



Schoneveld 197

4511 HV

Breskens

Vraagprijs € 370.000 k.k.



[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)  
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens  
0031 11 738 5080  
info@tournoismakelaardij.nl  
[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)

# kenmerken

Woonoppervlakte	77 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	330 m <sup>2</sup>
Inhoud	352 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1996
Energielabel	C
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



# beschrijving

Gelegen op bungalowpark Schoneveld, op korte afstand van de Zeeuwse kust, bieden wij u deze royale vrijstaande recreatiewoning (type Zeemeeuw) aan. De woning staat op een royaal perceel van 330 m<sup>2</sup> eigen grond en beschikt over drie slaapkamers, twee badkamers en een zonnige tuin op het zuiden.

Bent u op zoek naar een ideale vakantiewoning dicht bij het strand, de zee én het centrum? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

Begane grond: bij binnenkomst komt u in de hal, die toegang biedt tot de toiletruimte en de lichte woonkamer. Deze ruime woonkamer heeft schuifdeuren naar de achtertuin en de serre, waardoor u direct toegang heeft tot het buitenleven. De open keuken is compleet uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Op deze verdieping vindt u ook een slaapkamer en een badkamer met ligbad en wastafel. De aangebouwde berging, bereikbaar via de buitenzijde, is voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en droger.

Verdieping: de trap in de hal leidt naar de overloop, waar u toegang heeft tot twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een douche, wastafel en toilet.

Tuin: de onderhoudsvriendelijke tuin rondom de woning beschikt over een ruim terras met genoeg plek voor een gezellige zit- of eethoek. Vanuit de tuin heeft u toegang tot de serre, waar u ook in de winter van een buitengevoel kunt genieten. Daarnaast is er een tuinhuisje voor extra opslag en is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bouwjaar: 1996

Kozijnen: grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel

Bijzonderheden:

- \* de woning wordt gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- \* gelijkvloers wonen mogelijk door badkamer en slaapkamer op de begane grond;
- \* de woning is uitgebouwd met een serre;
- \* de woning wordt niet recreatief verhuurd, wel goede mogelijkheden hiervoor;
- \* GEEN parkkosten!;
- \* 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

Auf dem Bungalowpark Schoneveld, nicht weit von der Küste Zeelands entfernt, bieten wir Ihnen dieses geräumige, freistehende Ferienhaus (Typ Möwe). Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von 330 m<sup>2</sup> und verfügt über drei Schlafzimmer, zwei Bäder und einen sonnigen Garten in Südlage.

Sind Sie auf der Suche nach einem idealen Ferienhaus in der Nähe des Strandes, des Meeres und des Zentrums? Dann vereinbaren Sie bald einen Besichtigungstermin.

## Erdgeschoss:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, der Zugang zum Toilettenraum und zum hellen Wohnzimmer bietet. Dieses geräumige Wohnzimmer hat Schiebetüren zum hinteren Garten und Wintergarten, so dass Sie direkten Zugang zum Freien haben. Die offene Küche ist komplett ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Kombibackofen, Geschirrspüler und Kühlschrank. Auf dieser Etage finden Sie auch ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken. Der angebaute Abstellraum, der von außen zugänglich ist, verfügt über Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner.

## Etage:

Die Treppe im Flur führt zum Treppenabsatz, von wo aus Sie Zugang zu zwei geräumigen Schlafzimmern und einem zweiten Badezimmer haben. Dieses Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet.

## Garten:

Der pflegeleichte Garten, der das Haus umgibt, verfügt über eine geräumige Terrasse mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Sitz- oder Essbereich. Vom Garten aus haben Sie Zugang zum Wintergarten, in dem Sie auch im Winter ein Outdoor-Feeling genießen können. Außerdem gibt es ein Gartenhaus als zusätzlichen Stauraum und einen Parkplatz auf dem Grundstück.

Baujahr: 1996

Fensterrahmen: größtenteils Kunststofffensterrahmen mit Doppelverglasung

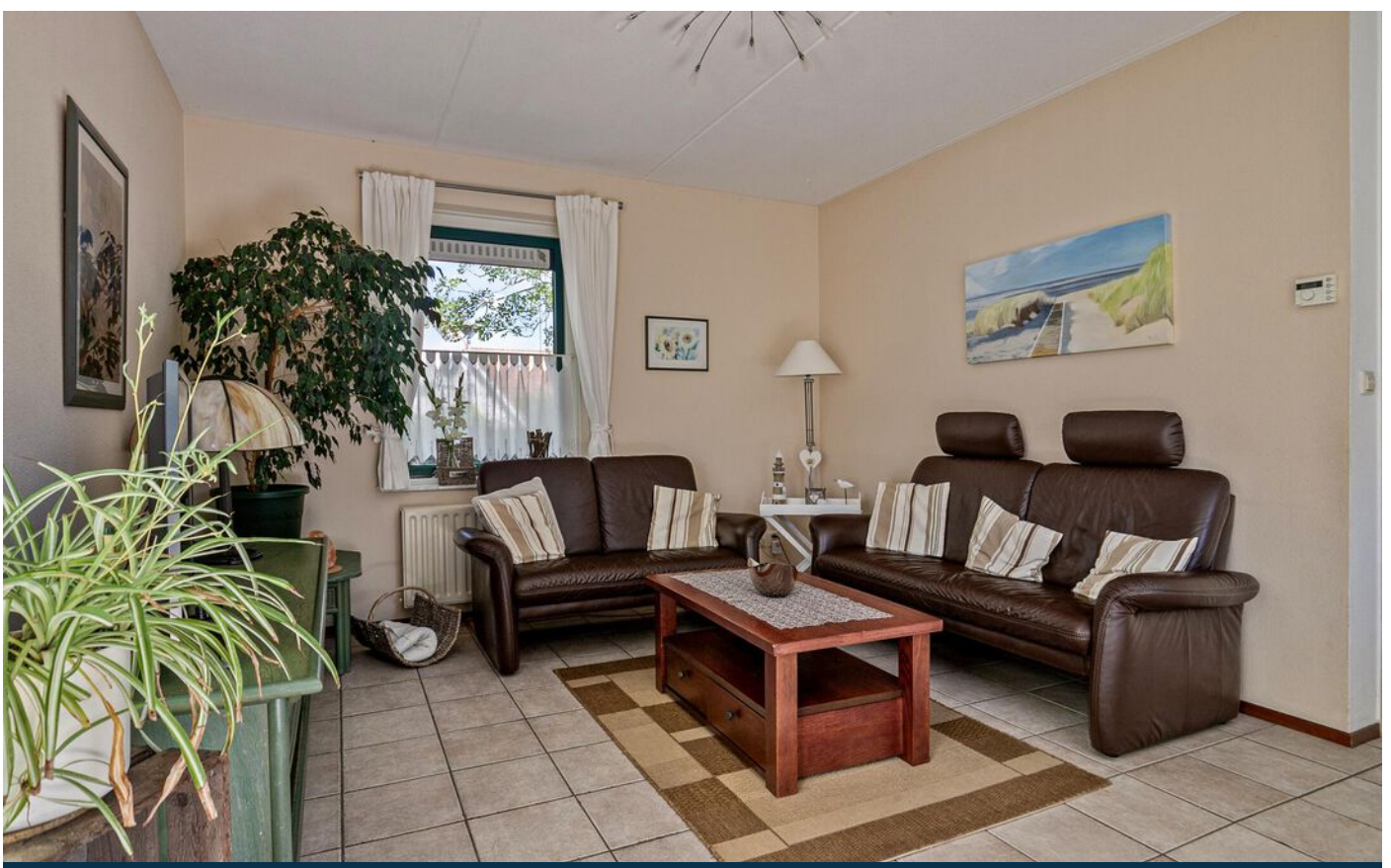
Heizung: Zentraler Heizkessel

## Einzelheiten:

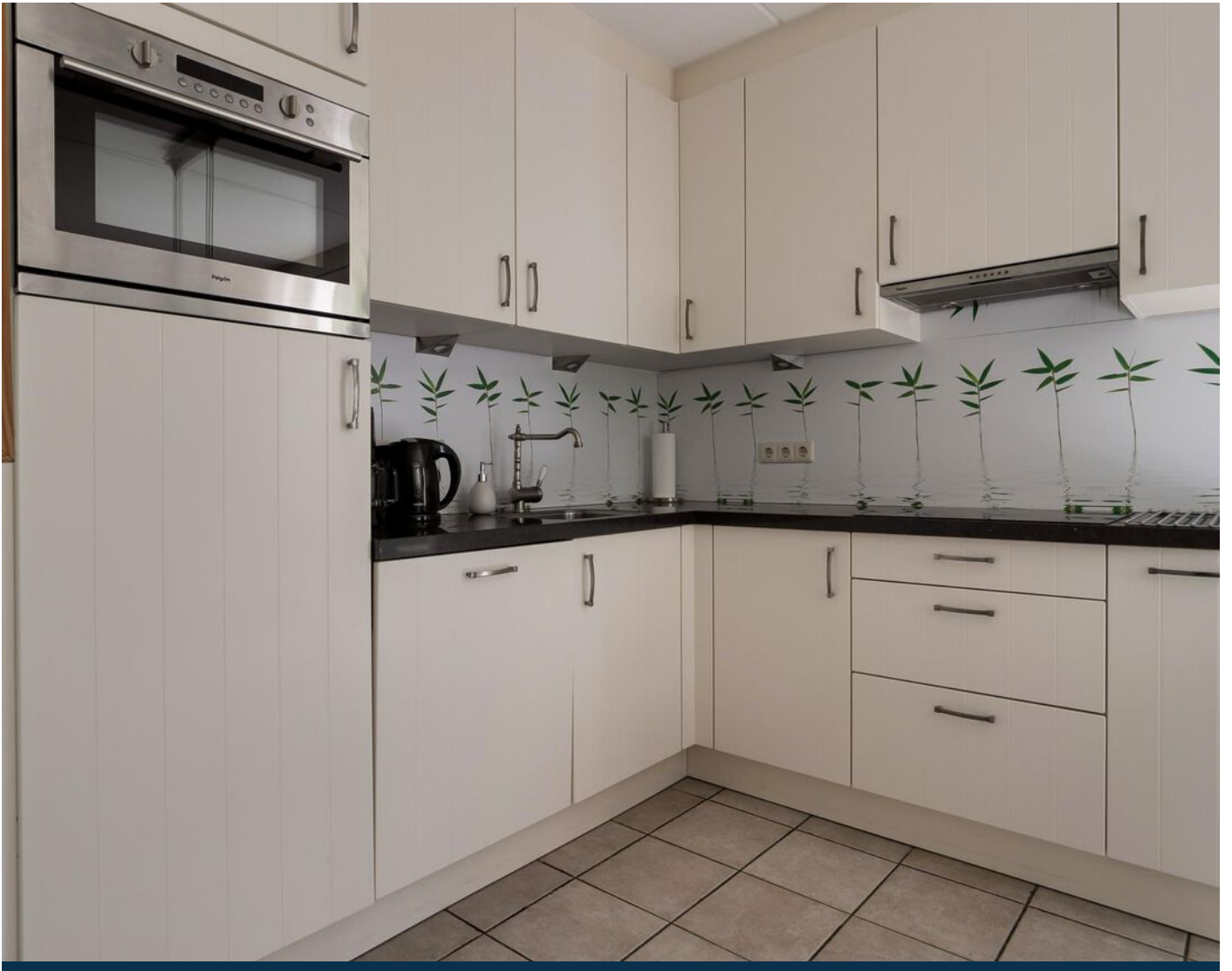
- \* Das Objekt wird möbliert angeboten;
- \* Wohnen im Erdgeschoss möglich durch Bad und Schlafzimmer im Erdgeschoss;
- \* Das Haus ist mit einem Wintergarten erweitert;
- \* Die Immobilie wird nicht zu Freizeit Zwecken vermietet, aber es gibt gute Möglichkeiten dafür;
- \* KEINE Parkgebühren!
- \* Energielabel C.

Schoneveld liegt an einem der schönsten und saubersten Strände der Niederlande mit 2 modernen Strandpavillons, die zu Fuß erreichbar sind. Der Park ist nicht weit von Breskens entfernt. Breskens selbst hat neben dem Strand auch einen Jachthafen, mehrere Restaurants und Geschäfte.

# foto's

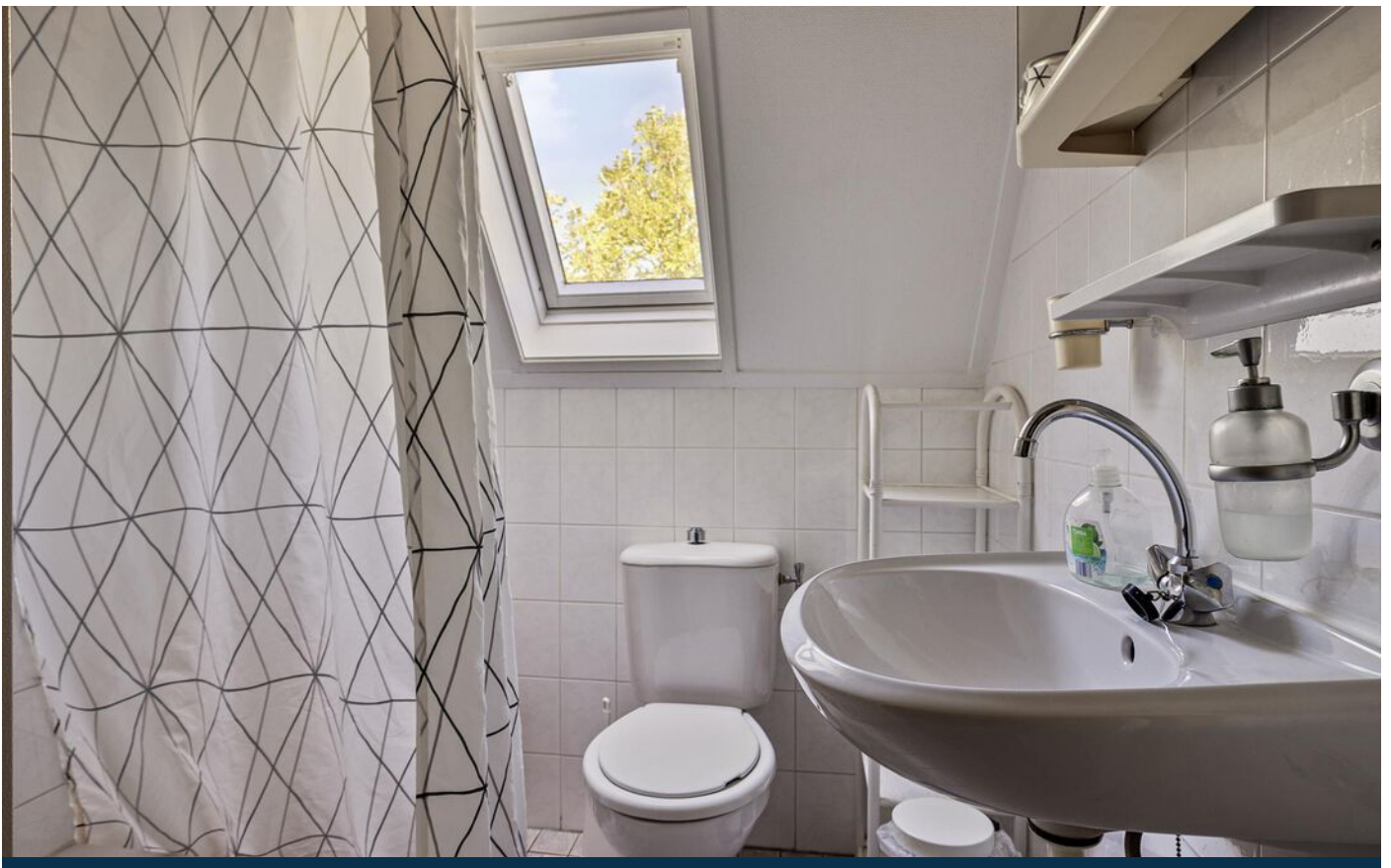
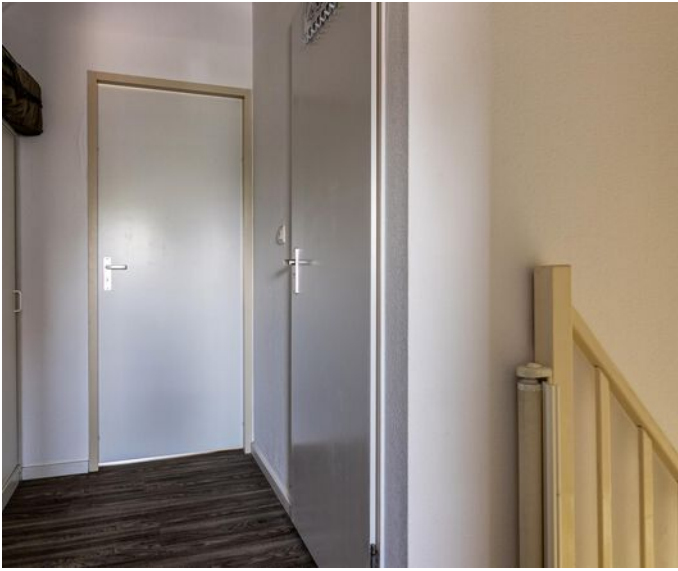










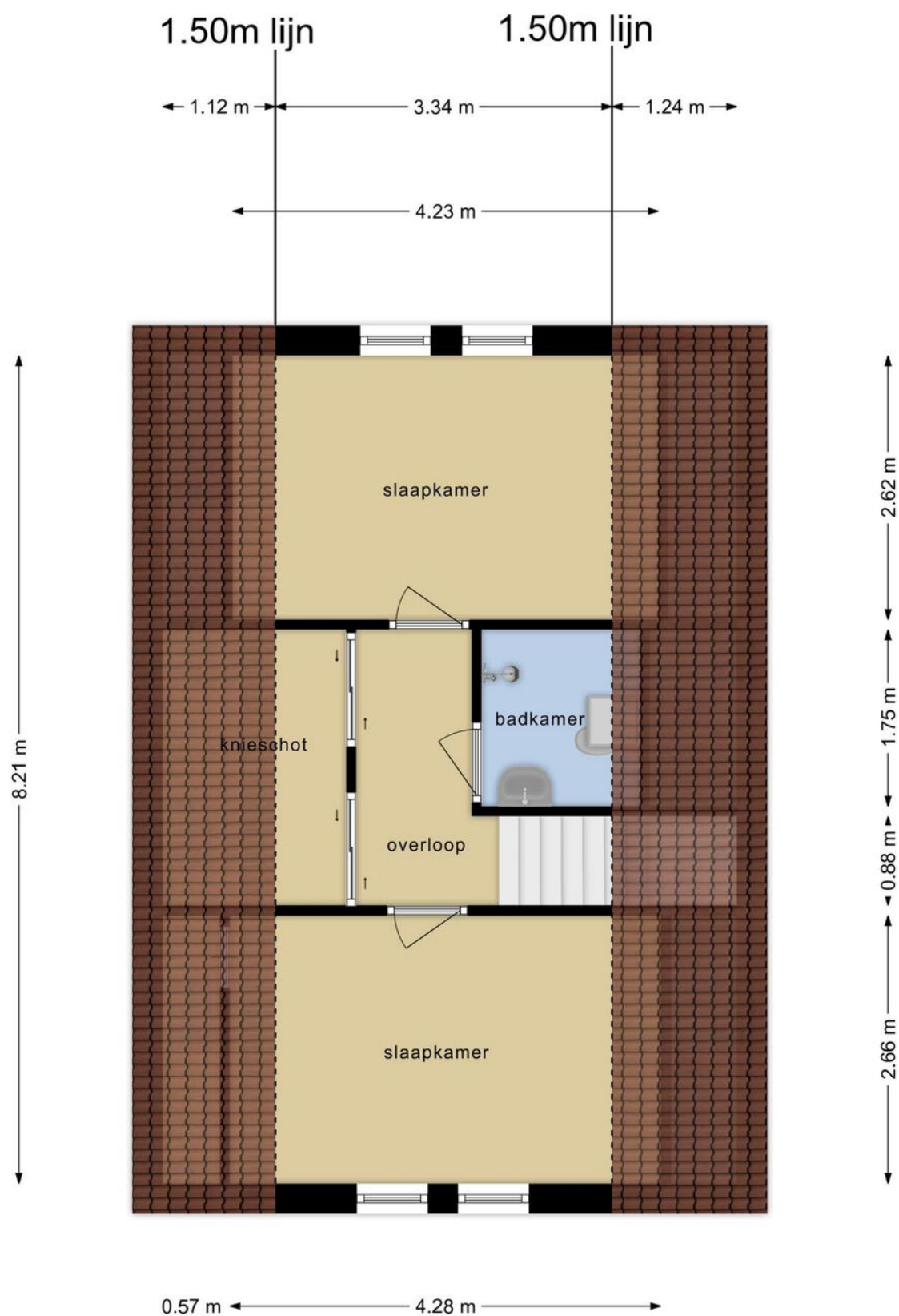




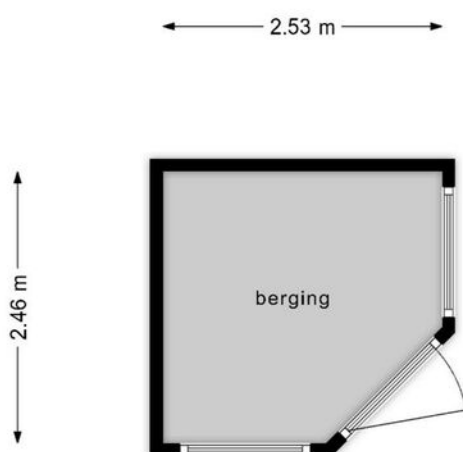
# plattegrond



# plattegrond



# plattegrond



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


# kadaster

Kadastrale kaart

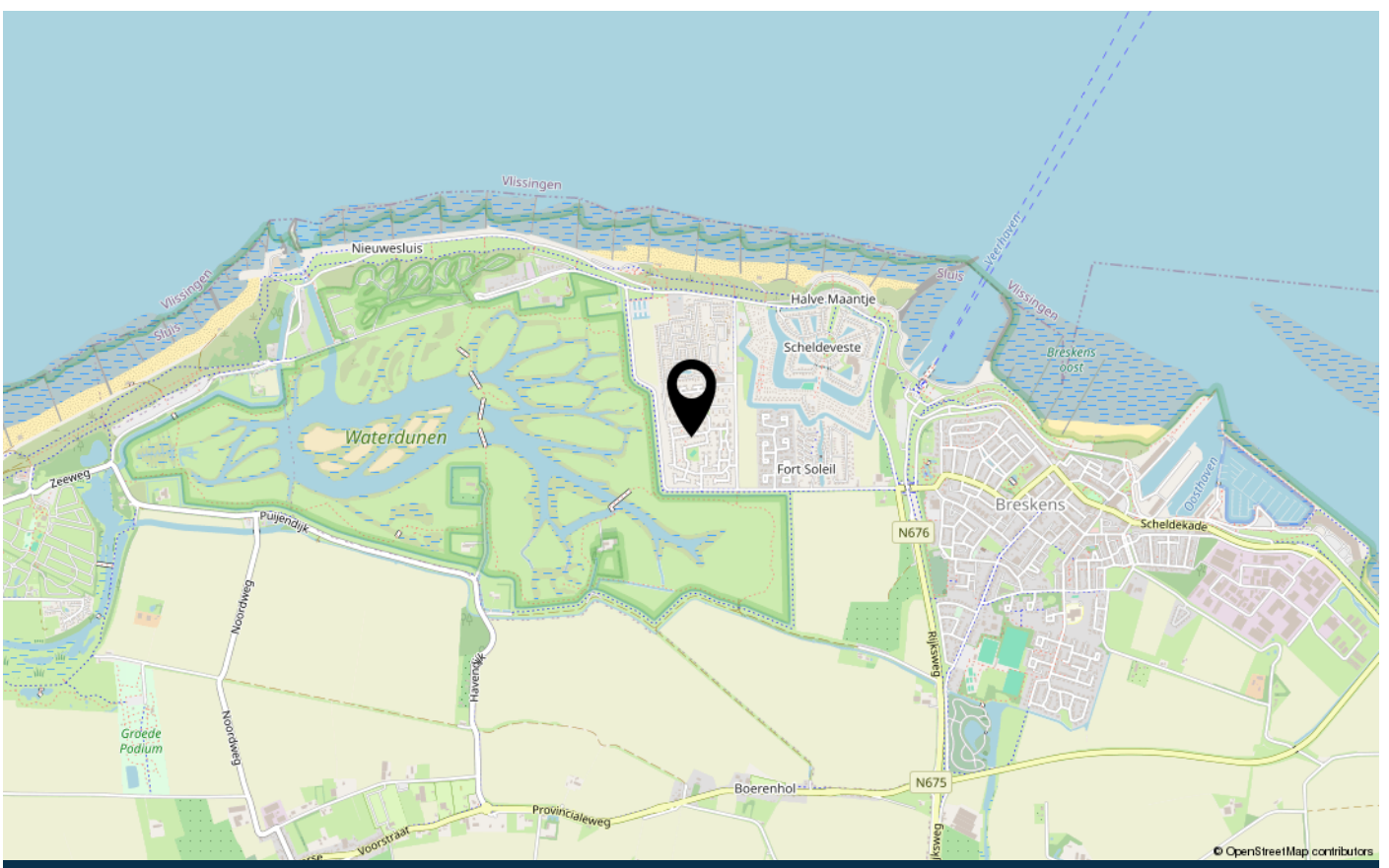
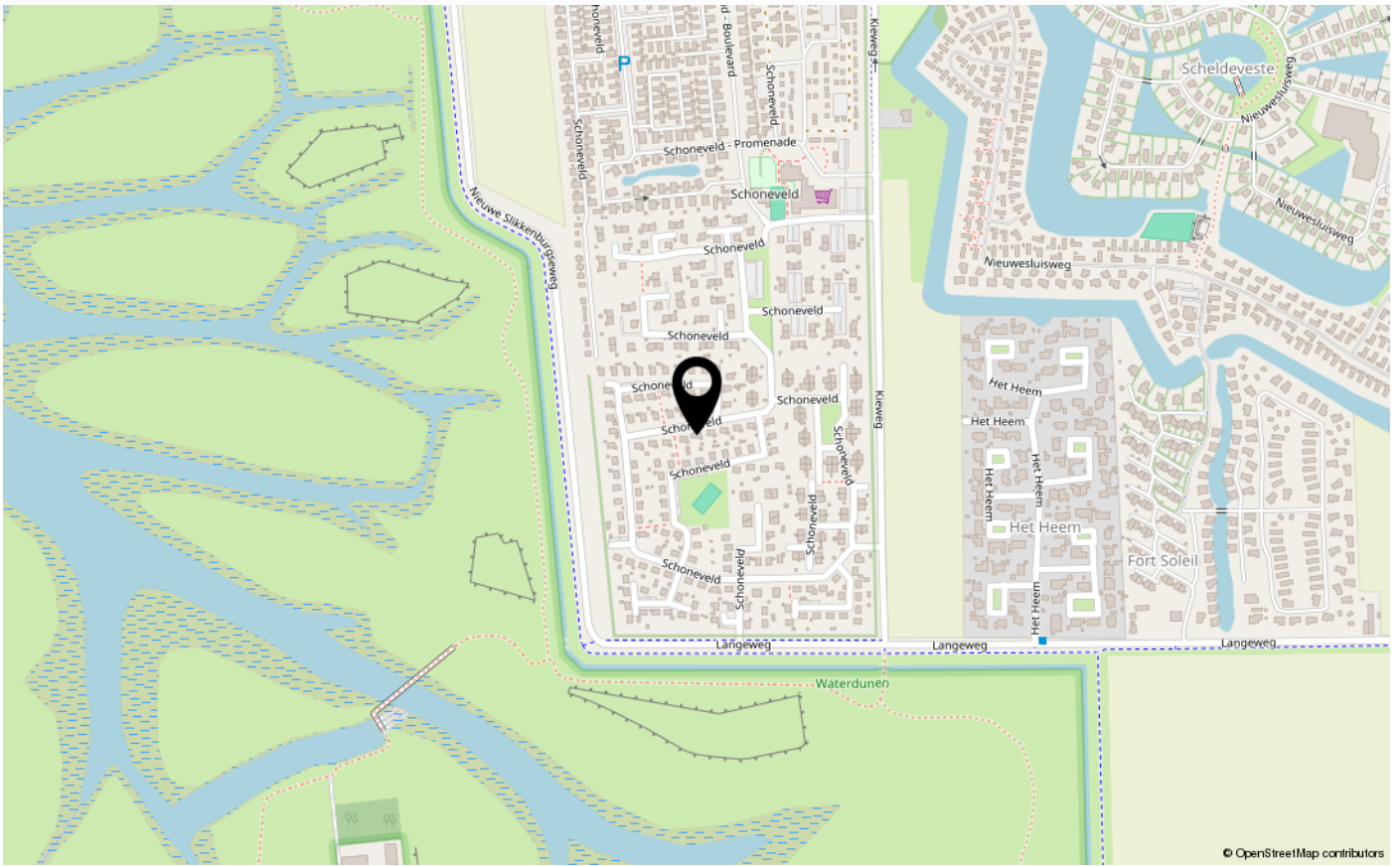
Uw referentie: 4511HV 197



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Oostburg Sectie EL Perceel 619	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.	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

# 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 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 bedenktermijn 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*

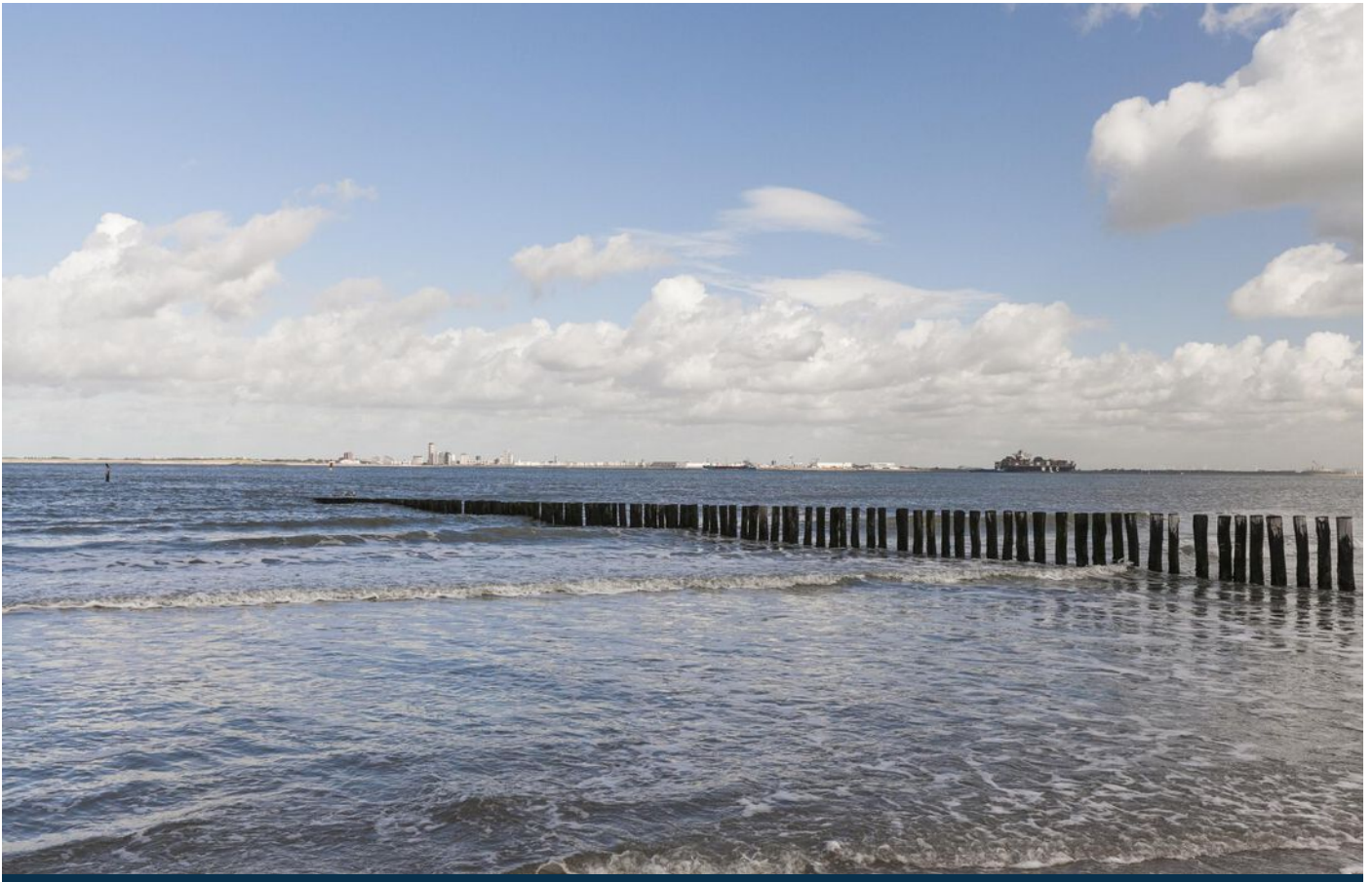
*info@tournoismakelaardij.nl*

*+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)