

LEUNIS MAKELAARS



Schoolstraat 25
Poortvliet

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Rustig wonen aan de rand van Poortvliet, met de polder letterlijk om de hoek en uitzicht op de molen vanuit je eigen achtertuin; dit is zo'n plek waar je elke dag een beetje tot rust komt. Deze vrijstaande woning biedt verrassend veel ruimte dankzij diverse uitbouwen, met maar liefst vijf slaapkamers en een heerlijke leefomgeving voor het hele gezin. Met een ruime tuin met overkapping, garage met oprit, deels kunststof kozijnen, energielabel A en maar liefst 9 zonnepanelen is dit een comfortabel (t)huis.

Begane grond

Je stapt de woning binnen in een fijne ruime hal. De voordeur is uitgevoerd in kunststof. In de hal bevinden zich een verdiepte trapkast, de meterkast, deur naar de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer voelt sfeervol en huiselijk aan dankzij de massief eiken vloer en de fraaie en suite glas-in-looddeuren. Aan de voorzijde van de woning is het zitgedeelte bij de houtkachel gecreëerd. Achter de en suite deuren bevindt zich een tweede zitgedeelte, met in de erker aan de zijkant ruimte voor bijvoorbeeld een speelhoek of een fijne thuiswerkplek. De woonkamer beschikt daarnaast over twee vaste kasten en de ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.

De keuken is ook vanuit de woonkamer bereikbaar en is opvallend ruim opgezet. Dankzij de uitbouw en het vrije uitzicht richting de polder is dit echt een fijne woonkeuken. De hoekopstelling is voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De ruimte is licht, comfortabel en groot genoeg voor een eettafel, en bovendien voorzien van vloerverwarming. Ook hier zijn de ramen uitgerust met elektrisch bedienbare screens.

Via de keuken bereik je de praktische bijkeuken met een vaste kastenwand, de opstelling voor wasmachine en droger en de unit van de vloerverwarming. Vanuit hier heb je toegang tot de tuin en is ook het toilet bereikbaar.

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	1960
Aantal kamers:	8
Energielabel:	A
Isolatie:	volledig geïsoleerd
C.V. ketel:	Remeha Avanta 35C 2015
Woonoppervlakte:	174 m ²
Inhoud woning:	644 m ³
Perceeloppervlakte:	369 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.

Eerste verdieping

De overloop is prettig licht dankzij het aanwezige raam en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet, ideaal en comfortabel gescheiden van de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim, licht en voorzien van twee vaste kasten en een rolluik. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn eveneens praktisch van formaat, waarvan één toegang biedt tot het dakterras en één is voorzien van een vaste kast. De badkamer is compleet uitgevoerd met een douchecabine, ligbad, badmeubel met wastafel en een designradiator. Dankzij het raam en de mechanische ventilatie is dit een fijne, goed geventileerde ruimte.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping kom je eerst op een ruime overloop met Velux-dakraam en een inloopkast. Hier bevindt zich ook de opstelplaats van de CV-ketel. Dankzij de kunststof dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde (beide voorzien van rolluiken), zijn hier nog eens twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd. In totaal telt de woning daarmee vijf slaapkamers, ideaal voor een groter gezin of werken aan huis.

Derde verdieping

Via een vlizotrap is bovendien de bergzolder op de derde verdieping bereikbaar; extra bergruimte is hier volop aanwezig.

Tuin en garage

De tuin is gelegen op het noordoosten met een fijne combinatie van gazon, sierbestrating en diverse terrassen. Hier vind je altijd wel een plekje in de zon of schaduw.

Aan de garage is een sfeervolle overkapping gerealiseerd, waardoor je ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten. De tuin biedt veel privacy en je geniet hier van het uitzicht op de molen, een uniek en rustgevend element.

De garage is ruim en praktisch, voorzien van een elektrisch bedienbare paneeldeur, elektra, een betonvloer en een uitstortgootsteen. Daarnaast is er extra bergruimte dankzij de bergzolder met stahoogte.



Alle kenmerken op een rij:

- Vrijstaande woning op rustige locatie aan de rand van Poortvliet
- Vrij uitzicht richting de polder en zicht op de molen
- Verrassend ruime woning door diverse uitbouwen
- 5 slaapkamers
- Ruime en lichte woonkeuken met vloerverwarming
- Praktische bijkeuken
- Royale badkamer
- Gedeeltelijk kunststof kozijnen
- 9 zonnepanelen
- Energielabel A
- Ruime tuin met veel privacy en overkapping
- Garage met elektrische deur en bergzolder en ruime oprit

Poortvliet

De locatie is ideaal met basisscholen en sportvelden binnen handbereik. Ook de nabijheid van de Oosterschelde maakt dit een plek waar wonen en recreëren samenkomen. Vanuit Poortvliet ben je via de N286 binnen 20 minuten in Bergen op Zoom, 30 minuten in Roosendaal en binnen 45 minuten in Breda. Wil je naar Rotterdam of Antwerpen? Ook deze steden zijn via de A4 binnen 45 minuten te bereiken.

Mis deze kans niet om jouw ideale thuis te vinden. Neem contact op met Leunis Makelaars en ontdek de mogelijkheden van deze woning in Poortvliet!

Koopsom: € 485.000,- K.K.















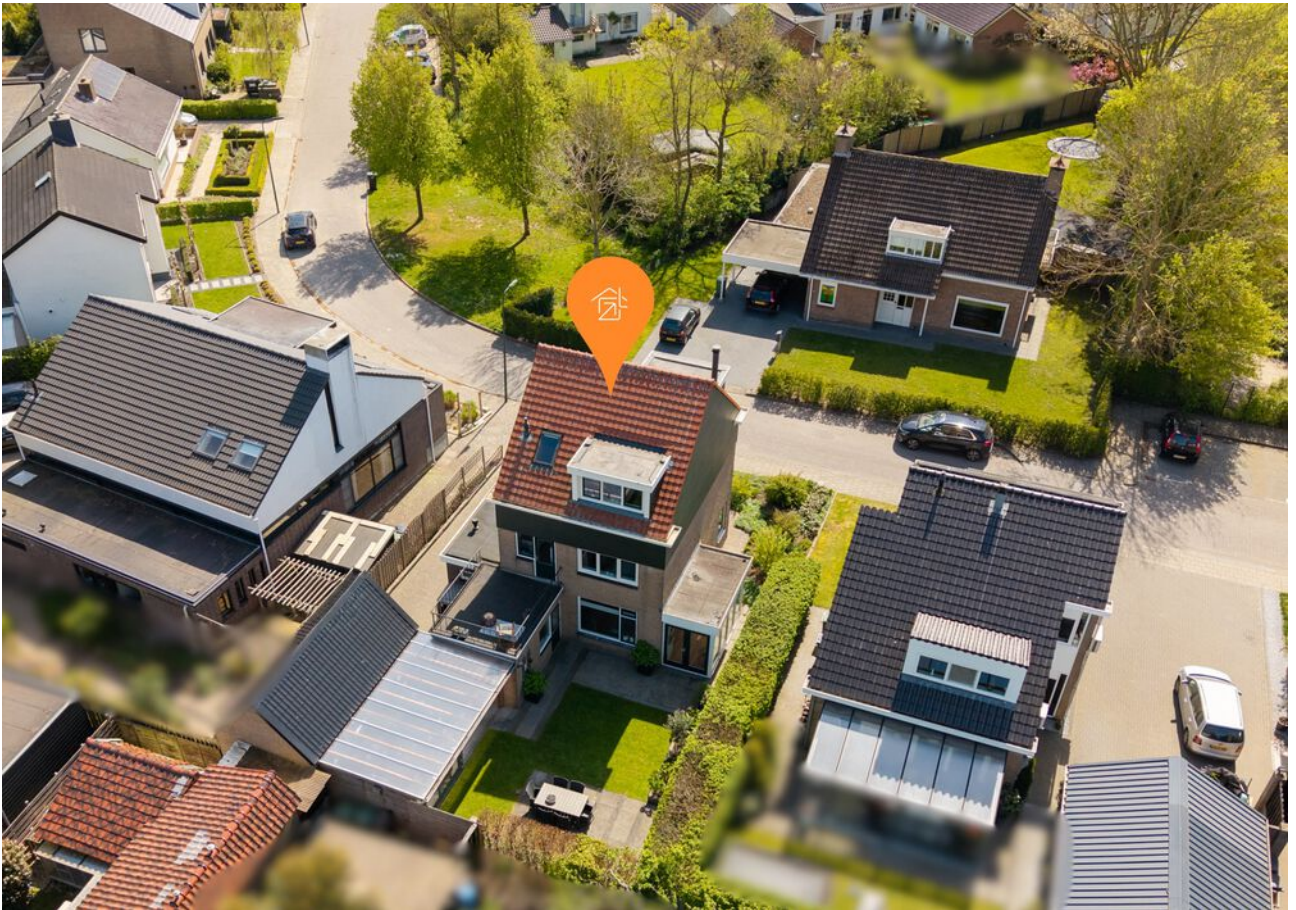








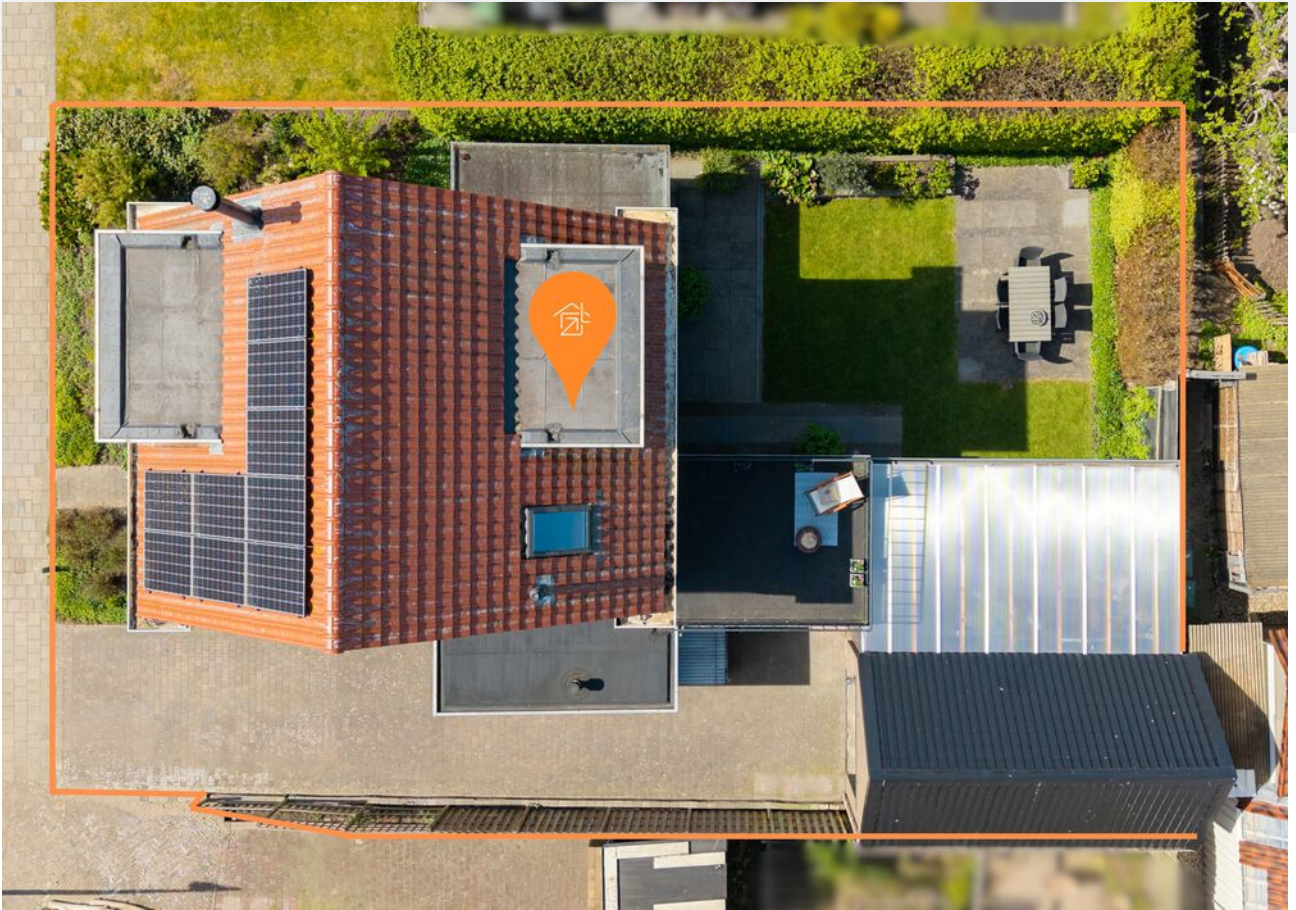


















15.33 m

11.10 m

25.24 m

9.54 m

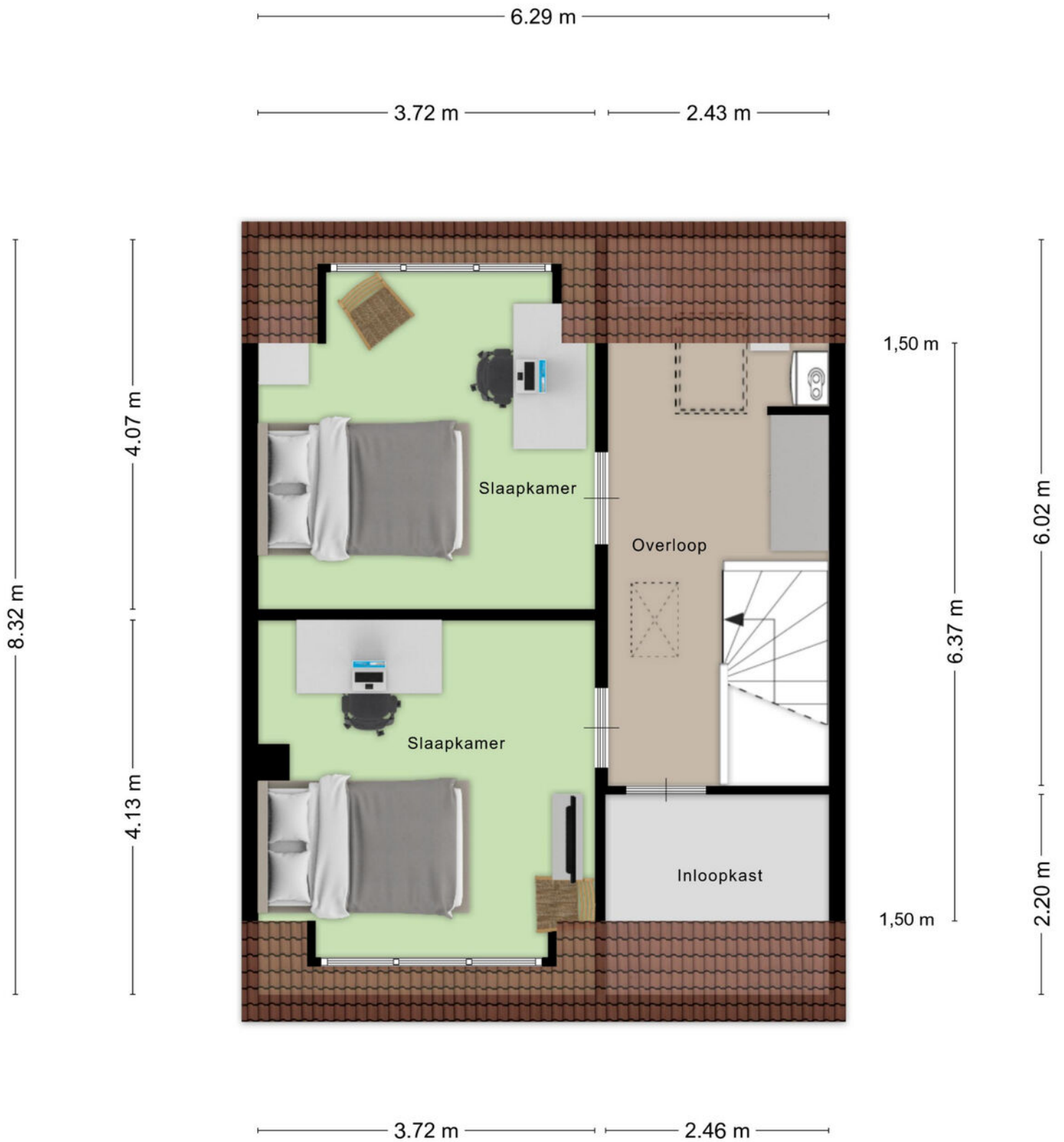
4.01 m



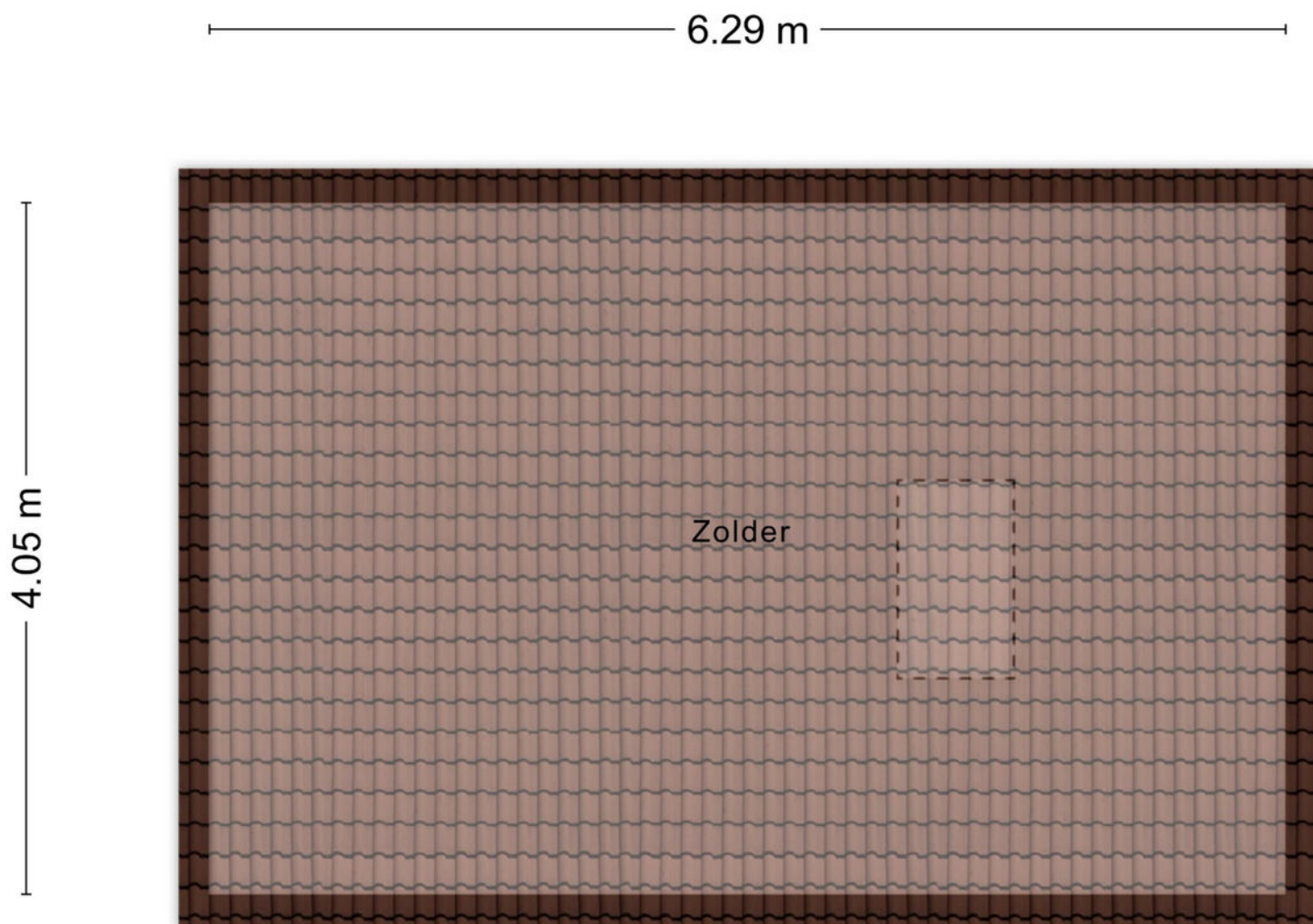
14.61 m



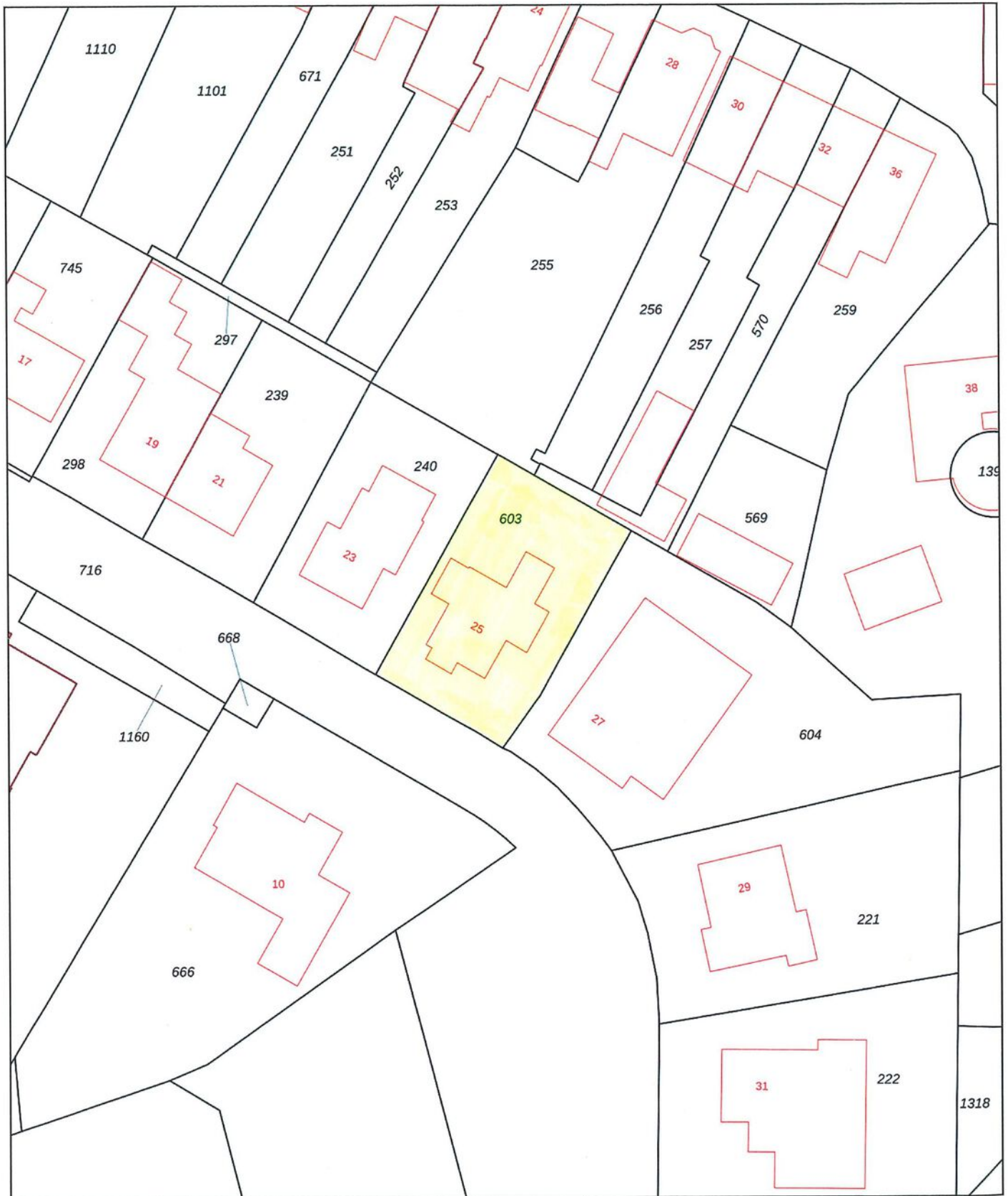




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</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 Poortvliet</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 603</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 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.

Poortvliet



“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 winnaar in MIM&M
beste makelaar

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.

