



Nummer Eén 51 4513 KR Hoofdplaat Vraagprijs € 319.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	303 m ²
Inhoud	311 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1948
Energielabel	F
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



beschrijving

Bent u op zoek naar een charmante vrijstaande woning? Gelegen in het rustige Nummer Eén bieden wij deze sfeervolle woning aan op een perceel van 303 m² eigen grond. De woning is van alle gemakken voorzien, waaronder een gezellige keuken met houtkachel, drie slaapkamers, twee badkamers en een heerlijke tuin op het westen waar u tot in de avonduren van de zon kunt genieten.

In de directe omgeving kunt u genieten van de prachtige stranden van Breskens, een ontspannende wandeling maken in het bos van Nummer Een, of een fietstocht langs het water maken via de bijzondere buitendijkse fietsroute langs de Westerscheldedijk. Bovendien zijn de jachthavens van Breskens en het dorpscentrum Groede op fietsafstand te bereiken. Voor culinaire liefhebbers bevindt Restaurant "de Kromme Watergang", bekroond met 2 Michelinsterren, zich om de hoek. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning te bieden heeft.

Indeling:

U komt binnen in de hal, waar u de trapopgang, de toegang tot de woonkamer en de keuken vindt. De ruime woonkamer is voorzien van een handige vaste kast en heeft via een raam een speelse doorkijk naar de aangebouwde serre.

De gesloten keuken is een gezellige plek in huis, mede dankzij de sfeervolle houtkachel en ruimte voor een knusse zithoek. De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken loopt u door naar de bijkeuken, die toegang geeft tot de eerste badkamer en de serre. Deze badkamer op de begane grond is voorzien van een douche, wastafel en toilet. De lichte serre vormt de perfecte overgang naar het buitenleven.

Verdieping:

Via de trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de tweede badkamer. Deze badkamer is comfortabel ingericht met een heerlijk ligbad, een wastafel, een tweede toilet en een vaste kast.

Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor u hier volop van de middag- en avondzon geniet. Achterin de tuin staat een ruim tuinhuis met overkapping; de ideale plek om beschut buiten te zitten. Het terras biedt alle ruimte voor een grote eettafel of loungeset. Via de achtertuin is er een vrije achterom naar de voortuin. Tot slot parkeert u gemakkelijk op uw eigen oprit.

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

bouwjaar: 1948

verwarming: cv-ketel uit 2014

water: geiser

kozijnen: deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbel glas

Bijzonderheden:

- * vrij uitzicht op het weiland aan de voorzijde van de woning;
- * de woonkamer is voorzien van vaste kasten en een houtkachel;
- * zowel permanente als recreatieve bewoning mogelijk;
- * woning word gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- * het tuinhuis is voorzien van elektriciteit;
- * achtertuin gelegen op het westen;
- * energielabel F.

beschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem charmanten Einfamilienhaus? In der ruhigen Gegend Nummer Eén bieten wir Ihnen dieses stimmungsvolle Haus auf einem 303 m² großen Grundstück an. Das Haus ist mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter eine gemütliche Küche mit Holzofen, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein herrlicher Garten in Westlage, in dem Sie bis in die Abendstunden die Sonne genießen können.

In der unmittelbaren Umgebung können Sie die schönen Strände von Breskens genießen, einen entspannten Spaziergang im Wald von Nummer Een machen oder eine Radtour entlang des Wassers über den besonderen Radweg außerhalb des Deiches entlang des Westerscheldedijk unternehmen. Außerdem sind die Yachthäfen von Breskens und das Dorfzentrum von Groede mit dem Fahrrad erreichbar. Für Feinschmecker befindet sich das mit 2 Michelin-Sternen ausgezeichnete Restaurant „de Kromme Watergang“ gleich um die Ecke. Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und entdecken Sie selbst, was diese Immobilie zu bieten hat.

Aufteilung:

Sie betreten die Diele, von der aus Sie die Treppe, den Zugang zum Wohnzimmer und zur Küche finden. Das geräumige Wohnzimmer verfügt über einen praktischen Einbauschränk und bietet durch ein Fenster einen schönen Blick auf den angebauten Wintergarten.

Die geschlossene Küche ist ein gemütlicher Ort im Haus, auch dank des stimmungsvollen Holzofens und des Platzes für eine gemütliche Sitzecke. Die Küche ist komplett mit Einbaugeräten ausgestattet: einem 4-Flammen-Gasherd, einer Dunstabzugshaube, einem Backofen, einem Kühlschrank, einem Gefrierschrank und einem Geschirrspüler. Von der Küche aus gelangen Sie in den Hauswirtschaftsraum, der Zugang zum ersten Badezimmer und zum Wintergarten bietet. Dieses Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Der helle Wintergarten bildet den perfekten Übergang zum Außenbereich.

Obergeschoss:

Über die Treppe im Flur gelangen Sie zum Flur im ersten Stock. Hier befinden sich drei Schlafzimmer und das zweite Badezimmer. Dieses Badezimmer ist komfortabel eingerichtet mit einer herrlichen Badewanne, einem Waschbecken, einer zweiten Toilette und einem Einbauschränk.

Garten:

Der Hintergarten ist günstig nach Westen ausgerichtet, sodass Sie hier die Mittag- und Abendsonne in vollen Zügen genießen können. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein geräumiges Gartenhaus mit Überdachung – der ideale Ort, um geschützt im Freien zu sitzen. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch oder eine Lounge-Garnitur. Über den Hintergarten gelangt man über einen freien Hinterausgang in den Vorgarten. Schließlich können Sie bequem auf Ihrer eigenen Auffahrt parken.

beschreibung

Baujahr: 1948

Heizung: Zentralheizungskessel aus dem Jahr 2014

Wasser: Durchlauferhitzer

Fensterrahmen: teilweise Holz- und teilweise Kunststofffensterrahmen mit Doppelverglasung

Besonderheiten:

- * Freier Blick auf die Wiese vor dem Haus;
- * Das Wohnzimmer verfügt über Einbauschränke und einen Holzofen;
- * Sowohl dauerhafte als auch Freizeitnutzung möglich;
- * Das Haus wird möbliert angeboten;
- * Das Gartenhaus ist mit Strom ausgestattet;
- * Der Hinterhof ist nach Westen ausgerichtet;
- * Energieeffizienzklasse F.

foto's







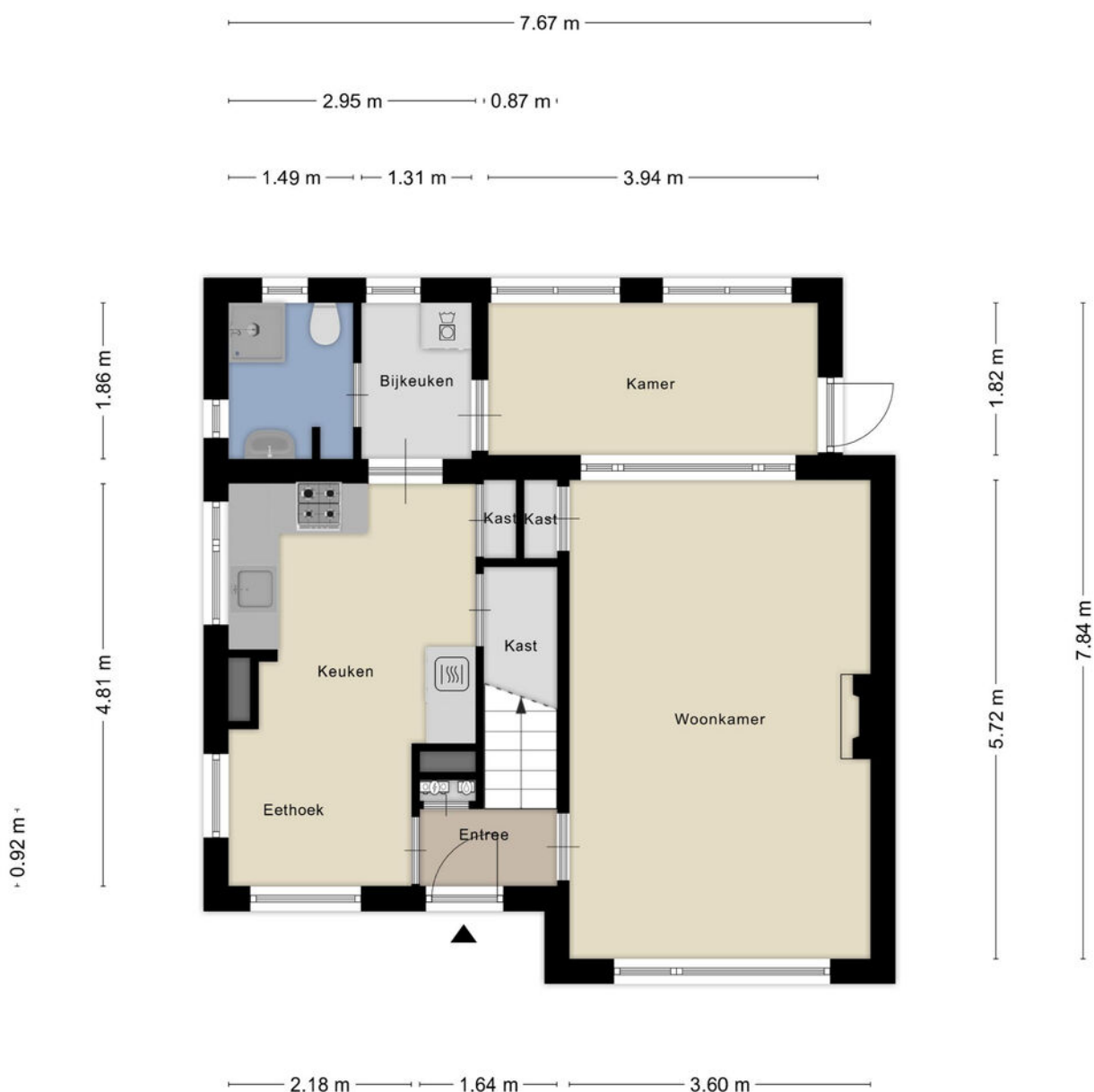






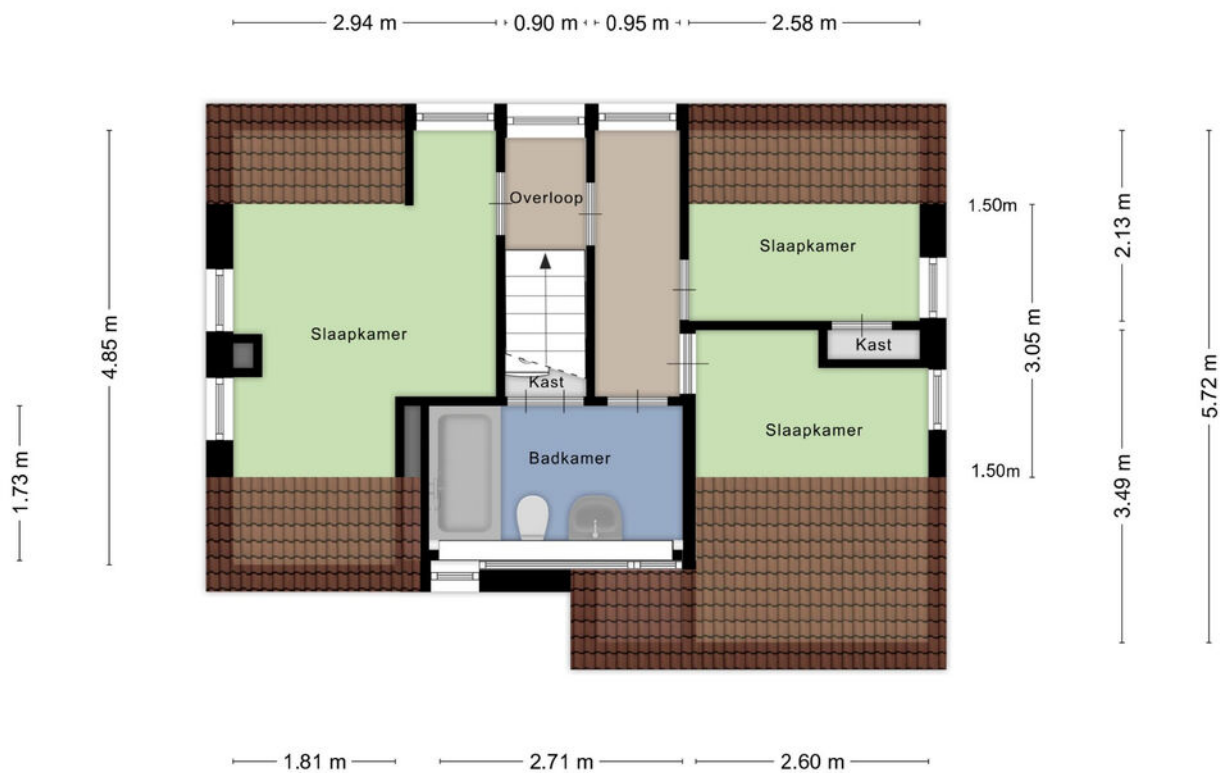


plattegrond



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

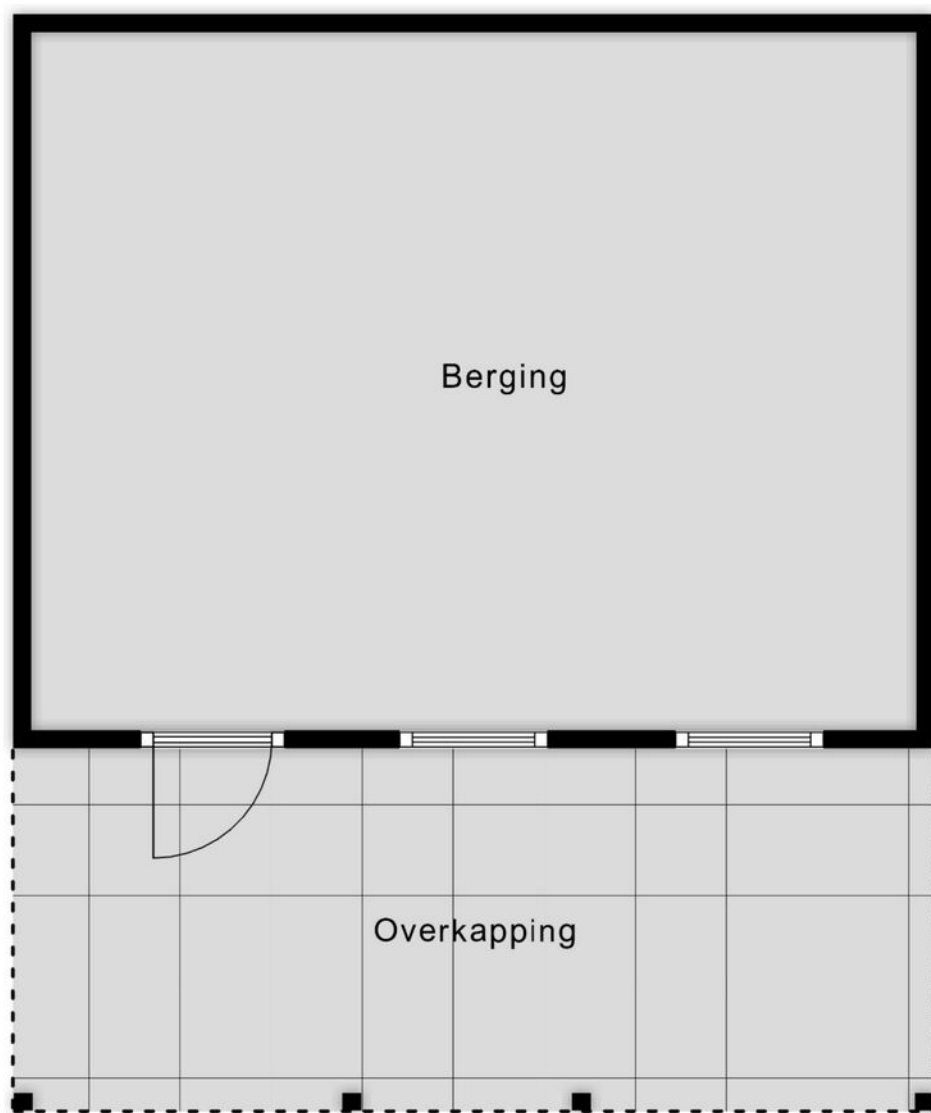
plattegrond



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

plattegrond

4.86 m



3.83 m

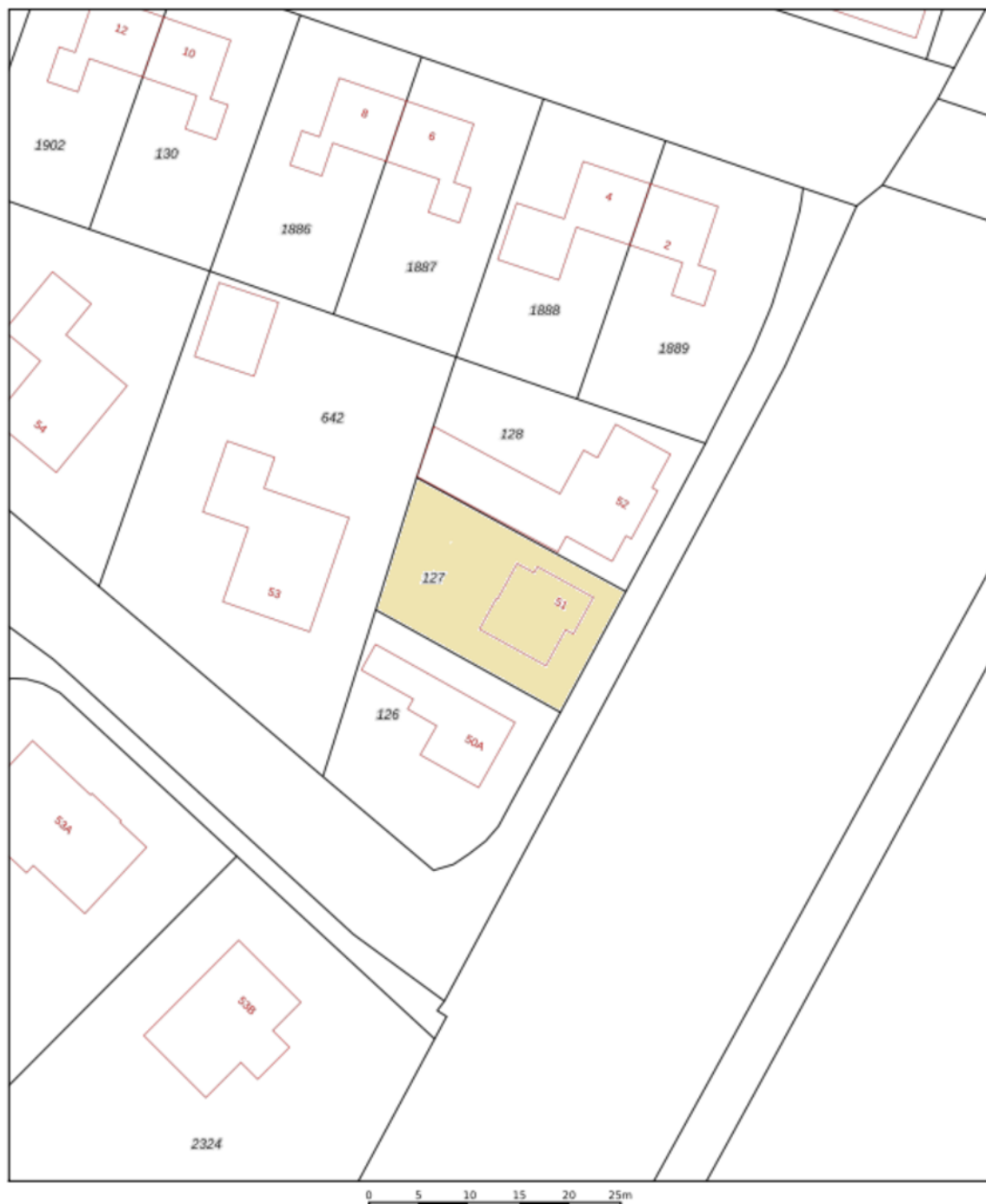
1.99 m

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

kadaster

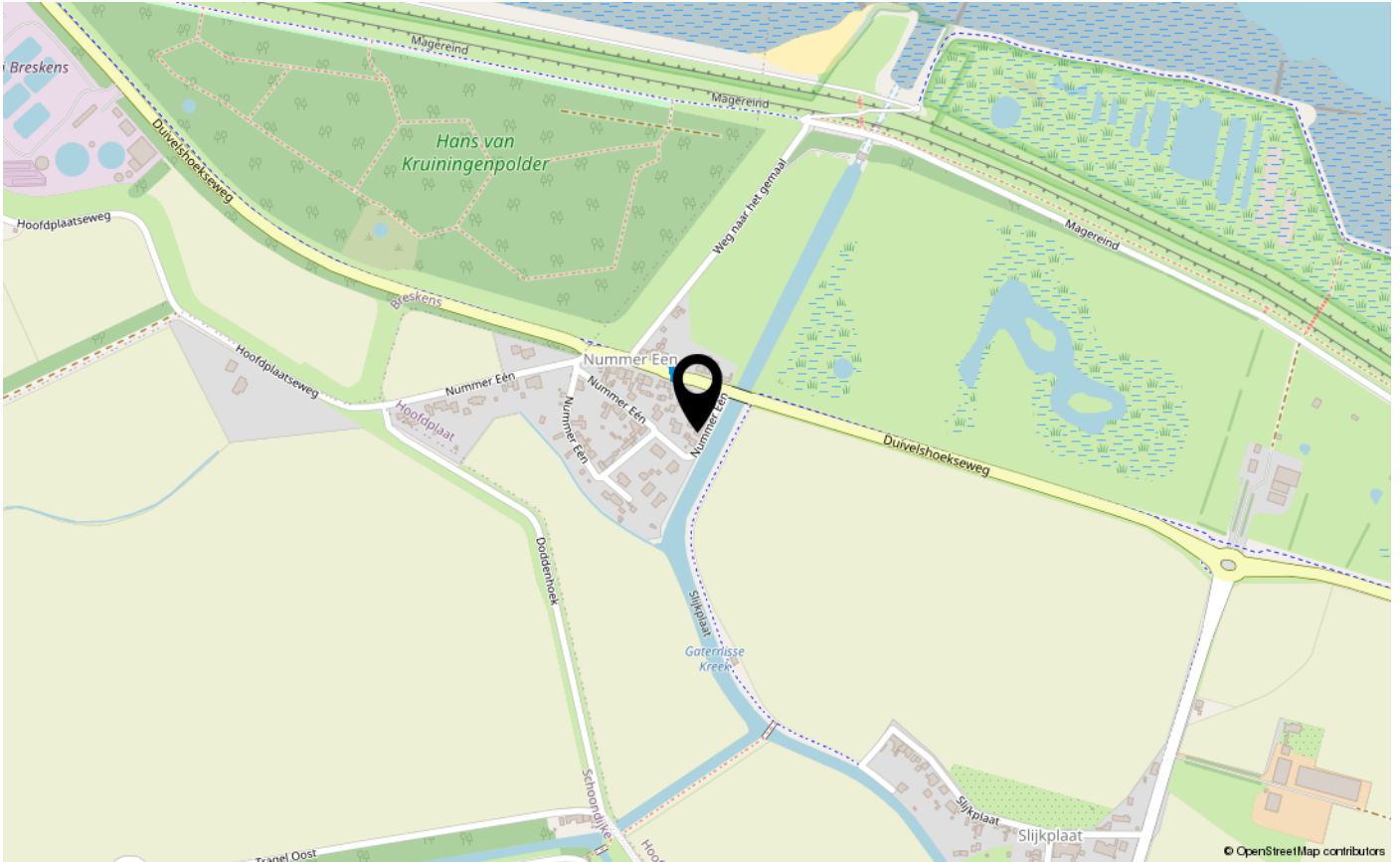
Kadastrale kaart

Uw referentie: 4513 KR 51



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 127	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 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, "onder bod" 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.

Is er een Move-dossier voor kijkers?

Het kopen van een huis is vaak een spannende stap. Daarom is het belangrijk dat u alle relevante informatie over het huis tot uw beschikking heeft. Zodra we een bezichtiging met u hebben ingepland krijgt u toegang tot een account bij Move.nl. Hierin vindt u de brochure, plattegronden, foto's, lijst van zaken, vragenlijst en eventueel aanvullende informatie over het huis.

Hoe plaats ik mijn bod via Move?

Als u na de bezichtiging enthousiast bent geworden over deze woning en u wilt een bod uitbrengen dan gaat dit digitaal via uw move account op Move.nl. Hier kunt u uw voorstel doen. Het gaat om het bedrag, de datum voor de sleutel overdracht en de ontbindende voorwaarden. Uw bod wordt op een juiste manier vastgelegd en komt uiteindelijk in het biedlogboek te staan. Als u niet goed overweg kunt met het digitale systeem dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen met uw voorstel. Wij zetten uw voorstel dan in het systeem. Zo komt het ook in het biedlogboek

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.

Belangrijke documentatie bij het aankopen van een woning:

- * 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