



Koningin Julianastraat 14
4513 AZ
Hoofdplaat
Vraagprijs € 259.000 k.k.



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

kenmerken

Woonoppervlakte	91 m ²
Perceeloppervlakte	243 m ²
Inhoud	321 m ³
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1955
Energie label	G
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



beschrijving

Bijzondere kans: Dubbele bewoning of extra ruimte!

Geschakelde woning, gelegen in het rustige en centraal gelegen dorp Hoofdplaat, op een ruim perceel van 243 m² eigen grond. De woning beschikt over drie slaapkamers, een badkamer op de begane grond, een woonkamer met open keuken en een serre, en biedt daarmee een fijne basis voor comfortabel wonen. Dankzij de praktische indeling en de aanwezige leefruimte is de woning geschikt voor diverse doelgroepen. De achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor u hier heerlijk kunt genieten van de ochtendzons en de rust van de omgeving.

Uniek aan dit aanbod is dat de naastgelegen woning (huisnummer 12) eveneens te koop wordt aangeboden. Dit opent deuren voor bijzondere woonwensen: denkt u aan mantelzorg in de directe nabijheid, samenwonen met vrienden of familie met behoud van eigen privacy, of het combineren van beide percelen tot één royaal geheel. Wij informeren u graag over de mogelijkheden van dit gezamenlijke project.

De locatie in Hoofdplaat is perfect voor liefhebbers van rust en natuur. U woont hier op korte afstand van de Westerscheldedijk, waar u kunt genieten van de weidse vergezichten en de voorbijvarende scheepvaart. Voor de dagelijkse voorzieningen, winkels en gezellige terrassen is de badplaats Breskens vlot bereikbaar. Deze woning combineert de gemoedelijkheid van het dorpse wonen met de nabijheid van de Zeeuwse kust en alle nodige faciliteiten binnen handbereik.

Indeling

Bij binnenkomst betreedt u de hal, die toegang biedt tot de woonkamer en de badkamer. De gezellige en sfeervolle woonkamer is voorzien van een ingebouwde gashaard en staat in open verbinding met de keuken, wat zorgt voor een ruimtelijk en huiselijk gevoel. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van prettig natuurlijk lichtinval.

De nette keuken beschikt over een ingebouwde 4-pits gaskookplaat, een oven en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken is de serre bereikbaar. Deze lichte ruimte vormt een mooie overgang tussen binnen en buiten en biedt een fijne plek om te ontspannen of gezellig te tafelen. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot de achtertuin.

Op de begane grond bevindt zich tevens de badkamer, voorzien van een vrijstaand ligbad, hangtoilet, wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. Daarnaast beschikt de hal over een praktische berging waar de cv-installatie is geplaatst en extra opbergruimte aanwezig is.

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

Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, allen met voldoende lichtinval en een prettige indeling. Eén van de slaapkamers is voorzien van een ruime inbouwkast. De kamers bieden volop mogelijkheden voor het creëren van slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het oosten en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten. Momenteel beschikt de tuin over een houten tuinhuis en voldoende ruimte voor het realiseren van een royaal terras, waar u heerlijk kunt genieten van de rust en de buitenlucht. Door de gunstige ligging kunt u hier in de ochtend en vroege middag genieten van de zon.

De serre is zowel vanuit de woning als vanuit de tuin toegankelijk en vormt een prettige plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Dankzij de combinatie van binnenruimte en tuin ontstaat hier een fijne leefomgeving met veel privacy en mogelijkheden.

Bouwjaar: 1955

Verwarming: cv-ketel uit 2011

Kozijnen: kunststof kozijnen v.v. dubbel glas met aan de voorzijde rolluiken.

Bijzonderheden:

- * Unieke kans: Het buurpand staat eveneens te koop, ideaal voor dubbele bewoning of perceelvergroting;
- * vanuit de tuin uitzicht op het polderlandschap;
- * woonkamer met gezellige gashaard;
- * badkamer met vloerverwarming op de begane grond;
- * voorzien van een eikenvloer;
- * centraal gelegen in Hoofdplaat;
- * energielabel G.

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

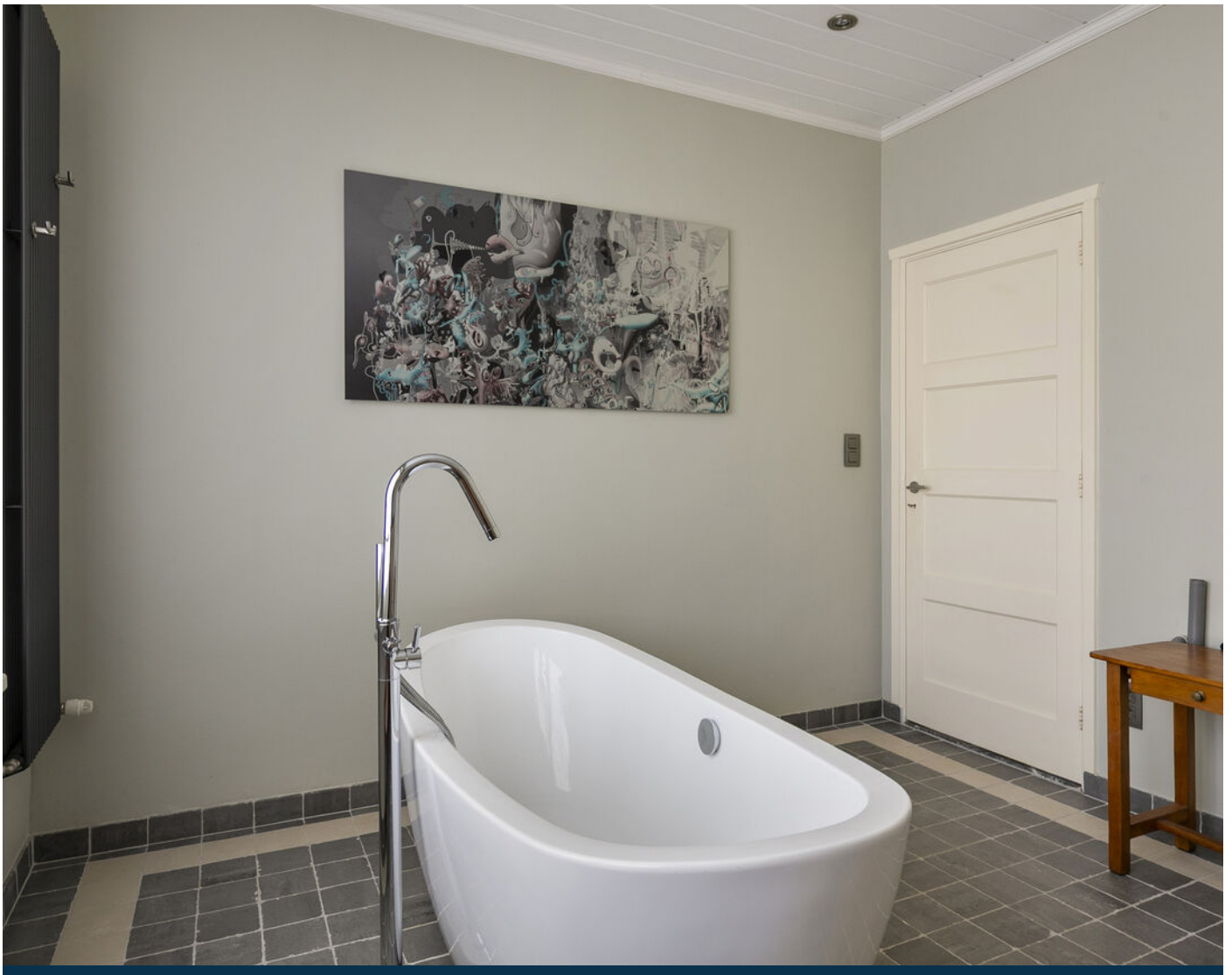
Tournis Makelaardij vertegenwoordigt de belangen van de verkopende partij. Wij adviseren u daarom om bij de aankoop van uw nieuwe woning een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen.

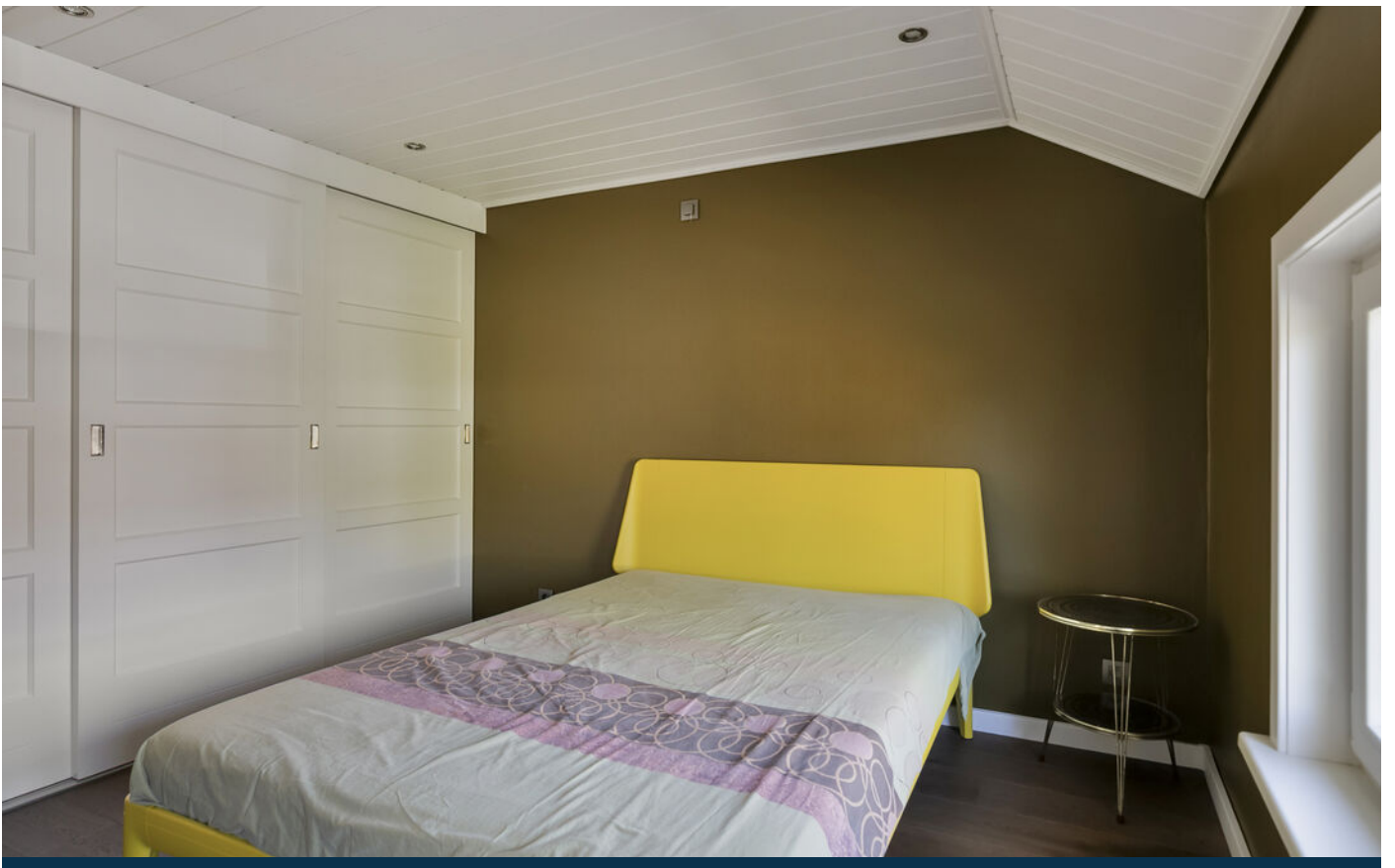
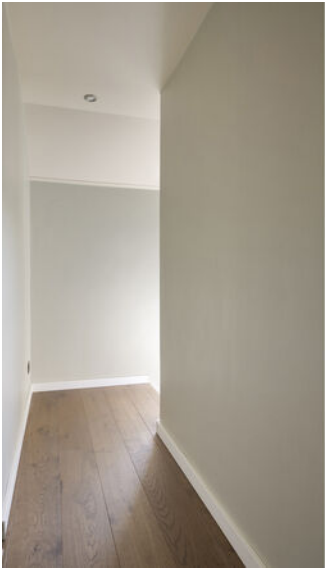
foto's





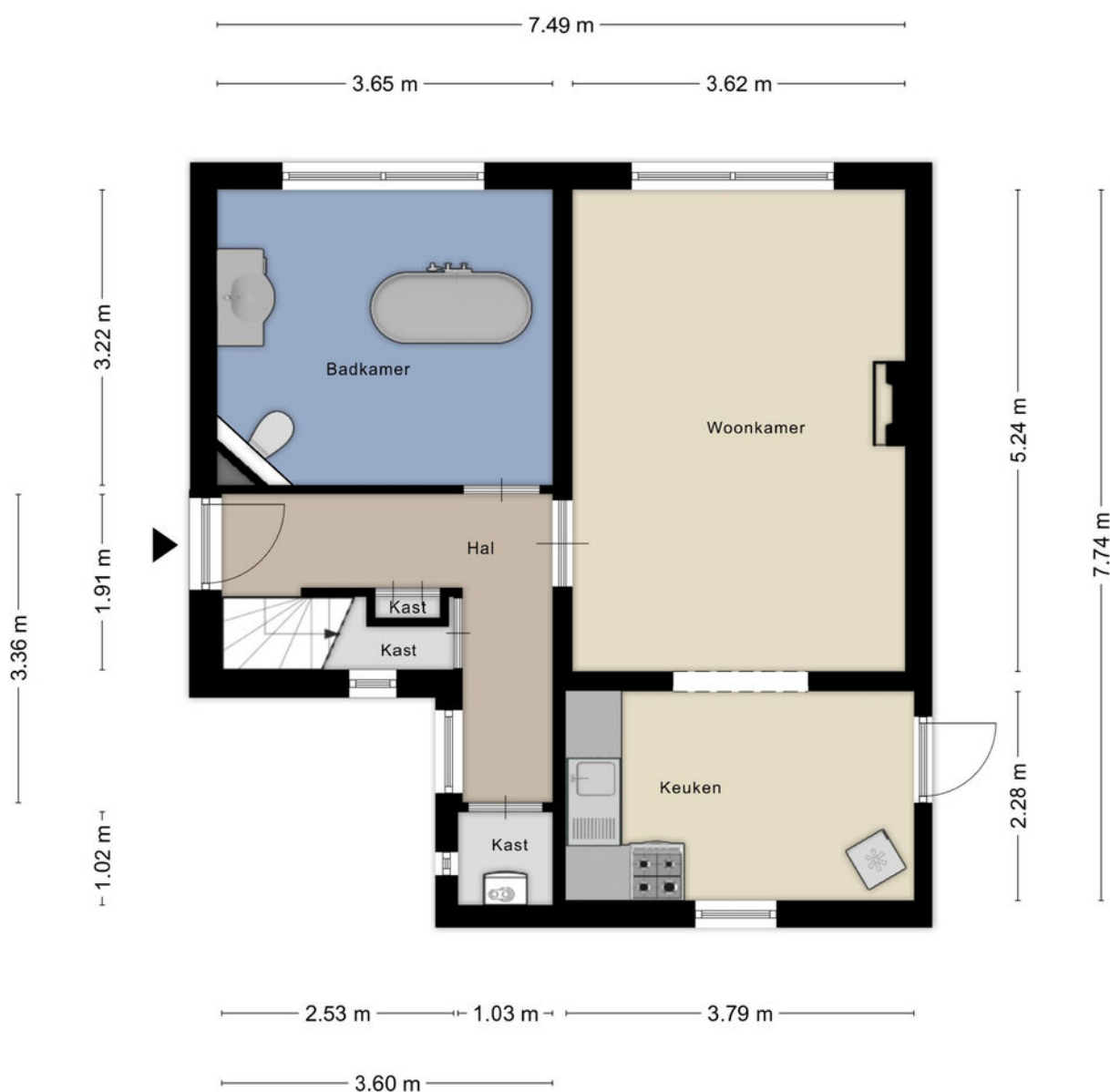






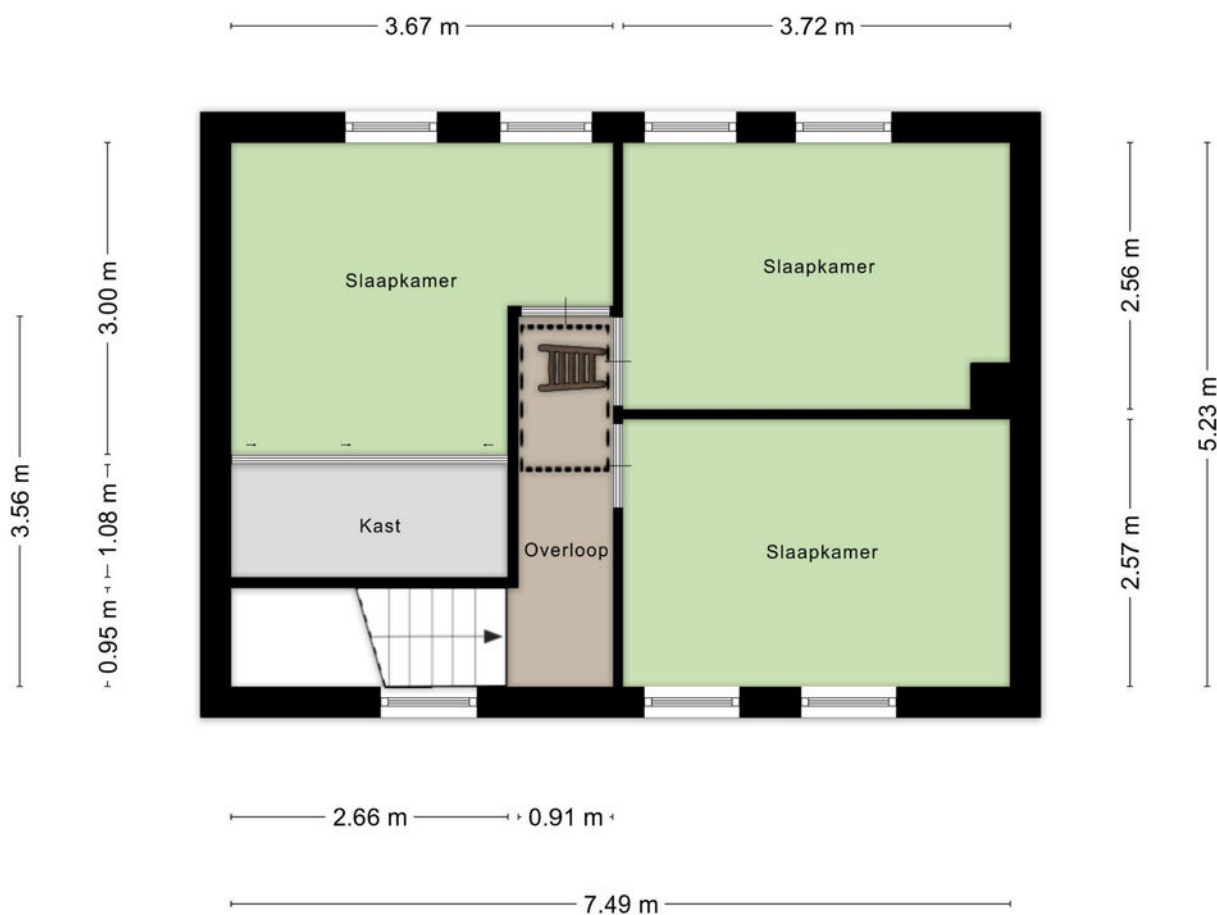


plattegrond



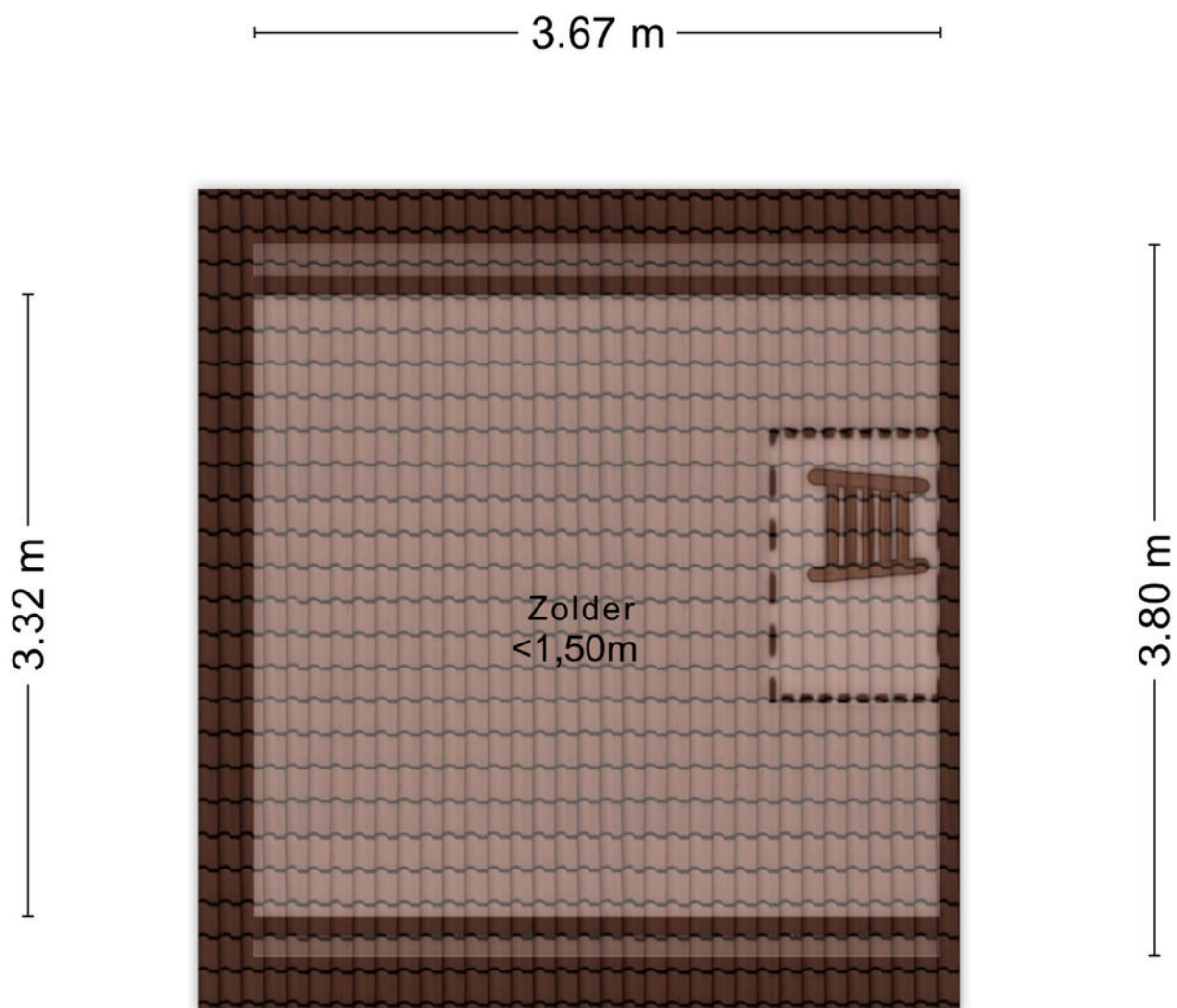
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



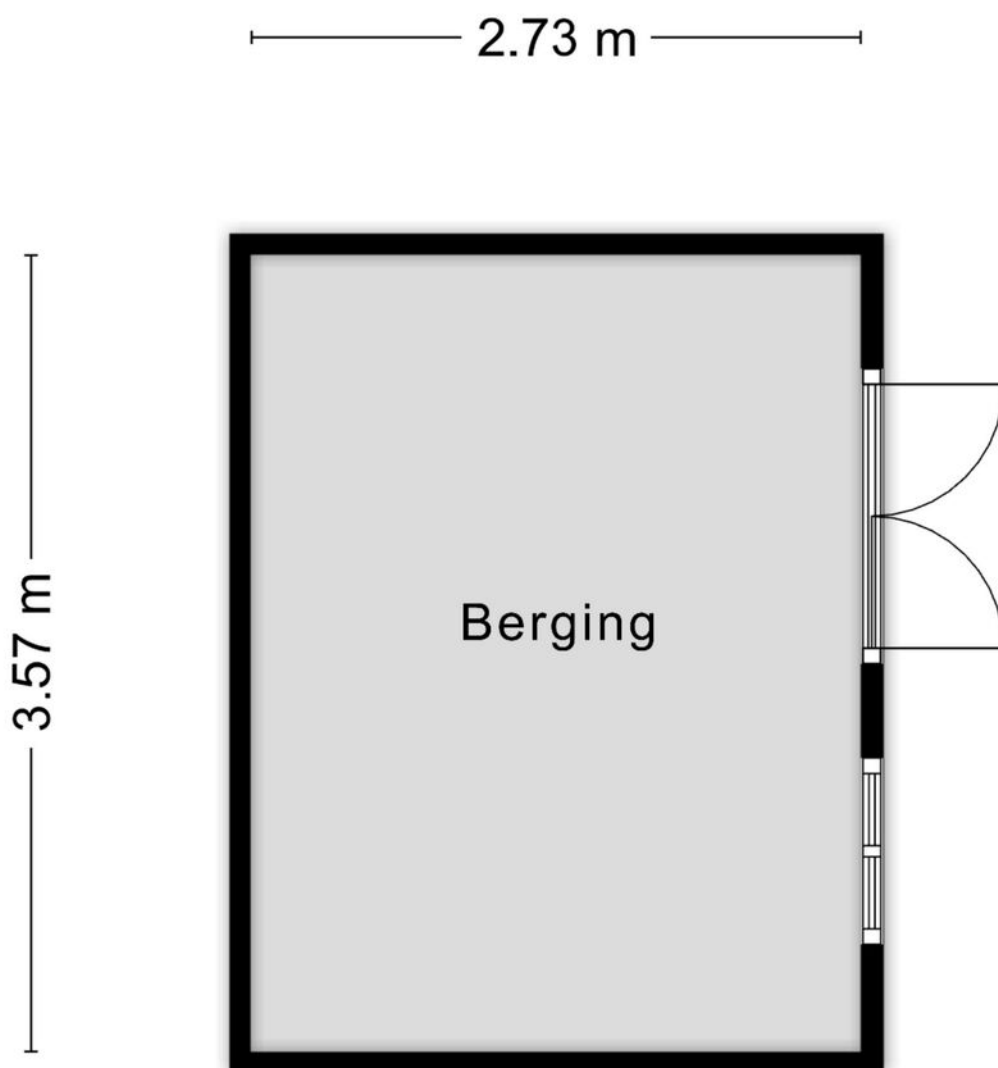
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

plattegrond



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

plattegrond

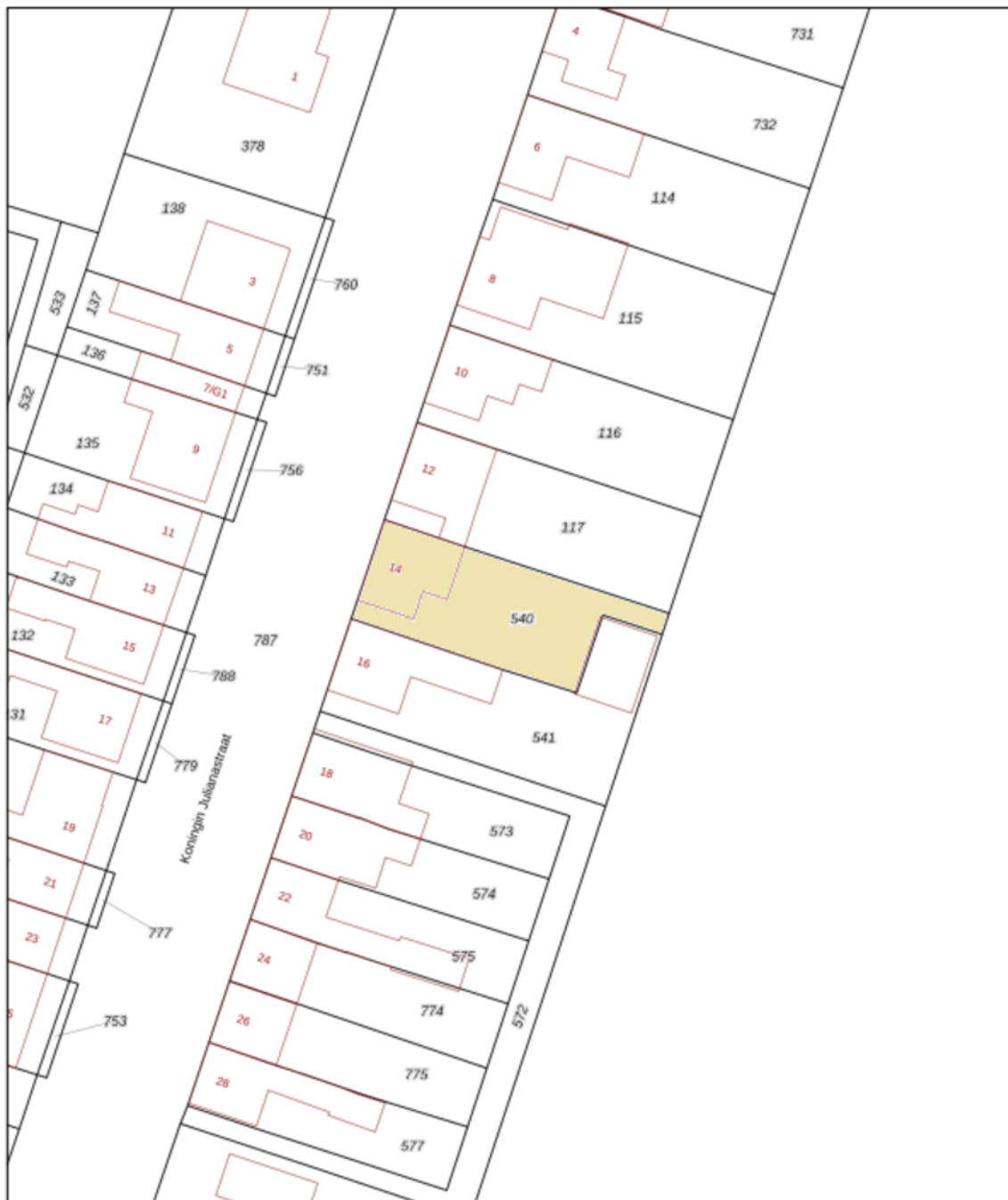



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

kadaster

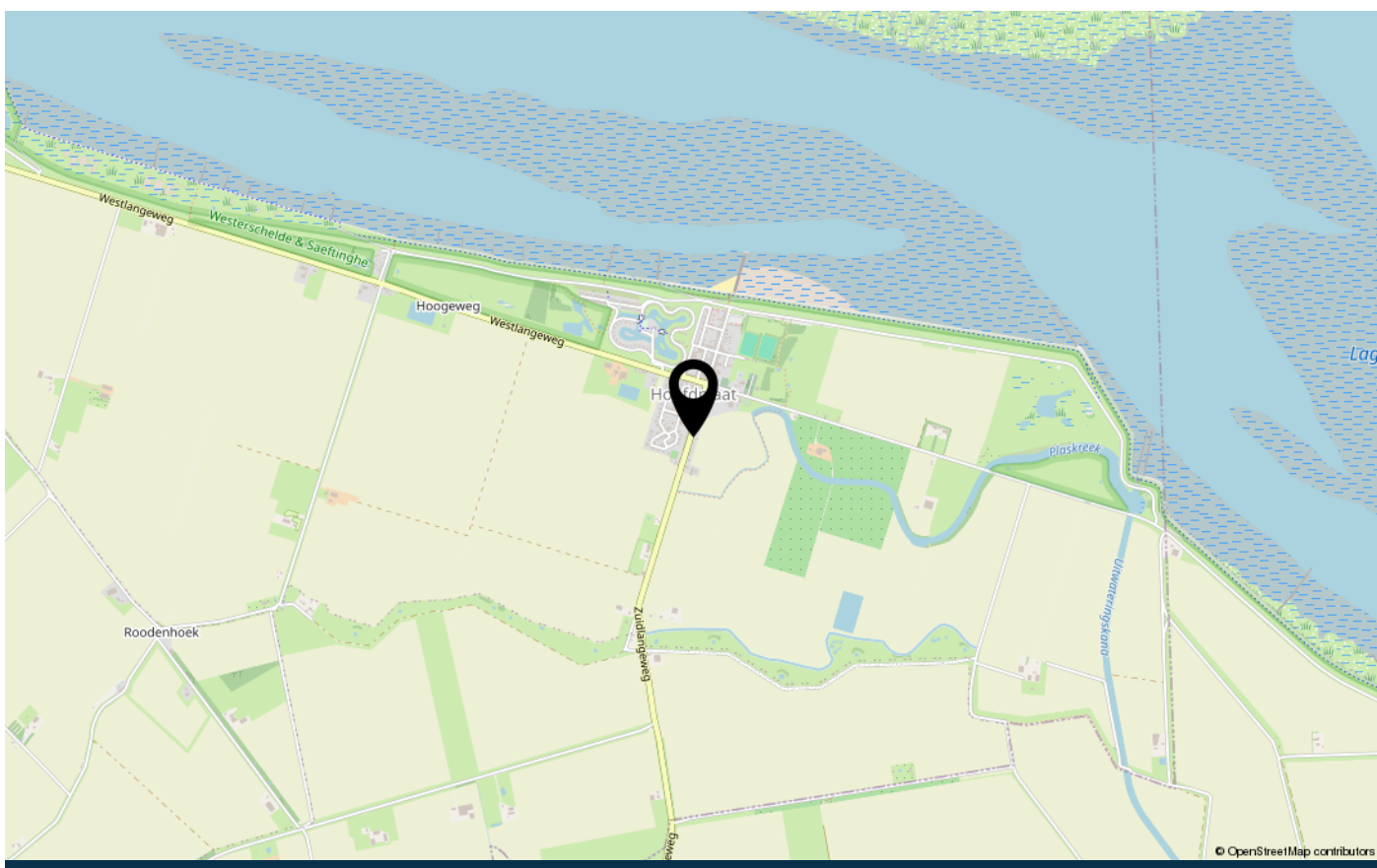
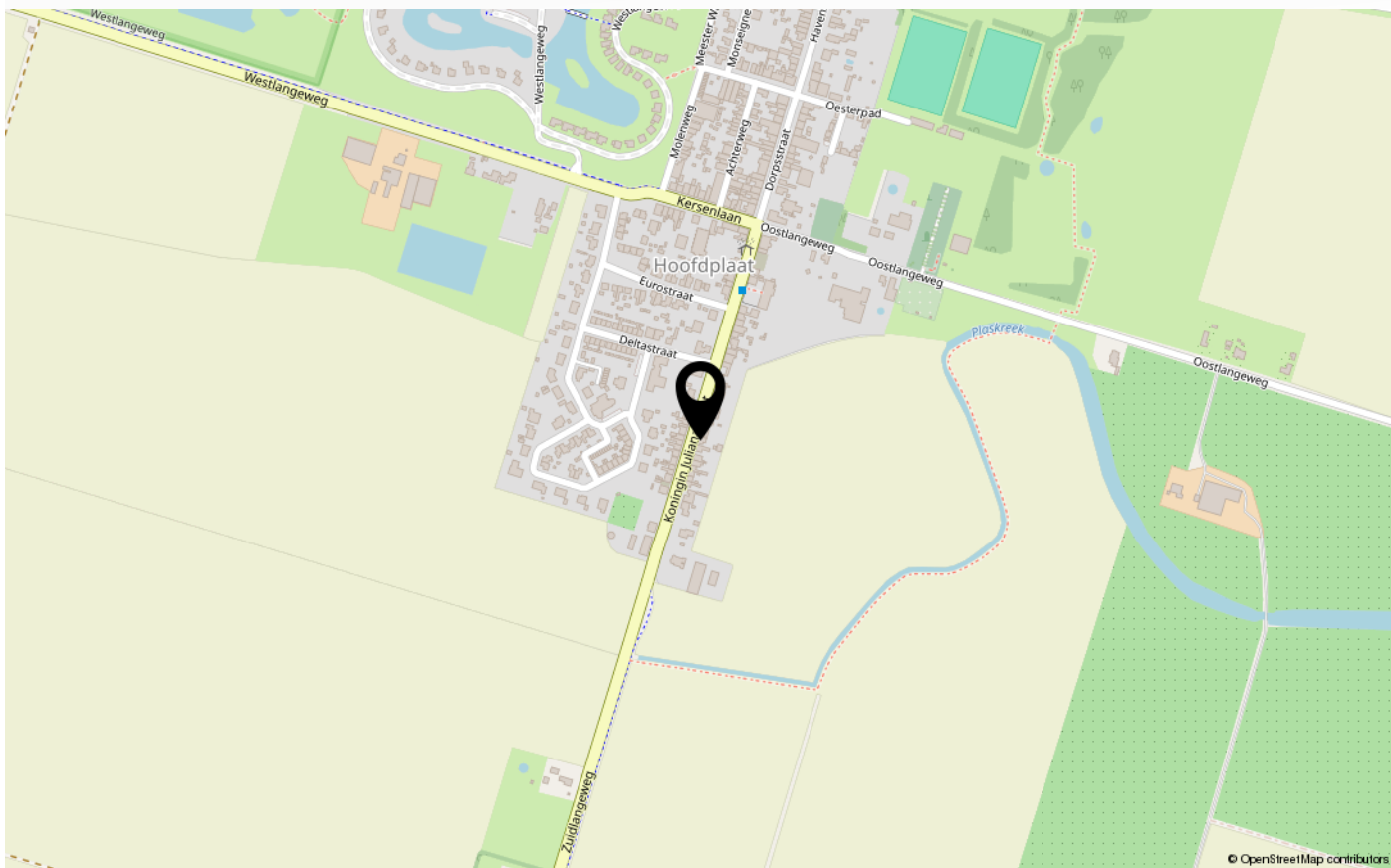
Kadastrale kaart

Uw referentie: 4513 AZ 14



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oostburg	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie EH Perceel 540	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 november 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 diepewortelde 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.

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.





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