

LEUNIS MAKELAARS

/ o o x \ / x / o x \ \ x o / x / \ x o o / \ x o / x / \ x



www.leunis.nl



Oesterdam 77
Tholen

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Oesterdam 77, Tholen - Vrijstaande 6-persoons recreatievilla op een fantastische locatie aan het Zoommeer & vrij uitzicht over het water!

Vrijstaande 6-persoons recreatievilla met een eigen ligplaats op loopafstand van de woning, 640 m² eigen grond, energielabel B en bouwjaar 2014 is dit een buitenkans voor wie houdt van water, natuur en comfort. De woning wordt volledig gestoffeerd en gemeubileerd verkocht en beschikt over 77 m² woonoppervlakte plus een aangebouwde veranda van 20 m². Aan de voorzijde is een ruime oprit met plaats voor 2 auto's. Aan de achterzijde heeft u vanuit de ruime achtertuin toegang tot het strandje en een speeltuin op loopafstand.

Een groot voordeel: er is géén BTW van toepassing, enkel overdrachtsbelasting. Indien gewenst kunt u de woning laten verhuren via Waterrijk Oesterdam, een organisatie die u volledig ontzorgt.

Een paradijs voor waterliefhebbers & kinderen

De ligging aan het Zoommeer en nabij de Oosterschelde maakt deze villa ideaal voor watersporters én gezinnen. Varen, zwemmen, suppen of simpelweg genieten van de rust op het water en het strand – het kan hier allemaal. De omgeving biedt prachtige vergezichten, uitgestrekte natuur en een rijk vogelleven. Vanuit uw eigen tuin of aanlegsteiger vaart u zó het water op. Daarnaast zijn er talloze fiets- en wandelroutes door het fraaie Zeeuwse landschap. Dankzij de uitstekende verhuurmogelijkheden kunt u de kosten voor uw tweede woning laag houden en mogelijk zelfs rendement behalen. Het recreatieconcept op het park is uniek: u bepaalt zelf of u de woning volledig wilt verhuren of (deels) zelf wilt gebruiken. Zelfs bij volledig eigen gebruik kunt u nog steeds profiteren van de faciliteiten van het park!

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2014
Aantal kamers:	4
Energielabel:	B
Isolatie:	volledig geïsoleerd
C.V. ketel:	Remeha Calenta 40L CW6 2014
Woonoppervlakte:	77 m ²
Inhoud woning:	302 m ³
Perceeloppervlakte:	640 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.

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.
Perceel eigen grond: 640 m²

Begane grond

Bij binnenkomst treft u een hal met meterkast en modern toilet. De lichte woonkamer met gashaard & open woonkeuken biedt directe toegang tot de veranda en kijkt prachtig uit over de tuin en het water.

De open woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Wat extra fijn is de grote veranda – perfect voor lange zomeravonden aan het water.

Verder bevindt zich op de begane grond een ruime slaapkamer met een loopdeur naar de tuin, tevens is er een badkamer met wastafel en douche.

Naast de voordeur is er een ruime inpandige berging voor opslag van spullen, hier is ook de CV ketel voorzien en de wasmachine aansluiting.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot een tweede royale slaapkamer. Ook op deze verdieping is een badkamer aanwezig, compleet met douchecabine, wastafel en toilet.



Kernpunten

Vrijstaande recreatievilla
Eigen ligplaats voor de boot aan het Zoommeer
Perceel eigen grond: 640 m²
Woonoppervlakte: 77 m² + 20 m² veranda
Energie label B
Bouwjaar 2014
CV ketel Remeha Calenta 40L CW 6 (2014)
Verkoop inclusief stoffering & meubilair
Ruime oprit met plaats voor 2 auto's
Géén BTW, alleen overdrachtsbelasting
Uitstekende verhuurmogelijkheden via Waterrijk Oesterdam

Omgeving – 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.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat u deze bijzondere villa zelf wilt ervaren. Bel Leunis Makelaars voor een bezichtiging – wij leiden u graag rond!

Koopsom: € 495.000,- K.K.



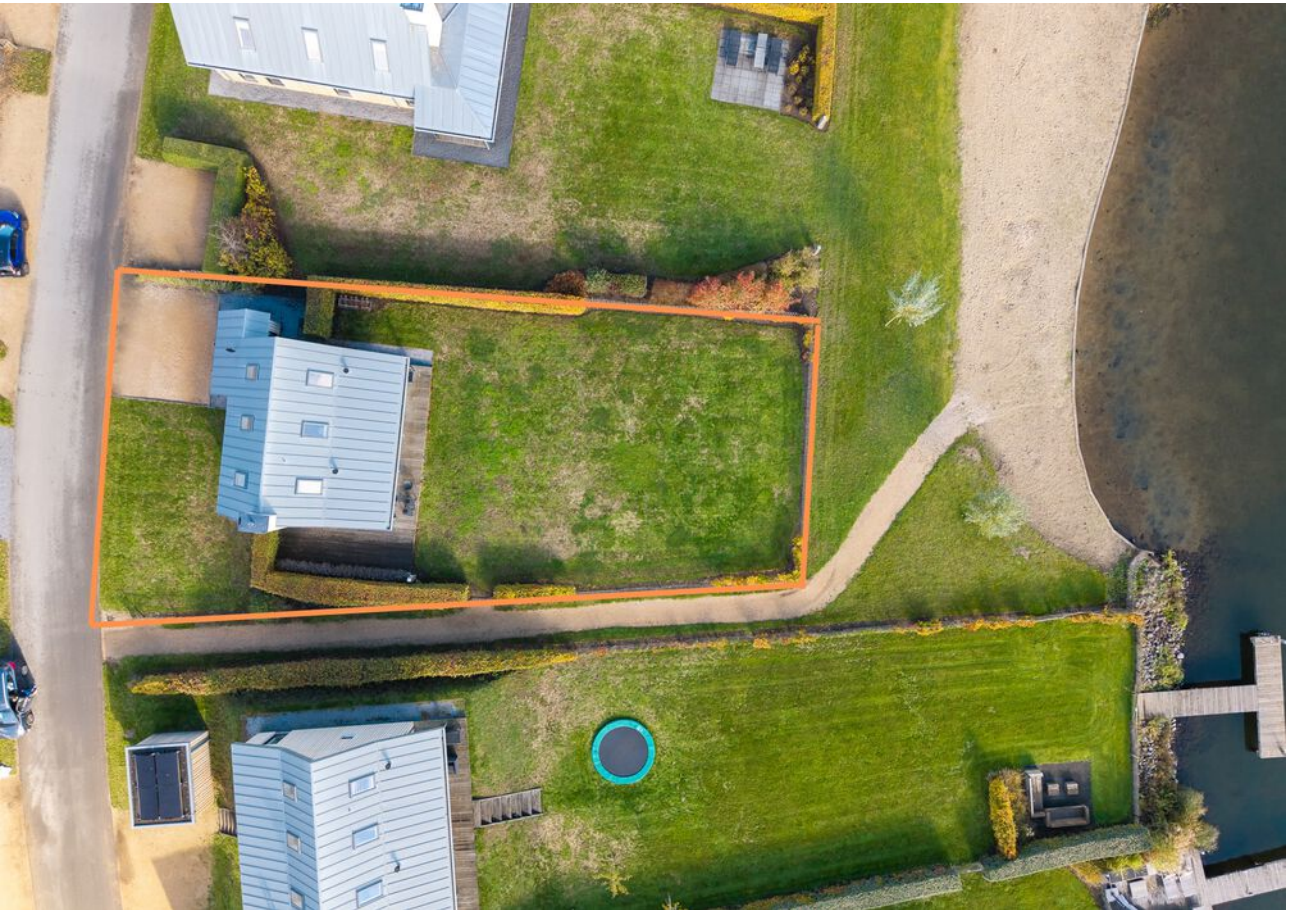














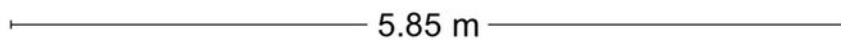
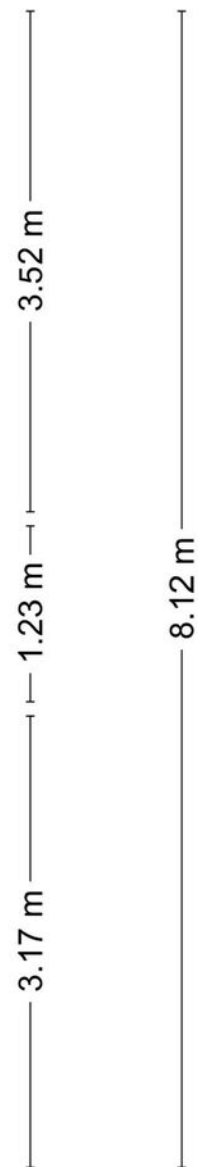
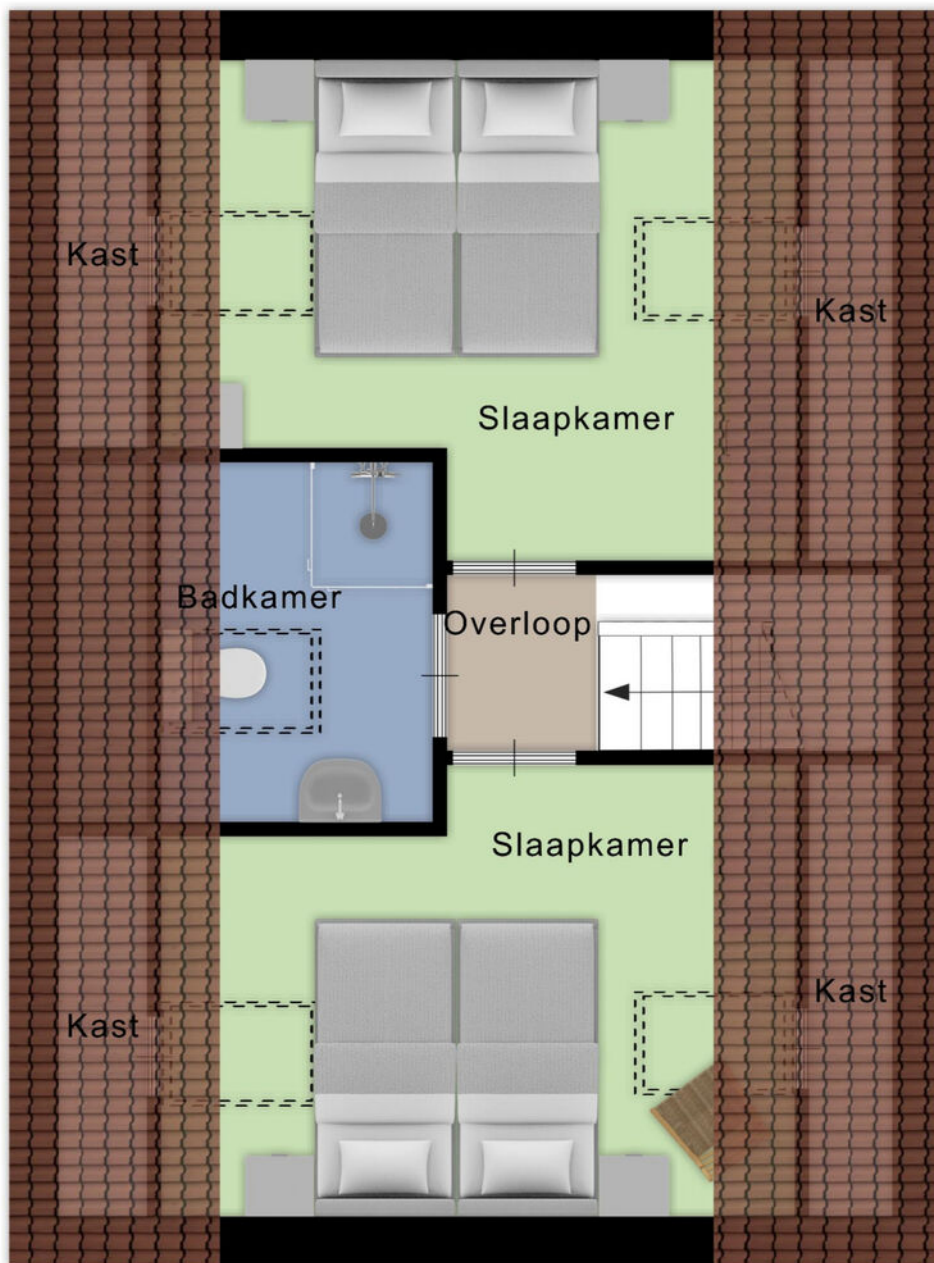
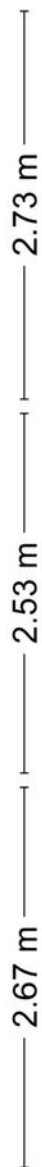
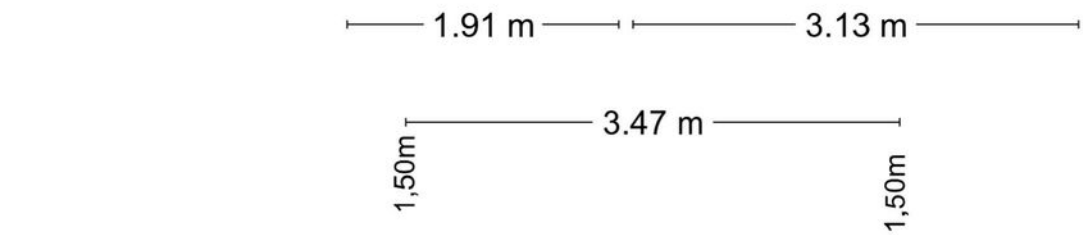


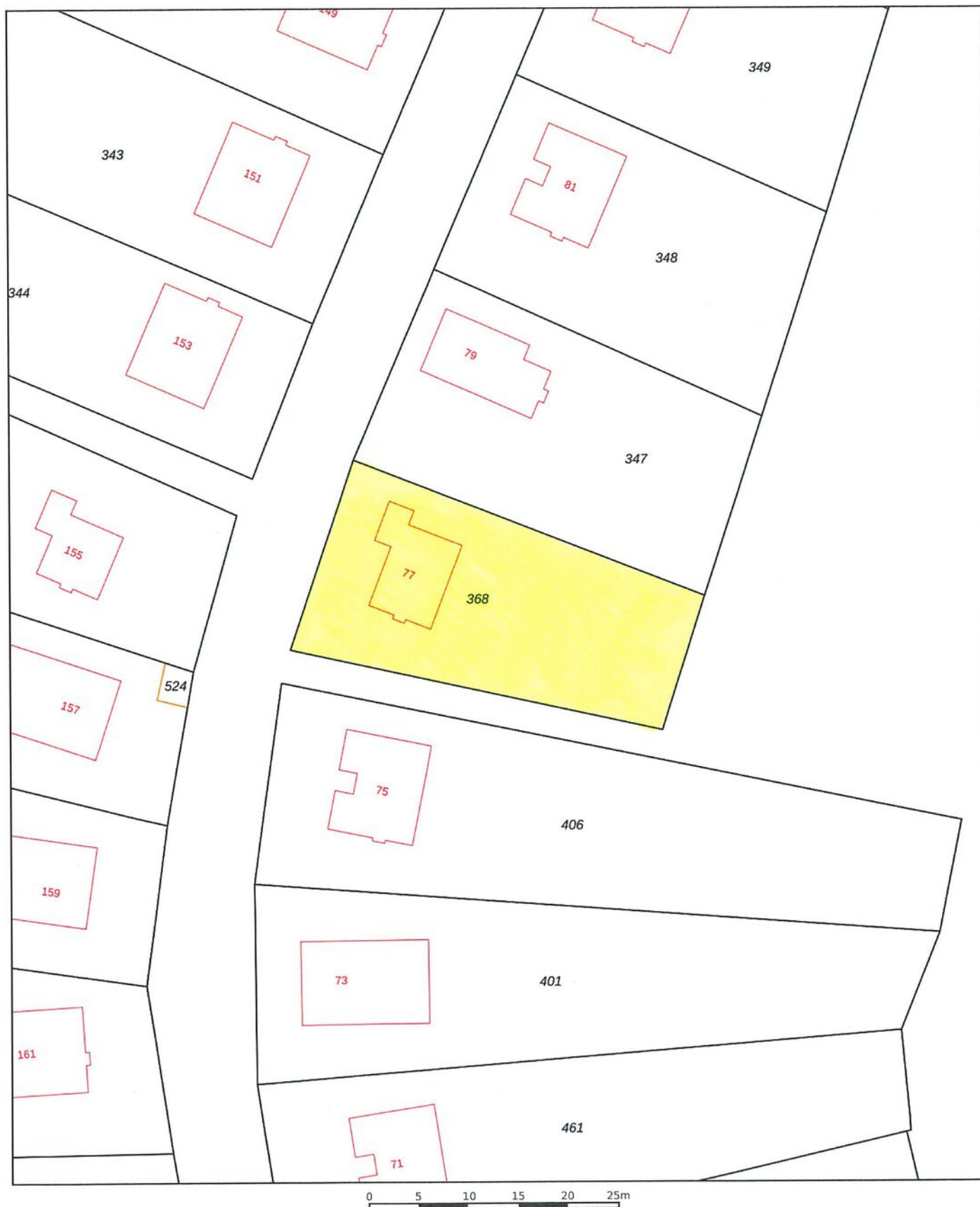






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tholen

Sectie K

Perceel 368

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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.

Tholen



“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 wieisdebestedemakelaar.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 concurrerende objecten uitsteekt, waardoor jij sneller en voor een betere prijs verkoopt dan andere verkopers.

 wie is de
beste makelaar

2021
2020



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

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



X \ / X / O X \ / O O X \ / X / O

Huis kopen?

Vertrouw op Leunis Makelaars
als aankoopmakelaar!



Huis verkopen?

Gratis waardebeoordeling
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.

