



Nieuwesluisweg 1 A 834
4511 RG
Breskens
Vraagprijs € 298.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	52 m ²
Perceeloppervlakte	500 m ²
Inhoud	191 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2019
Energielabel	B
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



beschrijving

Op vakantiepark Zeebad, op een steenworp afstand van het strand van Breskens, bieden wij deze moderne, vrijstaande lodge aan. De woning is gelegen op een ruim perceel van 500 m² eigen grond en beschikt over een lichte, sfeervolle woonkamer, twee slaapkamers met en-suite badkamers en een royaal terras met steiger aan het water.

De ligging is ideaal, nabij de duinen, zee en het strand. Daarnaast vindt u in de directe omgeving het fiets-/voetveer naar Vlissingen en het gezellige centrum van Breskens, met diverse winkels, terrasjes en restaurants.

Indeling: bij binnenkomst in de hal heeft u toegang tot alle vertrekken. In het midden van de lodge bevindt zich de ruime woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Via de schuifdeuren heeft u direct toegang tot de tuin. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser (2025). De woning beschikt over twee comfortabele slaapkamers, beide met een en-suite badkamer voorzien van een douche en wastafelmeubel. Eén van de slaapkamers beschikt tevens over een vaste kast. Verder is er een berging en een aparte toiletruimte met een hangtoilet en fontein.

Tuin: rondom de woning ligt een ruime tuin, waar u optimaal kunt genieten van het buitenleven. Het terras is voorzien van een picknicktafel en een decoratieve palenwand, die zorgt voor extra privacy. Daarnaast beschikt de tuin over een steiger aan het water, een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de rust. Aan de voorkant van de lodge bevindt zich nog een extra terras met loungeset en een handige schuur voor extra opslagruimte. Daarnaast beschikt de lodge over een eigen parkeergelegenheid en een tuinhuis

Bouwjaar: 2019

Kozijnen: Kunststof kozijnen met dubbel glas en horren

Verwarming: cv-ketel uit 2019

Bijzonderheden:

- * Recreatiepark Zeebad is gunstig gelegen, direct aan de duinen, zee en strand en Breskens;
- * steiger aan het water en terras met loungeset;
- * zonnepanelen geplaatst in 2024; * de lodge beschikt over airconditioning;
- * gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden met wasmachine en droger;
- * de woning wordt recreatief verhuurd, vraag ons naar de voorwaarden;
- * parkkosten 2025 € 1.589,22 per jaar;
- * energielabel B; * btw-herzieningstermijn wordt verlegd.

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

Im Ferienpark Zeebad, nicht weit vom Strand von Breskens entfernt, bieten wir dieses moderne, freistehende Ferienhaus an. Das Haus liegt auf einem geräumigen 500 m² großen Privatgrundstück und verfügt über ein helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer mit eigenem Bad und eine großzügige Terrasse mit Steg am Wasser.

Die Lage ist ideal, nahe den Dünen, dem Meer und dem Strand. In unmittelbarer Nähe finden Sie auch die Fahrrad-/Fußgängerfähre nach Vlissingen und das gemütliche Zentrum von Breskens mit verschiedenen Geschäften, Terrassen und Restaurants.

Aufteilung:

Wenn Sie die Halle betreten, haben Sie Zugang zu allen Zimmern. In der Mitte des Hauses befindet sich das geräumige Wohnzimmer, in dem große Fenster für viel Tageslicht sorgen. Durch die Schiebetüren haben Sie direkten Zugang zum Garten. Die offene Küche ist mit verschiedenen Geräten ausgestattet, darunter ein 4-Flammen-Gasherd, eine Dunstabzugshaube, ein Kombibackofen, ein Kühlschrank und eine Spülmaschine.

Das Haus verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, die beide mit einem eigenen Badezimmer mit Dusche und Waschbecken ausgestattet sind. Eines der Schlafzimmer hat auch einen Kleiderschrank. Außerdem gibt es einen Abstellraum und einen separaten Toilettenraum mit Hängetoilette und Springbrunnen.

Garten:

Ein geräumiger Garten umgibt das Haus, in dem Sie die Natur in vollen Zügen genießen können. Die Terrasse ist mit einem Picknicktisch und einer dekorativen Stangenwand ausgestattet, die für zusätzliche Privatsphäre sorgt. Darüber hinaus verfügt der Garten über einen Steg am Wasser, ein schöner Ort zum Entspannen und genießen Sie die Ruhe und Stille. An der Vorderseite des Ferienhauses gibt es eine zusätzliche Terrasse mit Lounge-Set und einen praktischen Schuppen für zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus verfügt die Lodge über einen eigenen Parkplatz und einen Pavillon.

Baujahr: 2019

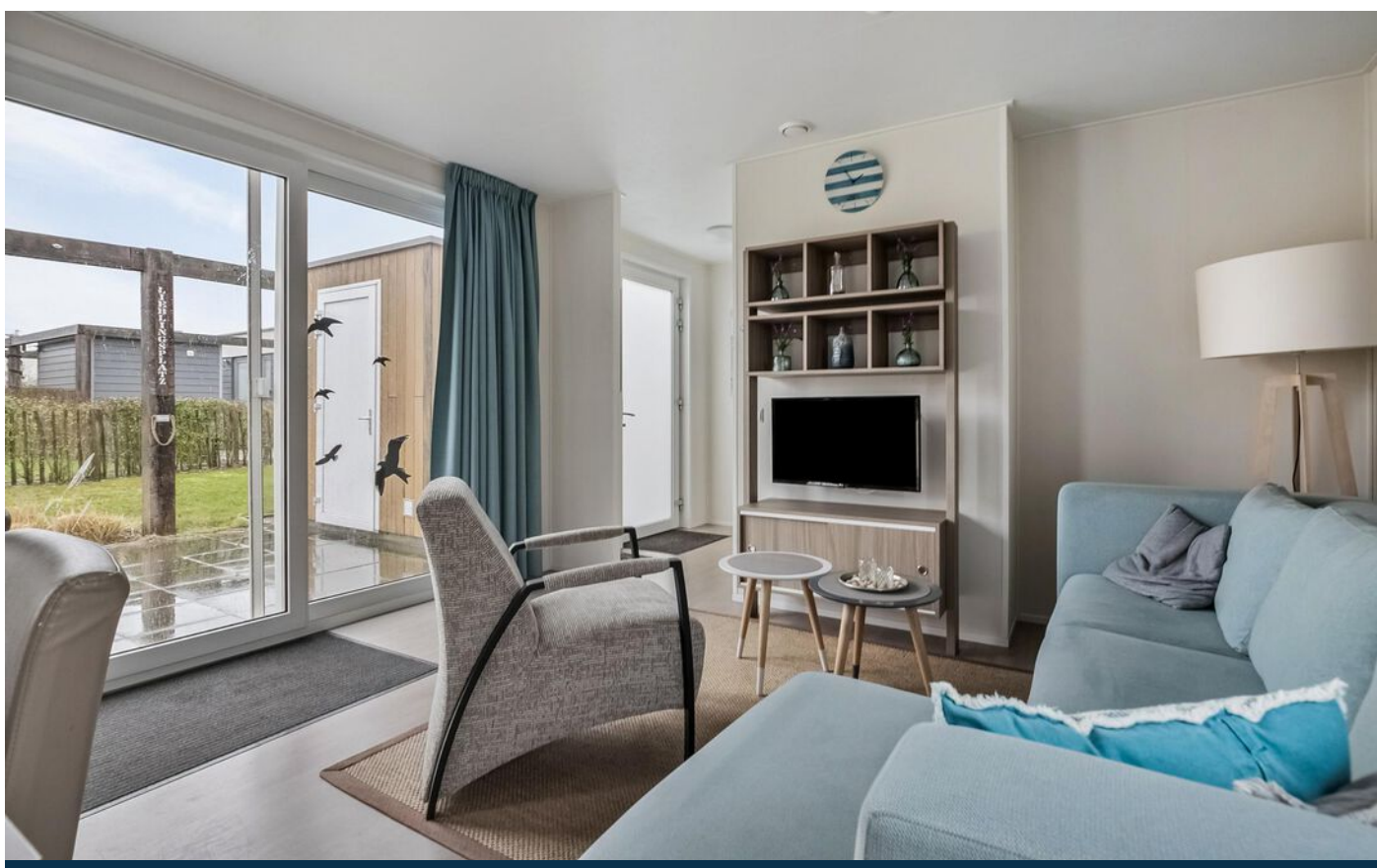
Fensterrahmen: Kunststoff-Fensterrahmen mit Doppelverglasung

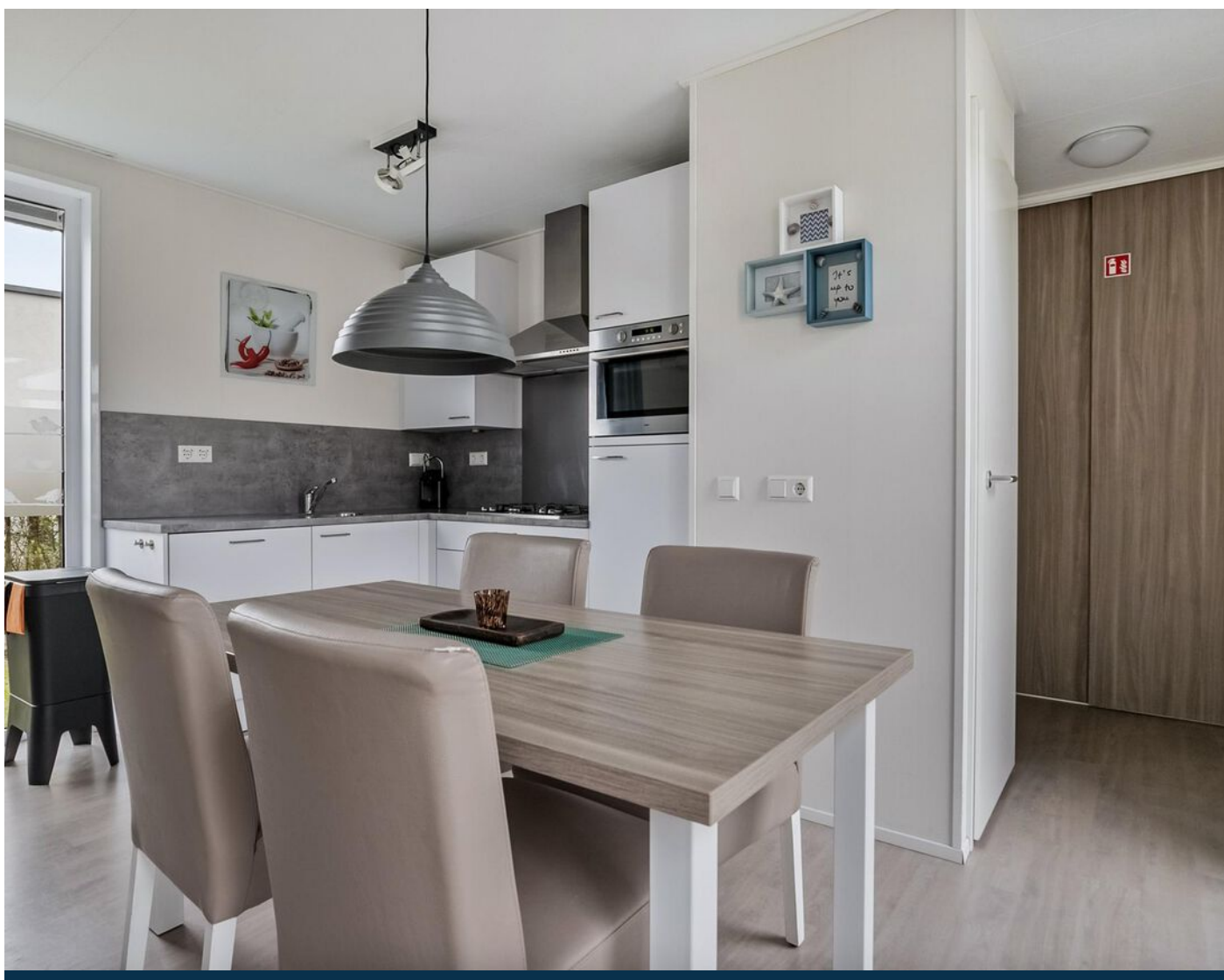
Heizung: Zentralheizungsboiler

Details:

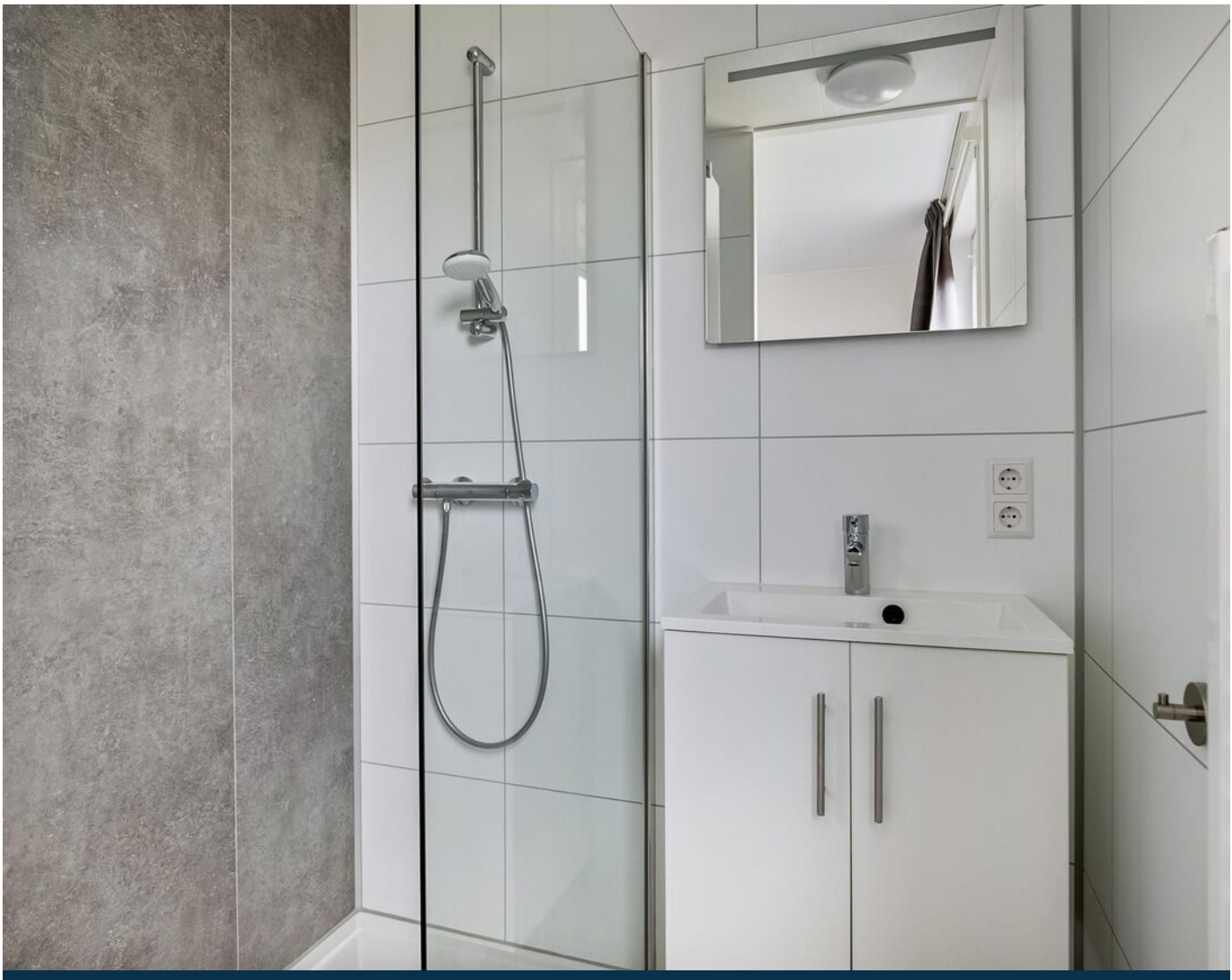
- * Der Erholungspark Zeebad liegt direkt an den Dünen, dem Meer und dem Strand, nur wenige Gehminuten von der Fahrrad-/Fußgängerfähre nach Vlissingen und dem gemütlichen Zentrum von Breskens mit verschiedenen Geschäften, Terrassen und Restaurants entfernt;
- * Steg am Wasser und Terrasse mit Lounge-Set;
- * Sonnenkollektoren ab 2024;
- * Wird möbliert mit Waschmaschine und Trockner angeboten;
- * Das Haus wird freizeitmäßig vermietet, fragen Sie uns nach den Bedingungen;
- * Parkgebühren 2025 € 1.589,22 pro Jahr;
- * Energielabel B;
- * MwSt.-Überprüfungszeitraum ist verschoben.

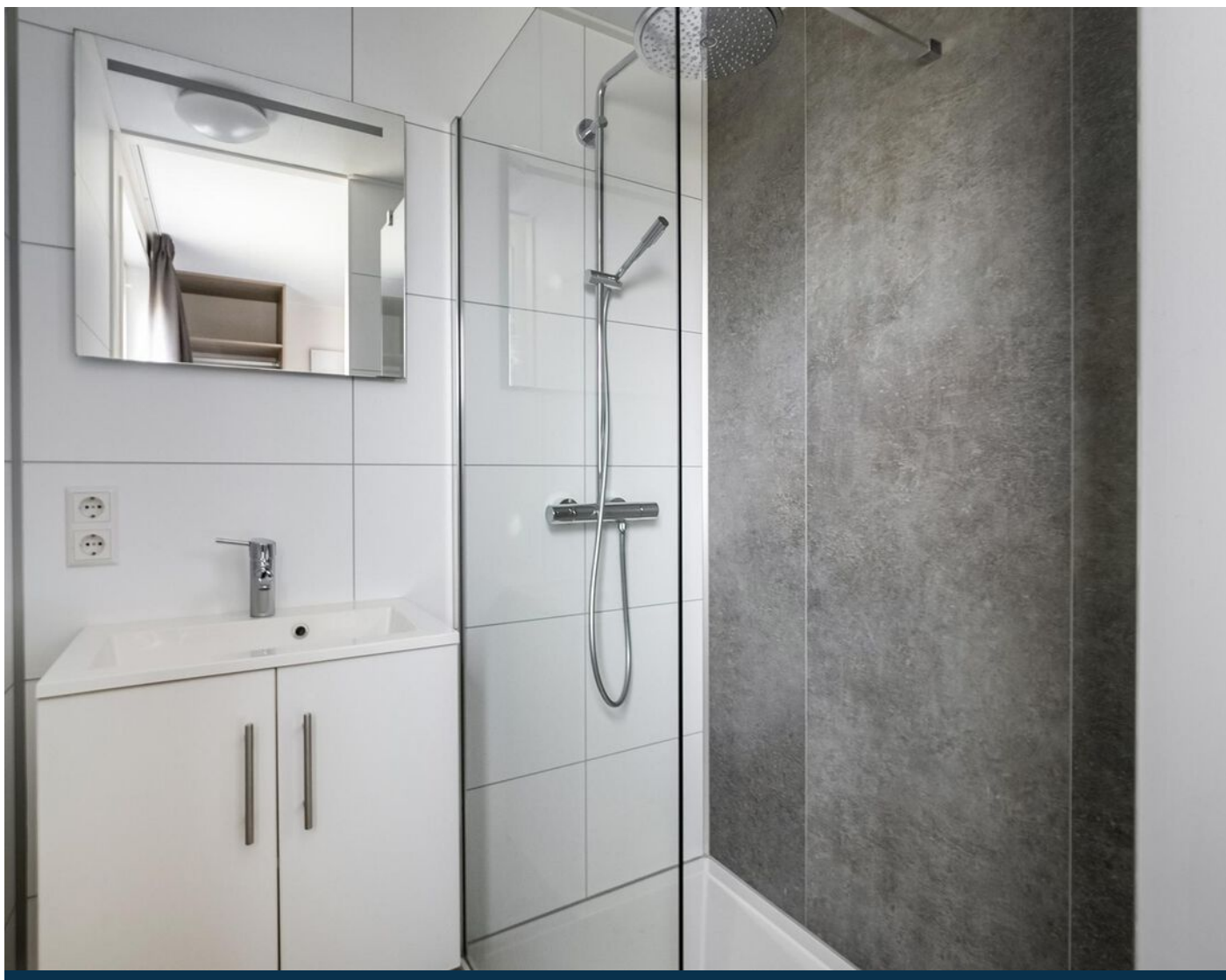
foto's















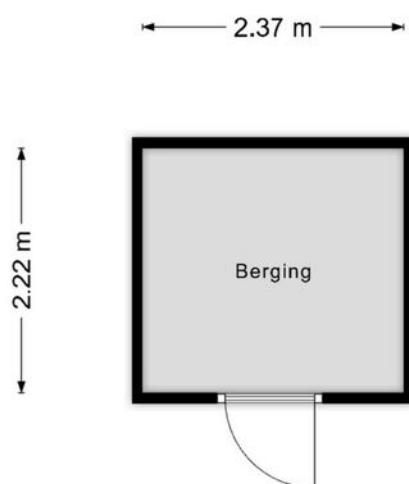


plattegrond



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.**

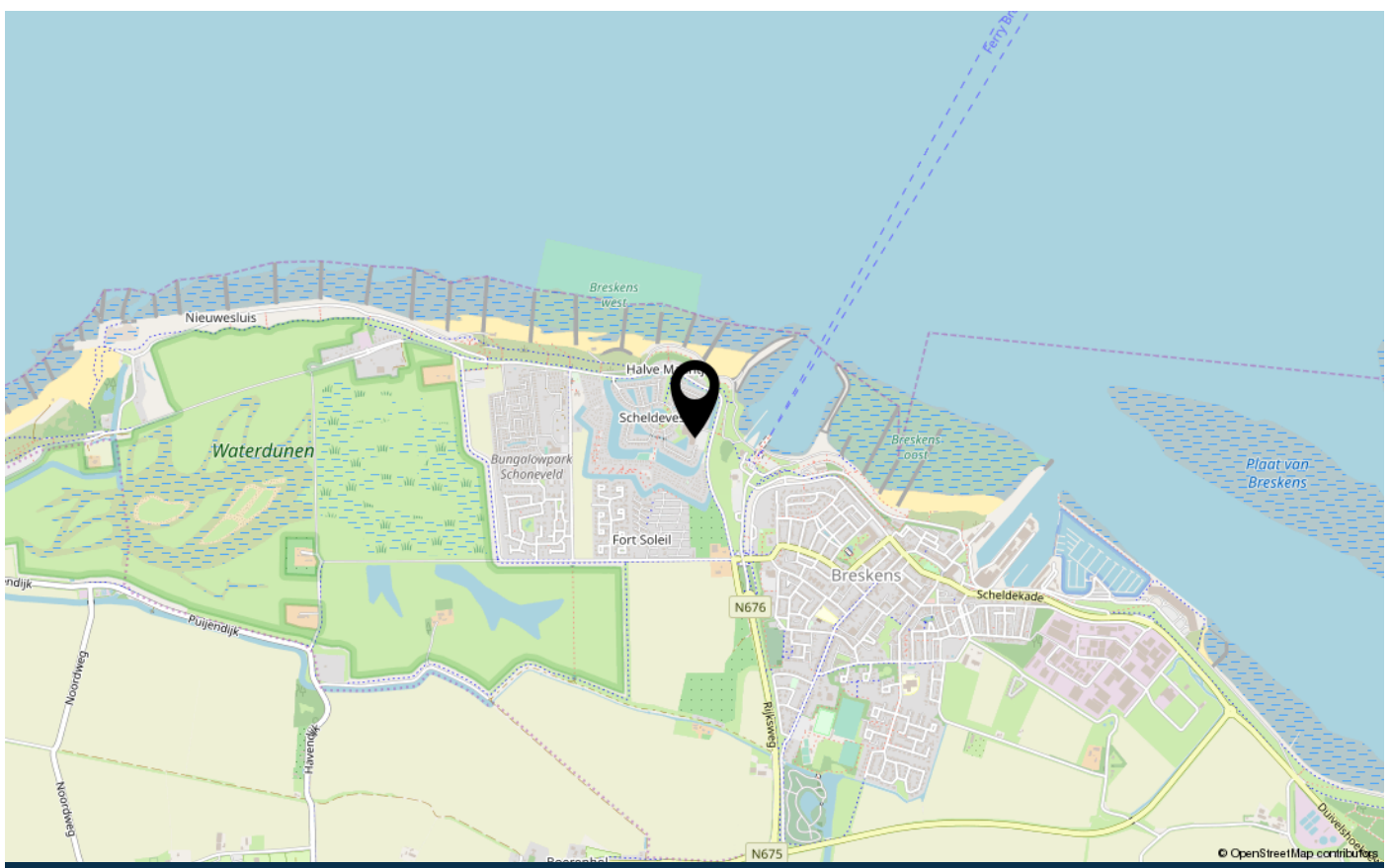
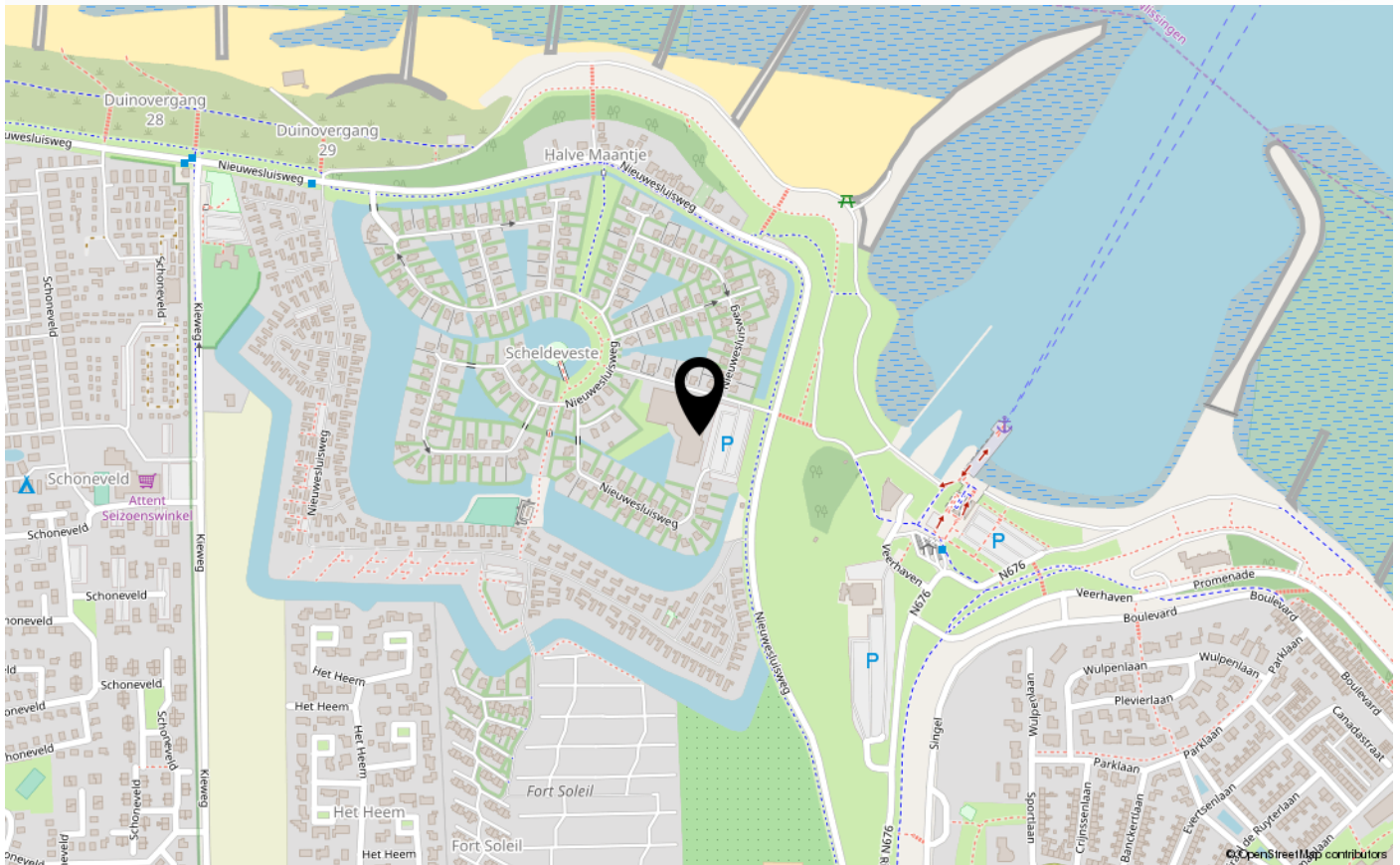
kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 1 A834



locatie op de kaart



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 ingepland 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 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

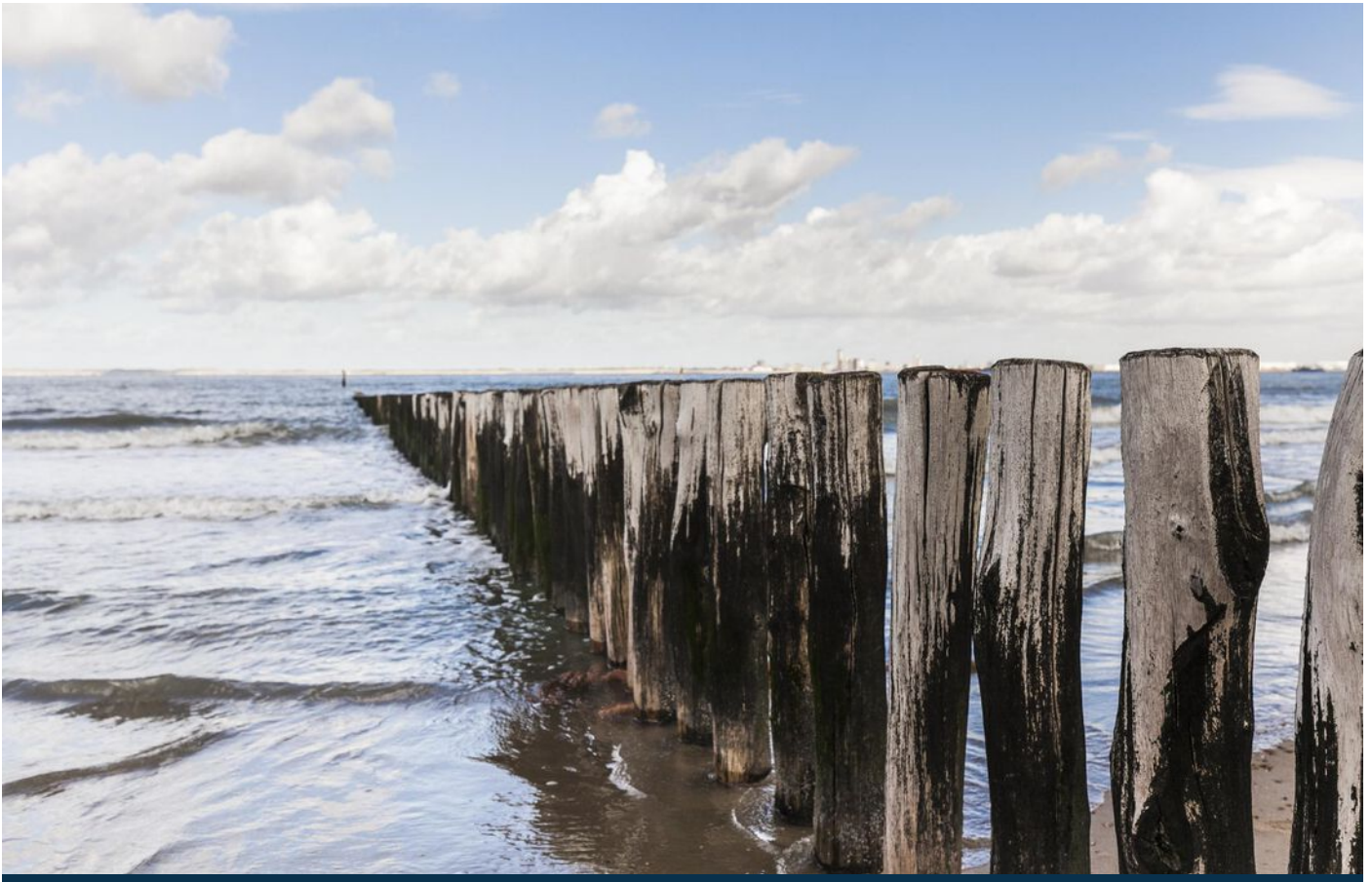
info@tournoismakelaardij.nl

+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