



Schoneveld 50

4511 HT

Breskens

Vraagprijs € 329.000 k.k.



[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

[info@tournoismakelaardij.nl](mailto:info@tournoismakelaardij.nl)

[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)

# kenmerken

Woonoppervlakte	78 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	225 m <sup>2</sup>
Inhoud	280 m <sup>3</sup>
Verwarming	hete lucht verwarming
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1978
Energielabel	C
Isolatie	dubbel glas



# beschrijving

Op loopafstand van het strand en de zee bevindt zich deze charmante en recent volledig gerenoveerde twee-onder-een-kap recreatiewoning (type zeester), met een royale zonnige tuin gelegen op een perceel van 225 m2 aan eigen grond. Deze woning is onlangs volledig gerenoveerd en straalt frisheid, stijl en luxe uit in elke hoek. De gunstige ligging nabij de prachtige kustlijn en het levendige Breskens, gecombineerd met het comfort en de zorgvuldige inrichting van deze woning, maken het een ideale plek om het hele jaar door van te genieten.

Bij binnenkomst via de hal wordt u verwelkomt door de gezellige woonkamer aan uw linkerkant, compleet met een sfeervolle openhaard. De woonkamer gaat over tot de open keuken (2023), voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits kookplaat met afzuigkap, oven, diepvries, koelkast en vaatwasser. Verder beschikt de woning over een slaapkamer en een badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloerse bewoning mogelijk is. De badkamer (2023) op de begane grond is uitgerust met een douche, wastafel met meubel en een toilet. Via de schuifpui in de woonkamer heeft u direct toegang tot de tuin, waardoor buiten en binnen met elkaar verbonden zijn.

Eerste verdieping: op de eerste verdieping bevindt zich de overloop met toegang tot twee slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van handige vaste kasten, waardoor er voldoende opbergruimte is gecreëerd.

Tuin: de tuin is voorzien van een praktische overkapping waardoor u op mindere dagen alsnog gemakkelijk buiten kunt zitten. Het terras beschikt over voldoende ruimte om een gezellige zit- en/of eethoek te realiseren.

Bouwjaar: 1979 (volledig gerenoveerd in 2023)

Kozijnen: hout, kunststof en aluminium kozijnen met dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel uit 2022

Bijzonderheden:

\* de woning wordt gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;

\* de verwarming is eind 2022 vernieuwd;

\* de woning wordt niet recreatief verhuurd, wel goede mogelijkheden hiervoor;

\* parkkosten 2024 € 820,03;

\* energielabel C.

\* Schoneveld is gelegen aan één van de mooiste en schoonste stranden van Nederland met op loopafstand 2 moderne strandpaviljoens. Het park ligt op korte afstand van Breskens. In Breskens zelf zijn naast het strand een jachthaven, diverse restaurants en winkels te vinden.

*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

Nur wenige Gehminuten vom Strand und vom Meer entfernt befindet sich dieses charmante und kürzlich vollständig renovierte Doppelhaus (Typ Starfish) mit einem großzügigen, sonnigen Garten auf einem privaten Grundstück von 225 m<sup>2</sup>. Diese Immobilie wurde vor kurzem komplett renoviert und strahlt in jeder Ecke Frische, Stil und Luxus aus. Die günstige Lage in der Nähe der schönen Küste und des lebhaften Breskens, kombiniert mit dem Komfort und der sorgfältigen Einrichtung dieses Hauses, machen es zu einem idealen Ort, um das ganze Jahr über zu genießen.

## Erdgeschoss:

Wenn Sie die Wohnung durch den Eingang betreten, werden Sie auf der linken Seite von einem gemütlichen Wohnzimmer begrüßt, das mit einem attraktiven Kamin ausgestattet ist. Das Wohnzimmer führt in die offene Küche (2023), die mit modernen Geräten ausgestattet ist, darunter ein 5-Flammen-Herd mit Dunstabzugshaube, Backofen, Gefrierschrank, Kühlschrank und Geschirrspüler. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über ein Schlafzimmer und ein Badezimmer im Erdgeschoss, was ein ebenerdiges Wohnen ermöglicht. Das Badezimmer (2023) im Erdgeschoss ist mit einer Dusche, einem Waschbecken mit Unterschrank und einer Toilette ausgestattet. Durch die Schiebetüren im Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang zum Garten, der Außen- und Innenbereich miteinander verbindet.

## Erster Stock:

Im ersten Stock befindet sich der Treppenabsatz mit Zugang zu zwei Schlafzimmern. Beide Schlafzimmer sind mit praktischen Einbauschränken ausgestattet, die reichlich Stauraum bieten.

## Der Garten:

Der Garten verfügt über eine praktische Überdachung, unter der man auch an weniger schönen Tagen gut draußen sitzen kann. Die Terrasse bietet genügend Platz, um einen gemütlichen Sitz- und/oder Essbereich einzurichten.

Baujahr: 1979 (vollständig renoviert im Jahr 2023)

Fensterrahmen: Holz-, Kunststoff- und Aluminiumfensterrahmen mit Doppelverglasung

Heizung: Wärmepumpe ab 2022

## Einzelheiten:

- \* die Immobilie wird möbliert angeboten;
- \* Küche und Bad wurden 2023 renoviert;
- \* die Heizung wurde 2022 erneuert;
- \* Das Haus wird nicht freizeitmäßig vermietet, dafür gibt es aber gute Möglichkeiten;
- \* Parkkosten 2024 € 820,03;
- \* Energielabel C.

Schoneveld liegt an einem der schönsten und saubersten Strände der Niederlande mit 2 modernen Strandpavillons in Gehweite. Der Park befindet sich in der Nähe von Breskens. Breskens selbst hat neben dem Strand auch einen Jachthafen, mehrere Restaurants und Geschäfte.

# foto's













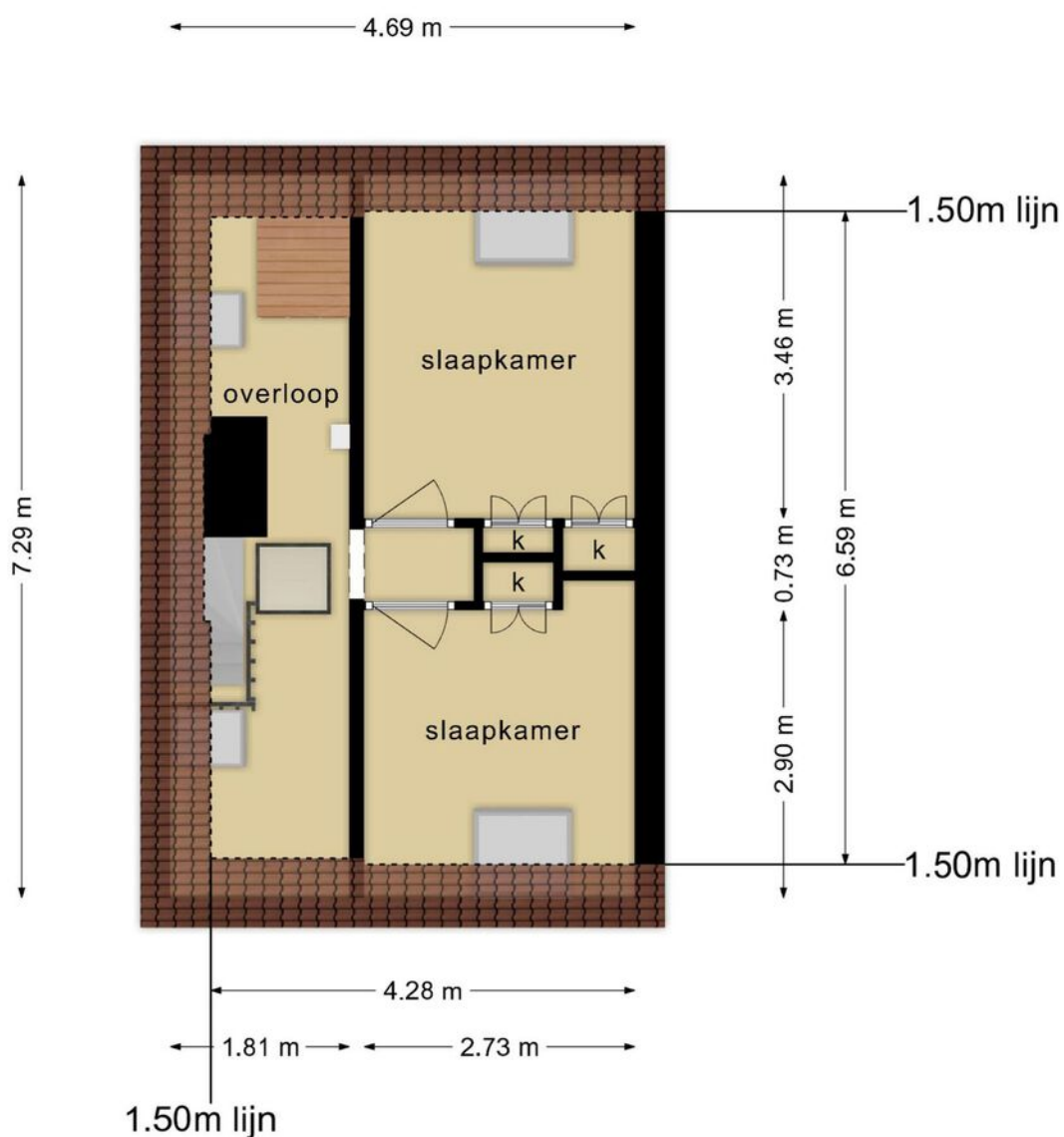


# plattegrond



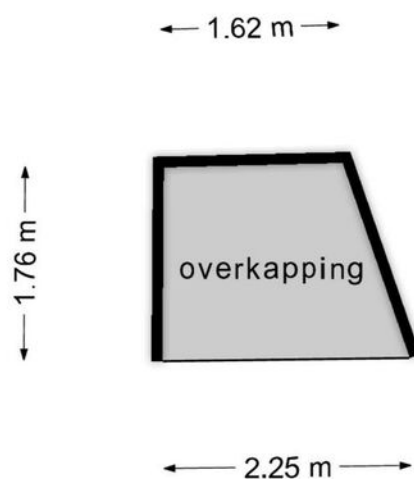
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# kadaster



Deze kaart is noordgericht

**12345** Perceelnummer

**25** Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oostburg

Sectie EL

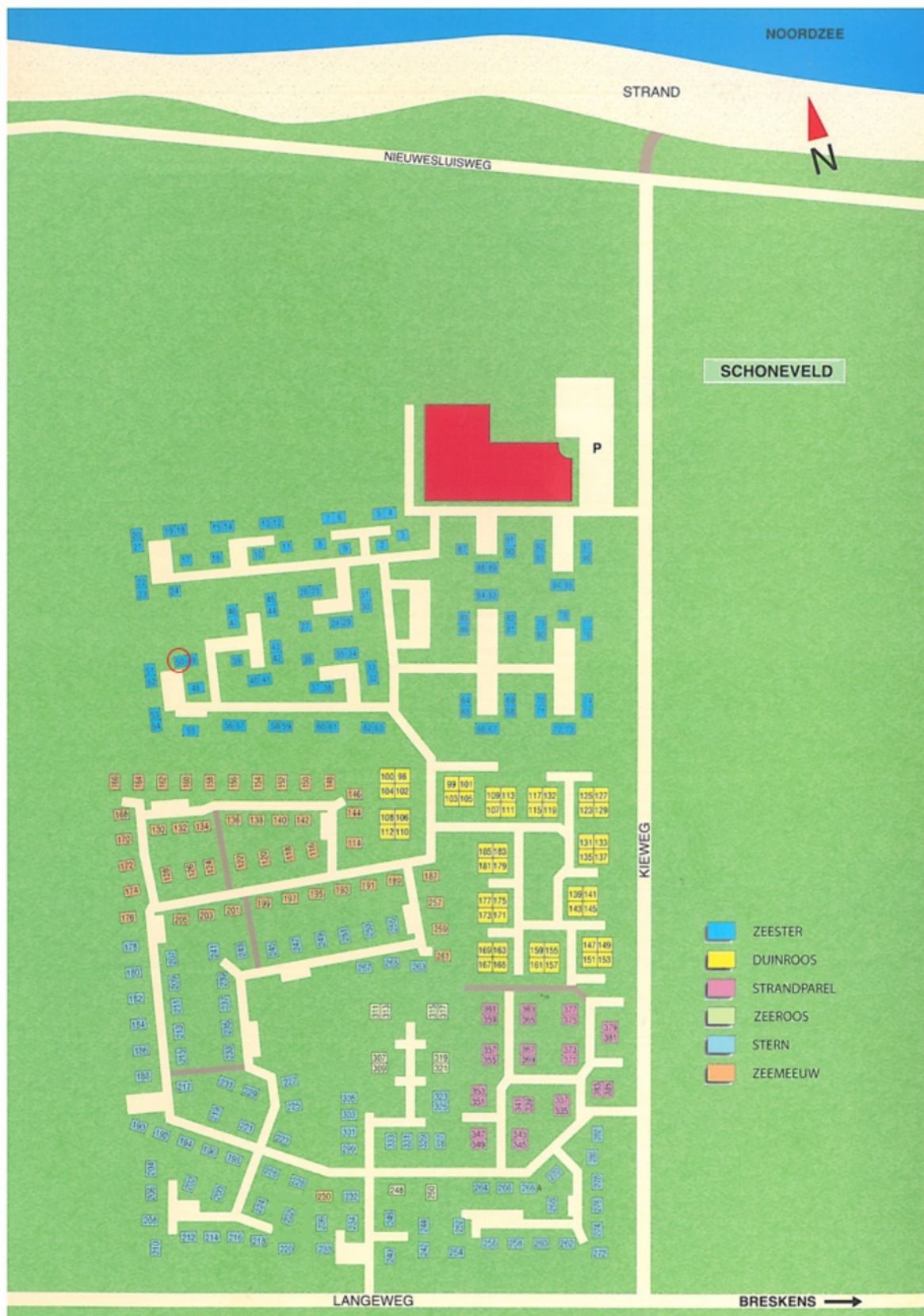
Perceel 401

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.

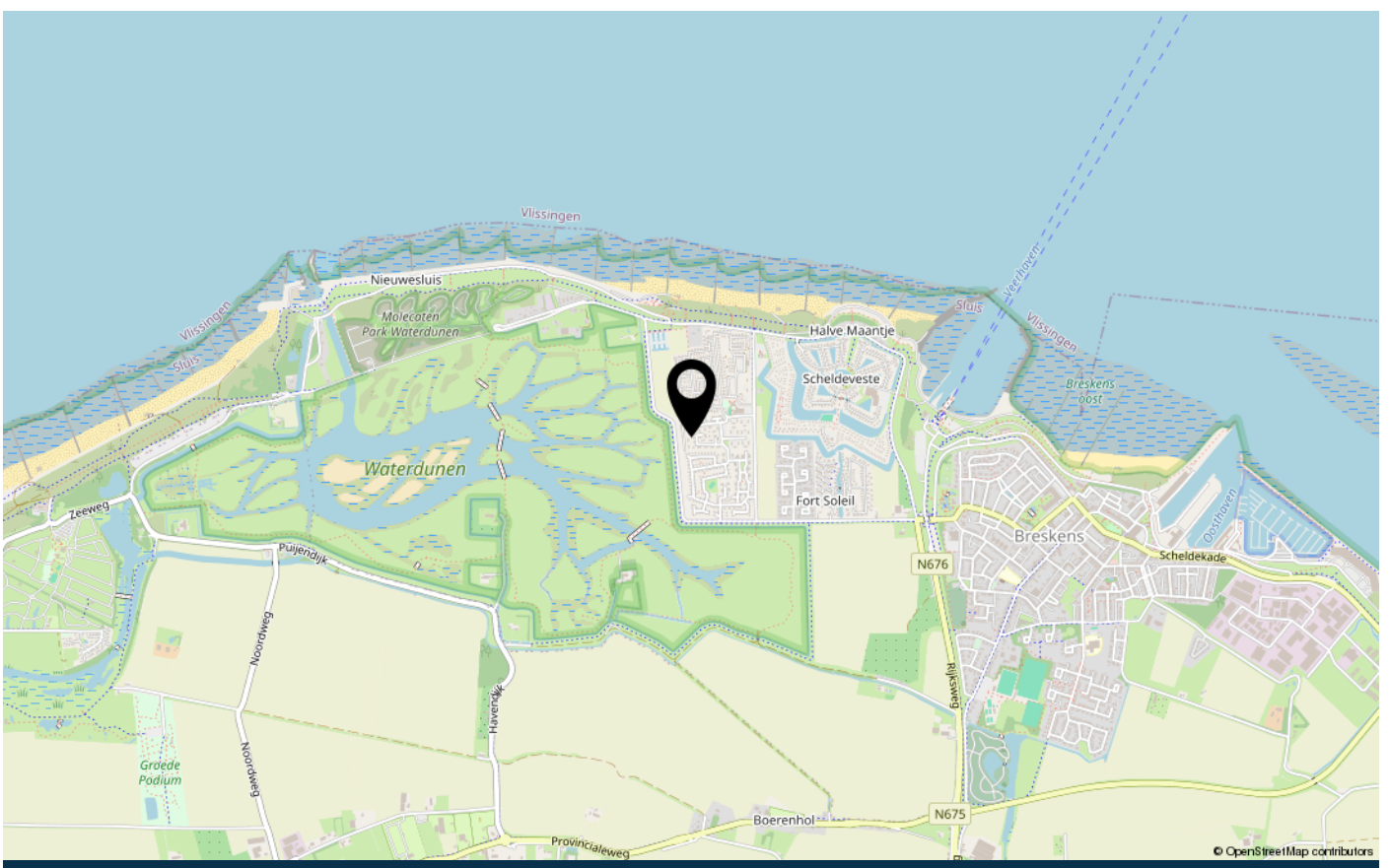
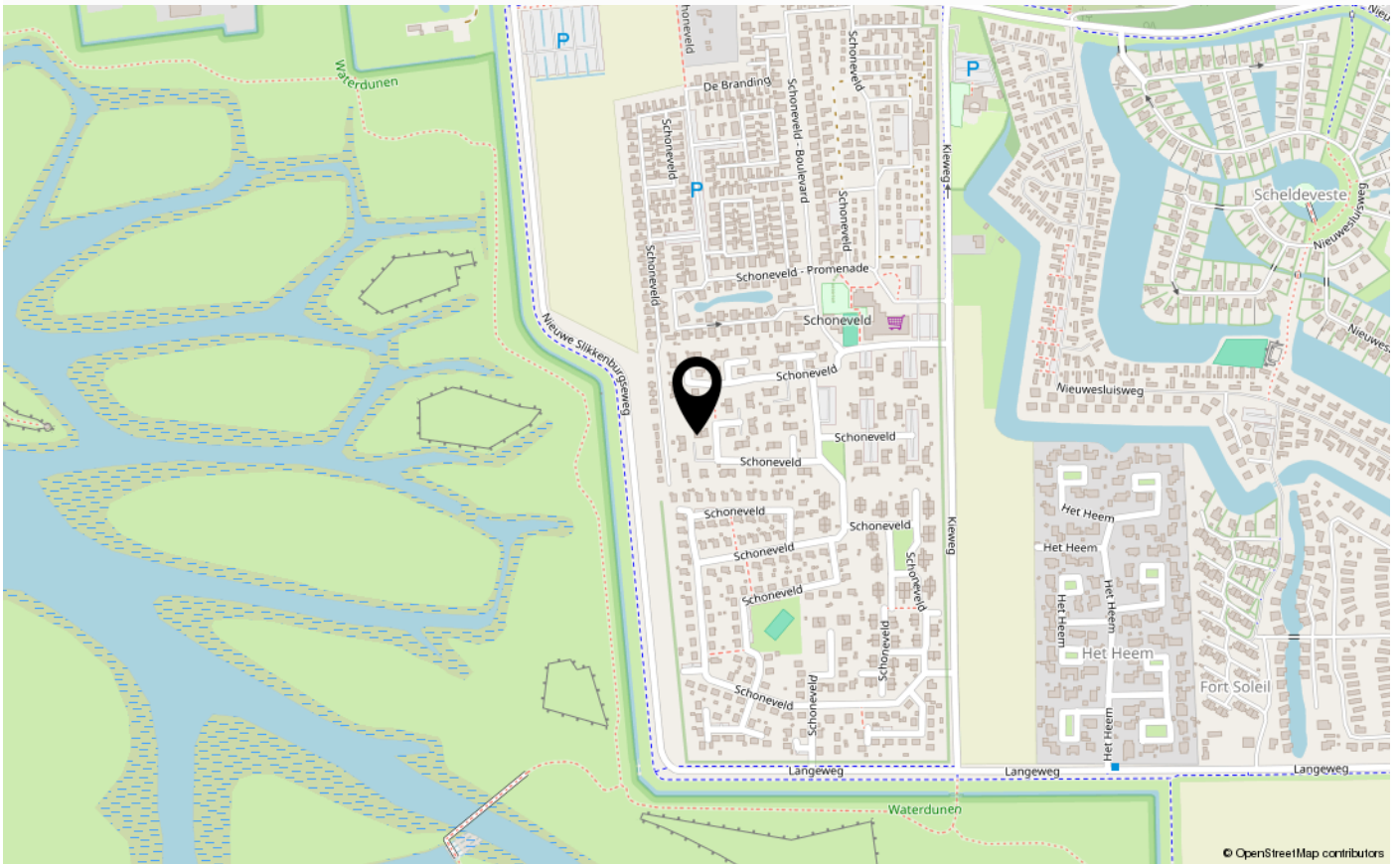


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# plattegrond park



# 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 Ruijsscher 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 € 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*

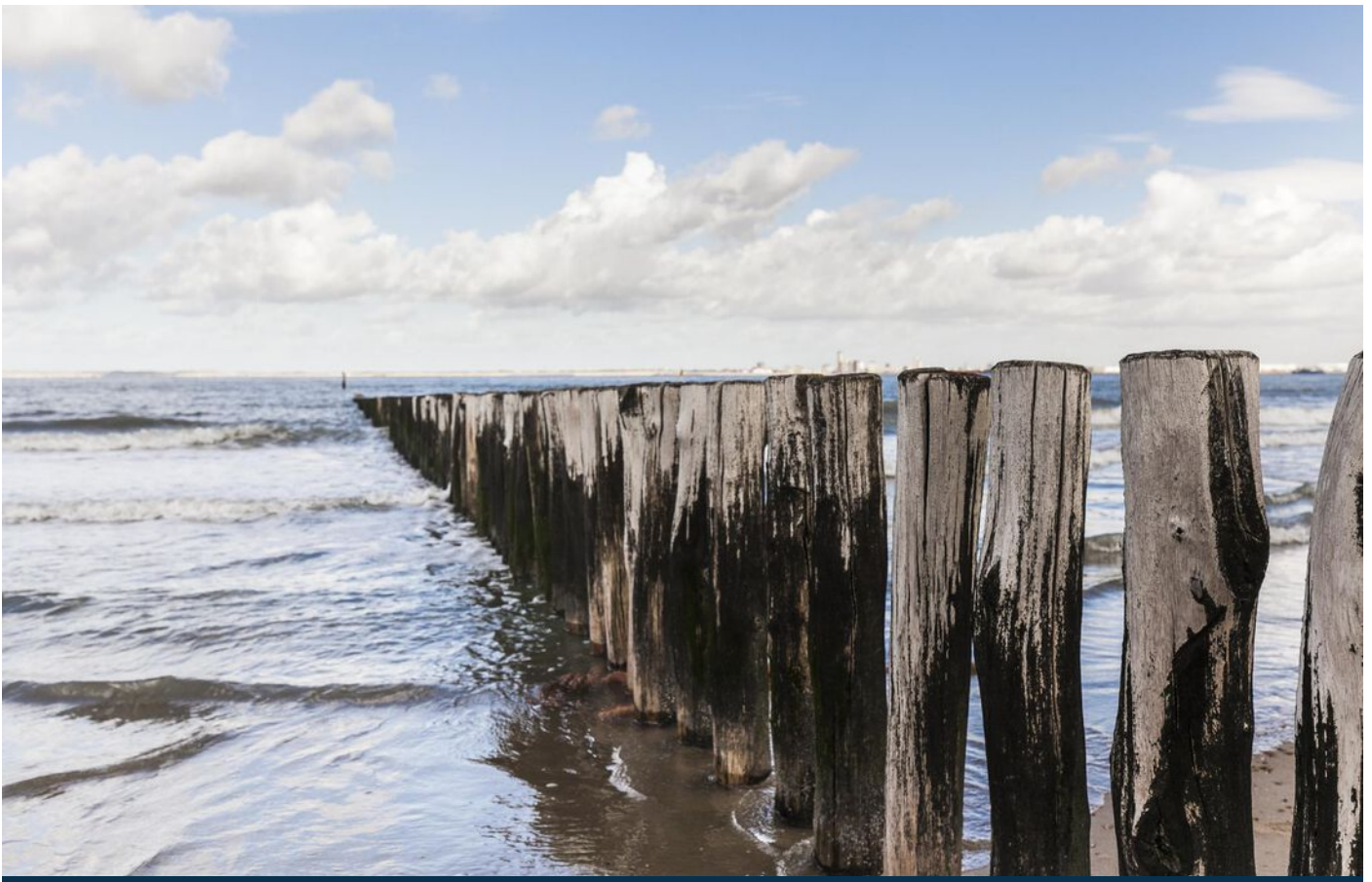
*info@tournoismakelaardij.nl*

*+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](http://www.tournoismakelaardij.nl)

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

[info@tournoismakelaardij.nl](mailto:info@tournoismakelaardij.nl)

[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)