



Nieuwesluisweg 1 074  
4511 RG  
Breskens  
Vraagprijs € 479.000 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    | 128 m <sup>2</sup>               |
| Perceeloppervlakte | 559 m <sup>2</sup>               |
| Inhoud             | 496 m <sup>3</sup>               |
| Verwarming         | c.v.-ketel                       |
| Aantal kamers      | 5                                |
| Aantal slaapkamers | 4                                |
| Bouwjaar           | 1999                             |
| Energie label      | C                                |
| Isolatie           | dubbel glas, volledig geïsoleerd |



# beschrijving

Op het vakantiepark Scheldeveste, op loopafstand van de zee en het prachtige strand van Breskens, staat deze ruime en instapklare vakantiewoning (type Zwin) op een royaal perceel van 559 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning biedt een ruime woonkamer met twee serres, een open keuken, vier comfortabele slaapkamers en twee badkamers.

De woning is gunstig gelegen op strandpark Scheldeveste op zeer korte afstand van de duinen, zee en strand, fiets-/voetveer naar Vlissingen en het gezellige centrum van Breskens met diverse winkels, terrasjes en restaurants.

## Begane grond

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met toegang tot een toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping. De ruime en licht woonkamer is uitgebouwd met twee ruime serres, beide voorzien van elektrische zonnewering. Vanuit de serre aan de achterzijde van de woning bereikt u de slaapkamer met badkamer en-suite die is voorzien van toilet, douche en wastafel.

De open keuken uit 2018 is volledig uitgerust met inbouwapparatuur, zoals een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriesvak en een vaatwasser. Daarnaast beschikt de woning over een praktische berging die via buiten bereikbaar is met een wasmachineaansluiting.

## Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, de tweede badkamer en een praktische berging. De badkamer is voorzien van een douche, dubbel wastafelmeubel en een toilet. De gehele verdieping is voorzien van een vinyl vloer.

## Tuin

De ruime, onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een mooi terras, ideaal voor het creëren van een gezellige zithoek. De woning heeft daarnaast een royale oprit en een vernieuwd tuinhuis uit 2018.

Bouwjaar: 1999

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas

Verwarming: cv-ketel uit 2013

*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

Bijzonderheden:

- \* keuken vernieuwd in 2018;
- \* tuinhuis geplaatst in 2018;
- \* twee serres met elektrische zonwering;
- \* zonnige achtertuin op het oosten;
- \* gemeubileerd en gestoffeerd aangeboden;
- \* de woning wordt niet recreatief verhuurd, vraag ons naar de mogelijkheden;
- \* parkkosten 2025 € 1.298,43 per jaar, hierin o.a. vrije toegang tot het zwembad;
- \* energielabel C.

# beschreibung

Im Ferienpark Scheldeveste, nur wenige Gehminuten vom Meer und dem schönen Strand von Breskens entfernt, finden Sie dieses geräumige und schlüsselfertige Ferienhaus (Typ Zwin) auf einem großzügigen Grundstück von 559 m². Das Haus bietet ein geräumiges Wohnzimmer mit zwei Wintergärten, eine offene Küche, vier komfortable Schlafzimmer und zwei Bäder.

Das Haus liegt sehr günstig am Strandpark Scheldeveste, nur wenige Schritte von den Dünen, dem Meer und dem Strand, der Fahrrad-/Fußgängerfähre nach Vlissingen und dem lebhaften Zentrum von Breskens mit verschiedenen Geschäften, Terrassen und Restaurants entfernt.

## Erdgeschoss

Wenn Sie das Haus betreten, finden Sie einen geräumigen Flur mit Zugang zu einem Toilettenraum und einer Treppe in den ersten Stock. Das geräumige und helle Wohnzimmer wurde um zwei große Wintergärten erweitert, die beide mit elektrischen Jalousien ausgestattet sind. Vom Wintergarten auf der Rückseite des Hauses gelangt man in das Schlafzimmer mit eigenem Bad, das mit Toilette, Dusche und Waschbecken ausgestattet ist.

Die offene Küche aus dem Jahr 2018 ist komplett mit Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein 4-flammiger Gasherd, eine Dunstabzugshaube, ein Backofen, ein Kühlschrank, ein Gefrierschrank und ein Geschirrspüler. Außerdem verfügt das Haus über einen praktischen Abstellraum, der von außen zugänglich ist und einen Waschmaschinenanschluss hat.

## Etage

In der ersten Etage befinden sich drei komfortable Schlafzimmer, das zweite Badezimmer und ein praktischer Abstellraum. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Doppelwaschbecken und eine Toilette. Die gesamte Etage ist mit Vinylboden ausgelegt.

## Garten

Der geräumige, pflegeleichte Garten liegt auf der Ostseite und verfügt über eine schöne Terrasse, die sich ideal für einen gemütlichen Sitzbereich eignet. Das Grundstück verfügt außerdem über eine großzügige Einfahrt und ein renoviertes Gartenhaus aus dem Jahr 2018.

Baujahr: 1999

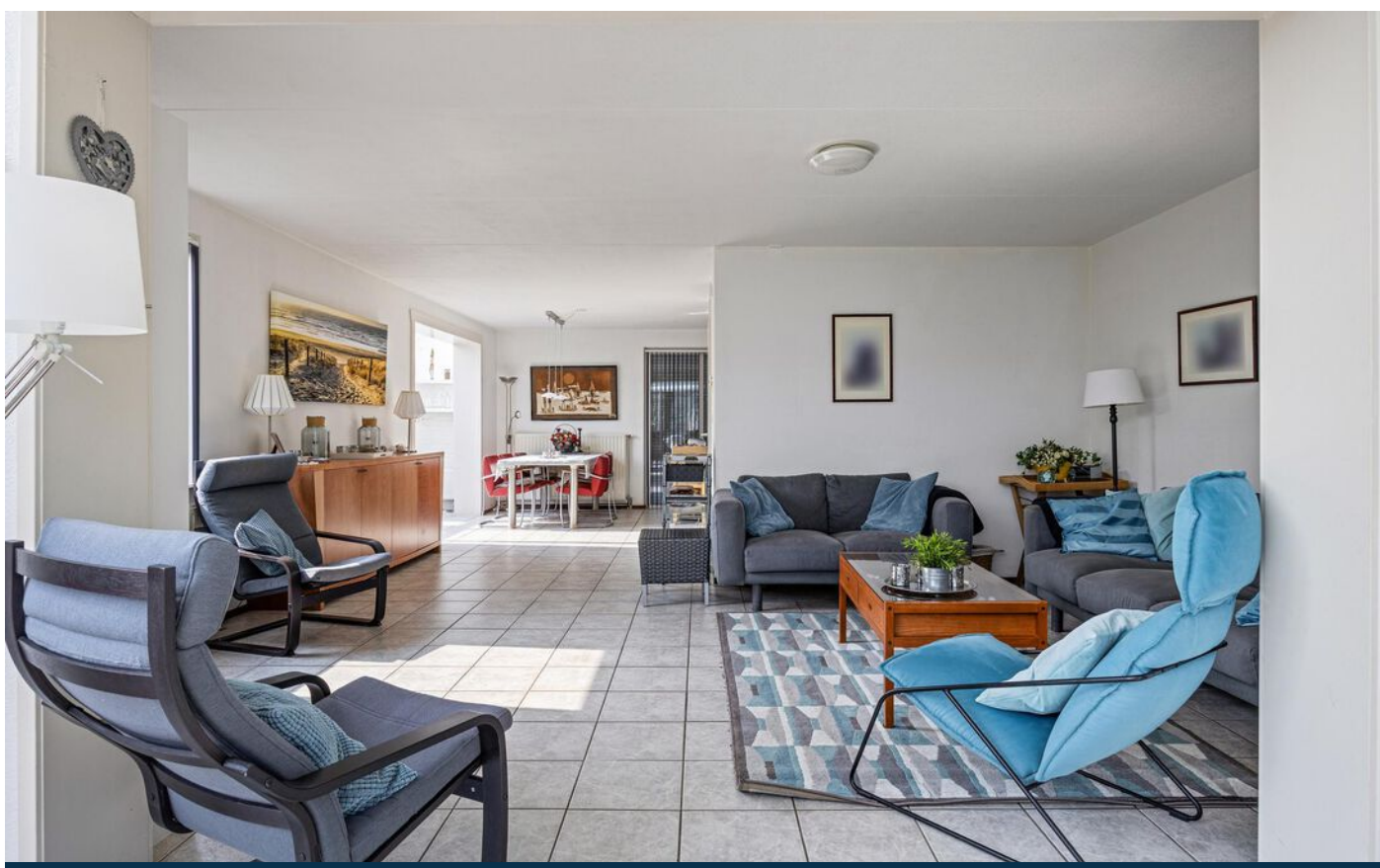
Fensterrahmen: Holzfenster mit Doppelverglasung

Heizung: Zentralheizungskessel von 2013

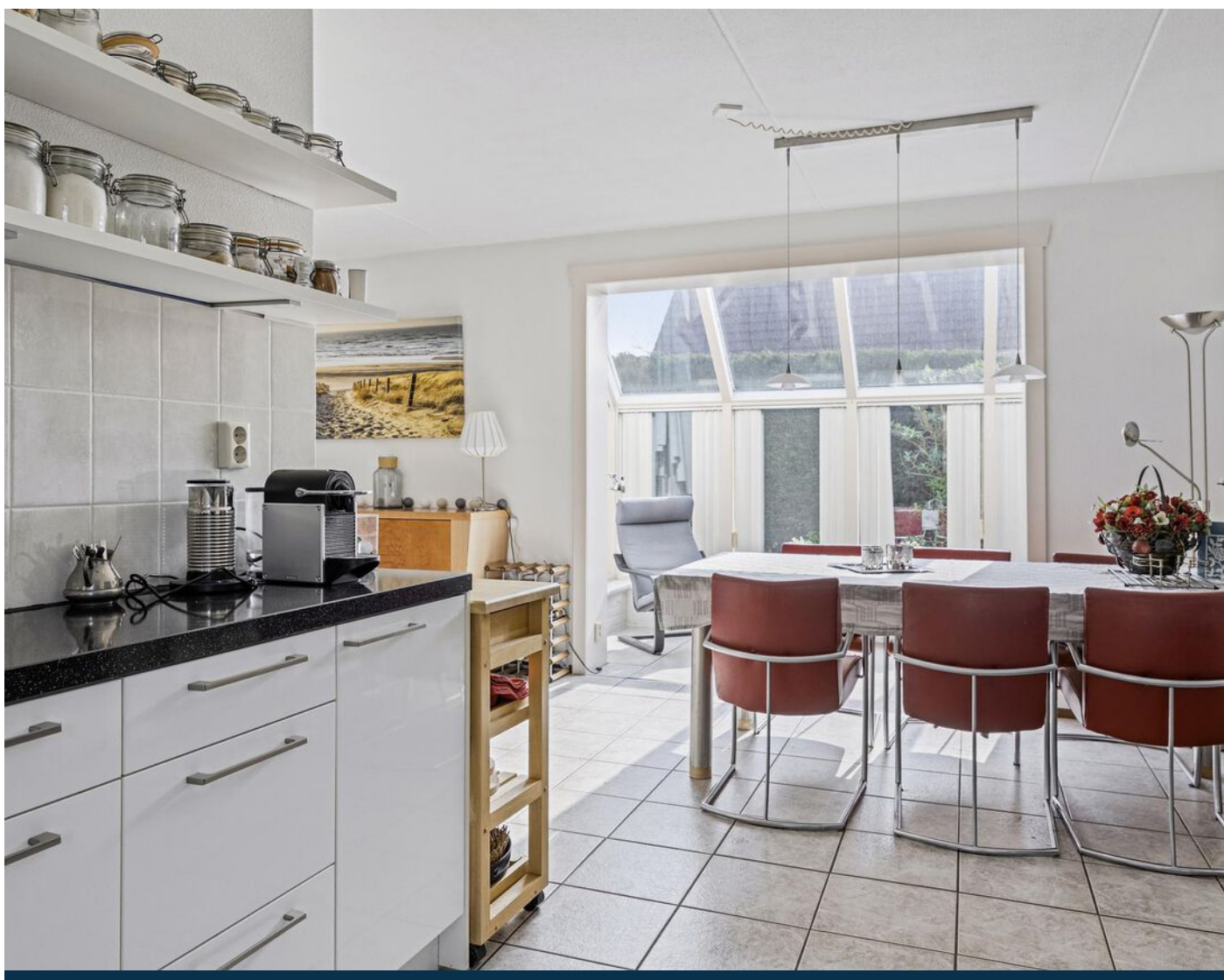
## Besonderheiten:

- \* Küche erneuert in 2018;
- \* Gartenhaus in 2018 platziert;
- \* zwei Wintergärten mit elektrischen Jalousien;
- \* sonniger Garten nach Osten ausgerichtet;
- \* Wird möbliert und unmöbliert angeboten;
- \* Die Immobilie wird nicht freizeitmäßig vermietet, fragen Sie uns nach den Möglichkeiten;
- \* Parkkosten 2025 € 1.298,43 pro Jahr, darin u.a. freier Zugang zum Schwimmbad;
- \* Energielabel C.

# foto's













# plattegrond



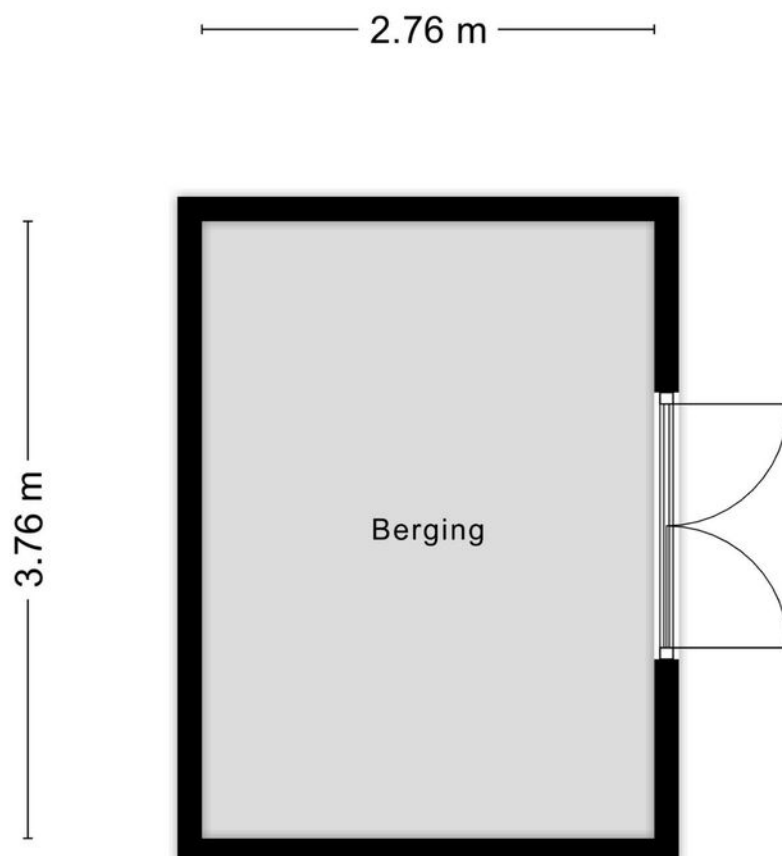
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# plattegrond



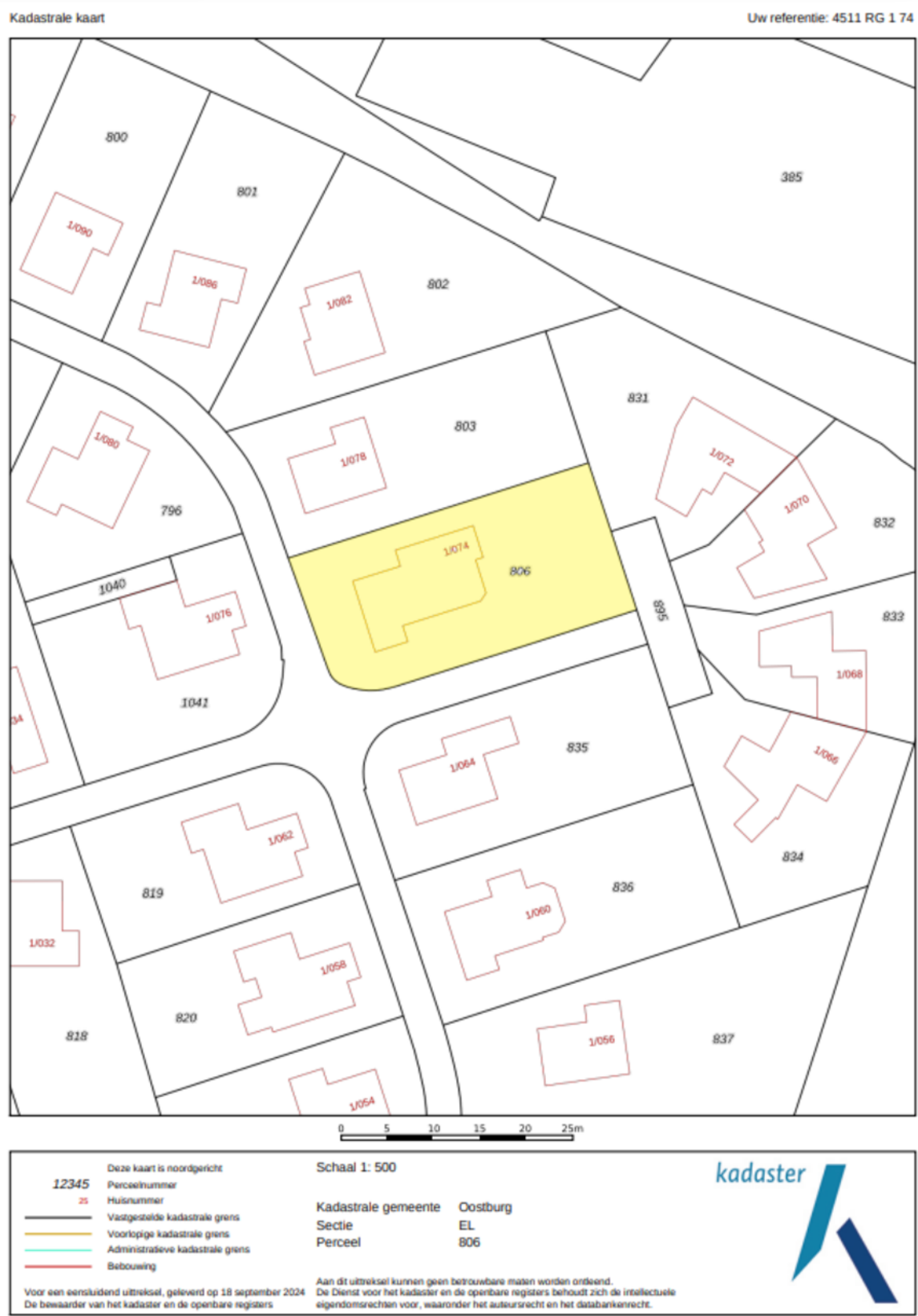
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# plattegrond

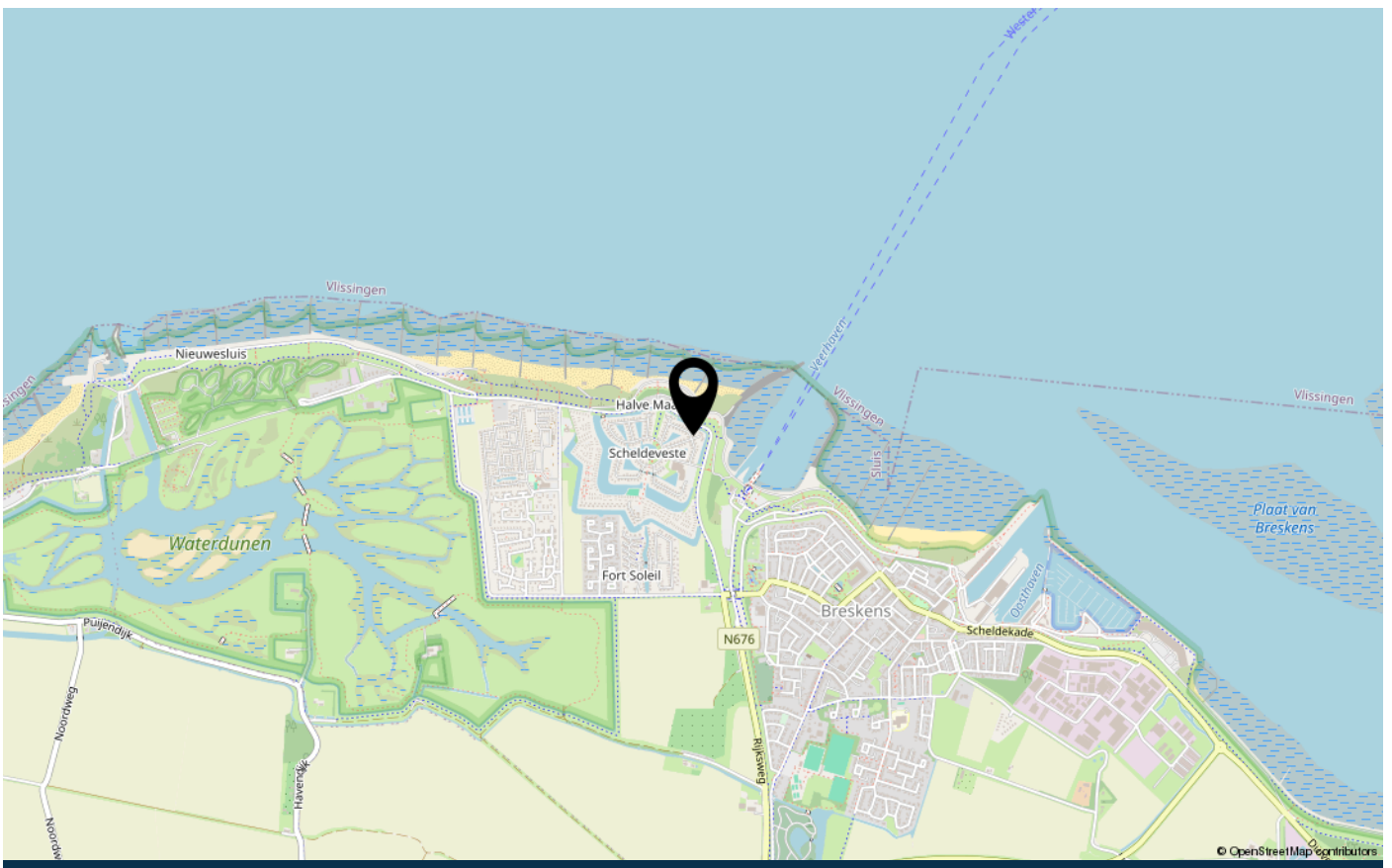
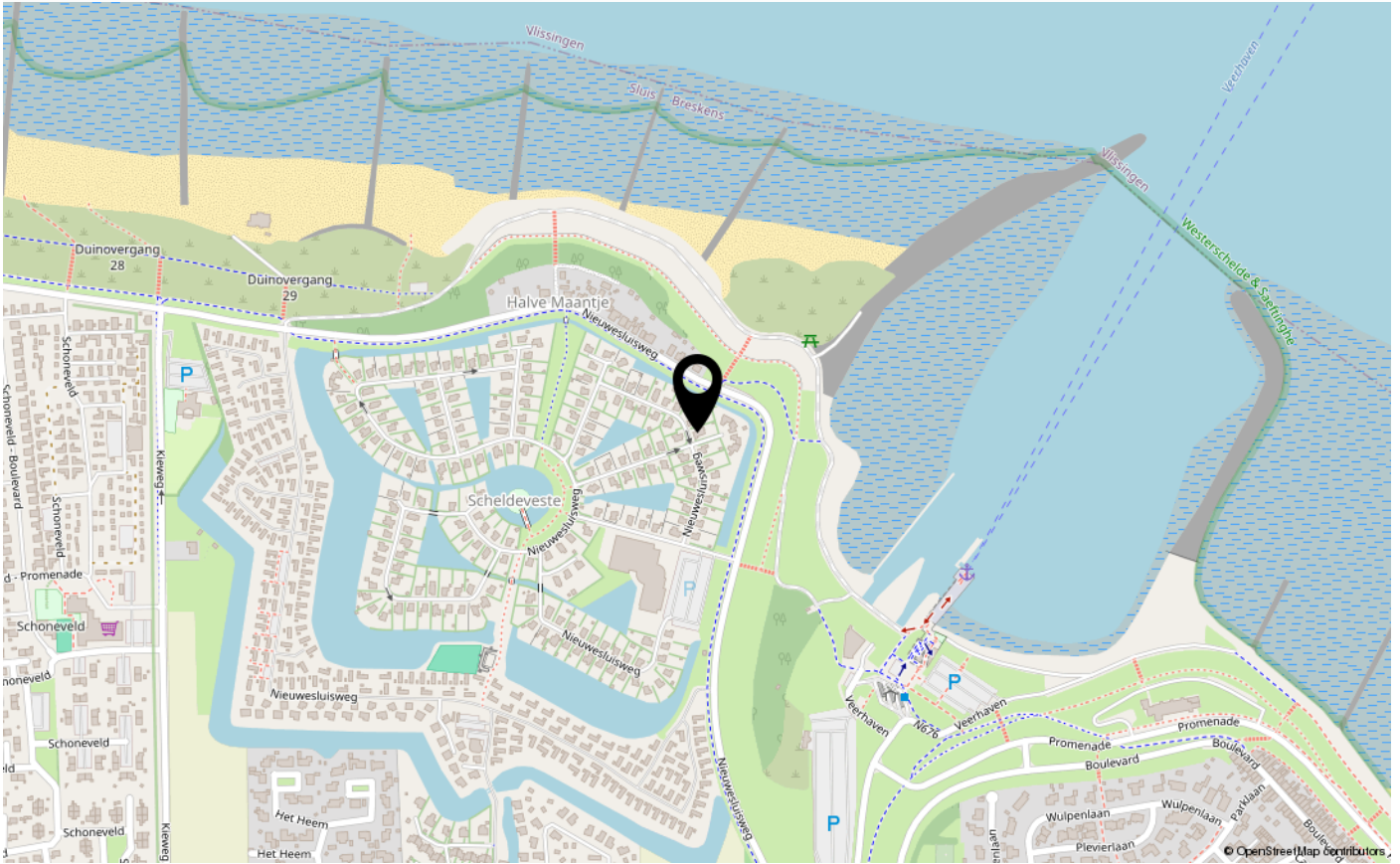


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# kadaster



# locatie op de kaart



# over Tournois Makelaardij

*Tournois Makelaardij is al geruime tijd een begrip in Zeeuws-Vlaanderen. Een regio die we als geen ander kennen omdat we al 3 generaties lang actief zijn op de onroerend goed markt.*

*Door onze situering aan de mooie Zeeuws-Vlaamse kust beschikken wij, naast het grote aanbod in permanente woningen, tevens over een ruim aanbod in recreatieve woningen.*

*Vanuit ons kantoor, gelegen in het centrum van Breskens, zijn wij u graag van dienst bij de aan- en verkoop van uw (recreatie)woning en bedrijfsonroerend goed, verhuur, taxaties en verzekeringen.*

*Ons lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM staat borg voor deskundige en betrouwbare dienstverlening op elk gebied waarop wij werkzaam zijn.*

*Ons deskundig en enthousiast team bestaat uit Emile en Monique Tournois, Marijke Aarnoutse, Chanella de Ruijscher en Martijn Tournois.*

*Emile en Marijke zijn beiden beëdigd Register Makelaar-Taxateur. U zult hen vooral tegenkomen tijdens bezichtigingen en taxaties.*

*Monique, Chanella en Martijn staan u graag te woord op ons kantoor. Zij zijn uw vakkundige aanspreekpunt voor al onze diensten.*



# 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 moet ik betalen?**

Overdrachtsbelasting is de belasting die u moet betalen bij het kopen van een woning. Vanaf 1 januari 2024 gelden de volgende tarieven.

### **Tarief van 0, 2 of 10,4%?**

Er is een éénmalige vrijstelling voor kopers onder de 35 jaar die een woning aankopen voor eigen bewoning die niet duurder is dan € 525.000,--. De koper mag de startersvrijstelling voor overdrachtsbelasting niet eerder ontvangen hebben. Bent u ouder dan 35 jaar of koopt u een woning die duurder is dan 525.000 euro? Dan betaalt u 2% overdrachtsbelasting. U moet dan wel de woning zelf gaan bewonen.

Als u niet zelf in de woning gaat wonen, moet u 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Bijvoorbeeld als u de woning:

- gaat verhuren;
- voor een kind koopt;
- als vakantiewoning gebruiken.

## **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)