



De Dobbelaere Makelaars



Telefoon: 0117-454526, Website: www.dedobbelaere.nl



Boulevard de Wielingen 9 2, 4506 JH Cadzand

Vraagprijs € 595.000,00 kosten koper

De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.



Omschrijving

Boulevard de Wielingen 9 2 CADZAND

Ruim en instapklaar appartement met tuin, terras en dubbele garageplaats (zeldzaam in Cadzand-Bad).

Zeldzaam aan zee: een **gelijkvloers appartement van ca. 100 m²** met **private tuin (50 m²)** en ruim **zonneterras van 7 x 4 meter**, gelegen in het recente complex *Duinhof 3*.

De ligging combineert rust, privacy en onmiddellijke nabijheid van strand, duin en winkels.

Het appartement werd **zorgvuldig onderhouden en recent vernieuwd (2024)** met oog voor kwaliteit en comfort.

De **volledig nieuwe keuken** vormt één geheel met de ruime woonkamer, die via grote raampartijen uitkijkt op het terras en de groene tuin.

Er zijn **twee volwaardige slaapkamers**, elk met **eigen badkamer**, waarvan één voorzien is van een **nieuwe, moderne inloopdouche**. Een **apart toilet** en een **grote, praktische berging** met ingebouwde kasten en extra koelkast en vriezer, maken het geheel compleet.

Pluspunten:

- Gelijkvloers, volledig drempelloos, met directe toegang tot private tuin (50 m²) en terras (28 m²)
- Nieuw ingerichte keuken (2024)
- Twee comfortabele slaapkamers, één met grote ingemaakte kasten en elk met eigen badkamer waarvan één vernieuwde douchekamer (2024)
- Uitzonderlijk in Cadzand: twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen in de ondergrondse garage (parkeerplaatsen kosten actueel 30.000 à 35.000€)
- Private kelderberging en gezamenlijke fietsenstalling
- Energiezuinig – energielabel A
- Rustige ligging met zicht op de duinen, op wandelafstand van het strand
- Kan zowel residentieel als voor toerisme gebruikt worden.

Omgeving:

Cadzand-Bad is de meest zuidelijke badplaats van Nederland, gekend om haar moderne uitstraling, gastronomische adresjes en directe verbinding met Knokke-Heist en natuurgebied 't Zwin. Het complex Duinhof 3 ligt op enkele minuten van zee en de jachthaven, in een rustige en verzorgde omgeving.

Samengevat

Een zeldzame combinatie van ruimte, comfort en ligging aan de kust. Instapklaar, onderhoudsarm en perfect geschikt als tweede verblijf of investering met blijvende waarde.



Appartement spacieux et prêt à emménager avec jardin, terrasse et double emplacement de garage (rare à Cadzand-Bad).

Rare en bord de mer : un appartement **de plain-pied d'environ 100 m²**, avec **jardin privatif (50 m²)** et **grande terrasse ensoleillée (7 x 4 m)**, situé dans la résidence récente *Duinhof 3*.

L'emplacement offre **calme, intimité** et un accès immédiat à la **plage, aux dunes et aux commerces**.

L'appartement a été **soigneusement entretenu et rénové récemment (2024)** avec une attention particulière pour le confort et la qualité.

La **nouvelle cuisine entièrement équipée** s'intègre harmonieusement au **spacieux séjour**, baigné de lumière grâce à de grandes baies vitrées donnant sur la terrasse et le jardin. Il dispose de **deux chambres, deux salles de bain**, dont une équipée d'une **nouvelle douche à l'italienne** moderne.

Un **WC séparé** et un **grand espace de rangement pratique**, avec armoires intégrées, réfrigérateur supplémentaire et congélateur, complètent parfaitement ce bien.

Atouts:

- Rez-de-chaussée, entièrement sans marches, avec accès direct au **jardin privatif (50 m²)** et à la **terrasse (28 m²)**
- **Cuisine neuve** installée en 2024
- **Deux chambres** confortables, dont une avec grands **placards intégrés, deux salles de bain** (dont une rénovée en 2024)
- Exceptionnel à Cadzand: **deux places de parking côte à côte** dans le garage souterrain (Les places de parking coûtent actuellement 30.000 à 35.000€)
- Cave privée et local à vélos commun
- Économe en énergie – **label A**
- Situation calme avec vue sur les dunes, à distance de marche de la plage
- Usage possible comme **résidence principale** ou **bien à vocation touristique**

Environnement:

Cadzand-Bad est la station balnéaire la plus méridionale des Pays-Bas, réputée pour son architecture moderne, ses bonnes adresses gastronomiques et sa proximité avec Knokke-Heist et la réserve naturelle du Zwin. La résidence Duinhof 3 se trouve à quelques minutes de la mer et du port de plaisance, dans un quartier paisible et soigné.

En résumé

Une **combinaison rare d'espace, de confort et d'emplacement** en bord de mer. Prêt à emménager, facile d'entretien, idéal comme **résidence secondaire** ou **investissement durable**.



Geräumige und bezugsfertige Erdgeschosswohnung mit Garten, Terrasse und Doppelstellplatz (selten in Cadzand-Bad)

Eine echte Rarität an der Küste: eine **Erdgeschosswohnung von ca. 100 m²** mit **privatem Garten (50 m²)** und einer **großen Sonnenterrasse (7 x 4 m)** im modernen Wohnkomplex *Duinhof 3*.

Die Lage bietet **Ruhe, Privatsphäre** und unmittelbare Nähe zu **Strand, Dünen und Einkaufsmöglichkeiten**.

Die Wohnung wurde **sorgfältig gepflegt** und **kürzlich (2024) modernisiert**, mit besonderem Augenmerk auf Komfort und Qualität.

Die **neue, vollständig ausgestattete Küche** ist offen mit dem **großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer** verbunden, das dank großer Fensterfronten einen schönen Blick auf Terrasse und Garten bietet.

Es gibt **zwei vollwertige Schlafzimmer**, jedes mit **eigenem Badezimmer**, davon eines mit einer **neuen, modernen Walk-in-Dusche**.

Ein **separates WC** sowie ein **großer praktischer Abstellraum** mit Einbauschränken und zusätzlichem Kühlschrank und Gefrierschrank vervollständigen das Angebot.

Besonderheiten:

- Erdgeschoss, vollständig barrierefrei, mit direktem Zugang zum **privaten Garten (50 m²)** und zur **Terrasse (28 m²)**
- **Neue Küche (2024)**
- **Zwei komfortable Schlafzimmer**, eines mit großen Einbauschränken; **zwei Badezimmer** (eines 2024 renoviert)
- Außergewöhnlich in Cadzand: **zwei nebeneinanderliegende Stellplätze** in der Tiefgarage (Parkplätze kosten derzeit rund 30.000 bis 35.000€)
- Privater Kellerraum und gemeinsamer Fahrradraum
- Energieeffizient – **Energielabel A**
- Ruhige Lage mit **Blick auf die Dünen**, nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt
- Geeignet sowohl für Dauerbewohner als auch für **touristische Nutzung**

Umgebung:

Cadzand-Bad ist der südlichste Badeort der Niederlande, bekannt für seine moderne Ausstrahlung, hochwertige Gastronomie und die Nähe zu **Knokke-Heist** und dem Naturschutzgebiet **'t Zwin**. Der Wohnkomplex Duinhof 3 liegt nur wenige Minuten vom Meer und vom Yachthafen entfernt, in einer ruhigen und gepflegten Umgebung.

Zusammenfassung:

Eine **seltene Kombination aus Raum, Komfort und Küstenlage**. Bezugsfertig, pflegeleicht und ideal als **Zweitwohnsitz** oder **wertbeständige Investition**.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 322 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 97 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 2012
Tuin	: Zijtuin
Garage	: Parkeerkelder, Parkeerplaats
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

Boulevard de Wielingen 9 2
4506 JH CADZAND



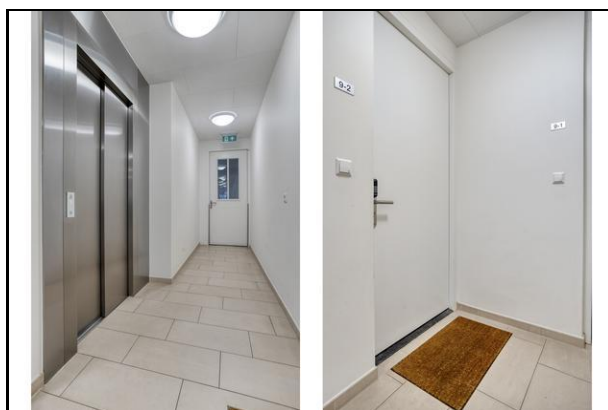
De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



Foto's



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



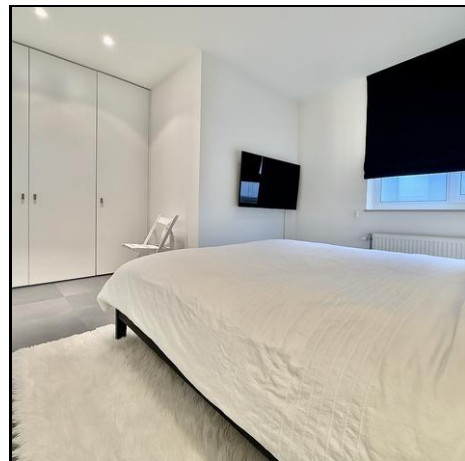
De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



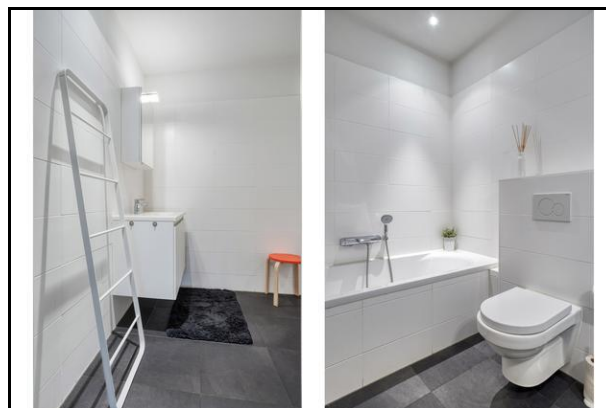
De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



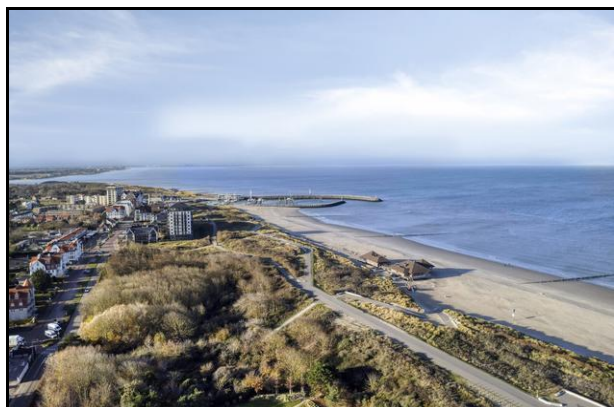
De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl





Nederlandse vereniging van Makelaars
In onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Boulevard de Wielingen 9 2, 4506 JH Cadzand

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten slaapkamers + berging	☒	☐	☐	☐
- Rekken in berging	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- TV + TV slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- 2 twee persoons-bedden + 2 bijzetbedden (berging)	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– Tapijt woonkamer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Eettafel + bank + 4 stoelen	☒	☐	☐	☐
– 3 zitsbank + 2 stoelen	☒	☐	☐	☐
– Poef + bijzetstoeltjes + 2 muziek boxen	☒	☐	☐	☐
– Schilderij woonkamer (boven bank)	☐	☒	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
– Bestek, borden en pannen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

De Dobbelaere Makelaars
 Ledelplein 8 001
 4501 BM, OOSTBURG
 Tel: +31 (0) 117 45 45 26
 E-mail: info@dedobbelaere.nl

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Spiegelkast (2x)	☒	☐	☐	☐
- Wasmachine + -droger	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

De Dobbelaere Makelaars
 Ledelplein 8 001
 4501 BM, OOSTBURG
 Tel: +31 (0) 117 45 45 26
 E-mail: info@dedobbelaere.nl

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen via de VvE	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

De Dobbelaere Makelaars
 Ledelplein 8 001
 4501 BM, OOSTBURG
 Tel: +31 (0) 117 45 45 26
 E-mail: info@dedobbelaere.nl

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Tuintafel + 6 stoelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

De Dobbelaere Makelaars
 Ledelplein 8 001
 4501 BM, OOSTBURG
 Tel: +31 (0) 117 45 45 26
 E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl



De Dobbelaere Makelaars

Geachte heer, mevrouw,

Onze hartelijke dank voor uw interesse.

U hebt nu een goede eerste indruk van dit object.

Wij maken graag met u een afspraak voor (nog) een vrijblijvende bezichtiging.

Indien u vragen heeft, meer informatie wenst, of voor het maken van een afspraak, neemt u dan gerust contact met ons op:

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8.001
4501 BM Oostburg
Telefoon: 0117454526

Onze openingsuren zijn van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 17.00 uur.

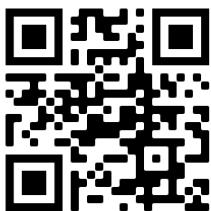
Buiten kantooruren zijn wij beschikbaar op afspraak.

U bent natuurlijk ook van harte welkom op ons kantoor.

Via onze website kunt u al jaren ons aanbod bekijken. Maar de ontwikkelingen op internet staan niet stil, dus wij ook niet. Om u nog beter van dienst te kunnen zijn, kunt u ons ook volgen via Facebook (www.facebook.com/dedobbelaeremakelaars), Twitter (www.twitter.com/DeDobbelaereNL), YouTube (www.youtube.com/dedobbelaere) en LinkedIn. Graag tot binnenkort.

Met vriendelijke groet,

De Dobbelaere Makelaars



De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl