



# Port Scaldis 9 012 4511 DB Breskens Vraagprijs € 299.000 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    | 72 m <sup>2</sup>                |
| Inhoud             | 238 m <sup>3</sup>               |
| Verwarming         | c.v.-ketel                       |
| Aantal kamers      | 3                                |
| Aantal slaapkamers | 2                                |
| Bouwjaar           | 1995                             |
| Energielabel       | aangevraagd                      |
| Isolatie           | dubbel glas, volledig geïsoleerd |



# beschrijving

Wakker worden met een weids uitzicht over de Westerschelde? In dit fraaie appartement op de eerste verdieping van het geliefde appartementencomplex Bressia wordt dat iedere dag werkelijkheid. Hier komen licht, ruimte en een schitterend panorama op een prachtige manier samen. Het appartement beschikt aan de zijde van de Westerschelde over twee comfortabele slaapkamers, een woonkamer met open keuken, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van het unieke uitzicht.

De ligging is uitstekend. Het appartementencomplex bevindt zich 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 appartement:

Binnenkomst in de hal met toegang tot de toiletruimte, berging en de woonkamer. De woonkamer biedt een panoramisch uitzicht over de Westerschelde en staat in open verbinding met de keuken. De keuken is volledig uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot twee comfortabele slaapkamers. De slaapkamer aan de rechterzijde is de master bedroom en beschikt over een en-suite badkamer, voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en toilet. Vanuit de master bedroom heeft u tevens toegang tot het balkon, waar u kunt genieten van een prachtig uitzicht over de Westerschelde. De tweede slaapkamer is gelegen aan de linkerzijde van de woonkamer en beschikt eveneens over een prachtig uitzicht over de Westerschelde.

Bij het appartement hoort bovendien een afsluitbare 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 bevindt zich een afzonderlijke berging, ideaal voor het opbergen van gereedschap en seizoensgebonden spullen.

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;
- \* wordt gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- \* servicekosten appartement en garagebox € 230,88 p/m;

*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

- \* zowel het appartement als de parkeergarage zijn via de lift bereikbaar;
- \* energielabel aangevraagd.

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, verschillende 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 ersten Stock des beliebten Wohnkomplexes Bressia wird das jeden Tag Wirklichkeit. Hier vereinen sich Licht, Raum und ein herrliches Panorama auf wundervolle Weise. Die Wohnung verfügt auf der Seite zur Westerschelde über zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit offener Küche, sodass Sie zu jeder Tageszeit die einzigartige Aussicht genießen können.

Die Lage ist hervorragend. Der Wohnkomplex befindet sich in der 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 der Wohnung: Der Eingangsbereich bietet Zugang zum WC, zum Abstellraum und zum Wohnzimmer. Das Wohnzimmer bietet einen Panoramablick über die Westerschelde und ist offen mit der Küche verbunden. Die Küche ist komplett mit verschiedenen Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein Cerankochfeld, eine Dunstabzugshaube, ein Backofen, ein Kühlschrank und ein Geschirrspüler. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in zwei komfortable Schlafzimmer. Das Schlafzimmer auf der rechten Seite ist das Hauptschlafzimmer und verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette. Vom Hauptschlafzimmer aus haben Sie außerdem Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Blick auf die Westerschelde genießen können. Das zweite Schlafzimmer befindet sich auf der linken Seite des Wohnzimmers und bietet ebenfalls einen herrlichen Blick auf die Westerschelde.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbarer Garagenstellplatz in der Tiefgarage unter dem Gebäude, der nicht nur Platz zum Parken Ihres Fahrzeugs, sondern auch zusätzlichen Stauraum bietet. Die Tiefgarage ist sowohl mit dem Auto als auch über den Aufzug erreichbar. Im Garagenstellplatz befindet sich ein separater Abstellraum, ideal zur Aufbewahrung von Werkzeugen und saisonalen Gegenständen.

Baujahr: 1995

Fensterrahmen: Holzfenster mit Doppelverglasung

Heizung: Heizkessel aus dem Jahr 2024

Besonderheiten:

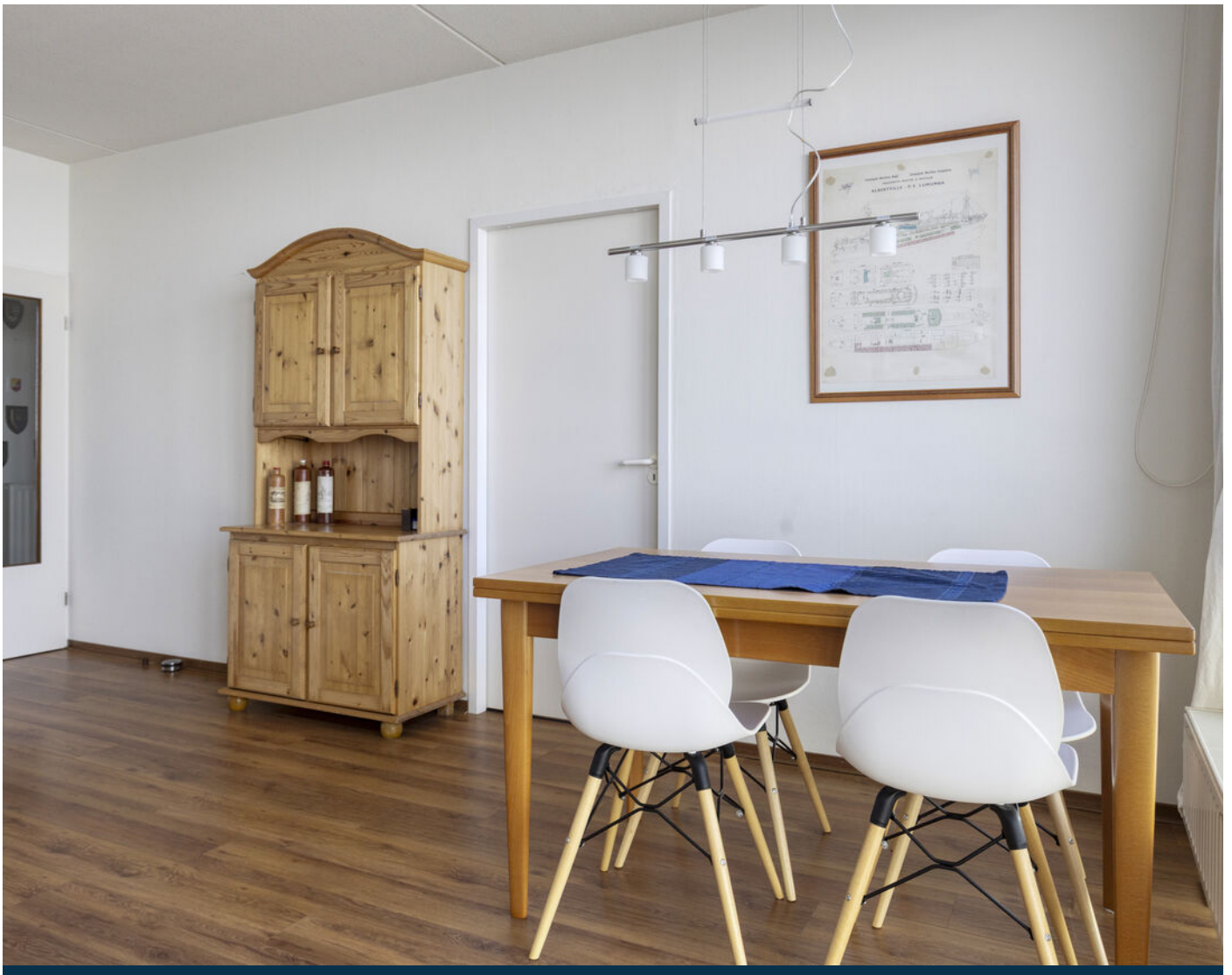
- \* faszinierender Blick auf das Meer und die Polderlandschaft;
- \* sowohl als Dauer- als auch als Ferienwohnsitz geeignet;
- \* wird teilmöbliert und mit Einrichtungsgegenständen angeboten;
- \* Nebenkosten für Wohnung und Garagenstellplatz: 230,88 € pro Monat;
- \* der abgeschlossene Garagenstellplatz im Untergeschoss verfügt über einen separaten Abstellraum;
- \* Sowohl die Wohnung als auch die Tiefgarage sind mit dem Aufzug erreichbar.

Die Wohnanlage „Port Scaldis“ besteht aus drei Wohngebäuden: „Scaldia“, „Bressia“ und „Flandria“. Diese liegen an der Westerschelde in Breskens und sind vom Zentrum von Breskens aus über den Keerdam zum Fischereihafen und Yachthafen zu erreichen. In unmittelbarer Nähe von „Port Scaldis“ finden Sie neben dem Yachthafen und dem Fischereihafen unter anderem Strand und Meer sowie verschiedene 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

# foto's









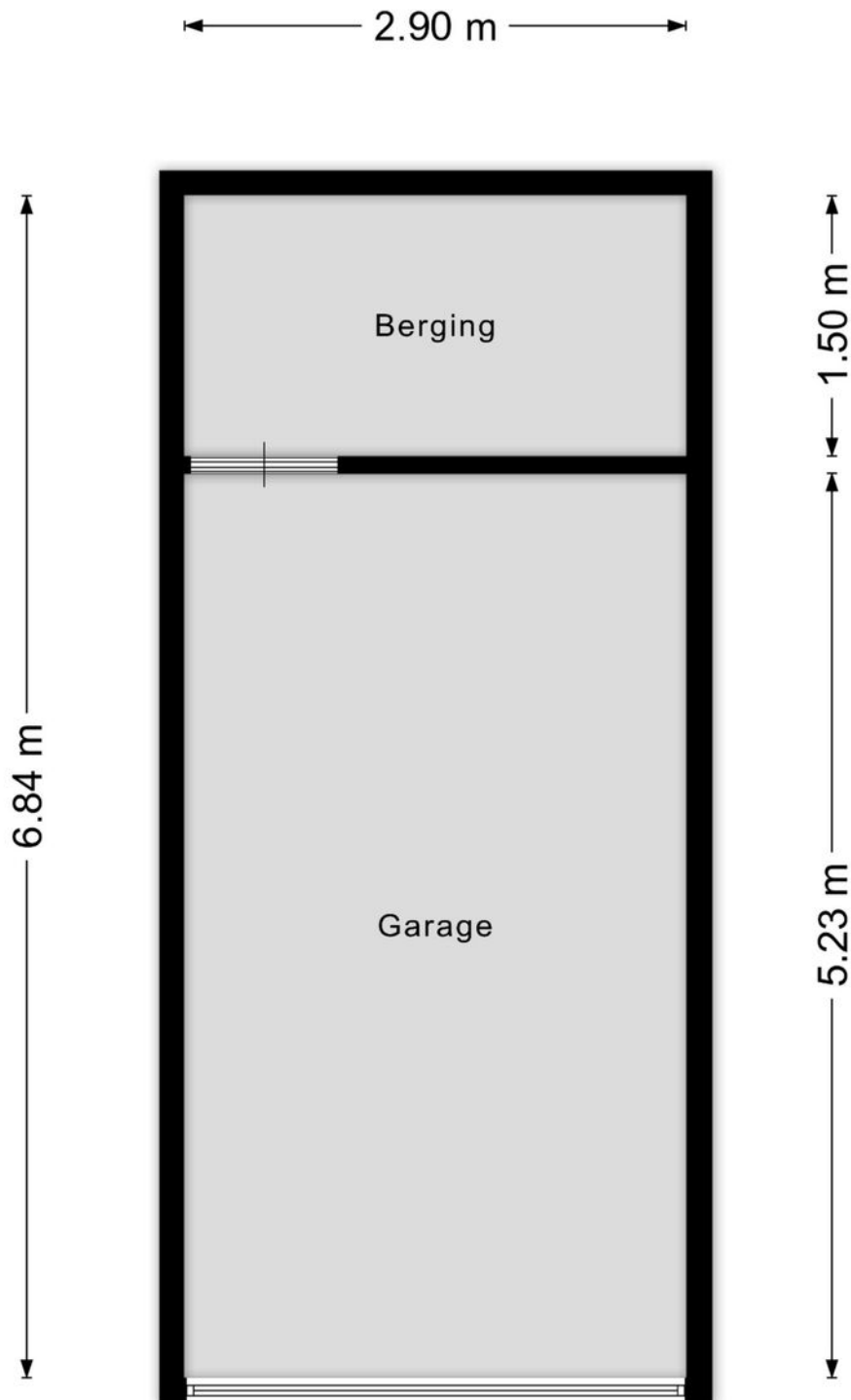




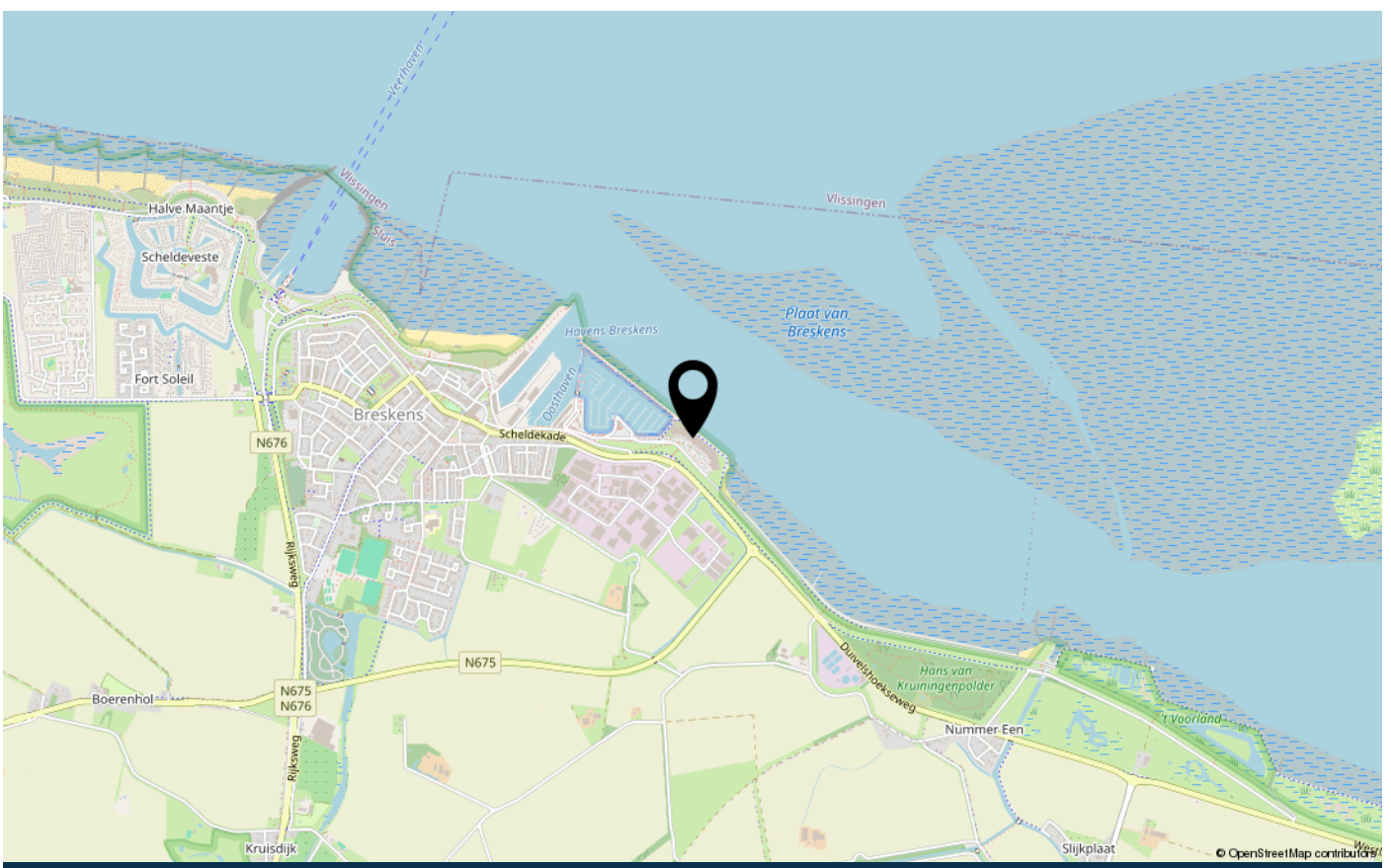
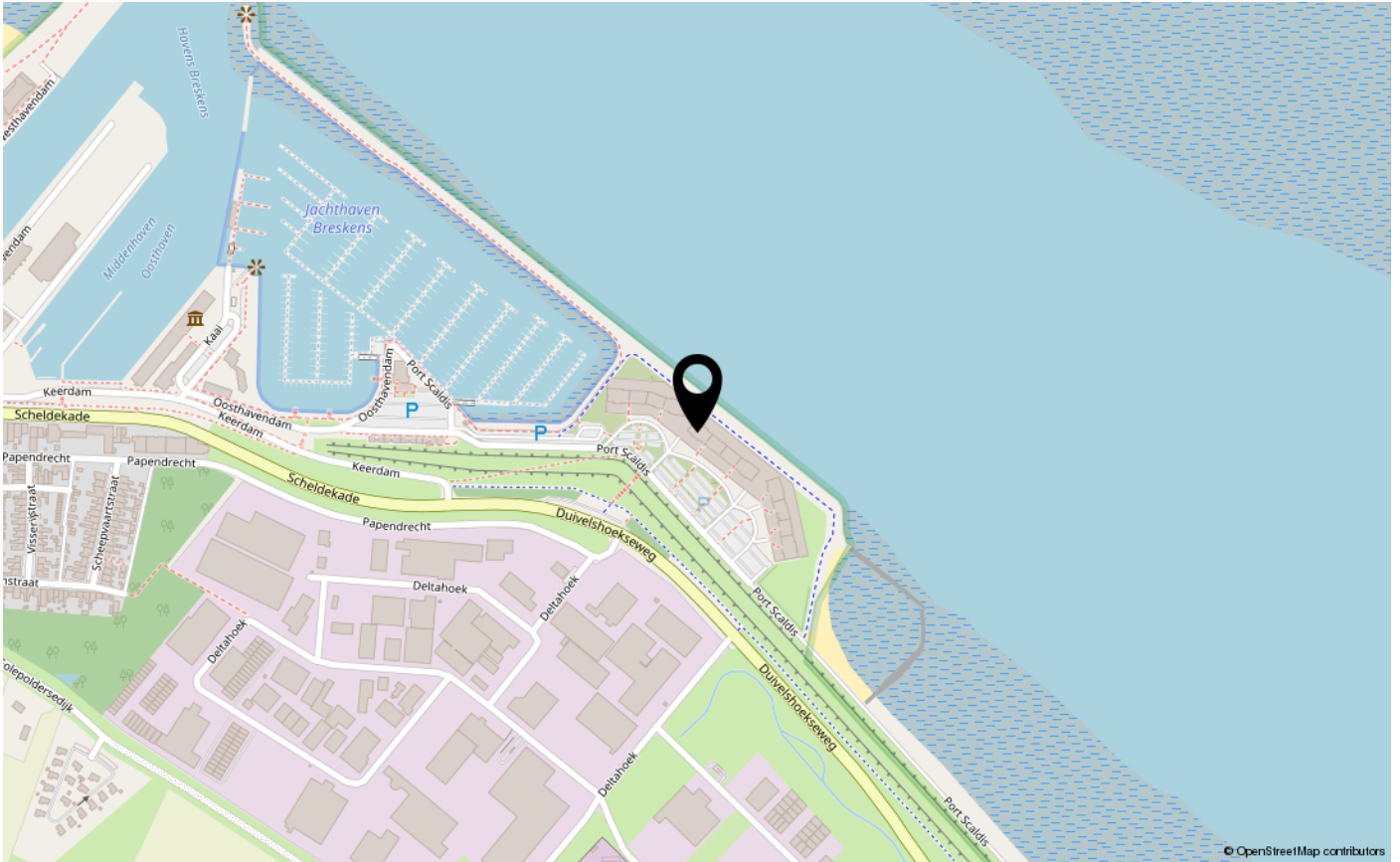
# plattegrond



# plattegrond



# 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](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)