

# 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 215  
**Tholen**

Markt 6  
4691 BX Tholen  
Bel 0166 604522



Luxe vrijstaande 8-persoons recreatievilla met eigen aanlegplaats, prachtig uitzicht over het Zoommeer en gelegen op een royaal perceel van 691 m<sup>2</sup> eigen grond. Deze moderne en uitstekend onderhouden villa bevindt zich op een schitterende locatie aan het water binnen het geliefde recreatiepark Waterrijk Oesterdam. Een ideale plek voor wie op zoek is naar rust, comfort en optimaal genieten van het Zeeuwse buitenleven.

#### Kernpunten

- Vraagprijs € 545.000,- exclusief btw & kosten koper
- Vrijstaande 8-persoons recreatievilla
- Eigen ligplaats direct achter de woning
- Fraai vrij uitzicht over het Zoommeer
- Gelegen op 691 m<sup>2</sup> eigen grond
- Woonoppervlakte 99 m<sup>2</sup>
- Royale veranda van 22 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande houten berging van ca. 12 m<sup>2</sup>
- Energielabel A
- Bouwjaar 2019
- Verwarming middels Remeha CV-ketel (2019)
- Inclusief complete inventaris, stoffering en meubilair
- Eigen oprit met laadpaal en parkeergelegenheid voor twee auto's
- Recreatieve verhuur momenteel actief
- Goede verhuurperspectieven via Waterrijk Oesterdam
- Interessant fiscaal voordeel bij aankoop in verhuurde staat

Type woning:	vrijstaande woning
Bouwjaar:	2019
Aantal kamers:	5
Energielabel:	A
Isolatie:	volledig geïsoleerd
C.V. ketel:	Remeha HR 2019
Woonoppervlakte:	99 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	381 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	691 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.

Bij verkoop van de recreatiewoning in verhuurde staat kan sprake zijn van een overgang van een onderneming conform artikel 37d van de Wet op de omzetbelasting. In dat geval is over de verkoop geen btw verschuldigd. Daarnaast is er geen overdrachtsbelasting van toepassing op het aandeel roerende zaken. Dit kan voor koper en verkoper een aantrekkelijk fiscaal voordeel opleveren.

### Omschrijving

Deze stijlvolle recreatievilla is gelegen in het moderne deel van het park en combineert luxe, comfort en een prachtige ligging aan het water. De woning wordt volledig ingericht aangeboden en beschikt over een praktische indeling met veel natuurlijke lichtinval en fraaie uitzichten richting het Zoommeer.

De sfeervolle woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een praktische provisiekast. Via de woonkamer bereikt u de ruime veranda, waar u in alle rust kunt genieten van lange zomeravonden met uitzicht over de tuin en het water.

De fraai aangelegde achtertuin beschikt over meerdere terrassen aan het water en biedt volop privacy en ontspanning. Daarnaast bevindt zich in de aan de voorzijde van de tuin een ruime vrijstaande berging van circa 12 m<sup>2</sup>.

Op de begane grond bevinden zich verder een comfortabele slaapkamer en een moderne badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. Vanuit de hal zijn het separate toilet, de meterkast en de inpandige berging bereikbaar. Deze praktische berging beschikt over de CV-opstelling en aansluitingen voor witgoed.

### Eerste verdieping

De verdieping biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, ideaal voor familie en gasten. Daarnaast bevinden zich hier een tweede badkamer met douche en wastafel én een separaat toilet.



## Buitenleven & recreatie

Met het Zoommeer letterlijk aan uw achtertuin is deze recreatievilla perfect voor liefhebbers van watersport en natuur. Varen, suppen, zwemmen of vissen: alles ligt binnen handbereik. Via de eigen aanlegplaats vaart u direct het water op.

Ook de omgeving biedt volop mogelijkheden voor ontspanning. Denk aan prachtige fiets- en wandelroutes, uitgestrekte natuurgebieden en de nabijgelegen Oosterschelde.

Binnen het recreatieconcept van Waterrijk Oesterdam heeft u bovendien maximale flexibiliteit: u kunt de woning volledig voor eigen gebruik benutten of kiezen voor gedeeltelijke of volledige verhuur.

## Omgeving

Het historische centrum van Tholen biedt een gezellige sfeer met diverse winkels, restaurants en terrassen. Daarnaast zijn steden als Bergen op Zoom en Breda uitstekend bereikbaar.

## Interesse?

Bent u op zoek naar een luxe recreatiewoning aan het water met eigen ligplaats, een royaal perceel en uitstekende verhuurmogelijkheden? Dan laten wij u deze prachtige villa aan Oesterdam 215 graag persoonlijk ervaren. Neem contact op met Leunis Makelaars voor een bezichtiging.

Koopsom: € 545.000,- K.K.











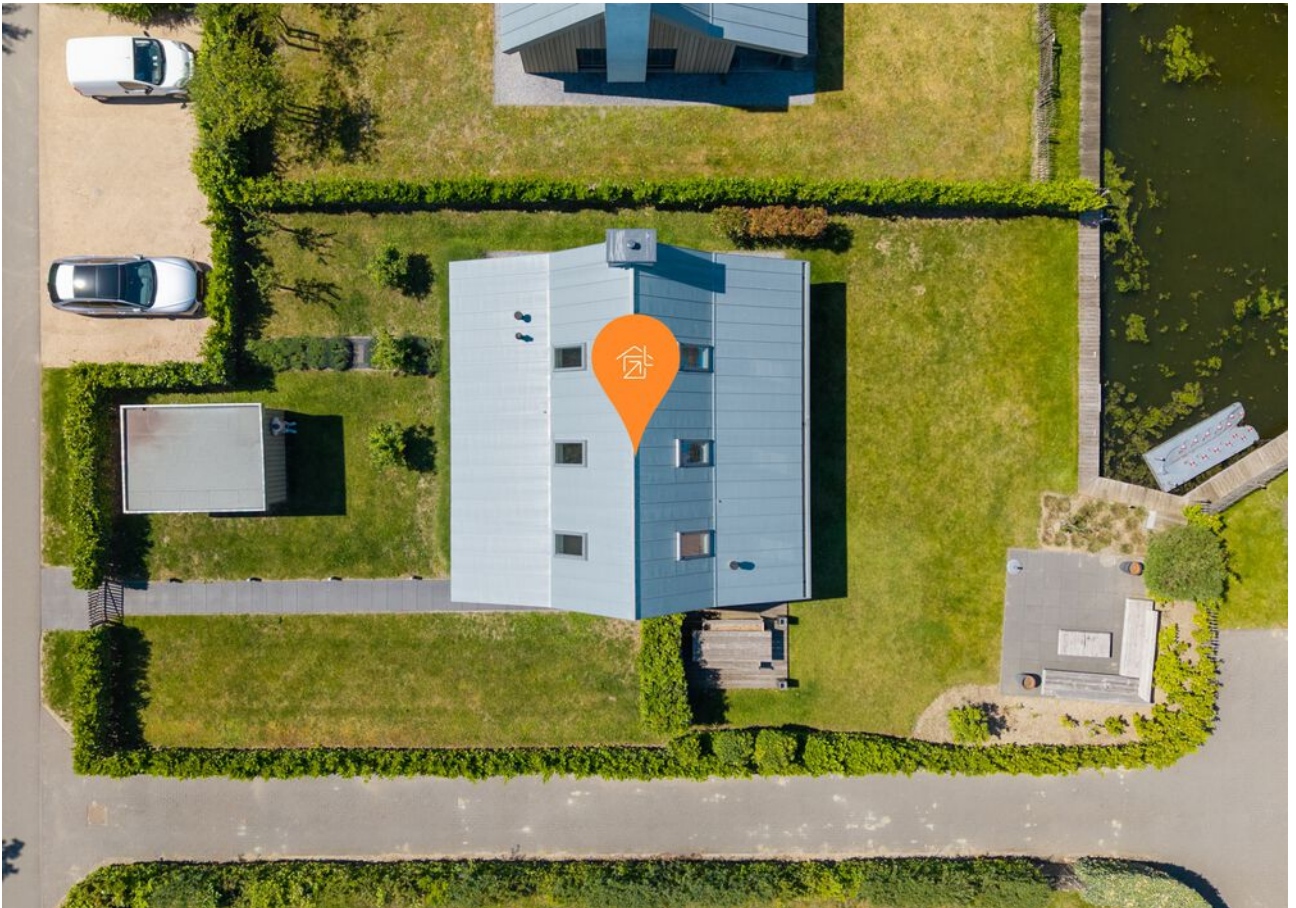






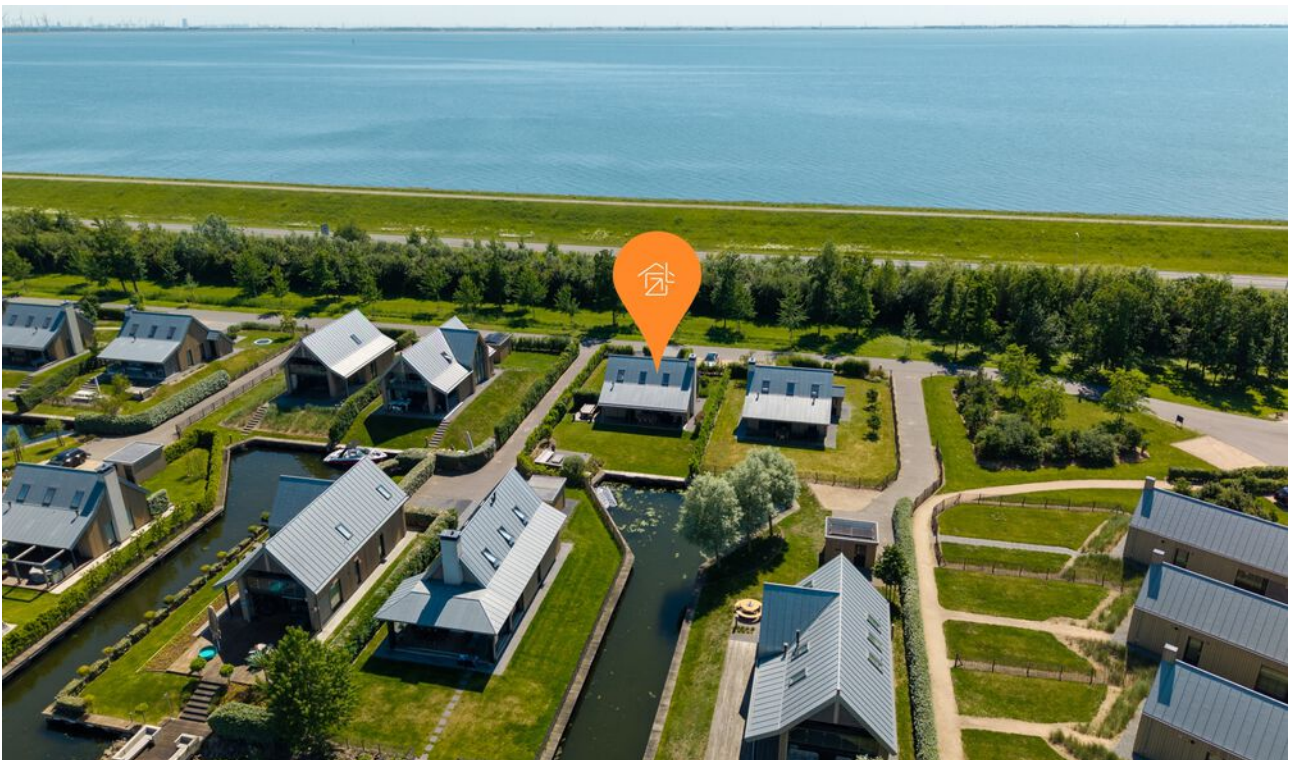


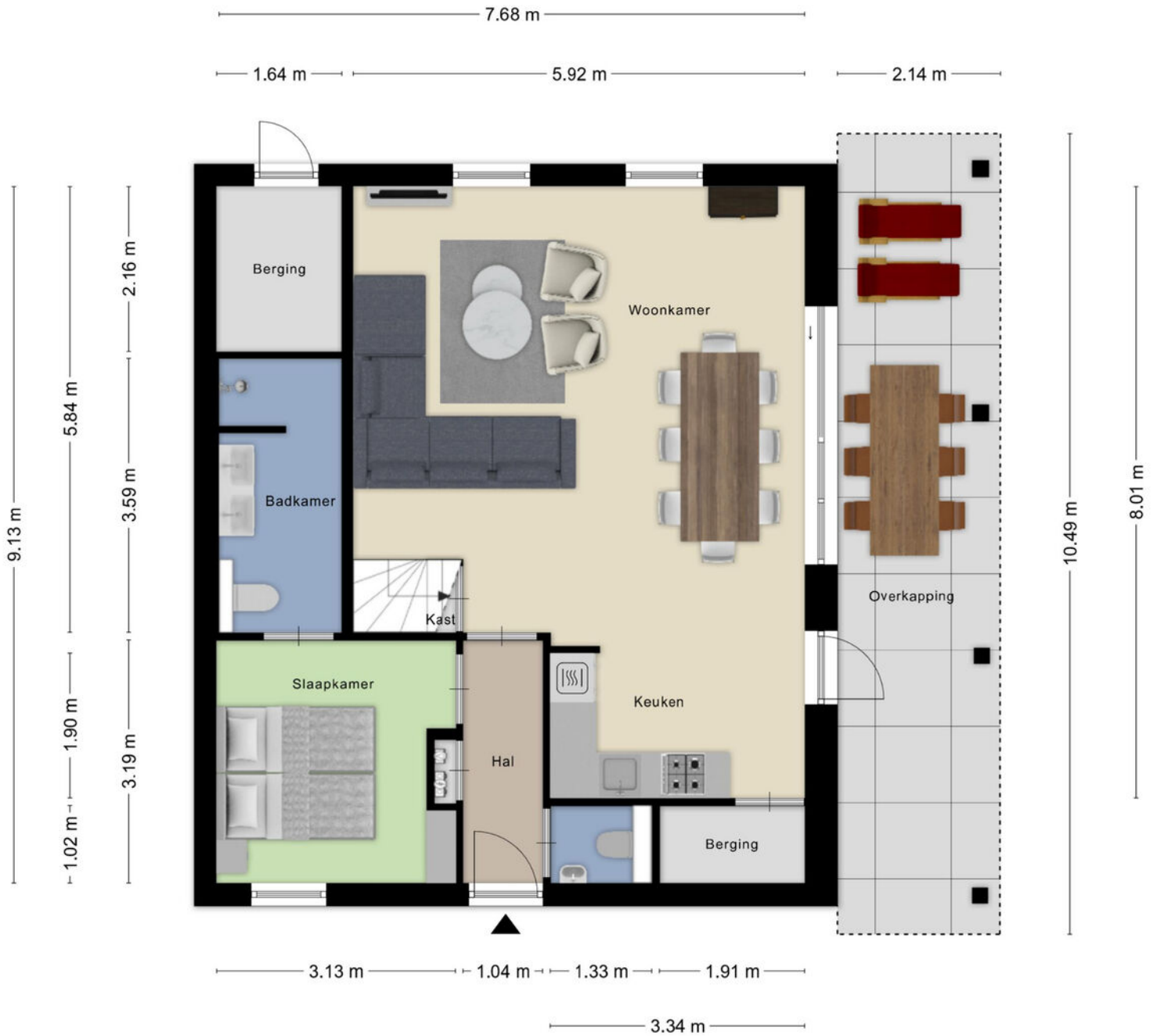












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



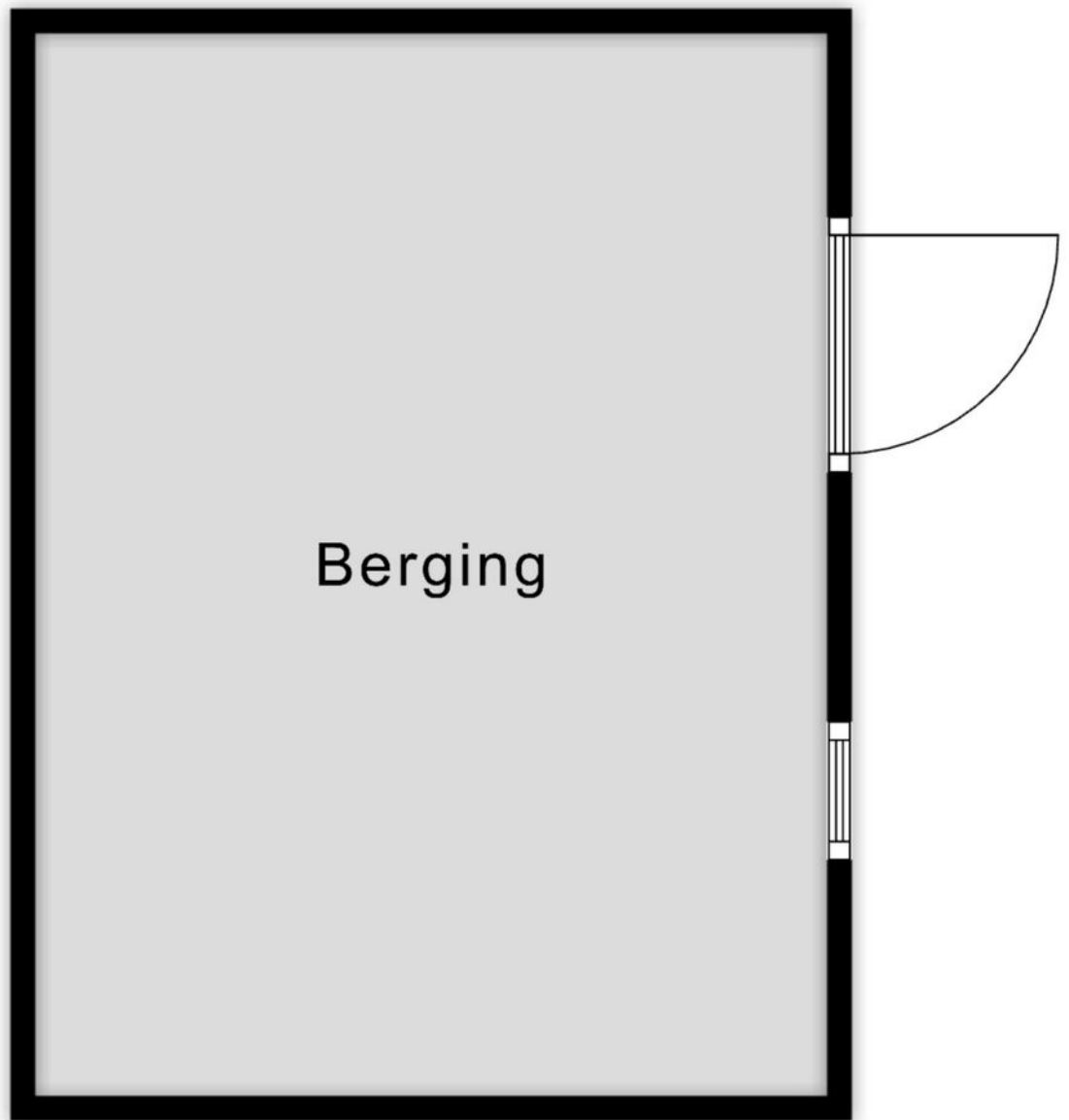
Aan de slaftegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Z&Bor www.z&b.nl

+ 0.95 m +




3.04 m

4.07 m



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 Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tholen Sectie K Perceel 484</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 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.

# 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 Financiële MTW&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.

