



Scheldestraat 8

4511 AH

Breskens

Vraagprijs € 179.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	60 m ²
Perceeloppervlakte	107 m ²
Inhoud	213 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1926
Energielabel	F
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas



beschrijving

Aan een rustige weg, dicht bij het centrum van Breskens, vindt u deze charmante tussenwoning op een perceel van 107 m² eigen grond. Dankzij de gunstige ligging vlak bij de duinovergang bent u binnen enkele minuten op het strand en de zee. Ook het gezellige Spuiplein, met een verscheidenheid aan restaurants en winkels, ligt op loopafstand. Zowel permanent als recreatief te bewonen.

Deze knusse tussenwoning beschikt o.a. een gesloten keuken, 2 slaapkamers en een achtertuin op het noordoosten. Bent u op zoek naar een tussenwoning perfect gelegen nabij strand en zee? Dan is dit wellicht de ideale woning voor u.

Begane grond: u komt de woning binnen via de hal, die toegang verleent tot de lichte woonkamer. In de woonkamer bevindt zich de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de afgesloten keuken, uitgerust met een eenvoudig keukenblok en losstaand apparaat. De vaste kast in de keuken zorgt voor extra opbergruimte, handig voor al uw keukengerei. Via de keuken bereikt u de bijkeuken, die toegang geeft aan een aparte toiletruimte en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel. Vanuit de woonkamer en de bijkeuken heeft u toegang tot de achtertuin.

Verdieping: op de eerste verdieping treft u een overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers. Beide slaapkamers beschikken over vaste kastruimte, ideaal voor het opbergen van kleding en andere benodigdheden.

Tuin: de achtertuin is gelegen op het noordoosten, met voldoende ruimte voor een zithoek, deze tuin biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een berging, waar u eenvoudig fietsen, tuingereedschap of andere spullen kunt opbergen.

Bouwjaar: 1926

Verwarming: cv-ketel

Kozijnen: Gedeeltelijk kunststof kozijnen met grotendeels dubbel glas met rolluiken

Bijzonderheden:

- * de woning beschikt over een vrijstaande schuur;
- * de begane grond beschikt over rolluiken;
- * achtertuin gelegen op het noordoosten;
- * nabij gelegen het centrum van Breskens;
- * op zeer korte afstand van de duinovergang naar de zee en strand;
- * de woning is geschikt om te gebruiken als recreatiewoning;
- * 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

In einer ruhigen Straße, in der Nähe des Zentrums von Breskens, finden Sie dieses charmante Reihenhaus auf einem 107 m² großen Grundstück. Dank der günstigen Lage in der Nähe des Dünenübergangs sind Sie in wenigen Minuten am Strand und am Meer. Der gemütliche Spuiplein mit einer Vielzahl von Restaurants und Geschäften ist ebenfalls zu Fuß erreichbar. Diese Immobilie bietet sowohl die Möglichkeit zum dauerhaften Wohnen als auch zur Freizeitgestaltung.

Dieses gemütliche Reihenhaus hat eine geschlossene Küche, 2 Schlafzimmer und einen nach Nordosten ausgerichteten Garten. Sind Sie auf der Suche nach einem Reihenhaus in perfekter Lage in der Nähe von Strand und Meer? Dann könnte dies die ideale Immobilie für Sie sein.

Erdgeschoss:

Sie betreten das Haus durch den Flur, der Zugang zum hellen Wohnzimmer gibt. Im Wohnzimmer befindet sich die Treppe in den ersten Stock. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zur geschlossenen Küche, die mit einer einfachen Küchenzeile und separaten Geräten ausgestattet ist. Der feste Schrank in der Küche bietet zusätzlichen Stauraum für alle Ihre Küchenutensilien.

Durch die Küche gelangt man in den Hauswirtschaftsraum, der Zugang zu einem separaten Toilettenraum und dem Badezimmer bietet. Das Bad ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Vom Wohnzimmer und der Spülküche aus haben Sie Zugang zum hinteren Garten.

Stockwerk

Im ersten Stock befindet sich ein Treppenabsatz, der Zugang zu zwei Schlafzimmern bietet. Beide Schlafzimmer verfügen über einen Kleiderschrank, ideal für die Aufbewahrung von Kleidung und anderen Notwendigkeiten.

Garten:

Der hintere Garten befindet sich im Nordosten und bietet genügend Platz für eine Sitzecke. Dieser Garten bietet viele Möglichkeiten, ihn nach eigenem Geschmack zu gestalten. Es gibt auch einen Schuppen auf der Rückseite des Gartens, wo Sie leicht Fahrräder, Gartengeräte oder andere Gegenstände zu speichern.

Baujahr: 1926

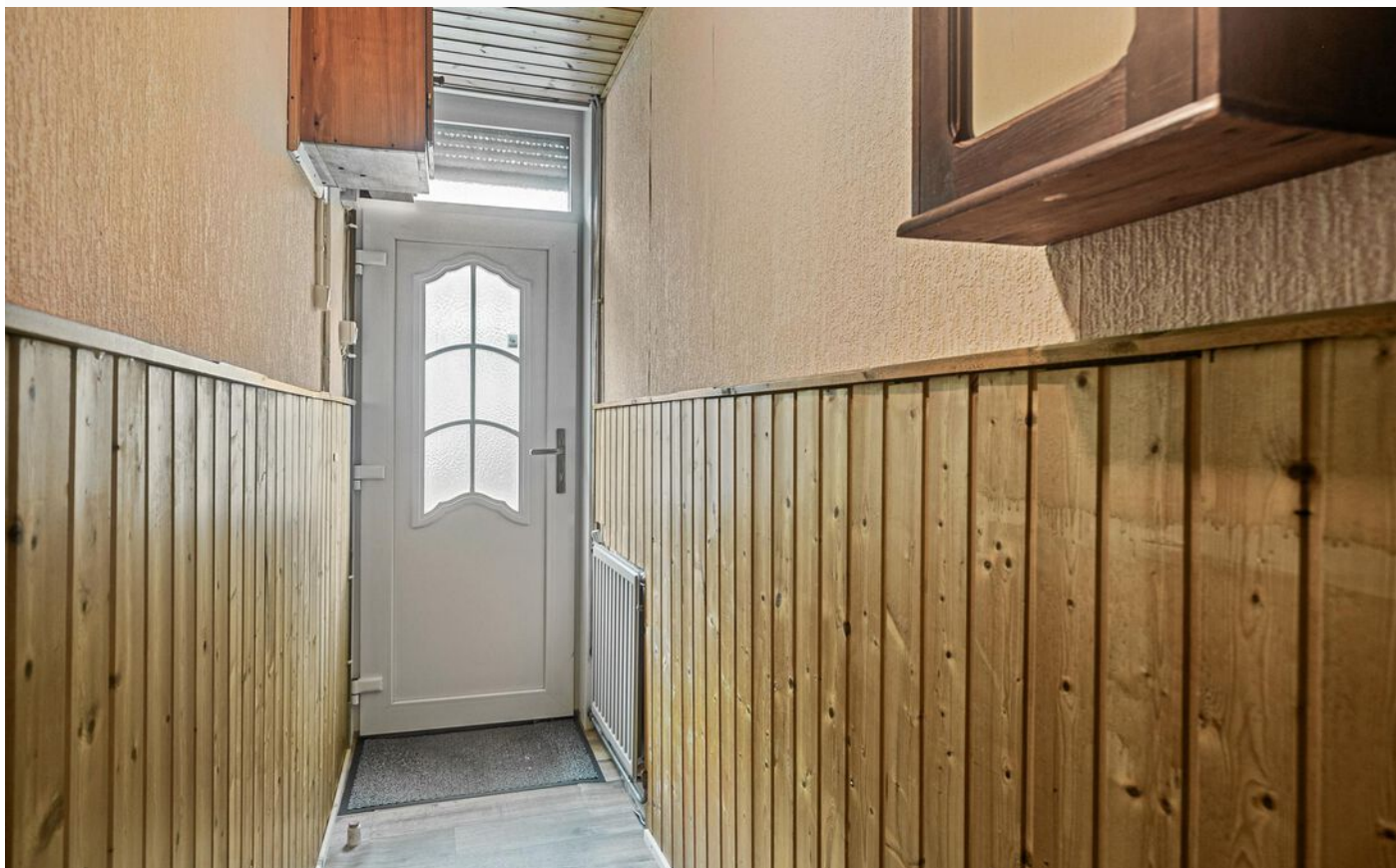
Heizung: Zentralheizungskessel

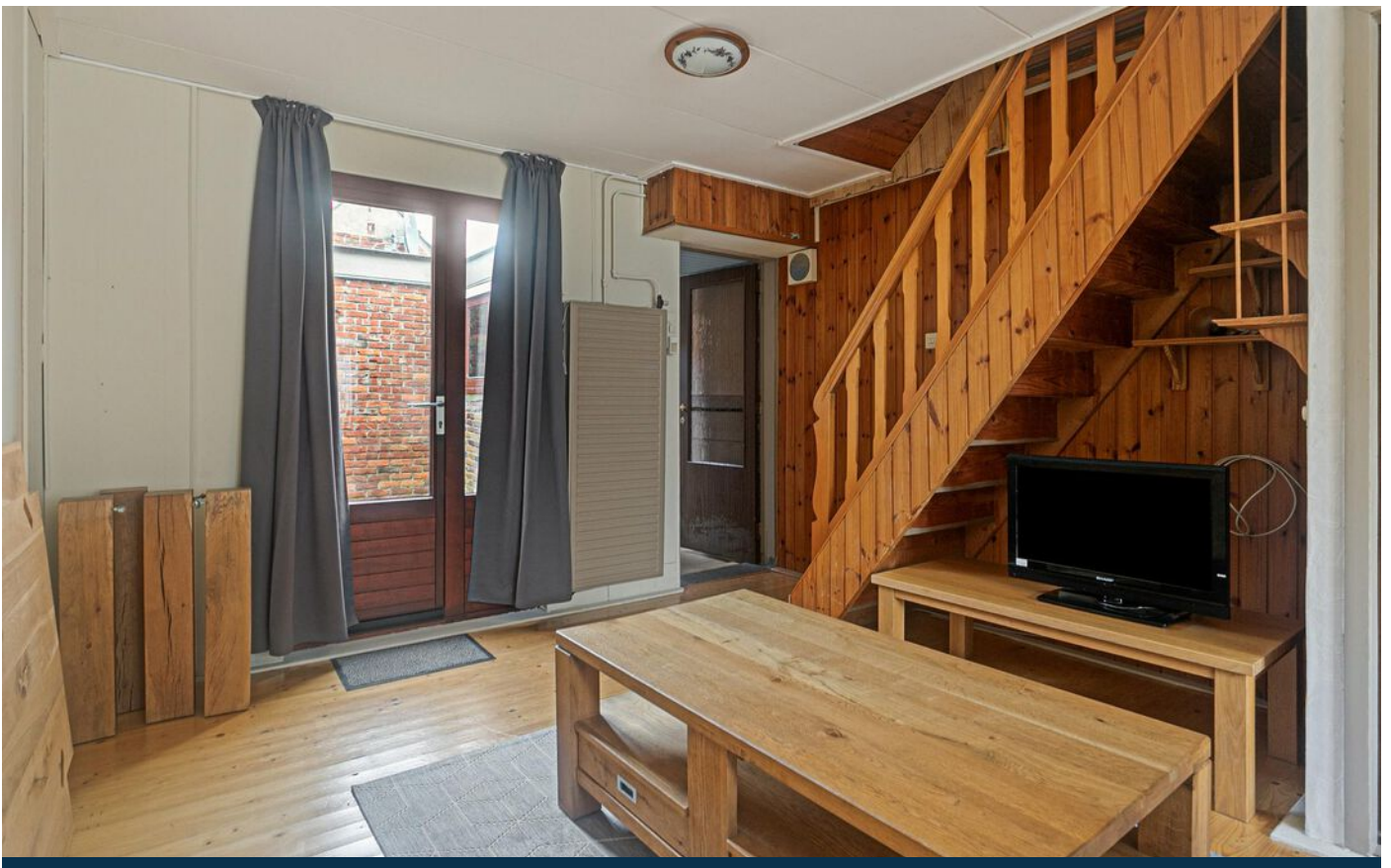
Fensterrahmen: Teilweise Kunststoff-Fensterrahmen mit meist Doppelverglasung mit Rollläden

Besonderheiten:

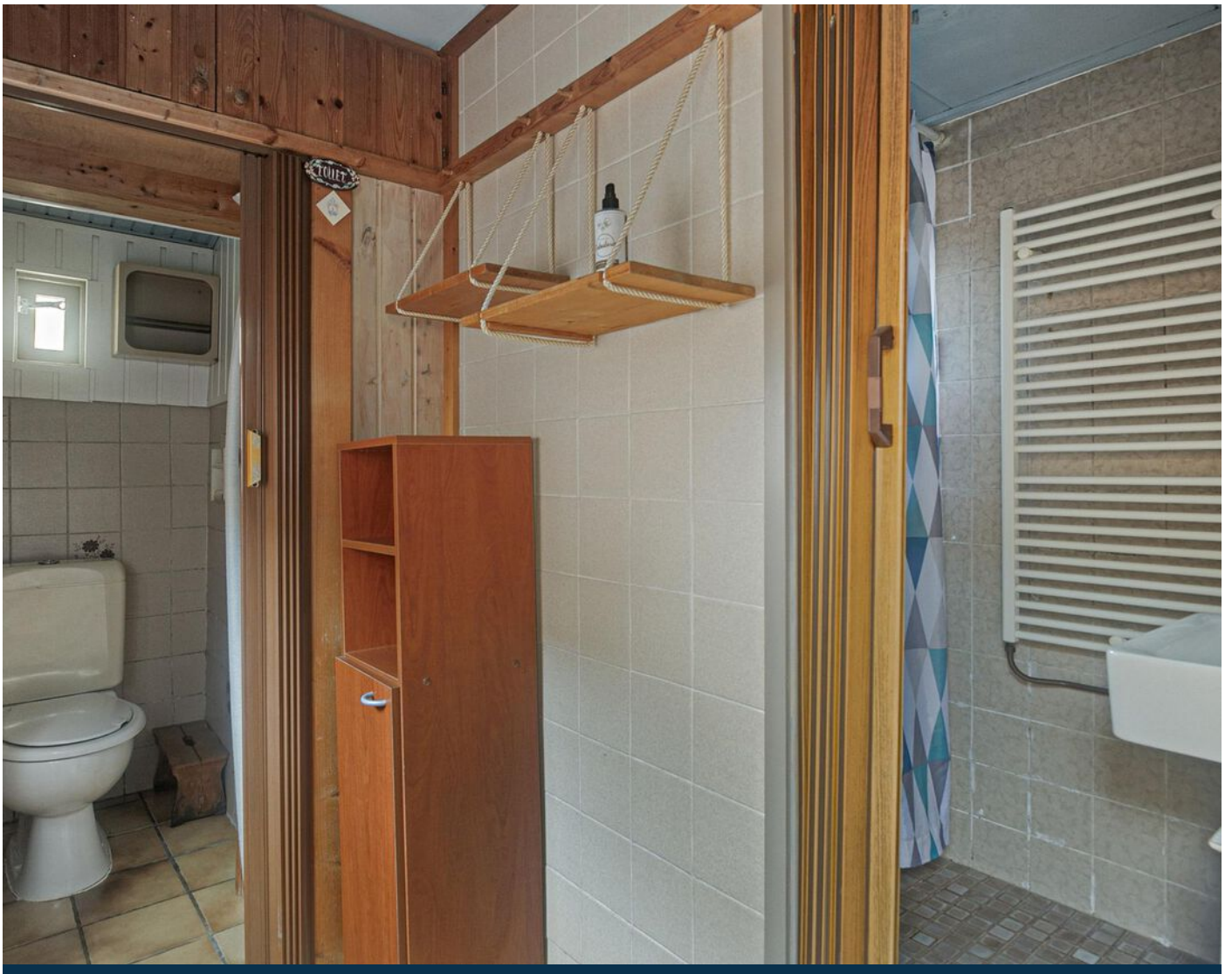
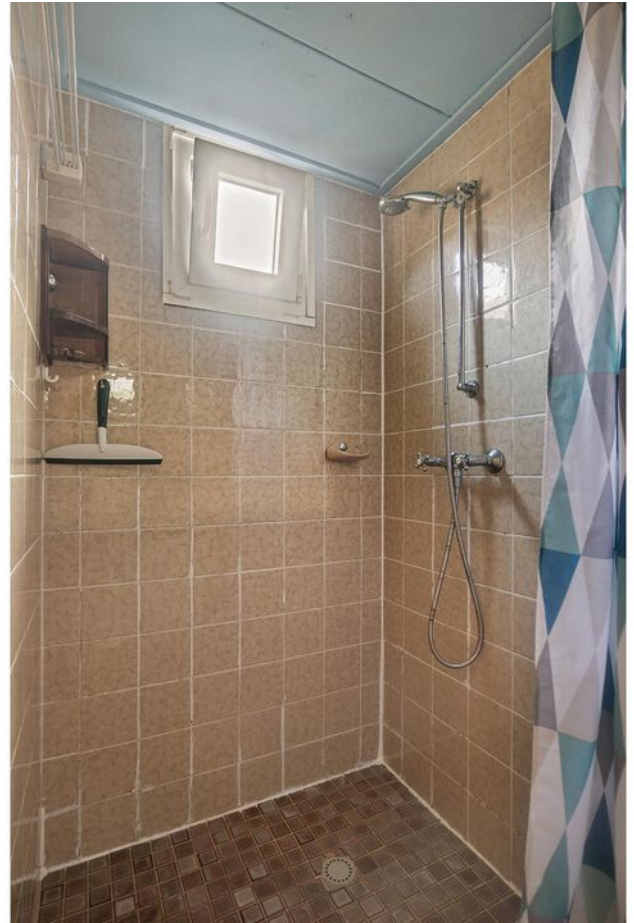
- * Das Anwesen verfügt über eine freistehende Scheune;
- * Das Erdgeschoss hat Fensterläden;
- * Hinterhof im Nordosten gelegen;
- * In der Nähe des Zentrums von Breskens;
- * Eine sehr kurze Entfernung von der Düne überqueren, um das Meer und Strand;
- * Das Anwesen ist geeignet, um als Freizeithaus zu verwenden;
- * Energielabel F.

foto's













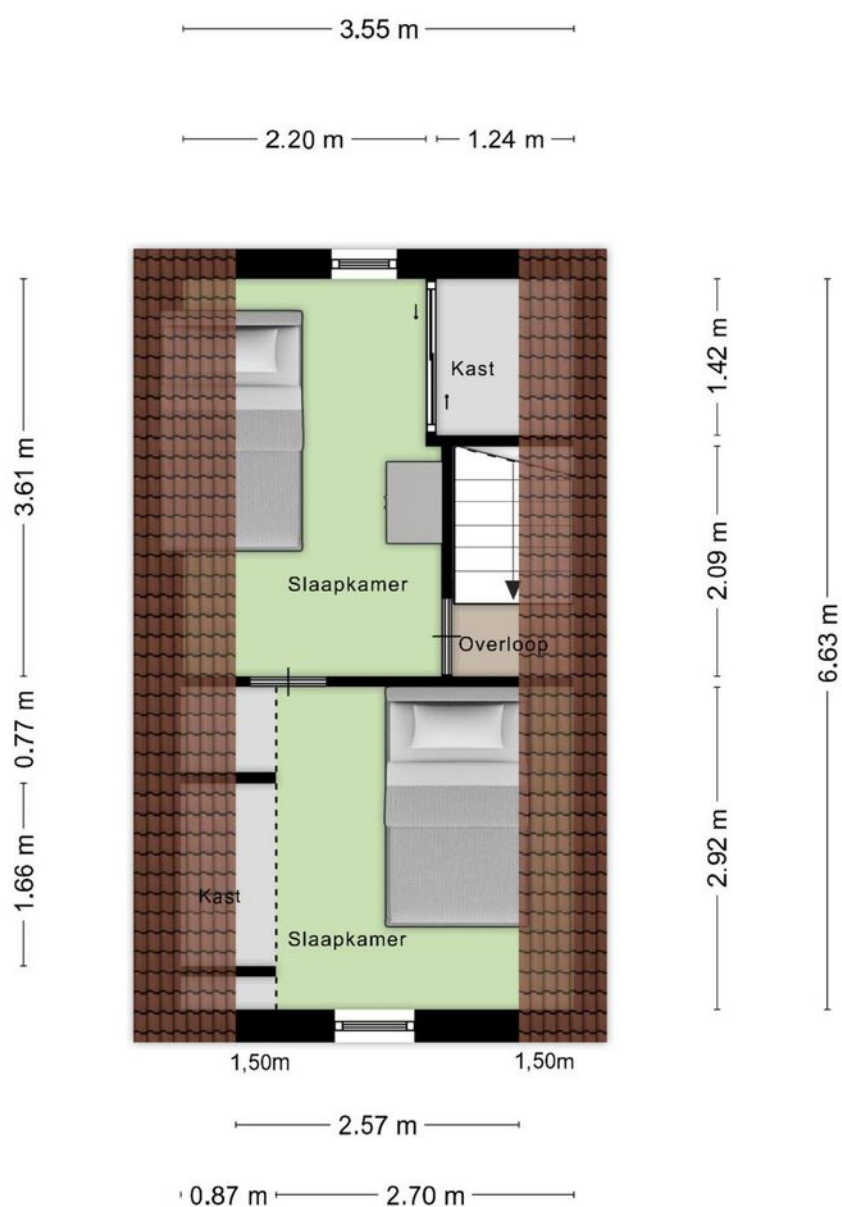


plattegrond



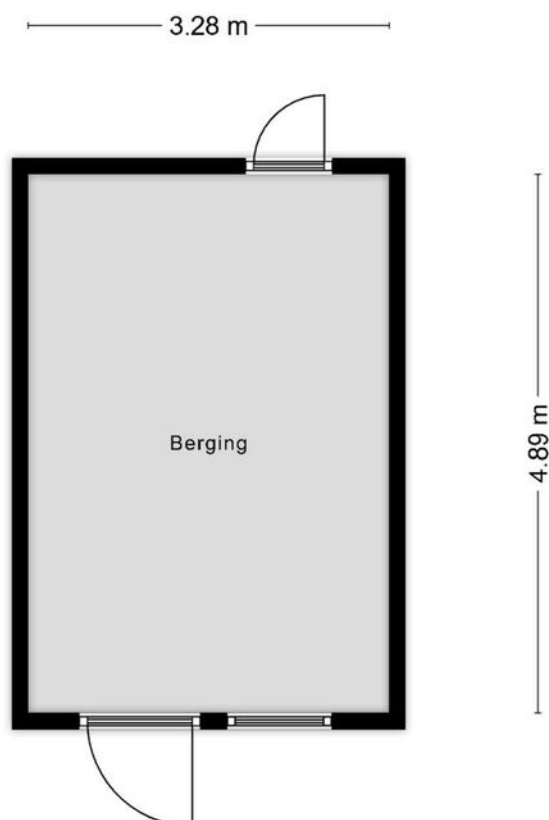
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 AH B

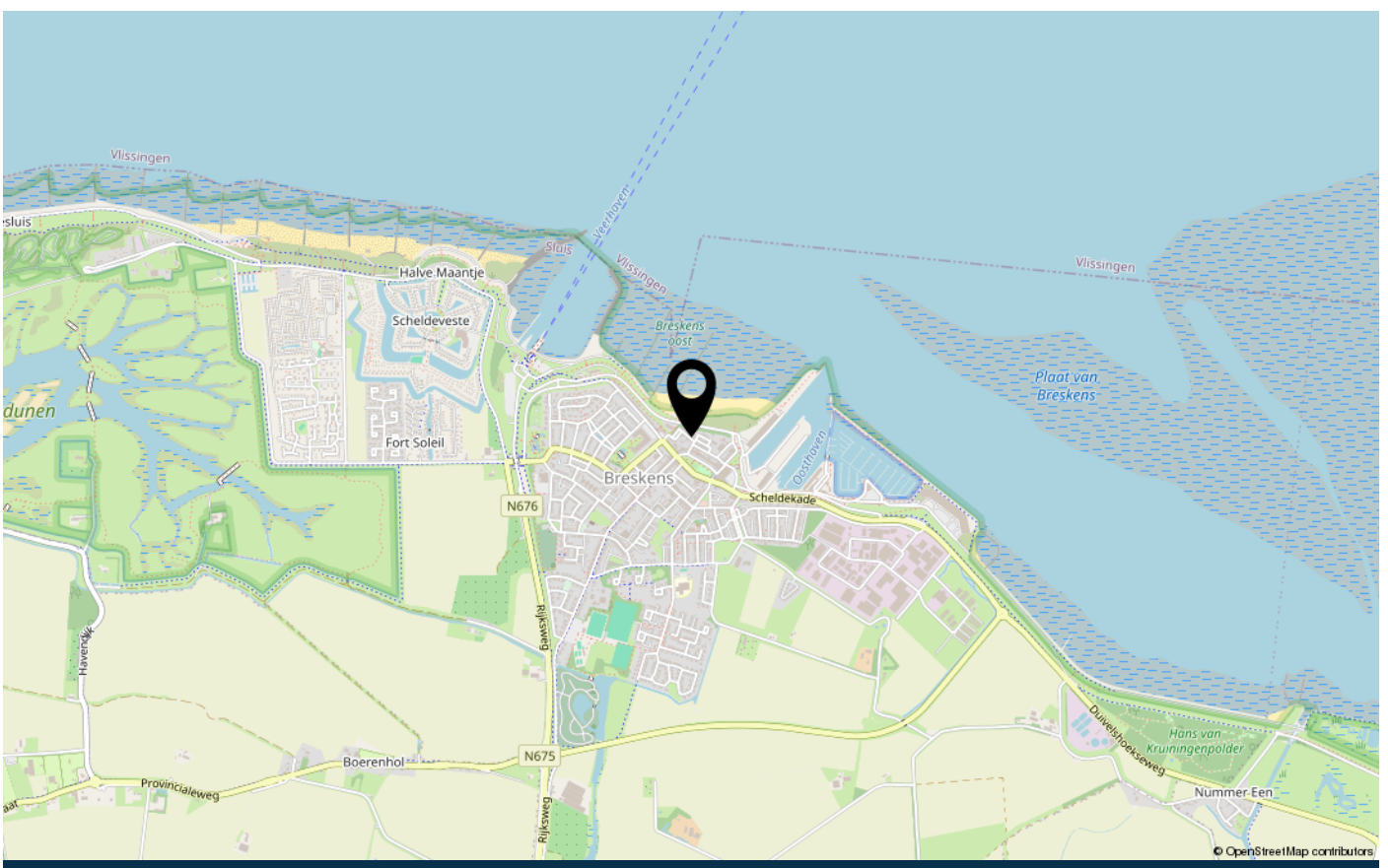
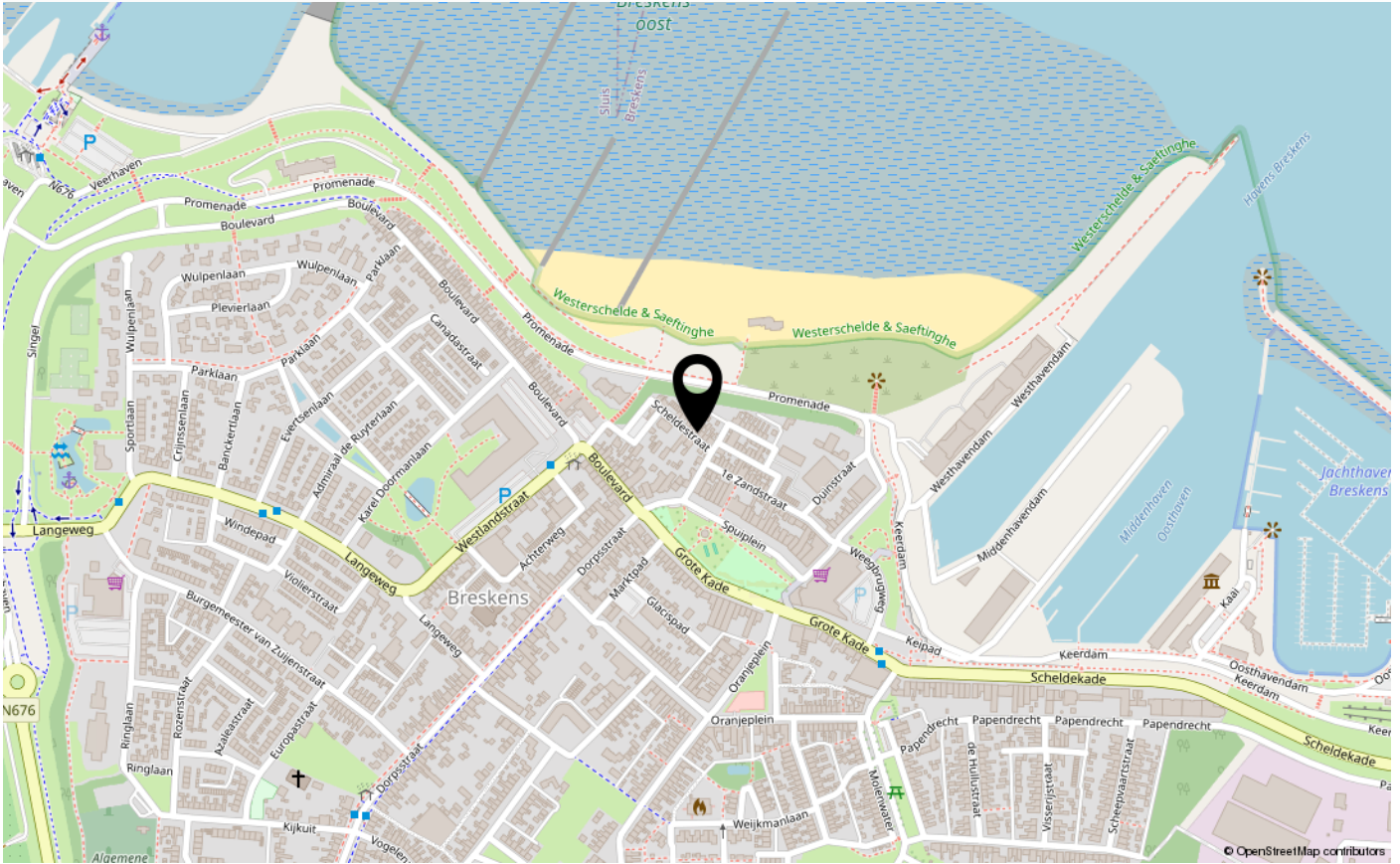


<p>12345 Perceelnummer 26 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oostburg Sectie EB Perceel 1518</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eerlotkend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2024
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 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 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