



Nieuwesluisweg 1 A 801
4511 RG
Breskens
Vraagprijs € 269.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens
0031 11 738 5080
info@tournoismakelaardij.nl
www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	50 m ²
Perceeloppervlakte	256 m ²
Inhoud	194 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2019
Energie label	B
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



beschrijving

Op vakantiepark Zeebad, op korte afstand van het strand van Breskens, bieden wij deze moderne, vrijstaande lodge aan. De woning is gelegen op een perceel van 256 m² eigen grond en beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers en een royaal terras met een eigen parkeerplaats.

De woning heeft een gunstige ligging nabij de duinen, zee en het strand. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving het fiets-/voetveer naar Vlissingen en het gezellige centrum van Breskens, waar u diverse winkels, terrasjes en restaurants vindt.

Indeling: bij binnenkomst in de hal heeft u toegang tot alle vertrekken. Aan de linkerzijde bevindt zich het ruime woongedeelte met grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijk licht. Via de schuifdeuren heeft u direct toegang tot de achtertuin. De open inbouwkeuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Verder beschikt de woning over drie slaapkamers, waarvan één met vaste kastruimte en één met een stapelbed. De badkamer is voorzien van een douche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een berging en aparte toiletruimte met een hangtoilet en fontein.

Tuin: buiten vindt u een ruim terras waar u optimaal kunt genieten van de frisse lucht en de zon. Het terras biedt voldoende ruimte voor een eettafel en loungestoelen, ideaal voor ontspanning en gezellige momenten met vrienden en familie. Daarnaast beschikt de lodge over een eigen parkeergelegenheid en een tuinhuis.

Bouwjaar: 2019

Kozijnen: Kunststof kozijnen met dubbel glas

Verwarming: cv-ketel

Bijzonderheden:

- * Recreatiepark Zeebad is gunstig gelegen, direct aan de duinen, zee en strand op loopafstand van het fiets-/voetveer naar Vlissingen en het gezellige centrum van Breskens met diverse winkels, terrasjes en restaurants;
- * gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden met wasmachine en droger;
- * de woning wordt recreatief verhuurd, vraag ons naar de voorwaarden;
- * parkeergelegenheid op eigen terrein;
- * parkkosten 2025 € 1.589,22 per jaar;
- * energielabel B;
- * btw-herzieningstermijn wordt verlegd.

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.*

beschreibung

Im Ferienpark Zeebad, nicht weit vom Strand von Breskens entfernt, bieten wir dieses moderne, freistehende Ferienhaus an. Das Haus befindet sich auf einem 256 m² großen Grundstück und verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, drei Schlafzimmer und eine großzügige Terrasse mit eigenem Parkplatz.

Das Haus liegt in unmittelbarer Nähe der Dünen, des Meeres und des Strandes. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch die Fahrrad-/Fußgängerfähre nach Vlissingen und das gemütliche Zentrum von Breskens, wo Sie verschiedene Geschäfte, Terrassen und Restaurants finden.

Grundriss:

Wenn Sie die Halle betreten, haben Sie Zugang zu allen Zimmern. Auf der linken Seite befindet sich der geräumige Wohnbereich mit großen Fenstern, die für viel natürliches Licht sorgen. Durch die Schiebetüren haben Sie direkten Zugang zum hinteren Garten. Die offene Einbauküche ist mit einem 4-Flammen-Gasherd, Dunstabzug, Kombibackofen, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet.

Außerdem verfügt das Haus über drei Schlafzimmer, eines mit Schrank und eines mit Etagenbett. Das Badezimmer hat eine Dusche und ein Waschbecken. Außerdem gibt es einen Abstellraum und einen separaten Toilettenraum mit einer Hängetoilette und einem Springbrunnen.

Garten:

Draußen finden Sie eine große Terrasse, auf der Sie die frische Luft und die Sonne genießen können. Die Terrasse bietet genügend Platz für einen Esstisch und Liegestühle, ideal für entspannte und gemütliche Momente mit Freunden und Familie. Darüber hinaus verfügt die Lodge über einen eigenen Parkplatz und einen Pavillon.

Baujahr: 2019

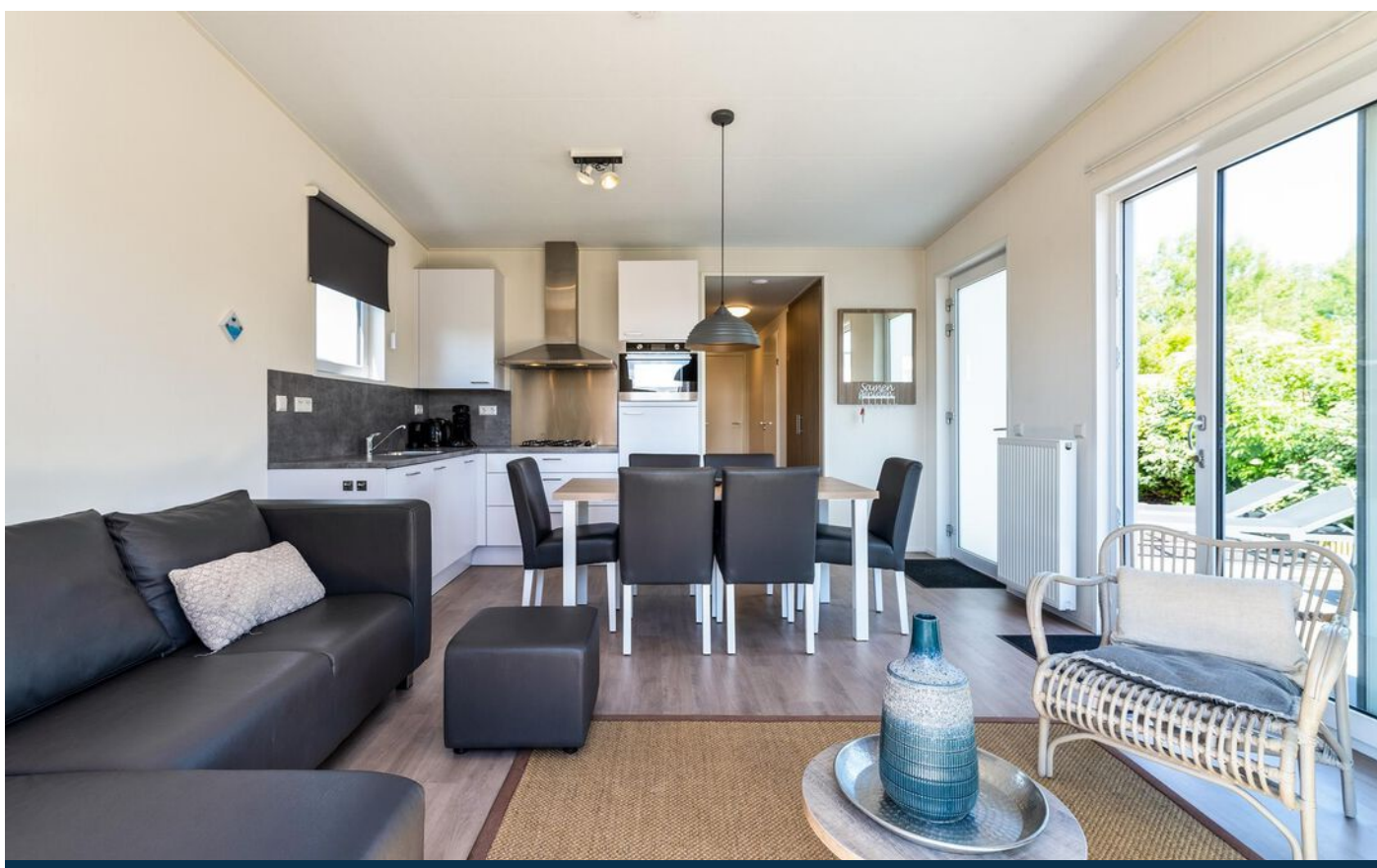
Fensterrahmen: Kunststoff-Fensterrahmen mit Doppelverglasung

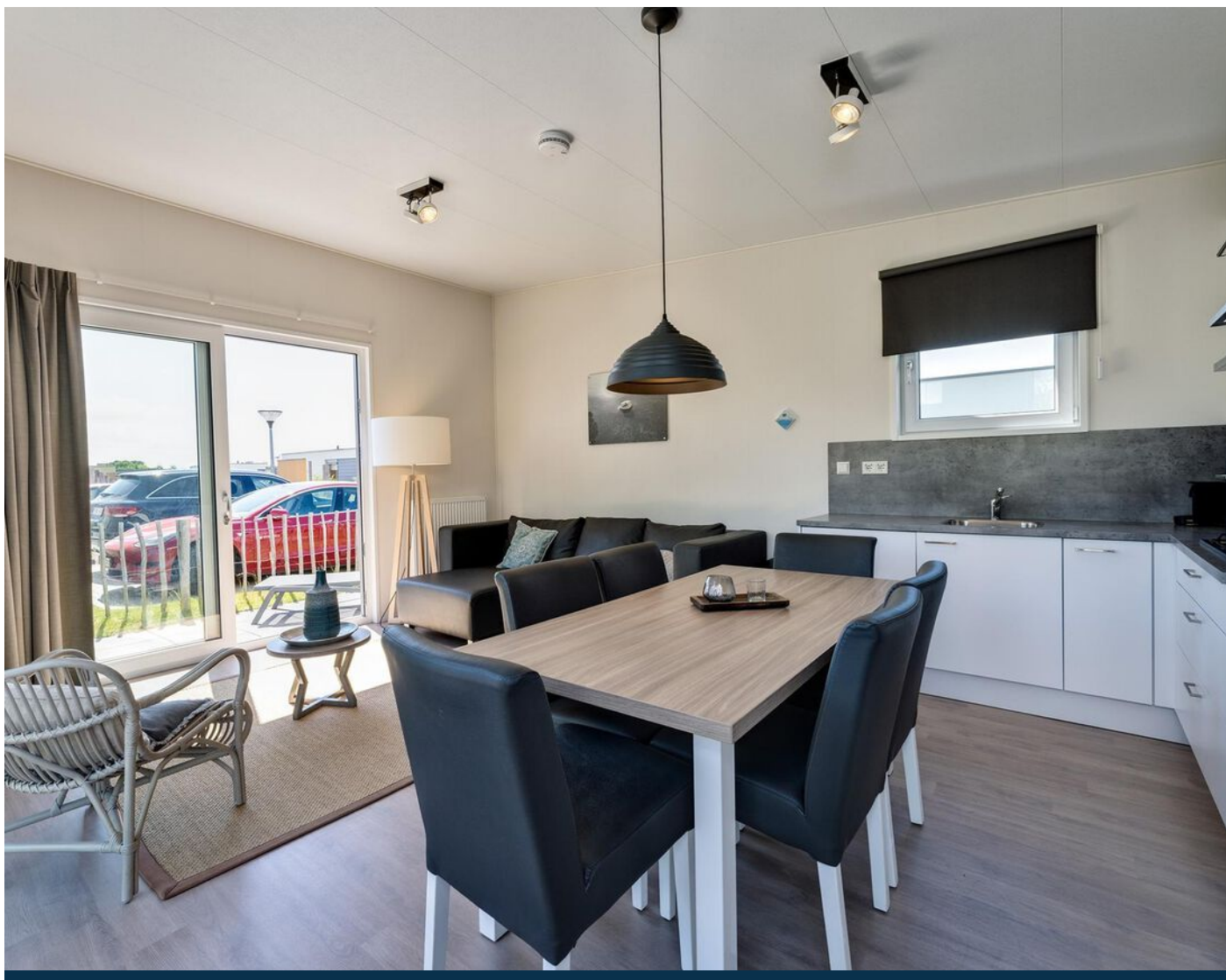
Heizung: Zentralheizungsboiler

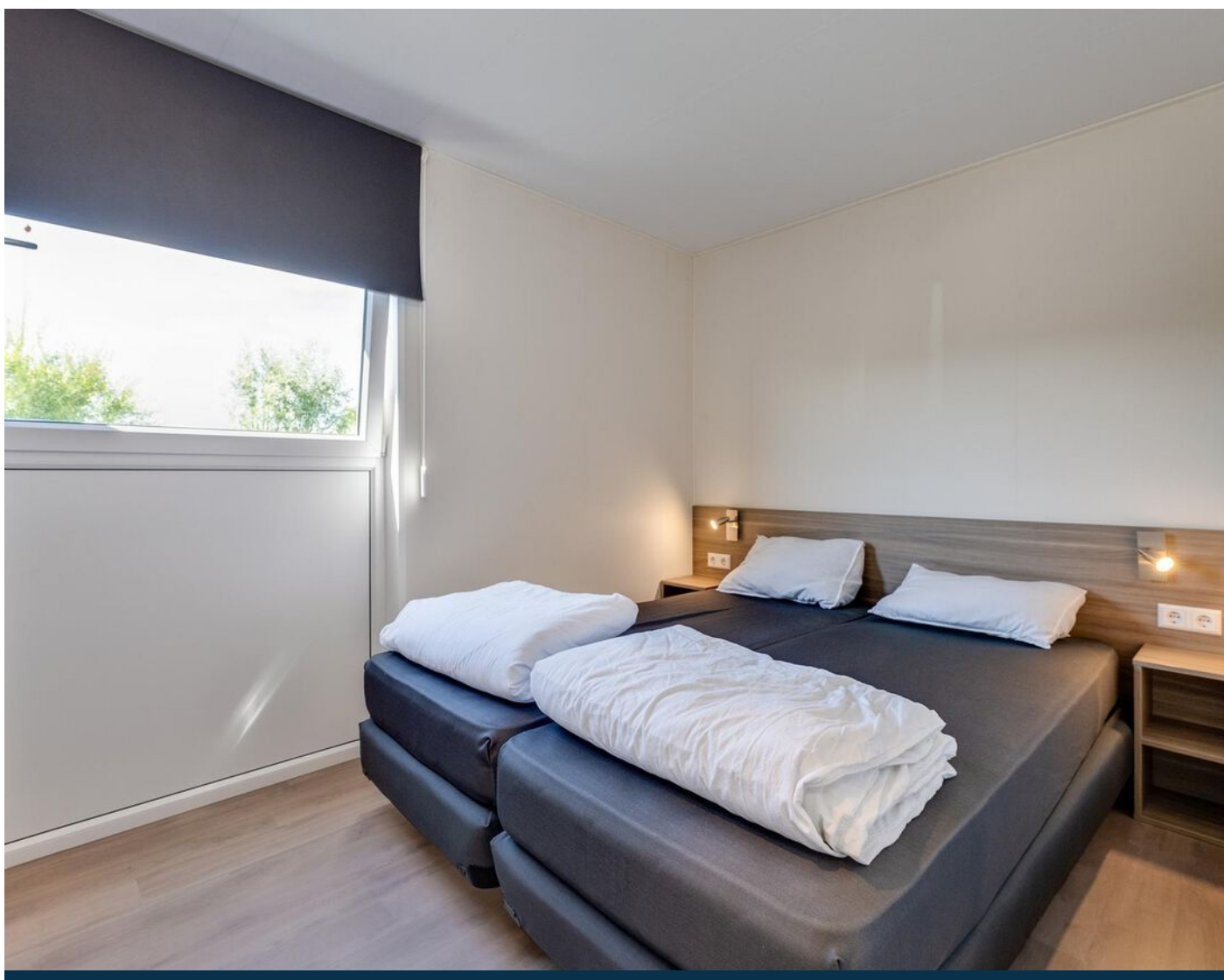
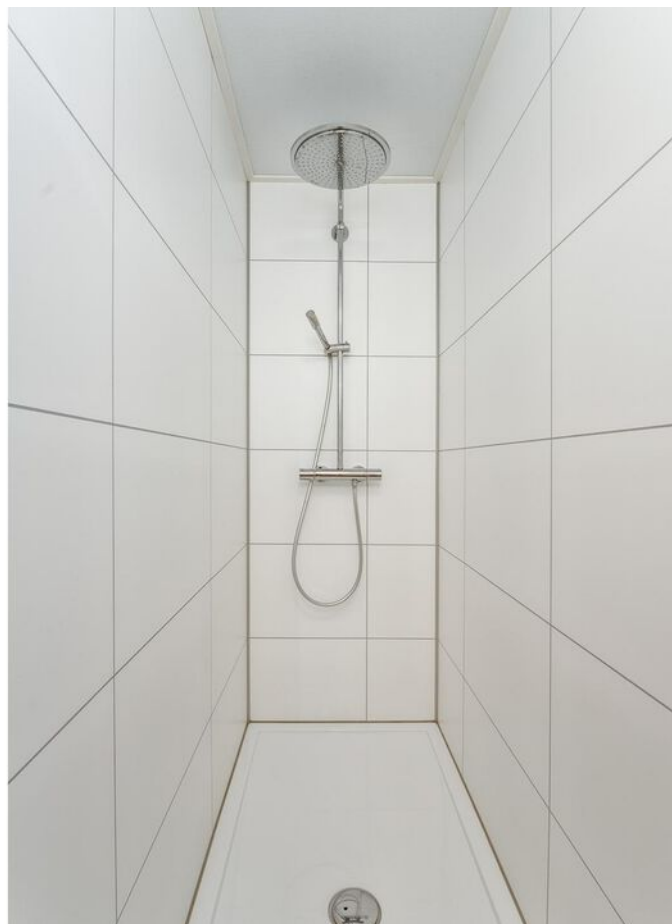
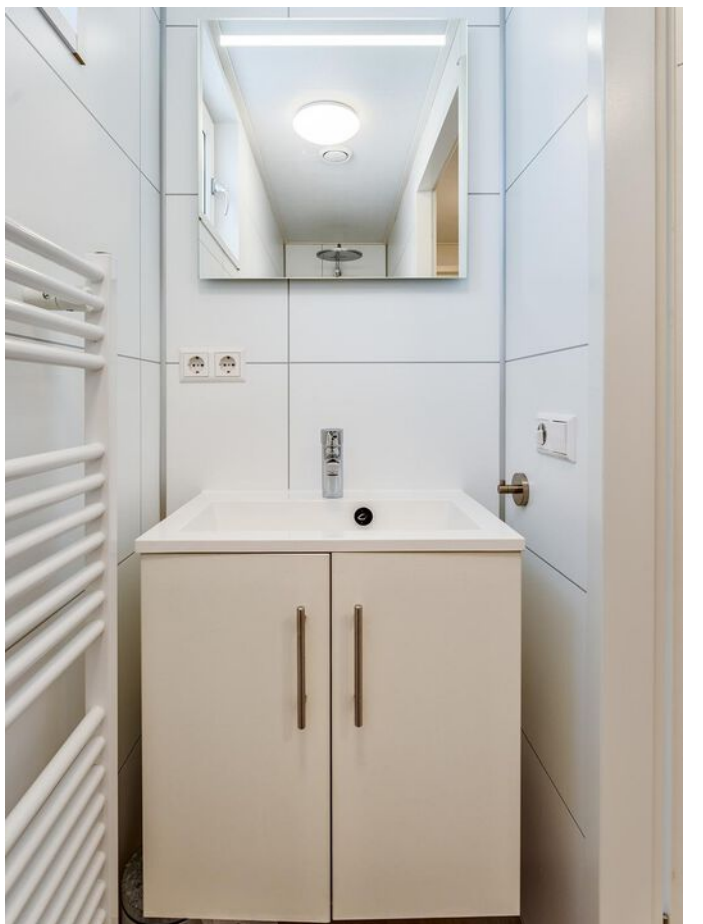
Details:

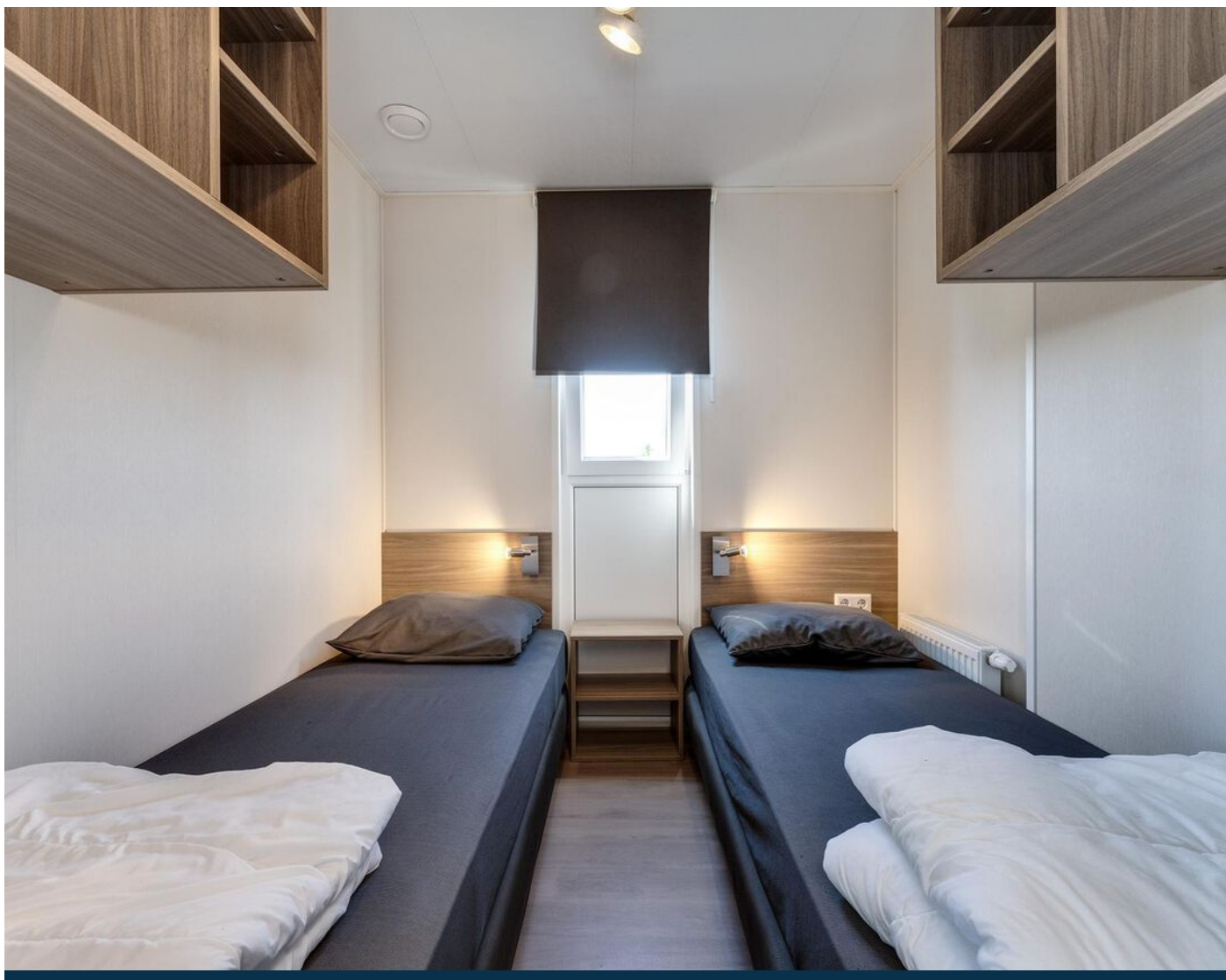
- * Der Erholungspark Zeebad liegt direkt an den Dünen, dem Meer und dem Strand in fußläufiger Entfernung zur Fahrrad-/Fußgängerfähre nach Vlissingen und dem gemütlichen Zentrum von Breskens mit verschiedenen Geschäften, Terrassen und Restaurants;
- * Wird möbliert mit Waschmaschine und Trockner angeboten;
- * Das Haus wird zu Freizeit Zwecken vermietet, fragen Sie uns nach den Bedingungen;
- * Parkgebühren 2025 € 1.589,22 pro Jahr;
- * Parkplatz vor Ort;
- * Energielabel B;
- * Mehrwertsteuer-Überprüfungszeitraum ist verschoben.

foto's





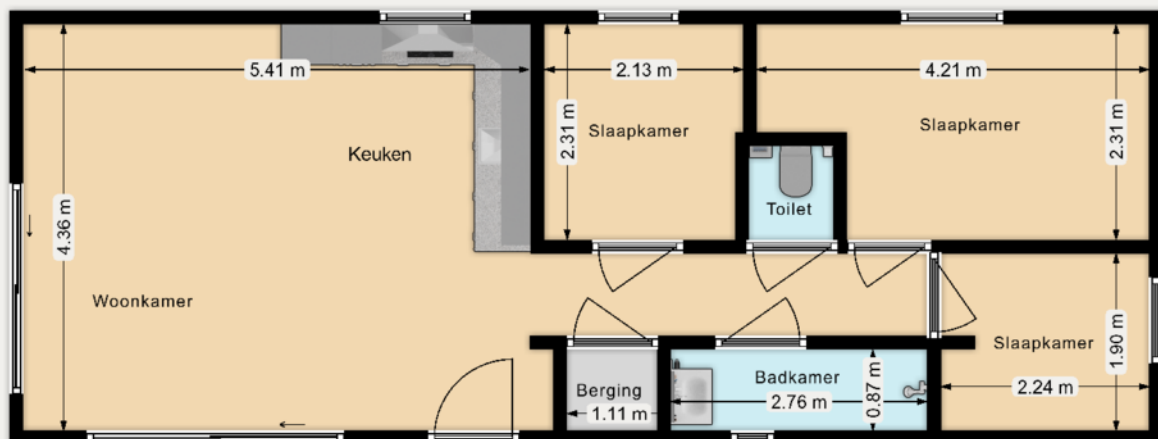






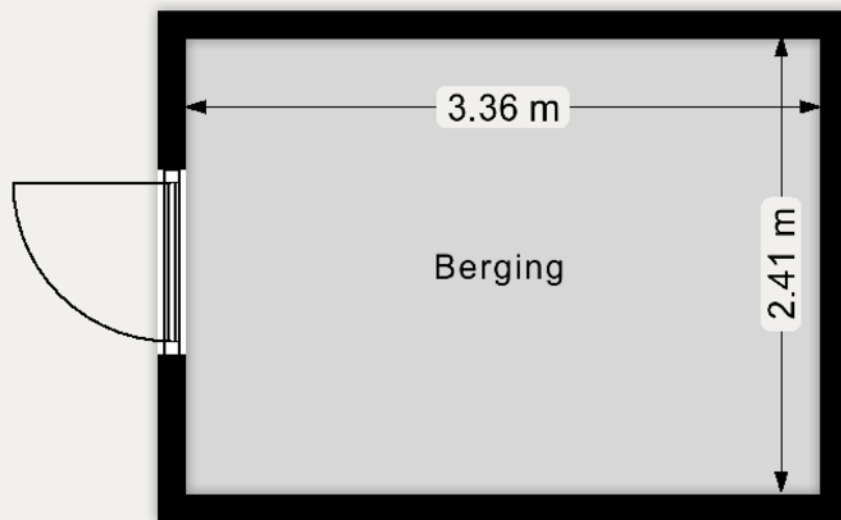


plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

plattegrond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

kadaster

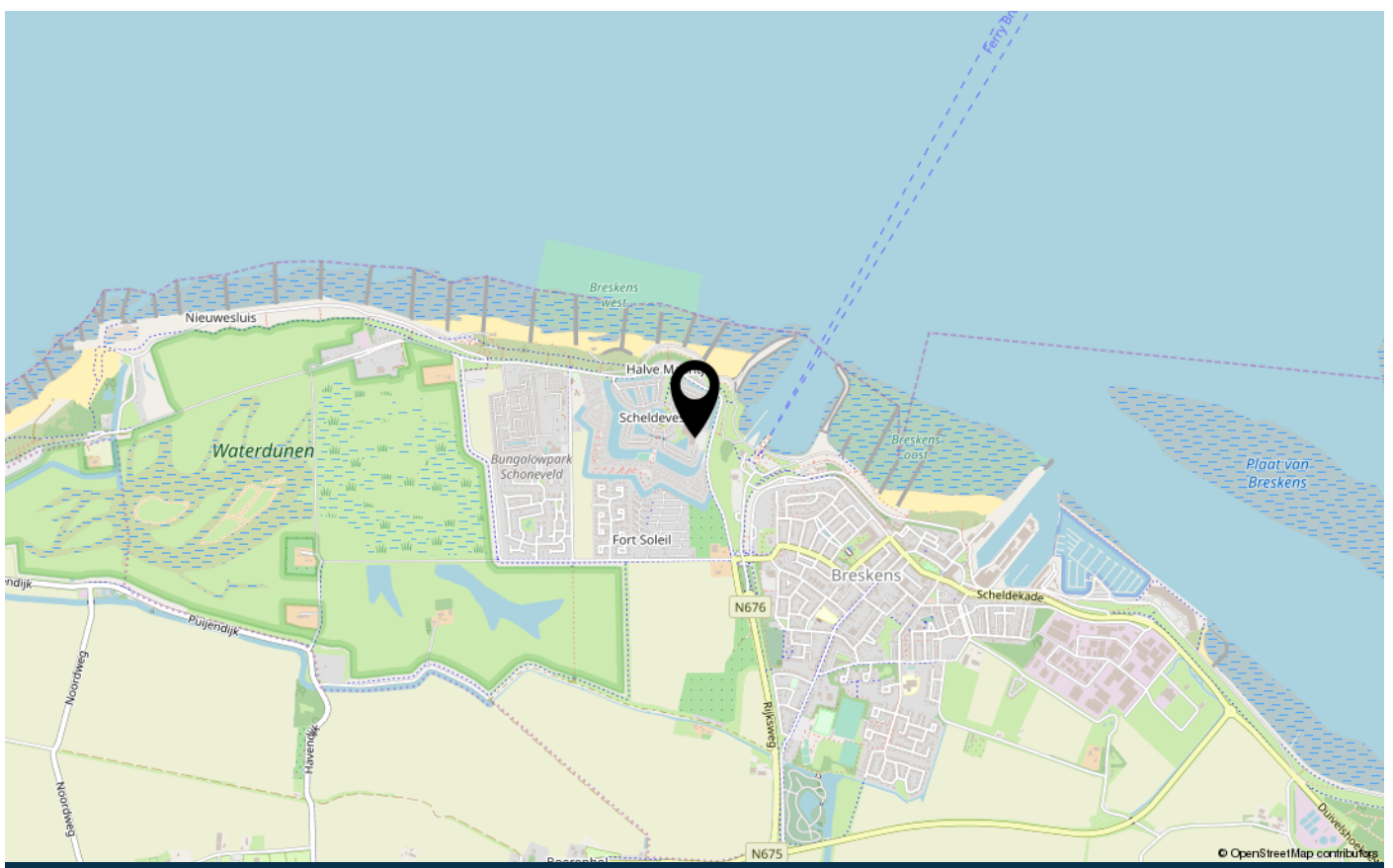
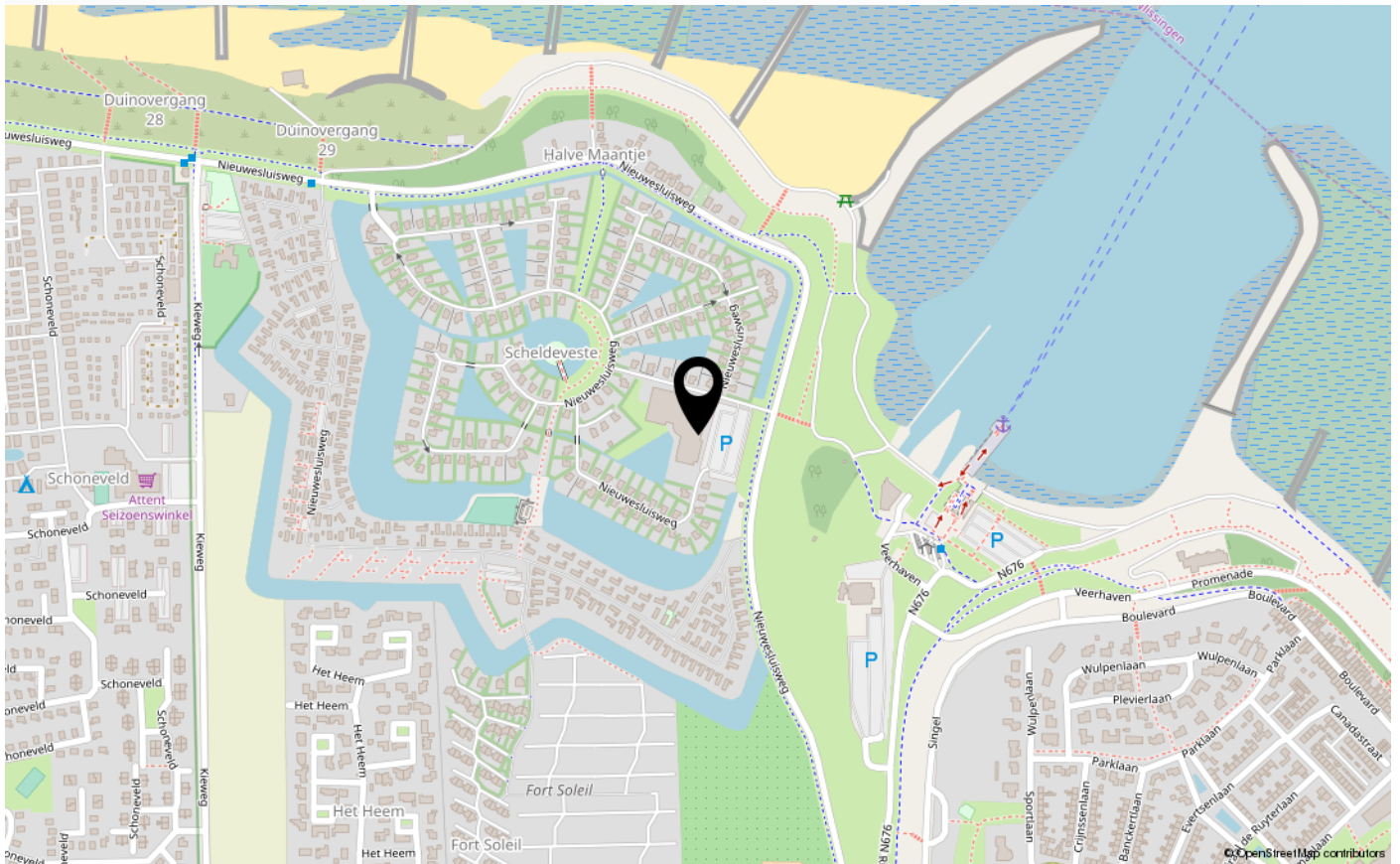
Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 1 801



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Coolburg	
	Vastgestelde kadastrale grens	EL	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	1804
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025 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 databankenrecht.

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.tournois-makelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournois-makelaardij.nl

www.tournois-makelaardij.nl