

LEUNIS MAKELAARS

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



www.leunis.nl



Zuidstraat 1
Poortvliet

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Zuidstraat 1, Poortvliet – Zeer ruime halfvrijstaande woning met garage, Energielabel A!

Ben je op zoek naar ruimte, comfort en een instapklare woning op een fijne woonlocatie? Deze royaal bemeten half vrijstaande woning biedt het allemaal! Met een woonoppervlakte van maar liefst 235 m², een garage van 23 m², energielabel A, 11 zonnepanelen, een grote woonkeuken én een prachtige achtertuin met vrije achterom is dit een unieke kans in Poortvliet. De woning is gebouwd in 1982, staat op 286 m² eigen grond en is grotendeels voorzien van aluminium kozijnen (2018). Dit is een woning waar je zó in kunt!

Deze woning is te aanvaarden medio april 2026, eventueel eerder in overleg.

Kernpunten

- * Woonoppervlakte: 235 m², perceel: 286 m²
- * Energielabel A
- * Zeer ruime woonkeuken van 38 m²
- * Royale woonkamer van 34 m² met Faber gashaard (2014)
- * 11 zonnepanelen (280 WP per stuk)
- * Garage van 23 m² met zolder en aluminium kanteldeur
- * Grotendeels aluminium kozijnen (2018)
- * Instapklaar en goed onderhouden
- * 6 slaapkamers, verdeeld over 1e en 2e verdieping
- * Ruime achtertuin met vrij achterom en zonwering

Type woning:	halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	1982
Aantal kamers:	7
Energielabel:	A
Isolatie:	volledig geïsoleerd
C.V. ketel:	Nefit HR 2024
Woonoppervlakte:	235 m ²
Inhoud woning:	942 m ³
Perceeloppervlakte:	286 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.

Uitgebreide omschrijving;

Begane grond (voorzien van vloerverwarming)

Je komt binnen in een ruime entree met meterkast en vaste kast, waar ook de trap naar de eerste verdieping bevindt. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, het toilet en de woonkeuken. De woonkamer is ingedeeld in een sfeervolle voorkamer en een gezellige achterkamer, gescheiden door een strak afgewerkte Faber gashaard (2014).

Via zowel de woonkamer als de hal loop je door naar de indrukwekkend ruime woonkeuken van 38 m², voorzien van een groot keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Aangrenzend ligt de praktische bijkeuken met vaste kast, aanrechtblad met wasbak en aansluiting voor witgoed.

Vanuit de bijkeuken (geen vloerverwarming) heb je toegang tot de zonnige achtertuin, volledig met vrije achterom en uitgerust met zonwering aan de achtergevel. Ook bereik je via een loopdeur de ruime garage, die beschikt over een zolder en een aluminium kanteldeur richting oprit en straat.

Eerste verdieping

De grote overloop geeft toegang tot maar liefst vier zeer ruime slaapkamers, allemaal netjes afgewerkt. De moderne badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Vanuit de overloop is een vaste trap naar de tweede verdieping aanwezig. Een extra pluspunt: de slaapkamer linksachter beschikt over een deur naar het platte dak.



Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. De overloop leidt naar een berging en de stookruimte, waar de CV-ketel (2024) en de omvormer van de zonnepanelen zijn geplaatst. Daarnaast zijn er nog twee royale slaapkamers, beide met dakvenster en knieschotbergingen. Alles is wederom netjes afgewerkt.

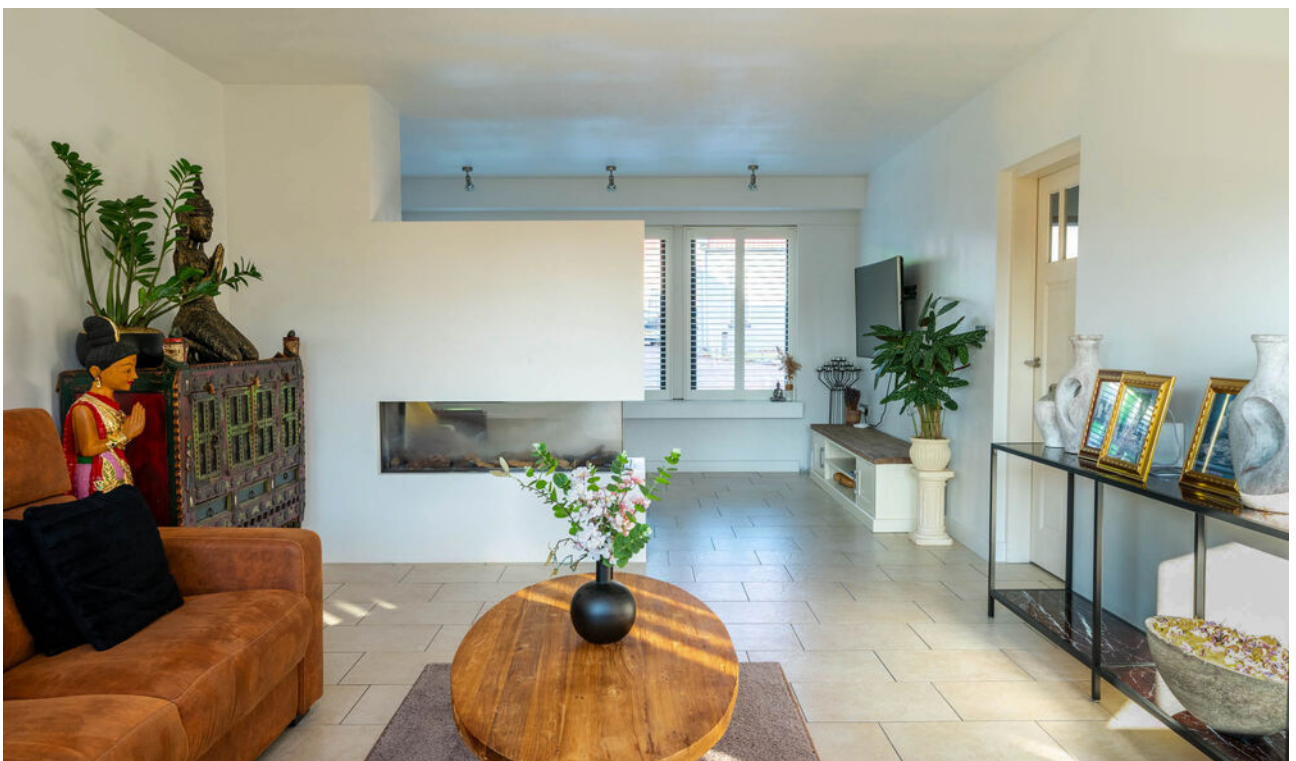
Over Poortvliet

De locatie is ideaal met basisscholen en sportvelden binnen handbereik. Ook de nabijheid van de Oosterschelde maakt dit een plek waar wonen en recreëren samenkomen. Vanuit Poortvliet ben je via de N286 binnen 20 minuten in Bergen op Zoom, 30 minuten in Roosendaal en binnen 45 minuten in Breda. Wil je naar Rotterdam of Antwerpen? Ook deze steden zijn via de A4 binnen 45 minuten te bereiken.

Mis deze kans niet om jouw ideale thuis te vinden. Neem contact op met Leunis Makelaars en ontdek de mogelijkheden van deze schitterende woning aan de Zuidstraat 1 in Poortvliet!

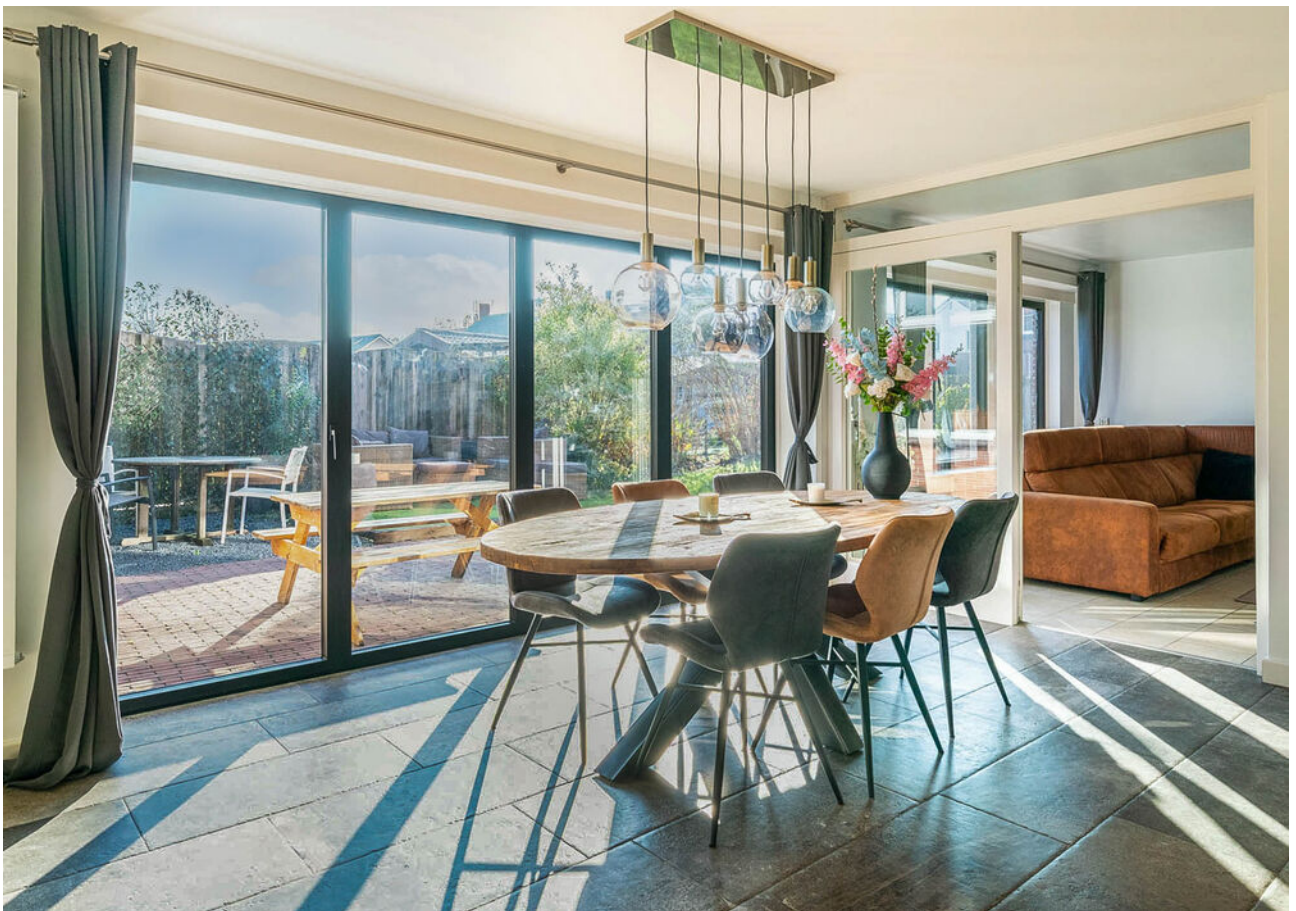
Koopsom: € 450.000,- K.K.





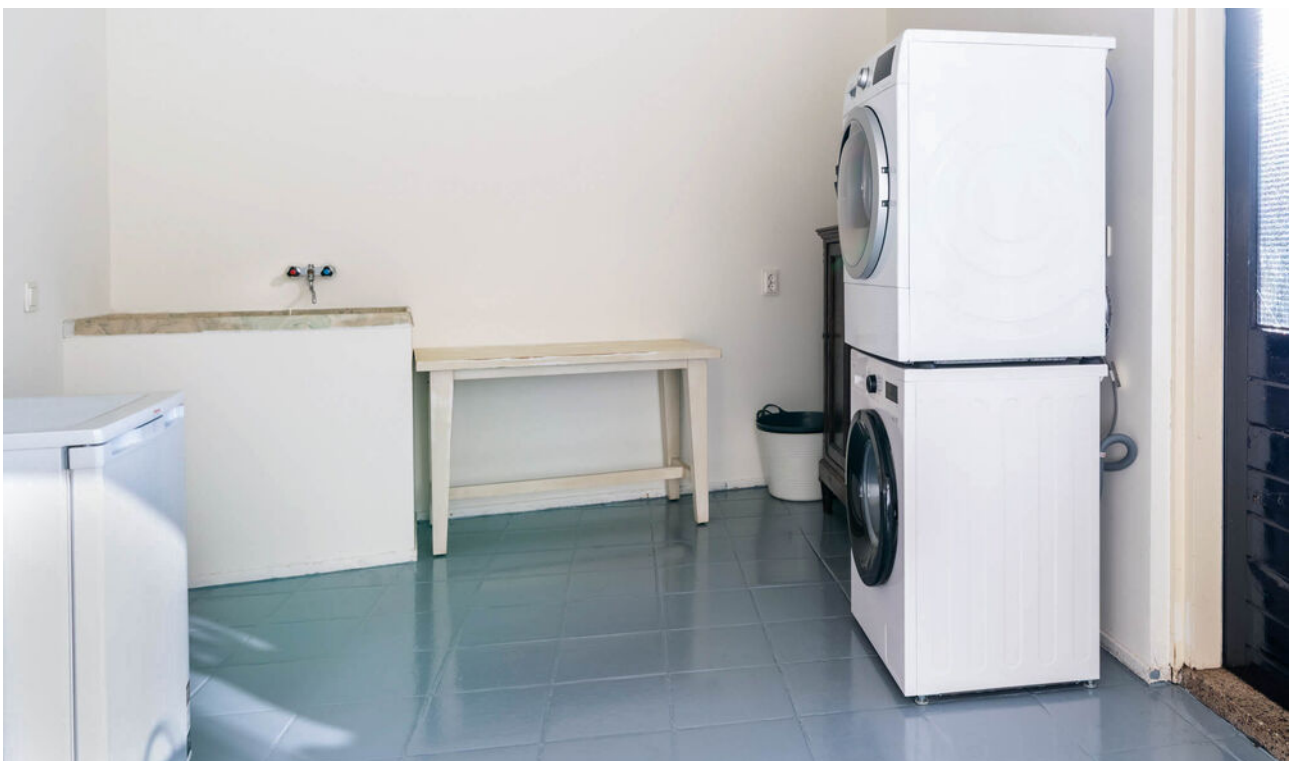




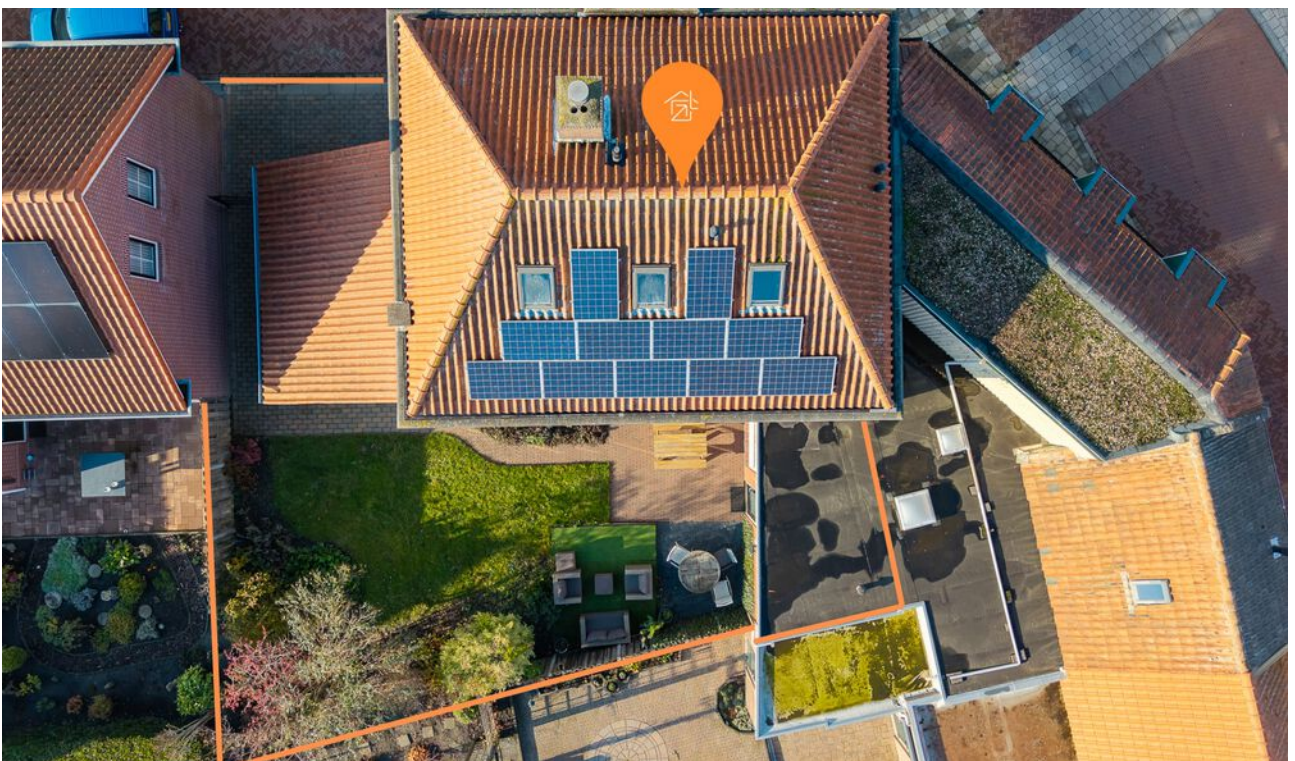


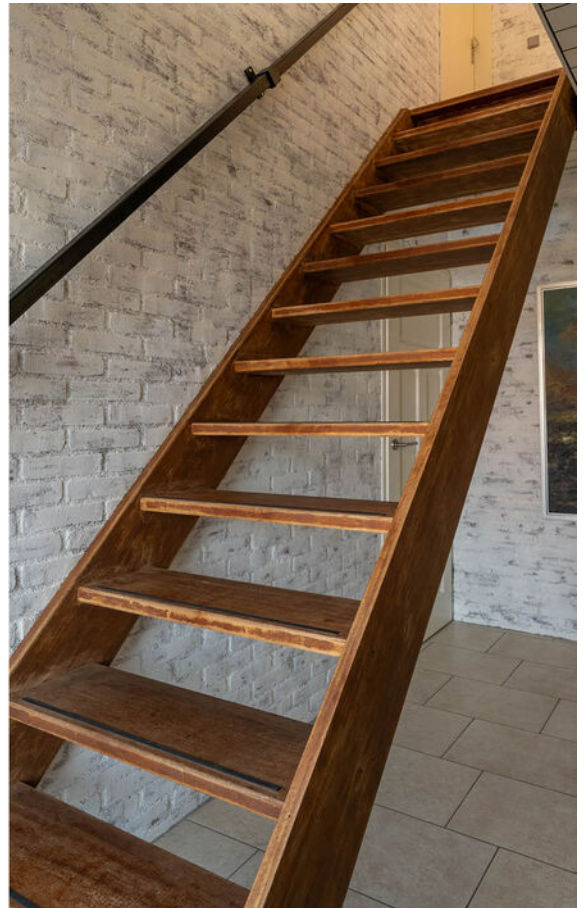


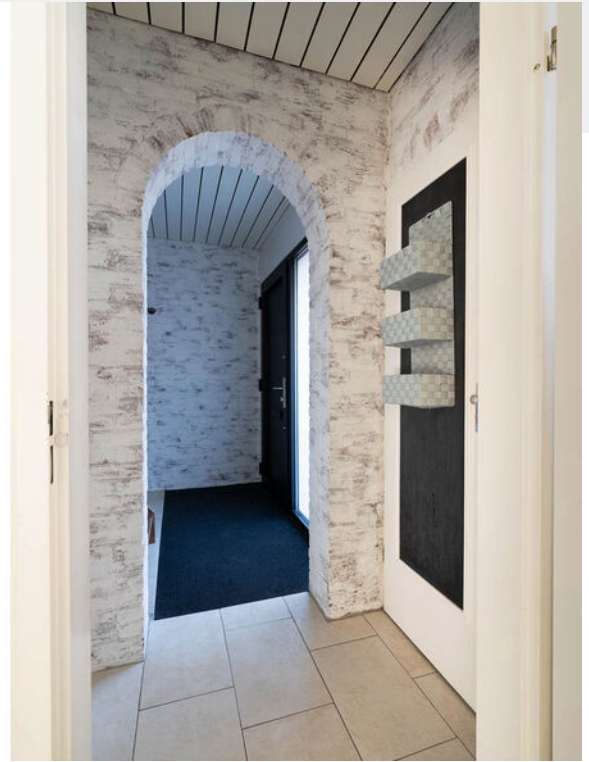










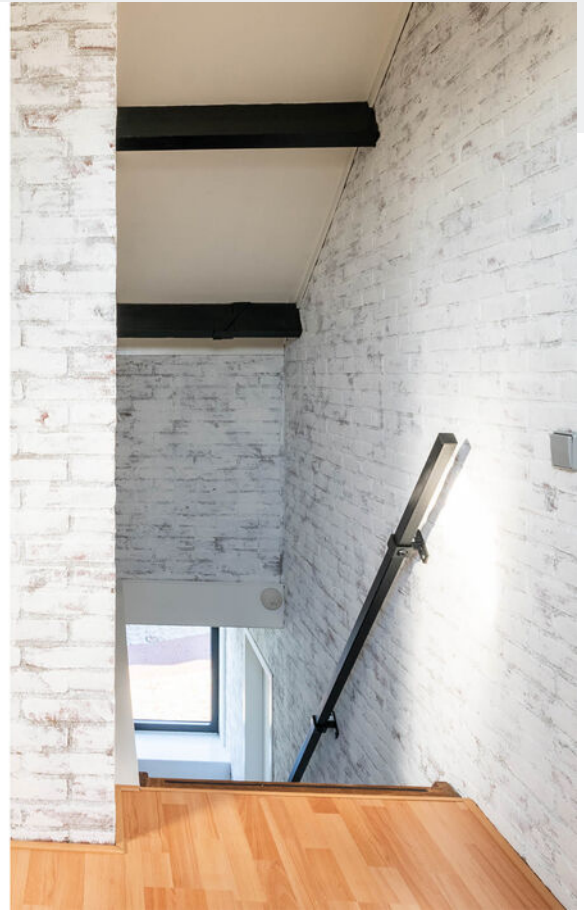


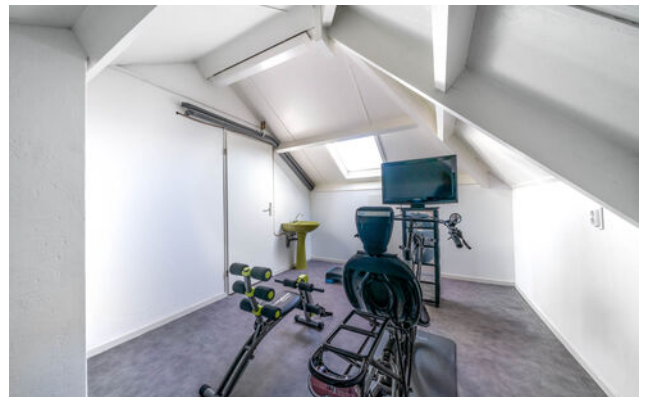


















Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

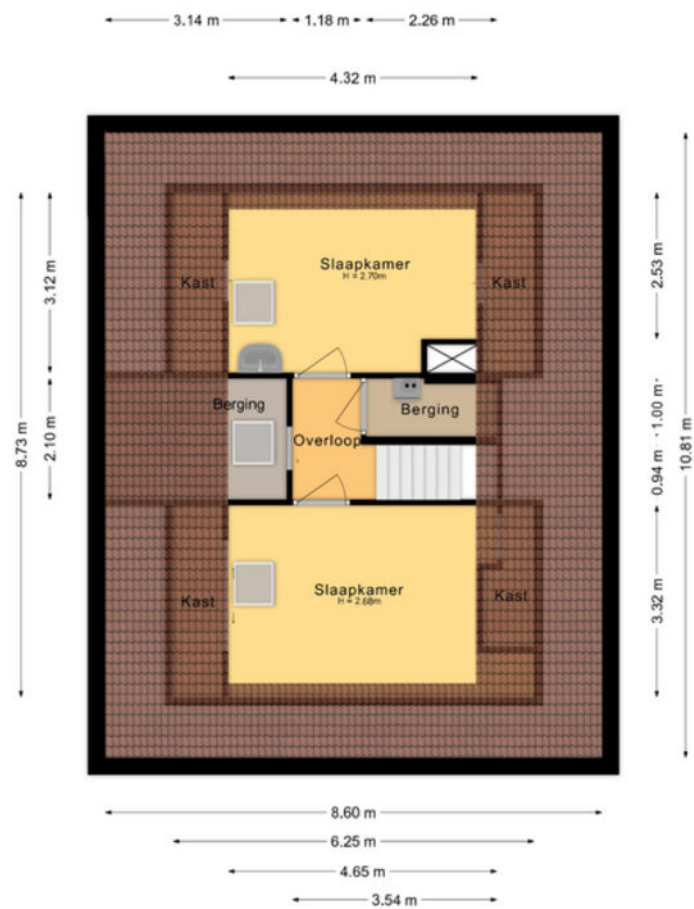


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



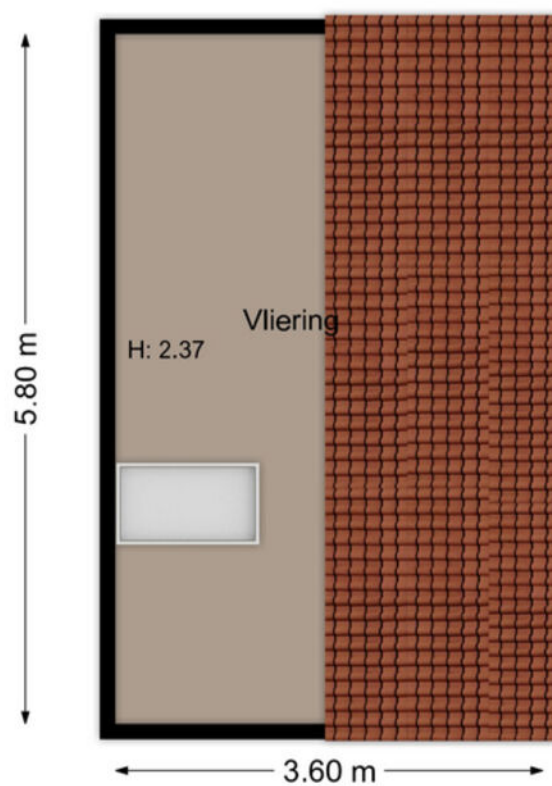
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping

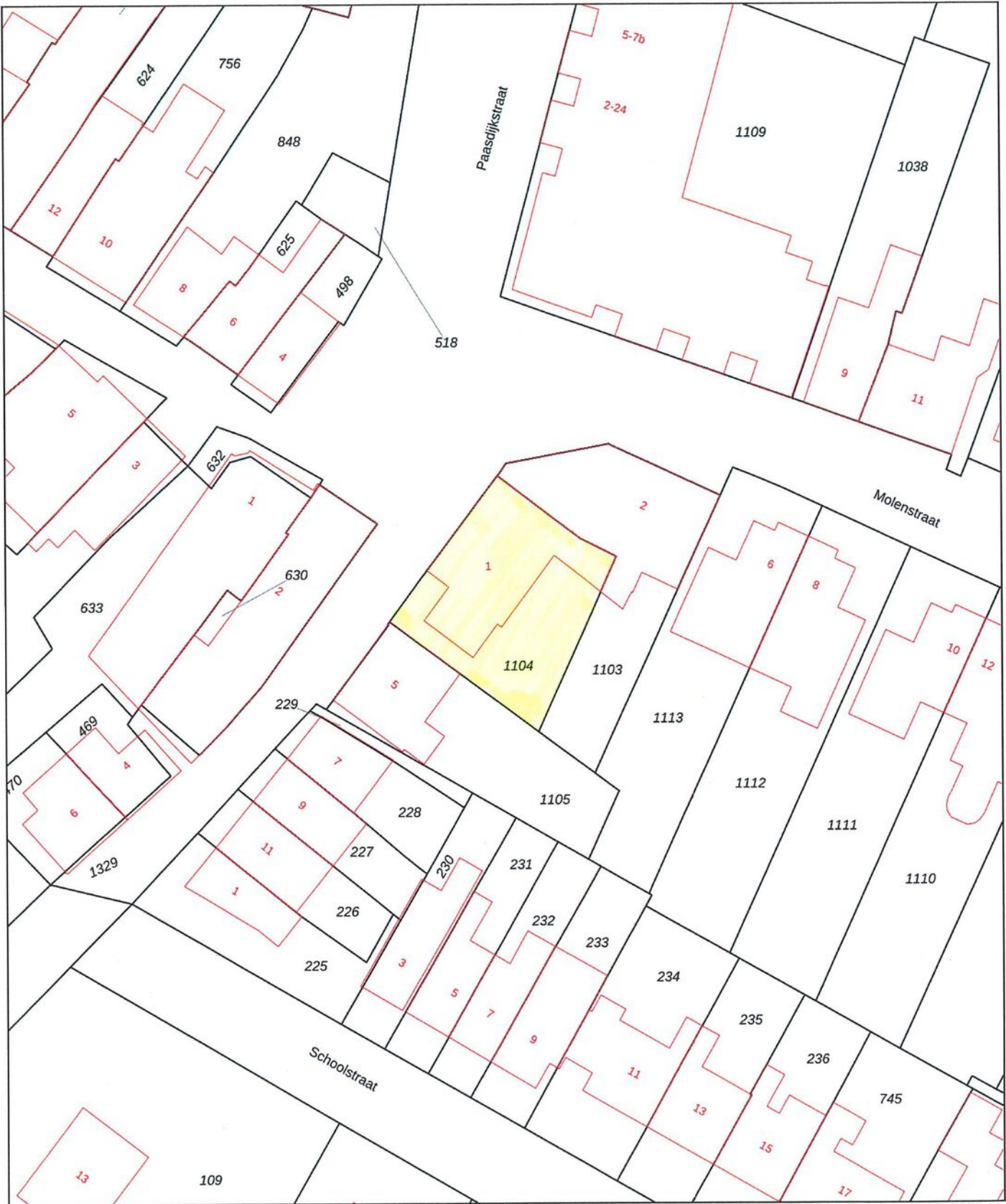


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering boven de garage



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Poortvliet

Sectie N

Perceel 1104

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.

Poortvliet



“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



**Kantoor met
jong en
enthousiast
team**

**2013 &
2022**

Beste Makelaar
van Zeeland

**Wij beschikken
over een groot
zoekersbestand!**

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.

