LEUNIS
MAKELAARS

www.leunis.nl



Burgemeet 61
POORTVLIET

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Een zee aan ruimte, een tuin om van te genieten en een plek voor al je woonwensen!

Een huis waar ruimte niet alleen in vierkante meters zit, maar vooral in de mogelijkheden die het biedt! Deze vrijstaande woning met garage in Poortvliet is daar een mooi voorbeeld van. Op een rustig plekje, iets naar achteren in een hoek van de straat, vind je hier maar liefst circa 176 m² woonoppervlakte op een perceel van circa 598 m². En die ruimte ervaar je werkelijk overal!

Sinds de bouw in 1995 wordt de woning met veel liefde en aandacht bewoond door de eerste eigenaren. Dat zie je terug in de bijzonder verzorgde staat van het geheel. Van de royale woonkamer tot de drie opvallend ruime slaapkamers: overal merk je hoeveel leefruimte dit familiehuis te bieden heeft.

En dan is er nog de tuin. Prachtig aangelegd en met veel privacy. Daarnaast beschikt de woning over een garage, een royale oprit en een tuinkamer. Juist die laatste ruimte maakt het geheel extra veelzijdig. Een eigen plek om ongestoord thuis te werken, je hobby uit te oefenen, een speelkamer voor de kinderen in te richten of misschien zelfs klanten te ontvangen voor een praktijk aan huis? Deze veelzijdige ruimte kun je helemaal afstemmen op jouw woonwensen! Met energielabel A++, 19 zonnepanelen en een hybride warmtepomp is bovendien ook aan energiezuinig wonen gedacht.

Een huis met ruimte voor het hele gezin én voor alles wat je daarnaast graag doet!

Begane grond
Via de royale oprit, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, bereiken we de overdekte entree van de woning. Eenmaal binnen valt direct op hoe ruim en verzorgd het geheel is. De lichte ontvangsthal is voorzien van een fraaie marmeren vloer, die doorloopt naar de woonkamer. Verder vind je hier de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1995
Aantal kamers:	4
Energielabel:	A++
Isolatie:	volledig geisoleerd
C.V. ketel:	Nefit Trendline HRC30 2014
Woonoppervlakte:	176 m²
Inhoud woning:	735 m³
Perceeloppervlakte:	598 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.

Vanuit de hal stappen we de woonkamer binnen en hier komt het royale karakter van de woning pas echt tot zijn recht! De woonkamer is bijzonder ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen en schuifpui geniet je van een prachtige lichtinval en een fijn uitzicht op de tuin. Er is alle ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek, zonder dat het geheel aan ruimtelijkheid verliest. De centraal geplaatste gashaard zorgt daarbij voor een sfeervol middelpunt.

Aansluitend bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een verzorgde stijl, beschikt over een granieten aanrechtblad en biedt volop werk- en opbergruimte. De keuken is uitgerust met een koelkast, vriezer, vaatwasser, oven, een 4-pits keramische kookplaat en een afzuigkap.

Vanuit de keuken bereiken we de aangrenzende bijkeuken. Een bijzonder praktische ruimte met een extra aanrechtblok, een vriezer en vaste kasten waarin je allerlei spullen netjes kunt opbergen. Ook de verbindingen zijn hier ideaal: vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de garage, de achtertuin én de oprit. Zo kun je letterlijk alle kanten op!

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping
Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. De overloop ontvangt prettig daglicht via het aanwezige raam en biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is bijzonder royaal van formaat. Dankzij de aanwezige ramen is het bovendien een heerlijk lichte ruimte. Een opvallend detail is de boogvormige doorgang naar de aangrenzende walk-in closet. Deze kleedruimte is op zichzelf al indrukwekkend groot en biedt volop plaats voor kleding en andere spullen. Heb je behoefte aan een extra slaapkamer? Dan is het zeker de moeite waard om te bekijken hoe deze royale ruimte met enkele aanpassingen anders ingedeeld kan worden.

Ook de tweede slaapkamer is ruim van opzet. Deze kamer beschikt over een vaste boekenkast en een Velux-dakraam met buitenscreen, waardoor ook hier prettig daglicht binnenvalt.

De badkamer sluit qua formaat helemaal aan bij de rest van de woning. Wat een ruimte! Je vindt hier een ligbad, een afzonderlijke douche, twee wastafels en een toilet. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie. De badkamer is ook altijd keurig onderhouden. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte om de badkamer in de toekomst eventueel naar eigen smaak te moderniseren.



Tweede verdieping
Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, een verrassend ruime kamer die dankzij de twee Velux-dakramen prettig daglicht ontvangt. De dakramen zijn bovendien voorzien van binnenuit bedienbare buitenscreens. Deze verdieping is veelzijdig te gebruiken. Naast een slaapkamer kun je hier bijvoorbeeld ook een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of een eigen speelverdieping voor de kinderen creëren.

Tuin
Ook buiten is het volop genieten! De woning beschikt over een prachtig aangelegde achtertuin op het noordoosten, waar rust, groen en privacy samenkomen. De tuin is met veel liefde en aandacht onderhouden en dat zie je overal terug. Een mooie combinatie van sierbestrating, gazon, bijzondere beplanting en een fraaie vijver zorgt voor een sfeervol geheel.

Van een beschut hoekje tussen het groen tot een fijn terras om uitgebreid buiten te eten: er is altijd wel een plekje te vinden om van het buitenleven te genieten.

Garage
De woning beschikt over een ruime garage, die bereikbaar is vanaf de oprit en binnendoor via de bijkeuken. Aan de voorzijde bevindt zich een elektrisch bedienbare paneeldeur en aan de achterzijde is een loopdeur naar de tuin aanwezig.
De garage biedt voldoende ruimte om een auto binnen te parkeren en beschikt over dak- en muurisolatie. Ook is er een uitstortgootsteen met warm en koud water aanwezig.
Daarnaast bevinden zich hier de cv-ketel (2014), de hybride warmtepomp (2022) en de twee omvormers van de 19 zonnepanelen.

Tuinkamer
Grenzend aan de garage is een royale tuinkamer gerealiseerd. Dankzij de grote raampartijen en twee deuren naar de tuin is dit een heerlijk lichte ruimte met een prettige verbinding naar buiten. De tuinkamer is voorzien van verwarming, dak- en muurisolatie, een plavuizen vloer en praktische vaste kasten. Hierdoor is het een ruimte waar je niet alleen in de zomer, maar ook tijdens de koudere maanden prettig kunt verblijven.
Wat je met deze ruimte doet, is helemaal aan jou. Denk aan een gezellige hobbyruimte, een fijne thuiswerkplek of misschien wel een praktijkruimte aan huis (mits toegestaan). De mogelijkheden zijn veelzijdig en juist deze extra ruimte maakt de woning zo interessant!



Kenmerken:
- Vrijstaande woning uit 1995 op een perceel van circa 598 m²
- Maar liefst circa 176 m² woonoppervlakte
- Opvallend royale vertrekken en een veelzijdige indeling
- Drie slaapkamers, mogelijk vierde slaapkamer te realiseren
- Aangebouwde, verwarmde en geïsoleerde tuinkamer met diverse gebruiksmogelijkheden
- Ruime garage met elektrisch bedienbare paneeldeur
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Prachtig aangelegde achtertuin op het noordoosten
- Energielabel A++
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Hybride warmtepomp (2022), cv-ketel (2014) en 19 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Alle ramen zijn voorzien van horren en nagenoeg alle buitendeuren beschikken over plisséhorren
- Overdracht medio mei 2027

Poortvliet
Poortvliet is een gemoedelijk dorp op het eiland Tholen, waar je kunt genieten van rust, ruimte en het Zeeuwse buitenleven. Voorzieningen zoals basisscholen en sportvelden bevinden zich binnen handbereik. Ook de nabijheid van de Oosterschelde maakt dit een plek waar wonen en recreëren samenkomen.
Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend. Via de N286 rijd je in circa 20 minuten naar Bergen op Zoom, in circa 30 minuten naar Roosendaal en in circa 45 minuten naar Breda. Ook steden als Rotterdam en Antwerpen zijn via de A4 goed bereikbaar.

Benieuwd naar de ruimte, de verzorgde tuin en de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft? Neem dan contact op met Leunis Makelaars. We laten je deze bijzondere plek in Poortvliet graag persoonlijk zien!

Vraagprijs: € 550.000,- K.K.








61














































AEG





























































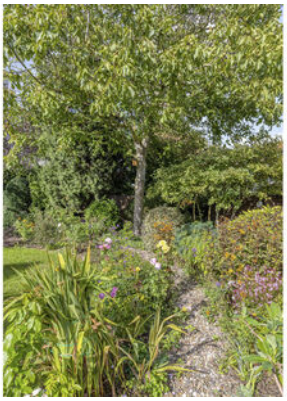


































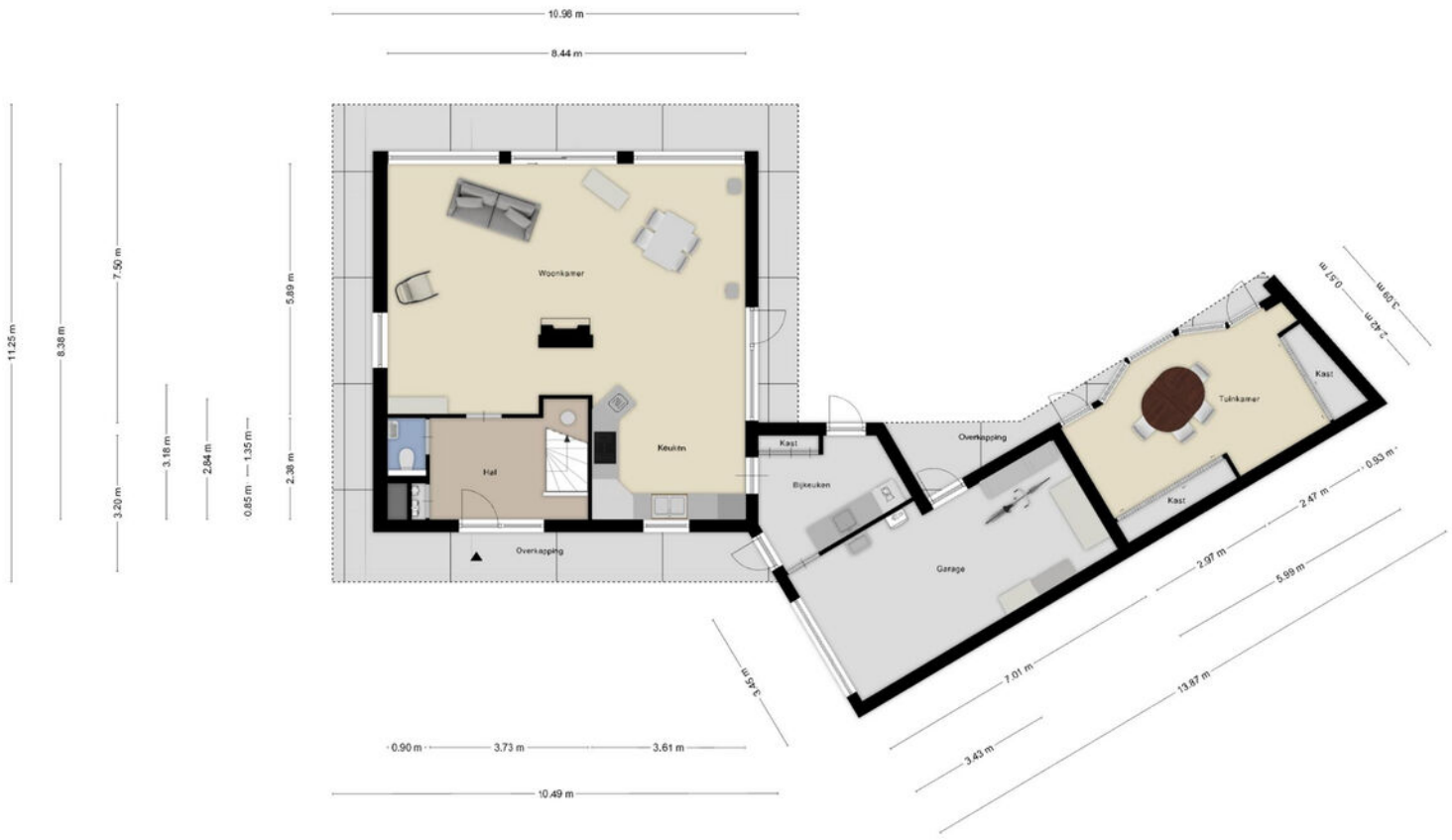




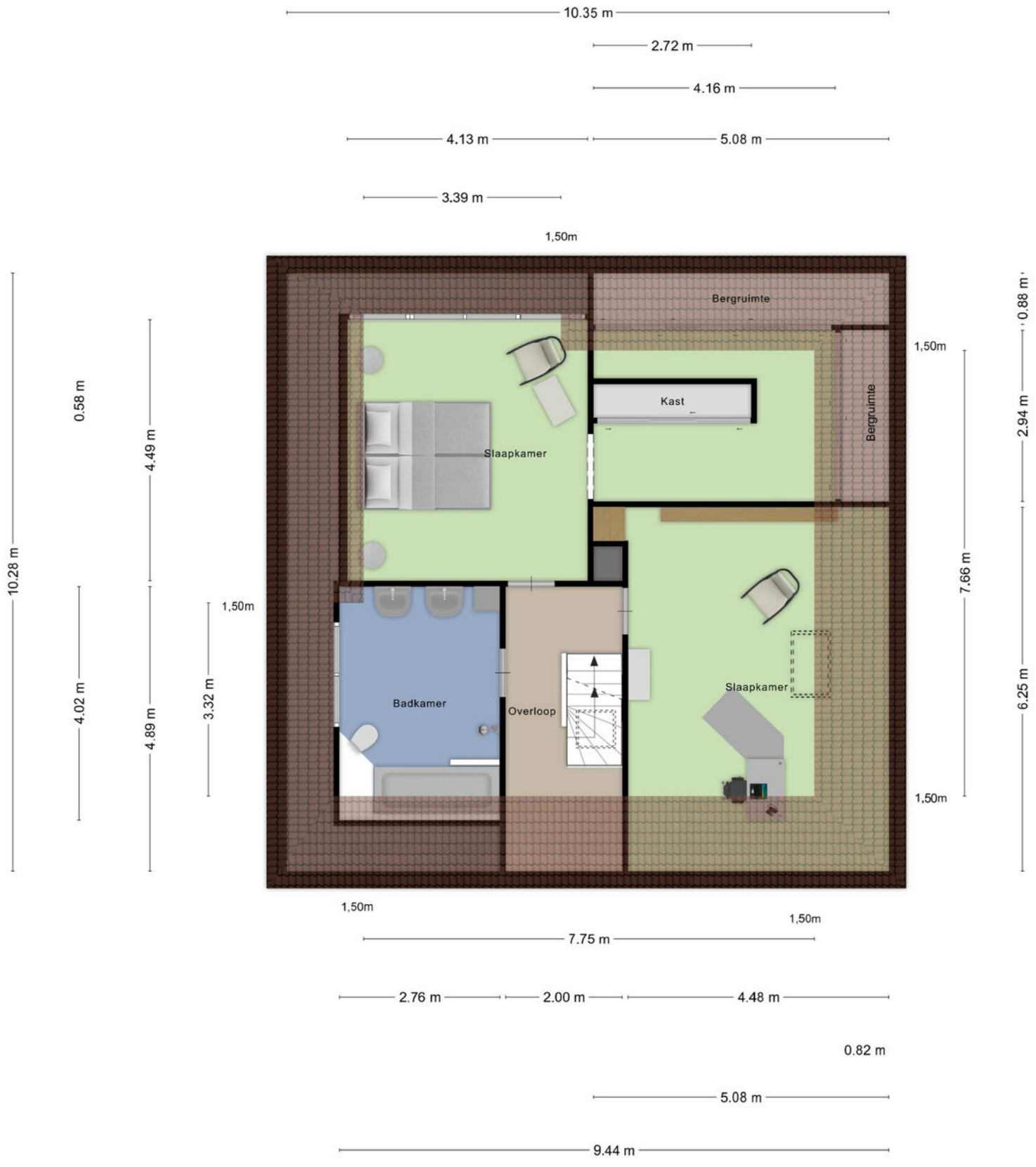

Poortvliet
ZONE
50



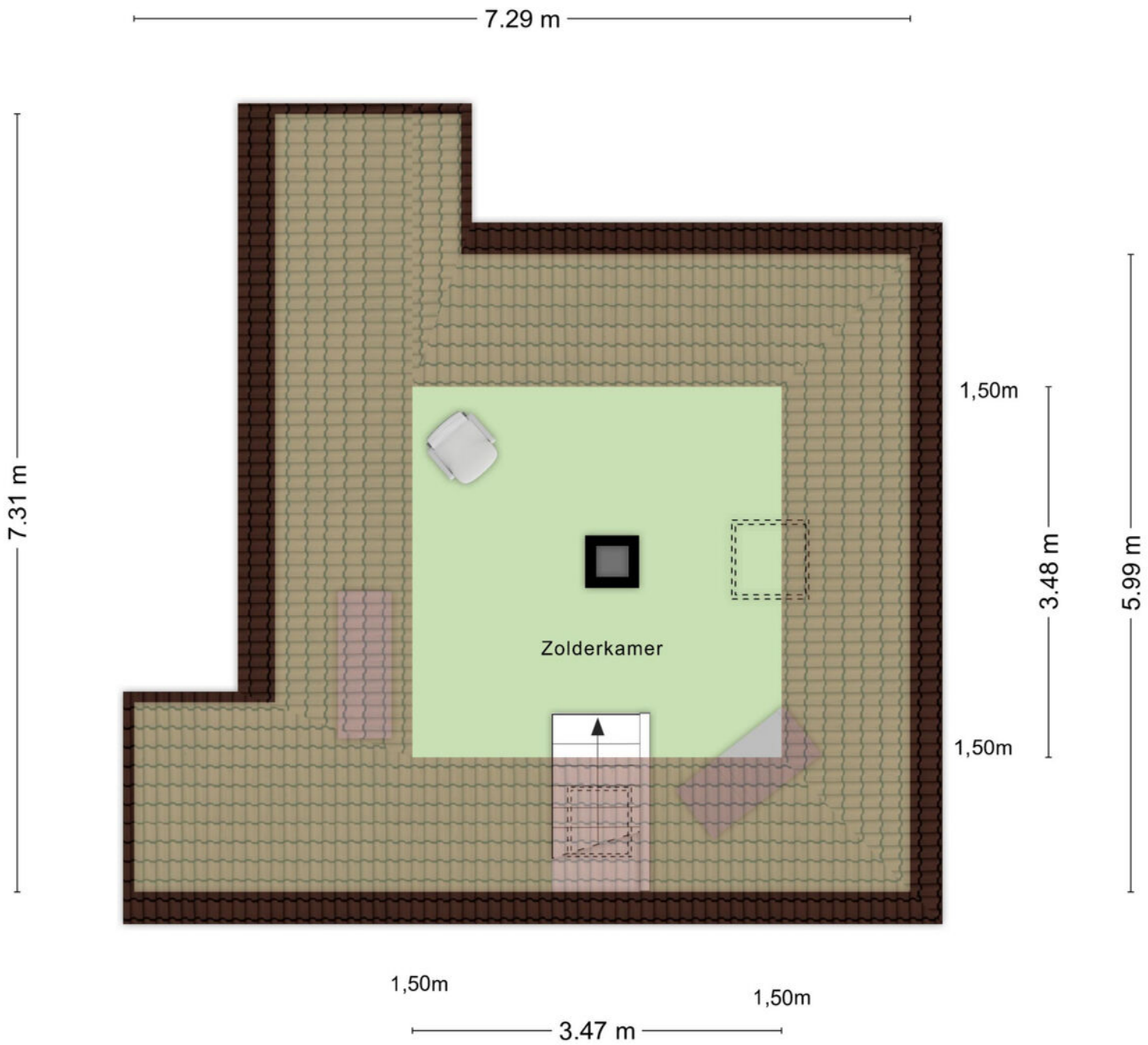
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

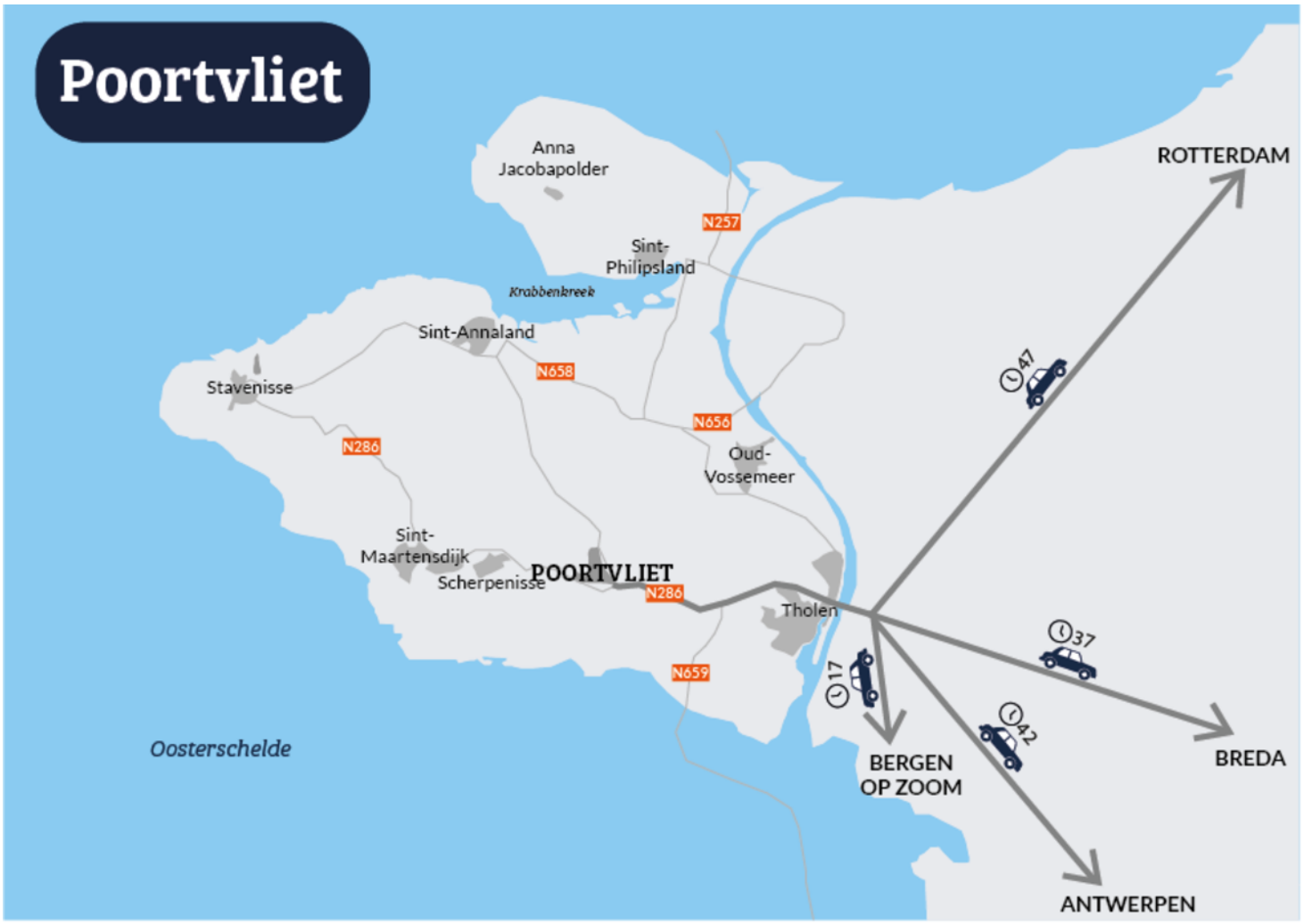
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Poortvliet
Sectie	N
Perceel	1030

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026
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.


Poortvliet
Anna Jacobapolder
N257
Sint-Philipsland
Krabbenkreek
Sint-Annaland
N658
Stavenisse
N656
N286
Oud-Vossemeer
Sint-Maartensdijk
Scherpenisse
POORTVLIET
N286
Tholen
N659
Oosterschelde
ROTTERDAM
47
37
17
42
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.

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

'Uitstekende' score in:

2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014

Kantoor met jong en enthousiast team

'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.***