



Het Gemaal 5 4504 PD Nieuwvliet

Vraagprijs € 280.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	59 m ²
Perceeloppervlakte	550 m ²
Inhoud	177 m ³
Verwarming	gaskachels
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1965
Energielabel	G
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



beschrijving

Het Gemaal 5 – Nieuwvliet

Zoekt u een eigen plek om onbezorgd te genieten aan de Zeeuwse kust, op slechts een steenworp afstand van het strand? Aan het einde van een rustig hofje op het kleinschalige park 'Het Gemaal' ligt deze charmante, gelijkvloerse recreatiewoning. Omringd door een riante tuin met veel groen, volop privacy en meerdere parkeerplekken op eigen terrein. Extra aantrekkelijk: er geldt op deze locatie absoluut geen verhuurplicht. U bepaalt dus helemaal zelf hoe en wanneer u van uw vakantiewoning gebruikmaakt.

Doordat er in het park enkel bestemmingsverkeer komt en de woning aan een doodlopende straat ligt, geniet u hier van een heerlijk rustige omgeving. Binnen twee minuten lopen staat u met uw voeten in het zand van het schitterende strand van Nieuwvliet. Nagenieten doet u bij een van de sfeervolle strandpaviljoens met een hapje, een drankje en uitzicht op de zonsondergang. Ook alle praktische en recreatieve voorzieningen — zoals een zwemparadijs, fietsuur en een supermarkt — bevinden zich vlakbij, evenals indrukwekkende natuurgebieden als De Verdrongen Zwarte Polder en Het Zwin.

Begane grond

Achter de voordeur bevindt zich de ontvangsthal met meterkast en garderobe. Vanaf hier zijn de badkamer, de eerste slaapkamer en de leefruimte toegankelijk. De badkamer is functioneel ingericht met een douche, wastafel en toilet.

De woonkamer is een aangenaam lichte doorzonruimte waar een klassieke gaskachel zorgt voor behaaglijke warmte tijdens de koudere maanden. De open keuken is voorzien van een 4-pits gasstel, afzuigkap, spoelbak, koelkast en een losse oven. Een absolute eyecatcher is de grote schuifpui naar de glazen serre van ruim 11 m² (2,30 x 4,88 m). Zodra u de deuren wijd opgooit, vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over. De hoofdslaapkamer grenst aan de leefruimte en is uitgerust met een royale vaste kastenwand.

Tuin

De woning wordt omgeven door een beschutte en gevarieerde tuin (voor-, zij- en achterzijde) die optimale privacy garandeert. Dankzij de luwe ligging pakt u hier al vroeg in de lente de eerste zonnestralen mee. Het terras aan de achterzijde biedt gedurende de hele dag de keuze tussen een zonnige plek of verkoelende schaduw. In de tuin staan tevens twee multifunctionele, van stroom en licht voorziene tuinhuisen: een exemplaar van 10 m² dat perfect dienstdoet als unieke extra slaapruimte voor logees of kinderen, en een tweede exemplaar van 8,9 m² dat ideaal is voor het opbergen van strandspullen en (elektrische) fietsen. Parkeren is geen enkel probleem; de oprit aan de voorzijde biedt

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

gemakkelijk plaats aan drie voertuigen.

bouwjaar: 1965

Verwarming: Gaskachel

Kozijnen: Grotendeels kunststof met dubbele beglazing

Bijzonderheden:

- Dakbedekking vernieuwd en geïsoleerd in 2021;
- Ongekende vrijheid: geen verhuurplicht (wel goede verhuurmogelijkheden);
- Toplocatie op slechts 2 minuten lopen van het strand;
- Rustig gelegen aan een doodlopende straat;
- Volledig gelijkvloers wonen op de begane grond;
- Aangebouwde glazen serre (11,2 m²) voor een optimaal binnen-buitengevoel;
- Fraai aangelegde, windbeschutte tuin met volop privacy;
- Twee houten tuinhuisen (resp. 10 m² en 9 m²) voorzien van elektra;
- Eigen parkeerplaats voor 3 auto's op eigen terrein;
- De woning wordt grotendeels aangeboden inclusief inventaris!

Wilt u deze unieke recreatiewoning vlak bij de zee zelf komen bekijken? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging!

Beschreibung

Het Gemaal 5 – Nieuwvliet

Suchen Sie einen eigenen Ort, an dem Sie unbeschwert die Küste von Zeeland genießen können, nur einen Steinwurf vom Strand entfernt? Am Ende eines ruhigen Innenhofs im kleinen Ferienpark „Het Gemaal“ liegt dieses charmante, ebenerdige Ferienhaus. Umgeben von einem großzügigen Garten mit viel Grün, viel Privatsphäre und mehreren Parkplätzen auf dem eigenen Grundstück. Besonders attraktiv: An diesem Standort besteht keinerlei Vermietungspflicht. Sie entscheiden also ganz allein, wie und wann Sie Ihre Ferienwohnung nutzen möchten.

Da im Park ausschließlich Anliegerverkehr herrscht und das Haus an einer Sackgasse liegt, genießen Sie hier eine herrlich ruhige Umgebung. Innerhalb von zwei Minuten zu Fuß stehen Sie mit den Füßen im Sand des wunderschönen Strandes von Nieuwvliet. In einem der stimmungsvollen Strandpavillons können Sie den Tag bei einem Snack, einem Getränk und dem Blick auf den Sonnenuntergang ausklingen lassen. Auch alle praktischen und Freizeitangebote – wie ein Schwimmparadies, ein Fahrradverleih und ein Supermarkt – befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie beeindruckende Naturgebiete wie „De Verdrongen Zwarte Polder“ und „Het Zwin“.

Erdgeschoss

Hinter der Eingangstür befindet sich die Eingangshalle mit Zählerschrank und Garderobe. Von hier aus gelangt man ins Badezimmer, ins erste Schlafzimmer und in den Wohnbereich. Das Badezimmer ist zweckmäßig eingerichtet und verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette.

Das Wohnzimmer ist ein angenehm heller Durchgangsraum, in dem ein klassischer Gasofen in den kälteren Monaten für behagliche Wärme sorgt. Die offene Küche ist mit einem 4-Flammen-Gasherd, einer Dunstabzugshaube, einer Spüle, einem Kühlschrank und einem separaten Backofen ausgestattet. Ein absoluter Blickfang ist die große Schiebetür zum über 11 m² großen (2,30 x 4,88 m) Wintergarten. Sobald Sie die Türen weit öffnen, gehen Innen- und Außenbereich nahtlos ineinander über. Das Hauptschlafzimmer grenzt an den Wohnbereich und ist mit einer großzügigen Einbauschränkwand ausgestattet.

Garten

Das Haus ist von einem geschützten und abwechslungsreichen Garten (Vorder-, Seiten- und Rückseite) umgeben, der optimale Privatsphäre garantiert. Dank der windgeschützten Lage können Sie hier schon früh im Frühling die ersten Sonnenstrahlen genießen. Die Terrasse auf der Rückseite bietet den ganzen Tag über die Wahl zwischen einem sonnigen Plätzchen und erfrischendem Schatten. Im Garten befinden sich außerdem zwei multifunktionale, mit Strom und Licht versorgte Gartenhäuser: eines mit 10 m², das sich perfekt als einzigartiger zusätzlicher Schlafraum für Gäste oder Kinder eignet, und ein zweites mit 8,9 m², das ideal zur Aufbewahrung von Strandutensilien und (Elektro-)Fahrrädern ist. Das Parken ist kein Problem; die Auffahrt an der Vorderseite bietet bequem Platz für drei Fahrzeuge.

Baujahr: 1965

Heizung: Gasofen

Fensterrahmen: Größtenteils aus Kunststoff mit Doppelverglasung

Beschreibung

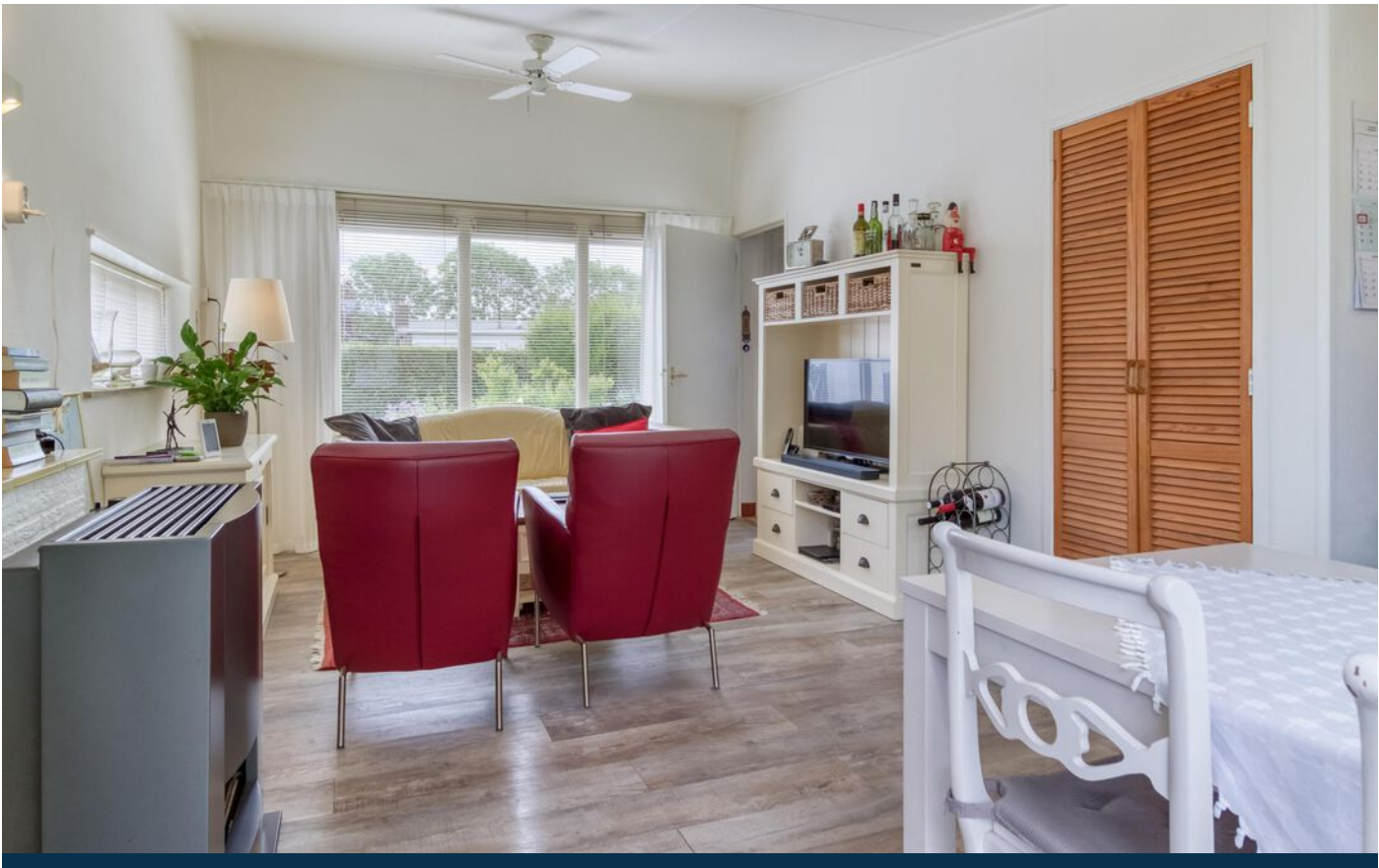
Besonderheiten:

- Dachdeckung 2021 erneuert und gedämmt;
- Beispiellose Freiheit: keine Vermietungspflicht (jedoch gute Vermietungsmöglichkeiten);
- Top-Lage, nur 2 Gehminuten vom Strand entfernt;
- Ruhig gelegen in einer Sackgasse;
- Vollständig ebenerdiges Wohnen im Erdgeschoss;
- Angebauter Wintergarten (11,2 m²) für ein optimales Innen-Außen-Gefühl;
- Schön angelegter, windgeschützter Garten mit viel Privatsphäre;
- Zwei Gartenhäuser aus Holz (10 m² bzw. 9 m²) mit Stromanschluss;
- Eigener Parkplatz für 3 Autos auf dem Grundstück;
- Das Haus wird größtenteils inklusive Hausrat angeboten!

Möchten Sie sich dieses einzigartige Ferienhaus in Meeresnähe selbst ansehen? Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung!

foto's













plattegrond

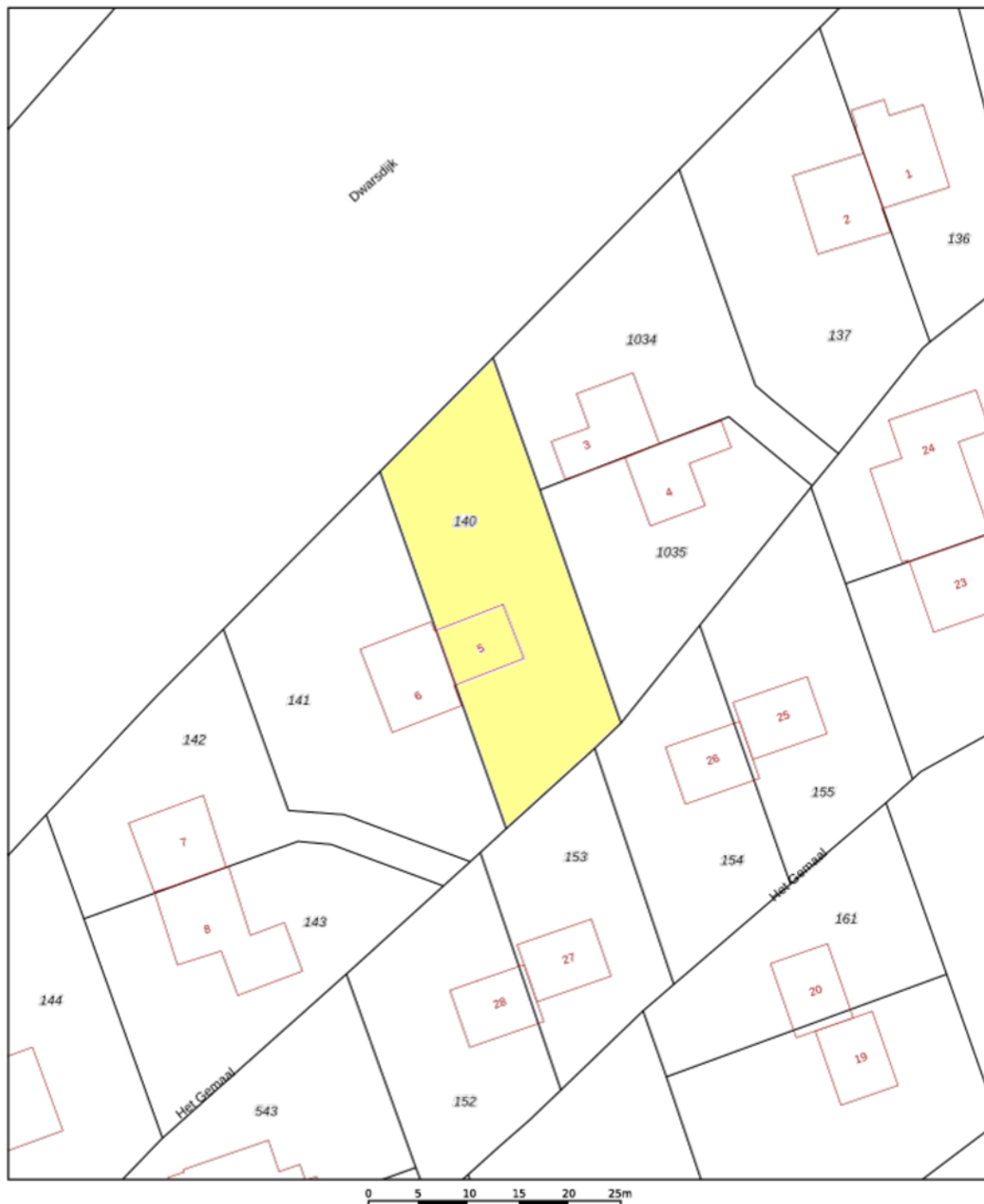


Deze plattegrond is opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

kadaster

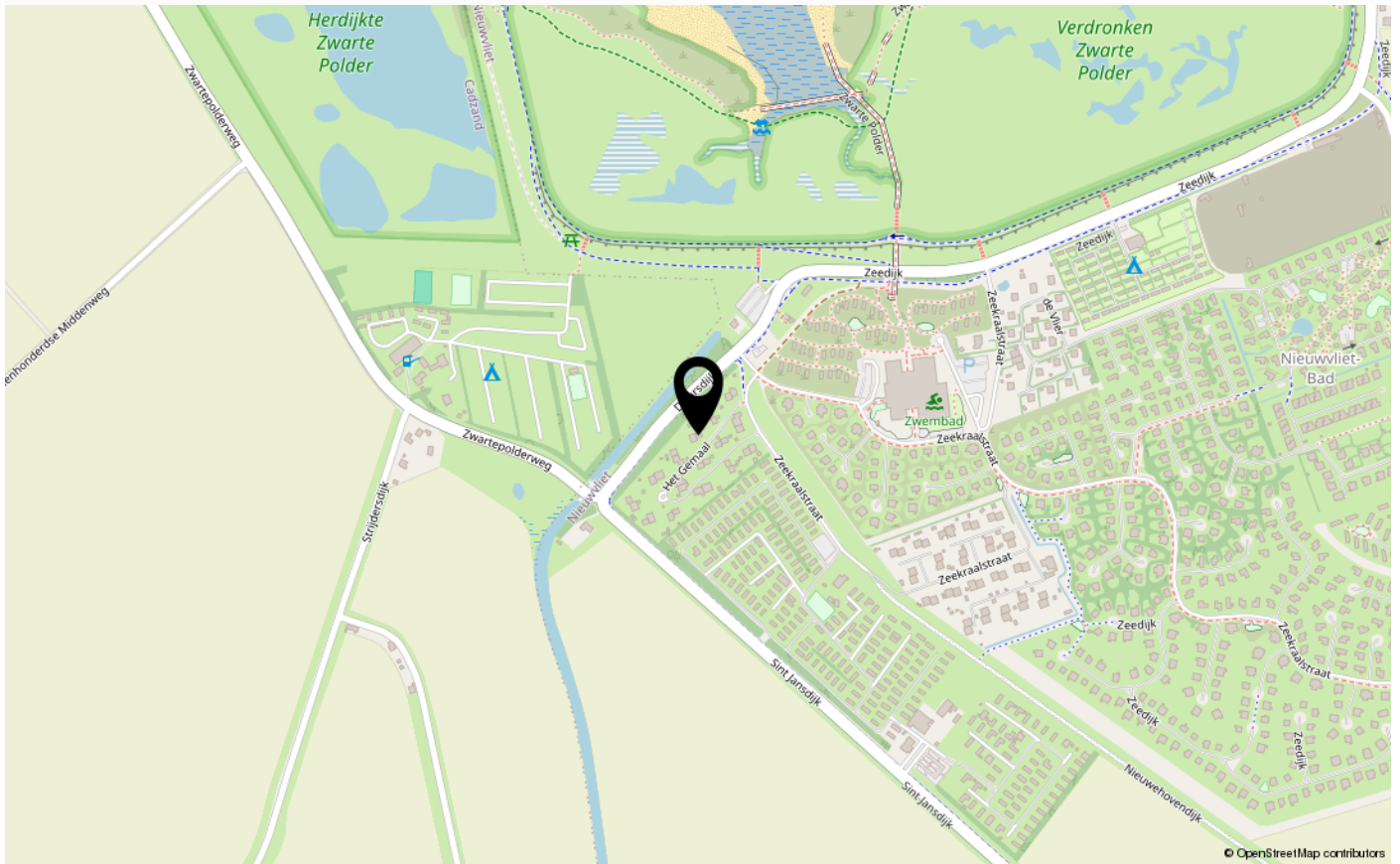
Kadastrale kaart

Uw referentie: 4504 PD 5



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oostburg		
25	Huisnummer	Sectie	EN		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	140		
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uitsnede 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 databankenrecht.			
	Administratieve kadastrale grens				
	Bebouwing				
Voor een eensluidend uitsnede, geleverd op 13 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers					

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