



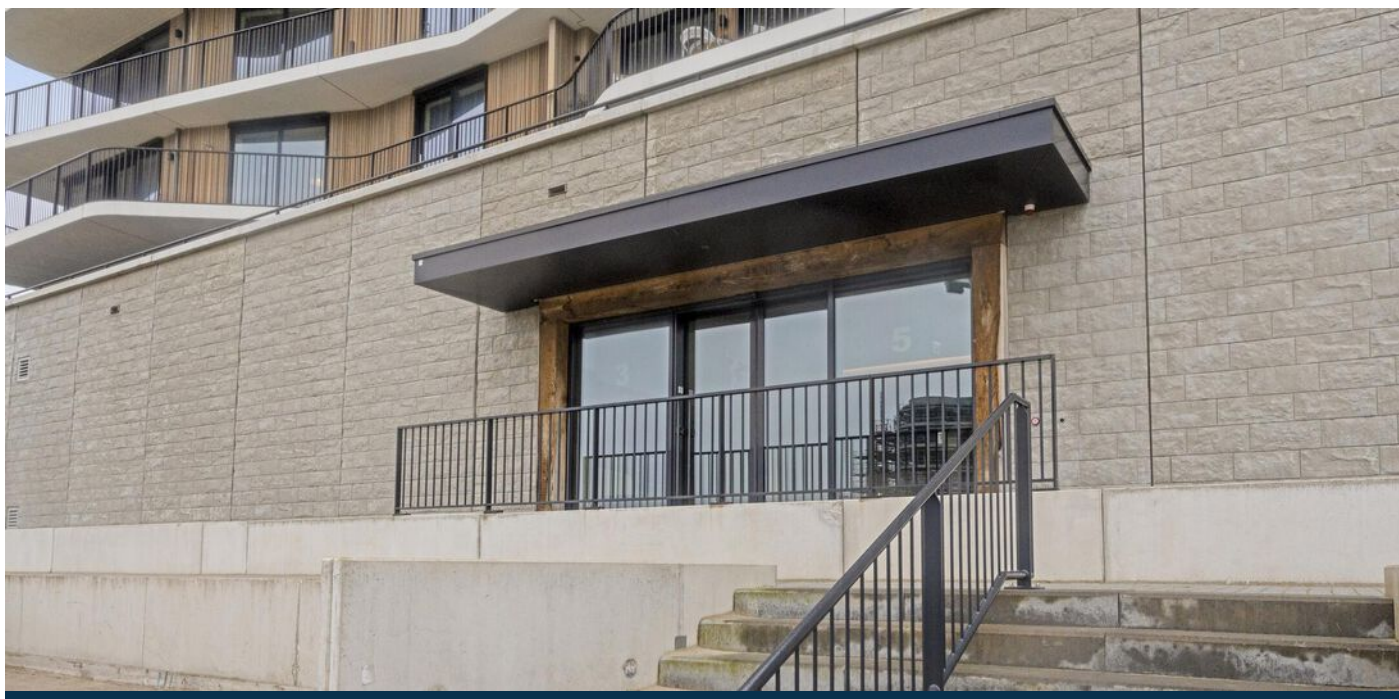
Westhavendam 3 302  
4511 RD  
Breskens  
Vraagprijs € 735.000 k.k.



[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	102 m <sup>2</sup>
Inhoud	306 m <sup>3</sup>
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie, aardwarmte
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2022
Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd



# beschrijving

Welkom bij Pharos Residence I, waar wij u dit prachtig gelegen appartement aanbieden, compleet met luxe inbouwkeuken, royaal balkon en een adembenemend uitzicht dat nooit gaat vervelen. Dit appartement bevindt zich op een unieke locatie tussen het strand, de Schelde en de jachthaven, waardoor u de hele dag door kan genieten van het prachtige uitzicht.

Niet alleen bevinden het strand en de zee zich op een steenworp afstand, ook het gezellige Spuiplein in het hart van Breskens ligt op loopafstand. Het Spuiplein biedt een scala aan (vis)restaurant, terrasjes, ijssalons, een supermarkt en diverse winkeltjes. Bovendien zijn er in de nabije omgeving van Breskens tal van (sterren)restaurants te vinden waar u kunt genieten van heerlijke maaltijden en verfrissende drankjes. En vergeet niet dat Zeeuws-Vlaanderen nog veel meer te bieden heeft. Breng een bezoek aan Sluis, maak een prachtige wandel- of fietstocht om de rest van de regio te verkennen, of verken een van de vele natuurgebieden.

## Indeling:

Dit appartement bevindt zich op de derde verdieping, te bereiken via zowel de trap als de lift. Bij binnenkomst betreedt u de hal, die toegang biedt tot de verschillende kamers van het appartement. Direct bij binnenkomst treft u aan uw rechterhand de slaapkamer, compleet met een tweepersoonsbed, badkamer en een en-suite badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, en toilet. Aan de andere kant van de hal vindt u een berging met een was-droogcombinatie en een apart toilet.

Vanuit de hal komt u in de ruime woonkamer, voorzien van een comfortabele zithoek met televisie en een eethoek. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de luxe open inbouwkeuken, die van alle gemakken is voorzien, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koel-vriescombinatie. via de woonkamer heeft u toegang tot de tweede slaapkamer, die ook is uitgerust met een tweepersoonsbed, televisie en een en-suite badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.

## Balkon:

Via de schuifdeur in de woonkamer betreedt u het ruime terras dat rondom het appartement loopt. Hier vindt u altijd een plekje om te genieten van de het prachtige uitzicht op de jachthaven, het strand en de Schelde/Noordzee.

Het appartement beschikt tot slot over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage onder het gebouw, evenals een afsluitbare berging.

*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

Kozijnen: Kunststof kozijnen met dubbel glas.

Verwarming: Warmtepomp

Bijzonderheden:

- \* luxueus en comfortabel appartement, direct gelegen aan de duinen, zee en strand, op loopafstand van het levendige Breskens met diverse winkels, terrasjes en restaurants;
- \* het appartement is volledig gasloos;
- \* volledig gemeubileerd en gestoffeerd aangeboden;
- \* voorzien van een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder en een afsluitbare berging;
- \* bestemming: deeltijdwonen, informeer bij ons naar de voorwaarden;
- \* servicekosten € 238,52 per maand;
- \* ontzorgende verhuur via verhuurkantoor Breskens Apartments (geen verplichting tot verhuur);
- \* energielabel A.

# beschreibung

Willkommen in der Pharos Residence I, wo wir Ihnen diese wunderschön gelegene Wohnung anbieten, komplett mit luxuriöser Einbauküche, großzügigem Balkon und atemberaubender Aussicht, die nie langweilig wird. Diese Wohnung befindet sich in einer einzigartigen Lage zwischen dem Strand, der Schelde und dem Jachthafen, so dass Sie den ganzen Tag über die schöne Aussicht genießen können.

Nicht nur der Strand und das Meer sind nur einen Katzensprung entfernt, auch der gemütliche Spuiplein im Herzen von Breskens ist zu Fuß erreichbar. Der Spuiplein bietet eine Reihe von (Fisch-)Restaurants, Terrassen, Eisdielen, einen Supermarkt und verschiedene Geschäfte. Außerdem finden Sie in der Umgebung von Breskens zahlreiche (Sterne-)Restaurants, in denen Sie köstliche Mahlzeiten und erfrischende Getränke genießen können. Und vergessen Sie nicht, dass Zeeuws-Vlaanderen noch viel mehr zu bieten hat. Besuchen Sie Sluis, unternehmen Sie eine schöne Wanderung oder Radtour, um den Rest der Region zu erkunden, oder erkunden Sie eines der vielen Naturschutzgebiete.

Grundriss:

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock und ist sowohl über eine Treppe als auch über einen Aufzug erreichbar. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, von dem aus Sie Zugang zu den verschiedenen Räumen der Wohnung haben. Gleich nach dem Betreten der Wohnung finden Sie auf der rechten Seite das Schlafzimmer mit einem Doppelbett, einem Badezimmer und einem eigenen Bad mit begehrter Dusche, Waschbecken und Toilette. Auf der anderen Seite des Flurs befindet sich ein Abstellraum mit einer Wasch-Trocken-Kombination und einer separaten Toilette.

Vom Flur aus gelangt man in das geräumige Wohnzimmer, das mit einer gemütlichen Sitzecke mit Fernseher und einem Essbereich ausgestattet ist. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die luxuriöse, offene Einbauküche, die komplett ausgestattet ist und unter anderem ein Induktionskochfeld mit integrierter Dunstabzugshaube, einen Geschirrspüler, einen Kombinationsbackofen und eine Kühl-/Gefrierkombination umfasst. über das Wohnzimmer haben Sie Zugang zum zweiten Schlafzimmer, das ebenfalls mit einem Doppelbett, einem Fernseher und einem eigenen Badezimmer mit Waschbeckenschrank und begehrter Dusche ausgestattet ist.

Balkon:

Durch die Schiebetür im Wohnzimmer gelangen Sie auf die geräumige Terrasse, die rund um die Wohnung verläuft. Hier finden Sie immer ein Plätzchen, um die schöne Aussicht auf den Jachthafen, den Strand und die Schelde/Nordsee zu genießen.

Schließlich verfügt die Wohnung über einen eigenen Parkplatz in der Tiefgarage unter dem Gebäude sowie über einen abschließbaren Abstellraum.

# beschreibung

Baujahr: 2022

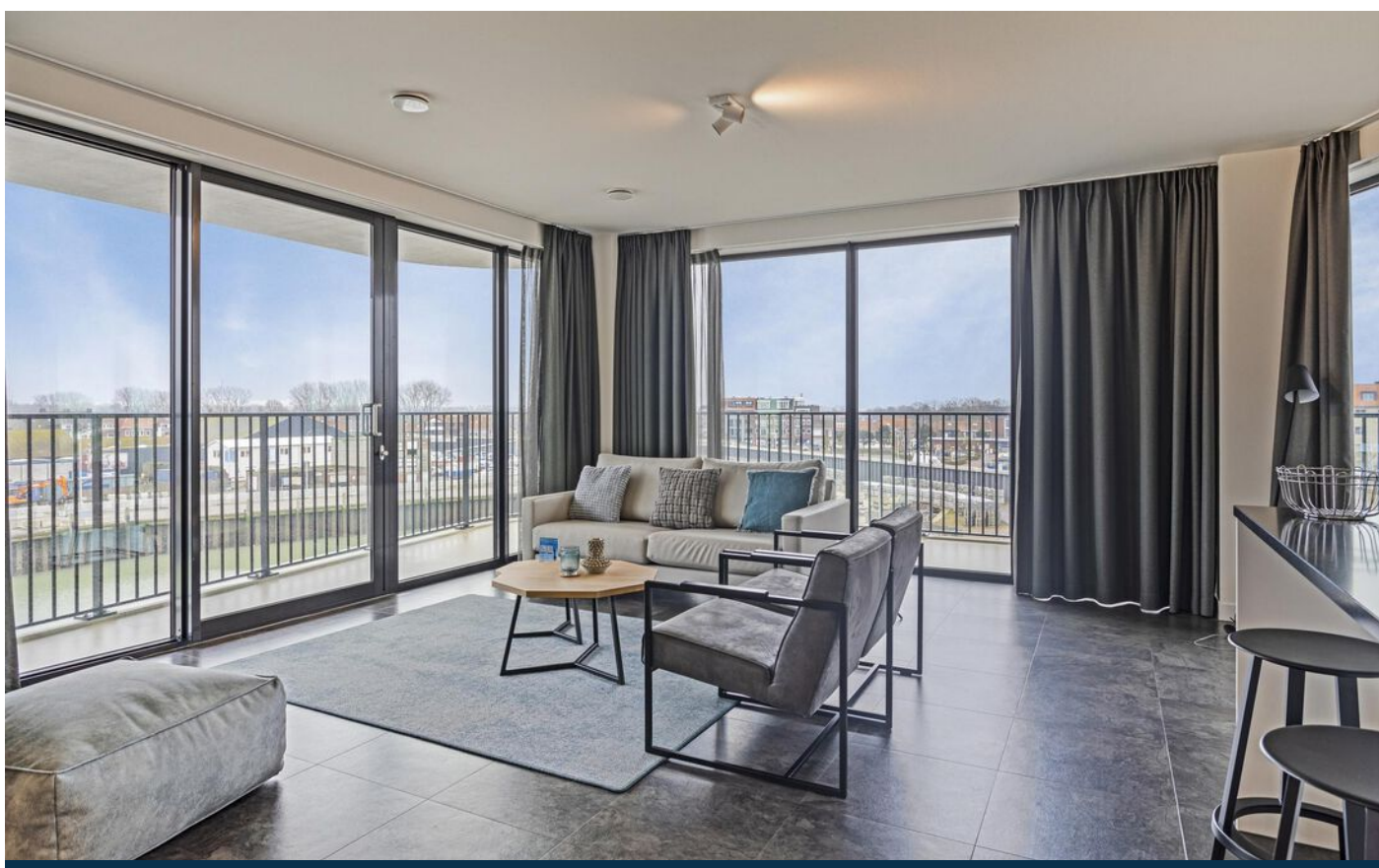
Fensterrahmen: Kunststoff-Fensterrahmen mit Doppelverglasung.

Heizung: Wärmepumpe

Einzelheiten:

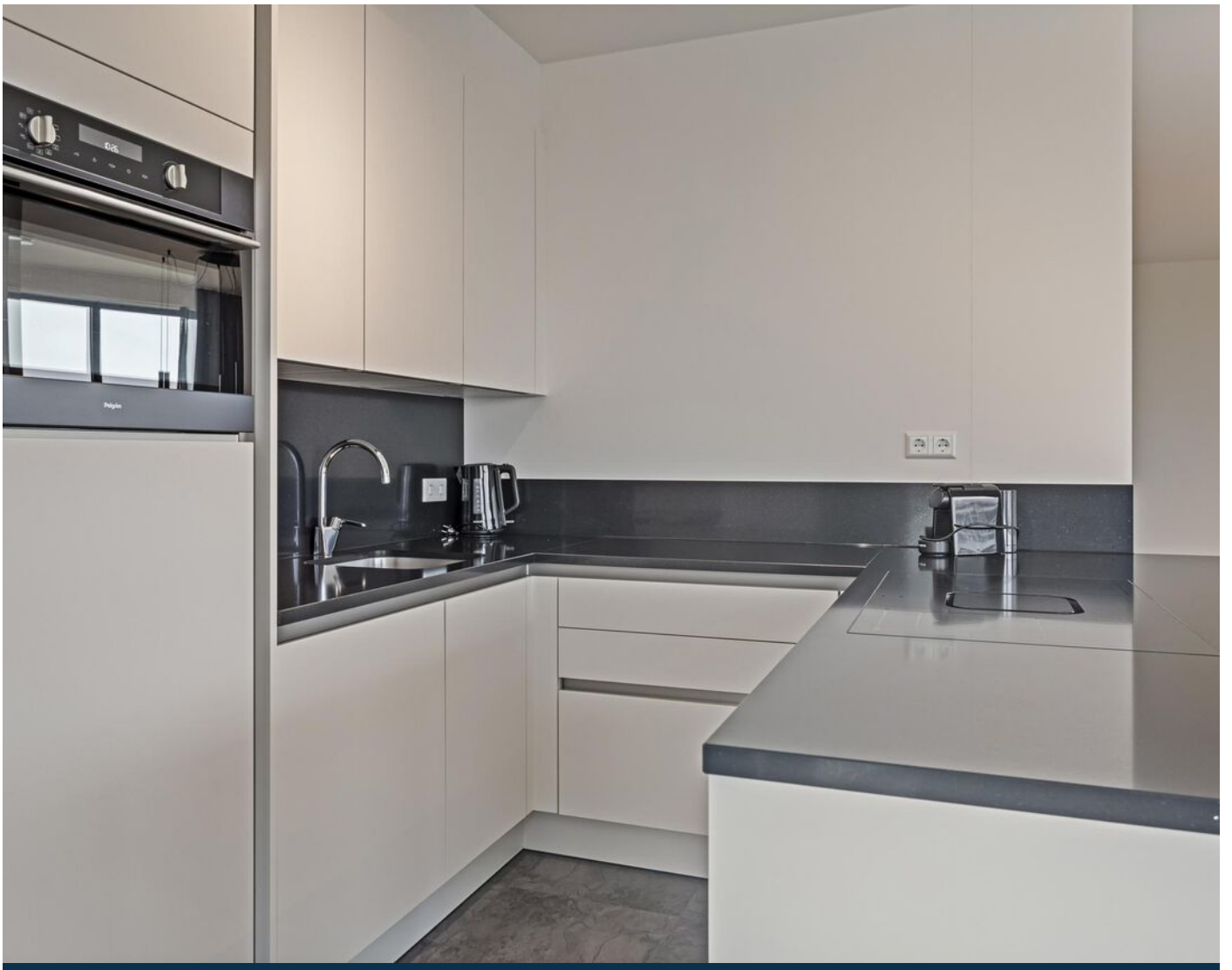
- \* luxuriöse und komfortable Wohnung, direkt an den Dünen, dem Meer und dem Strand gelegen, in Gehweite des lebhaften Breskens mit verschiedenen Geschäften, Terrassen und Restaurants;
- \* Die Wohnung ist komplett gasfrei;
- \* wird voll möbliert und unmöbliert angeboten;
- \* mit einem privaten Parkplatz in der Tiefgarage und einem abschließbaren Abstellraum;
- \* Bestimmung: Teilzeitwohnen, Konditionen bitte erfragen;
- \* Der Service kostet 238,52 € pro Monat;
- \* Erleichterte Vermietung über das Vermietungsbüro Breskens Apartments (keine Verpflichtung zur Vermietung);
- \* Energielabel A.

# foto's

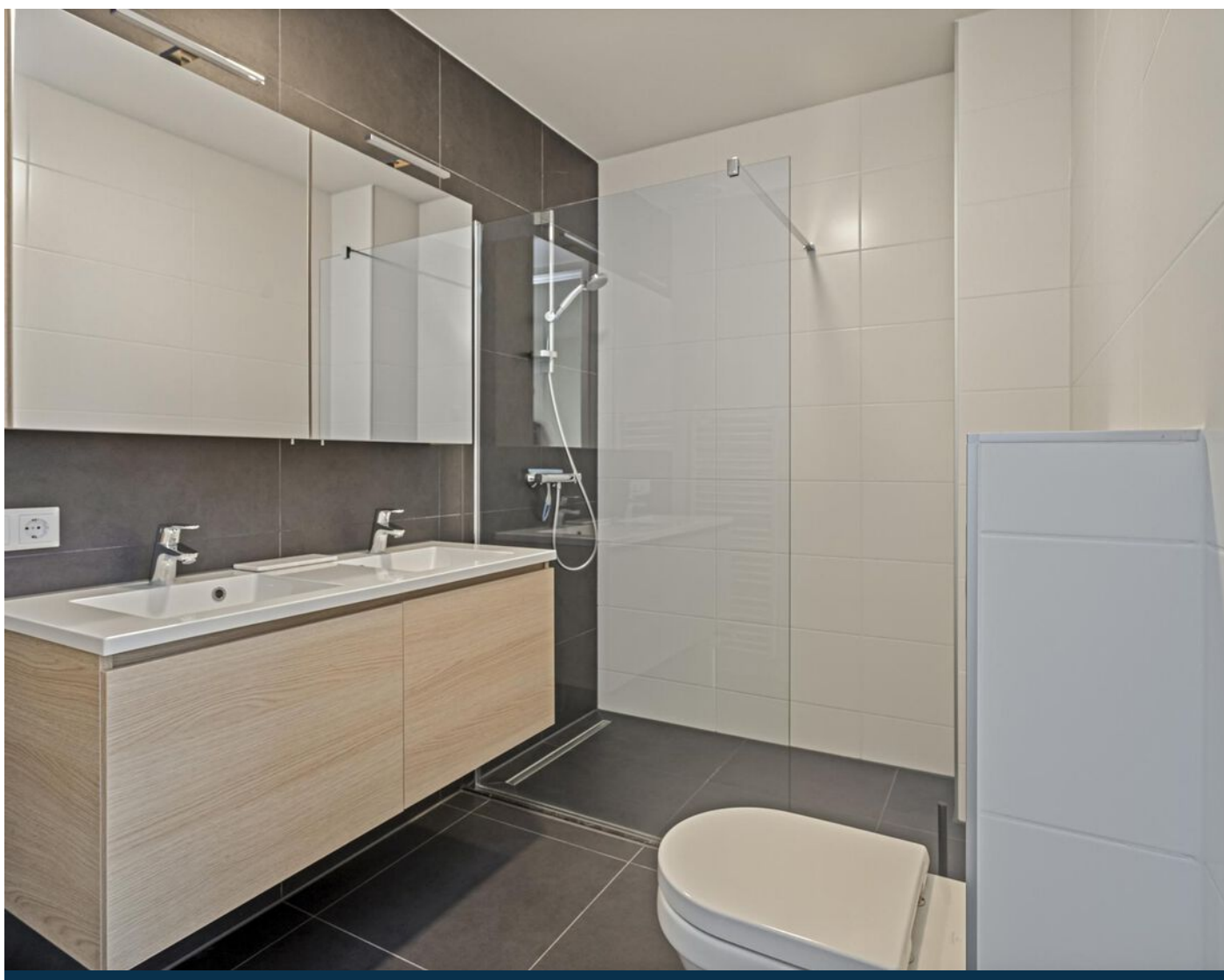








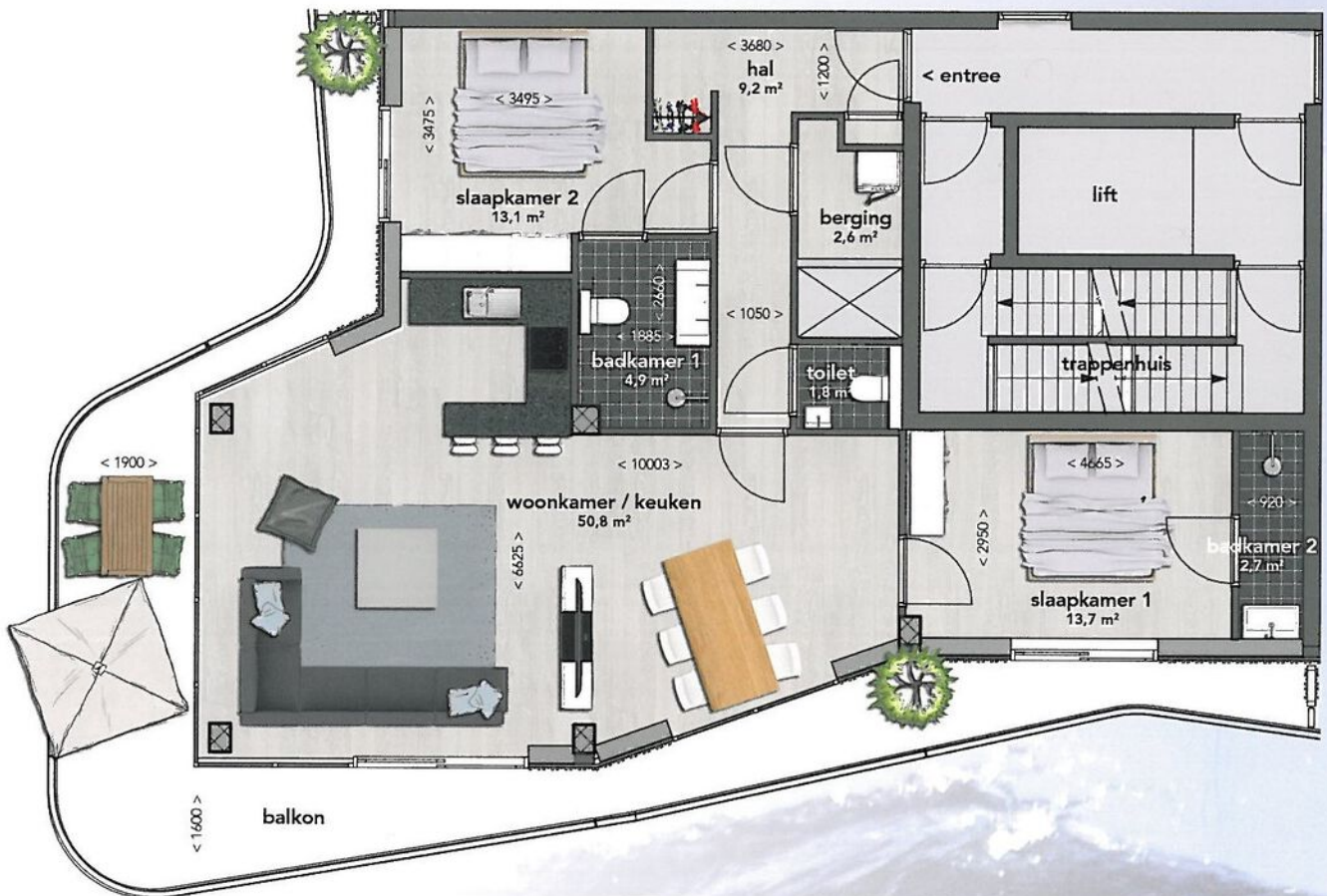






# plattegrond

Type 2



# 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, Lars Hazen en Martijn Tournois.*

*Emile en Marijke zijn beiden beëdigd Register Makelaar-Taxateur. U zult hen vooral tegenkomen tijdens bezichtigingen en taxaties.*

*Monique, Lars 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*

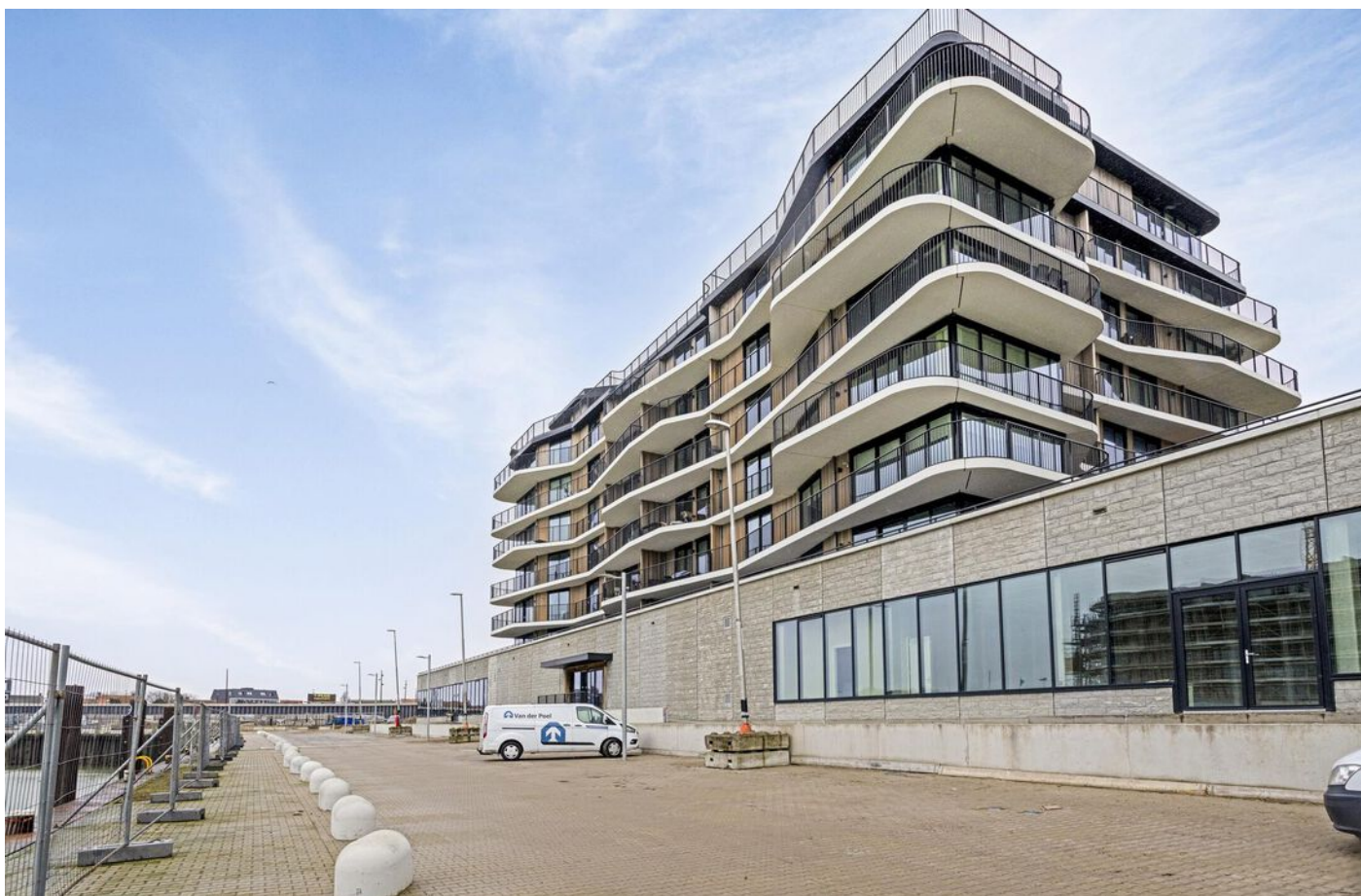
*+31 11 738 5080*

*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)