



Schoneveld 45

4511 HS

Breskens

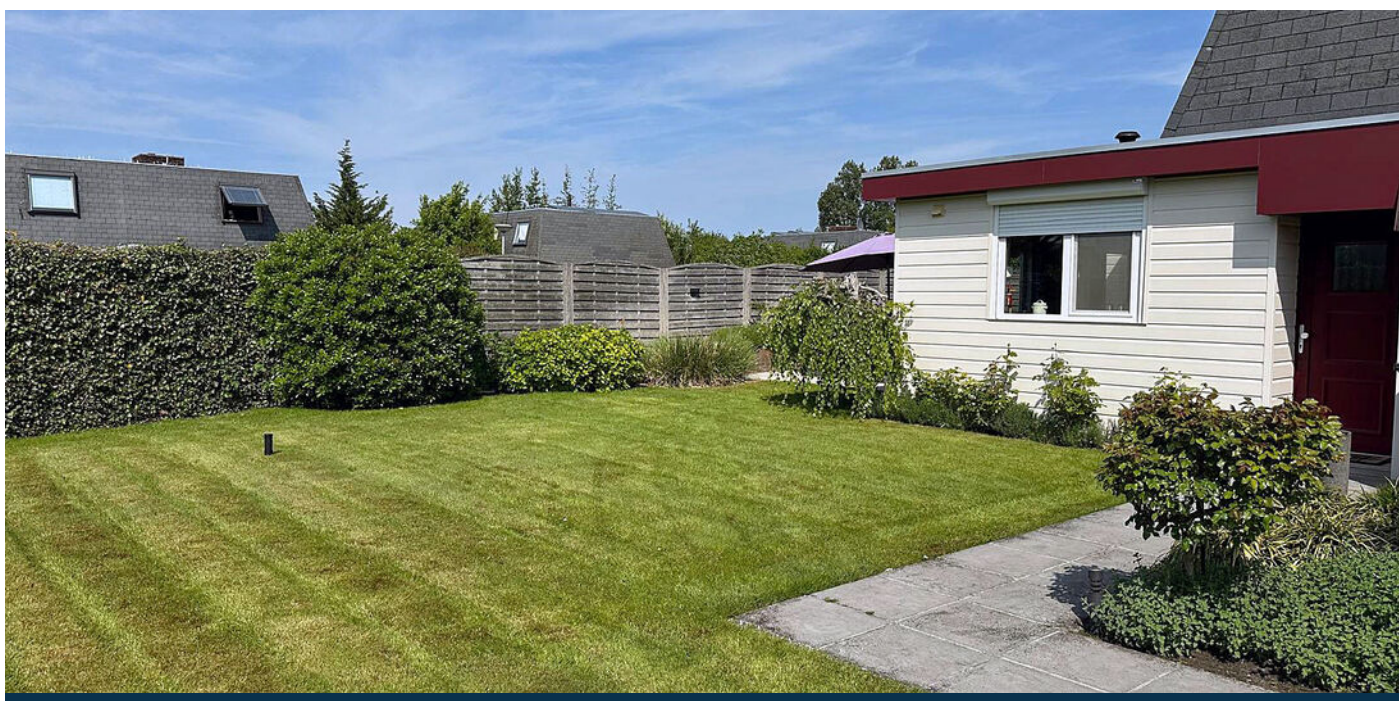
Vraagprijs € 295.000 k.k.



[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	75 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	267 m <sup>2</sup>
Inhoud	306 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1979
Energie label	C
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



# beschrijving

Op loopafstand van het strand en de zee ligt deze charmante en instapklare twee-onder-een-kap recreatiewoning (type Zeester), met een royale tuin op een perceel van 267 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan één op de begane grond, evenals de badkamer. Ook is de woning voorzien van kunststof gevelbekleding. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gunstig gelegen op het westen.

Daarnaast bevinden het strand, de zee en het centrum van Breskens zich op korte afstand. Bent u op zoek naar een sfeervolle recreatiewoning in deze prachtige omgeving? Wij plannen graag een bezichtiging met u in!

## Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal heeft u toegang tot de sfeervolle woonkamer, die is voorzien van een gezellige open haard en een schuifpui met toegang tot de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de open keuken, compleet met inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koelkast met vriesvak. Verder beschikt de begane grond over een slaapkamer en de badkamer met een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. De technische ruimte is eveneens op deze verdieping gelegen.

## Verdieping:

Op de verdieping leidt de overloop naar twee ruime slaapkamers, beide kamers beschikken over vaste kastruimte. De gehele verdieping is stijlvol afgewerkt met een mooie laminaatvloer.

## Tuin:

De onderhoudsvriendelijke tuin, gelegen op het westen, biedt een ruim terras met volop ruimte voor een gezellige zit- en/of eethoek. Daarnaast is de tuin uitgerust met een sproei-installatie en een praktische, aangebouwde houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en strandspullen.

Bouwjaar: 1978

Verwarming: cv-ketel uit 2020

Kozijnen: grotendeels kunststof en deels houten kozijnen met dubbel glas en rolluiken

*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

Bijzonderheden:

- \* voorzien van kunststof gevelbekleding;
- \* badkamer en slaapkamer op de begane grond;
- \* gelegen op loopafstand van zee en strand;
- \* de woning wordt niet recreatief verhuurd, wel goede mogelijkheden hiertoe;
- \* de woning wordt gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- \* parkkosten 2026 € 876,51;
- \* Energielabel C.

Bungalowpark Schoneveld ligt aan één van de mooiste en schoonste stranden van Zeeland. Het vakantiepark ligt ten westen van het dorp Breskens. In Breskens vindt u, naast prachtige stranden, een jachthaven, gezellige restaurants met terrassen en diverse winkels.

# beschreibung

Nur wenige Gehminuten vom Strand und vom Meer entfernt befindet sich diese charmante und bezugsfertige Doppelhaushälfte (Typ Zeester) mit einem großen Garten auf einem 267 m<sup>2</sup> großen eigenen Grundstück. Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer, von denen sich eines im Erdgeschoss befindet, sowie über ein Badezimmer. Das Haus ist mit einer Kunststoffwandverkleidung versehen. Der pflegeleichte Garten hinter dem Haus liegt günstig im Westen.

Außerdem sind der Strand, das Meer und das Zentrum von Breskens nur einen Katzensprung entfernt. Sind Sie auf der Suche nach einem attraktiven Ferienhaus in dieser schönen Gegend? Wir vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen!

## Erdgeschoss:

Beim Betreten des Flurs haben Sie Zugang zum gemütlichen Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Kamin und einer Schiebetür mit Zugang zum hinteren Garten ausgestattet ist. Angrenzend befindet sich die offene Küche mit Einbaugeräten wie 4-Flammen-Gasherd, Dunstabzugshaube, Kombibackofen, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierschrank. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss ein Schlafzimmer und das Badezimmer mit einer begehbaren Dusche, einem Doppelwaschbecken und einer Toilette. Der Technikraum befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

## Etage:

Im ersten Stock führt der Treppenabsatz zu zwei geräumigen Schlafzimmern, die beide mit Einbauschränken ausgestattet sind. Die gesamte Etage ist stilvoll mit schönen Laminatböden ausgestattet.

## Garten:

Der pflegeleichte, nach Westen ausgerichtete Garten bietet eine großzügige Terrasse mit viel Platz für einen gemütlichen Sitz- und/oder Essbereich. Außerdem ist der Garten mit einer Sprinkleranlage und einem praktischen, angebauten Holzschuppen ausgestattet, der sich ideal zum Abstellen von Fahrrädern und Strandgut eignet.

Baujahr: 1979

Heizung: Zentralheizungskessel ab 2020

Fenster: überwiegend Kunststoff- und teilweise Holzfenster mit Doppelverglasung und Rollläden

## Besonderheiten:

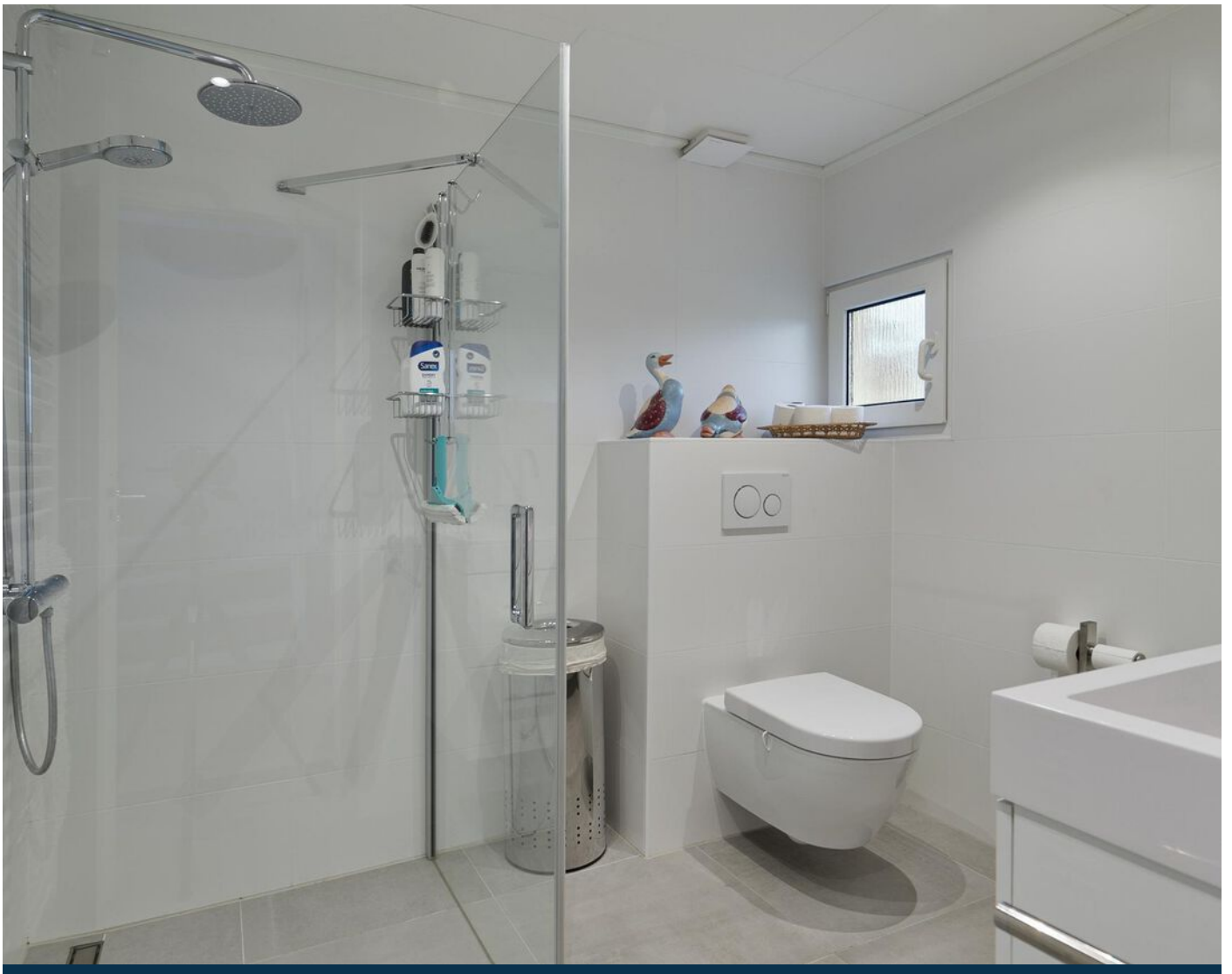
- \* ausgestattet mit Kunststoffverkleidung;
- \* Bad und Schlafzimmer im Erdgeschoss;
- \* Das Haus liegt nur wenige Gehminuten vom Meer und Strand entfernt;
- \* Das Haus wird nicht zu Erholungszwecken vermietet, aber es gibt gute Möglichkeiten dafür;
- \* Die Immobilie wird möbliert angeboten;
- \* Parkkosten 2025 € 876,51;
- \* Energielabel C.

Der Bungalowpark Schoneveld liegt an einem der schönsten und saubersten Strände Zeelands. Der Ferienpark befindet sich westlich des Dorfes Breskens. Breskens hat nicht nur schöne Strände, sondern auch einen Jachthafen, gemütliche Restaurants mit Terrassen und verschiedene Geschäfte.

# 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.**

# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 HS 45



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oostburg Sectie EL Perceel 410</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--



# over Tournois Makelaardij

*Tournois Makelaardij is al vier generaties lang een vertrouwd begrip in Zeeuws-Vlaanderen. Dankzij onze diepgewortelde lokale kennis en jarenlange ervaring zijn wij dé makelaar voor wie zekerheid en kwaliteit zoekt.*

*Door onze ligging aan de Zeeuws-Vlaamse kust bieden wij naast een ruim aanbod aan permanente woningen ook een breed scala aan recreatiewoningen aan. Wonen, investeren of recreëren: bij ons bent u aan het juiste adres.*

*Vanuit ons kantoor in het centrum van Breskens begeleiden wij u persoonlijk en deskundig bij de aan- en verkoop van woningen en bedrijfsonroerend goed. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor verhuur, taxaties en verzekeringen. Ons NVM-lidmaatschap staat garant voor betrouwbare, professionele en transparante dienstverlening.*

*Ons team brengt ervaring en jong talent samen en is volledig op de hoogte van de nieuwste trends, digitale tools en marktontwikkelingen.*

*Emile Tournois en Marijke Aarnoutse zijn Register Makelaar-Taxateur en begeleiden u bij verkoopgesprekken, bezichtigingen en taxaties.*

*Martijn Tournois, NVM-makelaar, is actief betrokken bij verkoopgesprekken en bezichtigingen.*

*Chanella de Ruijscher en Monique Tournois heten u welkom op kantoor en zijn uw professionele aanspreekpunt.*



# 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, "onder bod" 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.

## **Is er een Move-dossier voor kijkers?**

Het kopen van een huis is vaak een spannende stap. Daarom is het belangrijk dat u alle relevante informatie over het huis tot uw beschikking heeft. Zodra we een bezichtiging met u hebben gepland krijgt u toegang tot een account bij Move.nl. Hierin vindt u de brochure, plattegronden, foto's, lijst van zaken, vragenlijst en eventueel aanvullende informatie over het huis.

## **Hoe plaats ik mijn bod via Move?**

Als u na de bezichtiging enthousiast bent geworden over deze woning en u wilt een bod uitbrengen dan gaat dit digitaal via uw move account op Move.nl. Hier kunt u uw voorstel doen. Het gaat om het bedrag, de datum voor de sleutel overdracht en de ontbindende voorwaarden. Uw bod wordt op een juiste manier vastgelegd en komt uiteindelijk in het biedlogboek te staan. Als u niet goed overweg kunt met het digitale systeem dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen met uw voorstel. Wij zetten uw voorstel dan in het systeem. Zo komt het ook in het biedlogboek

**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 geldt?

Overdrachtsbelasting is de belasting die u betaalt bij de aankoop van een woning of ander onroerend goed. Vanaf 1 januari 2026 gelden de volgende tarieven:

- 0% (startersvrijstelling): voor kopers jonger dan 35 jaar die een woning kopen voor eigen bewoning met een maximale koopsom van € 555.000,-. Deze vrijstelling mag u slechts één keer gebruiken.
- 2%: voor kopers die niet in aanmerking komen voor de startersvrijstelling, mits u de woning zelf gaat bewonen.
- 8%: wanneer u de woning niet zelf gaat bewonen, bijvoorbeeld bij verhuur of gebruik als recreatiewoning.
- 10,4%: voor overige onroerende zaken, zoals garages of bedrijfsonroerend goed.

## 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.

Belangrijke documentatie bij het aankopen van een woning:

- \* 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)