

# 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)



Wilhelminastraat 5  
**Scherpenisse**

Markt 6  
4691 BX Tholen  
Bel 0166 604522



Verrassend ruim, modern én duurzaam wonen aan de rand van Scherpenisse

Op het eerste gezicht doet deze charmante twee-onder-een-kapwoning bescheiden aan, maar schijn bedriegt: achter de gevel gaat een verrassend ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning schuil. Met een royale uitbouw aan de achterzijde & 1e etage (2023), een perceel van circa 350 m<sup>2</sup> en maar liefst vier slaapkamers biedt deze woning volop leefruimte. De woning is volledig gemoderniseerd en voorzien van alle comfort, zoals airconditioning, rolluiken, zonnepanelen en energielabel A. Gelegen aan een rustige straat in een kindvriendelijke omgeving, met de polder letterlijk om de hoek, is dit de ideale plek voor wie rust, ruimte en comfort zoekt.

#### Kenmerken

- Vraagprijs € 425.000,- k.k.
- Gewenste oplevering: december 2026
- Bouwjaar woning 1964 / gerenoveerd 2012 / 1e etage uitgebouwd 2023
- Royale twee-onder-een-kapwoning
- Woonoppervlakte ca. 131 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 350 m<sup>2</sup> eigen grond
- Vier slaapkamers + werkkamer (1e etage)
- Moderne badkamer op de begane grond (2012)
- Uitgebouwde woonkeuken met openslaande deuren
- Bijkeuken en praktische berging
- Airconditioning en elektrische rolluiken
- Voorzien van zonnepanelen
- Energielabel A
- Rustige en kindvriendelijke ligging

Bouwjaar:	1964, Uitbouw en modernisering bouwjaar 2022
Aantal kamers:	5
Energielabel:	A
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C.V. ketel:	Nefit 2011
Woonoppervlakte:	131 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	470 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	350 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.

### Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de nette en verzorgde afwerking op. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang en de woonkamer. Onder de trap is een praktische garderobe gerealiseerd en achter stijlvolle deuren bevindt zich de ruime badkamer.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met fraaie plavuizen die doorlopen in de woonkamer en keuken, wat zorgt voor een rustige en ruimtelijke uitstraling. De woonkamer is aangenaam licht dankzij het grote raam aan de voorzijde.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken, dé plek voor gezellig samenzijn. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel. De moderne hoekkeuken (2012) is compleet uitgerust met onder andere een koelkast, vaatwasser, combi-oven en een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap. Openslaande deuren verbinden de keuken met de tuin en de overkapping.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, ideaal voor wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens de cv-opstelling.

De badkamer op de begane grond (2012) is ruim en luxe uitgevoerd met een inloofdouche, ligbad, modern wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime en praktische indeling. De overloop geeft toegang tot een modern hangtoilet met fonteintje, twee slaapkamers aan de voorzijde, een werkkamer en – via een hal – twee extra slaapkamers in de uitbouw aan de achterzijde.

De gehele verdieping is afgewerkt met een stijlvolle pvc-vloer en strak afgewerkte wanden. Op de overloop is ruimte gecreëerd voor een werkplek en zorgt de aanwezige airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat.

De slaapkamers aan de voorzijde zijn licht en ruim, beide voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, waarvan één met vaste kast. In de uitbouw bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, eveneens voorzien van airconditioning. De hoofdslaapkamer is een echte eyecatcher dankzij de brede glazen pui met shutters en het fraaie uitzicht op de tuin.

### Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze praktische ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen. Tevens bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen.



## Tuin

De fraai aangelegde tuin vormt een perfect verlengstuk van de woning. Met zorg ontworpen en onderhouden biedt deze tuin voor ieder wat wils. Er is ruimte voor een eethoek, een buitenkeuken, een hottub en zelfs een moestuin.

Voor kinderen is er een fijne speelplek en in de berging is voldoende ruimte voor fietsen en tuinmateriaal. Dankzij de achterom en zij-ingang is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

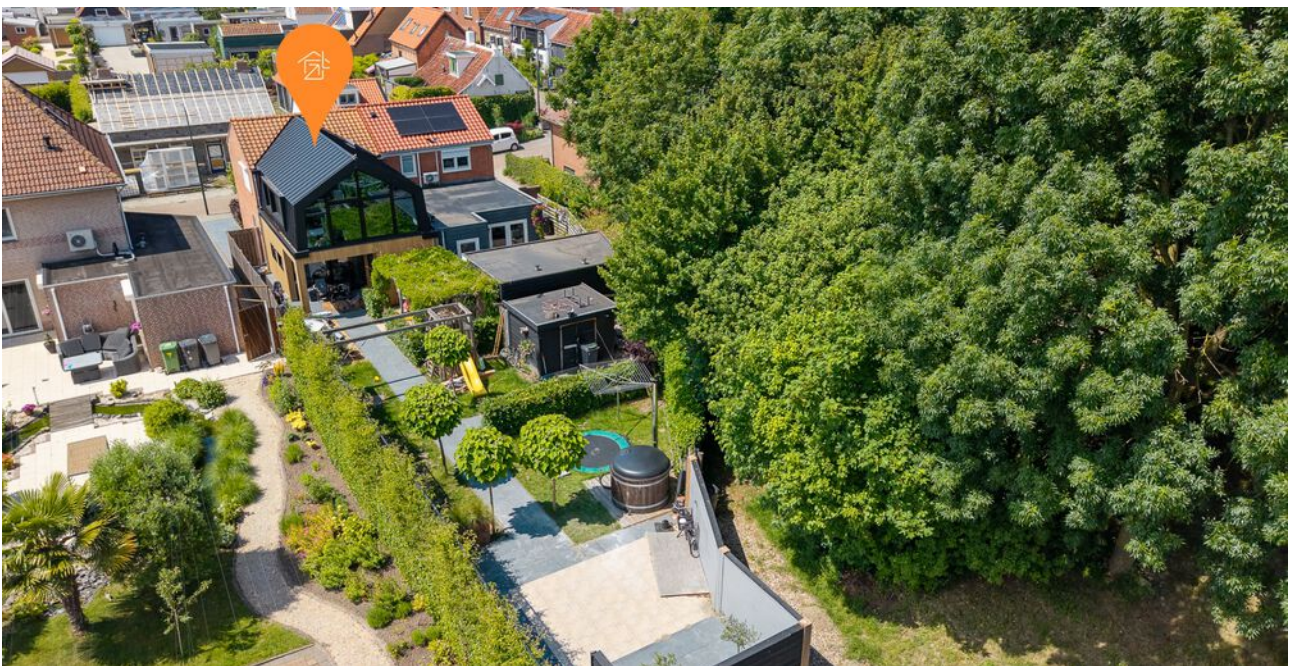
## Omgeving

Scherpenisse, gelegen op het eiland Tholen, staat bekend om zijn rust, natuur en rijke historie. Het dorp ligt aan natuurgebied de Pluimpot, een voormalig getijdengebied dat nu een paradijs is voor wandelaars, fietsers en vogelliefhebbers. Hier geniet je dagelijks van ruimte, natuur en een ontspannen woonomgeving.

## Interesse?

Neem contact op met Leunis Makelaars voor het plannen van een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Koopsom: € 425.000,- K.K.

















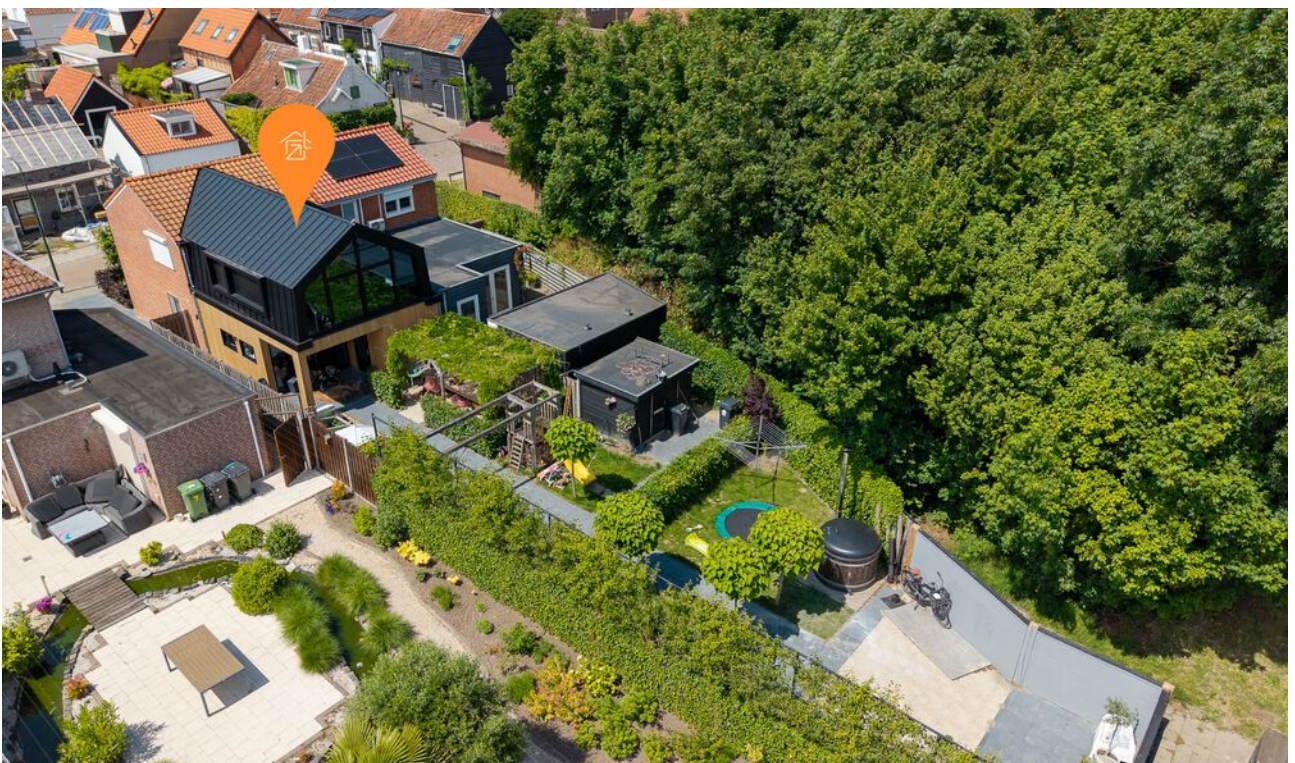
















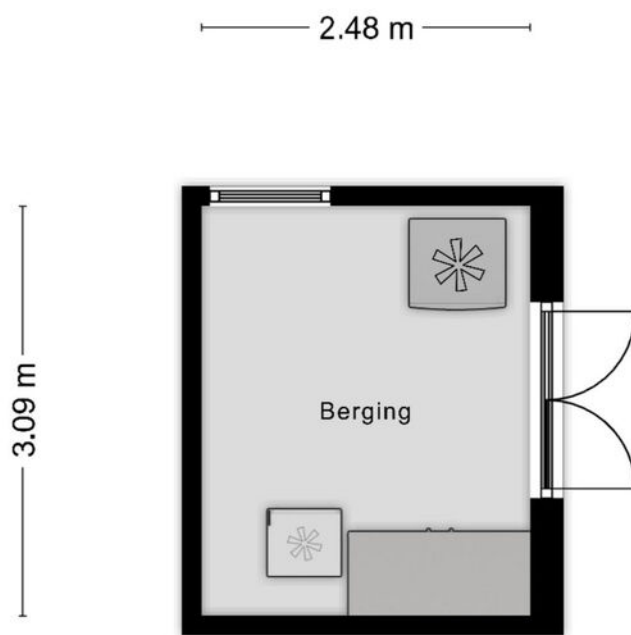
**Deze plattelingen zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



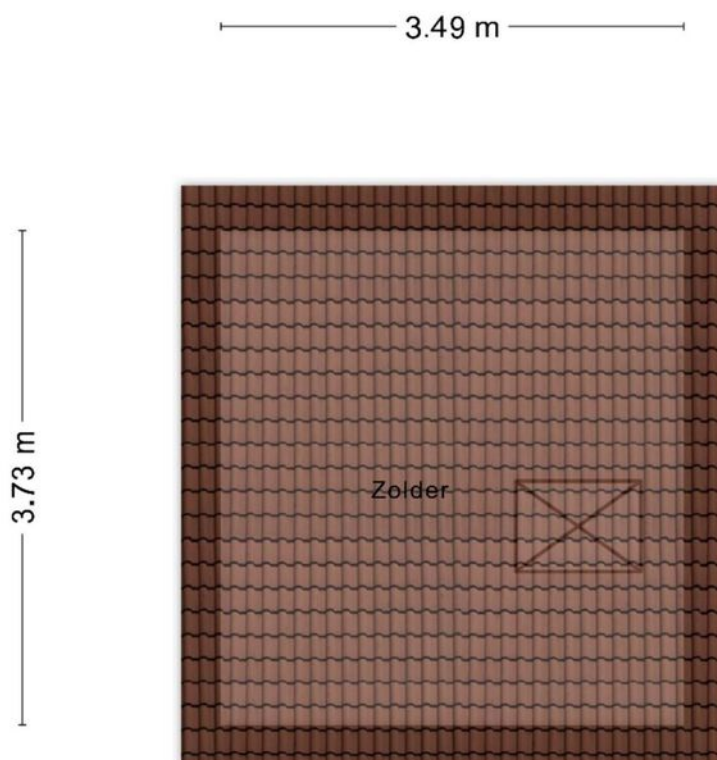
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



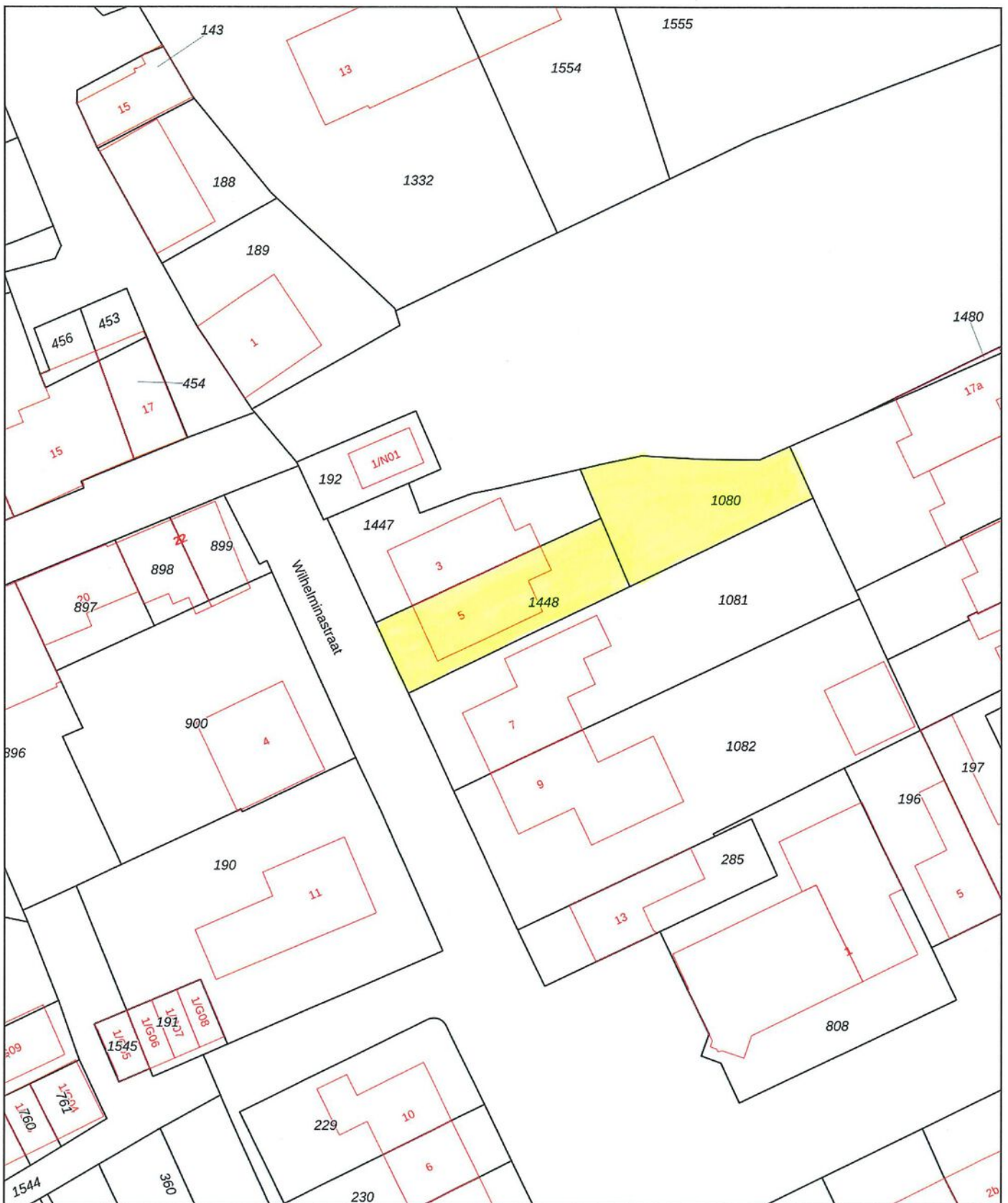
**Deze plattengronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




**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.**



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Scherpenisse</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1448</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 oktober 2024  
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.

# Scherpenisse



**“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.

