

Brochure

**KONINGIN JULIANASTRAAT 6
SINT-MAARTENSDIJK**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





KONINGIN JULIANA STRAAT 6 TE SINT MAARTENSDIJK
Vraagprijs: € € 329.000,-- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
 De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Woonkamer



Woonkamer



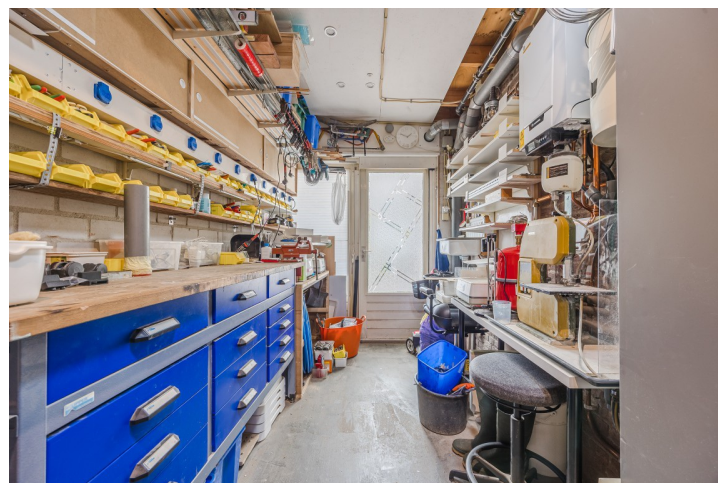
Eetkamer



Keuken



Bijkeuken, hal en berging



Zitkamer



Zitkamer



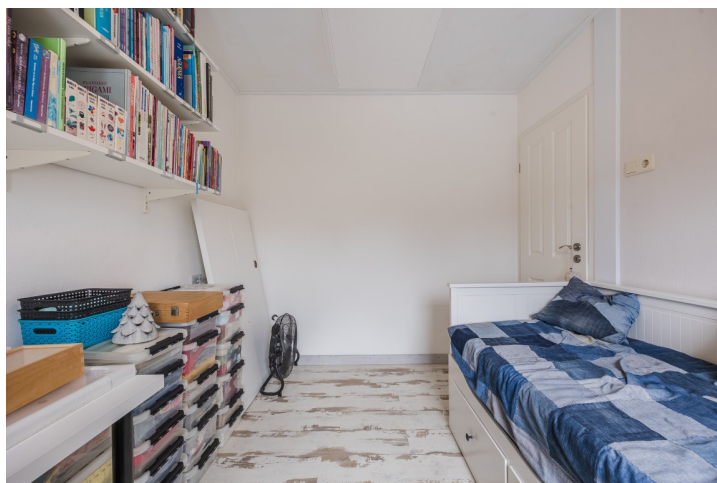
Hal met toilet en trap naar 1^e verdieping



Slaapkamer 1 met inloopkast



Slaapkamer 2



Badkamer



Tuin



Tuin



Omgeving



**Ben je op zoek naar rust en ruimte op het heerlijke eiland Tholen?
Dan is dit misschien wel de woning waar je naar op zoek bent!**

**Wij mogen je namelijk deze BIJZONDER GOED ONDERHOUDEN,
ROYAAL UITGEBOUWDE SPEELSE HOEKWONING aanbieden.**

De begane grond is flink uitgebreid, waardoor je enorm veel ruimte hebt.

**Naast de WOONKAMER en LUXE KEUKEN is er een BIJKEUKEN, EETKAMER en
SERRE/TUINKAMER met tuindeuren naar een overdekt terras. De INPANDIGE BER-
GING maakt de begane grond compleet. Op de 1^e verdieping zijn 2 slaapkamers en de
badkamer. De zolder met de nodige bergruimte bereik je via de vlizotrap.**

Noemenswaardigheden:

- Zeer goed onderhouden woning
- Kunststof en hardhouten kozijnen
- HR++ beglazing
- Royaal en speels uitgebouwd
- 16 zonnepanelen (opbrengst 2024; 5400 kwh)
- Vloerverwarming in keuken, zitkamer en badkamer (elektrisch)
- Pannendak in 1990 vervangen
- Epdm op platte daken 2018-2020 aangebracht
- Keuken vernieuwd in 2020
- Schilderwerk uitgevoerd in 2023
- Compleet nieuwe meterkast
- Centraal stofzuigsysteem
- Winkels, medisch centrum en landerijen op loopafstand
- Oosterschelde en natuurgebied de Pluimpot op fietsafstand

Begane grond: **Hal;** laminaatvloer, sierpleister wandafwerking, agnesplaten plafond, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas met glas in lood, design radiator, trap naar 1^e verdieping met laminaat afgewerkt, barndoor naar garderobekast.
Meterkast; 12 groepen (automaten), 3 aardlekschakelaars, kookgroep, pv groep, gasmeter, watermeter.
Toilet; laminaatvloer, sierpleister wandafwerking, agnesplaten plafond, hangcloset, planchet van hout met kandwaskom, 2 vaste kastjes, ingebouwde toiletborstelhouder, lichttube, elektrische ventilatie.
Inpandige berging (8 m²); betonvloer, metselwerk wanden, hardhouten kozijnen, deur naar tuin, c.v. combiketel (huurketel Remeha Tzerra Ace 39C, bouwjaar 2022), centrale stofzuiger, uitstortgootsteen, toegang tot tuin.

Woonkamer (21 m²); laminaatvloer, behangen wanden, agnesplaten plafond, inbouwspots, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas, dubbele zwarte schuifdeuren naar de eetkamer, schouw met sierkachel.

Eetkamer (14 m²); laminaatvloer, glasweefsel behang wandafwerking, agnesplaten plafond, inbouwspots, lichtkoepel. Momenteel is deze ruimte in gebruik als hobby/kantoorruimte.

Keuken (11 m²)(2020); laminaatvloer, vloerverwarming, oud Hollandse tegellambriseringsysteem waarboven stucwerk, agnesplaten plafond, inbouwspots, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas, deur naar tuin, zwarte schuifdeuren op rollers naar eetkamer, zwarte schuifdeur op rollers naar bijkeuken, moderne u-opstelling en apparatenwand, composiet werkblad, zwarte spoelbak, zwarte heetwater kraan, inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasmachine, heteluchtoven, diverse lades met binnenlade, carrouselkast, grote hoekkast met 2° composiet werkblad met kleine zwarte spoelbak en zwarte kraan.

Bijkeuken (5 m²); laminaatvloer, tegelwanden, plafond met ingebouwde verlichting, modern keukenblokje met rvs spoelbak (dezelfde stijl als keukenopstelling), wasmachineaansluiting.

Serre / zitkamer (17m²); tegelvloer, vloerverwarming, stucwerk wanden, agnesplaten plafond, inbouwspots, erker, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas, bovenlichten met glas in lood, dubbele openslaande deuren naar overdekt terras.

Overdekt terras (8 m²); sierbestrating, aluminium spanten met polycarbonaat kanaalplaten dak, smeedijzeren hekwerk, 3 treden naar tuin.

Lager gelegen tuin (75 m²); op het zuid-westen gelegen, sierbestrating, plantenborders, leibeuken, waterelement, tuinkast, in pandige bergkast.

Overkapping bij keuken (9 m²); sierbestrating, aluminium spanten met polycarbonaat kanaalplaten dak

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; laminaatvloer, laminaatlambriseringsysteem waarboven glasweefsel behang wandafwerking, agnesplaten plafond, inbouwspots.

Slaapkamer 1 (9 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, steigerhout lambriseringsysteem waarboven glasweefsel behang, vide met agnesplaten dakvlakafwerking, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas.

Inloopkast (3 m²); laminaatvloer, glasweefsel behang wandafwerking, kunststof kozijn, HR++ dubbelglas.

Slaapkamer 2 (8 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, glasweefsel behang wandafwerking, agnesplaten plafond en dakvlakafwerking, inbouwspots, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas, vlizoplossing naar zolder.

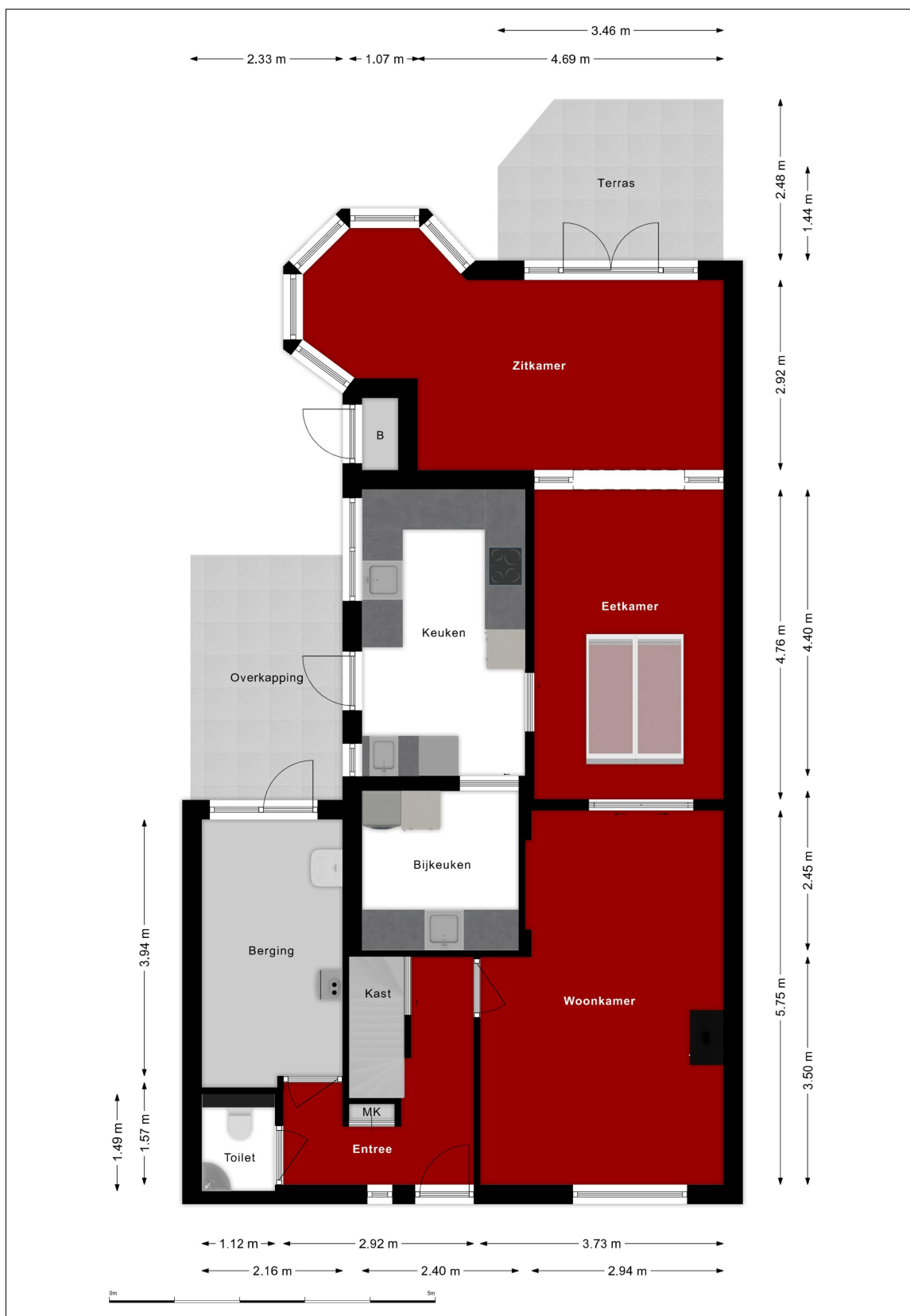
Badkamer (6 m²); betonvloer, tegelvloer, elektrische vloerverwarming, tegelwanden, pvc schroten plafond en dakvlakafwerking, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas, douchecabine, badkamermeubel met wastafel, 2° toilet.

Zolder:

houten vloer, beschoten en geïsoleerd dak.

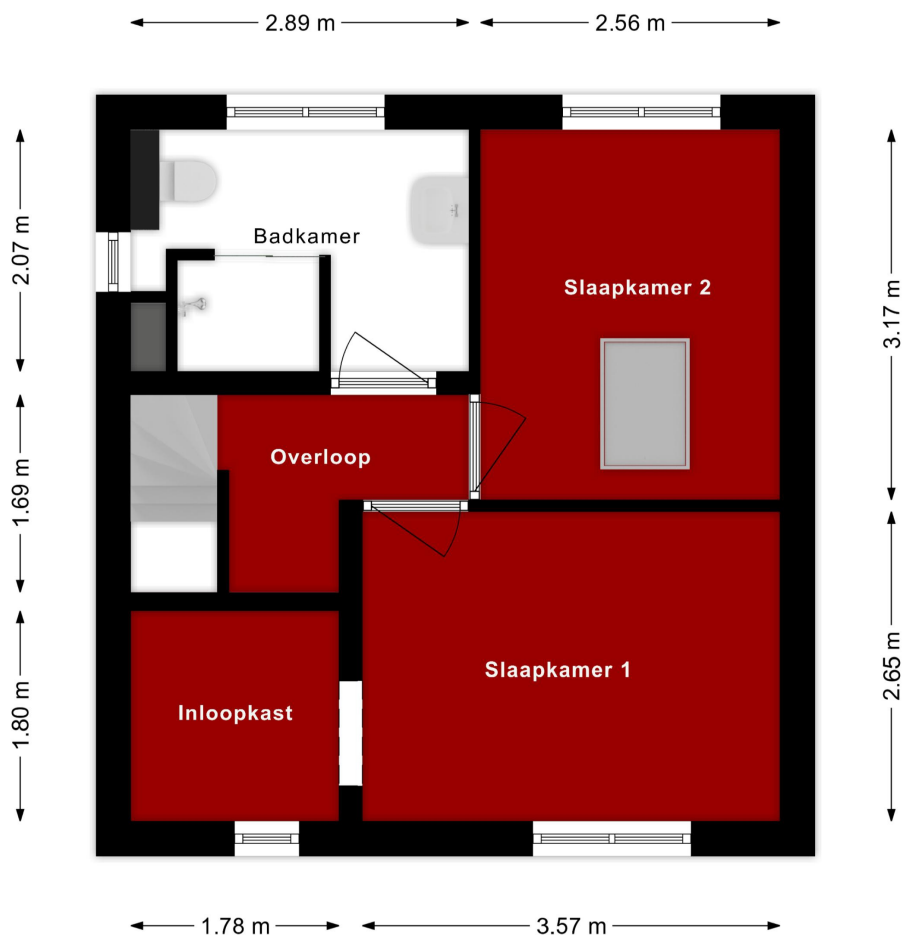
<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Sint-Maartensdijk N392
	* Perceelsoppervlak:	217 m ²
	* Woning inhoud:	Circa 466 m ³
	* Woonoppervlak:	Circa 116 m ²
	* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1948
	* Bouwaard:	Traditioneel; betonnen en houten vloeren, metselwerk spouwgevels, kunststof kozijnen, hardhouten kozijnen, zadeldak met pannen gedekt en platte daken met epdm dakbedekking.
	* Isolatie:	Dakisolatie, deels muur- en vloerisolatie, HR++ dubbelglas
	* Energielabel:	C (geldig t/m 19/12/2034)
	* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
	* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 250,24 /jr Rioolrechten: € 210,00 /jr Verontreinigingsheffing: € 267,00 /jr +/- diftar Waterschapslasten: € 545,90 /jr
	* Erfdienstbaarheden:	Geen
	* Vraagprijs:	€ 329.000,-- k.k.
	* Oplevering:	In overleg

Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.

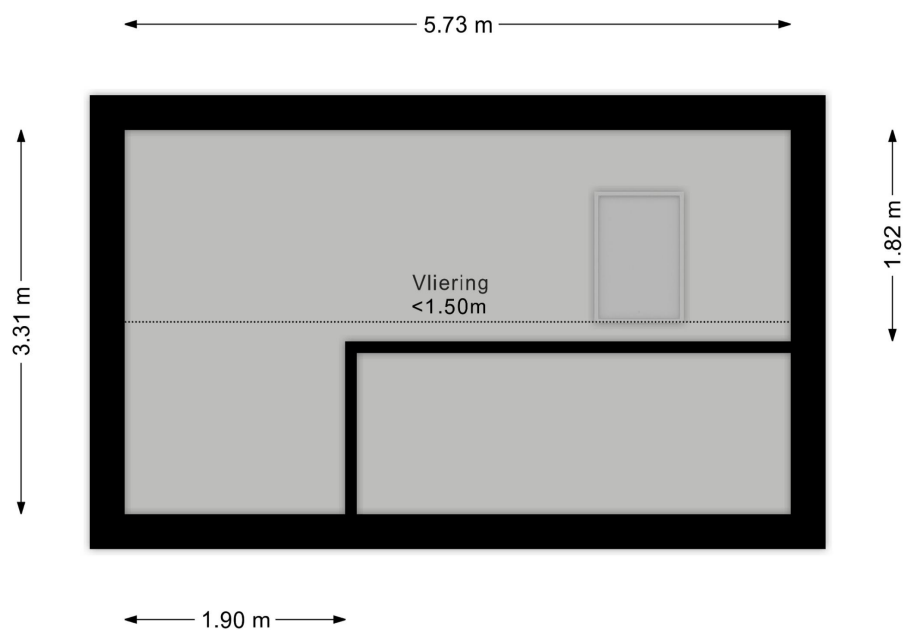


Begane grond

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



1e verdieping



Zolder



Situatie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Sint Maartensdijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	392
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 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.	



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Koningin Julianastraat 6, 4695 BH Sint-Maartensdijk

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- Wifi-spots serre, keuken en woonkamer	☐	☐	☒	☐
- Led-panelen bijkeuken en ledstrips keuken	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Kast overloop	☒	☐	☐	☐
- Legplanken slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plisségordijnen slaapkamers en badkamer	☒	☐	☐	☐
- Plisségordijnen bottom up top down keuken en serre	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☒	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
– Centraal stofzuigstelsysteem	☒	☐	☐	☐
– Shutters lichtkoepel	☒	☐	☐	☐
– Happydrops tegen kalkaanslag	☒	☐	☐	☐
– Luxe schakelmateriaal	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Kokendwaterkraan Ace	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
– Hanglamp	☒	☐	☐	☐
– Ventilator	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Zeepompje	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



– Rvs wandbeugels, douchemand, handdoekring, glashouder met glas	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
– Schaduwdoek	☒	☐	☐	☐
– Overkapping 2x	☒	☐	☐	☐
– Ventilatoren 4x	☐	☐	☒	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Olijfboom in pot	☐	☐	☒	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Watergeefstelsysteem	☐	☐	☒	☐
– Waterornament, regentonnen en brievenbus	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– Huurcontract cv-ketel van Delta Energie kan worden overgenomen of afgekocht.				
–				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:



vastgoedcert
gecertificeerd

