



# Nieuwesluisweg 11 4511 RG Breskens

Vraagprijs € 1.300.000 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

Perceeloppervlakte

23970 m<sup>2</sup>



# beschrijving

Unieke locatie voor het realiseren van uw droom villa aan de kust van Breskens!

Op een unieke locatie aan de rand van Breskens, in de gemeente Sluis, ligt deze uitzonderlijk ruime bouwkaavel van maar liefst 23.970 m<sup>2</sup> eigen grond. Een bijzondere plek waar rust, ruimte, natuur en de Zeeuwse kust samenkomen.

De kavel ligt direct aan de kustlijn en biedt een karakteristiek uitzicht over de duinen, het strand en het omliggende Zeeuwse getijdenlandschap (Waterdunen). Het ruime, rechthoekige perceel wordt deels omzoomd door water en een natuurlijke beplantingsgordel. Hierdoor is het mogelijk om een beschutte en groene setting met volop privacy te realiseren.

De omvang van het perceel maakt deze locatie bijzonder. Met bijna 2,4 hectare eigen grond beschikt u hier over een royale buitenruimte en een unieke uitgangspositie voor het realiseren van uw eigen droom villa. De combinatie van de ligging aan de kust, de ruimte en de natuurlijke omgeving maakt dit tot een zeldzaam aanbod.

Hoewel de kavel zich in een rustige en groene omgeving bevindt, zijn de voorzieningen van Breskens binnen handbereik. Het gezellige centrum, de jachthaven, boulevard en het strand liggen op korte afstand. Breskens biedt een aantrekkelijke mix van Zeeuwse gemoedelijkheid, watersport, horeca en recreatie.

Ook buiten Breskens is er volop te ontdekken. Cadzand-Bad ligt nabij en via de Belgische grens zijn bekende plaatsen als Knokke en Brugge eenvoudig bereikbaar. Daarmee combineert deze locatie het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het Zeeuwse kustlandschap én de levendigheid van aantrekkelijke badplaatsen.

Er zijn enkele artist impressions gemaakt van mogelijke woningbouw die qua uitstraling en situering passend zou kunnen zijn bij het perceel en de omgeving. Deze beelden zijn uitsluitend ter inspiratie en geven geen garantie op de daadwerkelijke realiseerbaarheid. Eventuele ontwikkeling en woningbouw zijn vanzelfsprekend afhankelijk van de mogelijkheden binnen het geldende beleid en van goedkeuring door de gemeente Sluis, waaronder het verkrijgen van een eventuele omgevingsvergunning.

Het perceel wordt aangeboden in de huidige staat. Eventueel benodigde onderzoeken, advieskosten, ontwikkelingskosten en kosten voor het aanvragen van vergunningen komen voor rekening en risico van koper

*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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

# vervolg beschrijving

Bijzonderheden:

- Indrukwekkend perceel: Royale bouwka­vel van 23.970 m<sup>2</sup> eigen grond.
- Aan de kustlijn: Gelegen op een unieke locatie direct aan de duinen, het strand en het Zeeuwse getijdenlandschap (Waterdunen).
- Privacy en natuur: Ruim, rechthoekig perceel, deels omzoomd door water en een natuurlijke beplantingsgordel voor een beschutte ligging.
- Vrije uitgangspositie: Uitstekende mogelijkheid voor het realiseren van een exclusieve droomvilla met royale buitenruimte.
- Voorzieningen dichtbij: Centrum van Breskens, de jachthaven, restaurants en de boulevard op korte afstand.
- Strategische ligging: Uitstekende bereikbaarheid ten opzichte van Cadzand-Bad, Knokke en Brugge.
- Inspiratie aanwezig: Artist impressions beschikbaar om de visuele potentie en situering op het kavel te illustreren (ter inspiratie).
- Verkoopvoorwaarden: De kavel wordt aangeboden in de huidige staat; vergunningen, onderzoeken en ontwikkelingskosten zijn voor rekening en risico van koper.

# beschreibung

Einzigartige Lage für den Bau Ihrer Traumvilla an der Küste von Breskens!

An einer einzigartigen Lage am Rande von Breskens, in der Gemeinde Sluis, befindet sich dieses außergewöhnlich großzügige Baugrundstück mit einer Fläche von nicht weniger als 23.970 m<sup>2</sup> eigenem Grund. Ein besonderer Ort, an dem Ruhe, Weite, Natur und die Küste von Zeeland zusammenkommen.

Das Grundstück liegt direkt an der Küste und bietet einen charakteristischen Blick über die Dünen, den Strand und die umliegende zeeländische Gezeitenlandschaft (Waterdunen). Das großzügige, rechteckige Grundstück wird teilweise von Wasser und einem natürlichen Pflanzengürtel gesäumt. Dadurch lässt sich eine geschützte und grüne Umgebung mit viel Privatsphäre schaffen.

Die Größe des Grundstücks macht diesen Standort zu etwas Besonderem. Mit fast 2,4 Hektar eigenem Grundstück verfügen Sie hier über einen großzügigen Außenbereich und eine einzigartige Ausgangsposition für die Verwirklichung Ihrer eigenen Traumvilla. Die Kombination aus der Lage an der Küste, dem Platzangebot und der natürlichen Umgebung macht dieses Angebot zu einer Seltenheit.

Obwohl sich das Grundstück in einer ruhigen und grünen Umgebung befindet, sind die Annehmlichkeiten von Breskens in unmittelbarer Nähe. Das gemütliche Zentrum, der Yachthafen, die Promenade und der Strand sind nur wenige Schritte entfernt. Breskens bietet eine attraktive Mischung aus zeeländischer Gemütlichkeit, Wassersport, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Auch außerhalb von Breskens gibt es viel zu entdecken. Cadzand-Bad liegt ganz in der Nähe, und über die belgische Grenze sind bekannte Orte wie Knokke und Brügge leicht zu erreichen. Damit vereint dieser Standort das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Weite der zeeländischen Küstenlandschaft sowie die Lebendigkeit attraktiver Badeorte.

Es wurden einige künstlerische Darstellungen möglicher Wohnbebauungen angefertigt, die hinsichtlich ihrer Ausstrahlung und Lage gut zum Grundstück und zur Umgebung passen könnten. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Inspiration und bieten keine Garantie für die tatsächliche Realisierbarkeit. Eine eventuelle Bebauung hängt selbstverständlich von den Möglichkeiten im Rahmen der geltenden Vorschriften und von der Genehmigung durch die Gemeinde Sluis ab, einschließlich der Erteilung einer eventuellen Umgebungsgenehmigung.

Das Grundstück wird im Ist-Zustand angeboten. Eventuell erforderliche Untersuchungen, Beratungskosten, Entwicklungskosten und Kosten für die Beantragung von Genehmigungen gehen zu Lasten und auf Risiko des Käufers.

# beschreibung

## Besonderheiten:

- Beeindruckendes Grundstück: Großzügiges Baugrundstück mit 23.970 m<sup>2</sup> eigenem Boden.
- An der Küste: In einzigartiger Lage direkt an den Dünen, dem Strand und der zeeländischen Gezeitenlandschaft (Waterdunen).
- Privatsphäre und Natur: Großzügiges, rechteckiges Grundstück, teilweise von Wasser und einem natürlichen Pflanzengürtel umgeben, der für eine geschützte Lage sorgt.
- Freie Gestaltungsmöglichkeiten: Hervorragende Gelegenheit zur Errichtung einer exklusiven Traumvilla mit großzügigem Außenbereich.
- Infrastruktur in der Nähe: Das Zentrum von Breskens, der Yachthafen, Restaurants und die Promenade sind nur wenige Schritte entfernt.
- Strategische Lage: Hervorragende Anbindung an Cadzand-Bad, Knokke und Brügge.
- Inspiration vorhanden: Künstlerische Darstellungen zur Veranschaulichung des visuellen Potenzials und der Lage auf dem Grundstück (als Inspiration) verfügbar.
- Verkaufsbedingungen: Das Grundstück wird im Ist-Zustand angeboten; Genehmigungen, Gutachten und Entwicklungskosten gehen zu Lasten und auf Risiko des Käufers.

foto's



Impressie

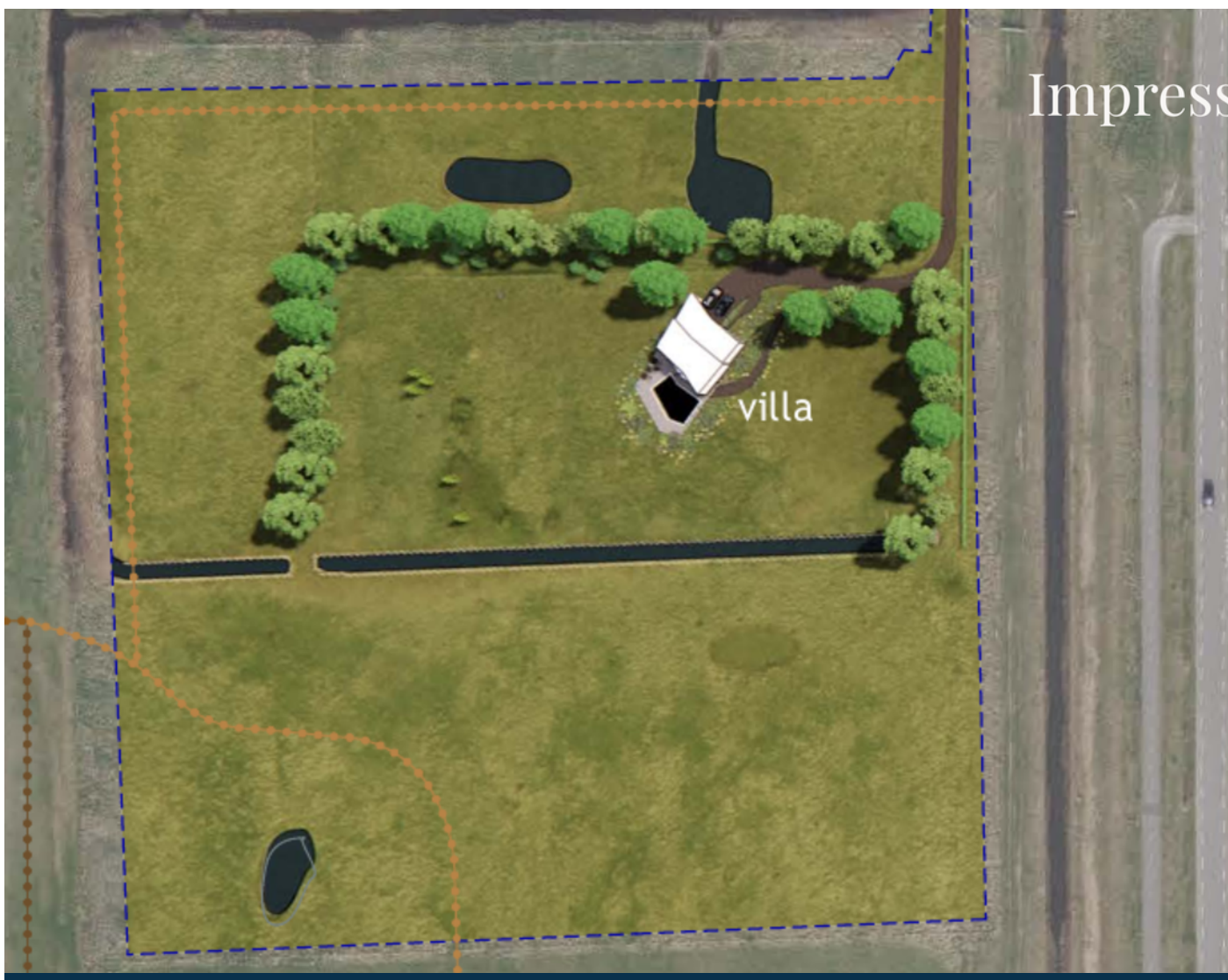


Impressie





Impressie



Impressie



# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 11



0 20 40 60 80 100m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Oostburg

Sectie S

Perceel 1562

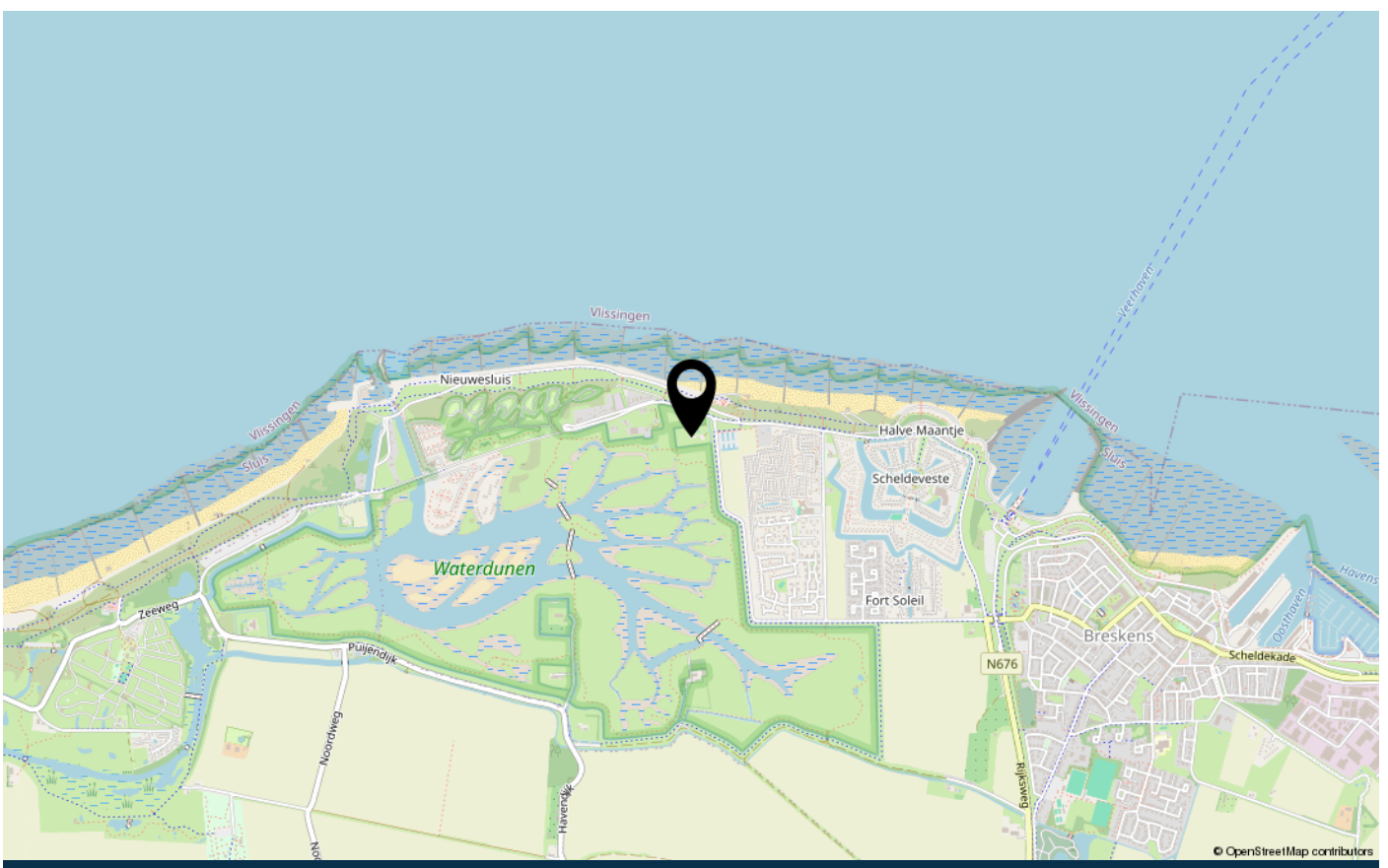
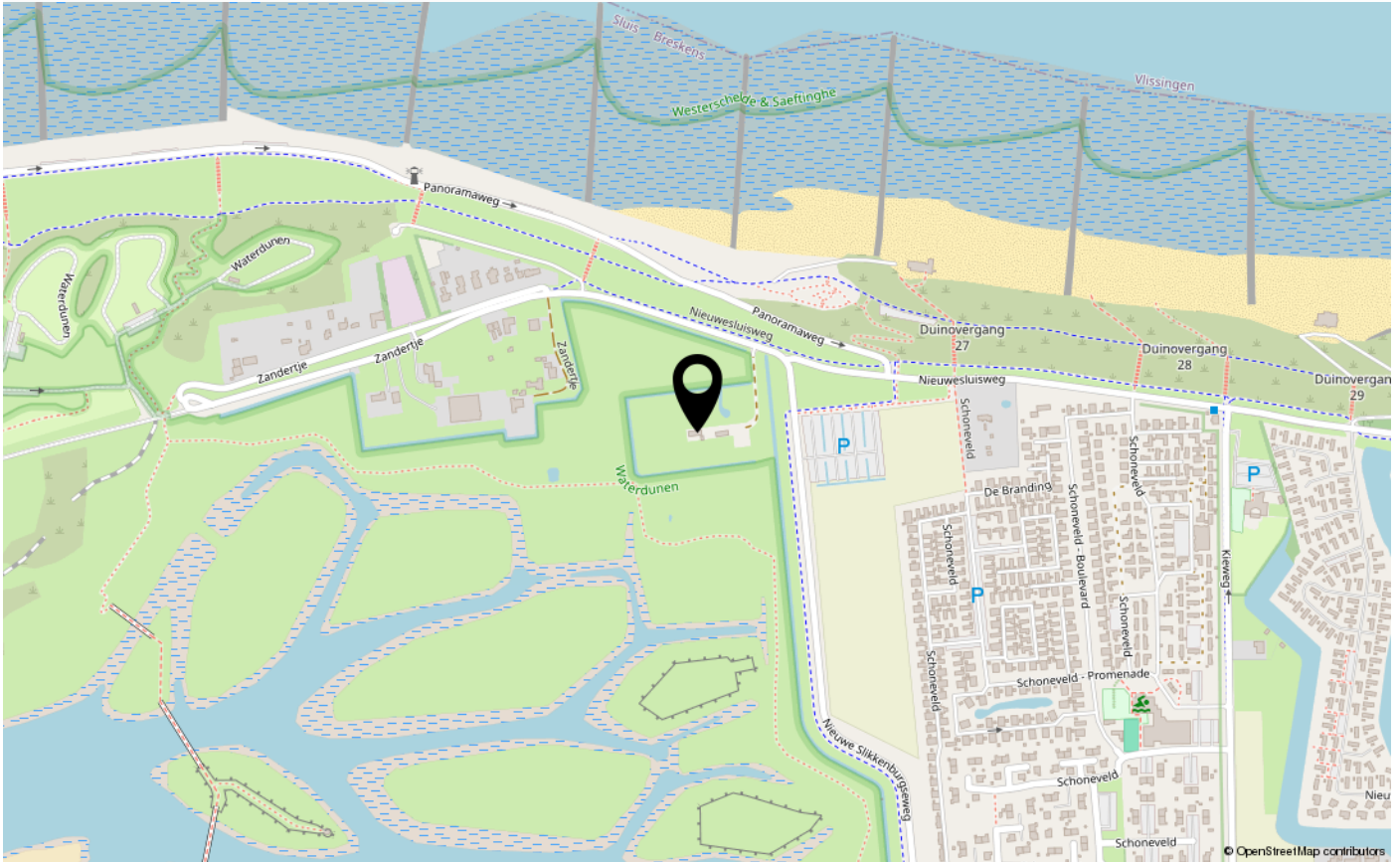
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 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 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)