



Nieuwesluisweg 1 194
4511 RG
Breskens
Vraagprijs € 419.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	89 m ²
Perceeloppervlakte	434 m ²
Inhoud	347 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1998
Energie label	aangevraagd
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



beschrijving

Gelegen op het populaire recreatiepark Scheldeveste bieden wij u deze vrijstaande woning van het type Schelde aan. De woning is gelegen op een royaal perceel van 434 m² eigen grond en combineert comfort, ruimte en een uitstekende ligging nabij strand en zee. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig en geschikt voor zowel eigen recreatief gebruik als verhuur. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeergelegenheid en een zonnige tuin met overkapping.

De woning ligt op een aantrekkelijke locatie op Strandpark Scheldeveste, op korte loopafstand van de duinovergang, het uitgestrekte Noordzeestrand en de Westerschelde. Ook het fiets- en voetveer naar Vlissingen bevindt zich in de directe omgeving. Het gezellige centrum van Breskens, met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, terrasjes en de jachthaven, is eveneens eenvoudig bereikbaar.

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de slaapkamer op de begane grond en de lichte woonkamer. De ruime woonkamer geniet van veel daglicht dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren naar het terras met overkapping. De open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.

De slaapkamer op de begane grond beschikt over een badkamer en suite, voorzien van een douche en wastafel. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor gasten of voor gelijkvloers gebruik.

Verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot twee ruime slaapkamers, een praktische berging en de tweede badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, wastafel, tweede toilet en een wasmachineaansluiting. De berging biedt extra opbergruimte voor persoonlijke spullen.

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor u volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Het ruime terras biedt voldoende plaats voor meerdere zitjes en dankzij de sfeervolle overkapping kunt u ook bij minder mooi weer comfortabel buiten verblijven. De tuin biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er een ruime berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen, strandspullen of als extra bergingruimte.

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: 1998

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas

Verwarming: cv-ketel uit 2022

bijzonderheden:

- * de woonkamer is voorzien van openslaande deuren;
- * de woning wordt gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- * gelijkvloers recreatief wonen mogelijk door slaapkamer met aansluitende badkamer op de begane grond;
- * parkkosten 2026 € 1.805,46 per jaar, hierin o.a. vrije toegang tot het zwembad;
- * voorzien van een eigen parkeervoorziening;
- * ruime achtertuin gelegen op het westen met een overkapping;
- * de woning wordt recreatief verhuurd, vraag ons naar de voorwaarden;
- * energielabel aangevraagd.

beschreibung

Im beliebten Ferienpark Scheldeveste bieten wir Ihnen dieses freistehende Haus vom Typ „Schelde“ an. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 434 m² Eigenfläche und vereint Komfort, Geräumigkeit und eine hervorragende Lage in der Nähe von Strand und Meer. Dank des Schlafzimmers und des Badezimmers im Erdgeschoss ist das Haus altersgerecht gestaltet und eignet sich sowohl für den eigenen Freizeitgebrauch als auch zur Vermietung. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen eigenen Parkplatz und einen sonnigen Garten mit Überdachung.

Das Haus befindet sich in attraktiver Lage im Strandpark Scheldeveste, nur wenige Gehminuten vom Dünenübergang, dem weitläufigen Nordseestrand und der Westerschelde entfernt. Auch die Fahrrad- und Fußgängerfähre nach Vlissingen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das gemütliche Zentrum von Breskens mit einem vielfältigen Angebot an Geschäften, Restaurants, Straßencafés und dem Yachthafen ist ebenfalls leicht erreichbar.

Erdgeschoss:

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur mit Zählerschrank, Toilette und Treppe zum ersten Stock. Vom Flur aus haben Sie Zugang zum Schlafzimmer im Erdgeschoss und zum hellen Wohnzimmer.

Das geräumige Wohnzimmer profitiert dank der großen Fensterfronten und der Flügeltüren zum überdachten Terrassenbereich von viel Tageslicht. Die offene Küche ist mit verschiedenen Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein 4-Flammen-Gasherd, eine Dunstabzugshaube, ein Backofen und ein Kühlschrank.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Waschbecken. Dadurch eignet sich die Wohnung hervorragend für Gäste oder zur Nutzung auf einer Ebene.

Obergeschoss:

Über die feste Treppe gelangen Sie zum Flur, von dem aus Sie Zugang zu zwei geräumigen Schlafzimmern, einem praktischen Abstellraum und dem zweiten Badezimmer haben. Das Badezimmer ist komplett ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einer zweiten Toilette und einem Waschmaschinenanschluss. Der Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Garten:

Der schön angelegte Garten hinter dem Haus ist günstig nach Westen ausgerichtet, sodass Sie die Nachmittags- und Abendsonne in vollen Zügen genießen können. Die großzügige Terrasse bietet ausreichend Platz für mehrere Sitzgelegenheiten, und dank der stimmungsvollen Überdachung können Sie sich auch bei weniger schönem Wetter bequem im Freien aufhalten. Der Garten bietet viel Privatsphäre und ist ein herrlicher Ort zum Entspannen.

An der Vorderseite verfügt das Haus über eine eigene Auffahrt mit Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Außerdem gibt es einen geräumigen Abstellraum, der sich ideal zum Abstellen von Fahrrädern und Strandutensilien oder als zusätzlicher Stauraum eignet.

Baujahr: 1998

Fensterrahmen: Holzfenster mit Doppelverglasung

Heizung: Heizkessel aus dem Jahr 2022

beschreibung

Besonderheiten:

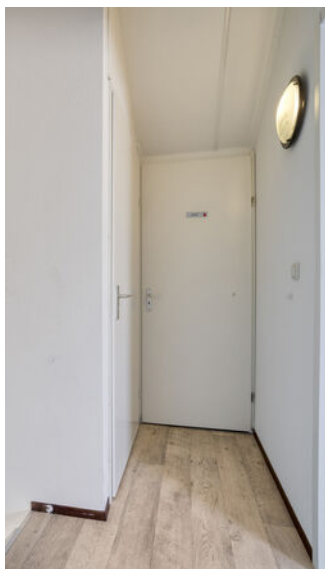
- * Das Wohnzimmer verfügt über Flügeltüren;
- * Die Wohnung wird möbliert angeboten;
- * Barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss möglich dank eines Schlafzimmers mit angrenzendem Badezimmer im Erdgeschoss;
- * Parkgebühren 2026: 1.805,46 € pro Jahr, darin enthalten ist u. a. der freie Zugang zum Schwimmbad;
- * mit eigenem Parkplatz ausgestattet;
- * großzügiger, nach Westen ausgerichteter Garten mit Überdachung;
- * die Immobilie wird als Ferienwohnung vermietet, fragen Sie uns nach den Bedingungen;
- * Energieausweis beantragt.

foto's













plattegrond



plattegrond



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

kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 1 194

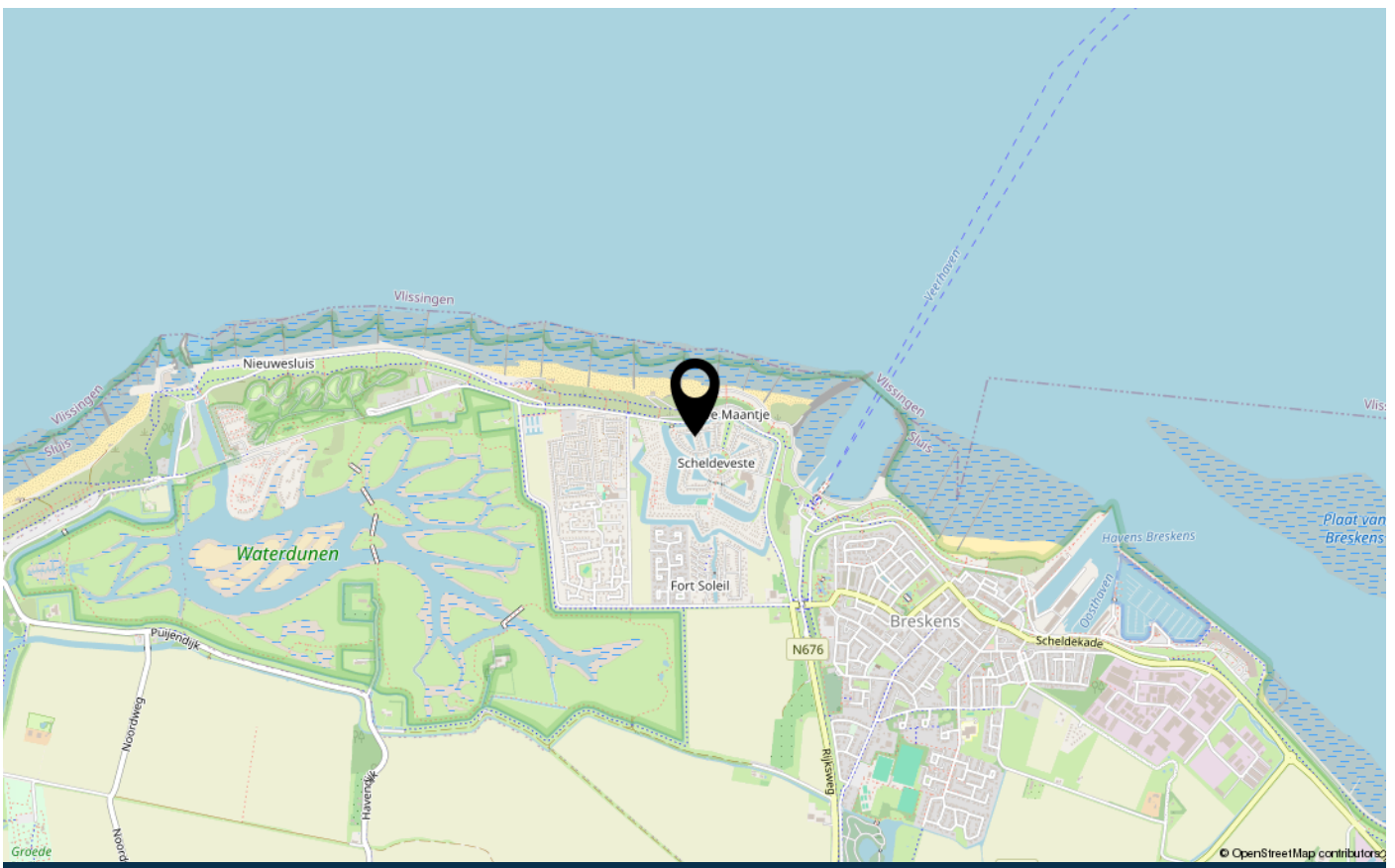
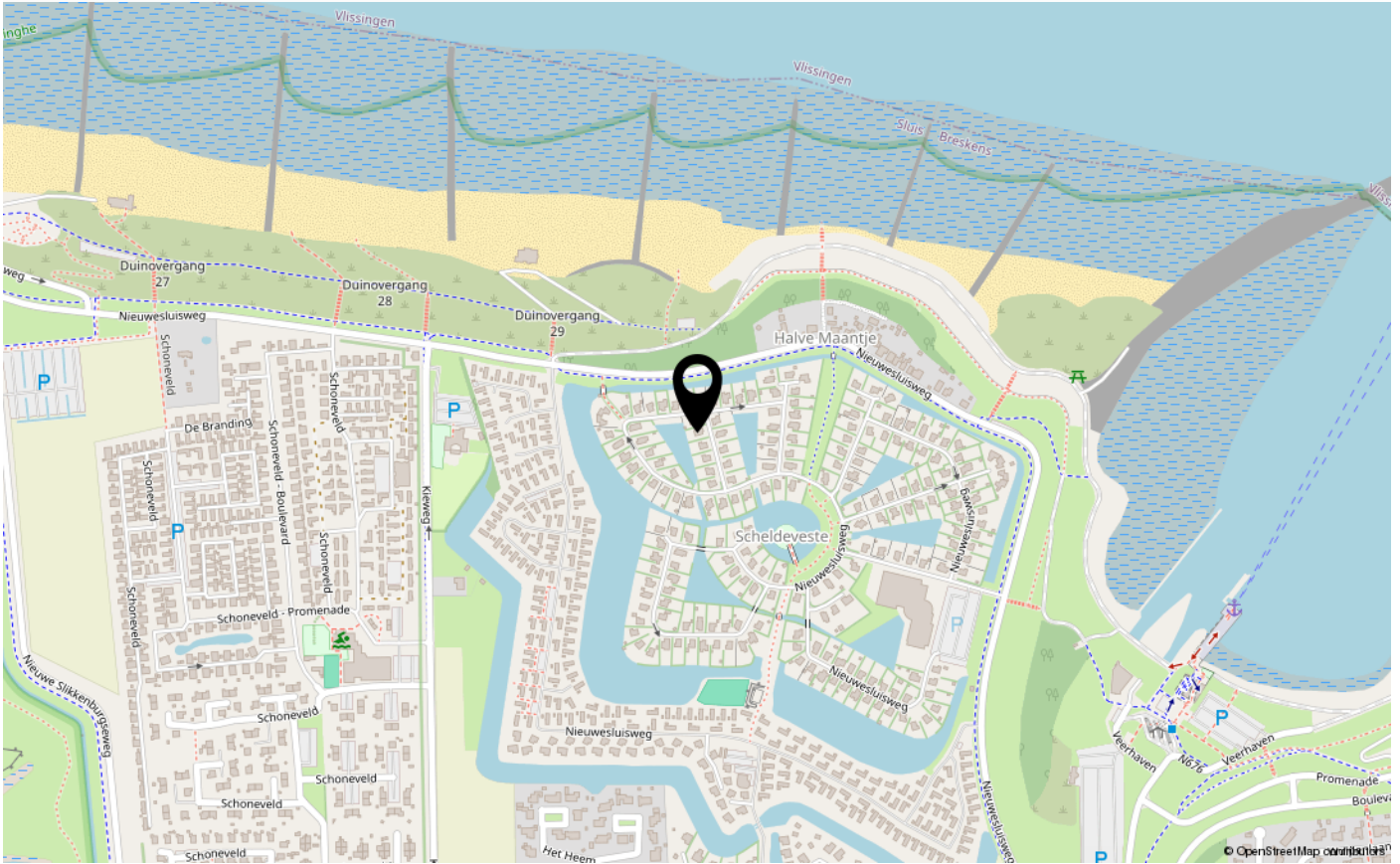


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
	Huisnummer	EL	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 664	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025
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 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