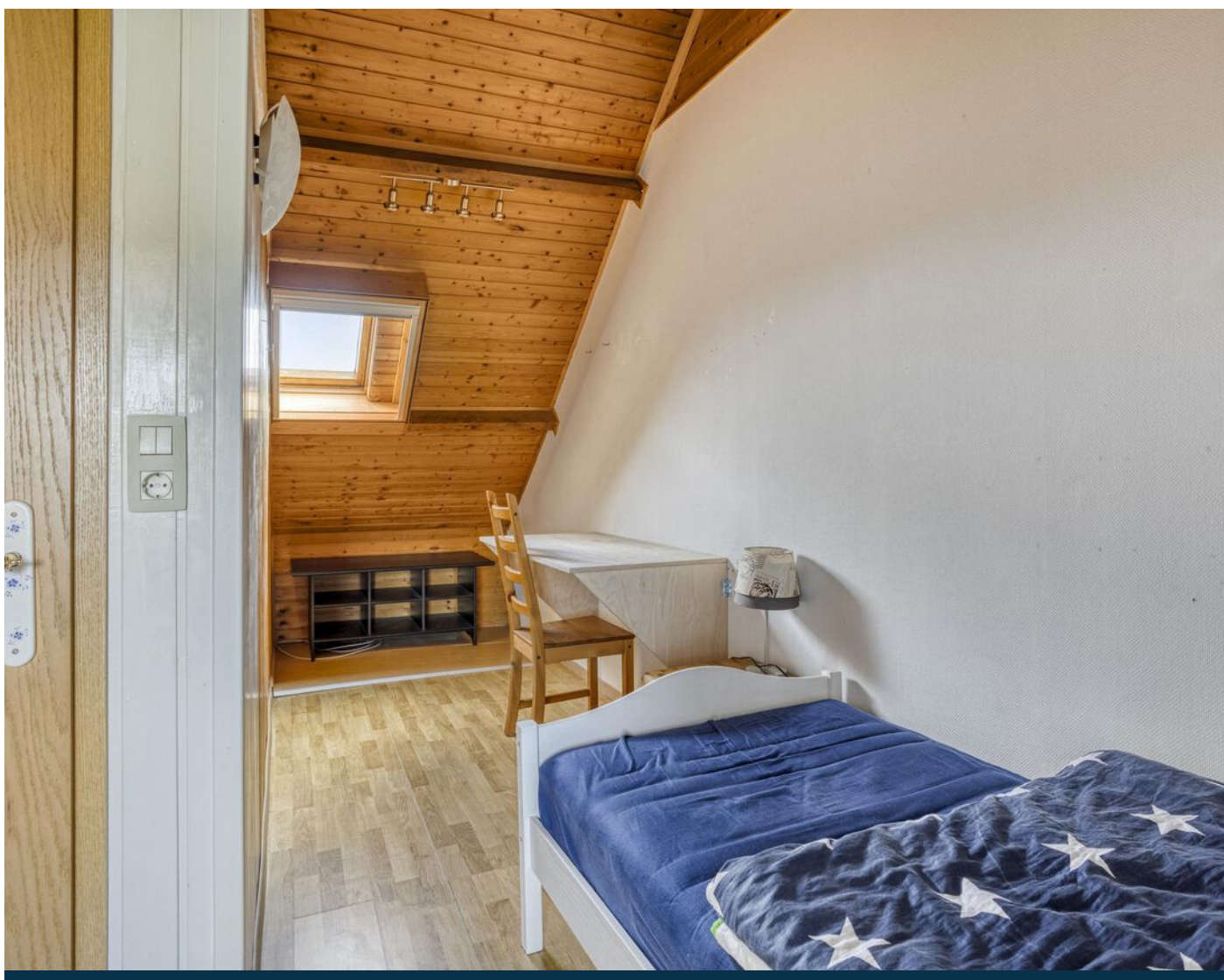
- * Hinterer Garten nach Osten ausgerichtet;
- * Scheune ist mit Strom ausgestattet;
- * Brunnen im Hinterhof;
- * Gelegen im Herzen von Groede;
- * Wird möbliert angeboten;
- * kann sowohl dauerhaft als auch zu Freizeit Zwecken genutzt werden;
- * Energielabel F.

foto's



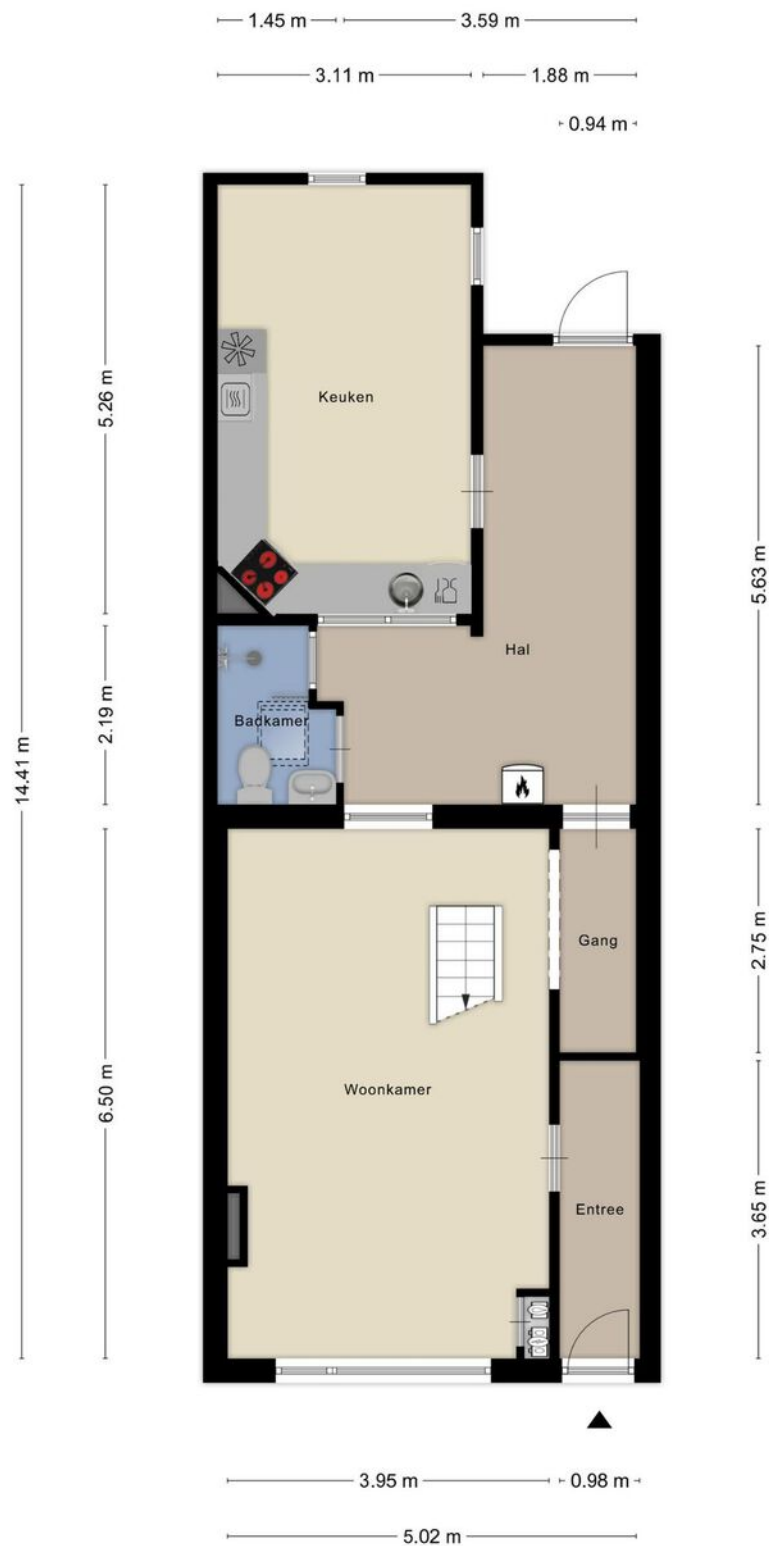




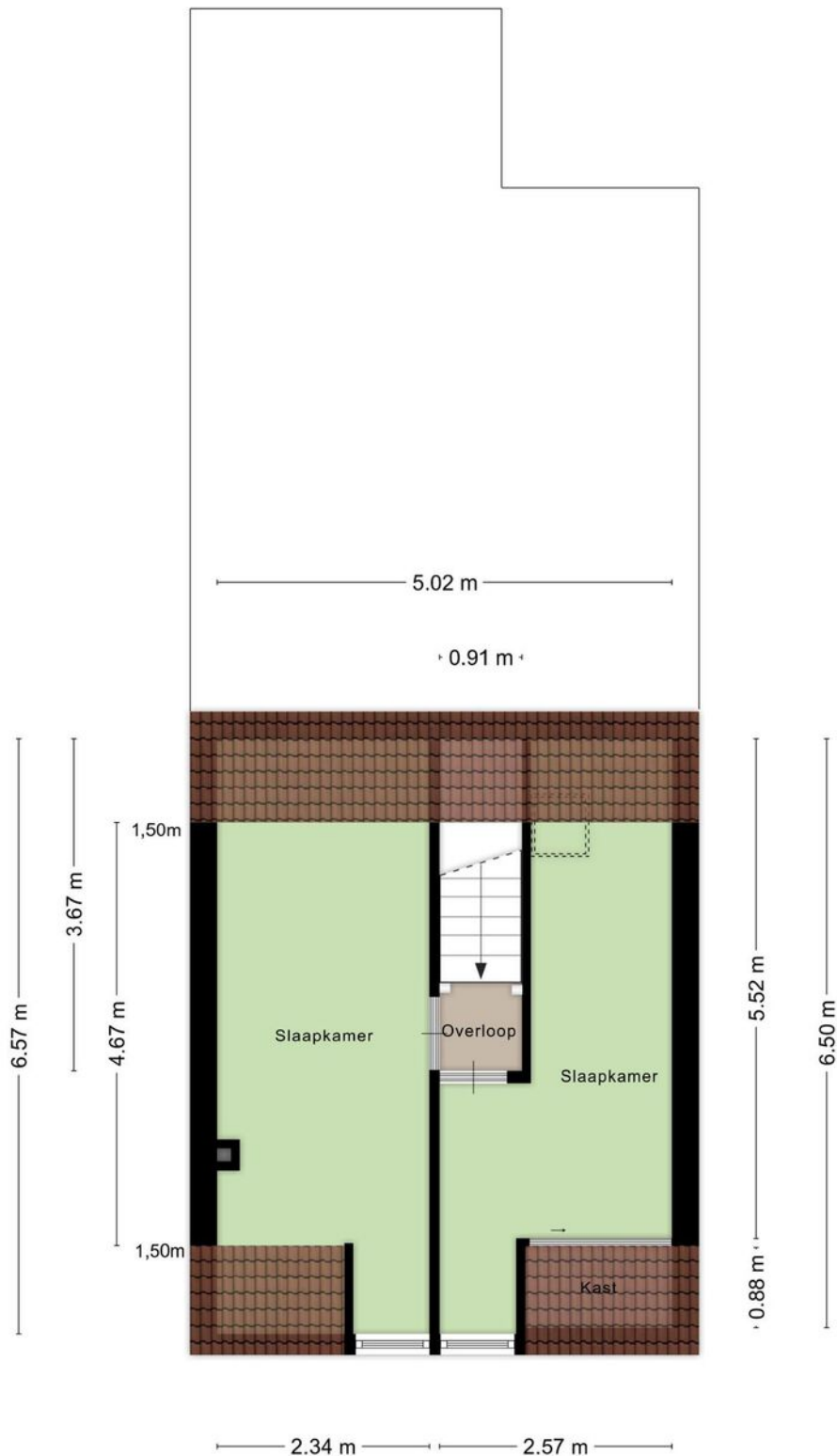




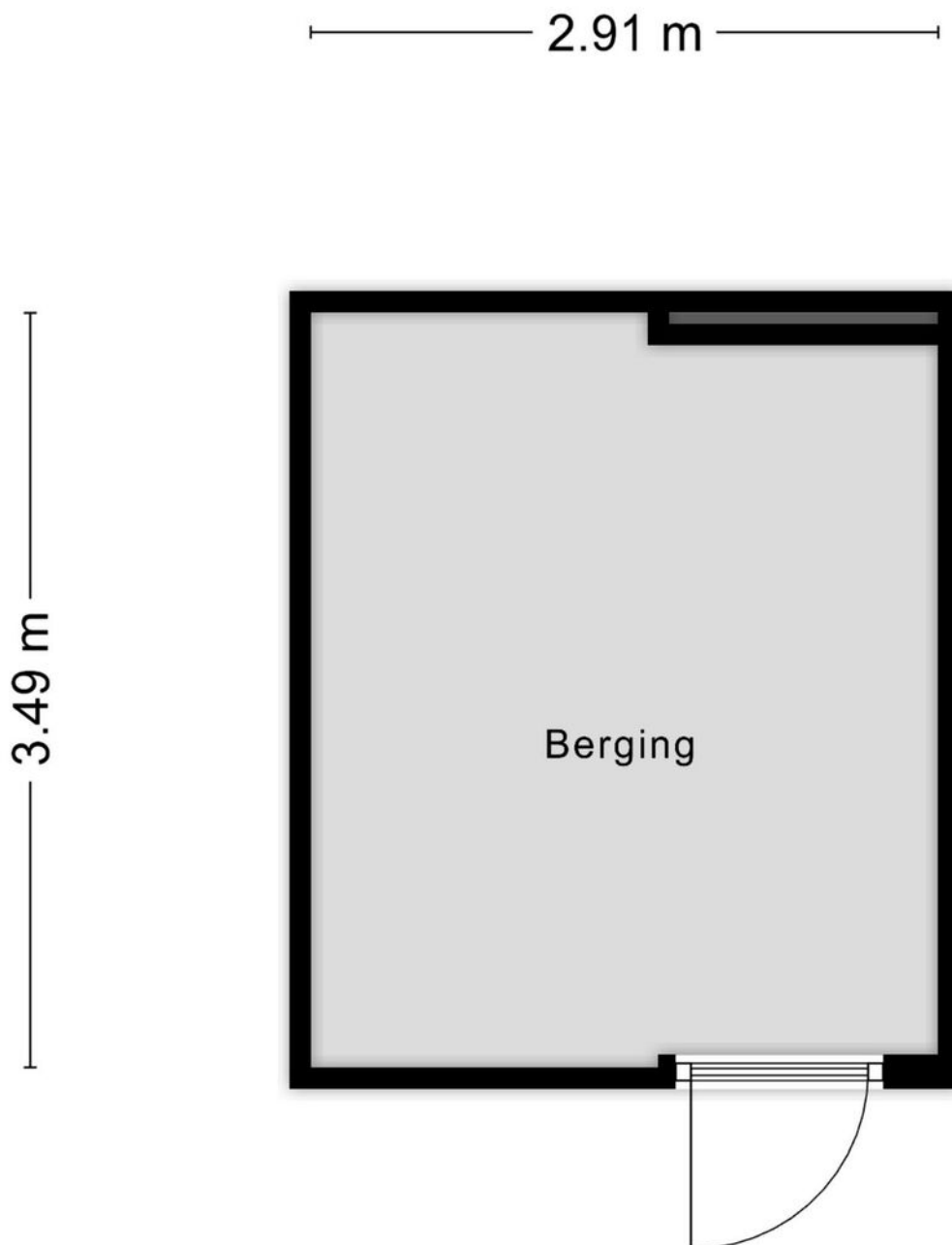
plattegrond



plattegrond



plattegrond



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

kadaster

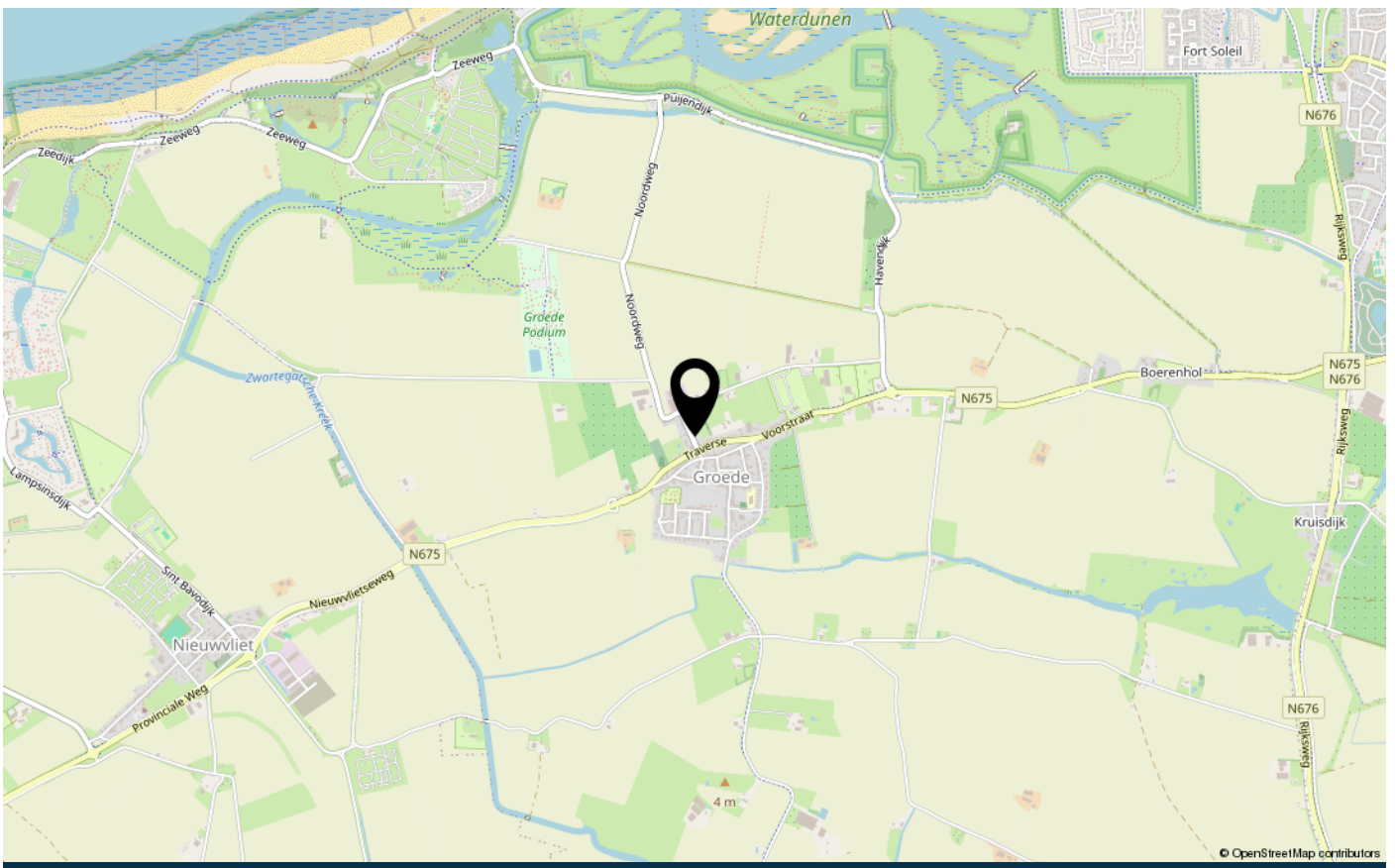
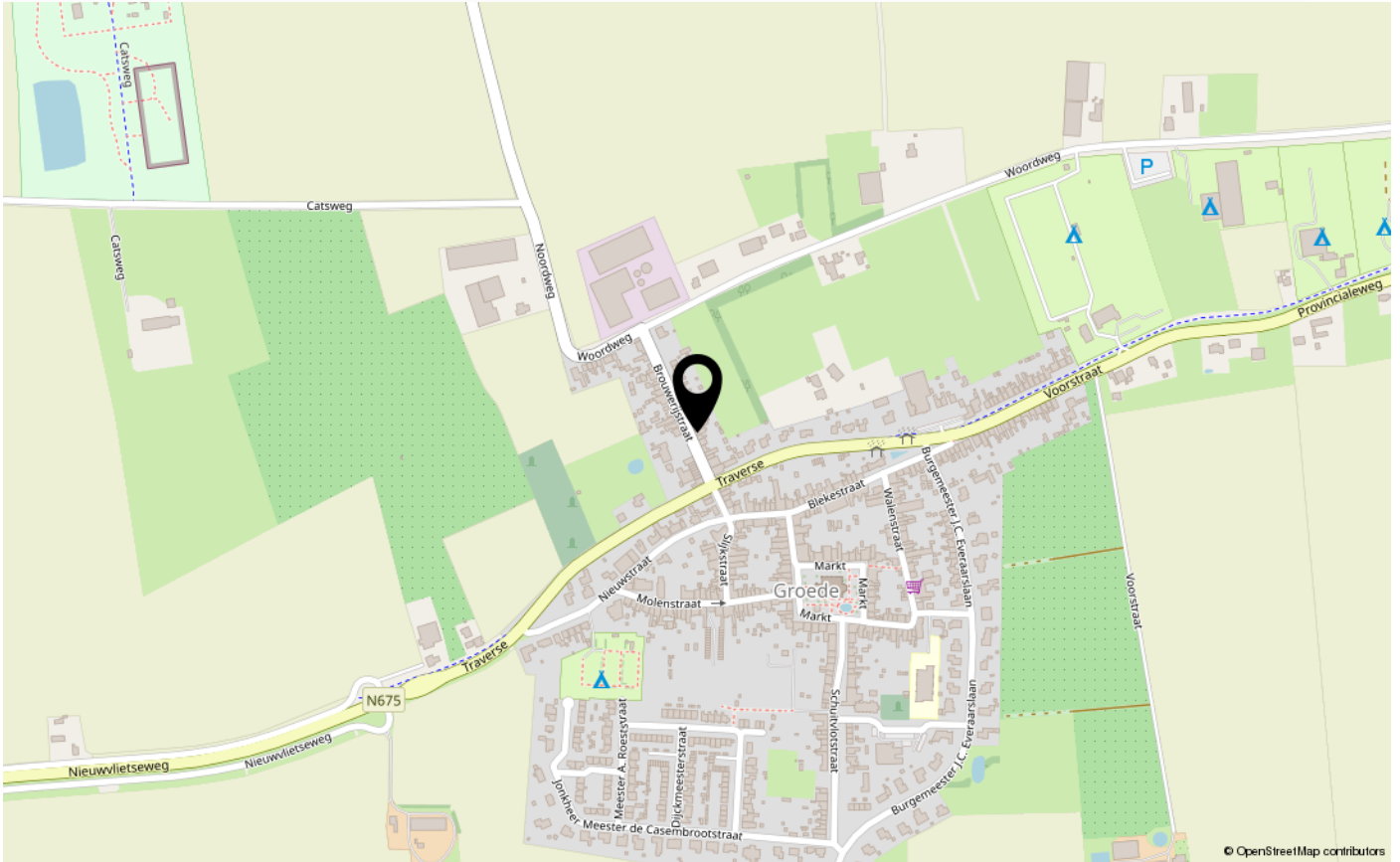
Kadastrale kaart

Uw referentie: 4503 BR 24



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	Sectie EG	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 209		
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
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 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