



Het Heem 28

4511 PM

Breskens

Vraagprijs € 550.000 k.k.



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

kenmerken

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	806 m ²
Inhoud	461 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1978
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



beschrijving

Welkom aan Het Heem 28: een verrassend ruime en comfortabele woning op een fantastische locatie, op korte afstand van het strand en de Zeeuwse kust. Hier geniet u iedere dag van rust, ruimte en het ultieme vakantiegevoel of u nu op zoek bent naar een permanente woonplek of een heerlijke recreatiewoning.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de unieke locatie. Binnen enkele minuten wandelt u naar het strand voor een frisse ochtendwandeling, een ontspannen middag in de zon of een prachtige zonsondergang aan zee. De combinatie van wonen nabij de kust en het royale wooncomfort maakt deze woning ideaal voor zowel permanente bewoning als recreatief gebruik. Het Heem 28 laat u iedere dag beleven alsof u op vakantie bent.

De woning beschikt over een ruime en praktische indeling met volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyliefhebbers. Dankzij de royale leefruimtes, de fijne tuin en de extra hobbyruimte vindt u hier alle ruimte om comfortabel te wonen én te genieten.

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning met veel leefruimte en een fantastische ligging in Breskens? Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek zelf de charme en mogelijkheden van deze bijzondere woning.

Indeling

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime en verzorgde hal met toilet en toegang tot de verschillende vertrekken. Vanuit de hal bereikt u de lichte en zonnige woonkamer, een heerlijke leefruimte waar grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval en een aangename sfeer.

Aansluitend bevindt zich de gesloten woonkeuken. Deze praktische keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Hier bereidt u met gemak de lekkerste maaltijden terwijl u geniet van het comfort en de ruimte die de keuken biedt.

De woning beschikt over drie ruime slaapkamers en een extra dressing die eenvoudig als vierde slaapkamer, hobbykamer of thuishoktoer kan worden ingericht. Hierdoor is de woning flexibel in te delen en geschikt voor diverse woonwensen.

De badkamer vormt een heerlijke plek om te ontspannen en is compleet uitgerust met een douche, ligbad, toilet en dubbele wastafel. Een comfortabele ruimte waar u in alle rust kunt genieten van luxe en ontspanning.

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

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verzorgde tuin vormt een fijne plek om te genieten van het buitenleven, met voldoende ruimte om te ontspannen, te tuinieren of gezellig samen te komen met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage, zodat uw auto altijd veilig en droog staat geparkeerd. Extra bijzonder is de vrijstaande hobbyruimte, ideaal voor creatieve activiteiten, een werkplaats, atelier of zelfs een eigen fitnessruimte. Deze multifunctionele ruimte biedt talloze mogelijkheden om uw woonwensen werkelijkheid te maken.

Bouwjaar: 1978

Kozijnen: kunststof voorzien van dubbelglas

Verwarming: cv-ketel 2023

bijzonderheden:

- * de woonkamer en slaapkamer zijn voorzien van airco;
- * de woning beschikt over 6 zonnepanelen;
- * het natuurgebied Waterdunen, strand en de zee bevinden zicht op loopafstand;
- * zowel permanent als recreatief te bewonen
- * energielabel C.

beschreibung

Willkommen im Het Heem 28: Ein überraschend geräumiges und komfortables Haus in fantastischer Lage, nur wenige Gehminuten vom Strand und der zeeländischen Küste entfernt. Hier genießen Sie jeden Tag Ruhe, Großzügigkeit und das ultimative Urlaubsgefühl – egal, ob Sie einen festen Wohnsitz oder ein herrliches Feriendomizil suchen.

Was diese Immobilie wirklich auszeichnet, ist die einzigartige Lage. In nur wenigen Minuten spazieren Sie zum Strand – ideal für einen frischen Morgenspaziergang, einen entspannten Nachmittag in der Sonne oder einen traumhaften Sonnenuntergang am Meer. Die Kombination aus küstennahem Wohnen und großzügigem Wohnkomfort macht dieses Haus ideal für die Eigennutzung als auch für die Freizeitnutzung. Im Het Heem 28 fühlt sich jeder Tag wie Urlaub an.

Das Haus verfügt über eine großzügige und praktische Aufteilung mit zahlreichen Möglichkeiten für Familien, Home-Office-Nutzer oder Hobbybegeisterte. Dank der weitläufigen Wohnbereiche, des schönen Gartens und des zusätzlichen Hobbyraums finden Sie hier ausreichend Platz für komfortables Wohnen und Genießen.

Suchen Sie ein stimmungsvolles Zuhause mit viel Lebensraum und einer fantastischen Lage in Breskens? Kontaktieren Sie uns noch heute und entdecken Sie selbst den Charme und die Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie.

Beim Betreten werden Sie in einer geräumigen und gepflegten Diele empfangen, die über ein Gäste-WC verfügt und Zugang zu den verschiedenen Räumen bietet. Von der Diele aus gelangen Sie in das helle und sonnendurchflutete Wohnzimmer – ein herrlicher Lebensraum, in dem große Fensterfronten für viel natürliches Licht und eine angenehme Atmosphäre sorgen.

Anschließend befindet sich die geschlossene Wohnküche. Diese praktische Küche ist mit diversen Einbaugeräten ausgestattet, darunter ein 4-Zonen-Gaskochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler. Hier bereiten Sie mühelos köstliche Mahlzeiten zu, während Sie den Komfort und das Platzangebot genießen.

Das Haus verfügt über drei geräumige Schlafzimmer und ein zusätzliches Ankleidezimmer, das problemlos als viertes Schlafzimmer, Hobbyraum oder Home-Office eingerichtet werden kann. Dadurch ist die Raumaufteilung flexibel und passt sich unterschiedlichen Wohnbedürfnissen an.

Das Badezimmer ist ein Ort der Entspannung und komplett ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC und Doppelwaschbecken. Ein komfortabler Raum, in dem Sie in aller Ruhe Luxus und Erholung genießen können.

Auch im Außenbereich hat diese Immobilie viel zu bieten. Der gepflegte Garten ist ein wunderbarer Ort, um das Leben im Freien zu genießen – mit ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine integrierte Garage, sodass Ihr Auto jederzeit sicher und trocken untergebracht ist. Ein besonderes Highlight ist der freistehende Hobbyraum, ideal für kreative Aktivitäten, als Werkstatt, Atelier oder sogar als privater Fitnessraum. Dieser multifunktionale Raum bietet unzählige Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

beschreibung

Baujahr: 1978

Fenster: Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung

Heizung: Zentralheizung (Kessel aus 2023)

Besonderheiten:

- Wohn- und Schlafzimmer sind mit einer Klimaanlage ausgestattet.
- Das Haus verfügt über 6 Solarmodule.
- Das Naturschutzgebiet „Waterdunen“, der Strand und das Meer sind fußläufig erreichbar.
- Nutzung sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Ferienhaus (recreative Nutzung) zulässig.
- Energielabel: C.

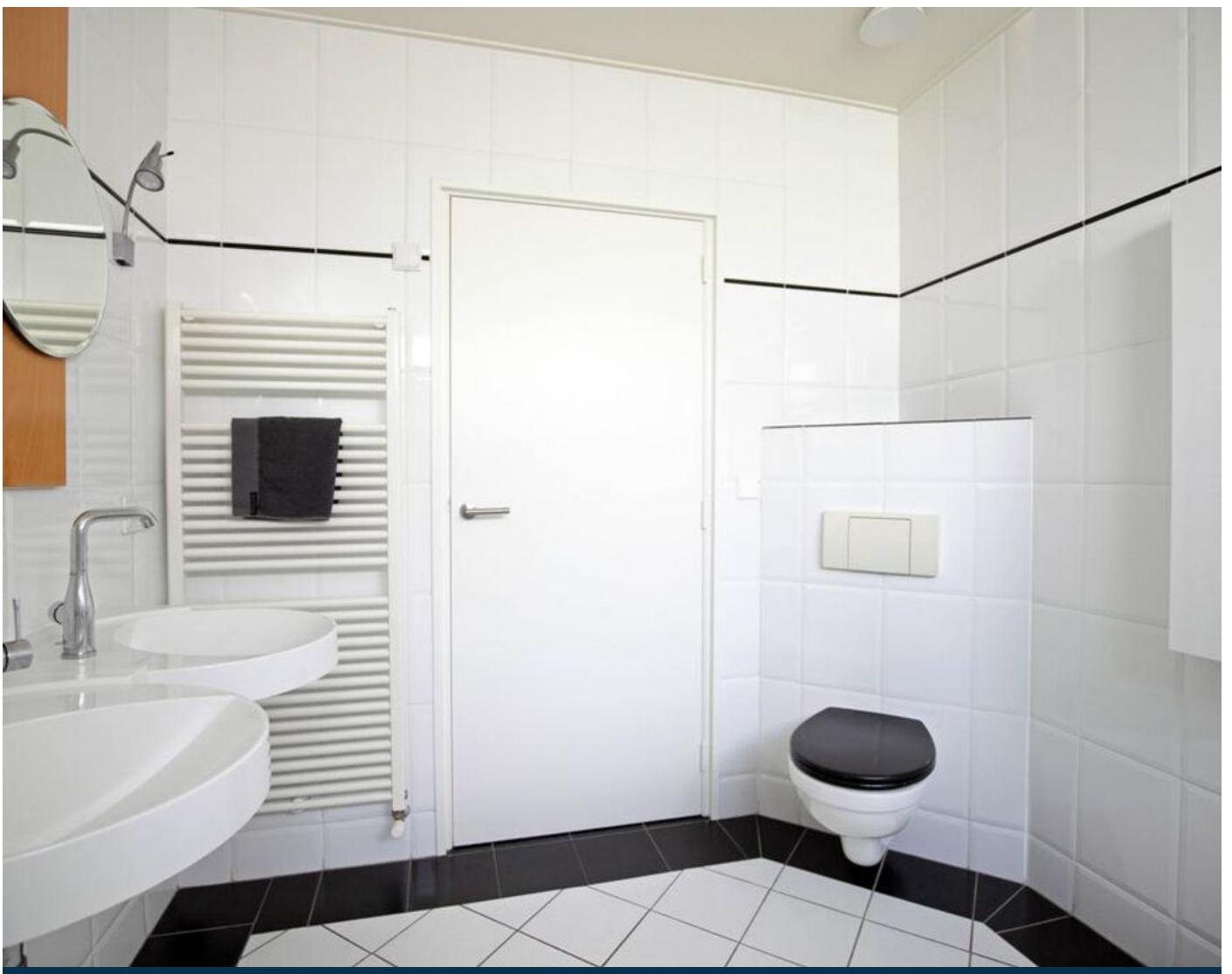
foto's













plattegrond




Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

kadaster

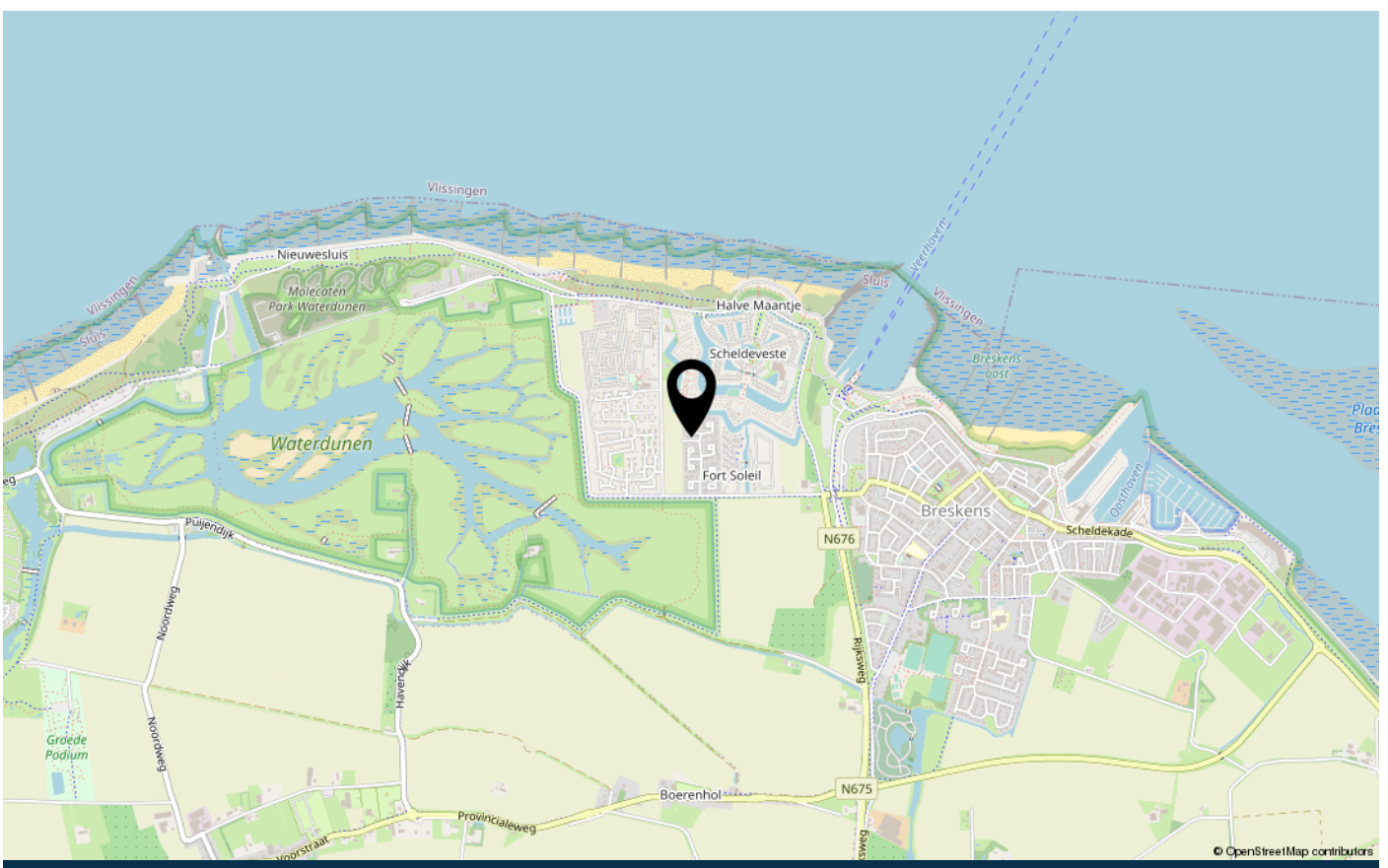
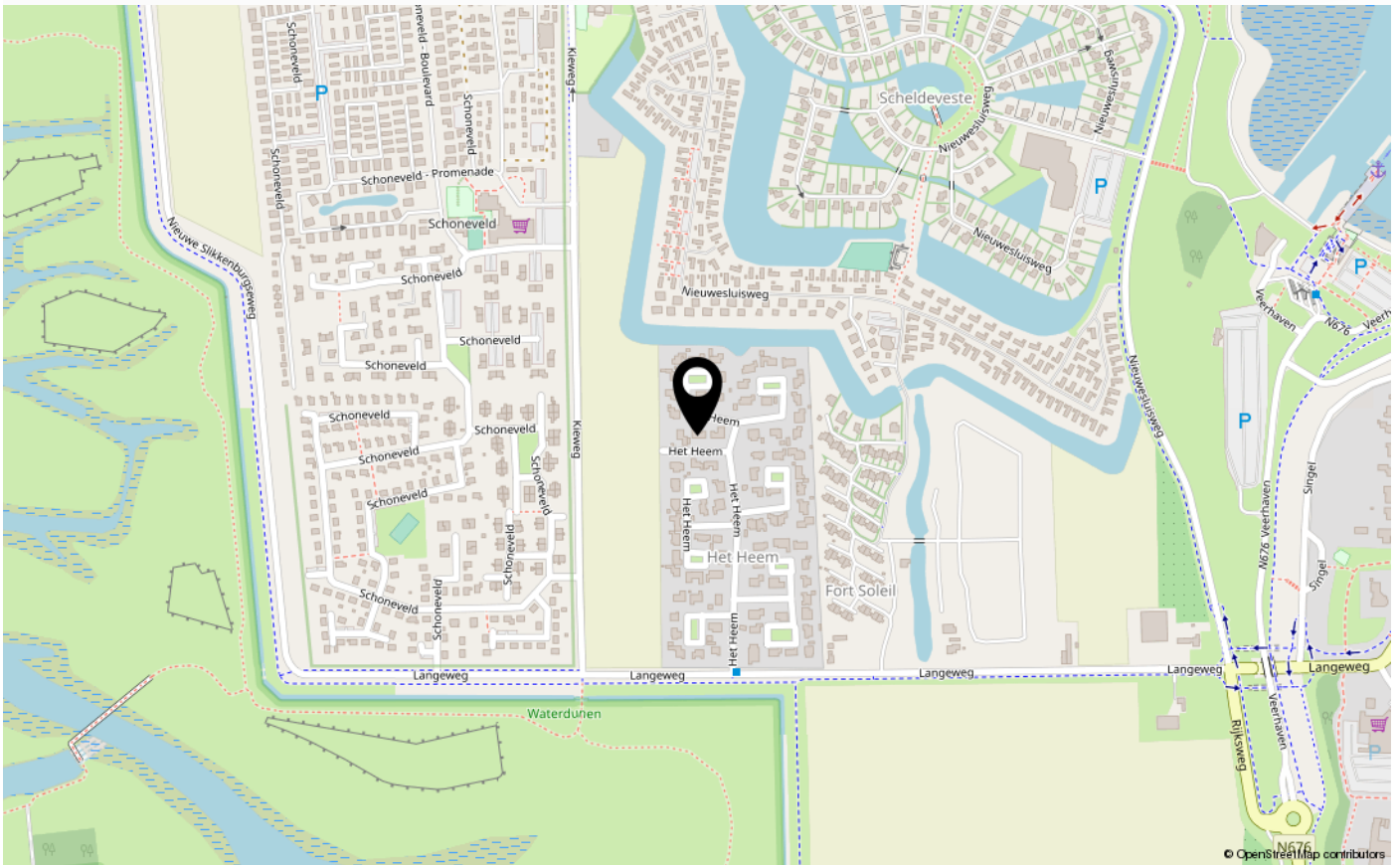
Kadastrale kaart

Uw referentie: 4511PM 28



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oostburg</p> <p>Sectie EL</p> <p>Perceel 106</p> <p>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.</p>	
--	--	---

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 bieder 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 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 bedenktermijn 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