



Nieuwesluisweg 1 A 813

4511 RG

Breskens

Vraagprijs € 225.000 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	49 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	259 m <sup>2</sup>
Inhoud	182 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2019
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



# beschrijving

Op het geliefde vakantiepark Zeebad in Breskens, op slechts enkele minuten wandelen van het brede Noordzeestrand en de duinen, mogen wij u deze stijlvolle, vrijstaande lodge aanbieden. De recreatiewoning staat op eigen grond en is gelegen op een perceel van 259 m<sup>2</sup>. Dankzij de moderne afwerking, de praktische indeling en de rustige ligging vormt deze woning een ideale plek voor ontspanning aan de Zeeuwse kust.

De lodge beschikt over een sfeervolle en lichte woonkamer, twee comfortabele slaapkamers met vaste kastruimte, een complete open keuken en een zonnig terras waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats direct naast de lodge.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: binnen korte tijd staat u op het strand of in de duinen voor een heerlijke wandeling of fietstocht. Ook het fiets- en voetveer naar Vlissingen bevindt zich in de nabije omgeving. Het gezellige centrum van Breskens, met diverse winkels, restaurants en terrassen, ligt op korte afstand en biedt het hele jaar door levendigheid en gezelligheid.

## Indeling

Via de entree bereikt u de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken van de woning. De ruime woonkamer met open keuken geniet van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen en twee schuifpuien naar het terras. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, combi-oven en vaatwasser.

Verder beschikt de lodge over twee verzorgde slaapkamers, beide voorzien van praktische vaste kasten. De badkamer is modern ingericht en uitgerust met een ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een aparte toiletruimte aanwezig. Ook vindt u in de woning een handige bergruimte.

## Tuin

De buitenruimte is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Op het zonnige terras creëert u eenvoudig een comfortabele zit- of eethoek waar u kunt genieten van lange zomerdagen en de frisse zeebries. Daarnaast beschikt het perceel over een externe berging voor het opbergen van fietsen of tuinspullen. De eigen parkeerplaats naast de woning zorgt voor extra gemak.

*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

Bouwjaar: 2019

Kozijnen: Kunststof kozijnen met dubbel glas

Verwarming: cv-ketel uit 2019

Bijzonderheden:

- \* gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- \* de woning wordt recreatief verhuurd, vraag ons naar de voorwaarden;
- \* parkeervoorziening op eigen terrein;
- \* het chalet beschikt over 4 zonnepanelen;
- \* parkkosten 2026 € 1.641,05 per jaar;
- \* btw-herzieningstermijn wordt verlegd.

# beschreibung

Im beliebten Ferienpark Zeebad in Breskens, nur wenige Gehminuten vom breiten Nordseestrand und den Dünen entfernt, dürfen wir Ihnen diese stilvolle, freistehende Lodge anbieten. Das Ferienhaus steht auf eigenem Grund und befindet sich auf einem 259 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Dank der modernen Ausstattung, der praktischen Raumaufteilung und der ruhigen Lage ist dieses Haus ein idealer Ort zur Entspannung an der Küste von Zeeland.

Die Lodge verfügt über ein gemütliches und helles Wohnzimmer, zwei komfortable Schlafzimmer mit Einbauschränken, eine komplett ausgestattete offene Küche und eine sonnige Terrasse, auf der Sie in aller Ruhe das Leben im Freien genießen können. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen eigenen Parkplatz direkt neben der Lodge.

Die Lage ist besonders attraktiv: In kurzer Zeit sind Sie am Strand oder in den Dünen und können einen herrlichen Spaziergang oder eine Radtour unternehmen. Auch die Fahrrad- und Fußgängerfähre nach Vlissingen befindet sich in der näheren Umgebung. Das gemütliche Zentrum von Breskens mit verschiedenen Geschäften, Restaurants und Terrassen liegt in unmittelbarer Nähe und bietet das ganze Jahr über Lebendigkeit und Gemütlichkeit.

Aufteilung: Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung zugänglich sind. Das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche profitiert dank der großen Fensterfronten und zweier Schiebetüren zur Terrasse von viel Tageslicht. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Küche ist komplett mit verschiedenen Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein 4-Flammen-Gasherd, eine Dunstabzugshaube, ein Kühlschrank mit Gefrierfach, ein Kombi-Backofen und ein Geschirrspüler. Darüber hinaus verfügt die Lodge über zwei gepflegte Schlafzimmer, die beide mit praktischen Einbauschränken ausgestattet sind. Das Badezimmer ist modern eingerichtet und mit einer geräumigen begehbaren Dusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Außerdem gibt es einen separaten Toilettenraum. In der Wohnung finden Sie zudem einen praktischen Abstellraum.

Garten: Der Außenbereich ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Privatsphäre. Auf der sonnigen Terrasse können Sie ganz einfach eine gemütliche Sitz- oder Essecke einrichten, um dort die langen Sommertage und die frische Meeresbrise zu genießen. Außerdem verfügt das Grundstück über einen Außenabstellraum zur Aufbewahrung von Fahrrädern oder Gartengeräten. Der eigene Parkplatz neben dem Haus sorgt für zusätzlichen Komfort.

Baujahr: 2019

Fensterrahmen: Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Heizung: Heizkessel aus dem Jahr 2019

Besonderheiten:

- \* wird möbliert angeboten;
- \* das Haus wird als Ferienunterkunft vermietet, fragen Sie uns nach den Bedingungen;
- \* Parkmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück;
- \* das Chalet verfügt über 4 Sonnenkollektoren;
- \* Parkgebühren 2026: 1.641,05 € pro Jahr;
- \* die Frist für die Umsatzsteuererklärung wird verschoben.

# foto's









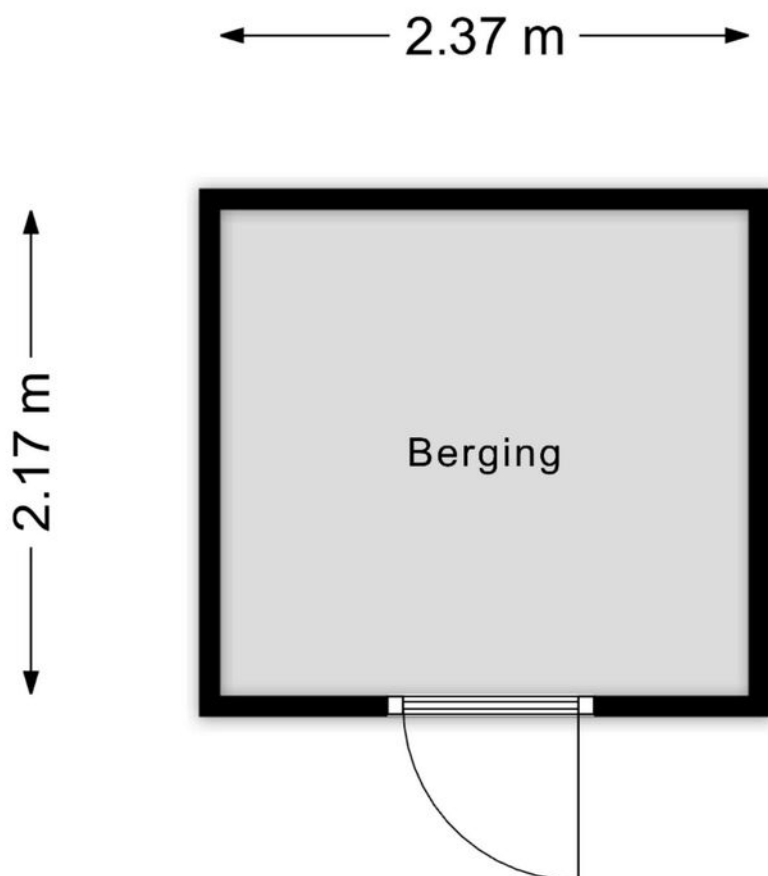




# plattegrond



# plattegrond




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

# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 1 813

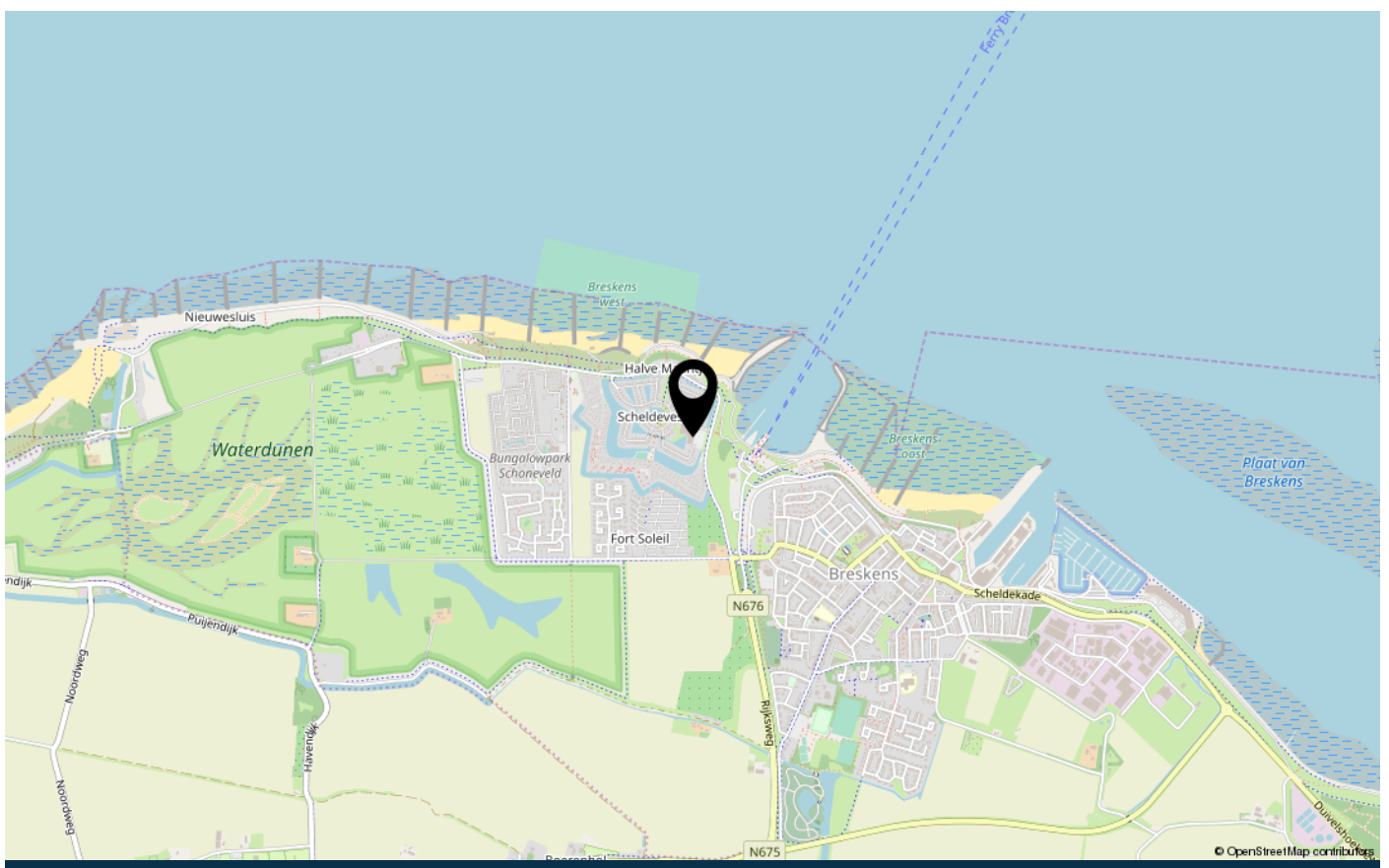
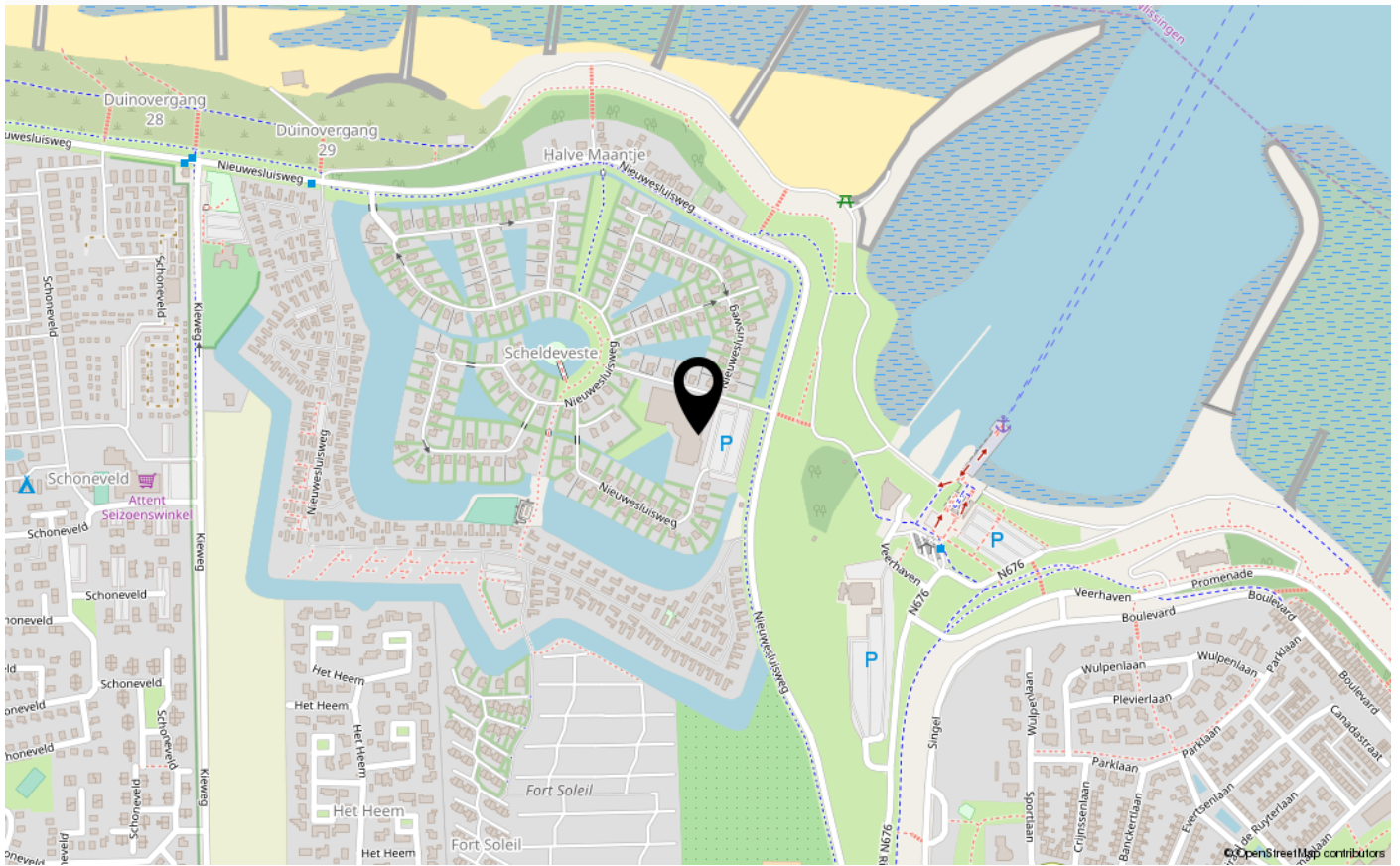


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
—	Huisnummer	Sectie EL	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1834	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 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 databankenrecht.

# 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 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)