

LEUNIS MAKELAARS

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



www.leunis.nl

Oude Zeedijk 8
Sint-Annaland

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



In het buitengebied van Sint-Annaland, maar toch op korte afstand van het dorp, ligt deze vrijstaande woning aan Oude Zeedijk 8. Een unieke plek waar rust, ruimte en vrijheid samenkomen met het comfort van dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 3.520 m² eigen grond en beschikt over een recent nieuw gebouwde, volledig geïsoleerde schuur (2018).

De ligging nabij de schorren van de Oosterschelde maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor natuurliefhebbers. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1950, maar in de loop der jaren gemoderniseerd en beschikt over energielabel B. Het woonoppervlak bedraagt circa 113 m², terwijl de schuur een oppervlakte heeft van circa 139 m².

De schuur biedt volop mogelijkheden: van mantelzorgwoning tot kantoor aan huis of B&B (na overleg met en toestemming van het bevoegd gezag). Daarnaast is de ruimte uitermate geschikt voor het stallen van auto's, opslag of het houden van dieren. Op het dak van de schuur bevinden zich 16 zonnepanelen.

De tuin is volledig omheind en ingericht met meerdere terrassen en zitjes, een riante houtopslag, tuinkas, bijentafel, kippenhok en een laadpaal. Liefhebbers van zelfvoorzienend leven kunnen hun hart ophalen dankzij het brede assortiment aan (fruit)bomen, waaronder peer, pruim, druif, kers, appel, hazelnoot, walnoot, kastanje en vijg. Ook het houden van kleinvee is hier uitstekend mogelijk.

De woning is aangesloten op een persleiding voor de riolering en is voorzien van dak- en muurisolatie, dubbel glas en kunststof kozijnen met rolluiken. Aanvaarding is in overleg.

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1950
Aantal kamers:	4
Energielabel:	B
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
C.V. ketel:	Nefit Trendline HRC30 CW5 2022
Woonoppervlakte:	113 m ²
Inhoud woning:	419 m ³
Perceeloppervlakte:	3520 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.

Kernpunten

- * Vrijstaande woning in het buitengebied van Sint-Annaland
- * Ruim perceel eigen grond van 3.520 m²
- * Woonoppervlakte 113 m²
- * Grote, volledig geïsoleerde schuur (2018) van 139 m²
- * Schuur geschikt voor o.a. mantelzorg, kantoor aan huis of B&B (na vergunning)
- * 16 zonnepanelen op de schuur
- * Bouwjaar woning 1950, gemoderniseerd
- * Energielabel B
- * Volledig omheinde tuin met meerdere terrassen en zitjes
- * Assortiment aan (fruit)bomen en geschikt voor het houden van kleinvee
- * Kunststof kozijnen met dubbel glas en rolluiken
- * Voorzien van dak- en muurisolatie
- * Laadpaal op eigen terrein
- * Gelegen nabij de schorren van de Oosterschelde
- * Aanvaarding in overleg

Begane grond

Via de entree betreed je de woning, waar zich direct de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt. Vanuit hier is er toegang tot de eetkamer, die in open verbinding staat met de keuken & woonkamer. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt een prettige werk- en leefruimte.

De ruime living is een fijne plek om te ontspannen en kenmerkt zich door veel daglicht en een sfeervolle schouw met houtkachel. Achter de keuken bevindt zich een praktische gang met toegang tot de achterdeur, het toilet en de stookruimte met wasmachineaansluiting. Tevens is hier de nette en royale badkamer gesitueerd, voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel.

Vanuit de eetkamer is er toegang tot een ruime overkapping aan de zijkant van de woning: een heerlijke plek om beschut buiten te zitten. Via de achterdeur bereik je de achtertuin met een royaal terras en de oprit, waar zich tevens de laadpaal bevindt.



Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met een tweede toilet. Er zijn drie slaapkamers, allen voorzien van dakkapellen, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De grootste slaapkamer beschikt bovendien over een praktische inloopkast.

Zolder

De woning beschikt daarnaast over een ruime zolder, bereikbaar via een vlizotrap. De zolder is voorzien van twee dakramen en biedt extra opslagmogelijkheden.

Schuur

Naast de woning staat de grote, in 2018 volledig nieuw gebouwde schuur, die volledig is geïsoleerd en onderhoudsvriendelijk is uitgevoerd. Op de begane grond bevindt zich een centrale entree met vaste trap naar de verdieping en volop bergruimte voor uiteenlopende doeleinden.

De eerste verdieping is grotendeels ingericht voor gebruik als B&B of mantelzorgwoning. Voor daadwerkelijk gebruik in deze vorm dienen nog de benodigde vergunningen te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. De verdieping is momenteel ingedeeld met een woonkamer met open keuken en een slaapkamer. Uiteraard is deze ruimte ook uitstekend geschikt als kantoor aan huis of hobbyruimte.

Over het dorp

Sint-Annaland is een leuk dorp aan de Oosterschelde met een jachthaven, een uitnodigend zandstrandje en diverse winkelvoorzieningen binnen handbereik. Je kunt genieten van de rust en ruimte van het dorp, terwijl je toch centraal gelegen bent ten opzichte van nabijgelegen steden. Je hebt een goede verbindingsweg naar de A4 (Rotterdam-Antwerpen) en via de Oesterdam richting de A58 naar Goes en Middelburg. De Oosterschelde heeft wisselende getijden en fraaie vergezichten en biedt een schat aan mogelijkheden voor zeilen, duiken en zwemmen.

Mis deze kans niet en neem contact op met Leunis Makelaars voor een bezichtiging!

Vraagprijs: € 650.000,- K.K.











































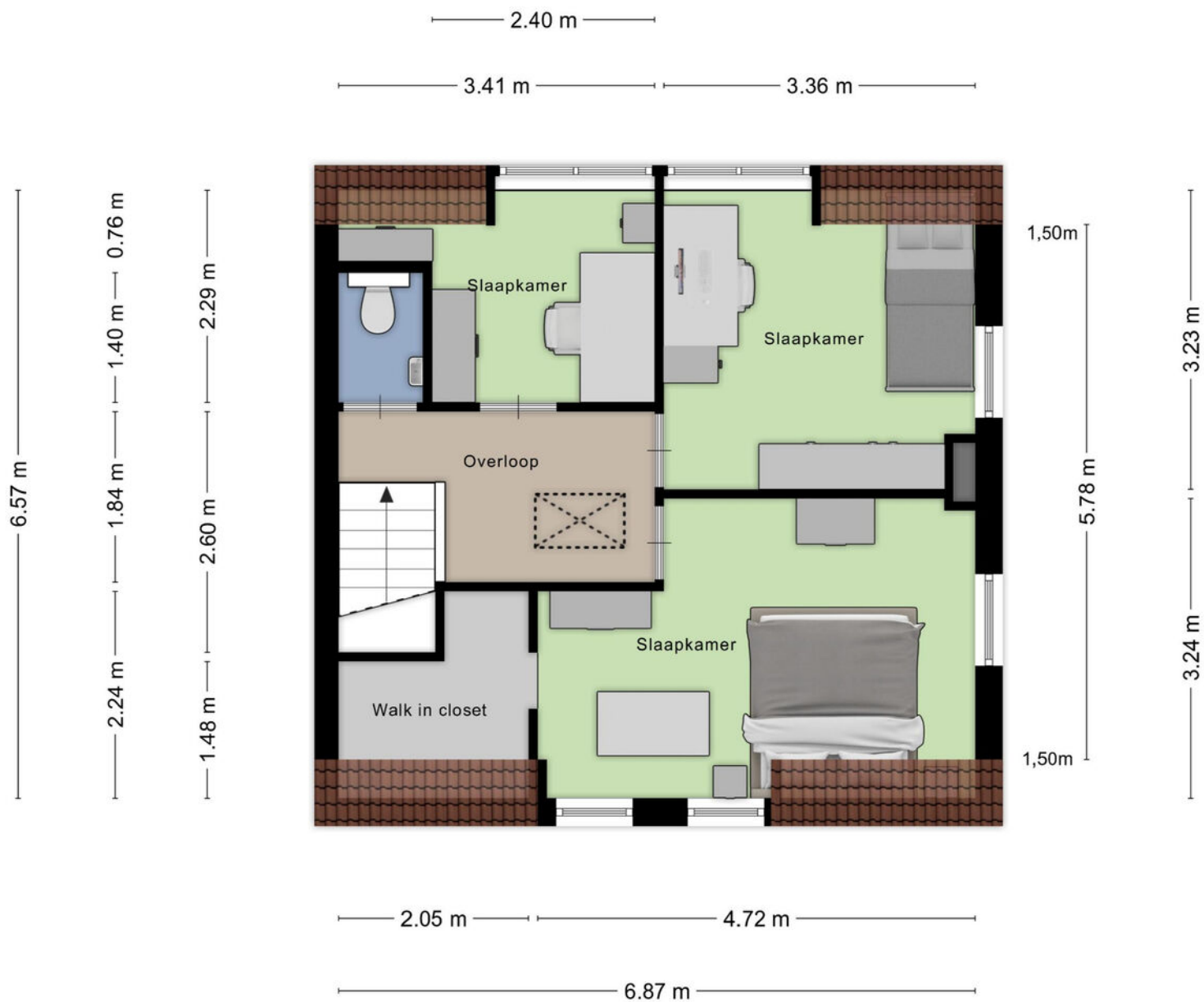




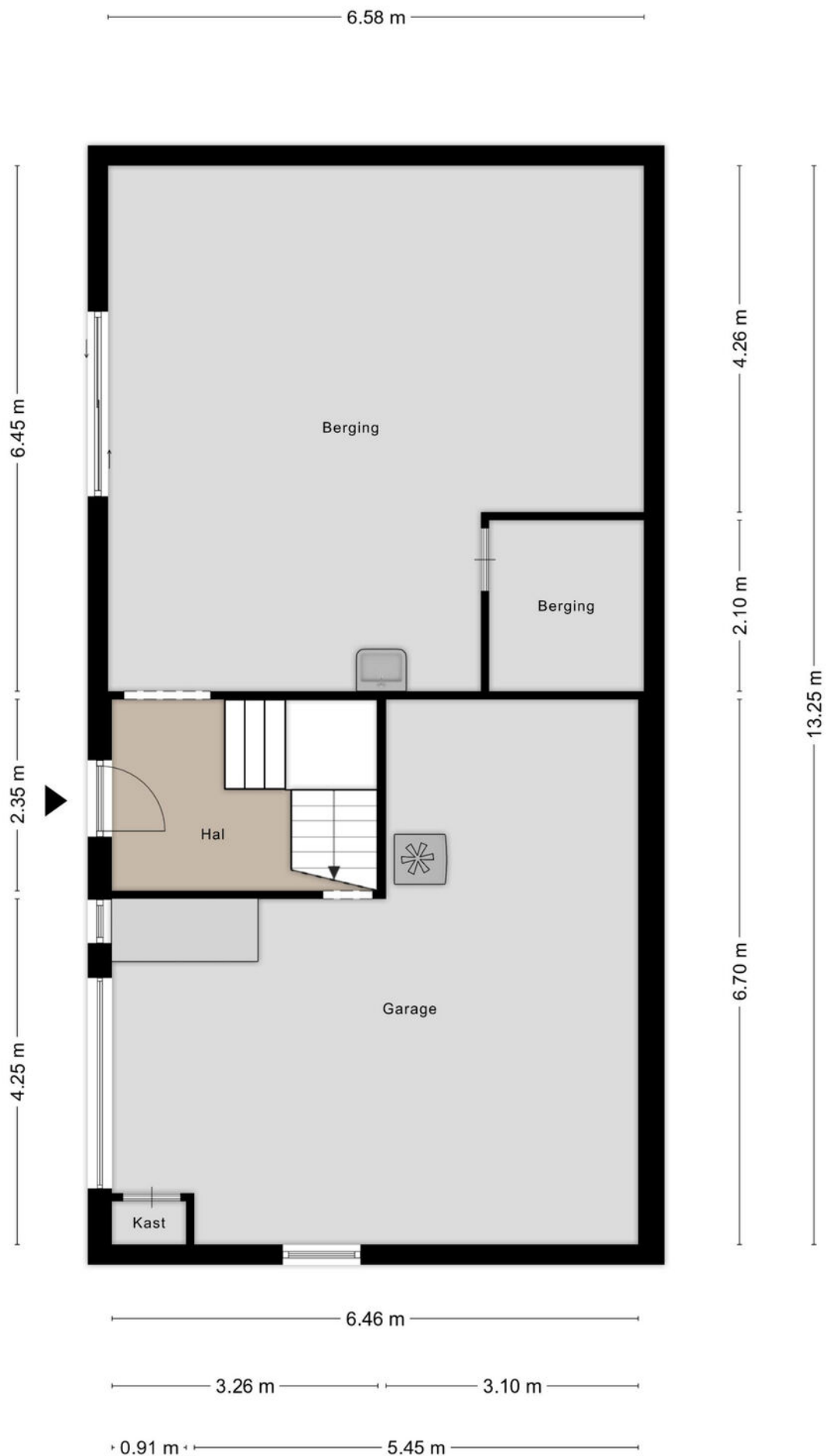


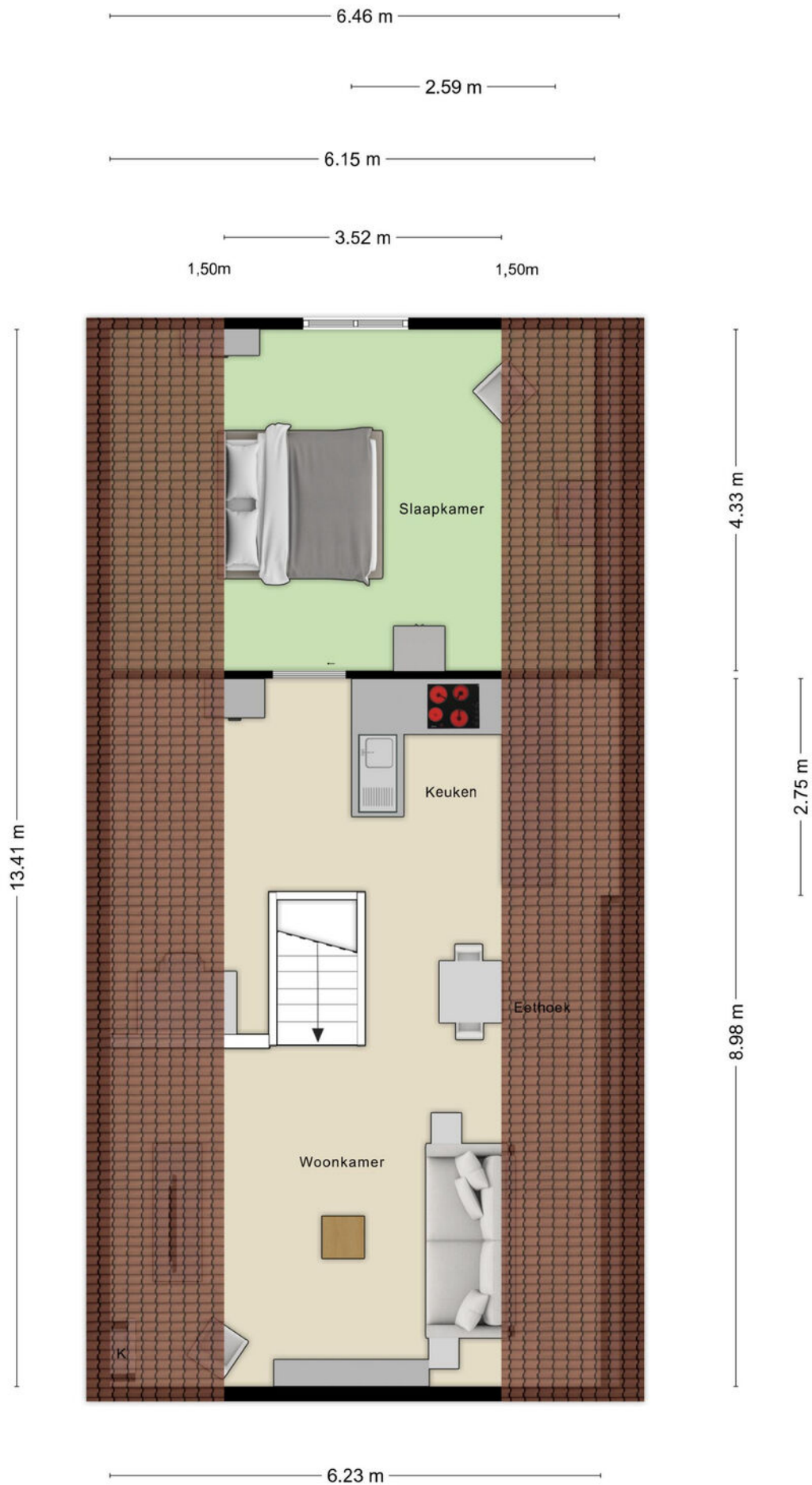


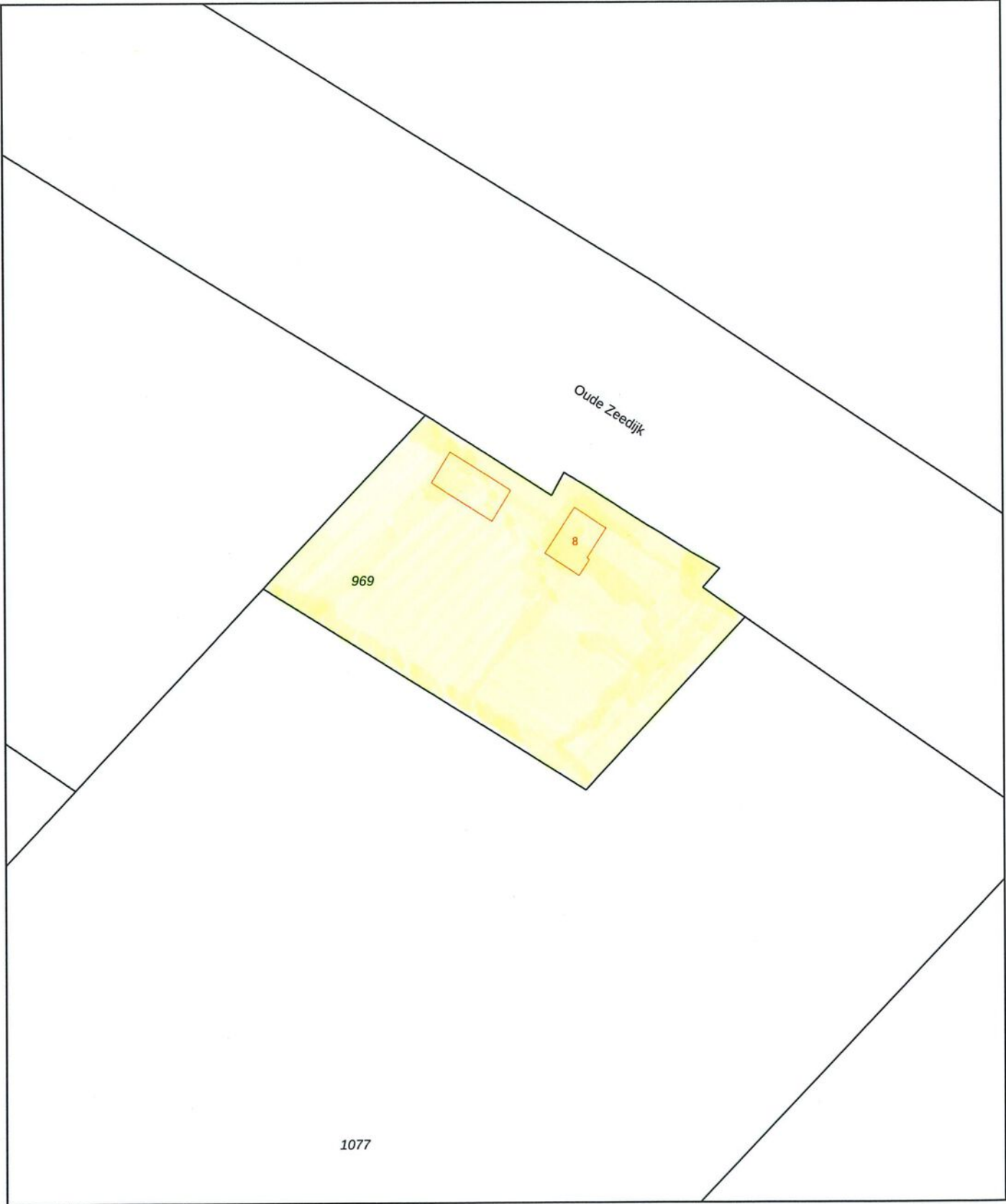
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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







12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sint Annaland

H

969

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 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.

Sint-Annaland



“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 9,0
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.

