



Nummer Een 28

4513 KS

Hoofdplaat

Vraagprijs € 885.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	222 m ²
Perceeloppervlakte	1793 m ²
Inhoud	958 m ³
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2009
Energielabel	B
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



beschrijving

Bent u op zoek naar een royale en landelijk gelegen vrijstaande woning? Gelegen in het rustige Nummer één bieden wij deze indrukwekkende woning, gebouwd in 2009 op een perceel van 1793 m² aan eigen grond met 3 slaapkamers en een schuur waar u een extra verblijf van kunt maken.

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: bij het betreden van de woning wordt u verwelkomd door een ruime hal met gastentoilet. Deze hal leidt naar de royale woonkamer voorzien van een moderne houtkachel en aangrenzende eetkamer voorzien van openslaande tuindeuren naar de achtertuin en veel raampartijen met voldoende zon en uitzicht op het prachtige landschap. Aangrenzend aan de woonkamer treft u het kantoor-/hobbykamer aan, dat voor rust en privacy zorgt. De open keuken, compleet uitgerust met inbouwapparatuur zoals een gasfornuis met afzuigkap, oven, stoomoven, koelkast en een vaatwasser, biedt alle gemakken voor culinaire avonturen. Een bijzondere toevoeging aan de keuken is de warmhoudlade, perfect voor het verwarmen van borden. De begane grond wordt compleet gemaakt door de aanwezigheid van een handige bijkeuken met toegang tot de kelder. Deze kelder is ideaal voor opslag van etenswaren uit bijvoorbeeld de tuin.

Verdieping: op de bovenverdieping bevindt zich een ruime overloop die toegang biedt tot de drie slaapkamers. Vanuit deze slaapkamers kunt u genieten van een prachtig uitzicht over de tuin en het uitgestrekte landschap. Tevens beschikt de master bedroom over een over een royale walk-in-closet en een en-suite badkamer. Verder is er nog een aparte toiletruimte en een tweede badkamer voorzien van een douche en wastafelmeubel.

Tuin: de onderhoudsvriendelijke achtertuin, gunstig gelegen op het zuidwesten, is een ware oase van rust. Met een royaal perceel biedt het voldoende ruimte voor diverse buitenactiviteiten. De tuin is voorzien van een tuinhuis en voldoende gelegenheid om te ontspannen en te genieten van de zon. Het terras biedt mogelijkheden om in de zomer te dineren met vrienden en familie. Bovendien beschikt de tuin over een prachtige boomgaard met een assortiment aan appel-, peren- en walnootbomen. de bomen kunt u in de zomer heerlijk verkoeling vinden, en met de appels kunt u zelf sap of cider maken.

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.*

Onder

vervolg beschrijving

Bijgebouw: deze woning biedt een extraatje in de vorm van een bijgebouw, waar u een extra verblijf kunt creëren of uw favoriete hobby kunt uitoefenen. Het bijgebouw is uitgerust met een charmante werkkamer, een badkamer v.v. een douche, wastafel en toilet, en een gezellige slaapkamer voor gasten. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een overkapping waar u een zit- en/of eethoek kunt creëren.

bouwjaar: 2009

verwarming: cv-ketel uit 2009

water: zonneboiler inclusief buffertank

kozijnen: deels houten en deels kunststof kozijnen met dubbel glas

Bijzonderheden:

* vrij uitzicht op het weiland aan zowel de voor- als achterkant van de woning;

* de begane grond is voorzien van vloerverwarming;

* bijgebouw geschikt voor het creëren van een extra verblijf of hobbyruimte;

* de woning beschikt over een alarminstallatie en een domoticasysteem;

* de woning beschikt over een regenwatersysteem, waarbij het opgevangen regenwater wordt gebruikt voor de toiletten in het huis;

* het dak van het bijgebouw is voorzien van 12 zonnepanelen;

* energielabel B.

beschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem großzügigen und ländlichen Einfamilienhaus? In der ruhigen Number One bieten wir Ihnen dieses beeindruckende Haus, das 2009 auf einem Grundstück von 1793 m² gebaut wurde, mit 3 Schlafzimmern und einer Scheune, die Sie in eine zusätzliche Wohnung umwandeln können.

In der unmittelbaren Umgebung können Sie die schönen Strände von Breskens genießen, einen erholsamen Spaziergang im Wald von Number One machen oder eine Radtour am Wasser entlang über die spezielle Off-Dike-Route entlang des Westerscheldedijk machen. Auch die Jachthäfen von Breskens und das Dorfzentrum von Groede sind mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Für kulinarische Genießer liegt das mit 2 Michelin-Sternen ausgezeichnete Restaurant "de Kromme Watergang" gleich um die Ecke. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, was diese Immobilie zu bieten hat.

Grundriss:

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer geräumigen Diele mit Gäste-WC begrüßt. Dieser Flur führt zu dem geräumigen Wohnzimmer, das mit einem modernen Holzofen ausgestattet ist, und dem angrenzenden Esszimmer mit Fenstertüren zum hinteren Garten und vielen Fenstern mit viel Sonne und Blick auf die schöne Landschaft. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich das Büro/Hobbyzimmer, das Ruhe und Privatsphäre bietet. Die offene Küche, voll ausgestattet mit Einbaugeräten wie Gasherd mit Dunstabzugshaube, Backofen, Dampfgarer, Kühlschrank und Geschirrspüler, bietet alle Annehmlichkeiten für kulinarische Erlebnisse. Eine besondere Bereicherung der Küche ist die Wärmeschublade, die sich perfekt zum Aufwärmen von Tellern eignet. Das Erdgeschoss wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Keller vervollständigt. Dieser Keller ist ideal, um beispielsweise Lebensmittel aus dem Garten zu lagern.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiger Flur, der Zugang zu den drei Schlafzimmern bietet. Von diesen Schlafzimmern aus haben Sie einen schönen Blick auf den Garten und die weite Landschaft. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen geräumigen begehbaren Kleiderschrank und ein eigenes Badezimmer. Es gibt auch einen separaten Toilettenraum und ein zweites Badezimmer mit Dusche und Waschbecken.

Garten:

Der pflegeleichte Garten, der im Südwesten liegt, ist eine wahre Oase der Ruhe. Mit einem großzügigen Grundstück bietet er reichlich Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien. Der Garten ist mit einem Gartenhaus ausgestattet und bietet reichlich Gelegenheit, sich zu entspannen und die Sonne zu genießen. Die Terrasse bietet die Möglichkeit, im Sommer mit Freunden und Familie zu speisen. Außerdem gibt es im Garten einen schönen Obstgarten mit einer Auswahl an Apfel-, Birnen- und Walnussbäumen. Sie können sich im Sommer unter den Bäumen abkühlen und aus den Äpfeln Ihren eigenen Saft oder Apfelwein herstellen.

Plumpsklo:

Das Nebengebäude auf diesem Grundstück bietet Ihnen die Möglichkeit, einen zusätzlichen Wohnsitz zu schaffen oder Ihrem Hobby nachzugehen. Das Nebengebäude ist mit einem charmanten Arbeitszimmer, einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette sowie einem gemütlichen Schlafzimmer für Gäste ausgestattet. Darüber hinaus verfügt das Nebengebäude über ein Vordach, unter dem Sie einen

beschreibung

Baujahr: 2009

Heizung: Zentralheizungskessel von 2009

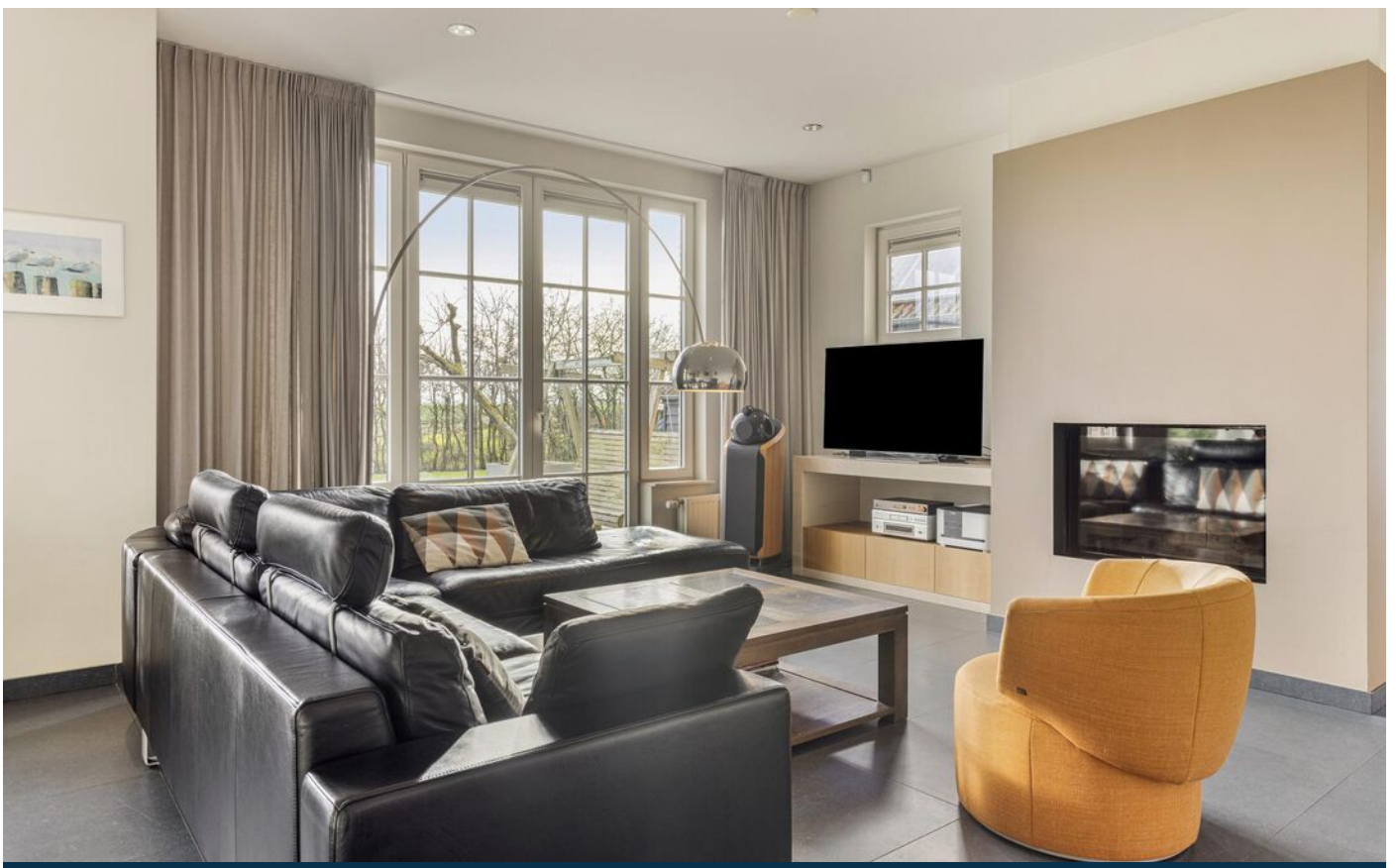
Wasser: Solarboiler inklusive Pufferspeicher

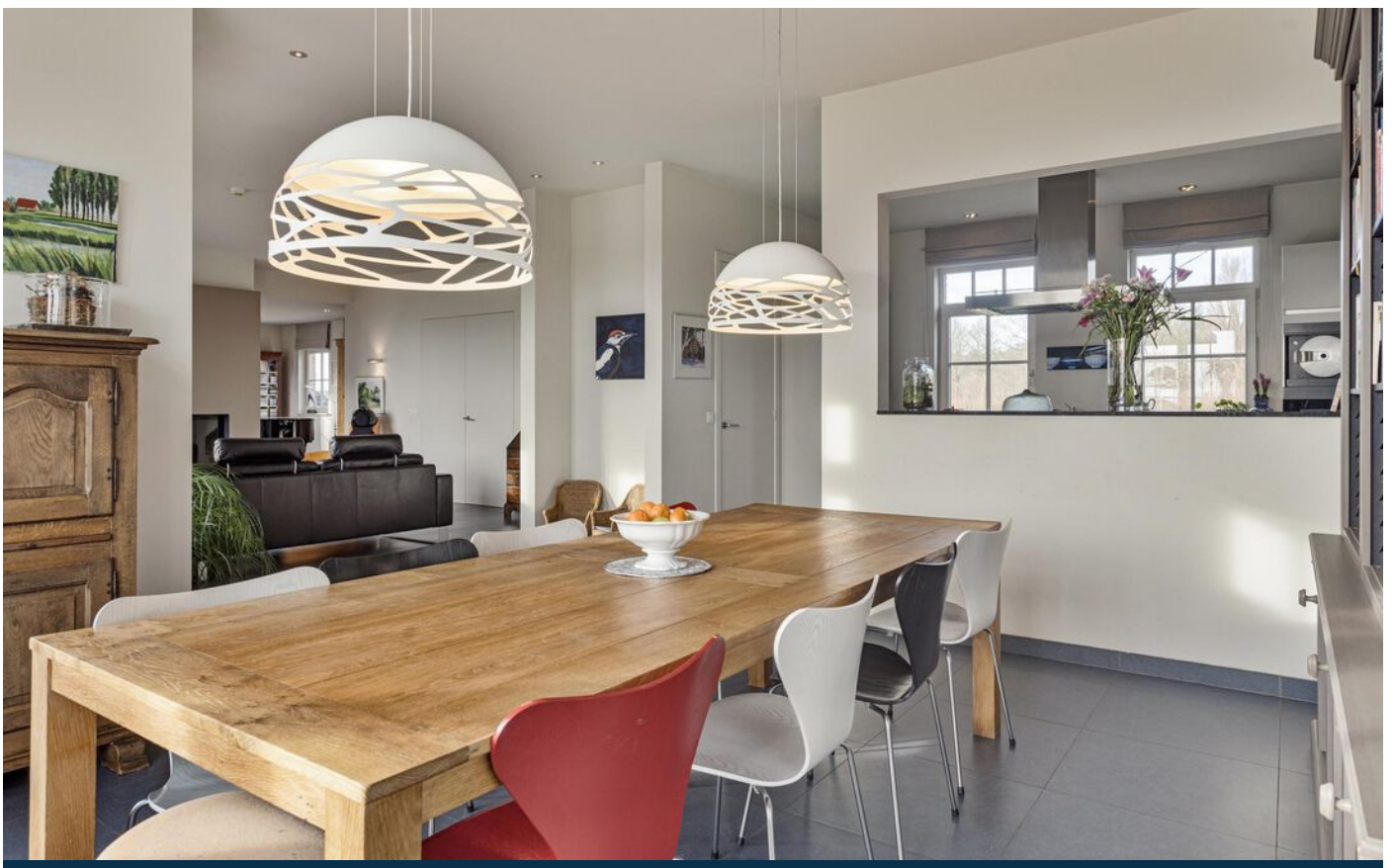
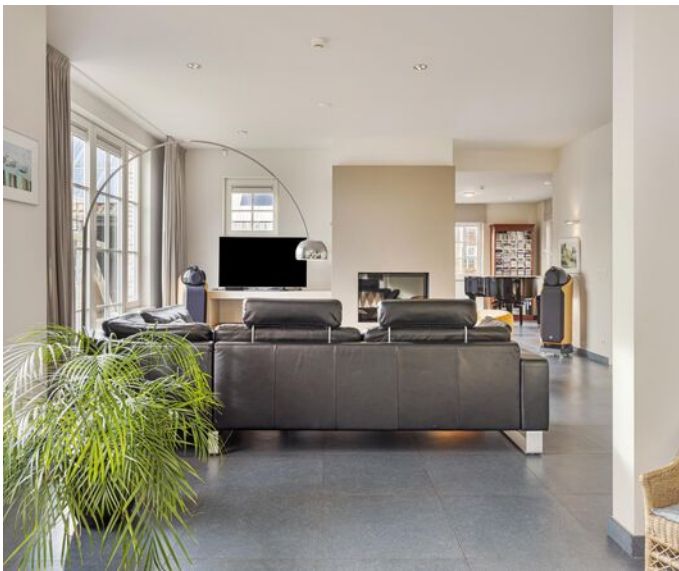
Fenster: teilweise Holz- und teilweise Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Einzelheiten:

- * Unverbaubarer Blick auf die Wiese sowohl auf der Vorder- als auch auf der Rückseite des Hauses;
- * Erdgeschoss hat Fußbodenheizung;
- * Nebengebäude geeignet für die Schaffung eines zusätzlichen Wohnsitzes oder Hobbyraum;
- * Das Haus verfügt über eine Alarmanlage und ein Hausautomationssystem;
- * Das Haus verfügt über eine Regenwasseranlage, wobei das gesammelte Regenwasser für die Toiletten im Haus verwendet wird;
- * Das Dach des Nebengebäudes ist mit 12 Sonnenkollektoren ausgestattet;
- * Energielabel B.

foto's

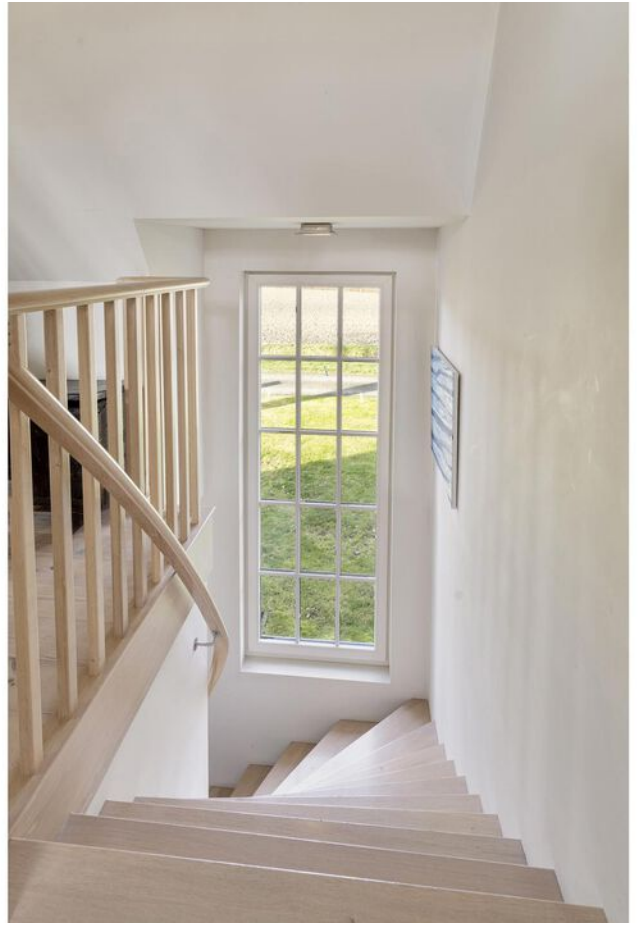




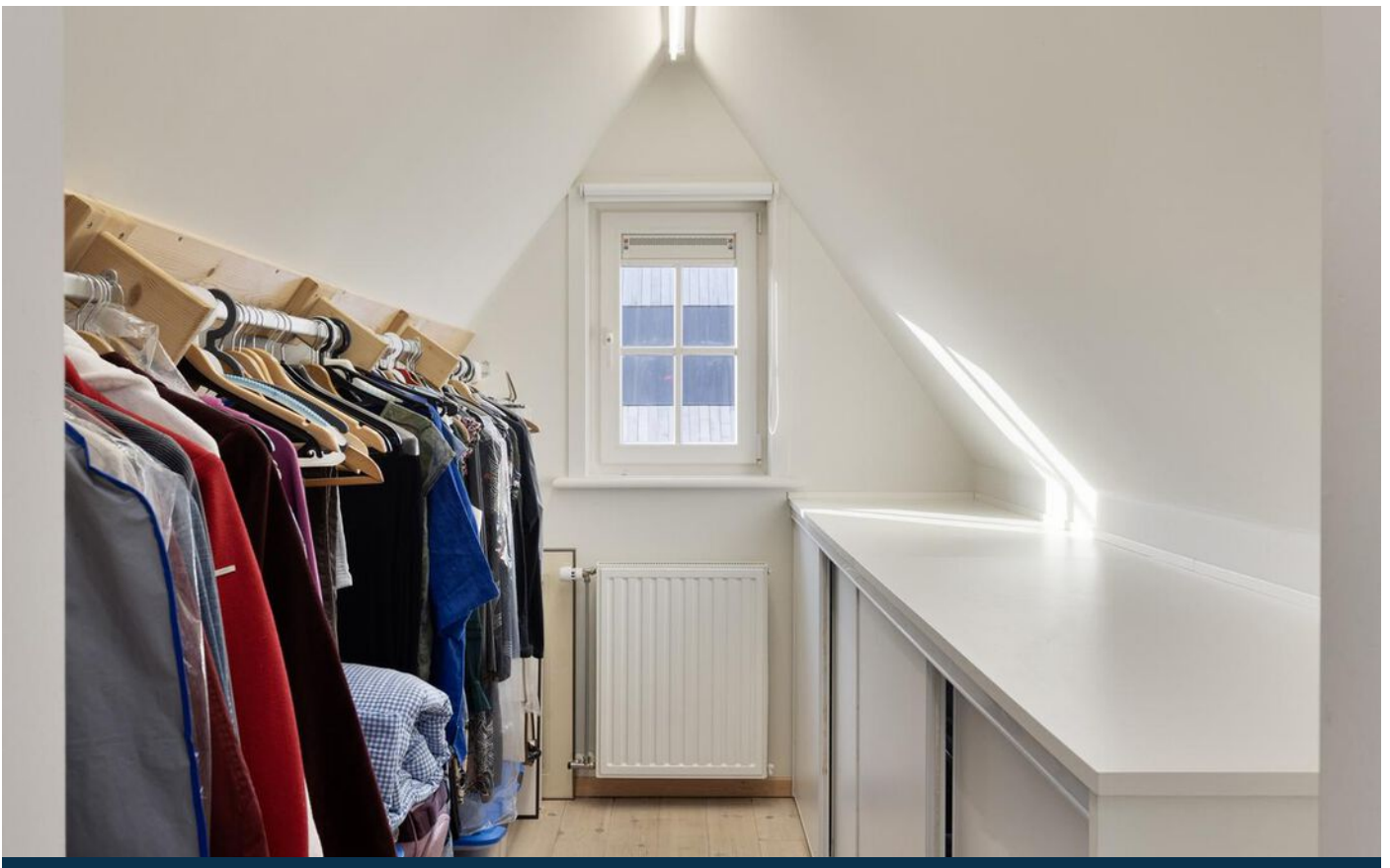


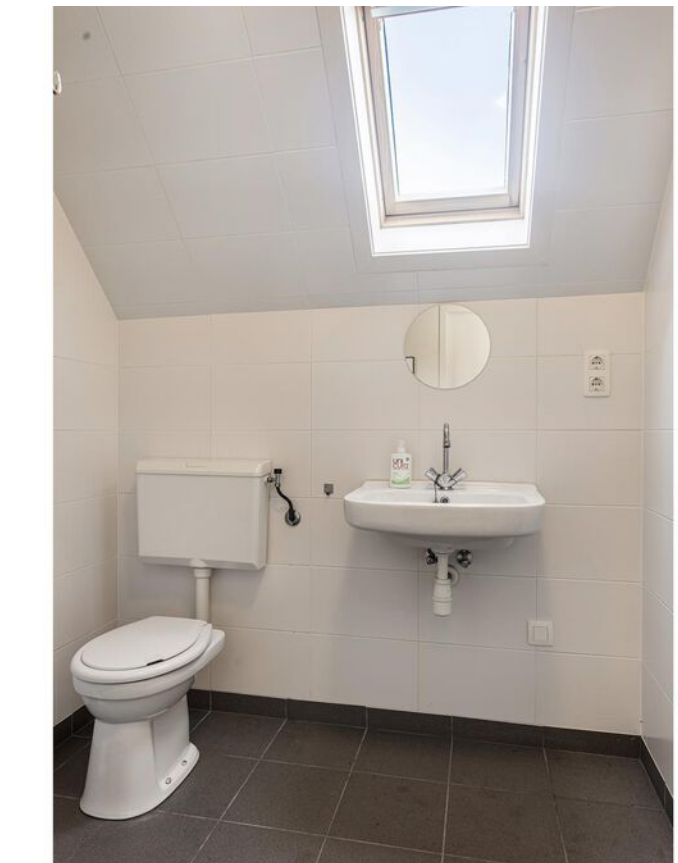














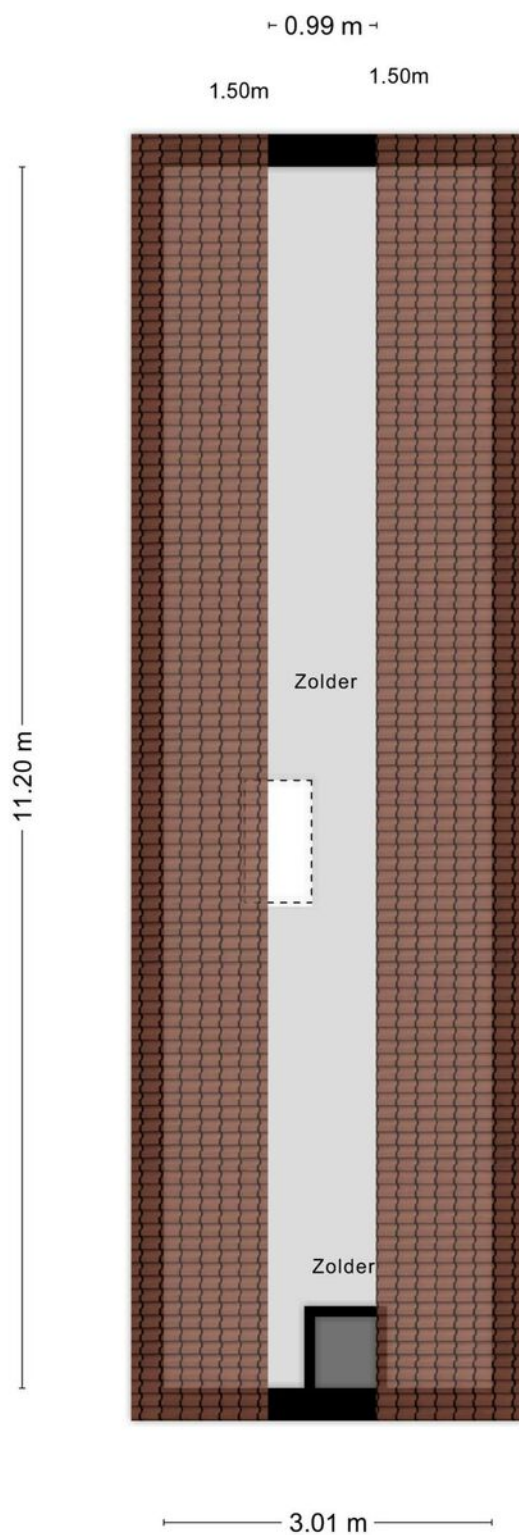
plattegrond



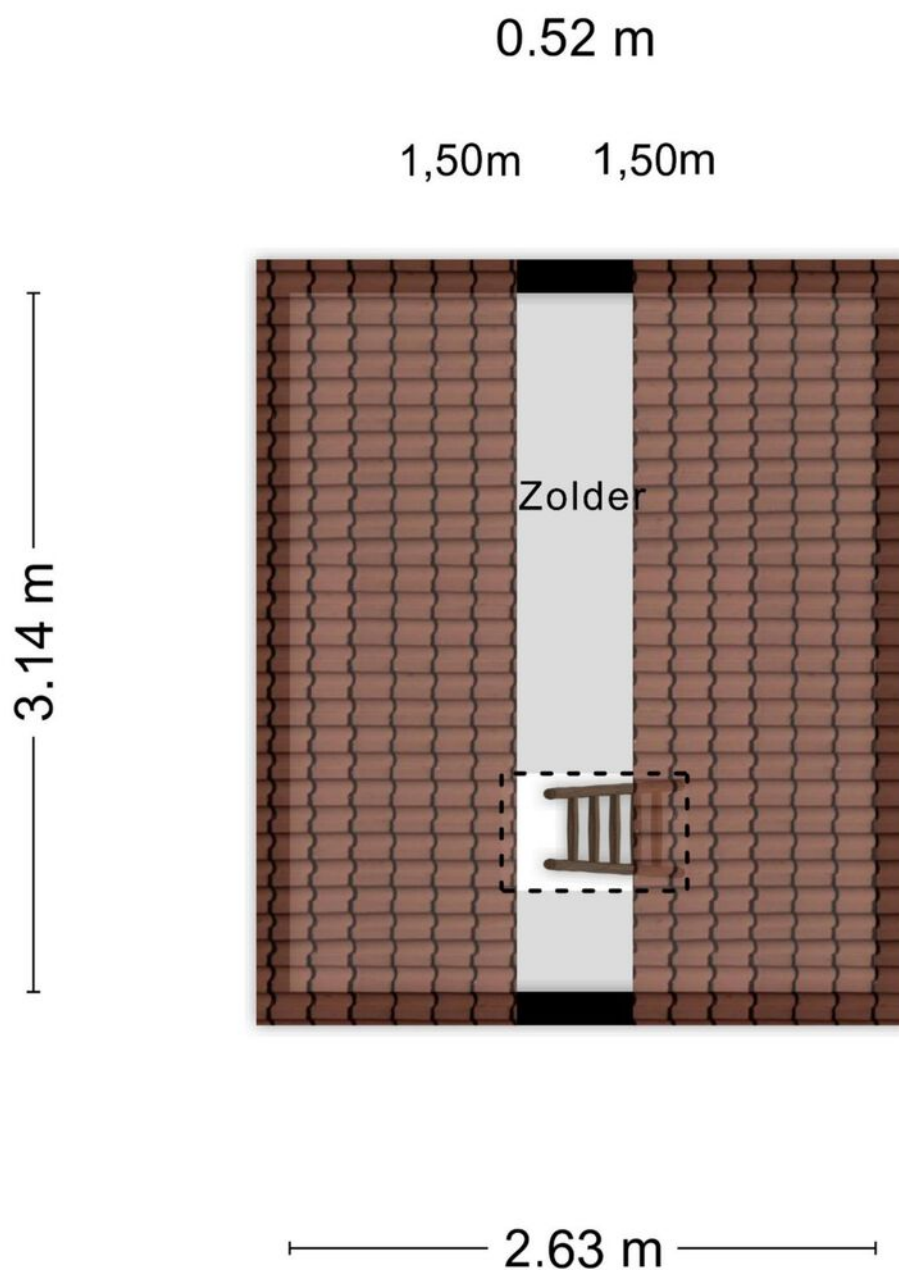
plattegrond



plattegrond



plattegrond

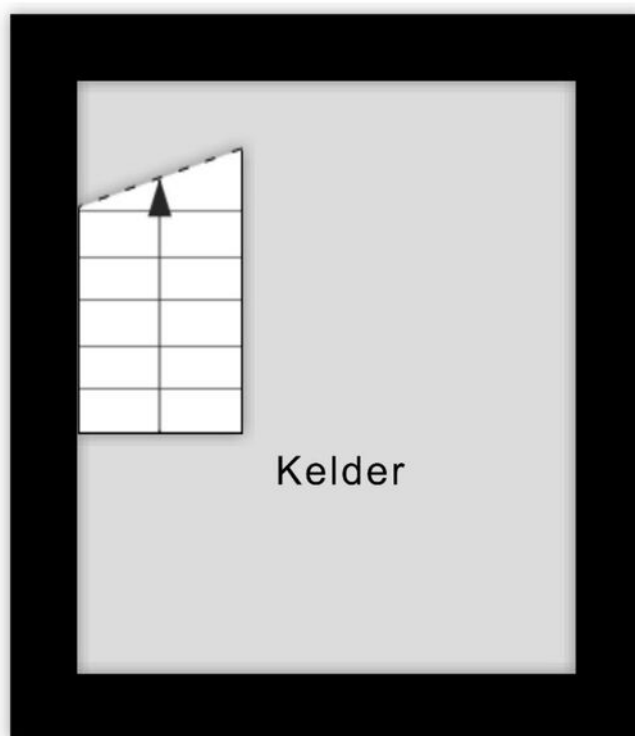


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond

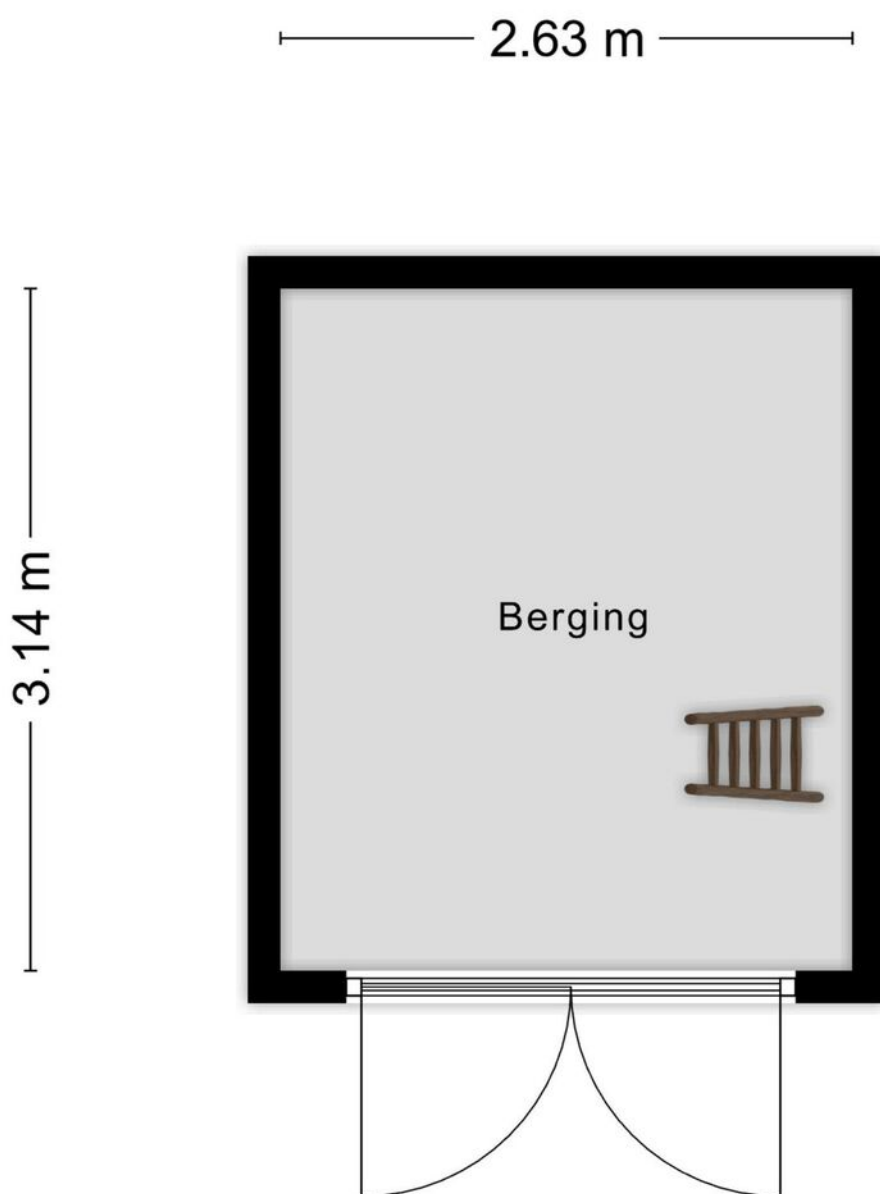
2.24 m

2.66 m



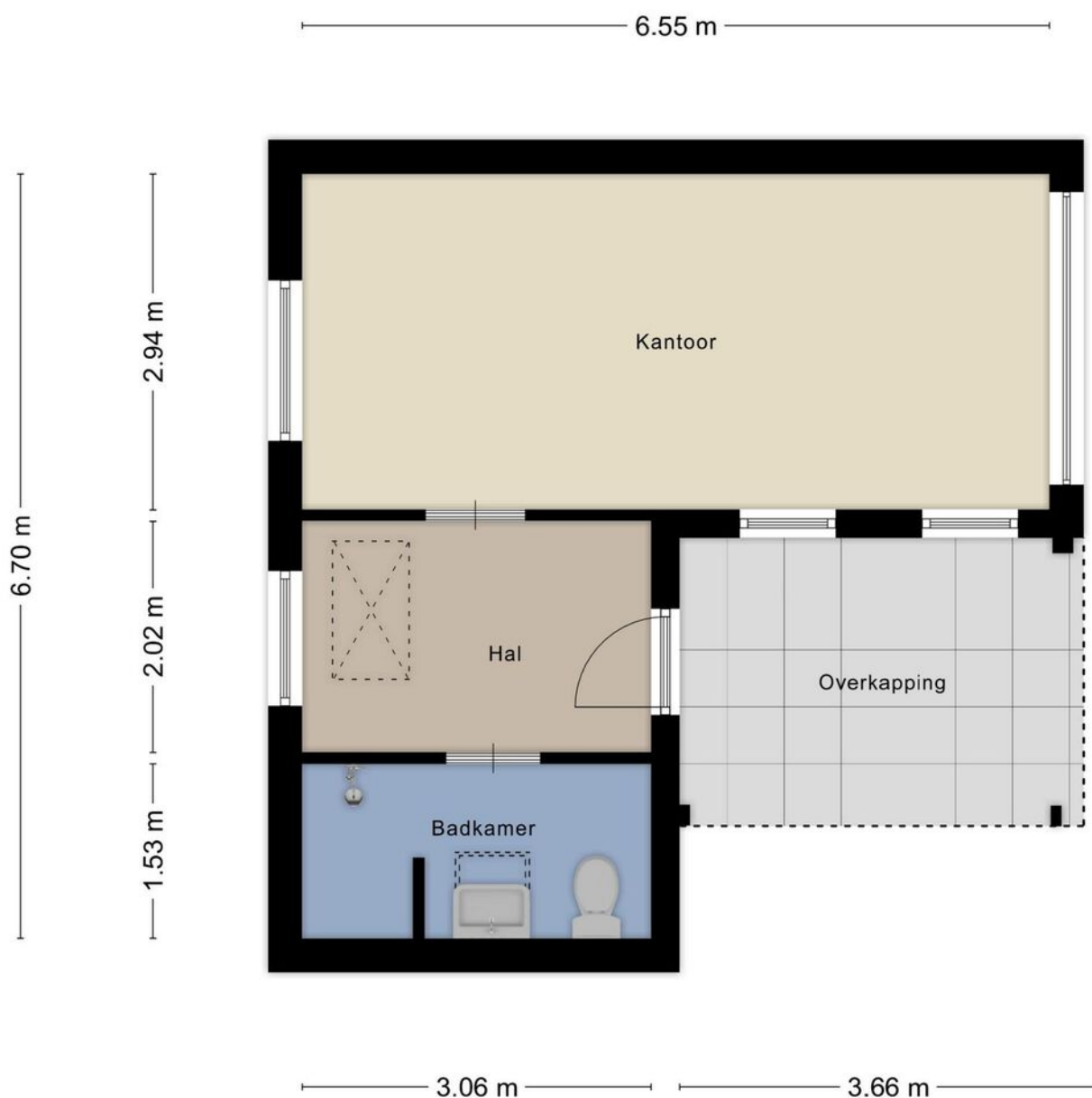
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



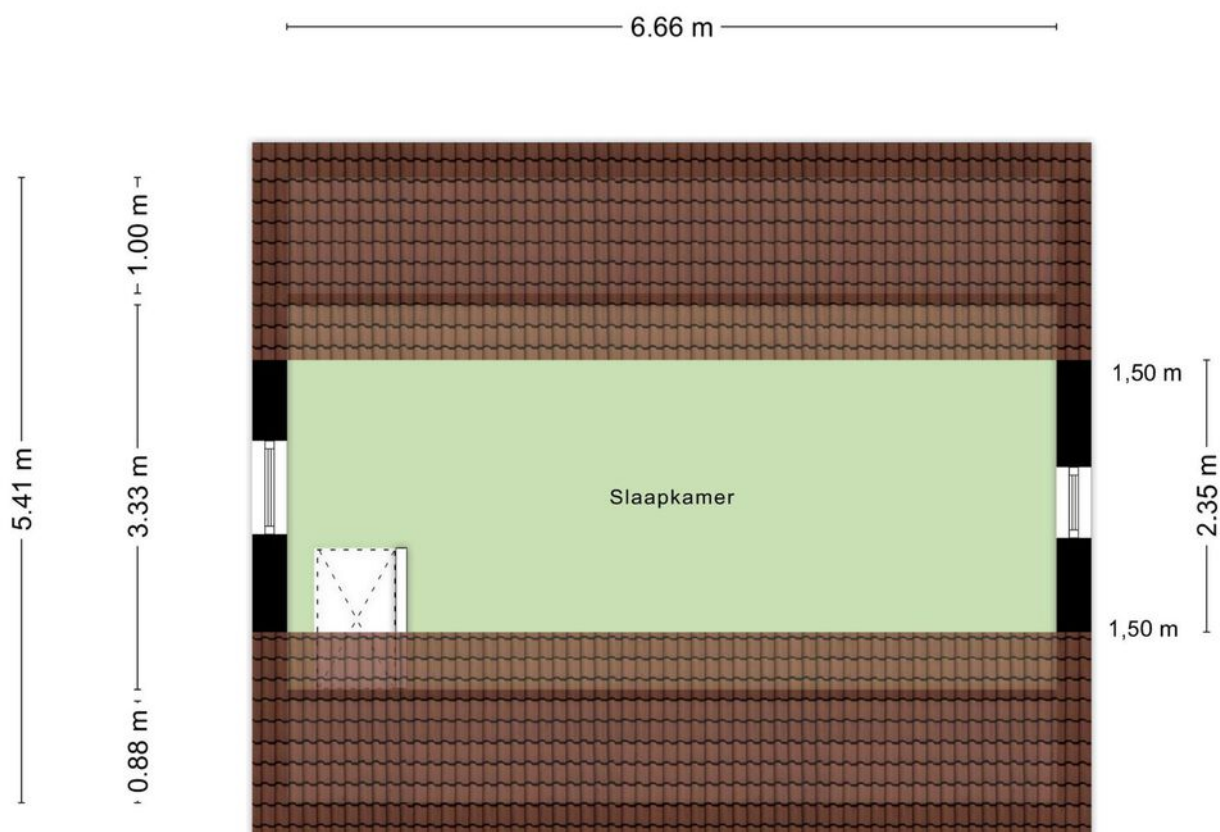
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



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


kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4513 KS 28



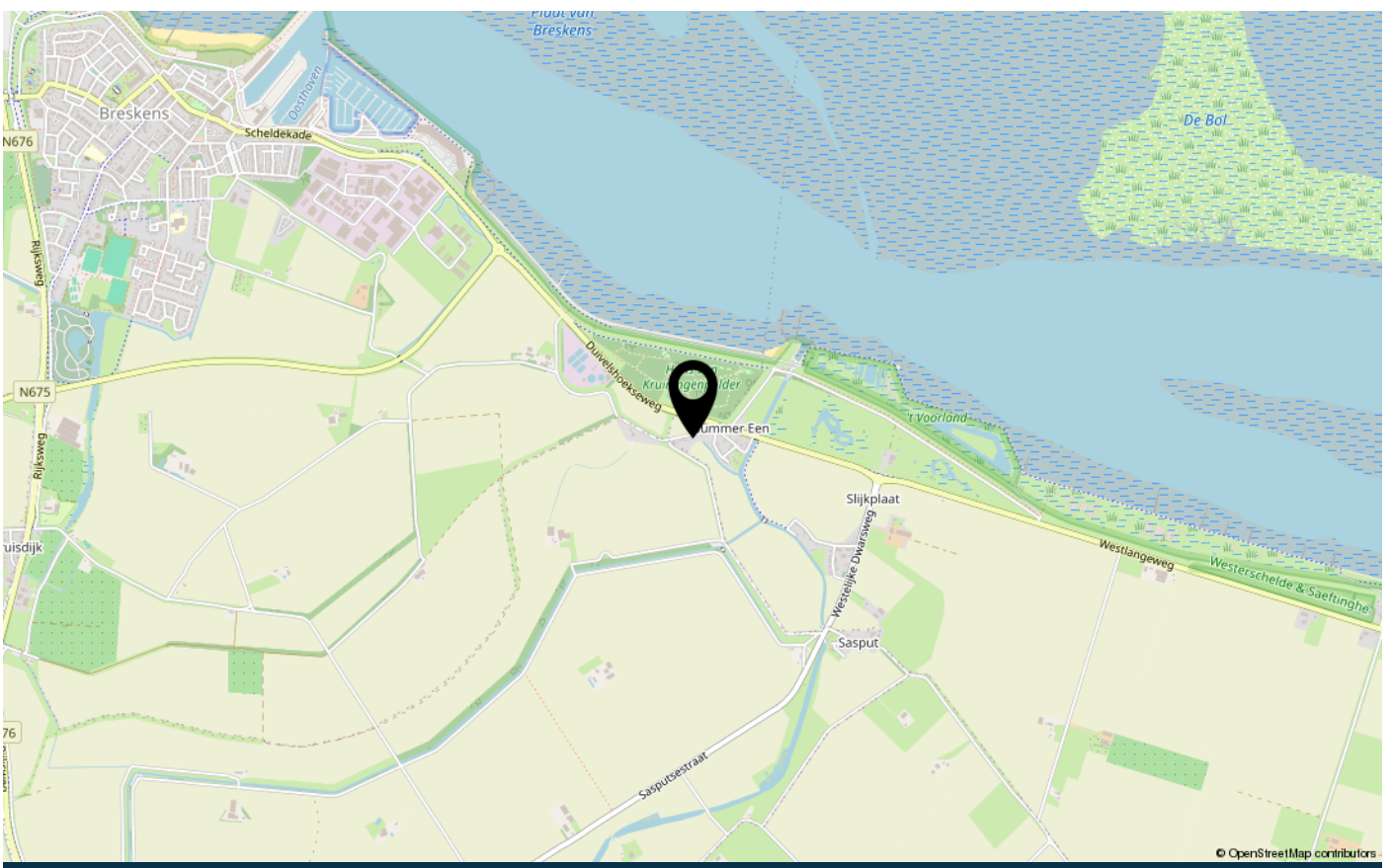
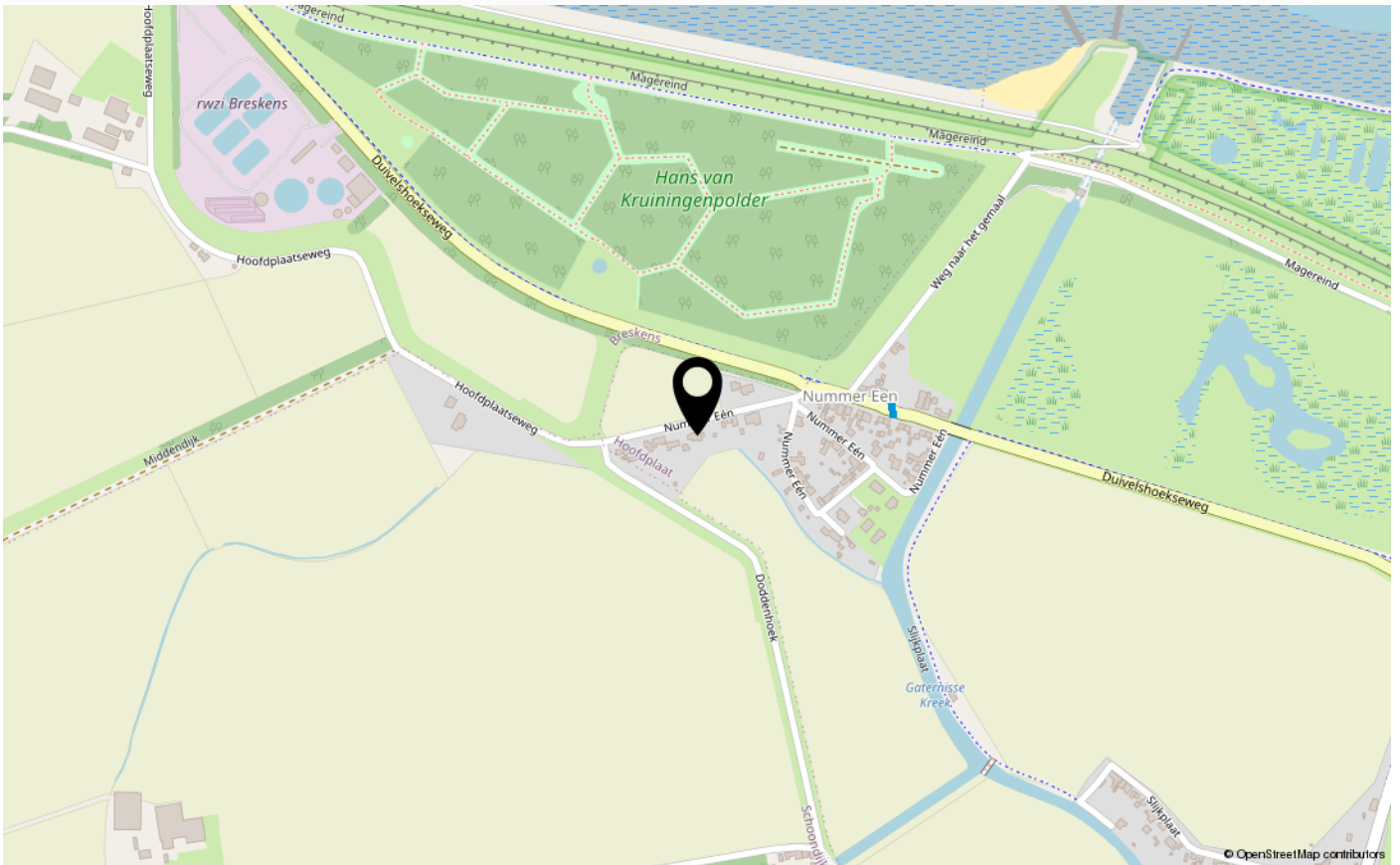
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
28	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 909	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2023
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, Lars Hazen en Martijn Tournois.

Emile en Marijke zijn beiden beëdigd Register Makelaar-Taxateur. U zult hen vooral tegenkomen tijdens bezichtigingen en taxaties.

Monique, Lars 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 € 510.000,--. 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 510.000 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