



Nieuwesluisweg 1 A 625

4511 RG

Breskens

Vraagprijs € 239.000 k.k.



[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)

# kenmerken

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Woonoppervlakte    | 50 m <sup>2</sup>                |
| Perceeloppervlakte | 229 m <sup>2</sup>               |
| Inhoud             | 185 m <sup>3</sup>               |
| Verwarming         | c.v.-ketel                       |
| Aantal kamers      | 3                                |
| Aantal slaapkamers | 2                                |
| Bouwjaar           | 2019                             |
| Isolatie           | dubbel glas, volledig geïsoleerd |



# beschrijving

Op vakantiepark Zeebad in Breskens, op korte loopafstand van het uitgestrekte strand en de duinen, bieden wij u deze moderne, vrijstaande lodge aan, gelegen op eigen grond. De woning staat op een perceel van 229 m<sup>2</sup> en beschikt over een lichte, ruime woonkamer, twee slaapkamers met vaste kasten, een volledig ingerichte keuken en een zonnig terras met eigen parkeerplaats inclusief oplaadpunt.

Deze lodge is ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabele recreatiewoning aan zee, met een fijne mix van rust, ruimte en bereikbaarheid. In de directe omgeving vindt u het fiets-/voetveer naar Vlissingen, en het gezellige centrum van Breskens ligt op slechts enkele minuten afstand met winkels, horecagelegenheden en terrassen.

## Indeling

U komt binnen in de hal met toegang tot alle vertrekken. Aan de linkerzijde bevindt zich de woonkamer met open keuken, voorzien van inbouwapparatuur zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot de tuin.

Verder beschikt de woning over twee slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte. Beide slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. De badkamer beschikt over een inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een kleine berging aanwezig met wasmachineaansluiting.

## Buitenruimte

De woning heeft een zonnig terras met een fijne zithoek, waar u optimaal kunt genieten van de zon en de frisse zeelucht. Het perceel beschikt tevens over een berging voor extra opslag en een eigen parkeerplaats direct naast de woning, voorzien van een laadpunt voor elektrische voertuigen.

## Bijzonderheden:

- \* Recreatiepark Zeebad is gunstig gelegen, direct aan de duinen, zee en strand op loopafstand van het fiets-/voetveer naar Vlissingen en het gezellige centrum van Breskens met diverse winkels, terrasjes en restaurants;
- \* gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- \* de woning wordt recreatief verhuurd, vraag ons naar de voorwaarden;
- \* parkeergelegenheid met oplaadpunt op eigen terrein;
- \* parkkosten 2025 € 1.589,22 per jaar;
- \* 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 in Breskens, nur wenige Gehminuten vom weitläufigen Strand und den Dünen entfernt, bieten wir Ihnen diese moderne, freistehende Lodge auf eigenem Grundstück an. Das Haus steht auf einem 229 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über ein helles, geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer mit Einbauschränken, eine voll ausgestattete Küche und eine sonnige Terrasse mit eigenem Parkplatz inklusive Ladestation.

Diese Lodge ist ideal für alle, die eine komfortable Ferienwohnung am Meer suchen, die eine angenehme Mischung aus Ruhe, Platz und Erreichbarkeit bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie die Fahrrad-/Fußgängerfähre nach Vlissingen, und das gemütliche Zentrum von Breskens mit seinen Geschäften, Restaurants und Terrassen ist nur wenige Minuten entfernt.

## Aufteilung

Sie betreten die Diele, von der aus Sie alle Räume erreichen. Auf der linken Seite befindet sich das Wohnzimmer mit offener Küche, die mit Einbaugeräten wie einem 4-Flammen-Gasherd, einer Dunstabzugshaube, einem Kühlschrank, einem Kombi-Backofen und einem Geschirrspüler ausgestattet ist. Durch die Schiebetür haben Sie direkten Zugang zum Garten.

Darüber hinaus verfügt das Haus über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Beide Schlafzimmer sind mit Einbauschränken ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und einen Doppelwaschtisch. Außerdem gibt es einen kleinen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

## Außenbereich

Die Wohnung verfügt über eine sonnige Terrasse mit einer gemütlichen Sitzecke, auf der Sie die Sonne und die frische Seeluft optimal genießen können. Das Grundstück verfügt außerdem über einen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum und einen eigenen Parkplatz direkt neben der Wohnung, der mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet ist.

## Besonderheiten:

- \* Der Freizeitpark Zeebad liegt günstig, 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.
- \* möbliert angeboten.
- \* Das Haus wird zu Erholungszwecken vermietet, fragen Sie uns nach den Bedingungen;
- \* Parkplatz mit Ladestation auf dem eigenen Grundstück;
- \* Parkgebühren 2025: 1.589,22 € pro Jahr;
- \* Die Mehrwertsteuer-Revisionsfrist wird verschoben.



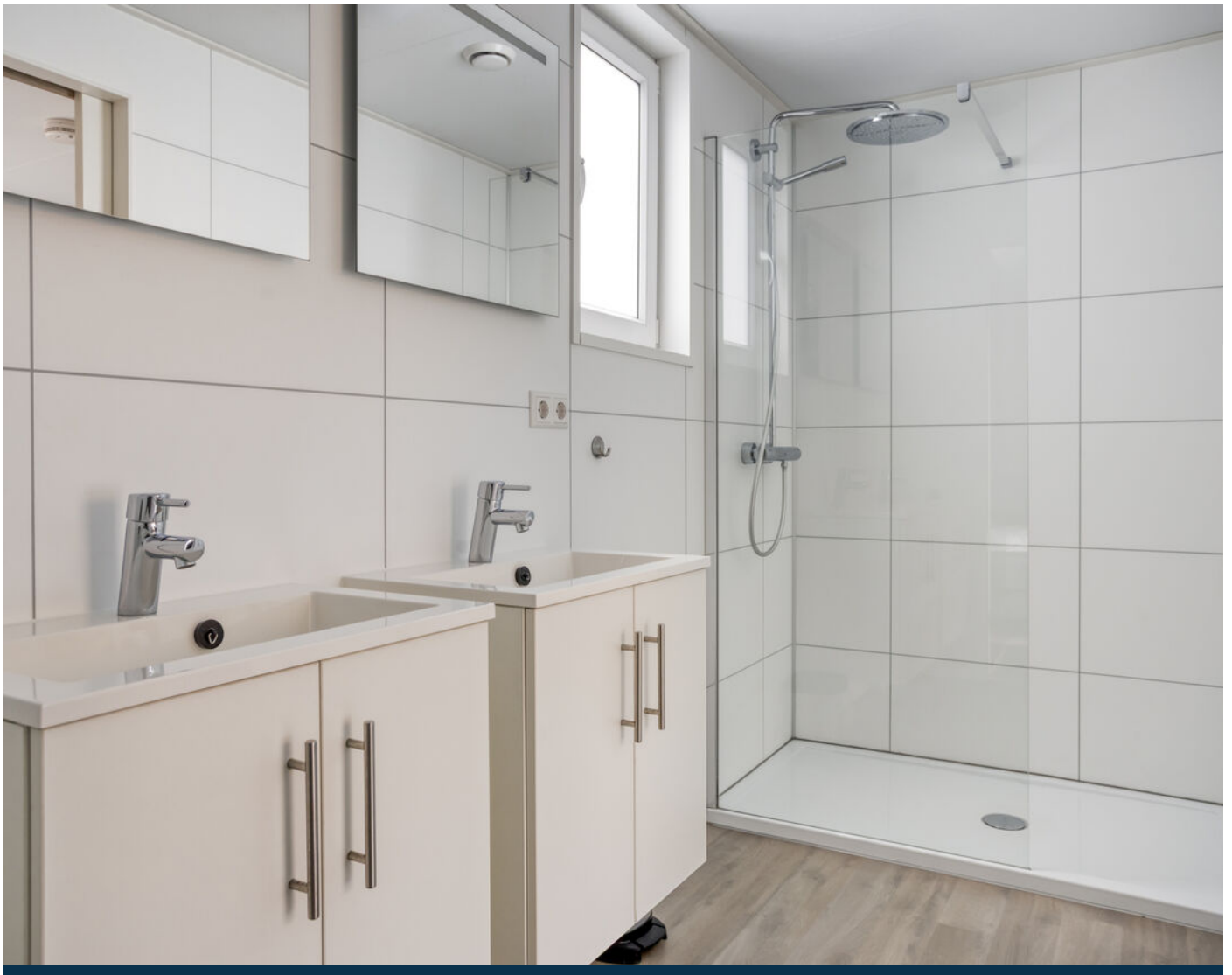
# foto's



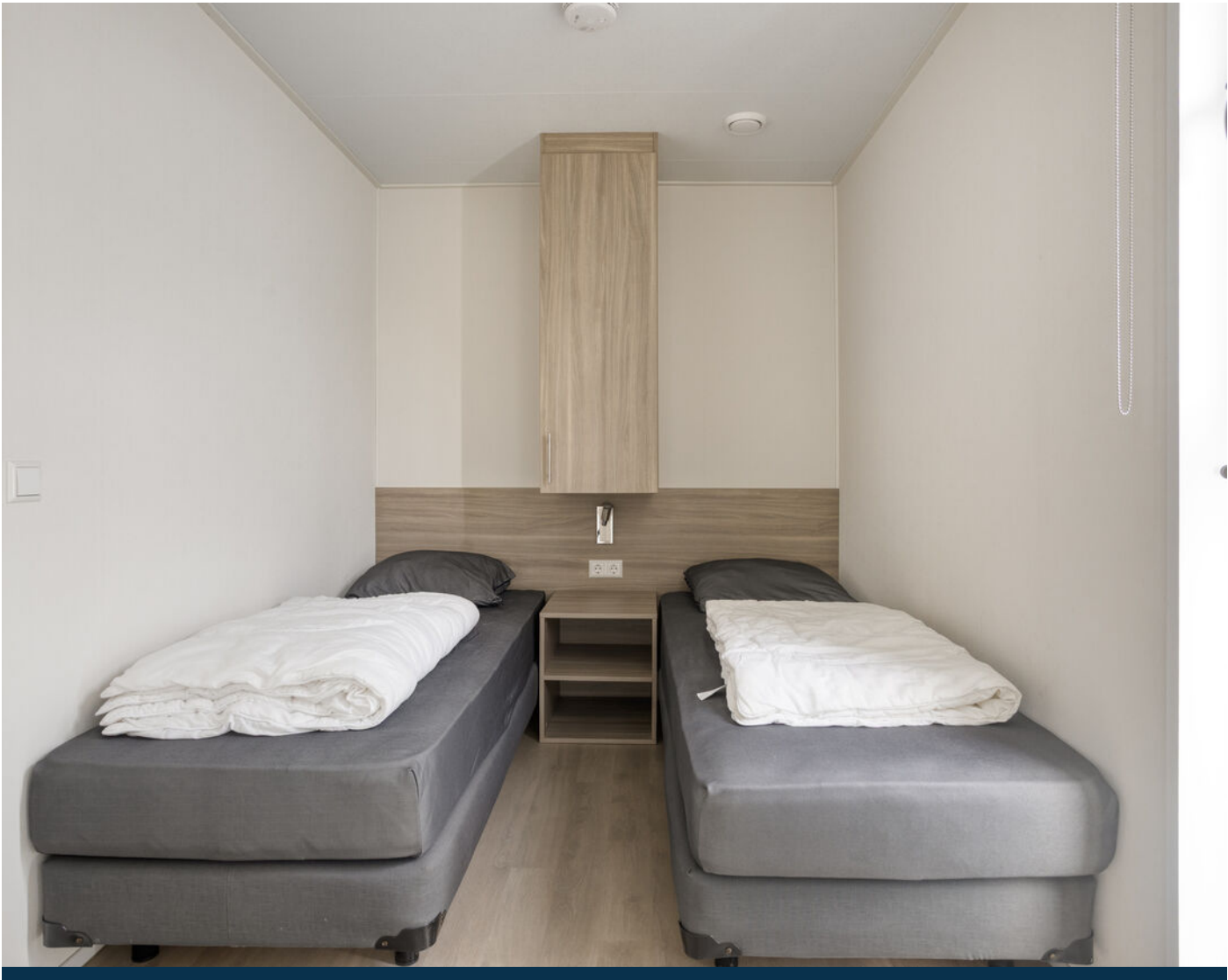






















# plattegrond



# plattegrond

2.43 m



3.35 m

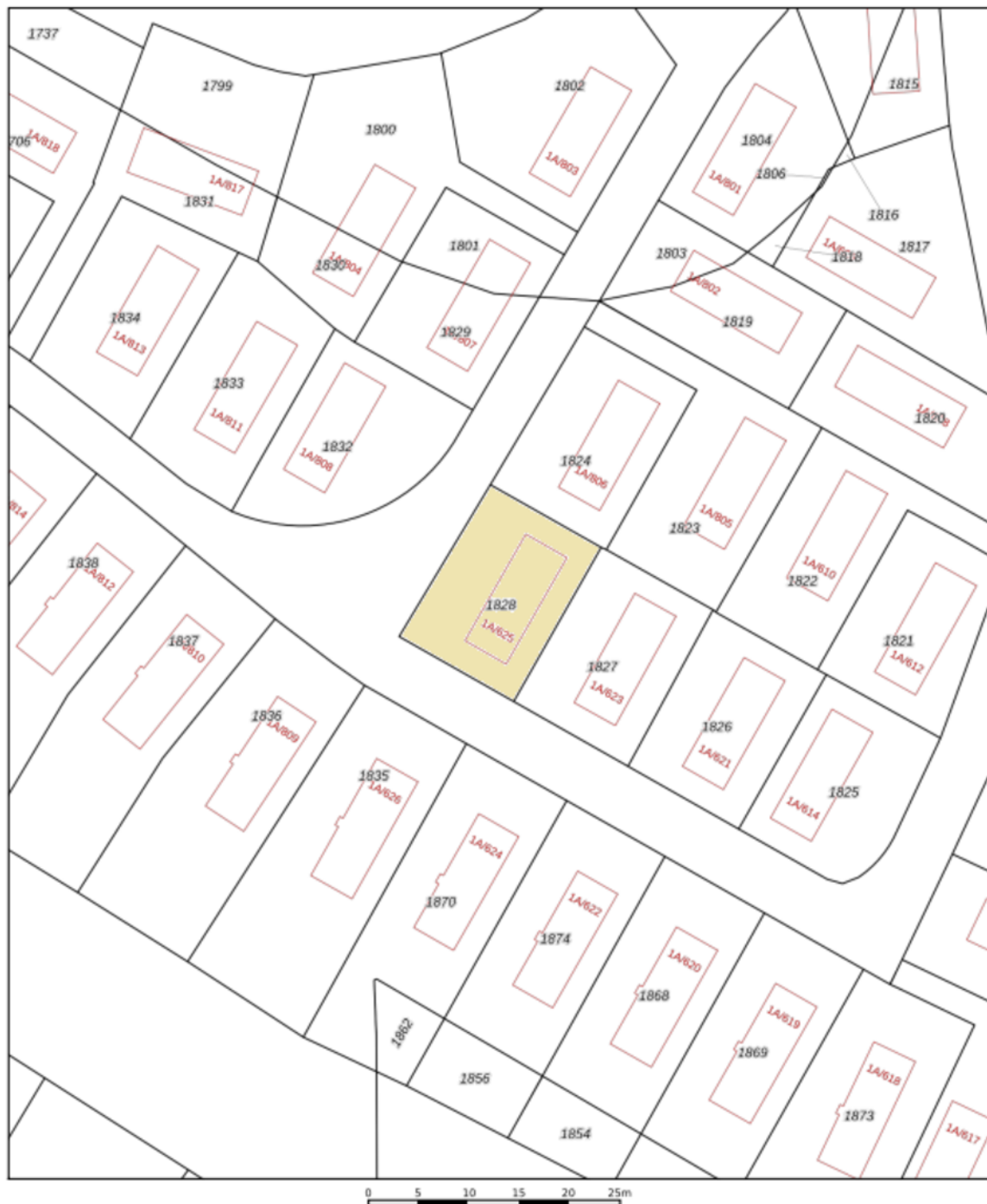
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# kadaster

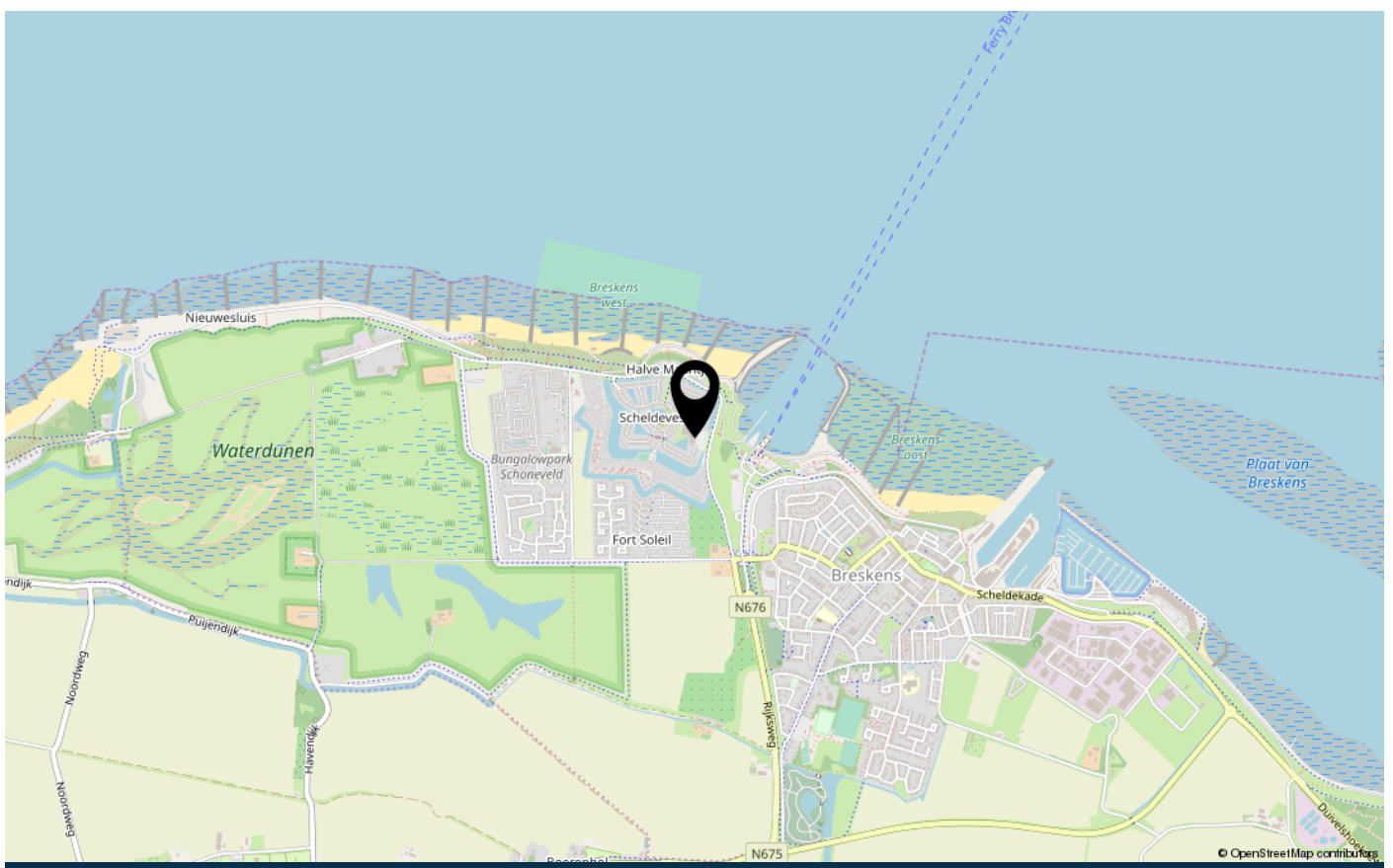
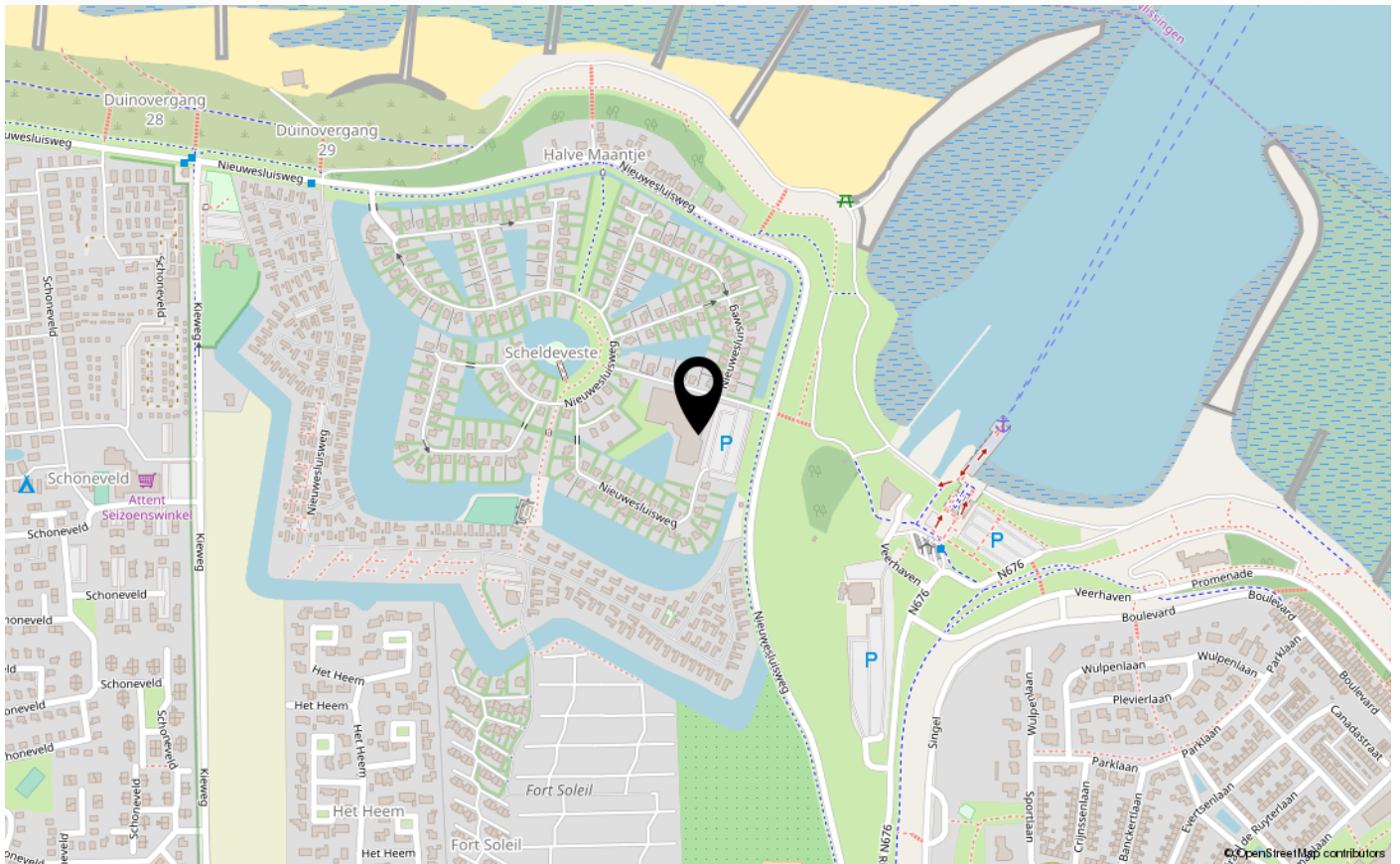
Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 1 A625



|                                                                                                                                                                                                                                           |                                  |                              |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                     | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                |  |
| 25                                                                                                                                                                                                                                        | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Oostburg |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Huisnummer                       | Sectie EL                    |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1828                 |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Voorlopige kadastrale grens      |                              |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Administratieve kadastrale grens |                              |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           | Bebouwing                        |                              |                                                                                       |
| <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                              |                                                                                       |

# 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, "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 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.

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.tournois-makelaardij.nl](http://www.tournois-makelaardij.nl)

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

[info@tournois-makelaardij.nl](mailto:info@tournois-makelaardij.nl)

[www.tournois-makelaardij.nl](http://www.tournois-makelaardij.nl)