

# 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 155  
**Tholen**

Markt 6  
4691 BX Tholen  
Bel 0166 604522



Oesterdam 155, Tholen

Vrijstaande 6-persoons recreatievilla met eigen ligplaats, schitterend vrij uitzicht over het Zoommeer én gelegen op maar liefst 769 m<sup>2</sup> eigen grond! Deze uitstekend onderhouden villa ligt op een unieke locatie aan het water met blijvend uitzicht over het Schelde Rijnkanaal, het Zoommeer, de jachthaven en de eigen aanlegsteiger. Een droomplek voor liefhebbers van rust, natuur en watersport.

#### Kernpunten

- Vrijstaande 6-persoons recreatievilla
- Eigen ligplaats op loopafstand van de woning
- Fantastisch vrij uitzicht over water en jachthaven
- Perceel eigen grond van 769 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte ca. 77 m<sup>2</sup>
- Veranda van ca. 20 m<sup>2</sup>
- Luxe verwarmde serre van ca. 18 m<sup>2</sup> (2021)
- Extra vrijstaande berging van ca. 12 m<sup>2</sup>
- Energielabel B
- Bouwjaar 2011
- CV-ketel Remeha Calenta (2011)
- Verkoop inclusief stoffering en meubilair
- Ruime oprit met laadpaal en plaats voor 2 auto's
- Geen BTW van toepassing, uitsluitend overdrachtsbelasting
- Nooit verhuurd geweest
- Goede verhuurmogelijkheden via Waterrijk Oesterdam

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2011
Aantal kamers:	4
Energielabel:	B
Isolatie:	volledig geïsoleerd
C.V. ketel:	Intergas HR 2011
Woonoppervlakte:	77 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	305 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	769 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.

## Omschrijving

Deze fraaie recreatievilla is gebouwd op een terp en bereikbaar via trappen aan zowel de voor- als achterzijde. De woning wordt volledig gemeubileerd en gestoffeerd aangeboden en beschikt over een comfortabele indeling met volop lichtinval en prachtige zichtlijnen richting het water.

De ruime woonkamer met sfeervolle open haard staat in directe verbinding met de open woonkeuken, welke in 2023 is vernieuwd en voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer bereikt u de royale veranda met elektrisch windscherm – een heerlijke plek om tot in de late uurtjes te genieten van het uitzicht over de tuin en het water.

Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een luxe verwarmde serre (2021) van circa 18 m<sup>2</sup> met prachtig uitzicht over de fraai aangelegde tuin met terrassen en veel groen. Daarnaast is er een grote extra berging aanwezig van circa 4 x 3 meter.

Op de begane grond bevinden zich verder een ruime slaapkamer met loopdeur naar de veranda en een badkamer voorzien van wastafel en luxe douchecabine. De hal beschikt over een modern toilet en meterkast. Naast de entree bevindt zich een praktische inpandige berging met CV opstelling en wasmachineaansluiting.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers. Tevens bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer, compleet met douchecabine, wastafel en toilet.

## Buitenleven & recreatie

Deze villa is een waar paradijs voor watersportliefhebbers en gezinnen. Dankzij de ligging aan het Zoommeer en nabij de Oosterschelde zijn varen, zwemmen, suppen en vissen altijd binnen handbereik. Vanaf een eigen aanlegsteiger vaart u zó het water op.

Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken dankzij de uitgestrekte Zeeuwse natuur, prachtige vergezichten en diverse fiets- en wandelroutes in de omgeving.

Een bijkomend voordeel is de flexibiliteit binnen het recreatieconcept van Waterrijk Oesterdam: u bepaalt zelf of u de woning uitsluitend privé gebruikt of (gedeeltelijk) verhuurt. Zelfs bij volledig eigen gebruik profiteert u van de faciliteiten van het park.



## Omgeving

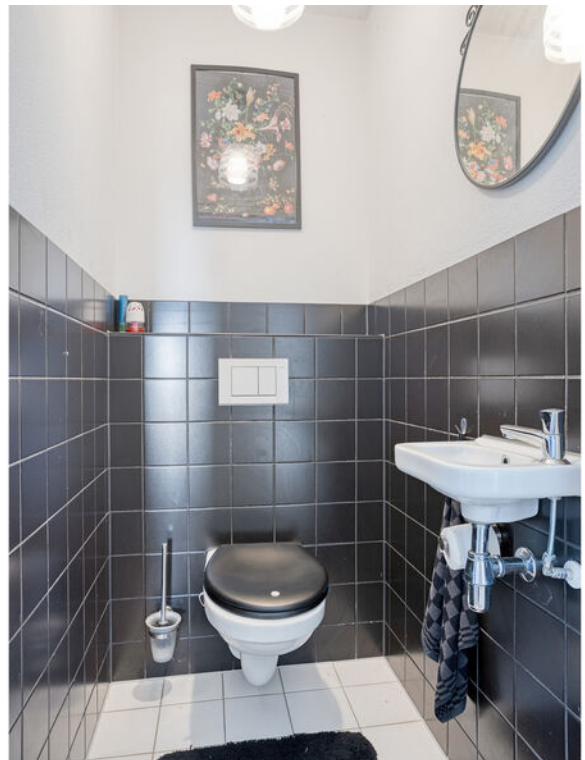
Tholen beschikt over een sfeervol historisch centrum met gezellige winkels, restaurants en terrassen. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Bergen op Zoom ligt op circa 20 minuten rijden en Breda is bereikbaar binnen ongeveer 40 minuten.

## Interesse?

Bent u op zoek naar een luxe recreatievilla op een toplocatie aan het water met eigen ligplaats en uitstekende recreatiemogelijkheden? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging van Oesterdam 155 in Tholen. Neem contact op met Leunis Makelaars voor een persoonlijke rondleiding.

Vraagprijs: € 495.000,- K.K.

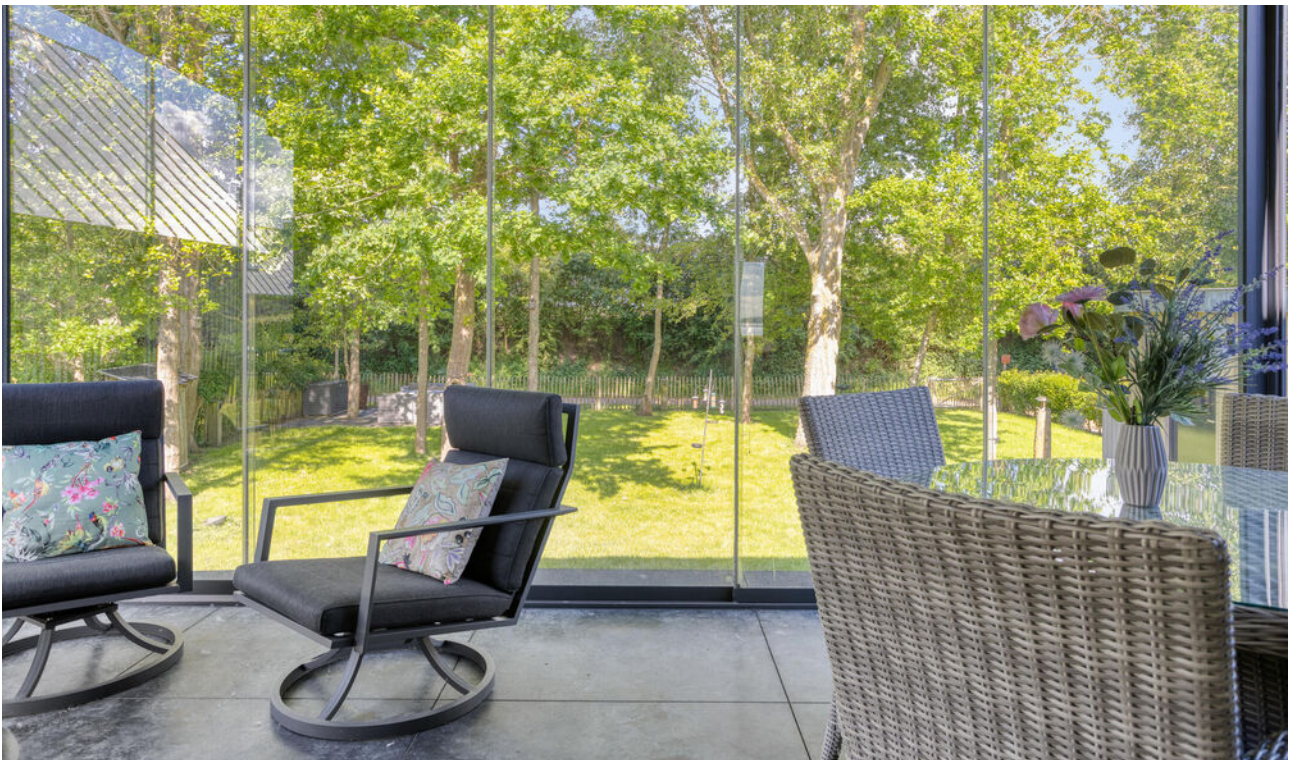
























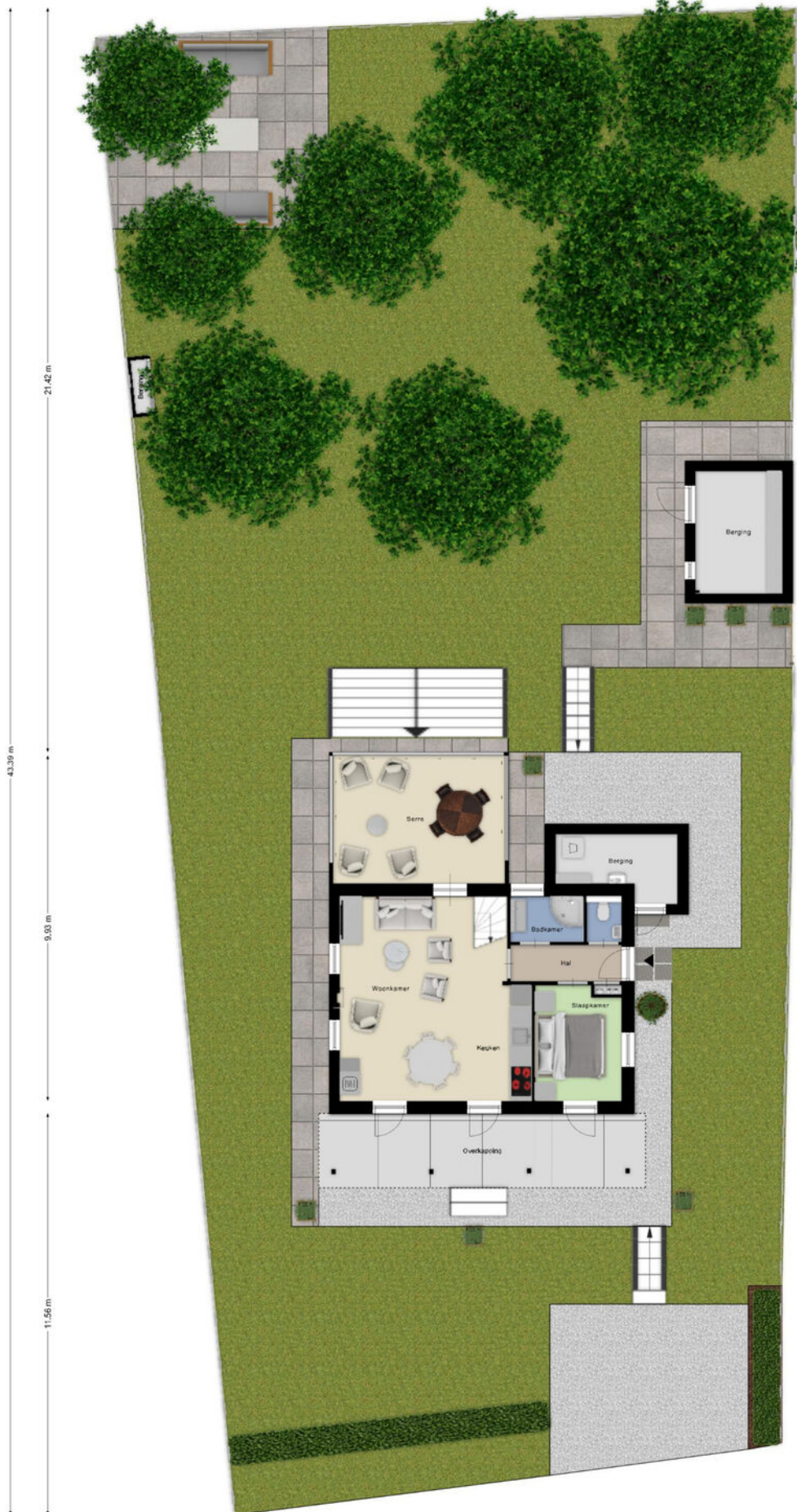


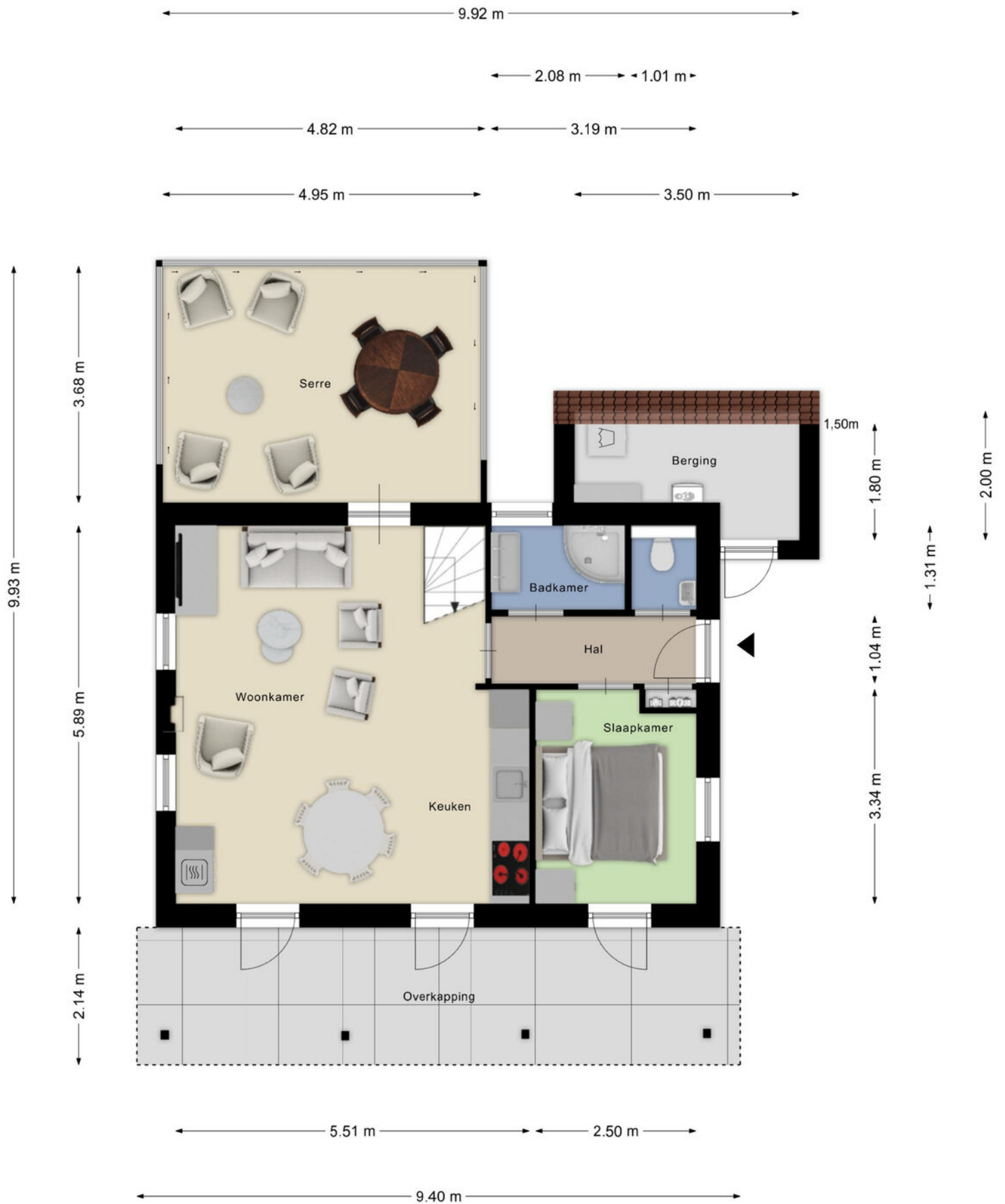






20.20 m





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

8.11 m

3.51 m 1.21 m 3.19 m

5.89 m  
4.42 m  
0.63 m

1.50 m  
3.51 m  
1.50 m

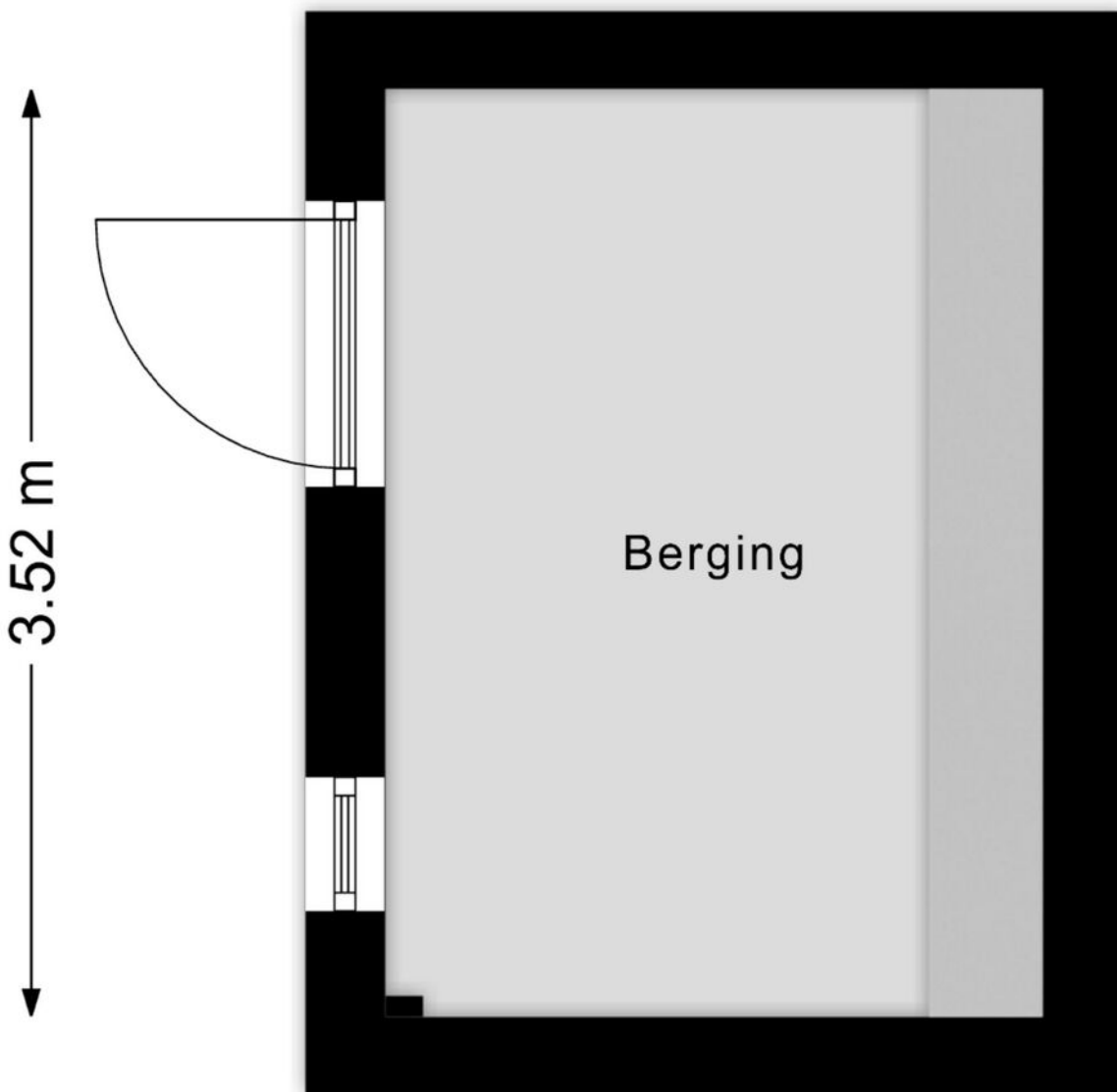


3.11 m  
1.95 m

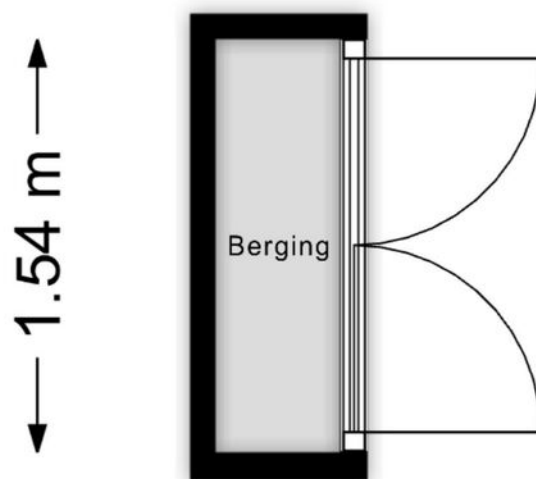
2.73 m 2.50 m 2.68 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

← 2.50 m →




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tholen Sectie K Perceel 345</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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.

# 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 [wiesdebestemakelaar.nl](https://wiesdebestemakelaar.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 Financiële MTMO.nl beste makelaar



**Kantoor met jong en enthousiast team**

**Wij beschikken over een groot zoekersbestand!**

**2013 & 2022**

Beste Makelaar van Zeeland

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.

