



Boulevard 136

4511 AE

Breskens

Vraagprijs € 349.000 k.k.



www.tournoismakelaardij.nl

Oranjeplein 2, 4511 CL Breskens

0031 11 738 5080

info@tournoismakelaardij.nl

www.tournoismakelaardij.nl

kenmerken

Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Inhoud	471 m ³
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1950
Energielabel	G
Isolatie	dubbel glas



beschrijving

Prachtig wonen en recreëren op een rustige en unieke locatie in Breskens, op steenworp afstand van strand en zee! Bent u op zoek naar een verrassend ruime eindwoning met maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers, gelegen aan een rustige, doodlopende straat? Dan is deze woning zeker het bekijken waard.

De woning is gelegen op 130 m² eigen grond en bevindt zich direct achter de dijkovergang. Vanuit de woning loopt u binnen enkele minuten naar het strand en de zee, waar u dagelijks kunt genieten van de prachtige Zeeuwse kust. Ook het gezellige centrum van Breskens, met diverse winkels, restaurants en voorzieningen, bevindt zich op loopafstand. De combinatie van de rustige ligging, de ruimte in de woning en de bijzondere ligging nabij het strand maakt dit een heerlijke plek om te wonen of als tweede woning te gebruiken. De woning mag gebruikt worden als vakantiewoning voor eigen gebruik.

De ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk: vanuit huis bent u binnen enkele minuten bij de dijkovergang, het strand en de zee. Een heerlijke plek voor liefhebbers van de kust, maar ook voor wie op zoek is naar een ruime woning in een rustige woonomgeving nabij alle voorzieningen van Breskens.

Indeling woning

U komt binnen in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken op de begane grond en de trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal bereikt u onder andere de woonkamer, de slaapkamer, de badkamer en de bijkeuken.

De woonkamer is dankzij de vele raampartijen heerlijk licht en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van een kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast met vriesvak. Daarnaast beschikt de woning over een bijkeuken met een vaste kast. Vanuit de bijkeuken heeft u rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

De slaapkamer op de begane grond is vanuit de hal bereikbaar en biedt een praktische mogelijkheid voor wie gelijkvloers wil slapen. De kamer is ook uitstekend te gebruiken als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer. De badkamer op de begane grond is praktisch ingericht en beschikt over een wastafel, toilet en douche.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. De ruime overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, de tweede badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De twee slaapkamers zijn ruim van opzet en bieden voldoende mogelijkheden voor een comfortabel bed en kastruimte. De badkamer op deze verdieping beschikt over een ligbad, wastafelmeubel en toilet.

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

Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde van de woning bereikt u via een vaste trap de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakkapel is hier extra ruimte en een prettige lichtinval. Deze kamer heeft uitzicht op de zee en is uitstekend te gebruiken als slaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt een fijne plek om buiten te zitten. De tuin beschikt over een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Bouwjaar: 1950

Verwarming en water: geiser, boiler en vloerverwarming

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas

Bijzonderheden:

- * de achtertuin is via de bijkeuken en achterom te bereiken;
- * woning beschikt over 8 zonnepanelen;
- * rustig gelegen in een doodlopende straat, direct aan de duinovergang naar zee en strand;
- * energielabel G;
- * zowel permanente als recreatieve bewoning mogelijk.

Bent u geïnteresseerd in deze woning of wilt u een vrijblijvend verkoopadvies voor uw huidige woning? Tournois Makelaardij staat voor u klaar. Neem gerust telefonisch of per e-mail contact met ons op.

Tournois Makelaardij vertegenwoordigt de belangen van de verkopende partij. Wij adviseren u daarom om bij de aankoop van uw nieuwe woning een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

beschreibung

Wunderschönes Wohnen oder Erholen an einem ruhigen und einzigartigen Standort in Breskens, nur einen Steinwurf vom Strand und vom Meer entfernt! Sind Sie auf der Suche nach einem überraschend geräumigen Endhaus mit nicht weniger als vier Schlafzimmern und zwei Badezimmern, gelegen in einer ruhigen Sackgasse? Dann ist dieses Haus auf jeden Fall einen Blick wert.

Das Haus steht auf einem 130 m² großen Grundstück und befindet sich direkt hinter dem Deichübergang. Von der Immobilie aus erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß den Strand und das Meer, wo Sie täglich die wunderschöne Küste von Zeeland genießen können. Auch das gemütliche Zentrum von Breskens mit verschiedenen Geschäften, Restaurants und Einrichtungen ist zu Fuß erreichbar. Die Kombination aus ruhiger Lage, großzügigem Wohnraum und der besonderen Lage in Strandnähe macht diese Immobilie zu einem herrlichen Ort zum Wohnen oder als Zweitwohnsitz. Die Immobilie darf als Ferienwohnung für den Eigenbedarf genutzt werden.

Die Lage macht dieses Haus besonders attraktiv: Von zu Hause aus sind Sie in wenigen Minuten am Deichübergang, am Strand und am Meer. Ein herrlicher Ort für Liebhaber der Küste, aber auch für alle, die ein geräumiges Haus in einer ruhigen Wohngegend in der Nähe aller Annehmlichkeiten von Breskens suchen.

Aufteilung der Wohnung

Sie betreten die Wohnung über den Flur, von dem aus Sie Zugang zu allen Räumen im Erdgeschoss sowie zur Treppe zum Obergeschoss haben. Vom Flur aus gelangen Sie unter anderem ins Wohnzimmer, ins Schlafzimmer, ins Badezimmer und in die Speisekammer.

Das Wohnzimmer ist dank der vielen Fensterfronten wunderbar hell und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitz- und Essecke. Die offene Küche schließt sich harmonisch daran an und ist mit einem Kochfeld, einer Dunstabzugshaube, einem Backofen und einem Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Hauswirtschaftsraum mit einem Einbauschränk. Vom Hauswirtschaftsraum aus haben Sie direkten Zugang zum Hintergarten.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss ist vom Flur aus erreichbar und bietet eine praktische Möglichkeit für alle, die im Erdgeschoss schlafen möchten. Der Raum eignet sich auch hervorragend als Gästezimmer, Hobbyraum oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist praktisch eingerichtet und verfügt über ein Waschbecken, eine Toilette und eine Dusche.

Erster Stock

Über die Treppe im Flur gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Der geräumige Flur bietet Zugang zu zwei Schlafzimmern, dem zweiten Badezimmer und der festen Treppe zum zweiten Obergeschoss.

Die beiden Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für ein bequemes Bett und Stauraum. Das Badezimmer auf dieser Etage verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch und eine Toilette. Vom Schlafzimmer an der Vorderseite des Hauses gelangen Sie über eine feste Treppe in den zweiten Stock.

beschreibung

Zweiter Stock

Im zweiten Stock befindet sich das vierte Schlafzimmer. Dank der Dachgaube bietet dieser Raum zusätzliche Platz und eine angenehme Lichtdurchflutung. Dieser Raum bietet Meerblick und eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder Homeoffice.

Garten

Der pflegeleichte Garten im Nordosten bietet einen schönen Platz zum Verweilen im Freien. Der Garten verfügt über einen praktischen Abstellraum, ideal zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten und anderen Gegenständen.

Baujahr: 1950

Heizung und Warmwasser: Durchlauferhitzer, Warmwasserspeicher und Fußbodenheizung

Fensterrahmen: Holzfenster mit Doppelverglasung

Besonderheiten:

- * Der Hintergarten ist über die Speisekammer und den Hintereingang erreichbar;
- * Das Haus verfügt über 8 Solarmodule;
- * Ruhige Lage in einer Sackgasse, direkt am Dünenübergang zum Meer und zum Strand;
- * Energieeffizienzklasse G;
- * Sowohl als Dauerwohnsitz als auch als Ferienwohnung geeignet.

foto's















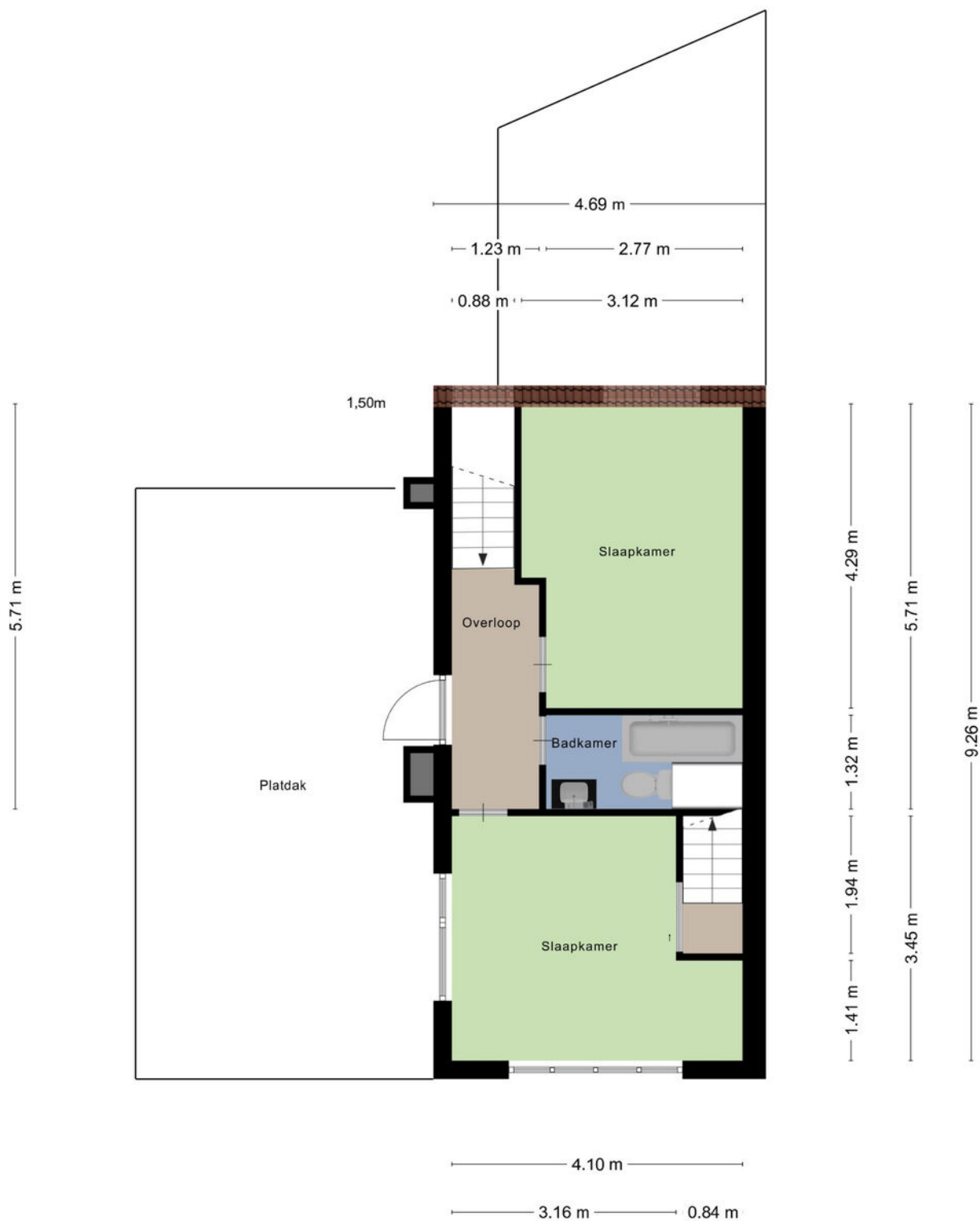




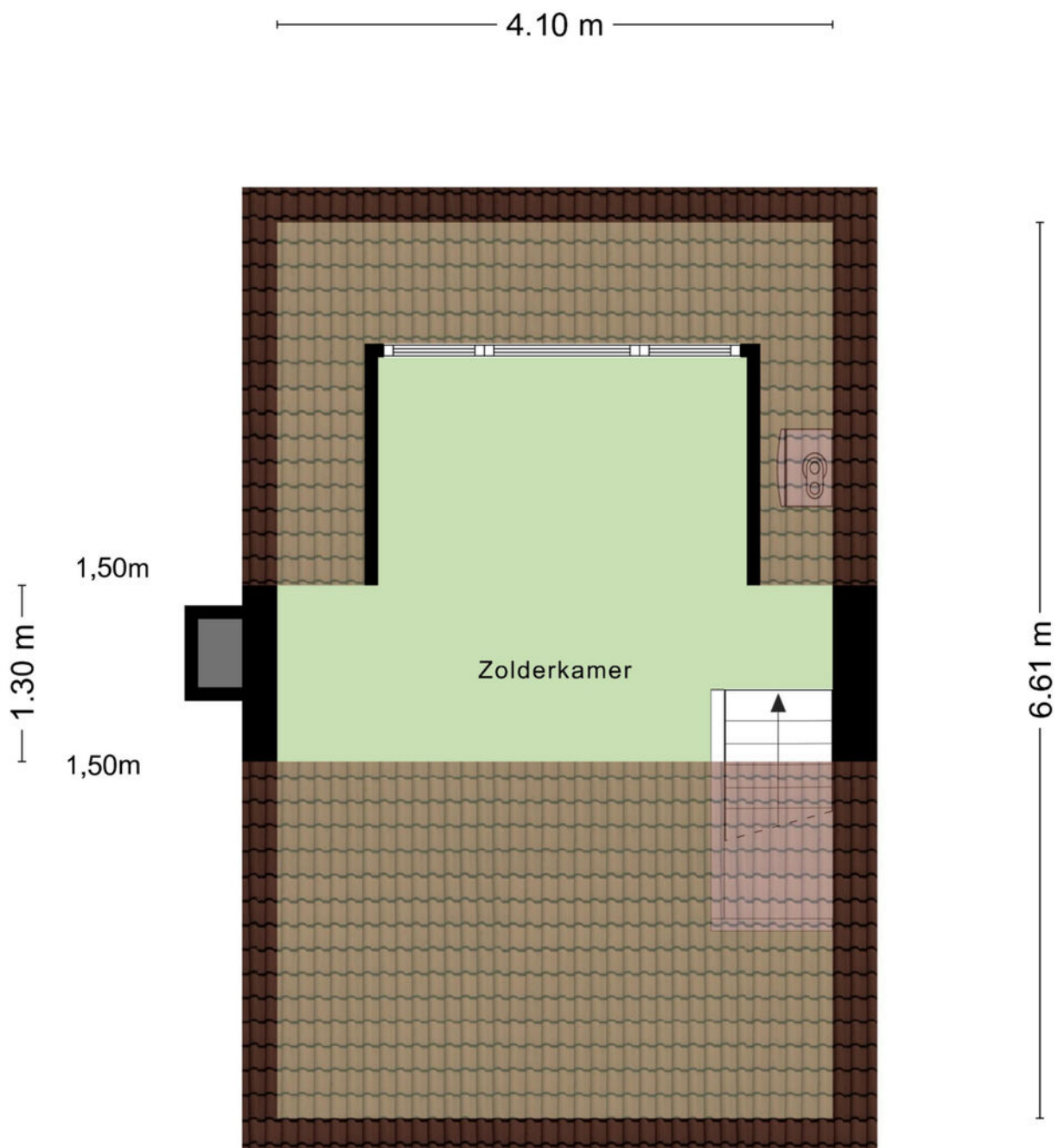
plattegrond



plattegrond



plattegrond

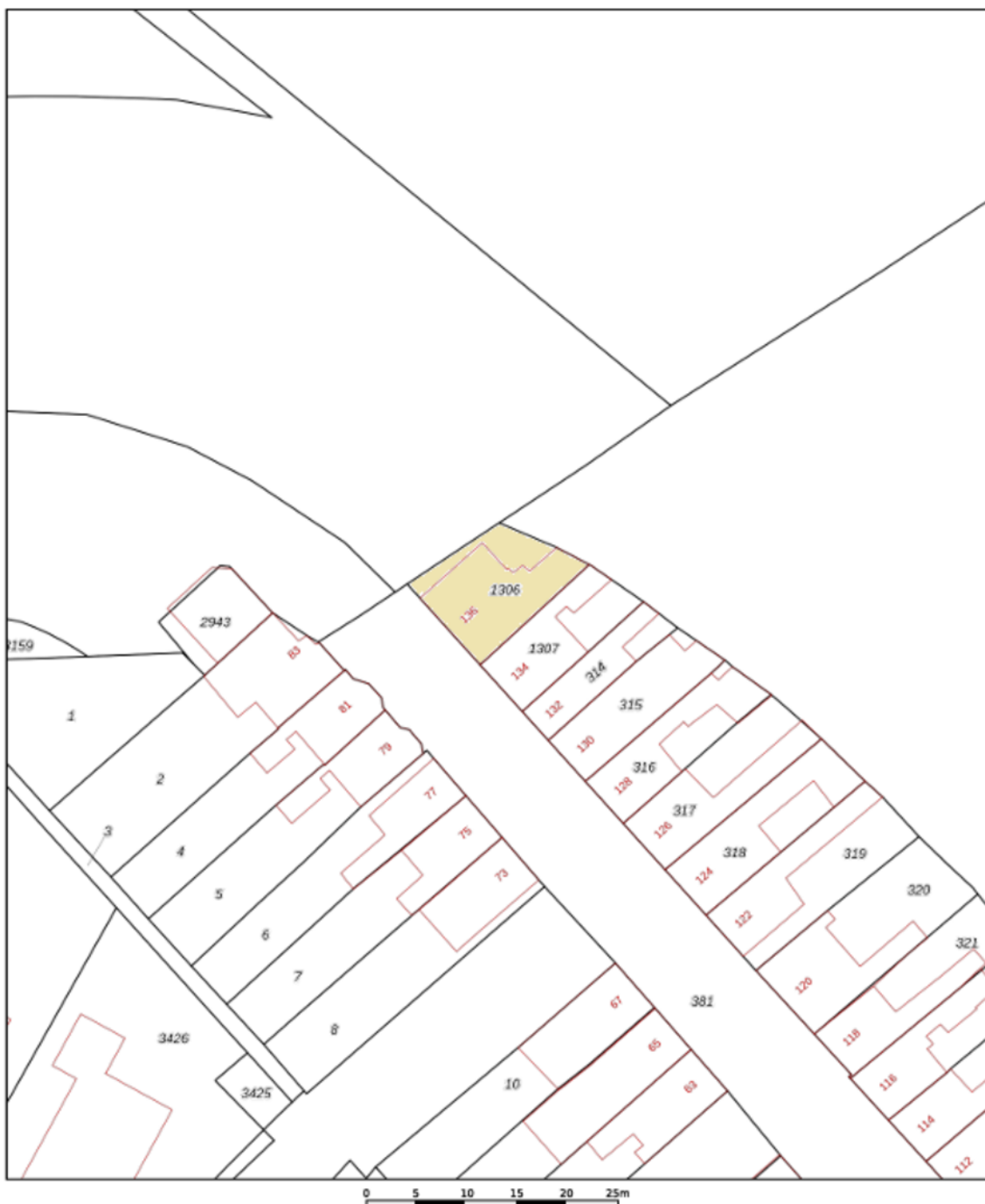


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

Kadastrale kaart

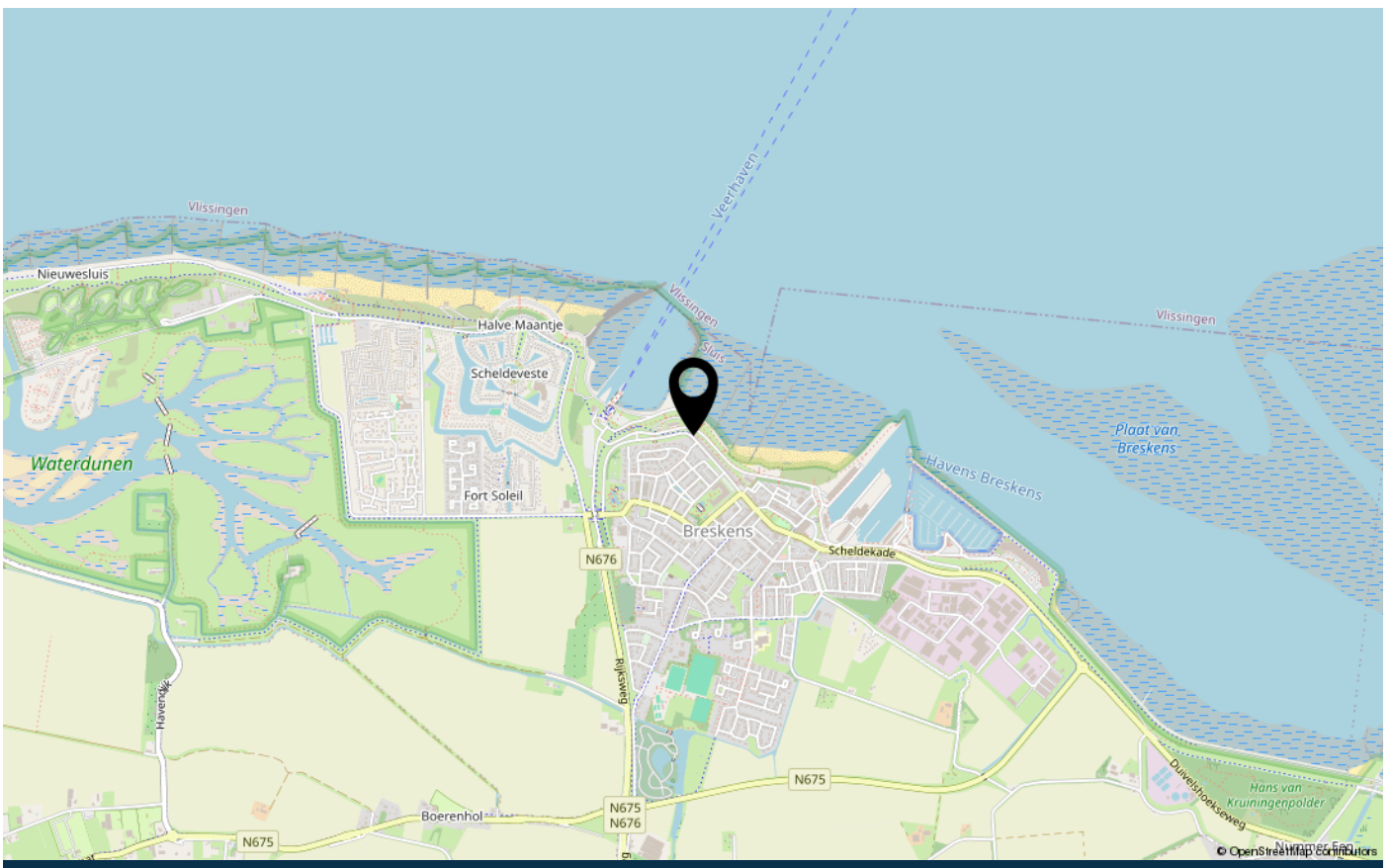
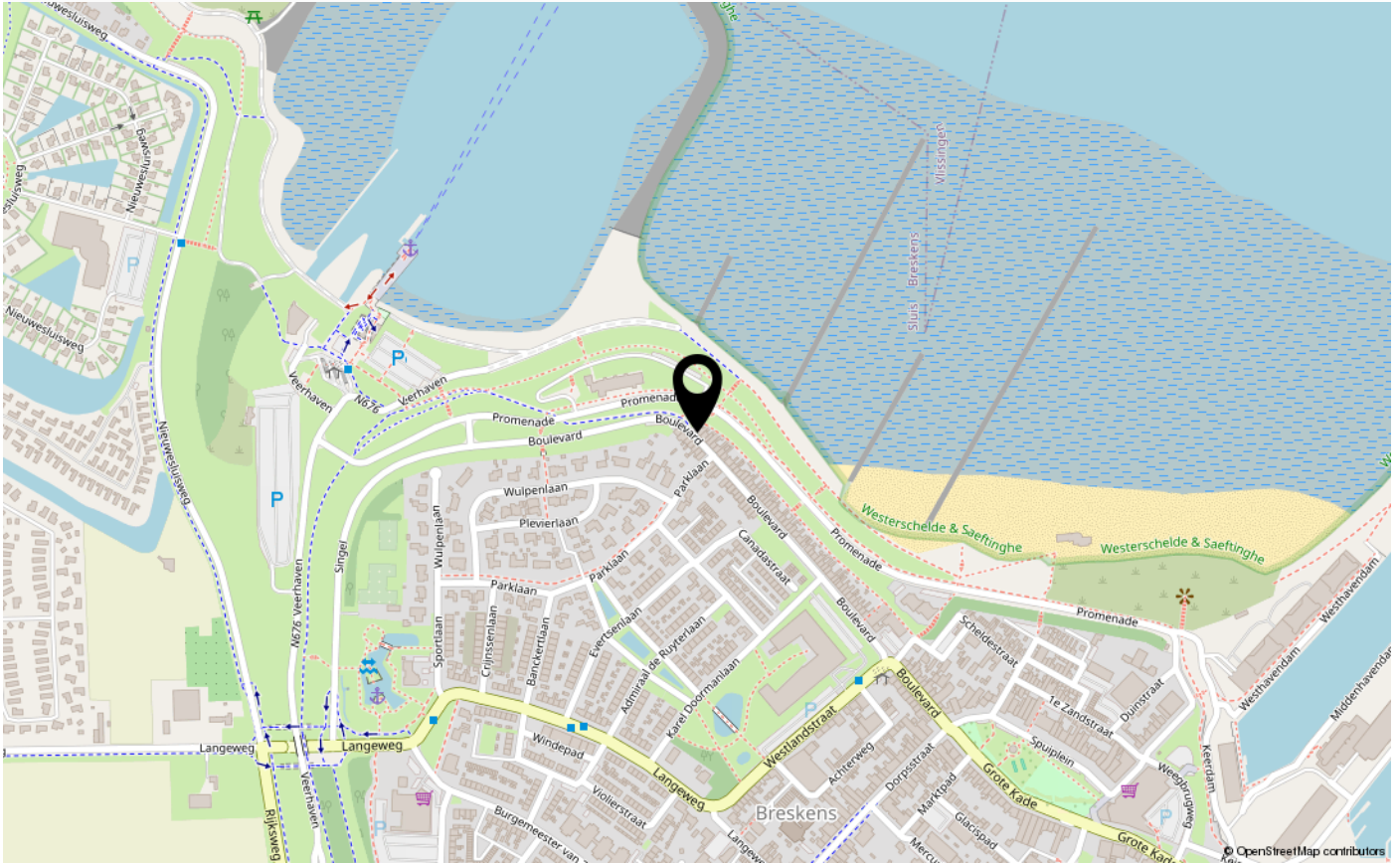
Uw referentie: 4511 AE 136



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Oostburg
	Huisnummer	Sectie	EB
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1306
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 3 september 2026		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	



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