



Cadzandseweg 30
4504 AN
Nieuwvliet
Vraagprijs € 695.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournoismakelaardij.nl
www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	190 m ²
Perceeloppervlakte	924 m ²
Inhoud	867 m ³
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1926
Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



beschrijving

Prachtig gelegen vrijstaande woning gelegen in het pittoreske Nieuwvliet met een ruime onderhoudsvriendelijke achtertuin met terras, zwembad en een extra verblijf, gelegen op een perceel van 924 m2 eigen grond. Aan de achterzijde vrij uitzicht over de weidse polderlandschap.

Begane grond:

Bij binnenkomst treft u een ruime entreehal die direct toegang biedt tot een slaapkamer en de badkamer op de begane grond. Deze badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche, toilet én een luxe sauna. Vanuit de entree heeft u eveneens toegang tot een tweede hal met een separaat toilet, de garage met plek voor 2 auto's en de leefruimtes.

De halfopen keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, koelkast en een vaatwasser. Vanuit de keuken loopt u door naar de ruime woonkamer die door de aanbouw nog ruimer aanvoelt. Hier is de eetkamer gerealiseerd, die dankzij openslaande deuren direct aansluit op de prachtig aangelegde achtertuin. Perfect voor zomerse diners of een ontspannen ochtendkoffie in het zonnetje.

verdieping:

De eerste verdieping biedt een overloop die toegang geeft tot drie ruime slaapkamers, een tweede badkamer (met douche, wastafelmeubel en toilet) en een aparte cv-ruimte met vaste kast.

Tuin:

De ruime achtertuin op het noordwesten biedt volop mogelijkheden om in alle rust van het buitenleven te genieten. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde heeft u hier een prachtig uitzicht over de polder. De tuin is grotendeels onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, waaronder een gezellige zitplek bij het gastenverblijf. Een echte blikvanger is het verwarmde en overdekte zwembad, waardoor u van het vroege voorjaar tot het najaar comfortabel kunt zwemmen. Daarnaast zijn er een kleine kas en een vijver, die zorgen voor een natuurlijke en sfeervolle uitstraling. Praktisch is de aanwezige garage en de eigen parkeergelegenheid op het terrein.

Gastenverblijf:

Uniek aan deze woning is het vrijstaande gastenverblijf achter in de tuin. Dit verblijf beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, een slaapkamer en een badkamer met douche en wastafelmeubel, evenals een aparte toiletruimte. Buitenom zijn bovendien nog twee berggedeeltes aanwezig, waarvan één met een zolder.

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: 1926, aanbouw 1992, garage en serre 2020

Verwarming: Nefit combi cv-ketel 2015

Kozijnen: kunststof kozijnen met dubbel glas en grotendeels rolluiken

Bijzonderheden:

- * diepe tuin met vrij uitzicht over de polders;
- * 24 zonnepanelen aanwezig;
- * badkamer en keuken v.v. vloerverwarming;
- * gastenverblijf achter in de tuin;
- * zwembad met warmtepomp 4x8m, 1,30m diep;
- * het zwembad kan volledig overdekt worden;
- * slaapkamer en badkamer met sauna op de begane vloer;
- * zowel permanent als recreatief te bewonen;
- * energielabel c.

beschreibung

Wunderschön gelegenes, freistehendes Haus im malerischen Nieuwvliet mit einem großzügigen, pflegeleichten Garten auf der Rückseite mit Terrasse, Swimmingpool und einem zusätzlichen Wohnhaus auf einem 924 m² großen Grundstück. Auf der Rückseite freie Aussicht über die weite Polderlandschaft.

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses finden Sie eine geräumige Eingangshalle, die direkten Zugang zu einem Schlafzimmer und dem Badezimmer im Erdgeschoss bietet. Dieses Badezimmer verfügt über ein Doppelwaschbecken, eine begehbare Dusche, eine Toilette und eine luxuriöse Sauna. Von der Eingangshalle aus haben Sie auch Zugang zu einem zweiten Flur mit einer separaten Toilette, zur Garage und zu den Wohnräumen.

Die halboffene Küche ist mit Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein 5-Flammen-Gasherd mit Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspüler. Von der Küche aus gelangt man in das geräumige Wohnzimmer, das durch den Anbau noch geräumiger wirkt. Hier befindet sich das Esszimmer, das durch Flügeltüren direkt mit dem schön angelegten Garten verbunden ist. Perfekt für Sommerdinner oder einen entspannten Morgenkaffee im Sonnenschein.

Stockwerk: Im ersten Stock gibt es einen Treppenabsatz, der Zugang zu drei geräumigen Schlafzimmern, einem zweiten Badezimmer (mit Dusche, Waschbecken und Toilette) und einem separaten Heizungsraum mit Abstellraum bietet.

Garten: Der geräumige, nach Nordwesten ausgerichtete Garten bietet viele Möglichkeiten, die Natur in Ruhe zu genießen. Dank seiner freien Lage auf der Rückseite bietet er einen schönen Blick über den Polder. Der Garten ist weitgehend pflegeleicht und verfügt über mehrere Terrassen, darunter eine gemütliche Sitzecke in der Nähe des Gästehauses. Ein echter Blickfang ist der beheizte und überdachte Swimmingpool, der vom Frühjahr bis zum Herbst für ein angenehmes Badevergnügen sorgt. Außerdem gibt es ein kleines Gewächshaus und einen Teich, die für ein natürliches und attraktives Erscheinungsbild sorgen. Praktisch ist die vorhandene Garage und der Privatparkplatz vor Ort.

Gästehaus: Einzigartig an diesem Anwesen ist das freistehende Gästehaus auf der Rückseite des Gartens. Es verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, sowie einen separaten Toilettenraum. Im Außenbereich befinden sich außerdem zwei Abstellräume, einer davon mit Dachboden.

Baujahr: 1926, Anbau 1992, Garage und Wintergarten 2020

Heizung: Nefit-Kombi-Heizkessel

Fenster: Kunststoff-Fensterrahmen mit Doppelverglasung und meist Rollläden

Details:

- * tiefer Garten mit unverbautem Blick über die Polder;
- * 24 Sonnenkollektoren vorhanden;
- * Badezimmer und Küche mit Fußbodenheizung;
- * Gästewohnung im hinteren Teil des Gartens;
- * Schwimmbad mit Wärmepumpe 4x8m, 1,30m tief;
- * Dauerhaftes und erholsames Wohnen.

foto's







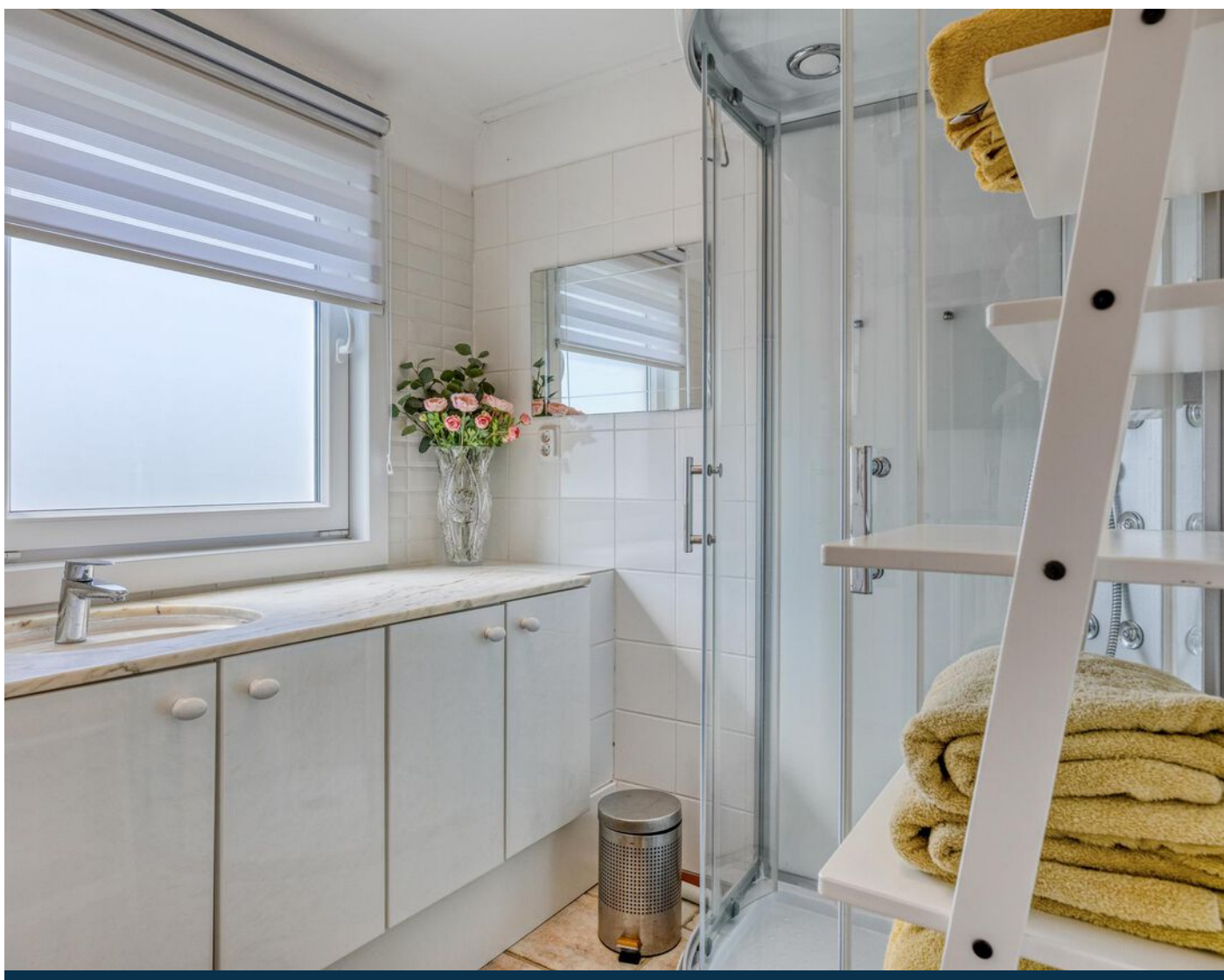












plattegrond



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

plattegrond

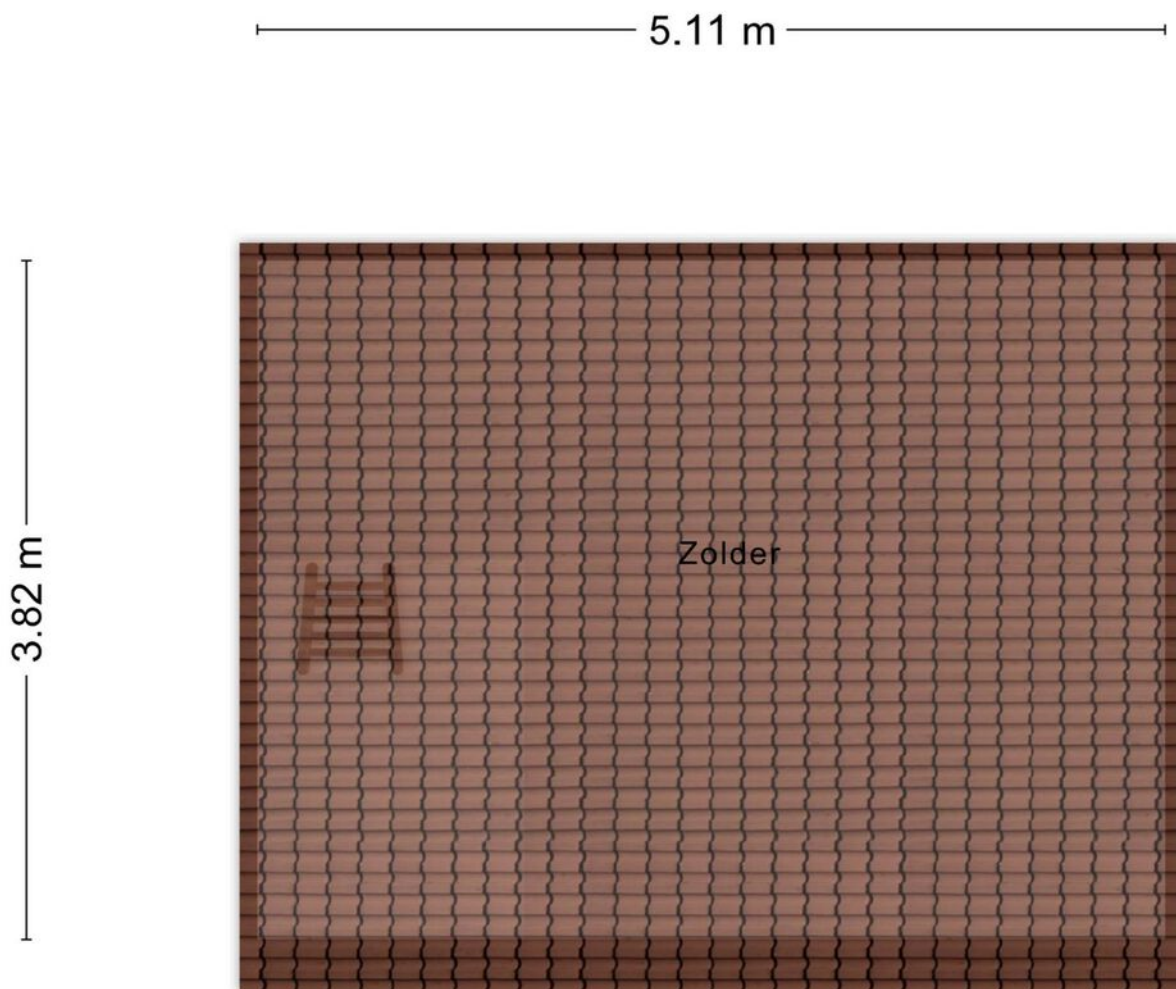


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



plattegrond

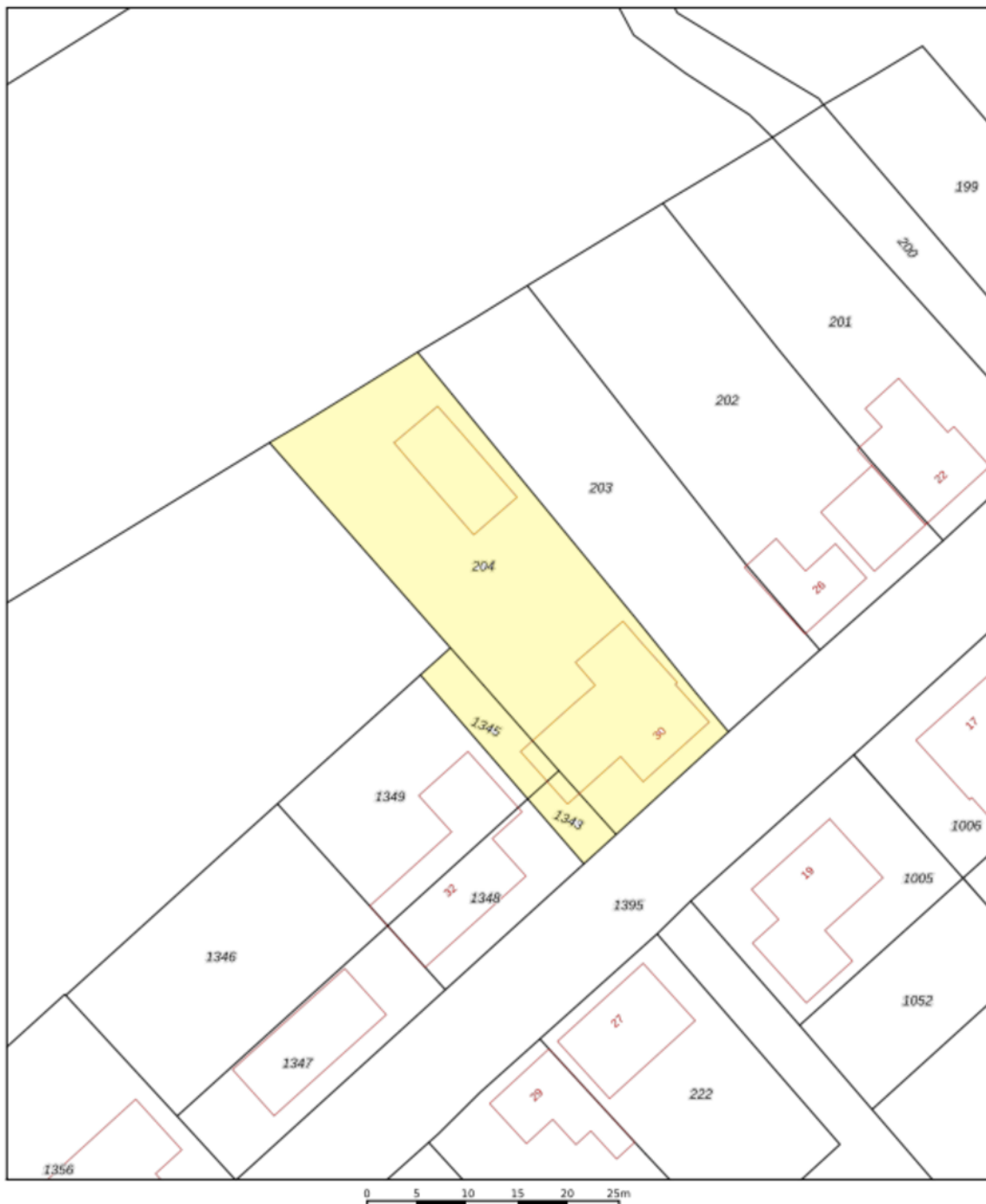


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Kadastrale kaart

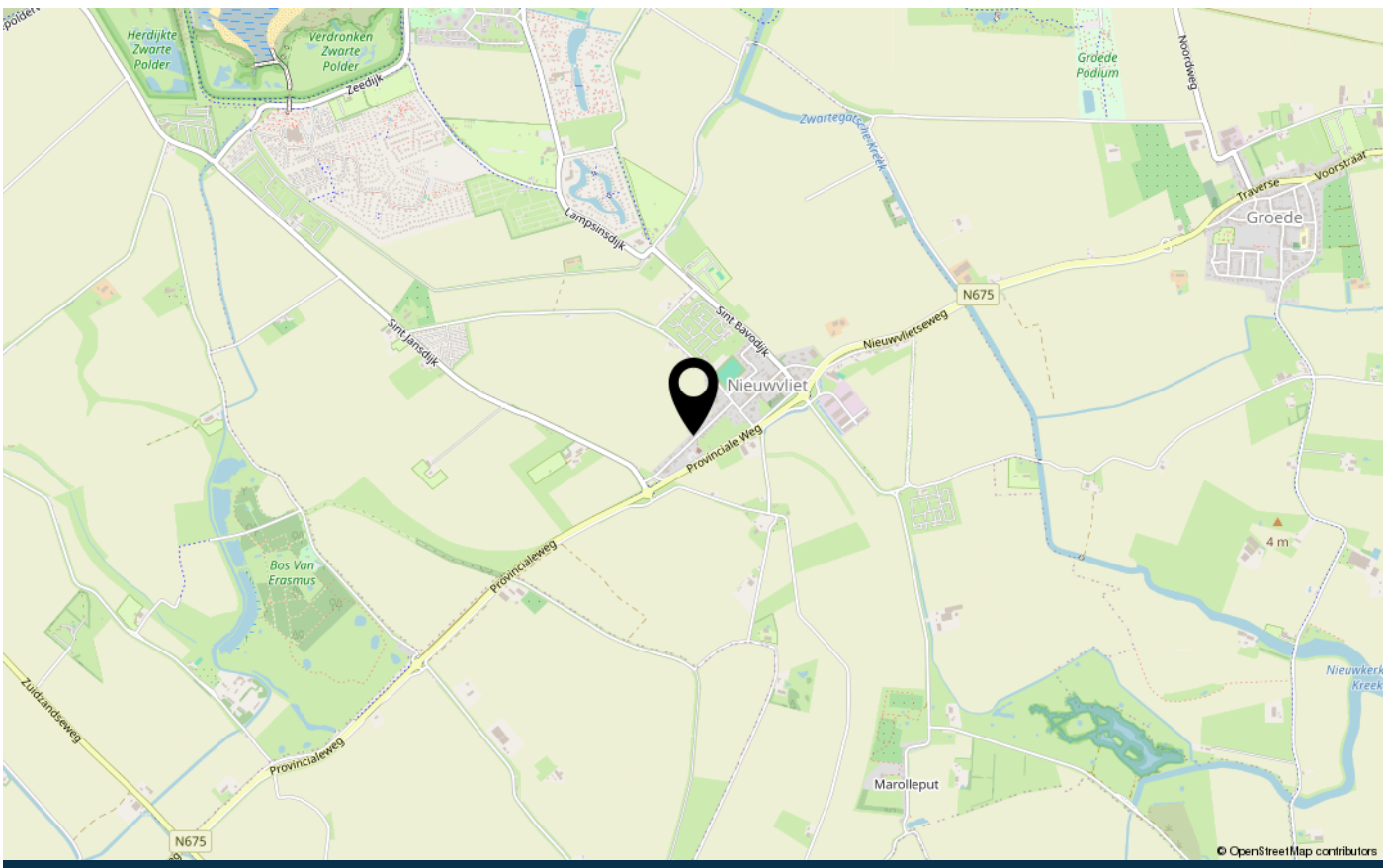
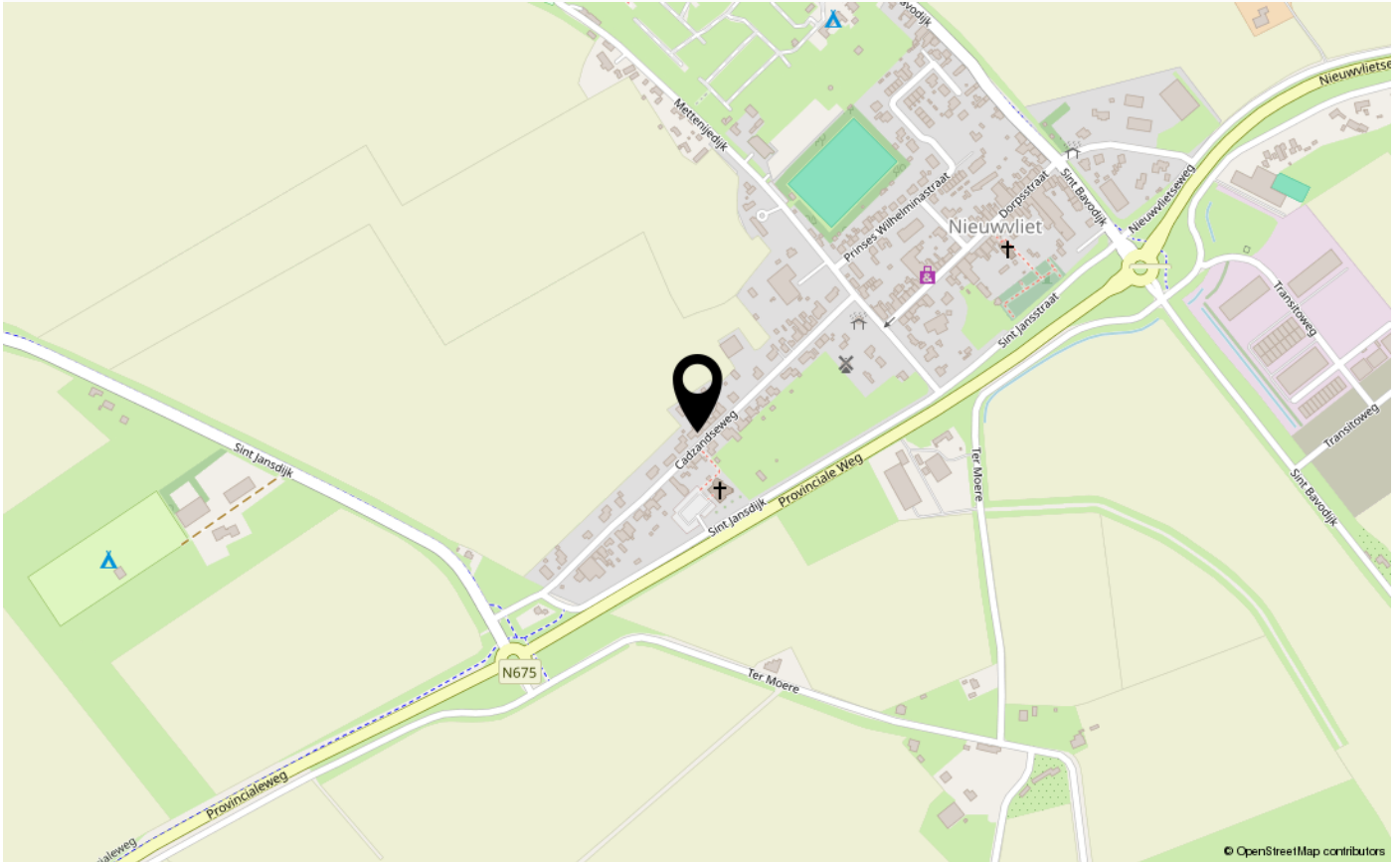
Uw referentie: 4504 AN 30



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oostburg
	Huisnummer	Sectie	EN
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	204
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 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 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 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, "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 € 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.

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.tournois-makelaardij.nl
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournois-makelaardij.nl
www.tournois-makelaardij.nl