LEUNIS
MAKELAARS

www.leunis.nl



Watervliethof 8
Tholen

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Vrijstaand wonen met karakter, ruimte en energielabel A+++

Een lichte woonkamer met vide, een royale woonkeuken en volop ruimte om te wonen, werken en ontspannen. Deze onder architectuur van Boelhouwers gebouwde vrijstaande woning combineert een bijzondere indeling met modern wooncomfort. Je woont hier aan een zeer rustige straat in een groene, ruim opgezette villawijk, nabij het centrum van Tholen.

De woning staat op een royaal perceel van 632 m² eigen grond en biedt 147 m² woonoppervlakte. De diverse gewelfvormige plafonds, de tussenverdieping met privéterras en de grote vide geven het huis een eigen karakter. In 2021 zijn de vloeren op de begane grond, de keuken, de badkamer en de meterkast vernieuwd. Met energielabel A+++, een warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond en 20 zonnepanelen is ook aan comfortabel en energiezuinig wonen gedacht.

Sterke punten

- Vrijstaande woning in een groene, ruim opgezette villawijk nabij het centrum.
- Zeer rustige en geliefde straat in Tholen en een royaal perceel van 632 m² eigen grond.
- 147 m² woonoppervlakte en een inpandige garage.
- Onder architectuur van Boelhouwers gebouwd, met diverse bijzondere gewelfvormige plafonds.
- Energielabel A+++, warmtepomp en 20 zonnepanelen.
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer.
- Keuken, badkamer, vloeren op de begane grond en meterkast vernieuwd in 2021.
- Lichte doorzonwoonkamer met vide, open haard en schuifpui naar de tuin.
- Drie slaapkamers, waarvan de grootste met balkon, airconditioning en vaste linnenkast.
- Tussenverdieping met toegang tot een ruim privéterras.

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1980
Aantal kamers:	5
Energielabel:	A+++
Isolatie:	volledig geisoleerd
Woonoppervlakte:	147 m²
Inhoud woning:	672 m³
Perceeloppervlakte:	632 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.

- Meerdere mogelijkheden voor een thuiswerkplek of speelhoek.
- Grote bergzolder met stahoogte.
- Bouwjaar 1980.
- Gewenste oplevering juni 2027.

Begane grond

De ruime hal biedt plek voor de garderobe in een praktische nis en geeft toegang tot het toilet met fonteintje en de inpandige garage. Een bijzonder detail is het gewelfvormige plafond, dat al tijdens de bouw is aangebracht. De garage biedt ruimte voor een auto of fietsen en heeft aan de voorzijde een aluminium kanteldeur met geïntegreerde loopdeur.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Het eerste gedeelte leent zich uitstekend voor een speelkamer, een rustige leeshoek of een thuiswerkplek. De lichte doorzonwoonkamer is strak en modern afgewerkt. De grote vide zorgt voor een ruimtelijk gevoel, terwijl de open haard een sfeervol middelpunt vormt. Via de schuifpui loop je zo de tuin in.

De royale woonkeuken is in 2021 vernieuwd en biedt volop ruimte om samen te koken en uitgebreid te tafelen. Ook hier geeft het gewelfvormige plafond de ruimte karakter. De keuken is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, oven, combioven en inductiekookplaat van Miele, aangevuld met een Quooker. Een schuifdeur verbindt de keuken met de tuin.

Aansluitend ligt de ruime bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed, de boileropstelling en een loopdeur naar de tuin. De meterkast is in 2021 vernieuwd. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en in 2021 zijn hier nieuwe vloeren gelegd.

Tuin en parkeren

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde beschikt de woning over een ruime tuin. Er is volop ruimte om verschillende terrassen aan te leggen, zodat je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt opzoeken. Zo kun je de buitenruimte helemaal naar eigen wens inrichten, met plek om te ontspannen, buiten te eten en te spelen.

Op de oprit is ruimte om de auto op eigen terrein te parkeren. Ook kan de toegang tot de inpandige garage eenvoudig weer geschikt worden gemaakt voor de auto.



Tussenverdieping

Tussen de trapopgangen ligt een verrassende tussenverdieping. Deze ruimte is ideaal voor een gezellige zithoek of een thuiswerkplek. Via de schuifpui heb je toegang tot het ruime privéterras aan de voorzijde van de woning: een fijne aanvulling op de buitenruimte.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt door de grote vide een mooi zicht op de begane grond en geeft toegang tot alle vertrekken en de zolder.

Aan de achterzijde ligt de grote slaapkamer, voorzien van een vaste linnenkast, airconditioning en een eigen balkon. Aan de voorzijde bevinden zich twee kleinere slaapkamers, die ook als kinder-, logeer- of werkkamer gebruikt kunnen worden.

De ruime badkamer is in 2021 vernieuwd en heeft een moderne, neutrale afwerking. Je beschikt hier over vloerverwarming, een ruime douchecabine met regen- en handdouche, een ligbad, een luxe Duravit toilet met bidetfunctie en een groot badmeubel met dubbele wastafel.

Zolder

Een vlizotrap geeft toegang tot de grote bergzolder met stahoogte. Hier is volop ruimte voor het opbergen van spullen. Ook de mechanische ventilatie en de omvormers van de zonnepanelen zijn hier geplaatst.

Wonen in Tholen

Tholen biedt een sfeervol stadscentrum met gezellige winkels, restaurants en cafés. Bovendien is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen, waardoor je eenvoudig toegang hebt tot omliggende steden en dorpen. Bergen op Zoom is binnen 20 minuten bereikbaar, Breda binnen 40 minuten.

Kom de ruimte en het karakter zelf ervaren

Zie jij jezelf al wonen aan Watervliethof 8? Bel Leunis Makelaars voor een bezichtiging en ontdek de bijzondere indeling, het moderne comfort en de rustige ligging van deze vrijstaande woning.

Vraagprijs: € 675.000,- K.K.



















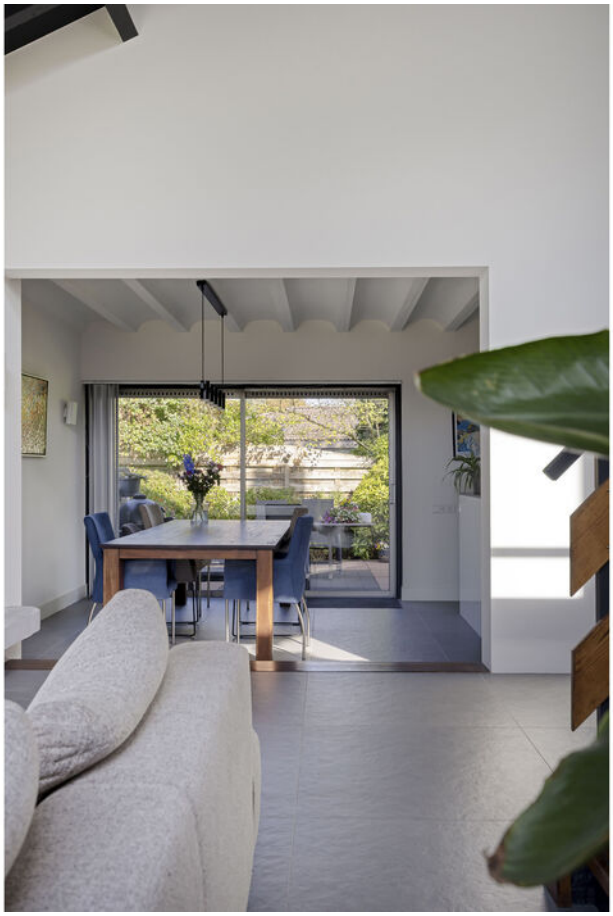





ANTIBES
























































8





















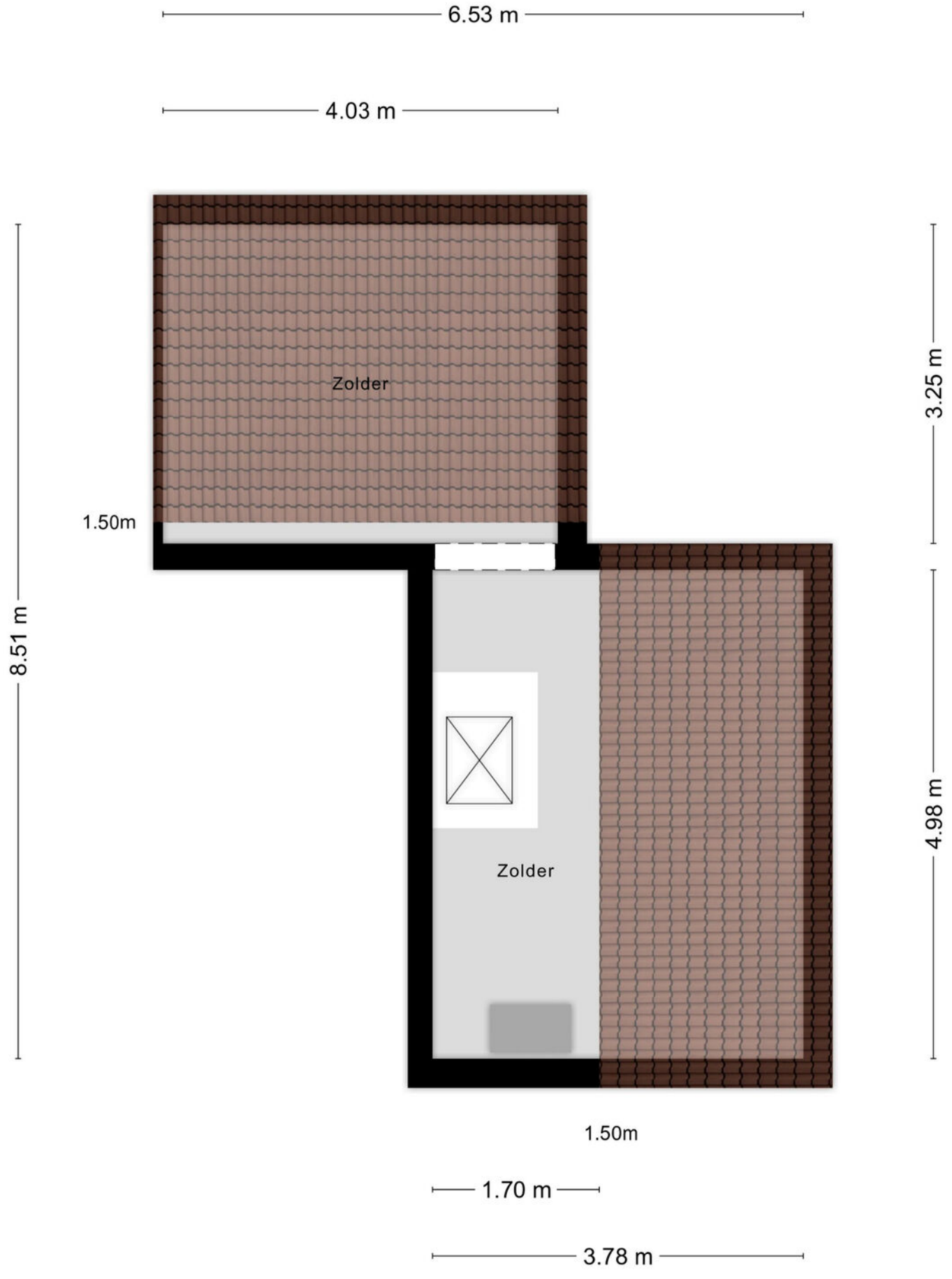
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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	Tholen
Sectie	O
Perceel	482

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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.


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.

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.***