



Zeedijk 24 641

4504 PN

Nieuwvliet

Vraagprijs € 195.000 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	48 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	294 m <sup>2</sup>
Inhoud	193 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2019
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



# beschrijving

Bent u op zoek naar een plek waar rust, ruimte en de zilte zeelucht samenkomen? Op het populaire Beach Resort Nieuwliet-Bad bieden wij u deze moderne, vrijstaande recreatiewoning aan. Gelegen op een ruim perceel van 294 m<sup>2</sup> eigen grond, vormt dit de perfecte uitvalsbasis voor wie wil ontsnappen aan de dagelijkse hectiek en wil genieten van alles wat Zeeuws-Vlaanderen te bieden heeft.

Nieuwliet-Bad staat bekend om haar brede, uitgestrekte zandstranden en het prachtige duinlandschap. Vanaf de woning wandelt u binnen enkele minuten naar de Zeeuwse kust, waar u kunt genieten van lange strandwandelingen of een verfrissende duik. In de directe nabijheid ligt het natuurgebied 'De Verdrongen Zwarte Polder', een uniek stukje natuur waar eb en vloed nog vrij spel hebben.

Voor de actieve vakantieganger zijn er talloze fietsroutes die u langs pittoreske dorpjes leiden, terwijl mondaine badplaatsen zoals Cadzand-Bad en het Belgische Knokke op korte rijafstand liggen. Hier vindt u een breed scala aan gastronomische hotspots. Het resort zelf ademt kwaliteit en gastvrijheid. Het is een modern park met uitstekende faciliteiten voor jong en oud. Denk aan een indrukwekkend zwemparadijs, diverse speelvoorzieningen en een uitnodigend centrumgebouw met restaurant en parkshop. Het park is ruim opgezet met veel aandacht voor groen en waterpartijen, wat zorgt voor een rustgevende en luxe vakantie sfeer.

## Indeling:

Bij binnenkomst in de woning ervaart u direct de aangename lichtinval. De lichte woonkamer vormt het hart van het huis en staat in open verbinding met de moderne keuken. De keuken is van alle gemakken voorzien om uitgebreid te koken na een dag op het strand, inclusief een 4-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. De slimme indeling biedt ruimte aan drie slaapkamers, waardoor de woning uitermate geschikt is voor gezinnen. Eén van de kamers is praktisch ingericht met een stapelbed, ideaal voor de kinderen. De nette badkamer beschikt over een inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel. Voor extra comfort is er een separate toiletruimte aanwezig.

Buiten vindt u een heerlijk, op het westen gelegen terras. Dankzij deze gunstige ligging geniet u hier tot in de late uurtjes van de zon. Het perceel biedt voldoende ruimte voor gezellige barbecues met vrienden of een rustig moment met een goed boek. Voor uw gemak is er een praktische berging aanwezig met een aansluiting voor de wasmachine; de ideale plek voor het stallen van fietsen of strandpullen.

Bouwjaar: 2019

Verwarming: HR cv-ketel (2019)

Kozijnen: Kunststof met hoogwaardig dubbel glas

*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:

\* Toplocatie: Op loopafstand van het strand en de Noordzee;

\* Instapklaar: De woning wordt compleet gemeubileerd en gestoffeerd aangeboden;

\* Parkeren: Gelegen nabij een openbare parkeervoorziening;

\* De woning wordt momenteel recreatief verhuurd, wat interessante rendementsmogelijkheden biedt.

Vraag ons gerust naar de voorwaarden en bezettingscijfers.

# beschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem Ort, an dem Ruhe, Weite und salzige Meeresluft zusammenkommen? Im beliebten Beach Resort Nieuwvliet-Bad bieten wir Ihnen dieses moderne, freistehende Ferienhaus an. Auf einem großzügigen Grundstück von 294 m<sup>2</sup> gelegen, ist es der perfekte Ausgangspunkt für alle, die dem Alltag entfliehen und alles genießen möchten, was Zeeuws-Vlaanderen zu bieten hat.

Nieuwvliet-Bad ist bekannt für seine breiten, weitläufigen Sandstrände und die wunderschöne Dünenlandschaft. Von der Wohnung aus sind Sie in wenigen Minuten an der Küste von Zeeland, wo Sie lange Strandspaziergänge oder ein erfrischendes Bad genießen können. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Naturschutzgebiet „De Verdronken Zwanepolder“, ein einzigartiges Stück Natur, in dem Ebbe und Flut noch freien Lauf haben.

Für aktive Urlauber gibt es zahlreiche Radwege, die Sie durch malerische Dörfer führen, während mondäne Badeorte wie Cadzand-Bad und das belgische Knokke nur eine kurze Autofahrt entfernt liegen. Hier finden Sie eine große Auswahl an gastronomischen Hotspots. Das Resort selbst strahlt Qualität und Gastfreundschaft aus. Es ist ein moderner Park mit hervorragenden Einrichtungen für Jung und Alt. Denken Sie an ein beeindruckendes Schwimmparadies, verschiedene Spielmöglichkeiten und ein einladendes Zentrumsgebäude mit Restaurant und Parkladen. Der Park ist großzügig angelegt, mit viel Aufmerksamkeit für Grünflächen und Wasserflächen, was für eine ruhige und luxuriöse Urlaubsatmosphäre sorgt.

## Aufteilung:

Beim Betreten der Wohnung fällt Ihnen sofort der angenehme Lichteinfall auf. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und ist offen mit der modernen Küche verbunden. Die Küche ist mit allem Komfort ausgestattet, um nach einem Tag am Strand ausgiebig zu kochen, einschließlich einem 4-Flammen-Gasherd, Backofen, Geschirrspüler und einer Kühl-Gefrierkombination. Die clevere Aufteilung bietet Platz für drei Schlafzimmer, wodurch sich das Haus hervorragend für Familien eignet. Eines der Zimmer ist praktisch mit einem Etagenbett eingerichtet, ideal für Kinder. Das gepflegte Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und einen stilvollen Waschtisch. Für zusätzlichen Komfort gibt es eine separate Toilette.

Im Außenbereich finden Sie eine herrliche, nach Westen ausgerichtete Terrasse. Dank dieser günstigen Lage können Sie hier bis in die späten Abendstunden die Sonne genießen. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für gemütliche Grillabende mit Freunden oder einen ruhigen Moment mit einem guten Buch. Für Ihren Komfort gibt es einen praktischen Abstellraum mit einem Anschluss für die Waschmaschine; der ideale Ort, um Fahrräder oder Strandutensilien unterzustellen.

Baujahr: 2019

Heizung: HR-Heizkessel (2019)

Fensterrahmen: Kunststoff mit hochwertiger Doppelverglasung

## Besonderheiten:

- \* Top-Lage: Nur wenige Gehminuten vom Strand und der Nordsee entfernt;
- \* Bezugsfertig: Die Wohnung wird komplett möbliert angeboten;
- \* Parken: In der Nähe einer öffentlichen Parkmöglichkeit gelegen;
- \* Die Wohnung wird derzeit zu Erholungszwecken vermietet, was interessante Renditemöglichkeiten

# foto's











# plattegrond

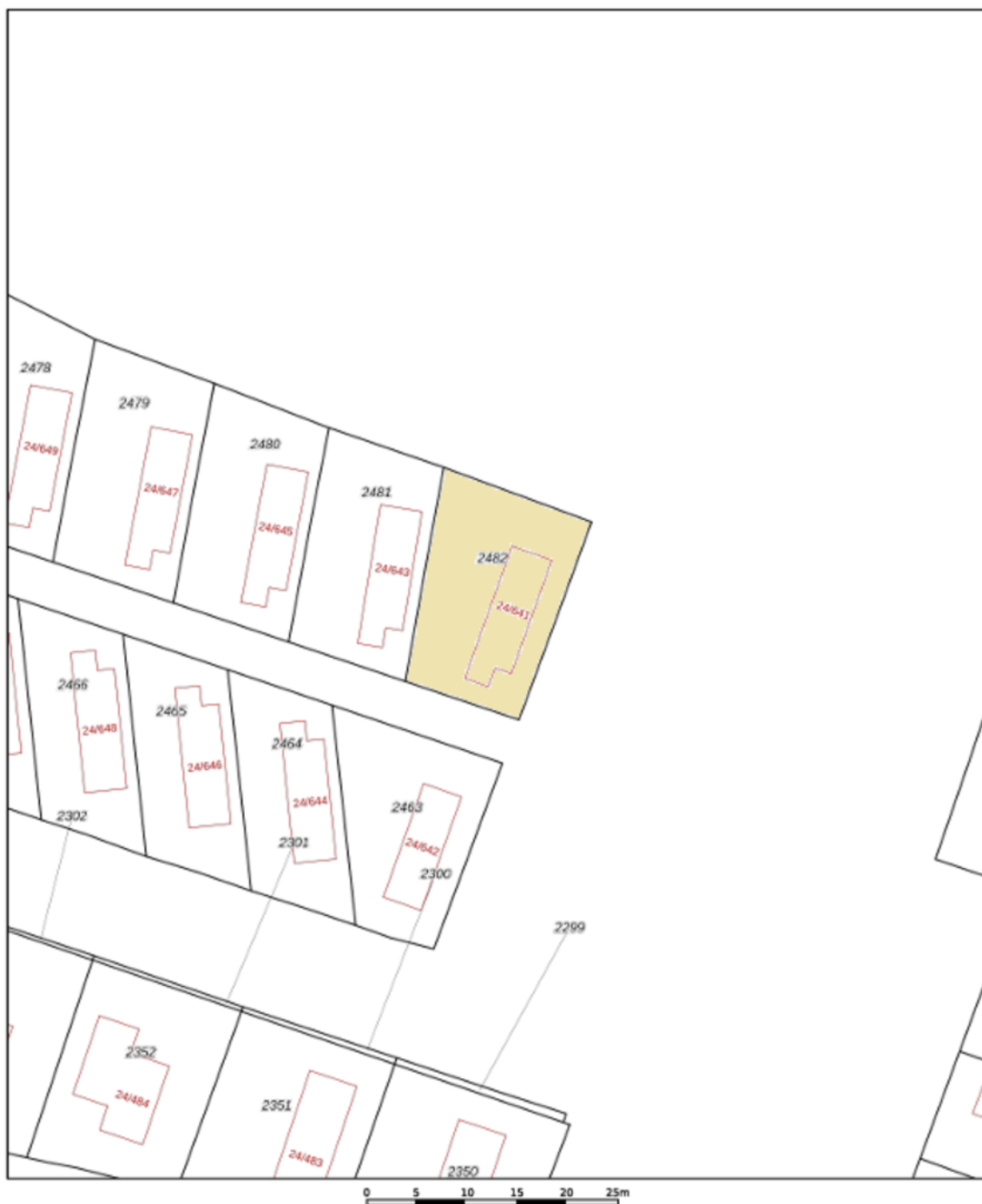


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4504 PN 24 641

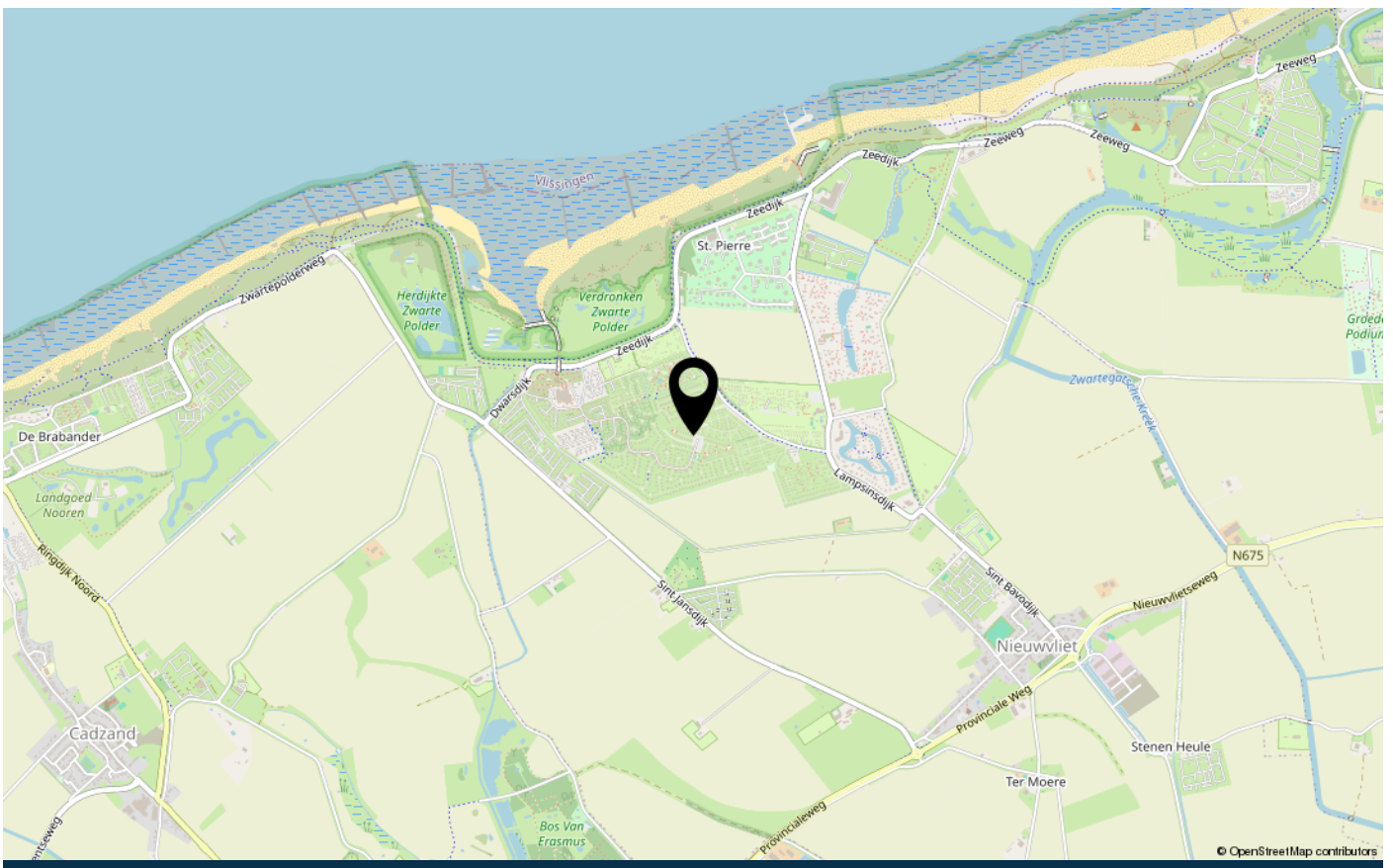
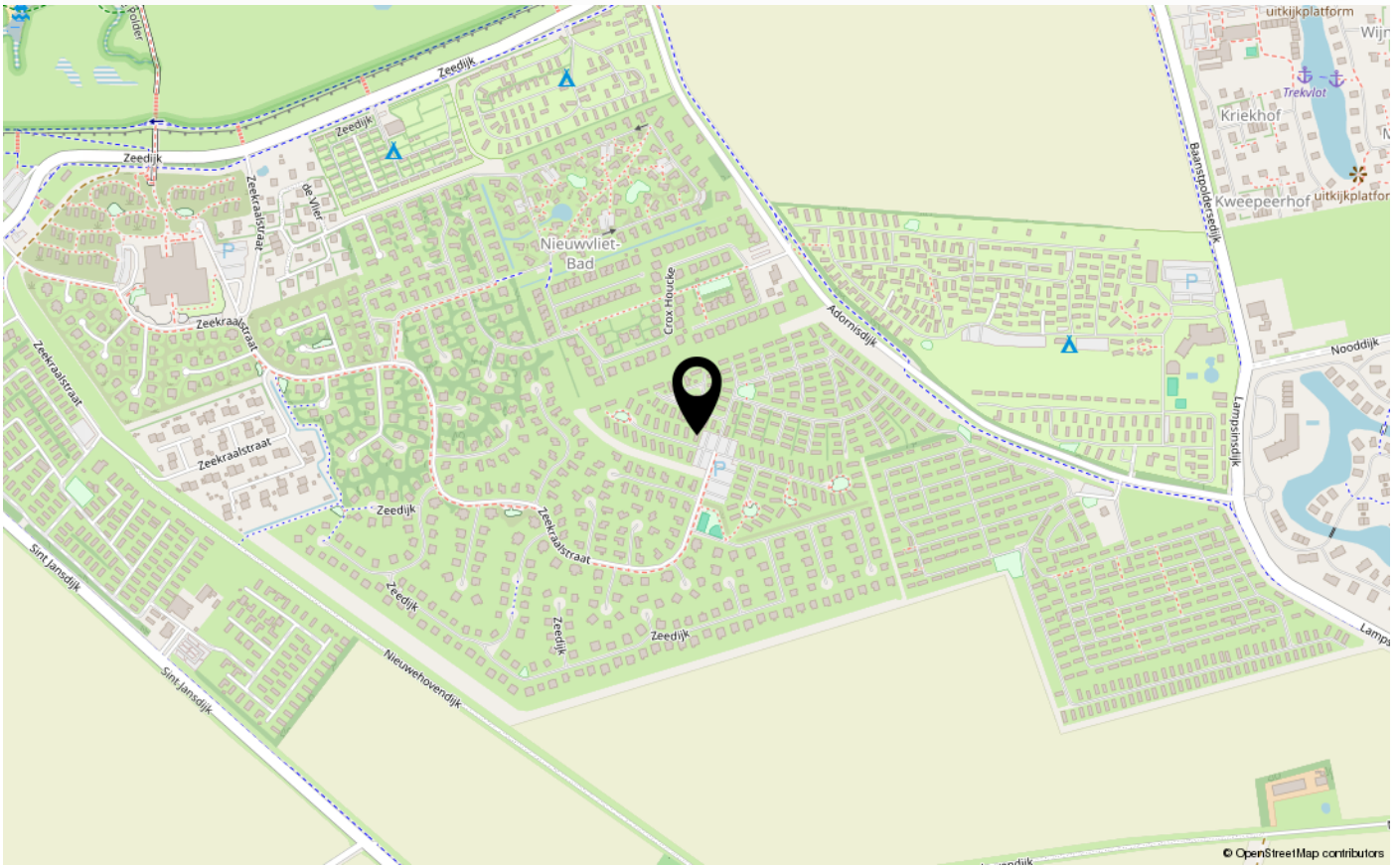


12345	Deze kaart is noodgerichte	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
—	Huisnummer	Sectie V	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2482	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenskluidig uittreksel, geleverd op 2 maart 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.

# locatie op de kaart



# over Tournois Makelaardij

*Tournois Makelaardij is al vier generaties lang een vertrouwd begrip in Zeeuws-Vlaanderen. Dankzij onze diepewortelde 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 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)