



Nieuwesluisweg 1 A 809
4511 RG
Breskens
Vraagprijs € 265.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournoismakelaardij.nl
www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	49 m ²
Perceeloppervlakte	418 m ²
Inhoud	190 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2019
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



beschrijving

Op het vakantiepark Roompot Zeebad, op korte loopafstand van het uitgestrekte strand en de duinen, mogen wij u deze moderne, vrijstaande lodge op eigen grond aanbieden. Op slechts een korte wandeling van het uitgestrekte strand en de duinen, vindt u hier een plek waar de weidsheid van Zeeuws-Vlaanderen volledig tot zijn recht komt. De woning is gelegen op een royaal perceel van 418 m² direct aan het water en beschikt over een lichte woonkamer, twee slaapkamers met en-suite badkamers, een compleet ingerichte keuken en een zonnig terras met eigen parkeerplaats.

Deze lodge is ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabel en eigentijds verblijf aan de kust, met een prettige balans tussen privacy en een goede bereikbaarheid. In de directe omgeving bevindt zich het fiets-/voetveer naar Vlissingen en het gezellige centrum van Breskens ligt op slechts enkele minuten afstand. Hier geniet u van de jachthaven, de lokale winkels en de bekende Zeeuwse gastvrijheid op de vele terrassen.

Indeling

Via de entreehal heeft u direct toegang tot alle vertrekken. Het woongedeelte bestaat uit een lichte, sfeervolle woonkamer met eethoek. Door de grote raampartijen en de schuifdeuren naar de tuin geniet u hier optimaal van de lichtinval en het uitzicht. De open keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast met vriesvak en een vaatwasser.

De lodge beschikt over twee ruime slaapkamers die beide zijn voorzien van een badkamer en-suite met douche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte en een praktische wasruimte met opstelling voor de wasmachine.

Buitenruimte

Rondom de woning ligt een ruime tuin waar u optimaal kunt genieten van het buitenleven. Het terras is een fijne plek om buiten te eten of te ontspannen. De tuin grenst direct aan het water, wat zorgt voor een prachtig vrij uitzicht en een rustgevend sfeer. Verder beschikt de lodge over een eigen parkeerplaats op het perceel en een houten tuinhuis voor extra bergruimte.

Bouwjaar: 2019

Kozijnen: Kunststof kozijnen met dubbel glas

Verwarming: cv-ketel uit 2019

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:

- * gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- * de woning wordt recreatief verhuurd, vraag ons gerust naar de voorwaarden;
- * fraai gelegen op een ruim perceel direct aan het water;
- * 2 badkamers en-suite;
- * parkeergelegenheid op eigen terrein;
- * parkkosten 2025: € 1.589,22 per jaar;
- * btw-herzieningstermijn wordt verlegd.

Kortom: een instapklare recreatiewoning op een prachtige locatie aan het water, met het strand en de voorzieningen van Breskens letterlijk om de hoek. Een unieke kans voor eigen gebruik of als waardevolle investering.

beschreibung

Im Ferienpark Roompot Zeebad, nur wenige Gehminuten vom weitläufigen Strand und den Dünen entfernt, dürfen wir Ihnen diese moderne, freistehende Lodge auf eigenem Grundstück anbieten. Nur einen kurzen Spaziergang vom weitläufigen Strand und den Dünen entfernt finden Sie hier einen Ort, an dem die Weite von Zeeuws-Vlaanderen voll zur Geltung kommt. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 418 m² direkt am Wasser und verfügt über ein helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer mit eigenem Bad, eine komplett ausgestattete Küche und eine sonnige Terrasse mit eigenem Parkplatz.

Diese Lodge ist ideal für alle, die eine komfortable und moderne Unterkunft an der Küste suchen, mit einer angenehmen Balance zwischen Privatsphäre und guter Erreichbarkeit. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Fahrrad-/Fußgängerfähre nach Vlissingen und das gemütliche Zentrum von Breskens ist nur wenige Minuten entfernt. Hier können Sie den Yachthafen, die lokalen Geschäfte und die bekannte zeeländische Gastfreundschaft auf den vielen Terrassen genießen.

Aufteilung

Über die Eingangshalle haben Sie direkten Zugang zu allen Räumen. Der Wohnbereich besteht aus einem hellen, gemütlichen Wohnzimmer mit Essbereich. Durch die großen Fensterfronten und die Schiebetüren zum Garten können Sie hier das Licht und die Aussicht optimal genießen. Die offene Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über einen 4-Flammen-Gasherd, eine Dunstabzugshaube, einen Kombi-Backofen, einen Kühlschrank mit Gefrierfach und einen Geschirrspüler.

Die Lodge verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die beide mit einem eigenen Badezimmer mit Dusche und Waschbecken ausgestattet sind. Darüber hinaus gibt es ein separates WC und einen praktischen Waschkraum mit Platz für die Waschmaschine.

Außenbereich

Um das Haus herum befindet sich ein großzügiger Garten, in dem Sie das Leben im Freien optimal genießen können. Die Terrasse ist ein schöner Ort, um im Freien zu essen oder sich zu entspannen. Der Garten grenzt direkt an das Wasser, was für eine herrliche freie Aussicht und eine beruhigende Atmosphäre sorgt. Darüber hinaus verfügt die Lodge über einen eigenen Parkplatz auf dem Grundstück und ein Gartenhaus aus Holz für zusätzlichen Stauraum.

Baujahr: 2019

Fensterrahmen: Kunststofffensterrahmen mit Doppelverglasung

Heizung: Zentralheizungskessel aus dem Jahr 2019

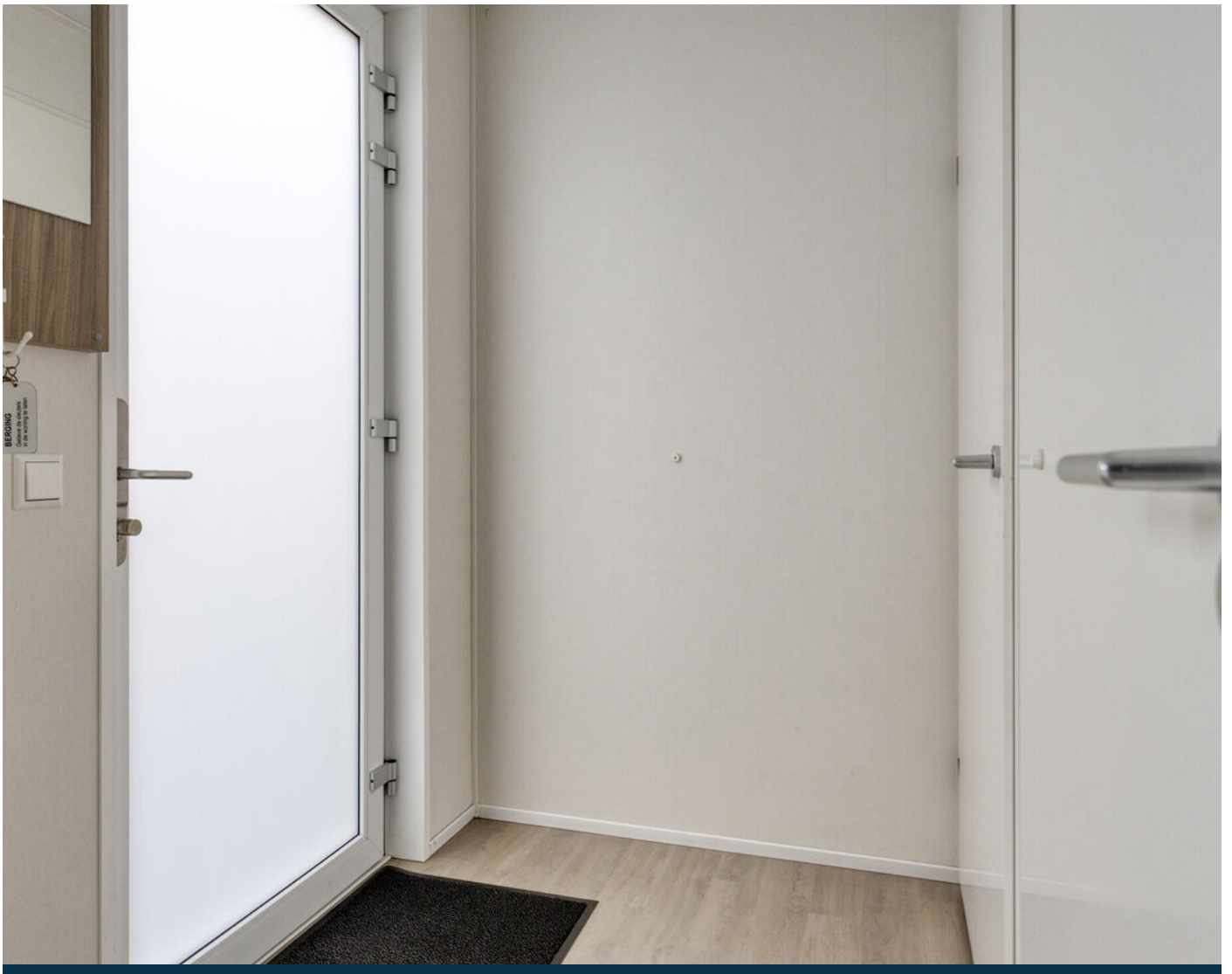
Besonderheiten:

- * wird möbliert angeboten;
- * die Wohnung wird zu Erholungszwecken vermietet, fragen Sie uns gerne nach den Bedingungen;
- * schön gelegen auf einem großzügigen Grundstück direkt am Wasser;
- * 2 Badezimmer en suite;
- * Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück;
- * Parkgebühren 2025: 1.589,22 € pro Jahr;
- * Die Mehrwertsteuer-Revisionsfrist wird verschoben.

foto's











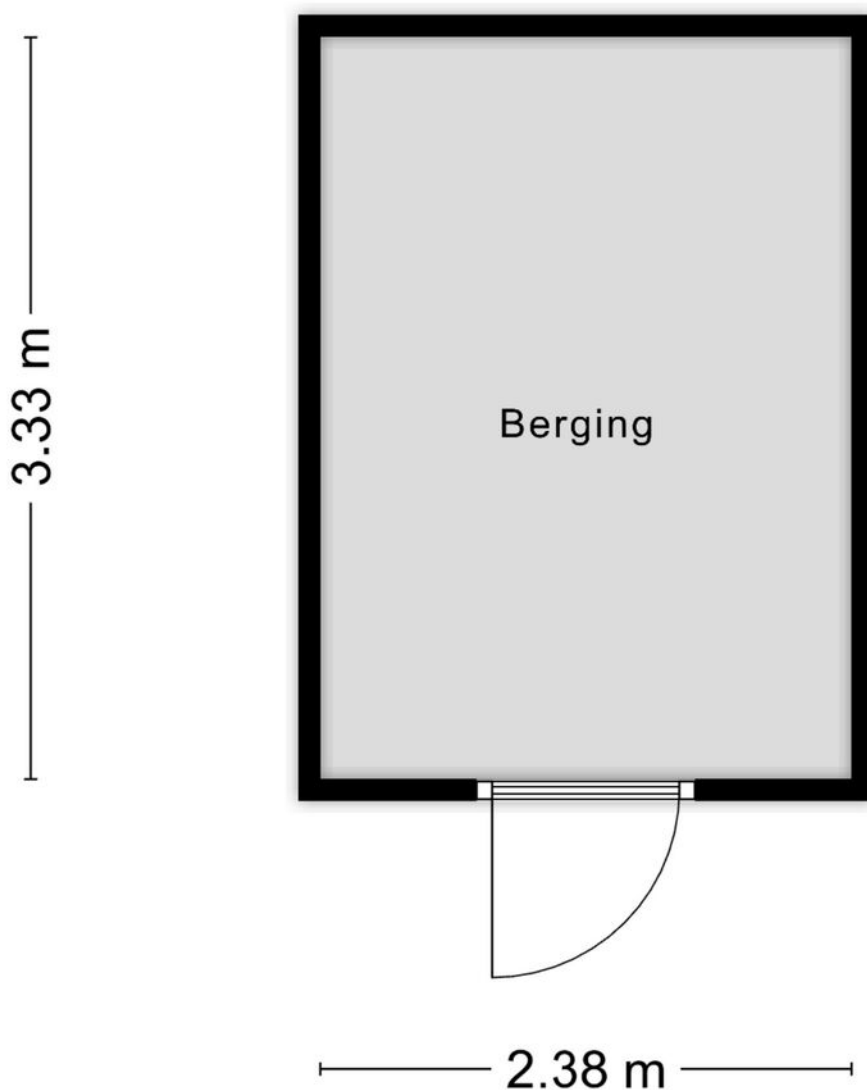




plattegrond



plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 1A-809

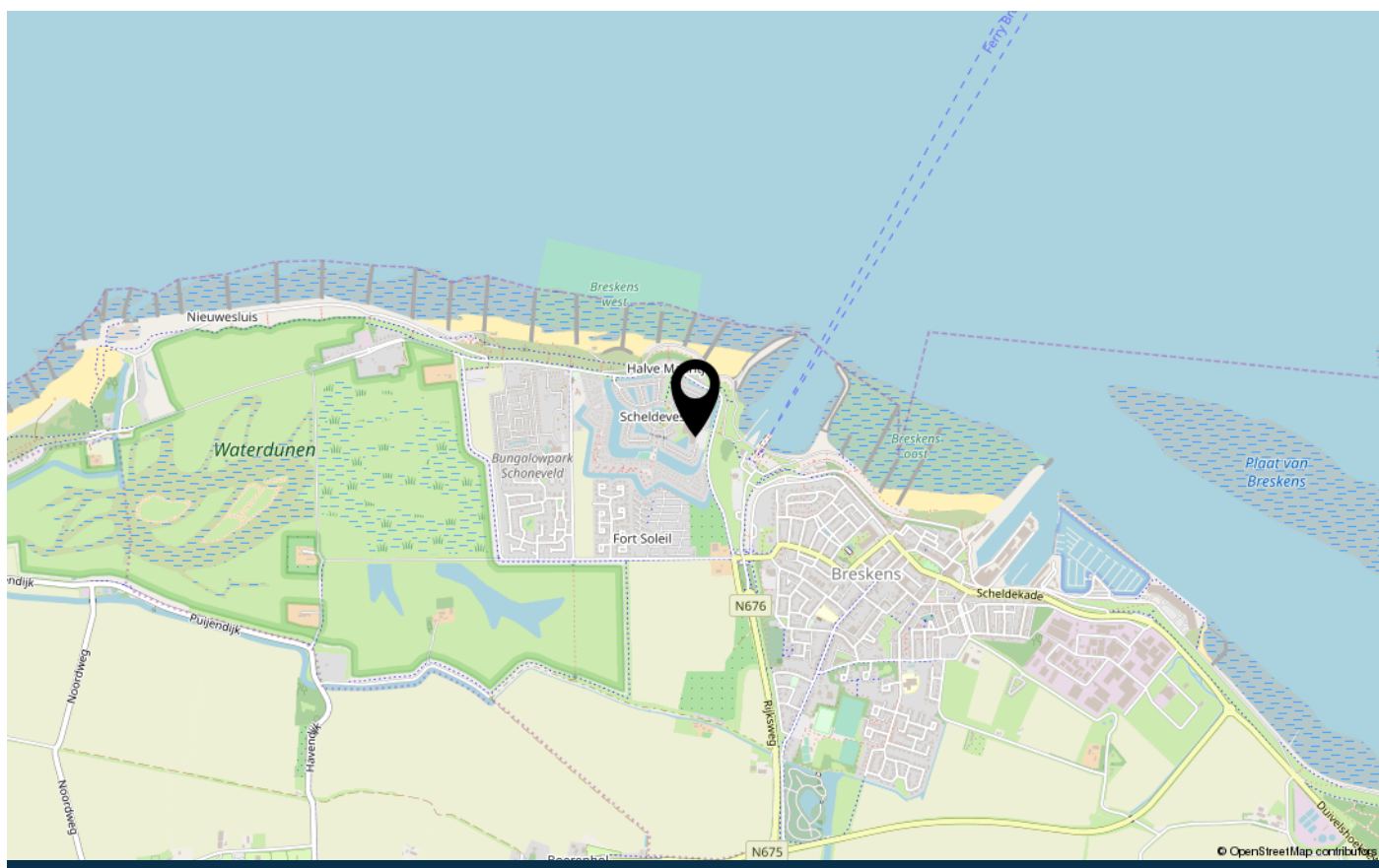
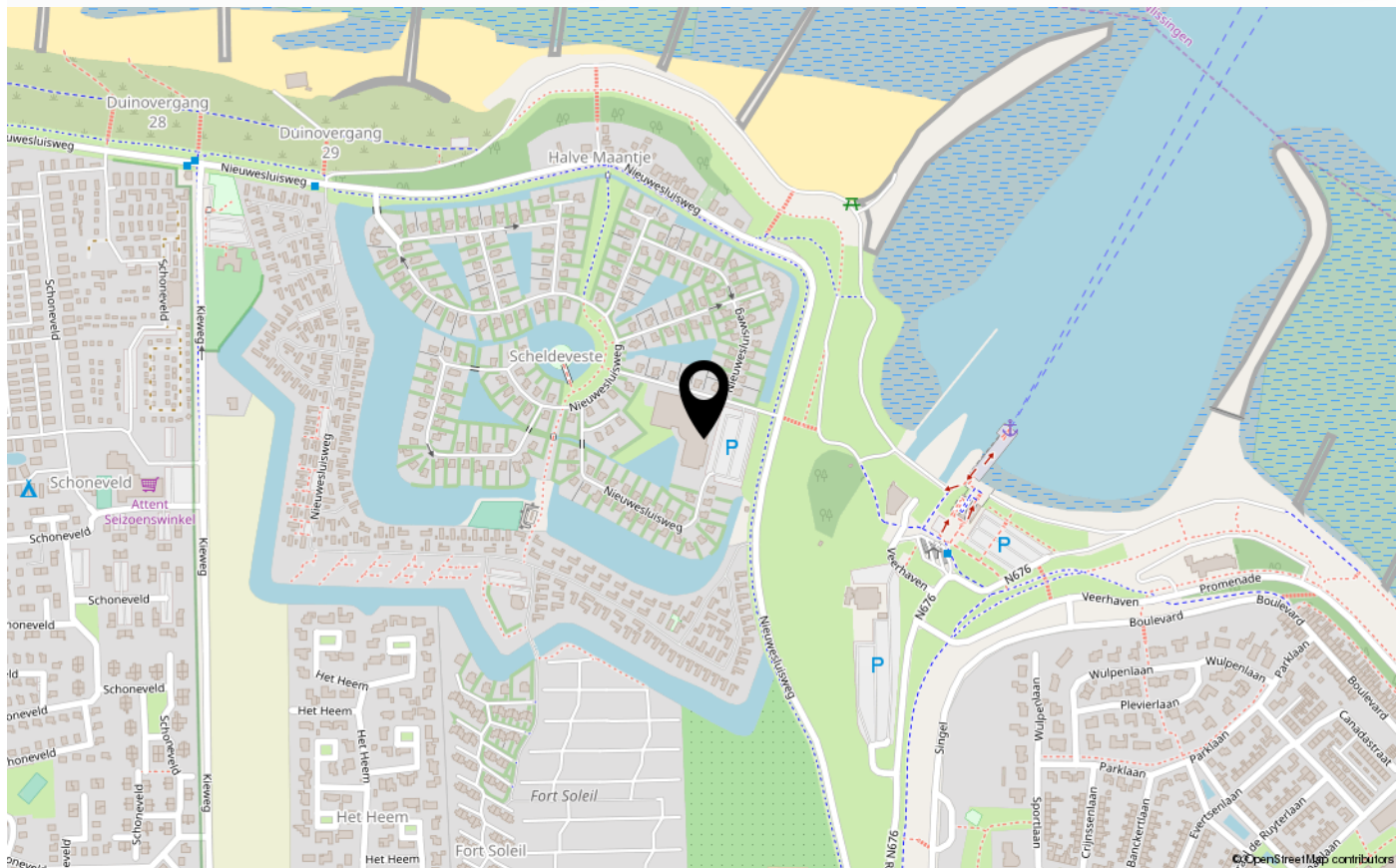


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Coosburg
	Huisnummer	Sectie	EL
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1836
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

kadaster



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.tournois-makelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournois-makelaardij.nl

www.tournois-makelaardij.nl