



**Neeskens**  
MAKELAARS



**Vraagprijs**

**€ 499.000,- k.k.**

# **Boulevard 34** **Sint-Annaland**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

**Neeskens Makelaars**

**Meer** dan  
een bord  
in de tuin

**Verrassend. Daadkrachtig.**



# Voorwoord

Blader mee

Wat mooi dat u interesse toont in deze woning. Met deze brochure zet u meteen de eerste stap richting een mogelijk nieuw thuis.

Hier vindt u alle belangrijke informatie overzichtelijk bij elkaar: van de indeling tot de afwerking, van wooncomfort tot praktische kenmerken. Zo krijgt u een compleet beeld van wat deze woning te bieden heeft.

Neem de tijd om alles rustig door te nemen, en wie weet, zet u straks niet alleen een eerste stap, maar ook de volgende. Twijfels of vragen? We horen graag van u.

Veel leesplezier!

Het team van Neeskens Makelaars

## Team Neeskens

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!

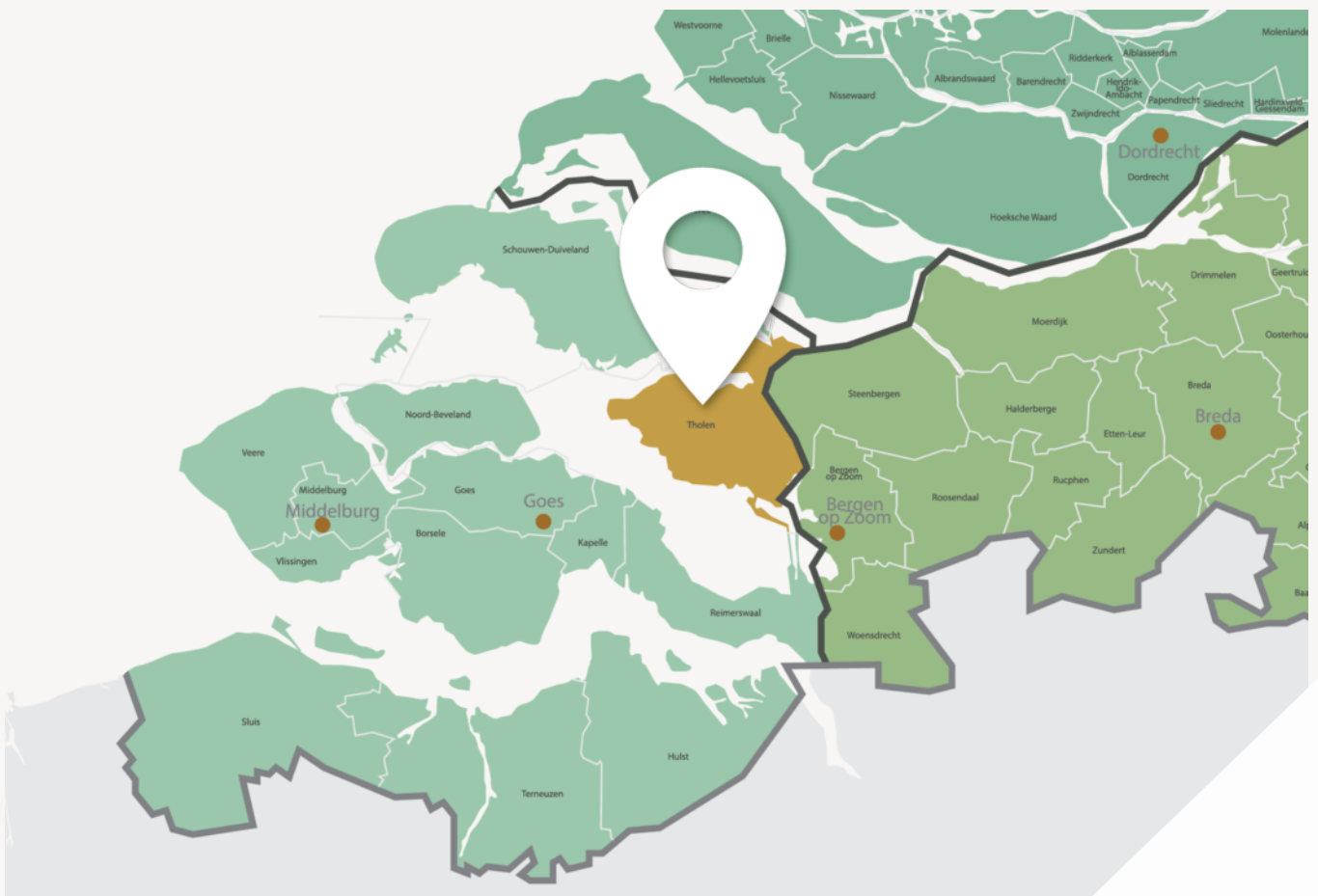


# Gemeente Tholen



Tholen is een plek waar water en land elkaar ontmoeten, een eiland, goed bereikbaar maar met een eigen karakter. Omringd door de Oosterschelde, het Schelde-Rijnkanaal en de Krabbenkreek, ligt het midden in de natuur, en tegelijk op korte afstand van steden als Bergen op Zoom, Goes en Antwerpen. Die ligging maakt Tholen aantrekkelijk voor wie bewust kiest: voor

rust én bereikbaarheid. Het landschap is weids en afwisselend. Polders en kreken, bloemrijke dijken, slikken en schorren: je hoeft niet ver te gaan om buiten te zijn. Fietsers, wandelaars, vogelliefhebbers en watersporters vinden hier volop ruimte. De natuur is hier geen decor, ze is deel van het dagelijks leven. De dorpen op het eiland hebben elk hun eigen gezicht.



**Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel**



# Wonen op Tholen: rustig, compleet en bereikbaar

Je vindt er historische straatjes, karakteristieke gebouwen, actieve verenigingen, sportclubs en scholen. Er is een bloeiend sociaal leven, maar ook genoeg ruimte om op jezelf te zijn. Van jonge gezinnen tot mensen die juist later in hun leven opnieuw kiezen voor rust en kwaliteit: Tholen trekt een diverse groep bewoners aan. Mensen die het stadsleven achter zich laten, maar niet de levendigheid.

Wie hier gaat wonen, kiest voor een plek waar het goed toeven is: met voorzieningen dichtbij, vriendelijke burens, en een omgeving die je uitnodigt om te ontspannen, te ontdekken en het leven buiten te beleven. Tholen is sociaal levendig, maar niet opdringerig, mensen kennen elkaar, zonder dat het voelt als een grote stad met anonieme buurten.

Woonoppervlakte

**92 m<sup>2</sup>**

Slaapkamers

**2**

Perceeloppervlakte

**0 m<sup>2</sup>**

Bouwjaar

**2026**

# Kenmerken van de woning

Soort	Tussenverdieping	Energielabel	A+++
Type	Appartement	Staat onderhoud binnen	uitstekend
		Staat onderhoud buiten	uitstekend
Verwarming	Warmtepomp		
		<b>Schuur/berging</b>	
		Garage type	Geen garage
		Berging	Inpandig
Tuin	Zonneterras	Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren

## Isolatie

Dakisolatie	Ja
Muurisolatie	Ja
Vloerisolatie	Ja
Dubbel glas	Ja

# Vraagprijs

€ 499.000,- k.k.



# Indeling

## Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Op een unieke locatie aan de boulevard in Sint-Annaland bevindt zich dit moderne en uitstekend afgewerkte appartement met een eigentijdse uitstraling en hoogwaardige afwerking. De woning maakt onderdeel uit van een recent gerealiseerd appartementencomplex en beschikt over een royale en lichte woonkamer, een luxe open keuken met kookeiland, twee slaapkamers, een stijlvolle badkamer en een ruim balkon met uitzicht richting de jachthaven. Dankzij de grote raampartijen, strakke afwerking en het comfortabele woonniveau betreft dit een instapklaar appartement waar modern wooncomfort en een fraaie ligging samenkomen.

### Centrale entree

Via de representatieve centrale entree met lift en trappenhuis bereikt u het appartement. De algemene ruimtes zijn verzorgd afgewerkt en geven direct een nette en moderne indruk. Tevens beschikt u over een eigen berging op de begane grond, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

### Woonverdieping

Bij binnenkomst in het appartement komt u in de hal, die toegang biedt tot vrijwel alle vertrekken. De royale woonkamer valt direct op door de grote raampartijen en de prettige lichtinval. De ruimte is strak afgewerkt en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zit- en eethoek. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort.

De kozijnen in de gehele woning zijn bovendien voorbereid op de plaatsing van screens, zodat u als koper de mogelijkheid heeft om deze naar eigen wens te (laten) installeren.

De open, luxe woonkeuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd in een moderne opstelling

met een centraal kookeiland. Het stijlvolle designwerkblad trekt direct de aandacht en geeft de keuken een exclusieve uitstraling. De keuken beschikt over greeploze kastfronten, een stijlvol werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser, quooker en spoelbak met designkraan. Dankzij de opstelling en de open verbinding met de woonkamer is dit een ideale plek om te koken en tegelijkertijd in contact te blijven met uw gezelschap.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon. Hier kunt u heerlijk buiten zitten en genieten van de levendige omgeving en het uitzicht richting de jachthaven.

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, beide met een fijne lichtinval en geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte. De kamers zijn beide voorzien van airconditioning.

De badkamer is modern en luxe uitgevoerd en voorzien van een douchecabine en een dubbele wastafel met fraai meubel. De grote raampartij zorgt hierbij voor prettig daglicht en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast is er een separate toiletruimte en een praktische bijkeuken aanwezig, waar tevens de cv-installatie is gesitueerd. De techniek ruimte is bijzonder ruim en biedt mogelijkheid voor het opslaan van spullen.

### Balkon

Het appartement beschikt over een ruim balkon dat fungeert als een heerlijke buitenruimte. Dankzij de ligging en de open omgeving kunt u hier in alle rust genieten van het uitzicht en de buitenlucht. Vanuit de woonkamer en een van de slaapkamers kunt u dit balkon betreden!

### Parkeerplaats

Het appartement is voorzien van een eigen



# Indeling

parkeerplaats gelegen op het buitenterrein.  
Hier is een voorbereiding getroffen voor het realiseren van een laadpaal.

## Bijzonderheden

- Gelegen op een unieke locatie aan de boulevard
- Modern en instapklaar appartement
- Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen
- Luxe open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- Slaapkamers en woonkamer voorzien van airconditionering
- Twee slaapkamers
- Stijlvolle badkamer met douchecabine en dubbele wastafel
- Ruim balkon met uitzicht richting de jachthaven
- Eigen berging op de begane grond
- Een eigen parkeerplaats
- Complex voorzien van lift
- Tegen meerprijs een garagebox in de directe omgeving te koop

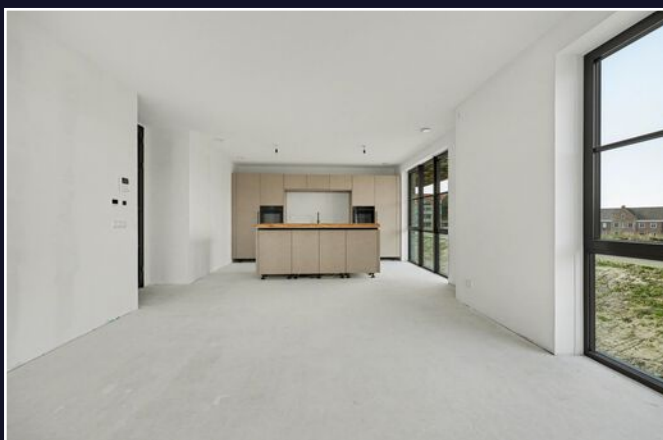
Bent u op zoek naar een modern appartement op een bijzondere locatie met uitzicht en comfort? Dan is dit een woning die u zeker gezien moet hebben.

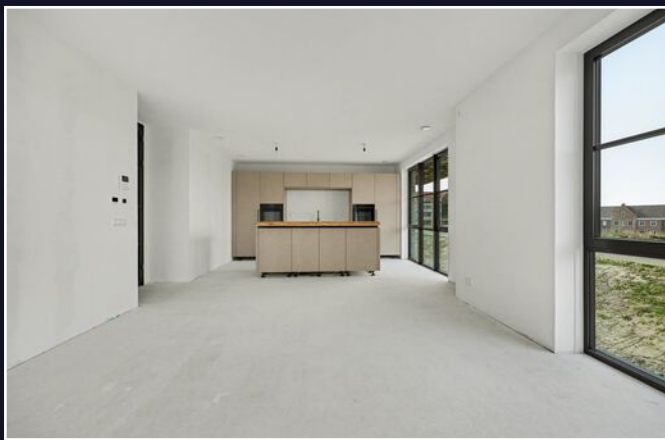




# Binnenkijken in de woning

---





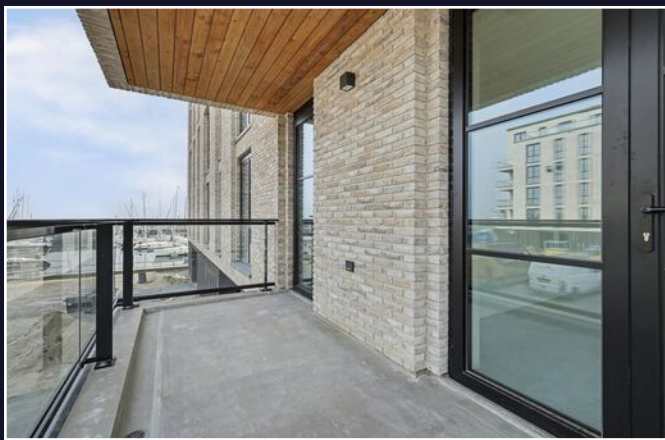
# Een blik achter de voordeur











Vragen?  
Stel ze gerust.

Wij denken met  
u mee.





# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
507952947

Datum registratie  
09-03-2026

Geldig tot  
04-02-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**A+++**



## Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	n.v.t.
4 Vloeren	■ ■ ■ ■ ++
5 Ramen	■ ■ ■ ■ ++
6 Buitendeuren	■ ■ ■ ■ ++

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Warmtepomp
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Koeling aanwezig
12 Zonnepanelen	2820 Wp

Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



84,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Boulevard 34  
4697BC Sint-Annaland  
BAG-ID: 0716012000004973

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2023  
Compactheid 1,47  
Vloeroppervlakte 92m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



## Oponamedetails

### Naam

B.A. Dekkers

### Vakbekwaamheidsnummer

1911.4496.4215

### Certificaathouder

S&W Consultancy

### Inschrijffnummer

SKGIKOB,013026

### KvK-nummer

22037535

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Detailopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sint Annaland	
	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2652	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026  
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.

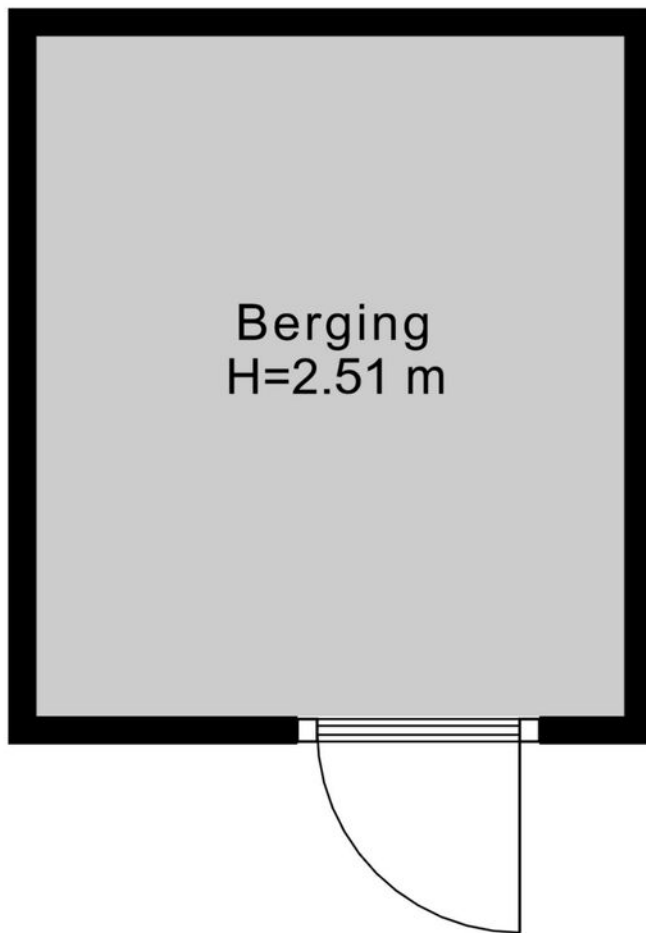
# Plattegrond



Appartement

# Plattegrond

← 2.09 m →



↑  
2.42 m  
↓

Berging

# Veelgestelde vragen

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als de verkoper een tegenbod doet of duidelijk aangeeft dat er onderhandeld wordt.

## Mag de woning nog bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen en onderhandelingen met anderen mogen doorgaan.

## Mag de verkoper het verkoopproces aanpassen tijdens onderhandelingen?

Ja, bijvoorbeeld door over te stappen op een inschrijvingsprocedure.

## Moet de makelaar met mij onderhandelen als ik als eerste bied?

Nee, de verkoper kiest zelf met wie hij onderhandelt.

## Hoe werkt een inschrijving?

Bij inschrijving brengt elke geïnteresseerde vóór de deadline één eindbod uit. De verkoper kiest daarna het beste voorstel op basis van bod én voorwaarden zoals opleverdatum en financiering. Gunning is vrij; de verkoper is niet verplicht te verkopen.

## Hoe komt een koop tot stand?

Door ondertekening van de koopovereenkomst door koper en verkoper.

## Wat is de wettelijke bedenktijd?

Je hebt als koper drie werkdagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract.

## Wie kiest de notaris?

De koper, tenzij anders afgesproken met de verkoper.

## Kan de vraagprijs tijdens onderhandelingen wijzigen?

Ja, de verkoper mag de vraagprijs nog wijzigen zolang er geen koopovereenkomst is.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, de verkoper betaalt de courtage van zijn eigen makelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

## Wanneer is de koop definitief?

Na ondertekening, afloop van de bedenktijd en het vervallen van eventuele ontbindende voorwaarden.

## Waar moet ik op letten vóór ik een woning koop?

Laat je financieel adviseren, weet wat je kunt lenen en laat de verwachte opbrengst van je eigen woning vaststellen.

## Hoe doe ik een bod?

Dien uw bod in via Move met bedrag, voorwaarden en toelichting. Lukt dit niet? Neem dan contact op met een van onze makelaars.

## Wordt altijd het hoogste bod geaccepteerd?

Nee, ook voorwaarden zoals opleverdatum of financieringszekerheid tellen mee.

## Wat betekent 'kosten koper'?

Dat de koper de overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt.

## Word ik op de hoogte gehouden van biedingen of andere kijkers?

Niet automatisch. Alleen als je in onderhandeling bent, krijg je updates.

## Hoe stel ik mijn bod goed op?

Vermeld bedrag, opleverdatum en eventuele voorwaarden in je bod via je Move-account. Een toelichting van je hypotheekadviseur kan de verkoper extra zekerheid geven.

## Wat gebeurt er na acceptatie van mijn bod?

Dan wordt de koopakte opgesteld, ondertekend en start de bedenktijd. Daarna volgt het traject richting overdracht bij de notaris.

## Wat is NHG (Nationale Hypotheek Garantie)?

Een vangnet voor jou en zekerheid voor de bank. Hierdoor kan de rente lager zijn.

## Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Voorwaarden in het koopcontract, zoals financiering of bouwkundige keuring. Hiermee kun je de koop alsnog ontbinden binnen een afgesproken termijn.

## Wat betekent 'verkocht onder voorbehoud'?

Dat er een koopcontract is, maar voorwaarden zoals financiering of bedenktijd nog van kracht zijn.

## Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

Een bedrag (meestal 10% van de koopsom) dat je als zekerheid stort of laat garanderen. Dit gebeurt na het tekenen van de koopakte.

## Ik wil weten wat mijn eigen woning waard is – wat kan ik doen?

Een van onze makelaars komt gratis en vrijblijvend bij u langs voor een waardebeoordeling.

## Ik wil weten wat er financieel mogelijk is – waar kan ik terecht?

Neem contact op met uw makelaar. Die zorgt ervoor dat u snel een afspraak krijgt met een hypotheekadviseur.



# Wist u dat...

- De meeste mensen binnen 90 seconden voelen of een huis bij ze past? De eerste indruk is alles.
- Een slimme indeling vaak belangrijker is dan extra vierkante meters.
- U bij een huis ook voor de buurt en het gevoel betaalt: sfeer, uitzicht en voorzieningen tellen mee.
- Een fijne geur, zoals koffie of vers linnen het huis aantrekkelijker maakt bij bezichtigingen.
- Een rustige ruimte groter lijkt, want te veel spullen verkleinen een kamer optisch.
- Kopers zich vooral herinneren hoe ze zich voelden, niet wat er gezegd is.
- Het oog op licht en lijnen valt; daarom werkt een opgemaakt bed of gestylede keuken zo goed.
- Veel kopers hun keuze al tijdens de rondleiding maken, de rest is onderbouwing.
- Een goed energielabel vaak voor een hogere verkoopprijs zorgt.



Niet helemaal  
uw huis?  
Misschien het  
volgende  
wel!



We hebben **meer woningen** in de verkoop.  
Scan de QR-code en kijk rustig verder.



# Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

## **Yerseke**

Marijkelaan 2a  
4401 GG Yerseke  
0113 57 31 00

## **Goes**

Piet Heinstraat 32  
4461 GL Goes  
0113 23 19 34

## **Tholen**

Eendrachtsweg 9  
4691 EK Tholen  
0166 72 89 00

## **Nieuwerkerk**

Kooijman Makelaardij  
Deltastraat 10  
4306 BK Nieuwerkerk  
0111 64 41 45



[info@neeskens.com](mailto:info@neeskens.com)  
[www.neeskens.com](http://www.neeskens.com)