

# LEUNIS MAKELAARS

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



[www.leunis.nl](http://www.leunis.nl)



Oesterdam 327  
Tholen

Markt 6  
4691 BX Tholen  
Bel 0166 604522



Luxe watervilla met eigen aanlegsteiger op toplocatie in Waterrijk Oesterdam

Wonen, recreëren én investeren op één van de mooiste locaties van Zeeland!

Deze instapklare, volledig gemeubileerde 8-persoons villa ligt direct aan het water van het Zoommeer en biedt een unieke combinatie van luxe, comfort en rendement. Met een eigen aanlegsteiger, royale terrassen en hoogwaardige afwerking is dit dé plek voor ultiem genieten aan het water.

Wonen aan het water met luxe en privacy

Deze prachtige recreatievilla ligt op een unieke plek aan het Zoommeer en biedt een fenomenaal uitzicht over het water. Dankzij de ligging op een talud én de volledig onderheide terrassen geniet u hier van extra stabiliteit, privacy en een prachtig verhoogd zicht op de omgeving.

De royale tuin en terrassen vormen een verlengstuk van de woning, waar u op elk moment van de dag kunt genieten van zon, rust en ruimte. Via uw eigen aanlegsteiger vaart u zó het open water op – ideaal voor watersportliefhebbers.

Kenmerken op een rij:

Gelegen op toplocatie aan het water in Waterrijk Oesterdam

Geschikt voor 8 personen (4 slaapkamers, 4 badkamers)

Volledig gemeubileerd en gestoffeerd (instapklaar!)

Volledig onderheide woning én terrassen, gelegen op talud

Royale terrassen met direct watercontact

Eigen aanlegsteiger voor boot

Extra grote externe buitenberging met zonnepanelen

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2022
Aantal kamers:	5
Energielabel:	A
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Woonoppervlakte:	152 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	562 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	728 m <sup>2</sup>

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.

Alle wanden en plafonds strak gestuct  
Duurzaam: warmtepomp + 500L boiler + vloerverwarming  
Eigen parkeerplaatsen op perceel  
Perceel eigen grond + water: ca. 728 m<sup>2</sup>  
Geen BTW van toepassing bij privégebruik/verhuur  
Interessant verhuur- en investeringsperspectief

#### Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met toiletruimte en trapkast. De royale woonkamer vormt het hart van de woning en biedt een schitterend uitzicht over het water. De luxe open keuken is volledig uitgerust en sluit naadloos aan op de leefruimte.

Daarnaast bevindt zich op de begane grond een comfortabele slaapkamer met en suite badkamer – ideaal voor gelijkvloers gebruik of gasten. Verder beschikt de woning over een praktische bijkeuken en technische ruimte met warmtepomp en boiler.

Vanuit de woonkamer heeft u direct toegang tot het terras en de tuin met aanlegsteiger.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk met een eigen luxe badkamer. De master bedroom biedt een spectaculair uitzicht over het water – wakker worden was nog nooit zo bijzonder.

#### Hoogwaardige afwerking & comfort

De woning verkeert in uitstekende staat en is afgewerkt met oog voor detail:  
Strak gestucte wanden en plafonds  
Volledig voorzien van vloerverwarming  
Energiezuinige installaties (lucht-water warmtepomp)  
Compleet ingerichte en sfeervolle inrichting

Daarnaast beschikt de woning over een ruime externe berging met zonnepanelen, ideaal voor opslag van fietsen, watersportmateriaal en tuinmeubilair.



## Waterrijk Oesterdam – exclusief recreëren

Waterrijk Oesterdam staat bekend als één van de meest luxe recreatieparken van Zeeland. Gelegen tussen het Zoommeer en de Oosterschelde biedt het resort een unieke combinatie van natuur, rust en hoogwaardige faciliteiten.

Denk aan:

Marina met aanlegmogelijkheden

Strand, natuur en watersport

Restaurant & beachclub

Wellness en verhuurservices

Centrale ligging t.o.v. Zeeland en Antwerpen

Investeren met perspectief

Deze villa biedt uitstekende mogelijkheden voor (gedeeltelijke) verhuur. Het parkconcept maakt het mogelijk om eigen gebruik te combineren met rendement. Dankzij de populariteit van het resort en de ligging aan open vaarwater is er sprake van een aantrekkelijk verhuurpotentieel.

Belangrijk:

Bij verkoop is sprake van overdracht van een algemeenheid van goederen (artikel 37d Wet OB), waardoor geen BTW verschuldigd is.

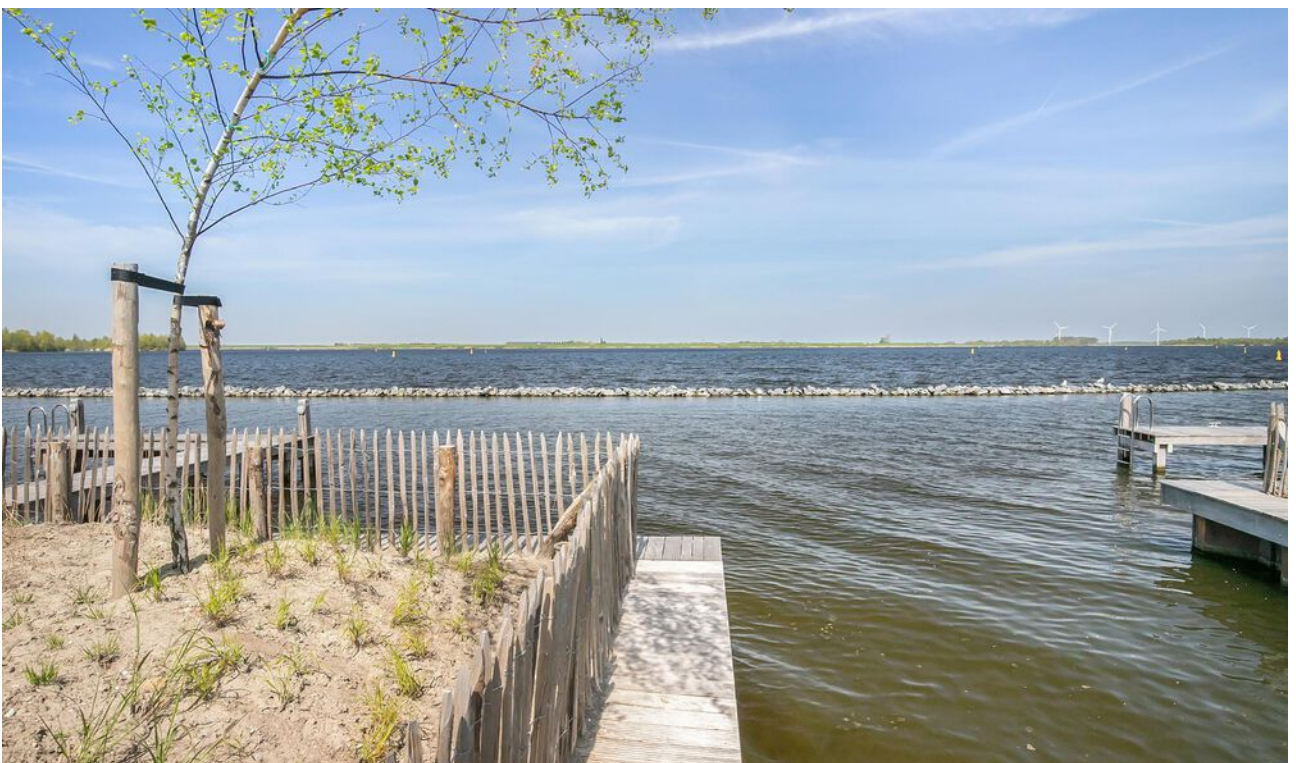
Vraagprijs € 698.000,- kosten koper

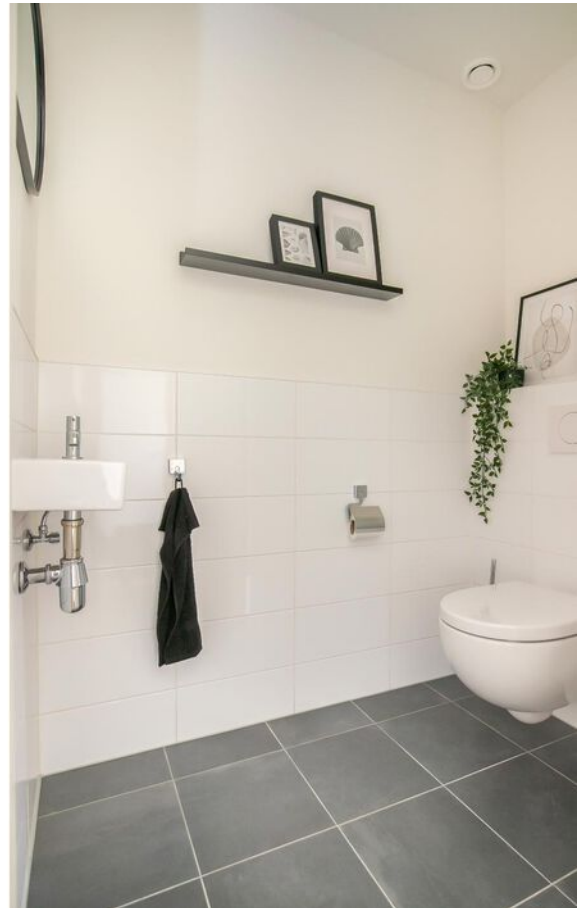
Interesse?

Ervaar zelf de rust, luxe en unieke ligging van deze watervilla. Neem contact op met de makelaar voor een bezichtiging op afspraak.



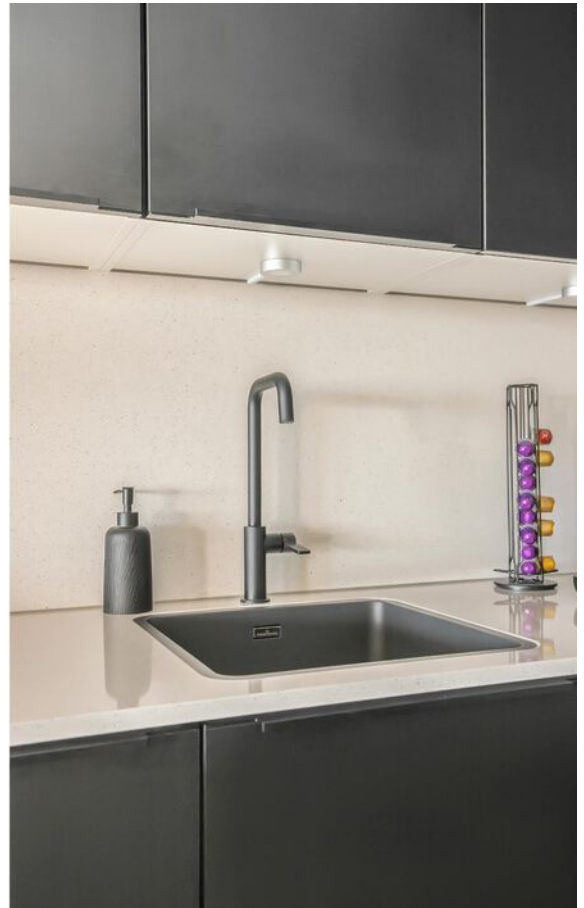








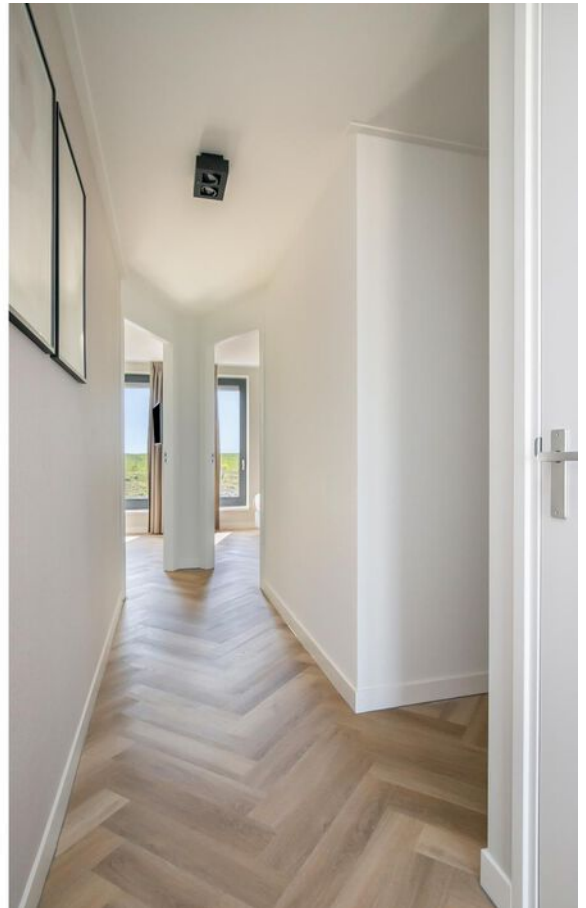






















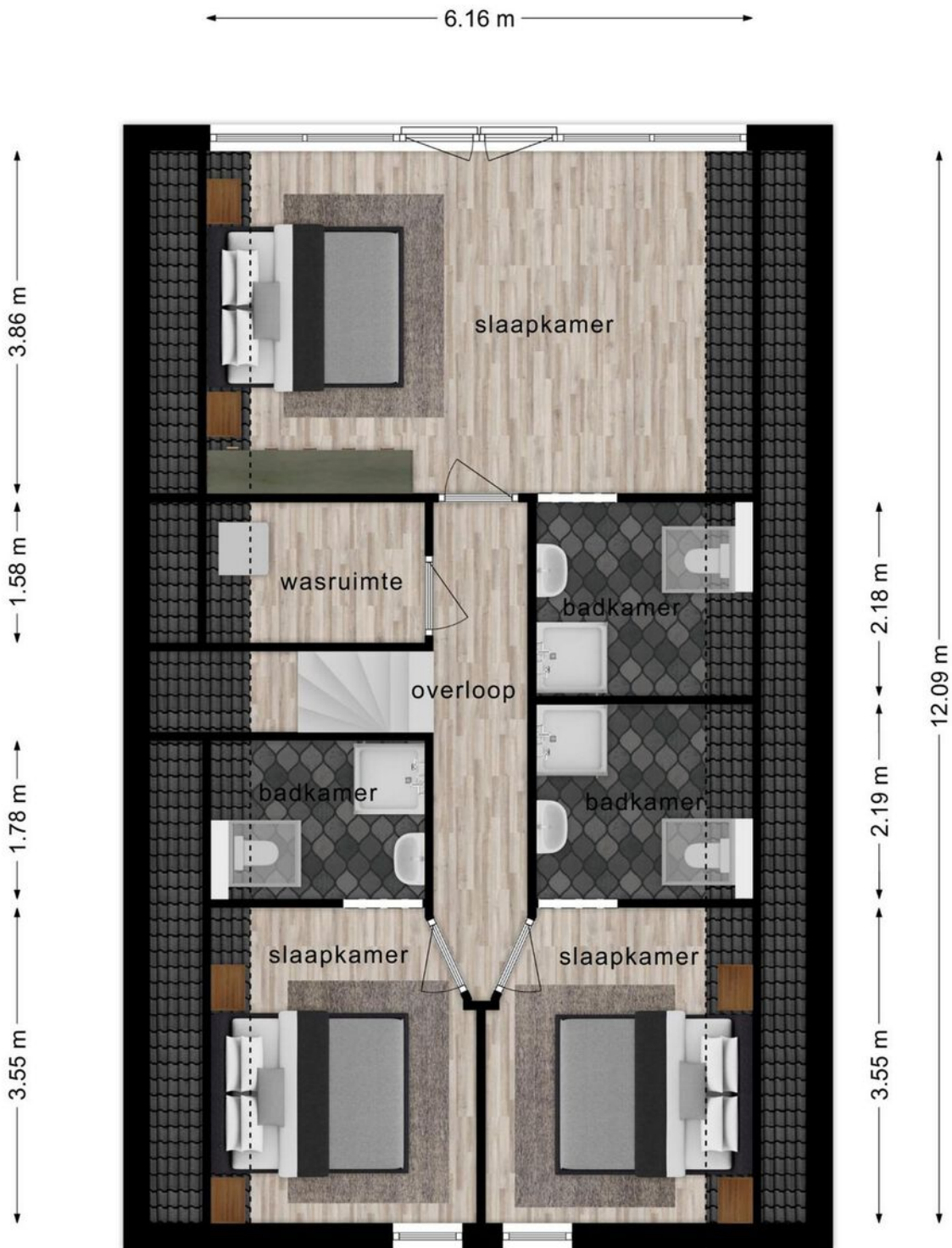




### Begane grond - Oesterdam 327, Tholen

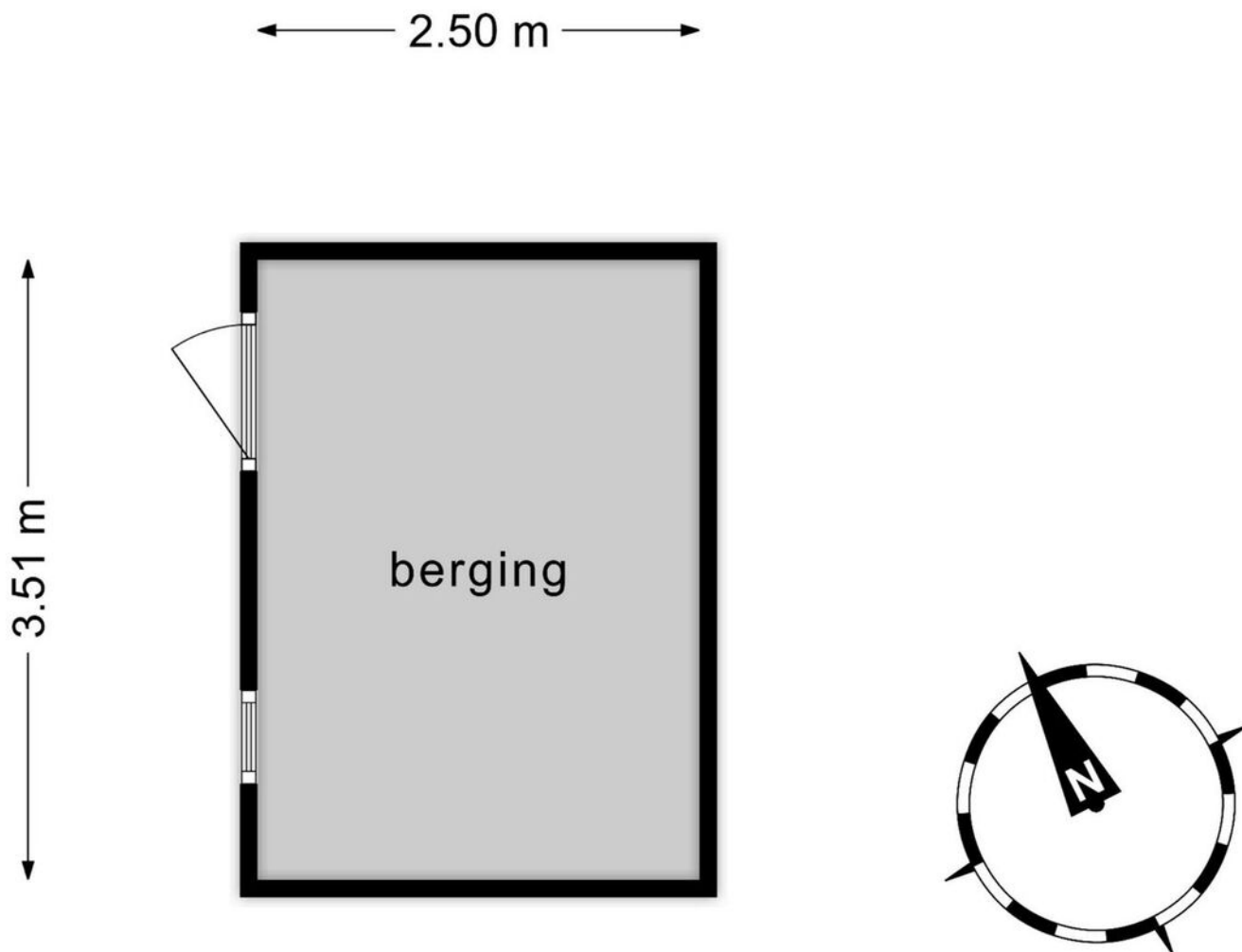
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





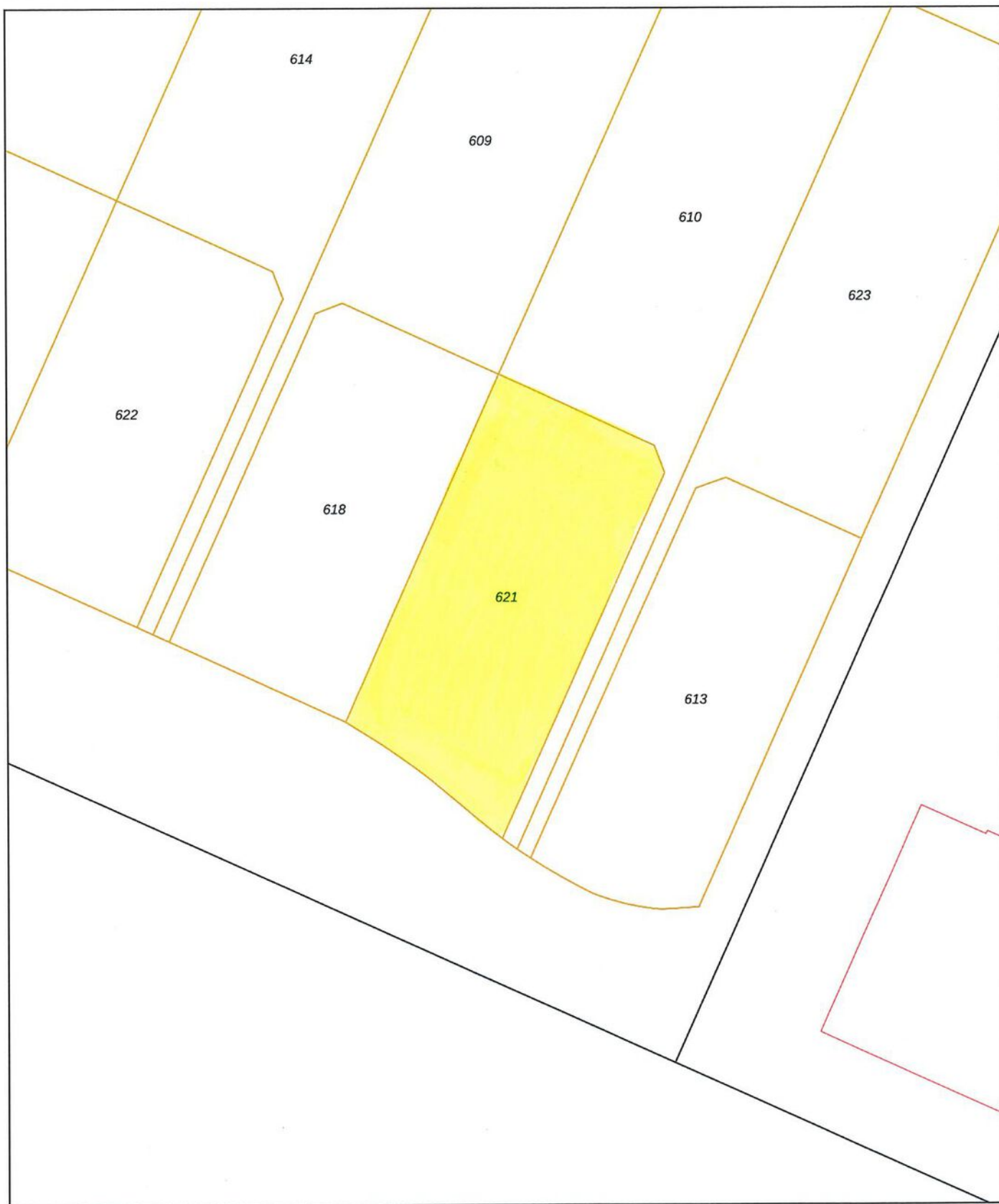
**1e verdieping - Oesterdam 327, Tholen**

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



## Berging - Oesterdam 327, Tholen

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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tholen	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 621	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 januari 2023  
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](https://www.wieisdebestedemakelaar.nl) hebben wij een hoge gemiddelde score in Zeeland. Dat is iets waar wij natuurlijk erg trots op zijn.

 wie is de beste makelaar Financierd door MTRM.nl

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!



**Kantoor met jong en enthousiast team**

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.

**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



# 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.

