



Port Scaldis 11 032  
4511 DB  
Breskens  
Vraagprijs € 399.000 k.k.



[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)  
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens  
0031 11 738 5080  
info@tournoismakelaardij.nl  
[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)

# kenmerken

Woonoppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Inhoud	330 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1995
Energielabel	A
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



# beschrijving

Wakker worden met een weids uitzicht over de Westerschelde? In dit fraaie appartement op de derde verdieping van het geliefde appartementencomplex Bressia wordt dat iedere dag werkelijkheid. Licht, ruimte en een schitterend panorama vormen hier de perfecte combinatie. Met twee comfortabele slaapkamers, een royale woonkamer met open keuken en maar liefst twee balkons geniet u op ieder moment van de dag van de zon én het unieke uitzicht.

De ligging is uitstekend. Het appartementencomplex bevindt zich direct nabij de jachthaven en op slechts tien minuten loopafstand van het gezellige centrum van Breskens. Hier vindt u diverse winkels, restaurants en gezellige terrassen, terwijl ook het strand en de boulevard binnen handbereik liggen.

## Indeling

Via de entree komt u in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken. De ruime woonkamer voelt direct aangenaam aan dankzij de grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Vanuit de woonkamer bereikt u beide balkons. Aan de voorzijde geniet u van een adembenemend uitzicht over de Westerschelde, waar de voorbijvarende zeeschepen zorgen voor een steeds veranderend decor. Het balkon aan de achterzijde biedt uitzicht over het achterland van Breskens en vormt een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de middag- en avondzon.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits kookplaat met afzuigkap, een oven, een koelkast en een vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de praktische inpannige berging, waar de cv-installatie (vernieuwd in 2024) is geplaatst. Daarnaast biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor extra opslag.

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers, beide met een prettige lichtinval en een fraai uitzicht. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, een wastafelmeubel en comfortabele vloer- en wandverwarming. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig.

Bij het appartement hoort bovendien een afsluitbare dubbele garagebox in de parkeergarage onder het gebouw en biedt niet alleen plaats voor het parkeren van uw voertuig, maar ook extra bergruimte. De parkeergarage is zowel met de auto als via de lift bereikbaar. In de garagebox bevinden zich twee afzonderlijke bergingen, ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap en seizoensgebonden spullen.

*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: 1995

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas

Verwarming: cv-ketel uit 2024

Bijzonderheden:

- \* fascinerend uitzicht op zee en de polder;
- \* zowel permanent als recreatief te bewonen;
- \* servicekosten appartement en garagebox € 325,98 p/m;
- \* de afgesloten dubbele garagebox in het souterrain is voorzien van een twee aparte bergingen;
- \* zowel het appartement als de parkeergarage zijn via de lift bereikbaar;
- \* energielabel A.

Residentie Port Scaldis bestaat uit drie appartementsgebouwen bestaande uit de Scaldia, Bressia en de Flandria, deze zijn gelegen aan de Westerschelde in Breskens en zijn te bereiken via het centrum van Breskens over de Keerdam naar de Vissershaven en Jachthaven. In de directe omgeving van "Port Scaldis" vindt u naast de jacht- en vissershaven o.a. strand en zee, vele restaurants en winkels. Vanuit "Port Scaldis" heeft men een schitterend uitzicht over de Westerschelde met de aan- en afvarende zeeschepen, de in de Westerschelde liggende zandplaten, de skyline van Vlissingen en over de polders van Zeeuws Vlaanderen.

# beschreibung

Mit einem weiten Blick über die Westerschelde aufwachen? In dieser schönen Wohnung im dritten Stock des beliebten Wohnkomplexes Bressia wird das jeden Tag Wirklichkeit. Licht, Raum und ein herrliches Panorama bilden hier die perfekte Kombination. Mit zwei komfortablen Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer mit offener Küche und gleich zwei Balkonen genießen Sie zu jeder Tageszeit die Sonne und die einzigartige Aussicht.

Die Lage ist hervorragend. Der Wohnkomplex befindet sich in unmittelbarer Nähe des Yachthafens und ist nur zehn Gehminuten vom gemütlichen Zentrum von Breskens entfernt. Hier finden Sie verschiedene Geschäfte, Restaurants und gemütliche Terrassen, während auch der Strand und die Promenade in unmittelbarer Nähe liegen.

## Aufteilung

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das geräumige Wohnzimmer wirkt dank der großen Fensterfronten, die für reichlich Tageslicht sorgen, sofort einladend. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf beide Balkone. Auf der Vorderseite genießen Sie einen atemberaubenden Blick über die Westerschelde, wo die vorbeifahrenden Seeschiffe für eine sich ständig verändernde Kulisse sorgen. Der Balkon auf der Rückseite bietet einen Blick auf das Hinterland von Breskens und ist ein herrlicher Ort, um in aller Ruhe die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen.

Die offene Küche geht nahtlos in das Wohnzimmer über und ist mit verschiedenen Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein 4-Flammen-Kochfeld mit Dunstabzugshaube, ein Backofen, ein Kühlschrank und ein Geschirrspüler. Angrenzend befindet sich der praktische Abstellraum, in dem die Heizungsanlage (2024 erneuert) untergebracht ist. Darüber hinaus bietet dieser Raum reichlich Platz für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, die beide von angenehmem Tageslicht durchflutet werden und eine schöne Aussicht bieten. Das Badezimmer ist komplett ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschtisch und einer komfortablen Fußboden- und Wandheizung. Zudem ist ein separates WC vorhanden.

Zur Wohnung gehört außerdem eine abschließbare Doppelgarage im Parkhaus unter dem Gebäude, die nicht nur Platz zum Parken Ihres Fahrzeugs, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet. Das Parkhaus ist sowohl mit dem Auto als auch über den Aufzug erreichbar. In der Garage befinden sich zwei separate Abstellräume, ideal für die Aufbewahrung von Fahrrädern, Werkzeugen und saisonalen Gegenständen.

Baujahr: 1995

Fensterrahmen: Holzfenster mit Doppelverglasung

Heizung: Heizkessel aus dem Jahr 2024

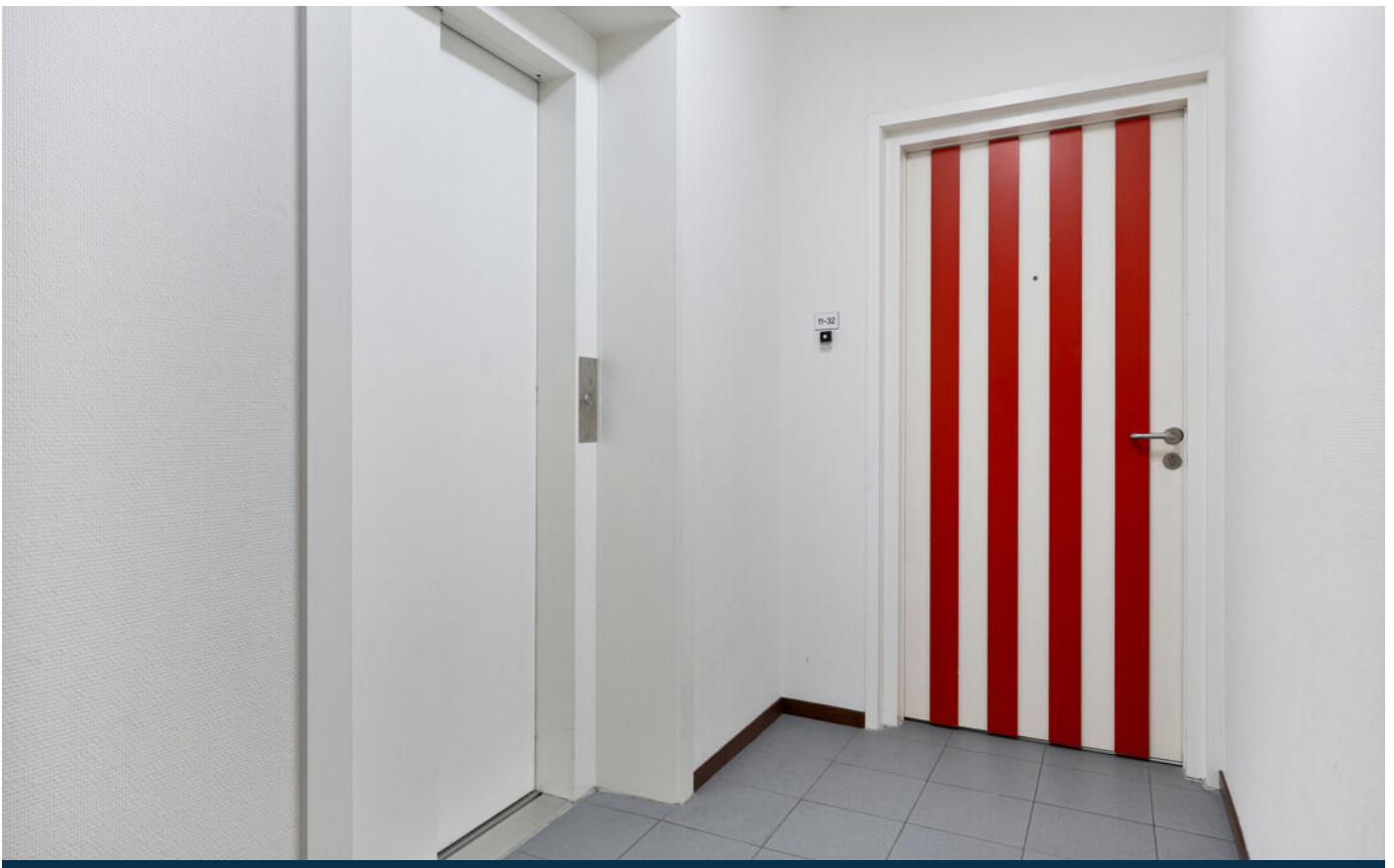
# beschreibung

Besonderheiten:

- \* faszinierender Blick auf das Meer und die Polderlandschaft;
- \* sowohl als Dauer- als auch als Ferienwohnsitz geeignet;
- \* Nebenkosten für Wohnung und Garagenbox 325,98 € pro Monat;
- \* die abgeschlossene Doppelgaragenbox im Untergeschoss verfügt über zwei separate Abstellräume;
- \* sowohl die Wohnung als auch die Garagenbox sind mit dem Aufzug erreichbar;
- \* Energieeffizienzklasse A.

Die Wohnanlage „Port Scaldis“ besteht aus drei Apartmentgebäuden: „Scaldia“, „Bressia“ und „Flandria“. Diese liegen an der Westerschelde in Breskens und sind über das Zentrum von Breskens, über den Keerdam zum Fischereihafen und zum Yachthafen zu erreichen. In unmittelbarer Nähe von „Port Scaldis“ finden Sie neben dem Yachthafen und dem Fischereihafen unter anderem Strand und Meer sowie zahlreiche Restaurants und Geschäfte. Von „Port Scaldis“ aus hat man einen herrlichen Blick über die Westerschelde mit den ein- und auslaufenden Seeschiffen, den in der Westerschelde liegenden Sandbänken, der Skyline von Vlissingen und über die Polder von Zeeuws-Vlaanderen.

# foto's



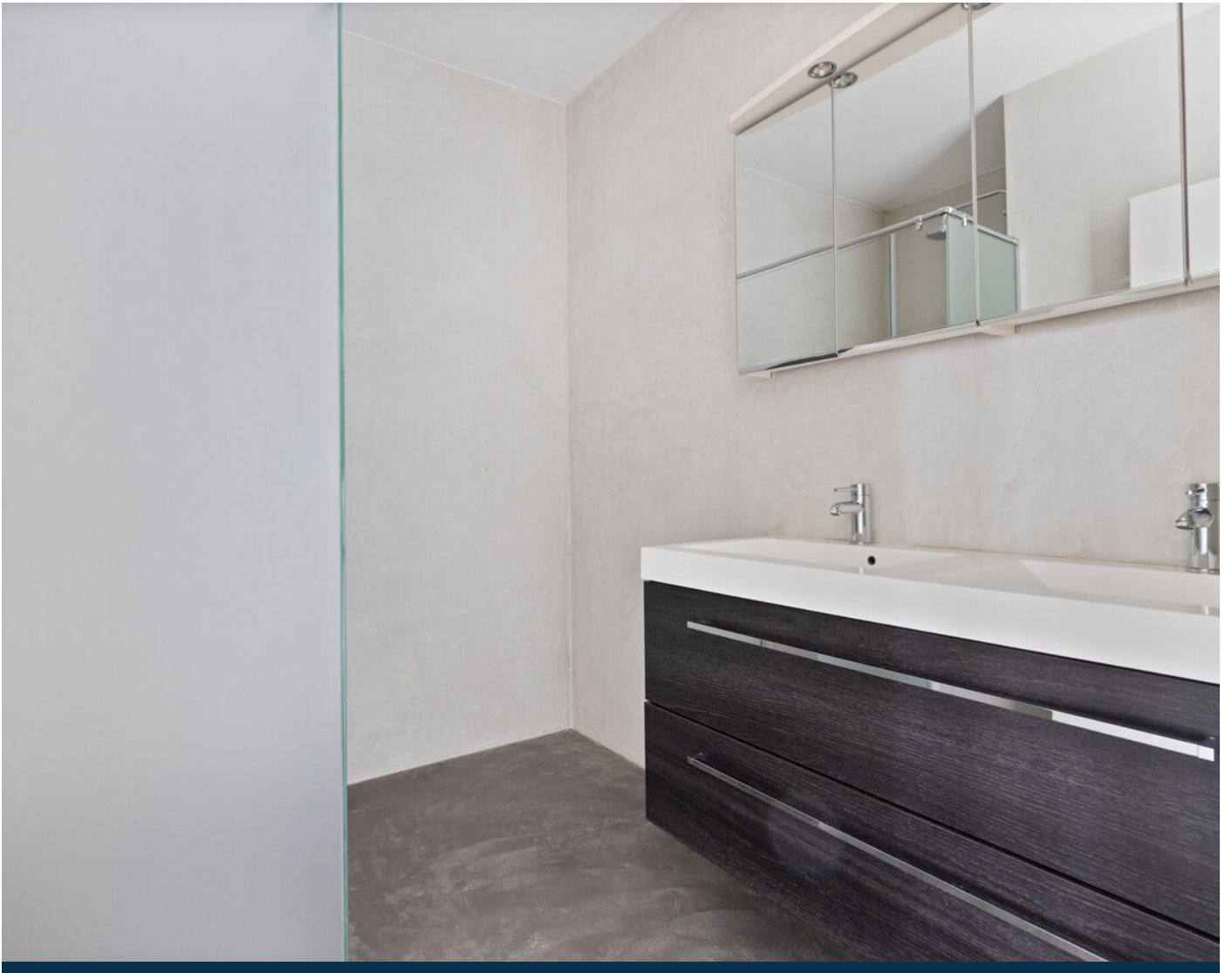


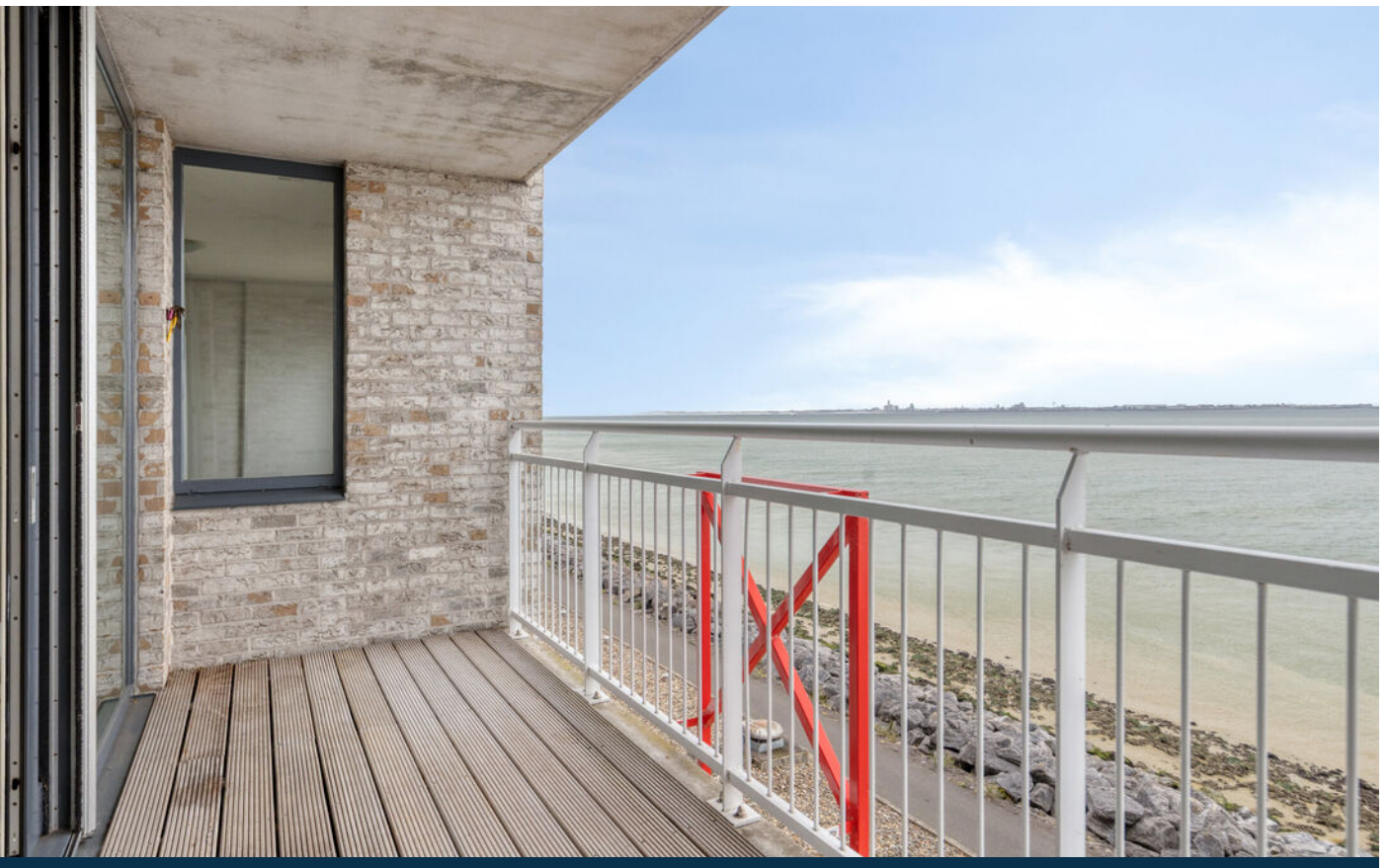




Impressie





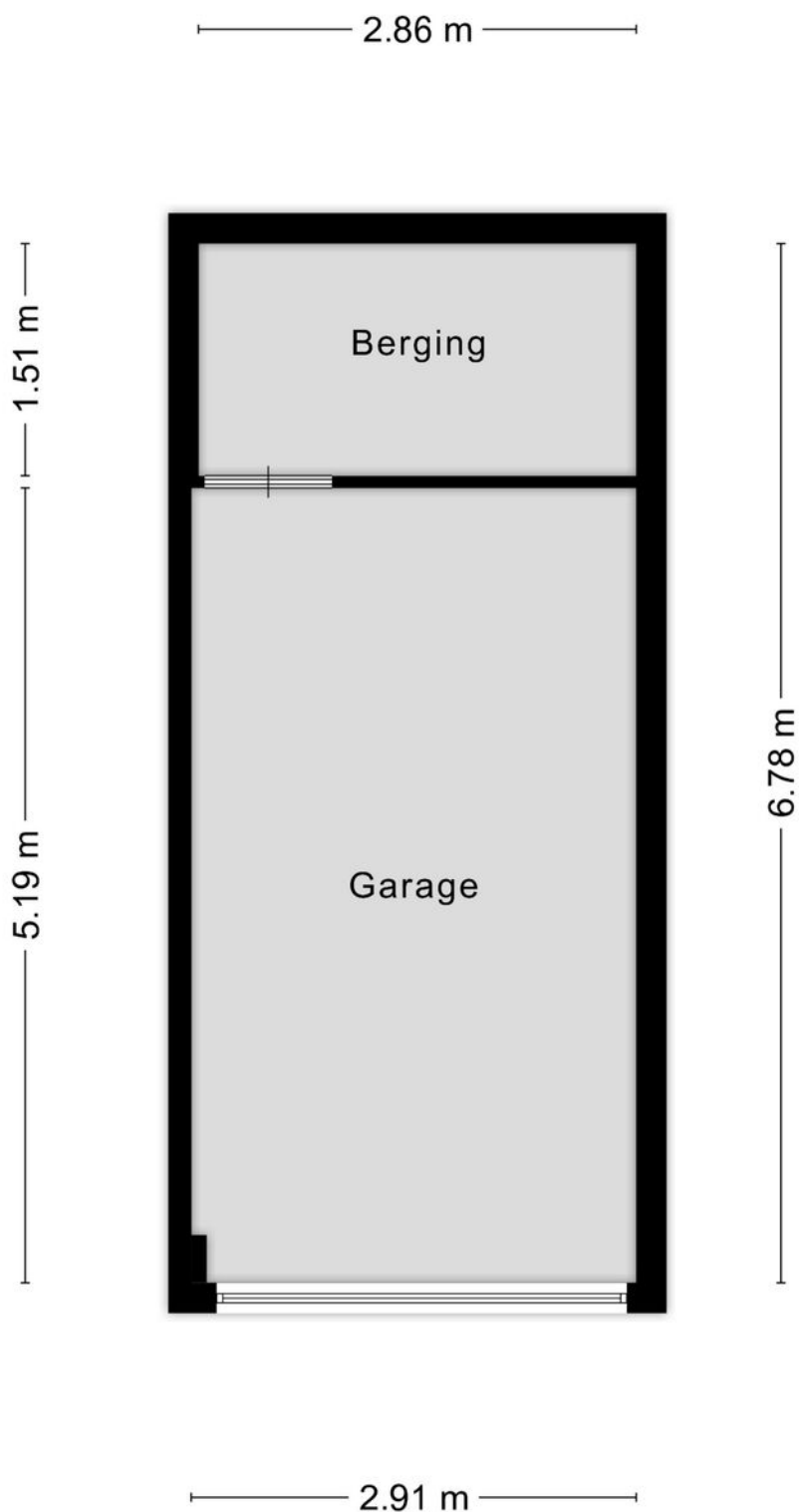


# plattegrond



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

# plattegrond





# 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 bedenktermijn 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*

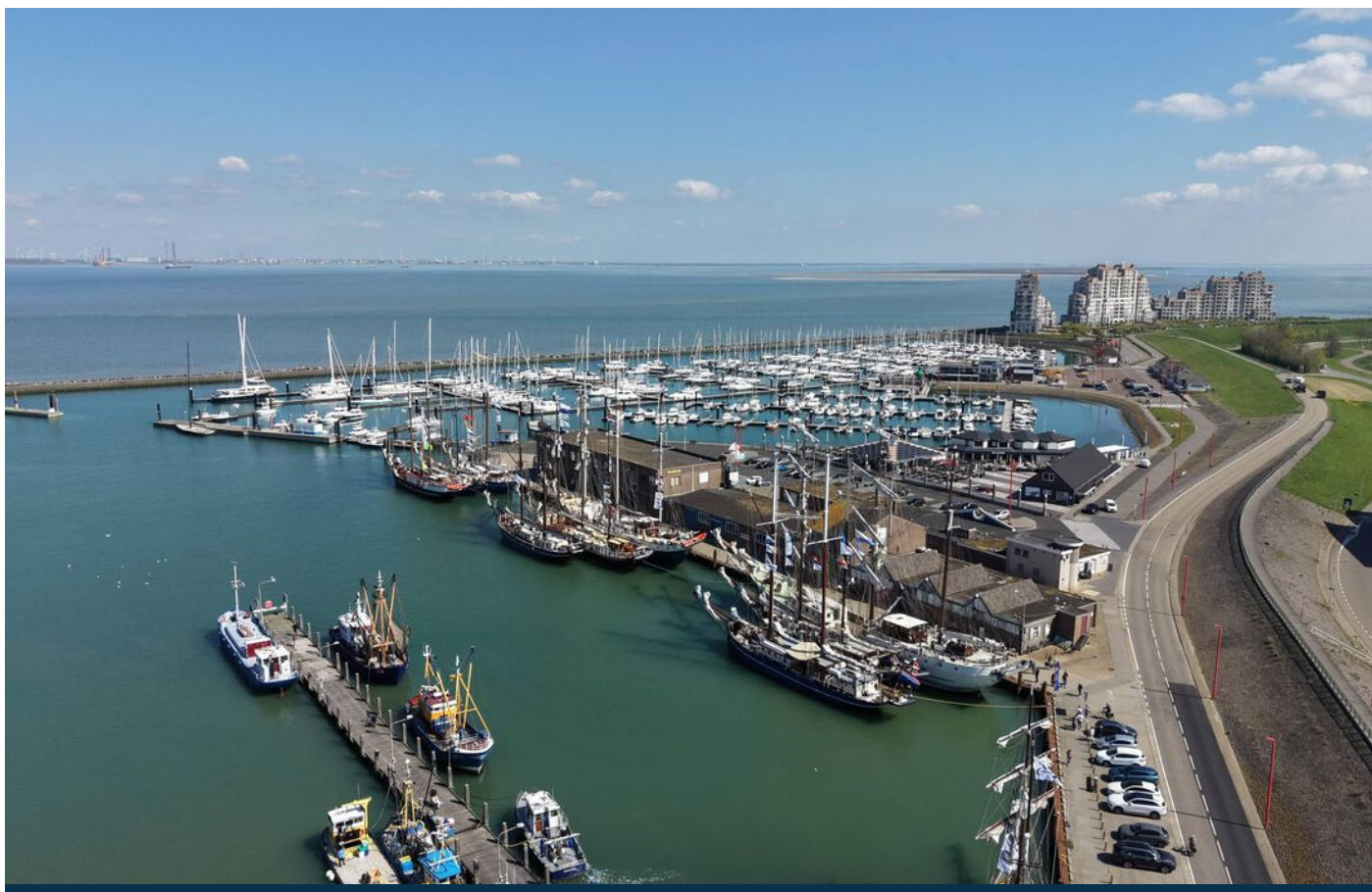
*info@tournoismakelaardij.nl*

*+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)