

LEUNIS MAKELAARS

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



www.leunis.nl



Dalemsestraat 16
Tholen

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Dalemsestraat 16, Tholen

Stijlvol wonen in een rijksmonument in hartje Tholen. In het historische centrum van Tholen Stad staat dit royale en karakteristieke herenhuis, een prachtig rijksmonument uit de vroege 18e eeuw. De woning biedt uitzonderlijk veel leefruimte, gecombineerd met authentieke details en het comfort van nu. Vanaf het moment dat u binnenstapt in de imposante, symmetrische hal voelt u de sfeer: hoge balkenplafonds, marmeren vloeren, en suite deuren en originele traptreden geven deze woning een unieke uitstraling.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een aangrenzende woning / kantoor / atelier / gastenverblijf aan de Bakstraat 3 tegen meerprijs bij te kopen – ideaal voor werken aan huis of dubbele bewoning!

Kenmerken

- * Rijksmonumentaal herenhuis (vroege 18e eeuw)
- * Gelegen in het centrum van Tholen Stad
- * Woonoppervlakte 292 m²
- * 7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
- * Authentieke elementen: balkenplafonds, en suite deuren, schuiframen, marmeren vloeren
- * Fraai aangelegde stadstuin met berging en achterom
- * Mogelijkheid tot aankoop woning/praktijk-/kantoorruimte/B&B aan Bakstraat 3
- * Bestemming: Centrum 1 (wonen en werken toegestaan)

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1800
Aantal kamers:	8
Energielabel:	E
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
C.V. ketel:	Nefit Ecomline HR CW5 2023
Woonoppervlakte:	292 m ²
Inhoud woning:	1070 m ³
Perceeloppervlakte:	263 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.

Indeling

Hal

Via de prachtig omlijste voordeur komt u binnen in de royale hal met authentieke marmeren plavuizen, paneeldeuren en rijk stucwerk. De lambrisering, monumentale kloknis en symmetrisch geplaatste deuren onderstrepen het statige karakter. Vanuit de hal zijn onder andere de woonkamer met voorkamer en suite, studiekamer, toiletruimte, woonkeuken en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar.

Woonkamer

De sfeervolle woonkamer en suite beschikt aan de achterzijde over openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Het wit geschilderde balkenplafond en de geverfde eiken visgraat parketvloer zorgen voor een lichte en ruime beleving. De moderne schouw met Faber gashaard maakt de ruimte compleet. Met de karakteristieke schuifdeuren is de kamer en suite desgewenst af te scheiden.

Woonkeuken

De ruime woonkeuken is uitgevoerd in een hoekopstelling (2020) en is goed afgewerkt. Het composiet werkblad, de spoelbak en de 5-pits gaskookplaat & oven maken koken hier een plezier. Verder is de keuken voorzien van een vaatwasser, afzuigkap en antracietkleurige plavuizen. Ook hier vindt u een authentiek, wit geschilderd balkenplafond.

Studiekamer

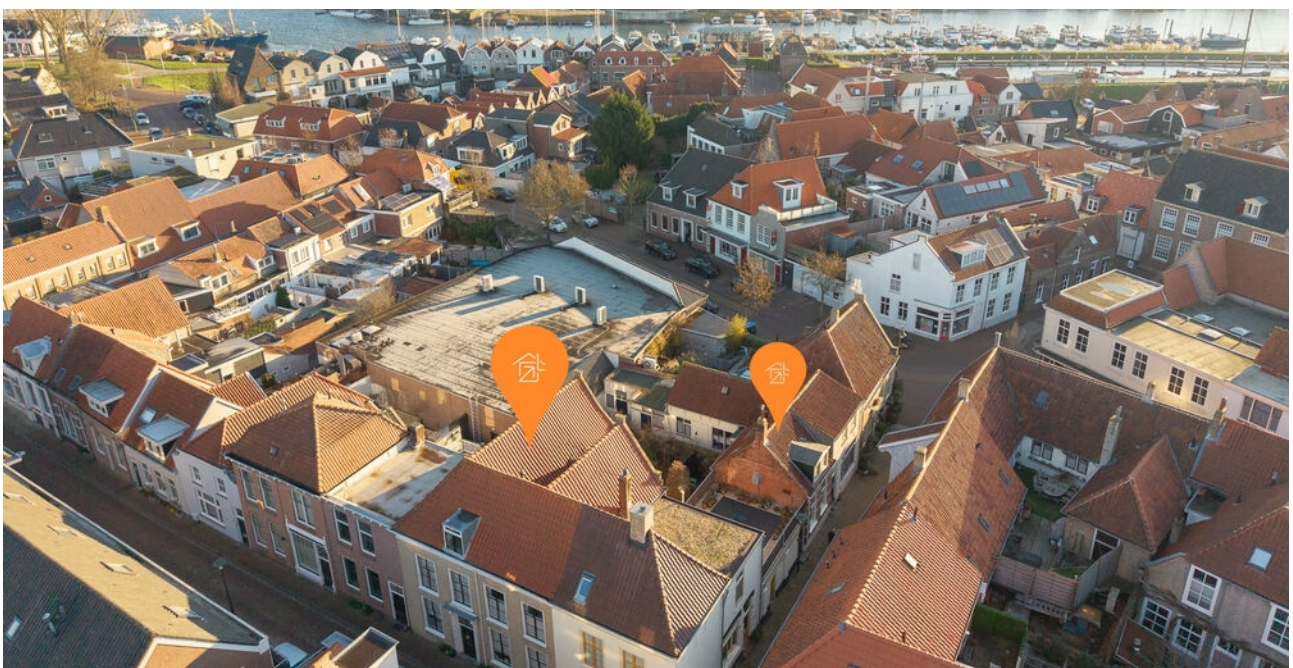
Aan de voorzijde bevindt zich de voormalige opkamer, momenteel in gebruik als studiekamer. Een bijzonder detail is het zichtbare deel van het oude keldergewelf. De ruimte heeft stucwerkwallen, een geschilderde grenen vloer en een praktische kast onder de trap.

Bijkeuken (buiten)

Achter de woning ligt de ruime bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en een radiator. In het voormalige privaat is extra bergruimte voor tuingereedschap gerealiseerd.

Eerste verdieping

De klassieke trap leidt naar een ruime overloop met toegang tot vier royale slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De combinatie van houten panelen en gipswallen versterkt het karakter van deze verdieping.



Slaapkamer 1

Gelegen aan de achterzijde en bijzonder ruim. Voorzien van houten vloer, vaste linnenkast, radiator en een fraaie schouwpartij. De houten plafonds met ornamenten en de binnenluiken geven deze kamer een klassieke uitstraling.

Slaapkamer 2

Eveneens aan de achterzijde, met twee originele bedstedes die nu dienstdoen als bergruimte. Laminaatvloer, behangwanden, binnenluiken en een plafond met sierlijsten.

Slaapkamer 3

Aan de voorzijde gelegen, met vloerbedekking, origineel balkenplafond met steunornamenten, trapkast en kabel aansluiting.

Slaapkamer 4

Ook aan de voorzijde, met geschilderde houten vloer, behangwanden en royale authentieke inbouwkasten.

Badkamer

De badkamer is netjes afgewerkt met een plavuizenvloer en betegelde wanden en beschikt over een ligbad, douchecabine met thermostaatkraan, dubbele wastafel, designradiator en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Het monumentale balkenplafond en de indrukwekkende kapconstructie met rondhouten balken maken deze verdieping bijzonder. Geschikt als bergzolder of voor het realiseren van extra slaapkamers.

Tuin

De sfeervolle stadstuin is volledig opnieuw aangelegd en beschikt over sierbestrating en een royale berging (ca. 3,60 x 2,60 m). Via de vrije achterom heeft u directe toegang tot de Bakstraat.

Wetenswaardigheden

CV-combiketel Nefit Aqua Power plus HRC 30 (CW6) 2024

Bestemming: Centrum 1 (zie geldend bestemmingsplan)



Bakstraat 3 – Tholen

Op het aangrenzende perceel van ca. 36 m² bevindt zich een zelfstandig object met eigen entree. Momenteel in gebruik als woning, maar zeer geschikt als kantoor aan huis, gastenverblijf of B&B.

Indeling: woonkamer, keuken, toilet en een verdieping (met vaste trap opgang) naar de slaapkamer met doucheruimte en wastafel. Authentieke details zoals boerenplavuizen, paneeldeuren en een schouw met originele Delfts blauwe tegels zijn behouden.

Kenmerken Bakstraat 3:

Woonoppervlakte 47 m²

Energielabel C

Bouwjaar: 1908

CV-combiketel HR Remeha Avanta 28C 2019

Bestemming: Centrum 1

Geschiedenis Dalemsestraat 16, Tholen

In het register van beschermde monumenten is het pand Dalemsestraat 16 te Tholen, kadastraal bekend als R 582 en voor 1964 als F155 en 1332 en 1333 als volgt omschreven: Zes traveeën breed pand met aan de zijde van de Dalemsestraat verminkte lijst. In de gevel van gele steen schuifvensters met geprofileerde houten onderdorpels en een omlijste voordeur XVIII - XIX. Het pand bestaat waarschijnlijk uit twee vroeg 18e eeuwse woonhuizen die gedeeltelijk plaats hebben moeten maken voor een langsgevel uit de eerste helft van de 19e eeuw. Tegen het zuidelijke pand zal op de hoek met de Bakstraat in de 18e eeuw nog een kamer met een verdieping zijn bijgebouwd uit sloopsteen. In de muur aan de Bakstraat is op de verdieping nog een dichtgemetselde raamopening te zien.

De voorgevels van bovengenoemde delen zullen rond 1827 zijn weggebroken waarna een geheel nieuwe uniforme voorgevel is opgetrokken en onder een schilddak gebracht waarop haaks de restanten van de daken van beide topgevels zijn aangesloten. De opdrachtgever van deze ingrijpende vernieuwing had oog voor symmetrie. Hoewel de voordeur uit het midden staat is de brede achterliggende gang aan beide zijden voorzien van tegenover elkaar staande deuren. De laatste deur aan de rechterzijde is een loze deur zonder scharnieren en kruk. De muur hierachter, die aan de binnenplaats achter het kortere middendeel van het perceel grenst, loopt door. Dit kortere middelste deel heeft twee openslaande deuren. Onder de kamer links van de voordeur, waarvan de houten vloer circa 20 cm boven het niveau van de gang ligt, ligt een stenen gewelf dat toegankelijk was uit de achterliggende ruimte. Daar staat ook de vaste trap naar de verdieping. Opvallend aan de steile trap is dat deze later is verlengd om circa 30 cm hoger uit te komen. Dit kan verband houden met de verhoging van het plafond van de keuken.



Tegelijk kon men toen gelijkvloers het middendeel van het pand bereiken. Boven de keuken ligt een grote kamer met een verhoogd plafond van hout dat van ornamenten is voorzien. De achtergevel van het noordelijkste pand, een tuitgevel die in gelesteen is opgetrokken, heeft vlechtingen en versierde muurankers. Het kortere middelste pand heeft een eveneens in gele steen opgetrokken achtergevel, echter met staafankers en rode rollagen onder en boven de ramen en bovenkant van de tuitgevel. In de kapspanten van het noordelijkste deel zijn telmerken aangebracht in de vorm van gekerfde of gekraste romeinse cijfers van achter naar voren I, II en III. De achterste spanten in de kap van het middelste deel hebben geen telmerken. In de voorste spant zijn echter telmerken I en L gebeiteld. Over de gordingen liggen sparren (rondhouten daksporen).

De gevel van 2e in 1906 afgescheiden deel van het pand is geverfd. De doorgang naar dit deel over de zolder is dichtgemetseld. Het perceel is in 1906 gesplitst.

Van het pand Dalemsestraat 16 zijn de volgende verbouwingen bekend: Bewoner heeft rond 1966 de in slechte staat verkerende omlijsting van de voordeur laten verwijderen en liet kort voor de opheffing van het tonnen stelsel per 1 januari 1969 een W.C. en douche aanbrengen in de berging tussen de keuken en trap. Bij deze verbouwing is de toegang naar het keldergewelf gesneuveld. Een deel van deze toegang is nog te zien in de kast in de kamer aan de straat. Het privaat, een aanbouw aan de keuken bestaat nog. In 1987 is op de verdieping nog in een kamer een douchecel aangebracht. Vermoedelijk is toen ook een C.V. installatie in het pand geplaatst. De tengels hebben toen plaats moeten maken voor gipsplaten. Ook is er toen dakbeschot aangebracht en is een deel van het pand met nieuwe pannen gedekt.

Vraagprijs: € 575.000,- K.K.





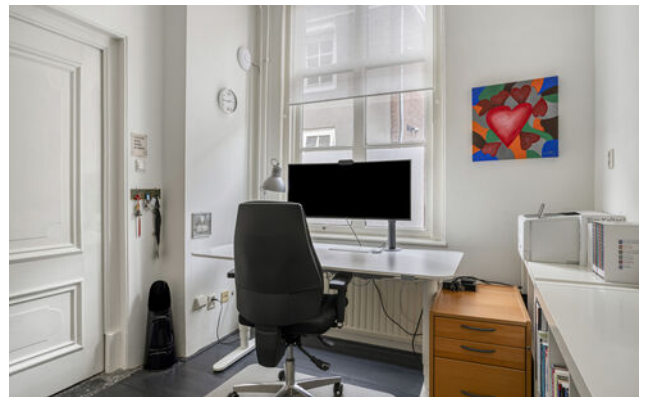
























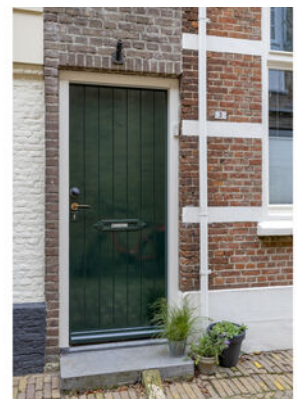












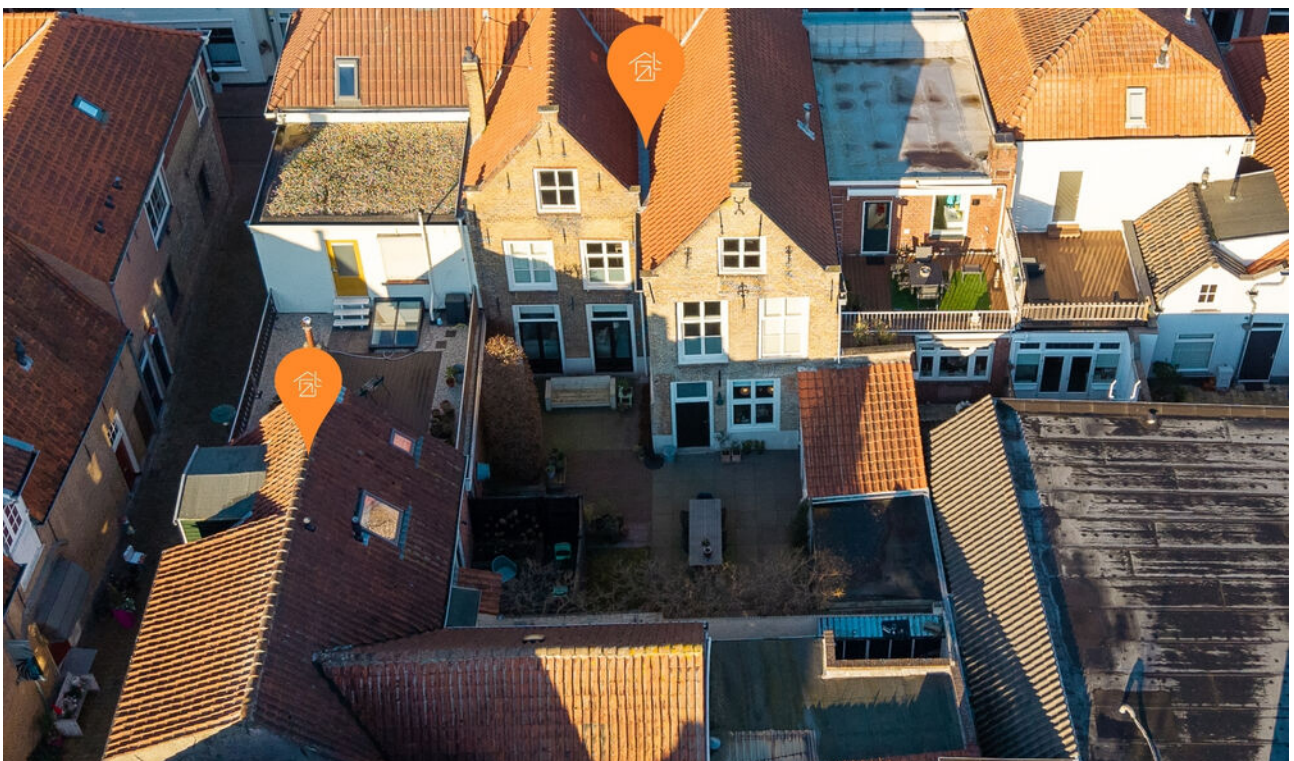












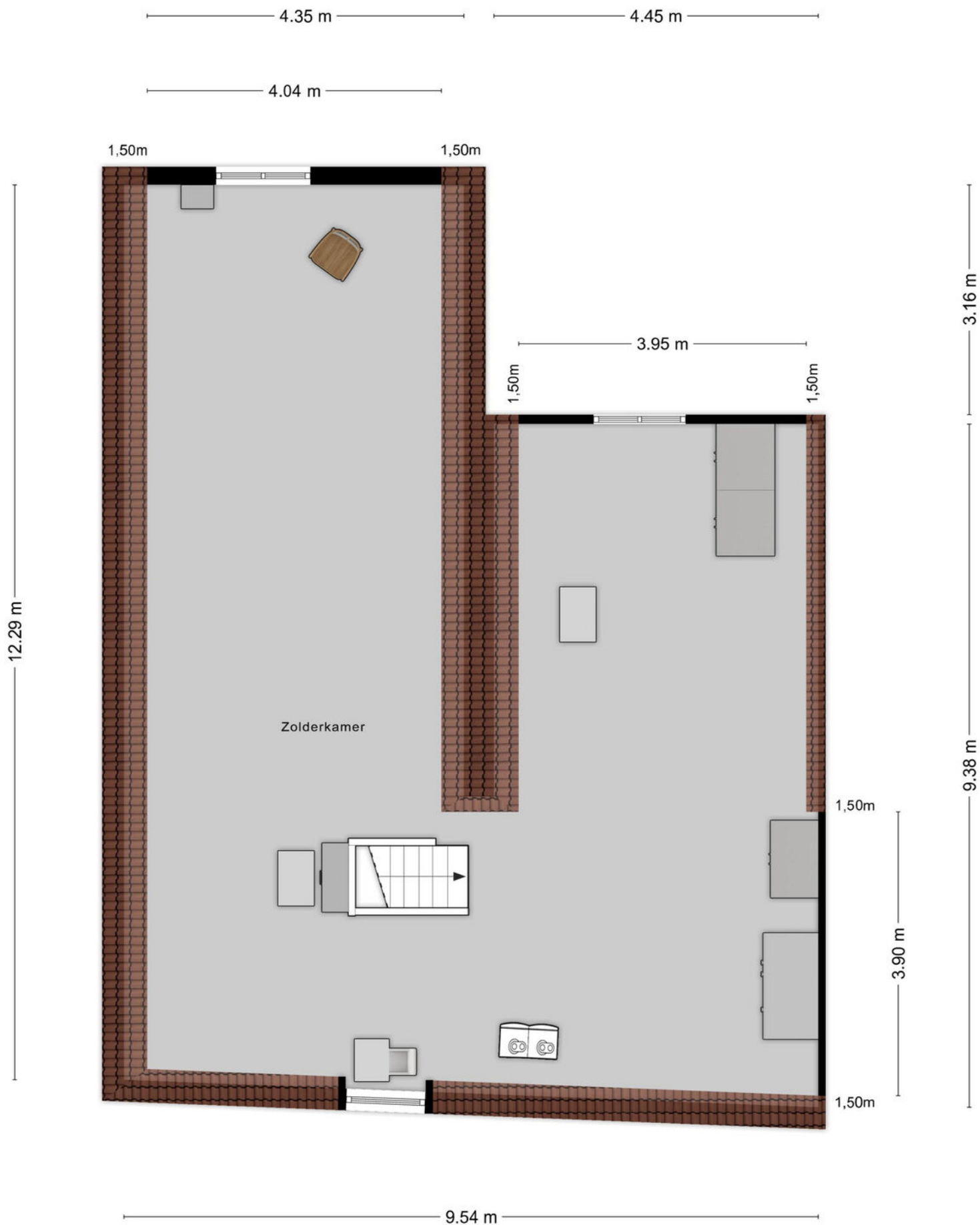


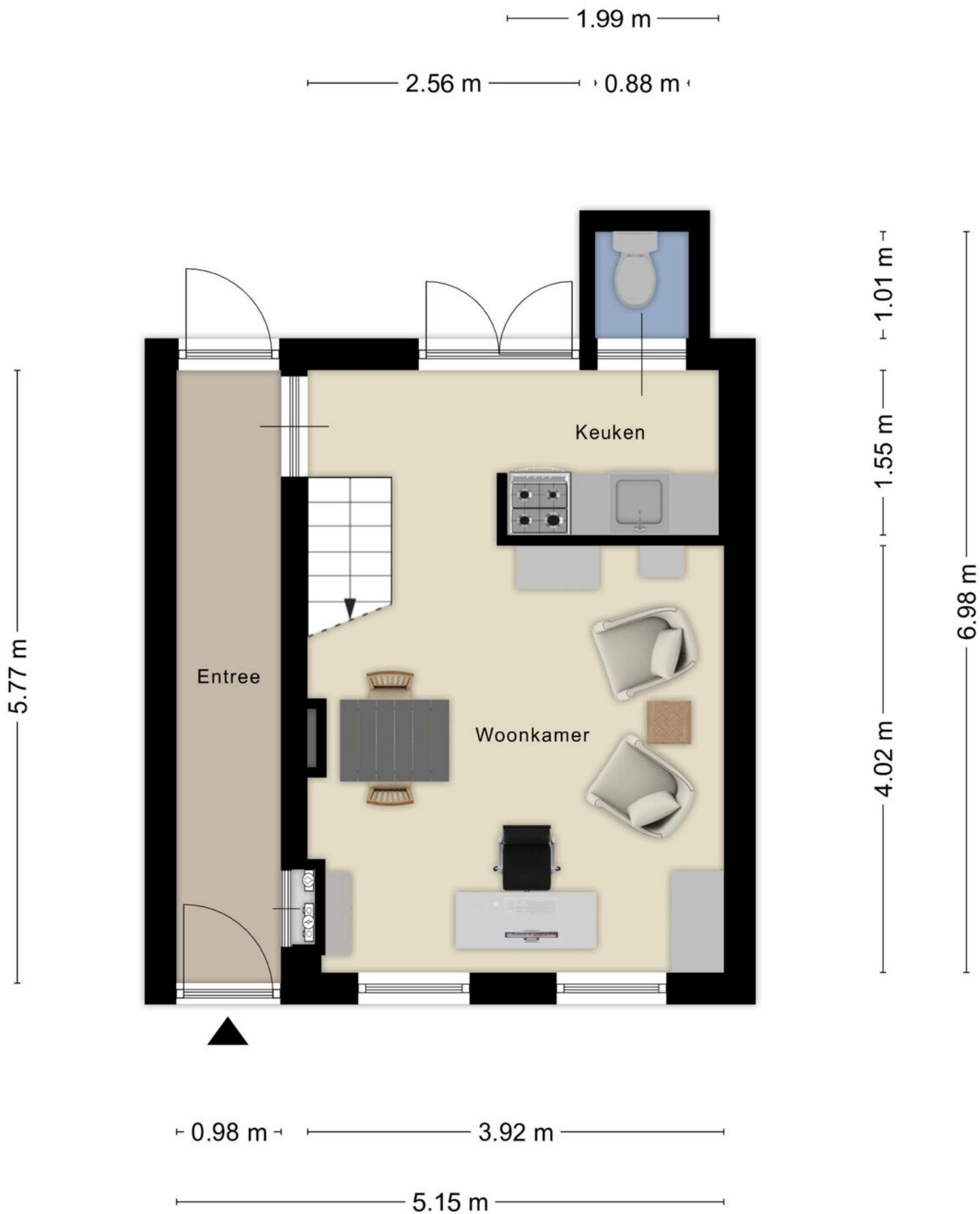










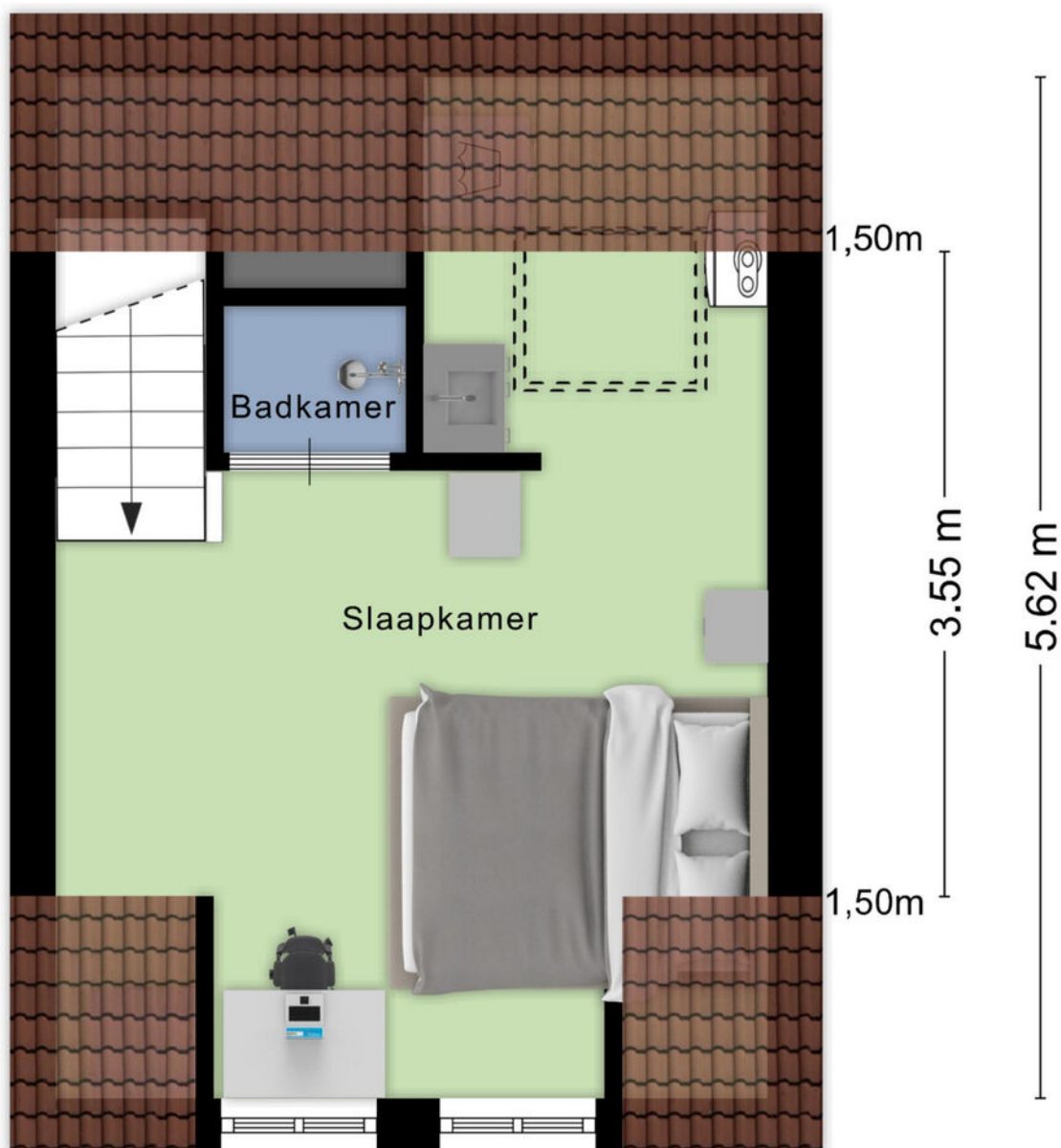


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1.93 m

0.83 m 1.00 m 1.89 m

0.68 m
4.84 m



3.92 m

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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tholen

Sectie R

Perceel 979

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 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 gemiddeld best
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.

