



Nieuwesluisweg 1 A 1511  
4511 RG  
Breskens  
Vraagprijs € 349.500 k.k.



[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)  
Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens  
0031 11 738 5080  
info@tournoismakelaardij.nl  
[www.tournoismakelaardij.nl](http://www.tournoismakelaardij.nl)

# kenmerken

Woonoppervlakte	70 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	317 m <sup>2</sup>
Inhoud	260 m <sup>3</sup>
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2015
Energielabel	B
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd



# beschrijving

Op het populaire vakantiepark Zeebad in Breskens, op korte afstand van het uitgestrekte Noordzeestrand en de duinen, bieden wij u deze moderne, vrijstaande lodge aan. De recreatiewoning staat op eigen grond en is gelegen op een ruim perceel van 317 m<sup>2</sup>. Dankzij de eigentijdse afwerking, de praktische indeling met verdieping en de rustige ligging is dit een heerlijke plek om volledig tot rust te komen aan de Zeeuwse kust.

De lodge beschikt over een lichte en sfeervolle woonkamer, drie comfortabele slaapkamers, twee badkamers en een complete open keuken. Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het zonnige terras, waar u in alle privacy kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats direct naast de lodge.

De ligging van deze woning is bijzonder aantrekkelijk. Binnen enkele minuten wandelt u naar het strand of de duinen voor een ontspannende wandeling of fietstocht langs de kust. Ook het fiets- en voetveer naar Vlissingen bevindt zich op korte afstand. Het gezellige centrum van Breskens, met diverse winkels, restaurants en terrassen, biedt alle voorzieningen binnen handbereik.

## Indeling

Via de entree komt u in de hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken van de woning. De ruime woonkamer met open keuken geniet van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen en de schuifpui naar het terras. Hierdoor ontstaat een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

De open keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak, combi-oven en vaatwasser. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische berging, voorzien van een wasmachineaansluiting en extra bergruimte.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer met vaste kastruimte en een en-suite badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een douche en een wastafelmeubel. Vanuit de centrale hal bereikt u tevens de modern uitgevoerde toiletruimte, voorzien van een stijlvol hangtoilet en een fonteintje.

## Verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de verdieping. De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, waarvan beide zijn voorzien van vaste kastruimte. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een tweede badkamer en een separate toiletruimte. De badkamer is ingericht met een inloopdouche en een wastafelmeubel.

*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

## Tuin

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop privacy. Het zonnige terras vormt een fijne plek om te ontspannen en te genieten van lange zomerdagen aan zee. Daarnaast beschikt het perceel over een externe berging voor fietsen en tuinspullen. De eigen parkeerplaats naast de woning zorgt voor extra comfort en gemak.

Bouwjaar: 2015

Kozijnen: Kunststof kozijnen met dubbel glas en screens

Verwarming: cv-ketel uit 2015

## Bijzonderheden:

- \* gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden;
- \* Nooit recreatief verhuurd, maar biedt uitstekende verhuurmogelijkheden;
- \* parkeervoorziening op eigen terrein;
- \* parkkosten 2026 € 1.641,05 per jaar;
- \* unieke ligging op steenworpafstand van de zeedijk.

# beschreibung

Im beliebten Ferienpark Zeebad in Breskens, nur wenige Schritte vom weitläufigen Nordseestrand und den Dünen entfernt, bieten wir Ihnen diese moderne, freistehende Lodge an. Das Ferienhaus steht auf eigenem Grund und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 317 m<sup>2</sup>. Dank der modernen Ausstattung, der praktischen Aufteilung mit Obergeschoss und der ruhigen Lage ist dies ein wunderbarer Ort, um an der Küste von Zeeland vollkommen zur Ruhe zu kommen.

Die Lodge verfügt über ein helles und gemütliches Wohnzimmer, drei komfortable Schlafzimmer, zwei Badezimmer und eine komplett ausgestattete offene Küche. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, auf der Sie ganz ungestört das Leben im Freien genießen können. Darüber hinaus verfügt das Haus über einen eigenen Parkplatz direkt neben der Lodge.

Die Lage dieser Unterkunft ist besonders attraktiv. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß den Strand oder die Dünen für einen entspannten Spaziergang oder eine Radtour entlang der Küste. Auch die Fahrrad- und Fußgängerfähre nach Vlissingen ist nicht weit entfernt. Das gemütliche Zentrum von Breskens mit verschiedenen Geschäften, Restaurants und Terrassen bietet alle Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe.

## Aufteilung

Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den Flur, von dem aus Sie Zugang zu den verschiedenen Räumen der Wohnung haben. Das geräumige Wohnzimmer mit offener Küche profitiert dank der großen Fensterfronten und der Schiebetür zur Terrasse von viel Tageslicht. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die offene Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über verschiedene Einbaugeräte, darunter ein 4-Flammen-Gasherd, eine Dunstabzugshaube, einen Kühlschrank mit Gefrierfach, einen Kombi-Backofen und einen Geschirrspüler. An die Küche schließt sich der praktische Hauswirtschaftsraum an, der mit einem Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum ausgestattet ist.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein geräumiges Schlafzimmer mit Einbauschränken und einem eigenen Bad. Dieses Bad ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Eingangshalle aus gelangen Sie auch zu den modern gestalteten Sanitärräumen, die mit einem stilvollen Wand-WC und einem Handwaschbecken ausgestattet sind.

## Obergeschoss

Über die Treppe im Flur gelangen Sie ins Obergeschoss. Der Flur bietet Zugang zu zwei geräumigen Schlafzimmern, beide sind mit Einbauschränken ausgestattet. Außerdem befinden sich auf dieser Etage ein zweites Badezimmer und ein separates WC. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche und einem Waschbecken ausgestattet.

# beschreibung

## Garten

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet viel Privatsphäre. Die sonnige Terrasse ist ein schöner Ort, um sich zu entspannen und die langen Sommertage am Meer zu genießen. Außerdem verfügt das Grundstück über einen Außenabstellraum für Fahrräder und Gartengeräte. Der eigene Parkplatz neben dem Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit.

Baujahr: 2015

Fensterrahmen: Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Insektenschutzgittern

Heizung: Heizkessel aus dem Jahr 2015

## Besonderheiten:

- \* wird möbliert angeboten;
- \* Nie als Ferienwohnung vermietet, bietet jedoch hervorragende Vermietungsmöglichkeiten;
- \* Parkplatz auf dem eigenen Grundstück;
- \* Parkgebühren 2026: 1.641,05 € pro Jahr;
- \* einzigartige Lage nur einen Steinwurf vom Deich entfernt.

# foto's











# plattegrond



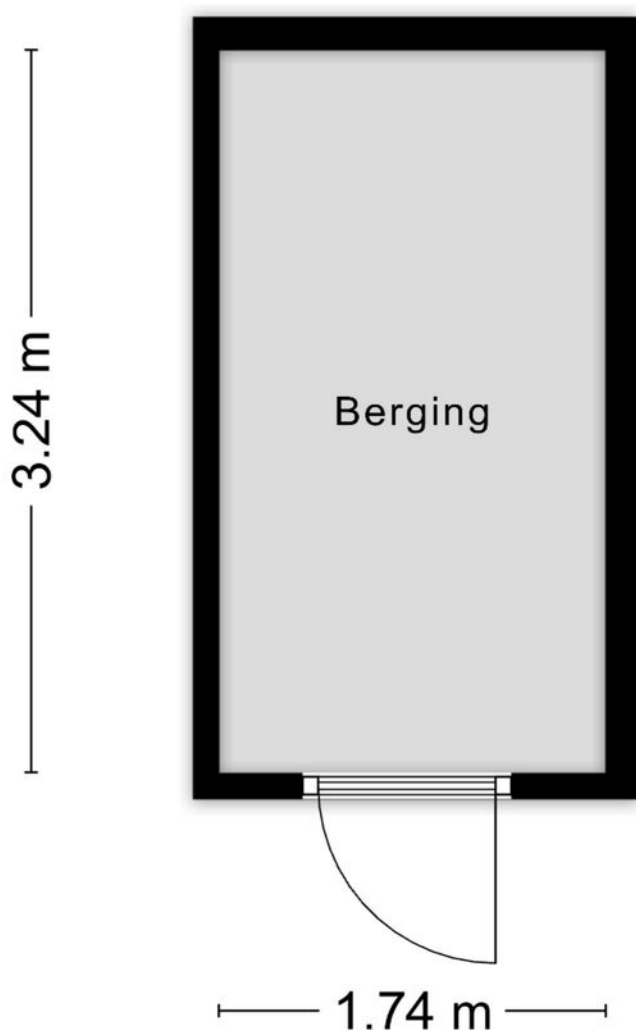
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# plattegrond



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

# plattegrond

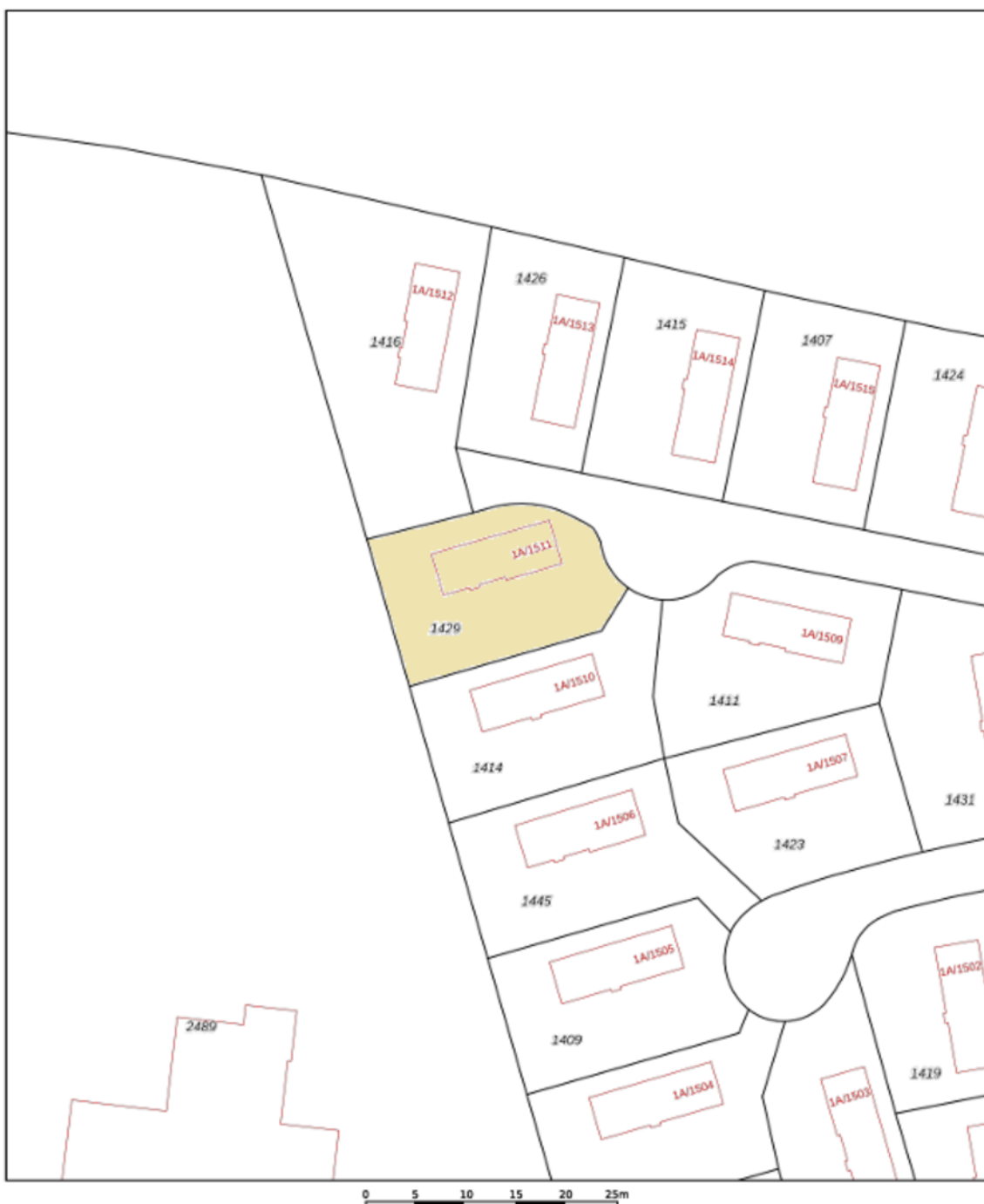


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511 RG 1A 1511



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oostburg	
—	Huisnummer	Secție EL	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1429	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 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.



# 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 bod weer 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 gepland 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)