LEUNIS
MAKELAARS

www.leunis.nl



Wulpdal 40
Scherpenisse

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Moderne, 6 persoons comfortwoning midden in de natuur, met veranda op het zuiden en strandjes op loopafstand!

Je wil eruit. Even wat anders. Weg van drukte, maar wel bereikbaar. In alle rust wakker worden van het geluid van vogels en de geur van zilte zeelucht. Deze vrijstaande woning op het kleinschalige park Wulpdal, gelegen aan de rand van Nationaal Park Oosterschelde, biedt precies dat... en méér.

Deze in 2023 gebouwde, uitstekend geïsoleerde woning (energielabel A+) biedt ruimte aan zes personen en is uitgerust met duurzame voorzieningen zoals een warmtepomp, zonnepanelen (4 stuks) en vloerverwarming. Dankzij de ligging op een ruime kavel met twee privé parkeerplaatsen, een diepe achtertuin op het zuiden en een grote overdekte veranda, geniet je hier in elk seizoen van comfort en buitenleven.

Slim ingedeeld, volledig ingericht
Op de begane grond bevindt zich een comfortabele tweepersoons slaapkamer met boxspringbedden, een aangrenzende badkamer met douche en wastafel, een apart toilet en een lichte woonkamer met open keuken. De schuifpui opent naar de tuin met zonneterras. De keuken is compleet ingericht met onder andere een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast met vriesvak, koffiezetapparaat en een royaal L-vormig werkblad. Alles is aanwezig om zelf heerlijke maaltijden te bereiden — met ingrediënten uit de streek.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers aan de voor- en achterzijde, beide woningbreed opgezet en voorzien van boxspringbedden. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche en wastafel, én een apart toilet.

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2023
Aantal kamers:	4
Energielabel:	A+
Isolatie:	volledig geisoleerd
Woonoppervlakte:	90 m^2
Inhoud woning:	349 m^3
Perceeloppervlakte:	450 m^2

De verkoopbrochure van Leunis Makelaars wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het is echter mogelijk dat de inhoud van de verkoopbrochure (en de daarin vervatte informatie) verouderd, onjuist of incompleet is. Aan de inhoud van de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Leunis Makelaars is dan ook niet aansprakelijk te stellen voor onjuiste of onvolledige informatie in deze verkoopbrochure.

Deze woning is geschikt voor gezinnen, koppels, vriendengroepen én senioren die graag gelijkvloers slapen. Huisdieren zijn welkom, mits aangelijnd. Een fijne investering in ontspanning, met verhuurmogelijkheden als je dat wenst.

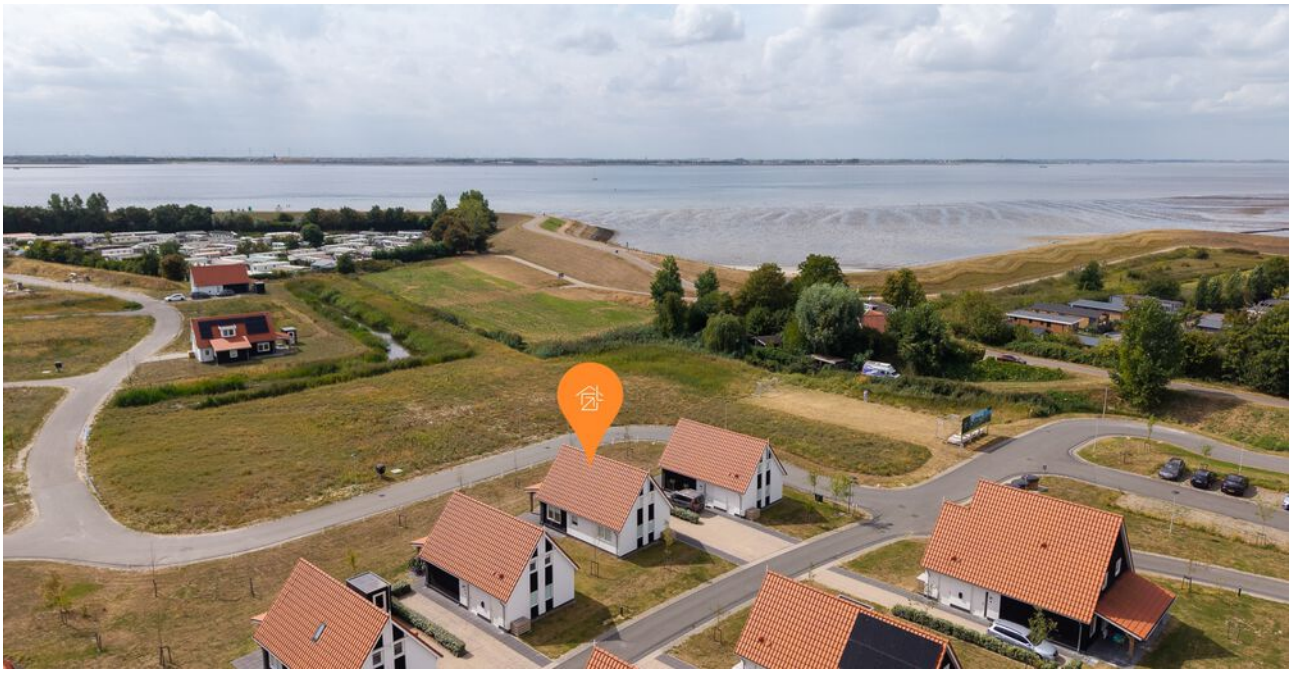
De kracht van locatie: natuur, water en vrijheid
Vakantiepark Wulpdal grenst direct aan het natuurgebied De Pluimpot en de Oosterschelde. Op loopafstand bevinden zich kleine, rustige strandjes waar je kunt zwemmen, pootjebaden of zonnen. De omgeving nodigt uit tot lange wandelingen, uitwaaien aan zee en genieten van het licht en de lucht die zo eigen zijn aan Zeeland. In de winter is het hier stil, helder en indrukwekkend mooi. In de zomer levendig, uitnodigend en vol ontdekking.

Wie graag het eiland Tholen verkent, kan dat uitstekend per fiets doen. Huur er één en probeer het enige stoplicht van het eiland te vinden. Fiets langs de dijken met uitzicht over de zee, of kies voor routes door schilderachtige dorpjes vol leuke winkeltjes, terrassen en bezienswaardigheden. Overal proef je de sfeer van gastvrijheid. Zeeuwen verwelkomen je graag.

Eropuit: sportief, ontspannen of culinair
Tholen ligt midden in de natuur, maar zeker niet afgelegen. Je kunt hier zwemmen, suppen, surfen, duiken, vissen of een bootje huren. Of meevaren op een authentieke sleepboot uit 1930. Voor wie liever vanaf het strand geniet, zijn de brede Noordzeestranden van Schouwen-Duiveland of Walcheren goed bereikbaar.

Liever een stedentrip? Vanuit Wulpdal sta je binnen een uur in Antwerpen, Goes of Bergen op Zoom. Ook Zierikzee, Middelburg en Domburg zijn populaire bestemmingen voor een dagje uit. Tholen is uitstekend bereikbaar via de A4 en A58. Vanaf afslag Tholen ben je zo bij het vakantiepark.

Eten & drinken: aan het water, in de zon
Grenzend aan het vakantiepark bevindt zich een sfeervolle brasserie met een groot terras aan het water. Hier kun je het hele jaar door genieten van een lunch, borrel of diner — met uitzicht over het kabbelende water. In de zomer is dit een levendige plek waar wandelaars, fietsers en watersporters samenkomen. In de directe omgeving zijn meerdere restaurants en eetcafés waar de Zeeuwse keuken op de kaart staat.



Samengevat biedt deze woning:
- Vrijstaand huis op ruime kavel (450 m2) met eigen tuin en veranda op het zuiden
- Woonoppervlakte van 90 m2 met veranda van 17 m2
- Geschikt voor zes personen met drie volwaardige slaapkamers
- Volledig ingerichte keuken en twee badkamers
- Comfortabel in alle seizoenen dankzij warmtepomp en vloerverwarming
- Strandjes, wandelroutes en natuurgebieden op loopafstand
- Zeer geschikt voor eigen gebruik en/of verhuurdoeleinden
- Gelegen in een rustige, veilige omgeving met uitstekende bereikbaarheid
- Nabij horeca, winkels, dagjes uit en sportieve activiteiten

Belangrijk om te weten:

Fiscaal voordeel! Bij verkoop is er sprake van een overgang van een onderneming (artikel 37d Wet op de omzetbelasting). Dit betekent dat er geen btw verschuldigd is. Tevens is er geen overdrachtsbelasting van toepassing op de roerende zaken!

- Verhuren van de woning kan via meerdere verhuur organisaties.
- De woning wordt verkocht inclusief meubels en stoffering!
- Er is een VVE van toepassing in het park. U betaalt daarvoor servicekosten. Hierin begrepen zijn het onderhoud van de tuin, onderhoud van de woning aan de buitenzijde, glasbewassing, onderhoud van de technische zaken (zoals warmtepomp) in de woning, de opstalverzekering, de kosten van internet/t.v., onderhoud infrastructuur, elektra infrastructuur en verenigingskosten. De begroting voor 2025 is goedgekeurd en de bijdrage is € 476,78 per maand. Voor meer informatie over de VVE kunt u bij ons meer informatie opvragen over de financiën, notulen, splitsingsakte, bewijs van eigendom, meerjarenonderhoudsplanning etc.

Vraagprijs: € 270.000,-- kosten koper











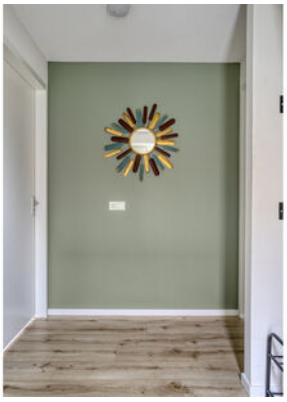




































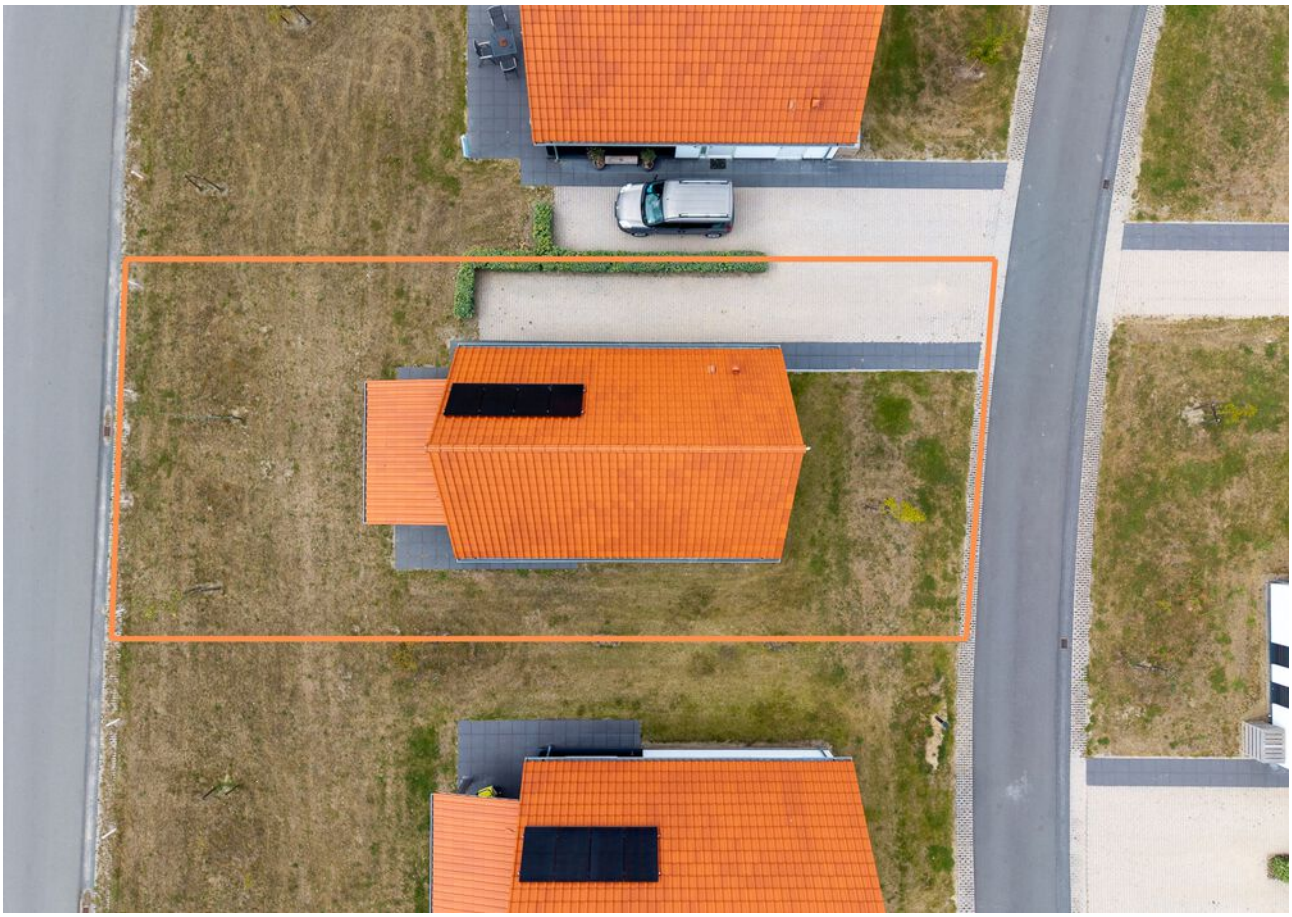






















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl


Scherpenisse
LEUNIS MAKELAARS
Anna Jacobapolder
N257
Sint-Philipsland
Krabbenkreek
Sint-Annaland
N658
Stavenisse
N656
N286
Oud-Vossemeer
Sint-Maartensdijk
Poortvliet
SCHERPENISSE
N286
Tholen
N659
Oosterschelde
ROTTERDAM
50
40
20
45
BERGEN OP ZOOM
BREDA
ANTWERPEN

"Jij bent één van onze unieke kenmerken! Succes dat wij delen."

Het mooiste compliment dat wij kunnen krijgen komt van onze eigen klanten.

Gemiddeld rapportcijfer: 9,0 *(oktober 2024)*

Grootste aanbod in de gemeente Tholen

Bezichtigingen ook 's avonds en op zaterdag mogelijk

No cure, no pay
Geen (verkoop)resultaat, geen kosten. Zo betaalt u alleen voor resultaat!

GRATIS WAARDE-BEPALING

Dankzij hun beoordelingen op wieisdebestemakelaar.nl hebben wij een hoge gemiddelde score in Zeeland. Dat is iets waar wij natuurlijk erg trots op zijn.

Leunis Makelaars heeft in 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021 het keurmerk "Uitstekende Makelaar" gekregen, een succes waar we trots op zijn, want onze klanten hebben ons deze titel bezorgd. Dat maakt dat jij ons unieke kenmerk bent!

Natuurlijk moet jouw huis opvallen tussen al het aanbod, gevonden worden door zoekers en aanspreken bij jouw doelgroep. Dat weten wij voor je te bereiken! Het resultaat is een goed gestructureerde aanpak, waarbij de presentatie van jouw woning met kop en schouders boven die van concurrende objecten uitsteekt, waardoor jij sneller en voor een betere prijs verkoopt dan andere verkopers.

wie is de beste makelaar

2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014

Kantoor met jong en enthousiast team

Wij beschikken over een groot zoekersbestand!

2013 & 2022
Beste Makelaar van Zeeland

Uw woning komt online bij:

Leunis.nl VBO MAKELAAR huislijn.nl funda

LEUNIS MAKELAARS

Leunis Makelaars
Markt 6
4691 BX Tholen
0166-604522
info@leunis.nl

KvK-nr: 81183933
BTW-nr: NL.8619.74.670.B01
IBAN: NL68ABNA0456886796
BIC: ABNANL2A

huislijn.nl funda

HUURCHECK NEDERLAND

NWWI

REGISTER TAXATEUR

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Huis kopen?

Vertrouw op Leunis Makelaars als aankoopmakelaar!

Huis verkopen?

Gratis waardebepaling van jouw woning!

Taxatie?

Leunis Makelaars is gecertificeerd & deskundig taxateur.

Huis verhuren?

Informeer naar onze werkwijze!

Maak kennis met de mensen van Leunis Makelaars



Leunis Makelaars reikt verder dan het eiland Tholen. Zo dragen wij ons steentje bij ***aan Compassion, die gelooft dat armoede*** *te verslaan is. Daarvoor kun je het beste beginnen bij kinderen want zij zijn het* ***beste te vormen en hebben het potentieel*** *om de armoedecirkel te doorbreken, zolang* ***iemand hen de kans geeft.***