LEUNIS
MAKELAARS

www.leunis.nl



Oudelandsepoort 16
Tholen

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Karaktervol wonen in hartje Tholen, met verrassend diepe tuin!

Op een bijzonder leuke en rustige plek binnen de Vesting van Tholen staat deze sfeervolle, met 112 m2 woonoppervlakte ruime tussenwoning, uit 1938. Een woning die het karakter van de jaren '30 combineert met het comfort van nu. Zo beschikt de woning over energielabel B, 6 zonnepanelen (430 Wp, 2024), vier slaapkamers, twee badkamers en een verrassend royale achtertuin met veel privacy en een prachtig zicht op de kerk.

De ligging maakt het plaatje compleet. Dankzij de diepe voortuin ligt de woning prettig op afstand van de straat, terwijl aan de achterzijde juist een heerlijke, diepe tuin met vrije achterom wacht. Het Park, de Markt, winkels en gezellige horeca bevinden zich allemaal op korte afstand. Een fijne combinatie van rustig wonen en alle voorzieningen van het centrum binnen handbereik.

De woning is goed afgewerkt en grotendeels voorzien van isolerende beglazing. In 2021 is bovendien de voorgevel gestraald en opnieuw voorzien van fraaie knipvoegen. De eerste verdieping beschikt over rolluiken.

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
Oplevering: medio april 2027.

Begane grond
Via de karakteristieke teakhouten voordeur kom je binnen in de ruime hal. Hier bevinden zich de in 2024 vernieuwde meterkast, de trapopgang en een praktische, ruime trapkast.

De lichte doorzonwoonkamer is verzorgd afgewerkt met een PVC-vloer en strak stucwerk. Aan de voorzijde zorgt de erker voor extra sfeer en lichtinval, terwijl aan de achterzijde openslaande tuindeuren een mooie

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1938
Aantal kamers:	5
Energielabel:	B
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie
C.V. ketel:	Nefit HR 2012
Woonoppervlakte:	112 m²
Inhoud woning:	424 m³
Perceeloppervlakte:	247 m²

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.

verbinding met de tuin creëren. De aanwezige schouwpartij, waar voorheen een houtkachel stond, geeft de woonkamer nog wat extra karakter.

De open keuken sluit prettig aan op de woonkamer en is in 2021 gerenoveerd. Hierbij zijn onder andere de fronten, het werkblad en de koelkast vernieuwd. Verder beschikt de keuken over een groot fornuis met royale oven, vaatwasmachine, afzuigkap en magnetron. Ook hier zorgen de strak gestucte wanden en de PVC-vloer voor een verzorgde uitstraling.

Via het achterportaal zijn het toilet en de in 2021 volledig vernieuwde badkamer bereikbaar. De badkamer is modern uitgevoerd met fraai tegelwerk en beschikt over een ruime regendouche, wastafelmeubel en radiator. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Verrassend diepe achtertuin
Een van de grote pluspunten van deze woning is zonder twijfel de riante achtertuin op het noordoosten. Door de royale diepte zijn er verschillende terrassen en zitplekken gecreëerd en geniet je hier van veel privacy. Het fraaie zicht op de kerk geeft de tuin bovendien een bijzonder sfeervolle achtergrond.

De tuin beschikt over een vrije achterom, een aangebouwde berging van circa 7 m² en daarnaast nog een eenvoudige extra opslagruimte. Een heerlijke buitenruimte voor wie graag tuiniert, buiten eet of gewoon veel ruimte rondom de woning waardeert.

Eerste verdieping
Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar. Aan de voorzijde bevinden zich twee kleinere kamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Aan de achterzijde ligt de royale hoofdslaapkamer. Alle kamers zijn verzorgd en goed afgewerkt.

Vanuit de hoofdslaapkamer is de tweede badkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een ligbad, toilet en wastafelmeubel. In een vaste kast bevindt zich tevens de cv-ketel uit 2012. De eerste verdieping is voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, die dankzij het dakraam ook uitstekend kan worden gebruikt als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. Aan de achterzijde is bovendien een ruime berging aanwezig.



Wonen Binnen de Vesting van Tholen
De ligging is ideaal voor wie graag centraal woont, maar tegelijkertijd rust en privacy zoekt. De woning ligt binnen de Vesting, op korte afstand van het park en de historische Markt. Winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook de haven en de karakteristieke binnenstad van Tholen liggen dichtbij.

Kortom: een karaktervolle jaren ’30 woning in het centrum van Tholen met vier slaapkamers, twee badkamers, energielabel B, zonnepanelen én een uitzonderlijk diepe achtertuin met vrije achterom. Een woning die van buiten zijn historie laat zien, maar binnen verrassend comfortabel en compleet is.

Bijzonderheden
- Karakteristieke tussenwoning uit 1938;
- Gelegen op een rustige en geliefde locatie binnen de Vesting van Tholen;
- Diepe voor- én achtertuin;
- Riante achtertuin met veel privacy en fraai zicht op de kerk;
- Vrije achterom;
- Vier slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Open keuken, gerenoveerd in 2021;
- Perceel eigen grond 247 m2
- Woonoppervlakte 112 m2
- Badkamer op de begane grond volledig vernieuwd in 2021;
- Energielabel B;
- 6 zonnepanelen van 430 Wp, geplaatst in 2024;
- Grotendeels voorzien van isolerende beglazing;
- Eerste verdieping voorzien van rolluiken;
- Meterkast vernieuwd in 2024;
- Voorgevel in 2021 gestraald en voorzien van nieuwe knipvoegen;
- Aangebouwde berging van circa 7 m^2;
- Vraagprijs € 375.000,- k.k.;
- Oplevering medio april 2027;

Vraagprijs € 375.000,- K.K.















































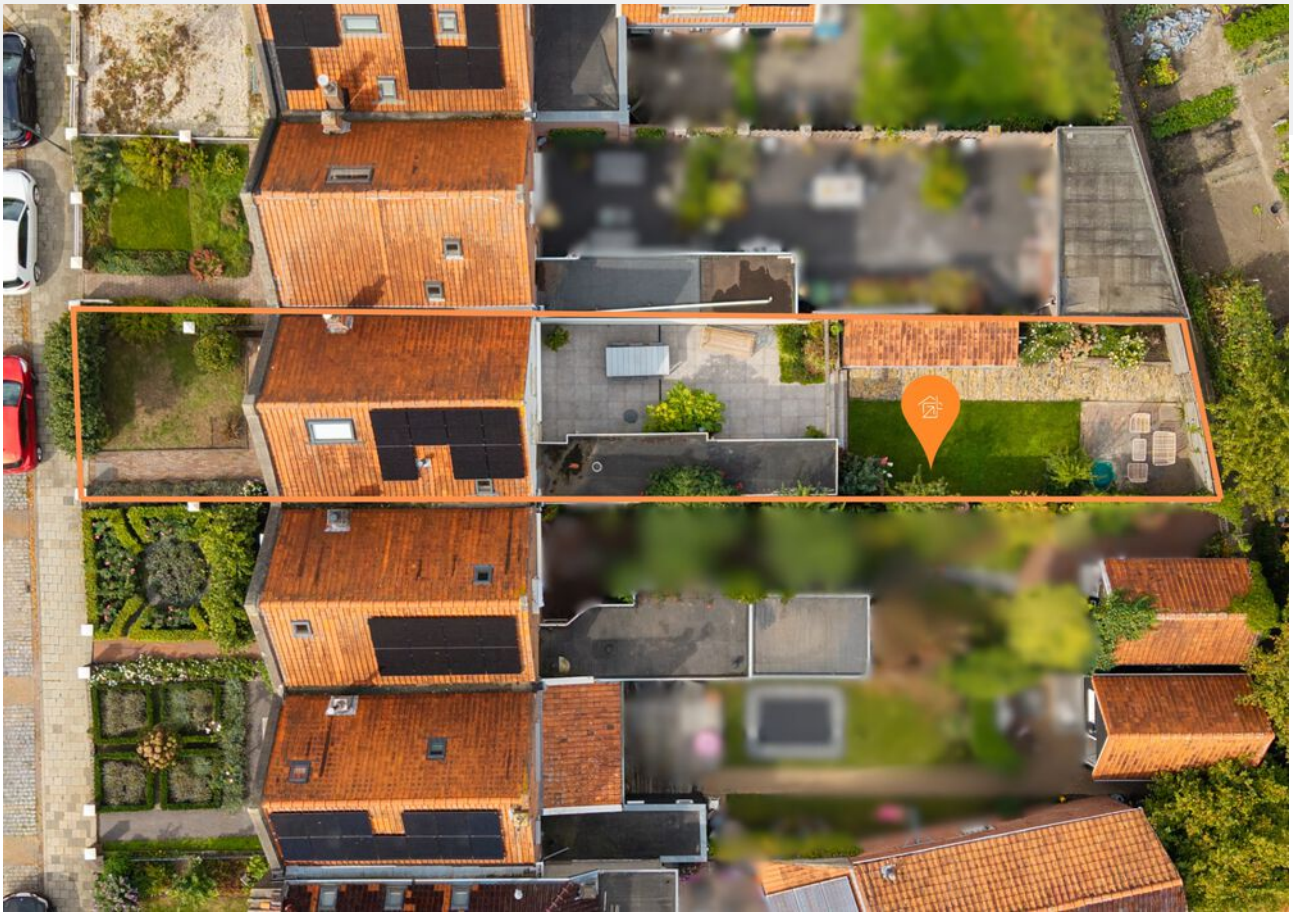











































Marshall
NUX



























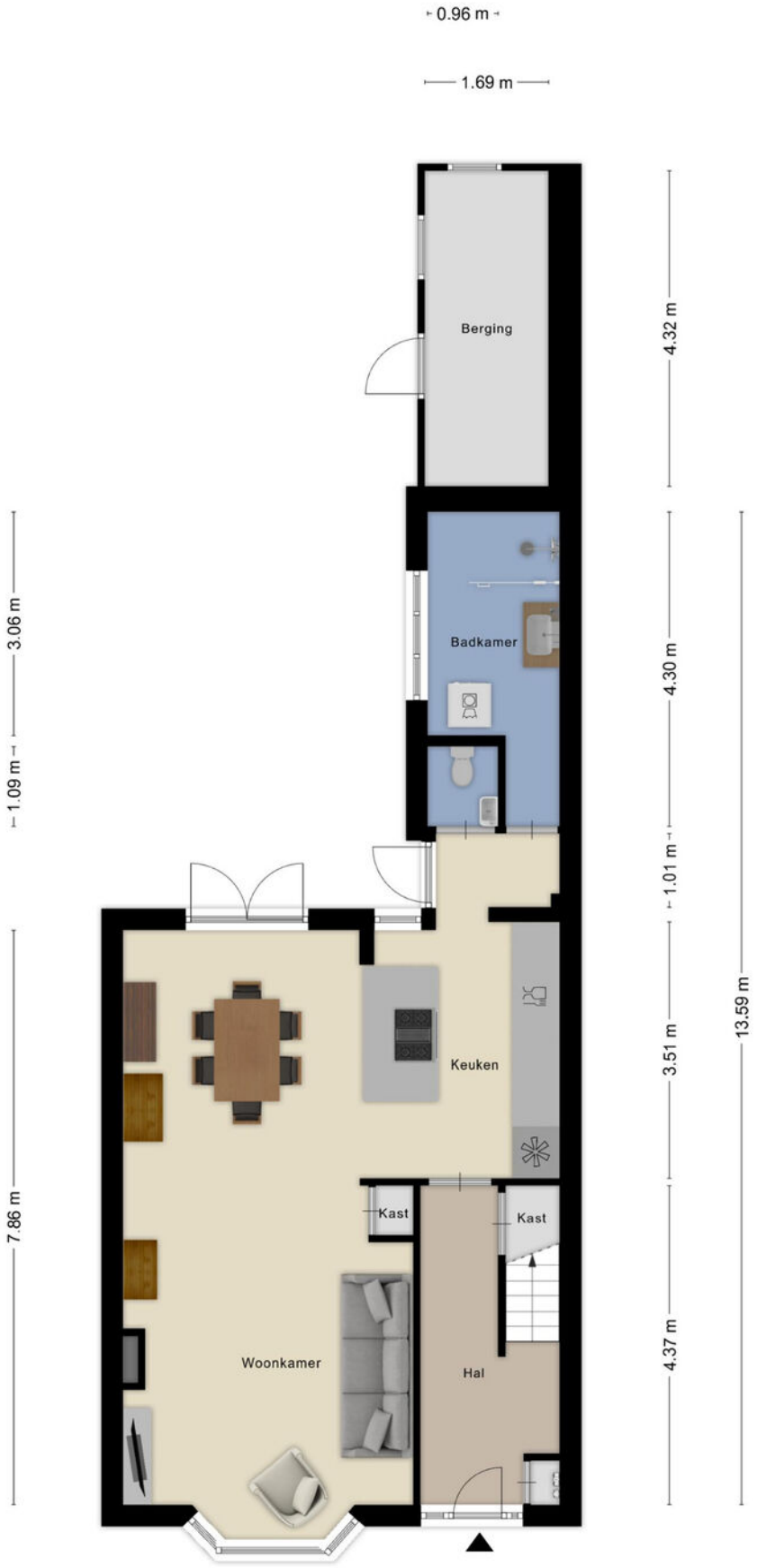





Kruidvat
Kruidvat



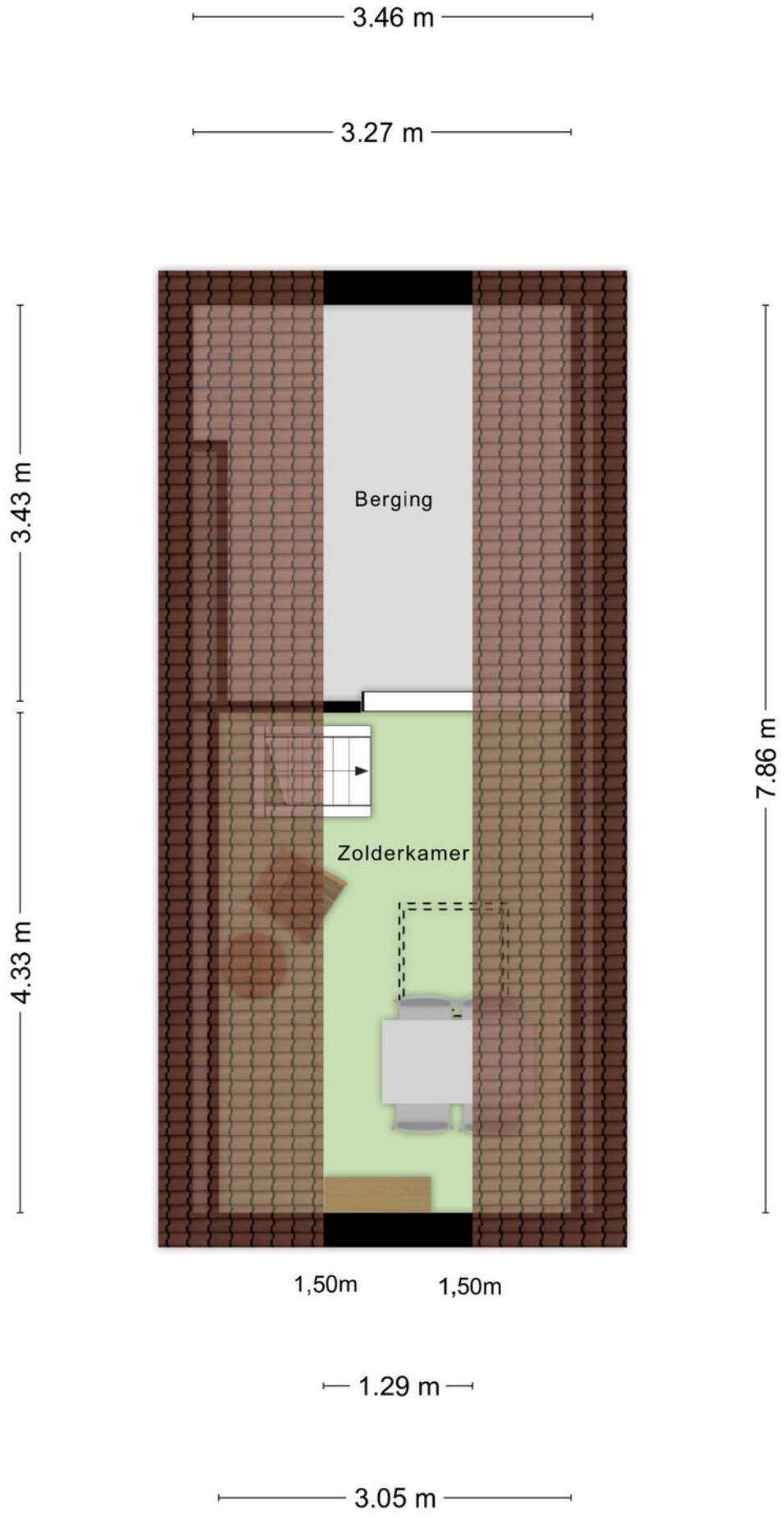
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

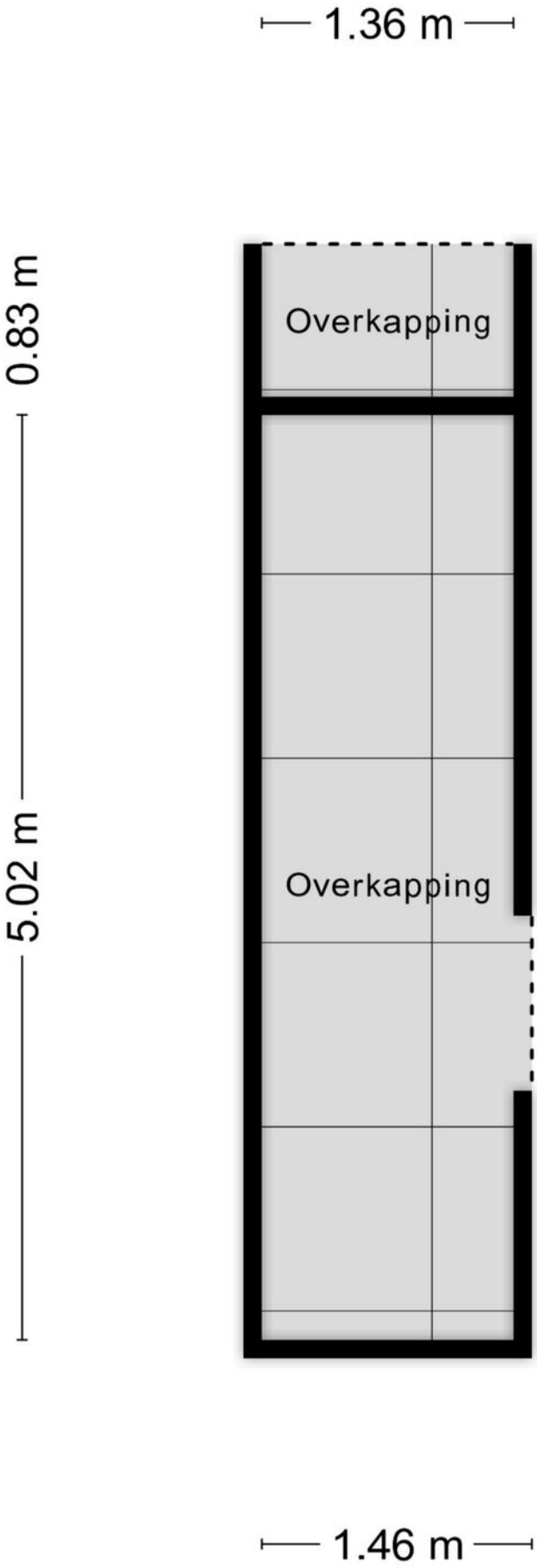


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: TBU



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tholen
Sectie	R
Perceel	469

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.

kadaster


Tholen
LEUNIS MAKELAARS
Anna Jacobpoder
Sint-Philipsland
Krabbenkreek
Sint-Annaland
Stavenisse
N257
N658
N656
N286
Oud-Vossemeer
Sint-Maartensdijk
Scherpenisse
Poortvliet
N286
N659
THOLEN
Oosterschelde
ROTTERDAM
40
30
10
35
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: 9,1 (april 2025)

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.

wie is de beste makelaar

'Uitstekende' score in:

2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014

Kantoor met jong en enthousiast team

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.

'BESTE MAKELAAR' in:

2013, 2022 & 2024

Wij beschikken over een groot zoekersbestand!

Uw woning komt online bij:

Leunis.nl Vastgoed Ned. 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.***