

UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



OUDELANDSESTRAAT 35 THOLEN

Koopsom € 595.000 k.k.



Social media:



Omschrijving en kenmerken 1/2

Bijzonder object te koop aan de Oudelandsestraat 35 in Tholen!

Deze karakteristieke woning, oorspronkelijk bestaande uit drie stadswoningen, biedt verrassend veel leefruimte en combineert authentieke charme met modern wooncomfort.

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door de royale woonkamer, waar het balkenplafond, de en-suite deuren en de sfeervolle houtkachel zorgen voor een warme en gezellige uitstraling. De gesloten keuken is ruim en comfortabel ingericht en beschikt eveneens over een knusse houtkachel. Op de begane grond bevinden zich daarnaast een praktische bijkeuken en een multifunctionele extra kamer, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of praktijkruimte aan huis.

De verdieping biedt volop ruimte en karakter, met een fraaie vide, een vaste kastenwand en een moderne, ruime badkamer. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, waarvan drie bijzonder royaal zijn. De hoofdslaapkamer is voorzien van een eigen walk-in closet en de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een sfeervolle slaapvide.

Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar	1911
Inhoud	874 m ³
Woonoppervlakte	212 m ²
Perceeloppervlakte	343 m ²
Overige inpandige ruimte	35 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Onderhoud binnen en buiten	goed
Ligging	in centrum
Aantal slaapkamers	4
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas en voorzetramen
Type verwarming	c.v.-ketel (Intergas,2012), 2-tal houtkachels
Energie label	C, geldig tot 15-06-2036
Situering tuin	zuidoost
Aanvaarding	in overleg

Omschrijving en kenmerken 2/2

Ook buiten is het volop genieten. De diepe, fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt de hele dag door een fijne afwisseling tussen zon en schaduw. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy én een prachtig uitzicht op de molen.

Als extra pluspunt beschikt deze woning over twee fantastische bijgebouwen. Naast de woning staat een ruime garage met dubbele deuren en een praktische bergzolder. Achter in de tuin bevindt zich een volledig ingericht verblijf met eigen bar, keukentje, toilet, veranda en bergzolder. Een ideale plek voor gezellige avonden met vrienden en familie, hobby's of het ontvangen van gasten.

Kortom: een uniek, sfeervol en verrassend ruim woonhuis met talloze mogelijkheden. Een bezichtiging is absoluut de moeite waard!



Begane grond

Hal/entree met een trap naar de 1e verdieping, wandafwerking stucwerk, tegelvloer, balkenplafond;

meterkast met 8 groepen, krachtgroep en een aardlekschakelaar;

modern betegeld toilet met een wandcloset en fonteintje;

sfeervolle woonkamer voorzien van een houtkachel, wandafwerking stucwerk, tegelvloer, balkenplafond, tuindeur naar tuin/terras;

werkkamer, wandafwerking stucwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

dichte keuken, waarin geplaatst een in U-vorm opgestelde inbouwkeuken met houtkachel, voorzien van een kunststof aanrechtblad met een spoelbak, inbouw 5-pits gaskookplaat, -koeler, -combi oven/magnetron, -vaatwasser en een afzuigkap, wandafwerking stucwerk, tegelvloer, balkenplafond;

bijkeuken met opstelplaats HR-combiketel, verdeler vloerverwarming, wasmachine-/drogeraansluiting, wandafwerking tegels, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk























1e verdieping

Overloop voorzien van een kastenwand en dakraam en bergkast en luik naar bergzolder, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer rechts voor, voorzien van 2 dakramen en een steektrap naar de vide, wandafwerking stucwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer midden voor, voorzien van een dakraam, wandafwerking geschilderd schoonmetselwerk, laminaatvloer, balkenplafond;

slaapkamer links voor, voorzien van een inbouwkastenwand en dakkapel, wandafwerking geschilderd schoonmetselwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer achterzijde, met een inloopkast en rolluiken, wandafwerking stucwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met gipsplaten;

betegelde badkamer, voorzien van een Whirlpool ligbad, douchecabine, 2e wandcloset, badkamermeubel met dubbele wastafel en een designradiator;





















De tuin en bijgebouwen



Bijgebouwen:

Bijgebouw voorzien van een bargedeelte met keukenblok, betegeld toilet en vlizoluik naar de bergzolder;

royale garage met dubbele deuren, ideaal te gebruiken als berging hobbyruimte of eventueel extra woonruimte, de garage is voorzien van steektrap naar de bergzolder (vv. 2 dakramen) en een tussenhal met separate loopdeur naar tuin/terras.

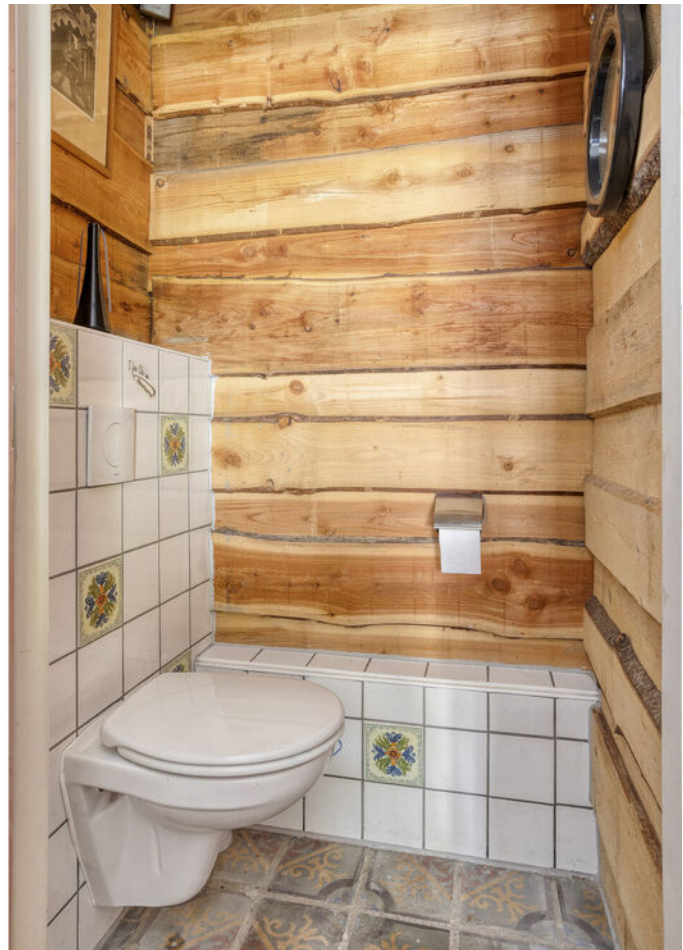
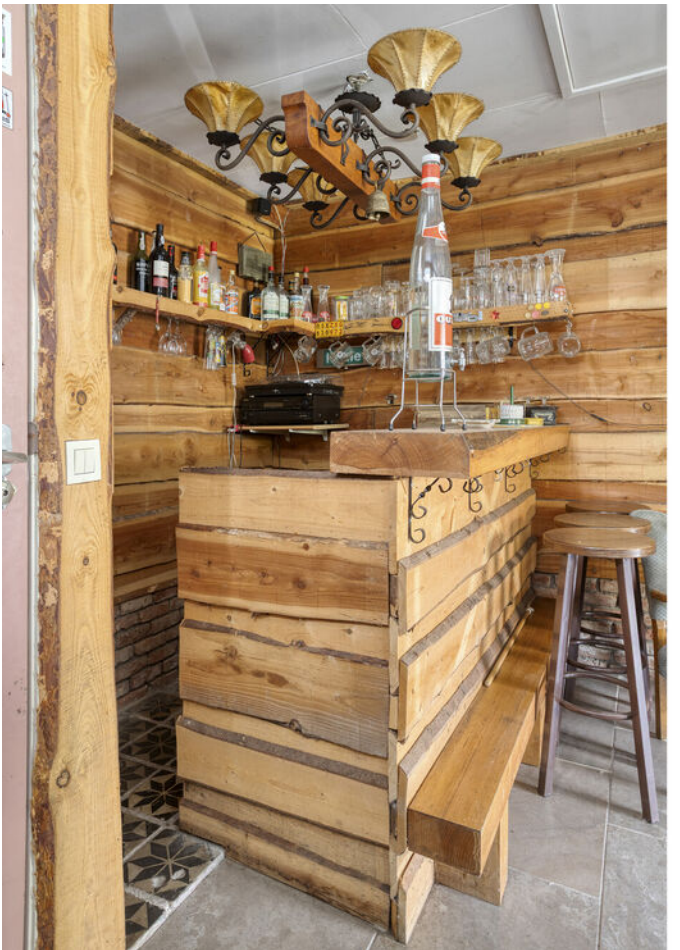
Tuin:

Aangelegde zonnige tuin, terras bestraat met sierbestrating en voorzien van borders, gazon zonwering, houtopslag en een veranda.











Ligging



Technische specificaties

Bouwaard:

Woonhuis: Traditioneel gebouwd, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton, 1e verdiepingsvloer uitgevoerd in hout, onderschoten kap gedekt met pannen en platdakconstructie gedekt met bitumineuze dakbedekking.

Garage: Traditioneel gebouwd in halfsteensmetselwerk, betonvloer, verdiepingsvloer uitgevoerd in hout, onderschoten kap gedekt met pannen.

Bijgebouw: Gebouwd in houten delen, betonvloer, verdiepingsvloer uitgevoerd in hout, onderschoten kap gedekt met pannen. Volledig geïsoleerd en geluidsislerend.

Isolatie: De woning is voorzien van vloer en dakisolatie, gedeeltelijk voorzetramen en gedeeltelijk isolerende beglazing.

Verwarming en warmwatervoorziening: De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Intergas, bouwjaar 2012), is geplaatst in de bijkeuken en voorziet tevens in warmwater.





Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Garagelampen	X		
- Diverse lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- Quooker		X	

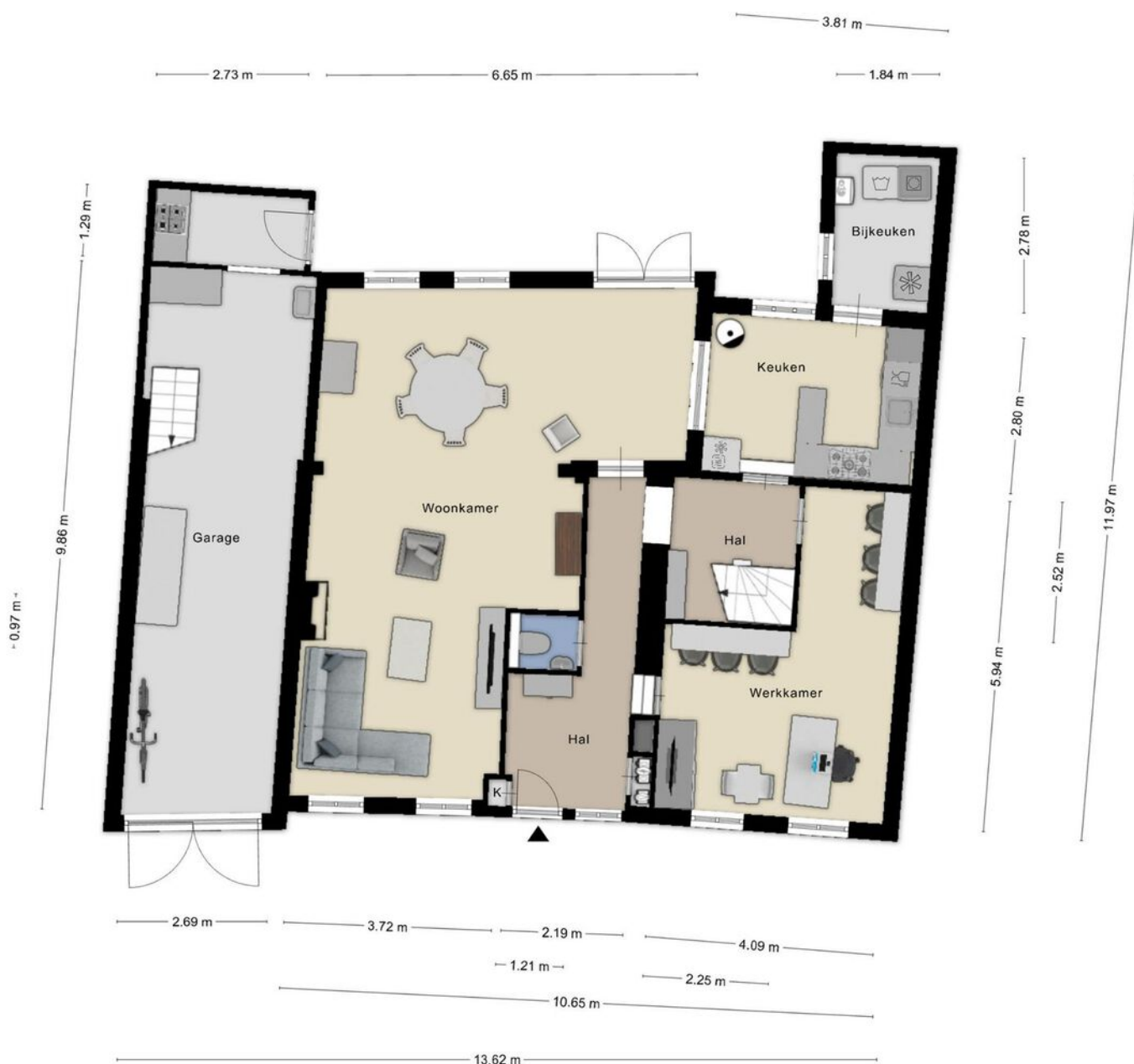
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Koelkast	X		
- Combioven Manetron	X		
- Fornuis	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

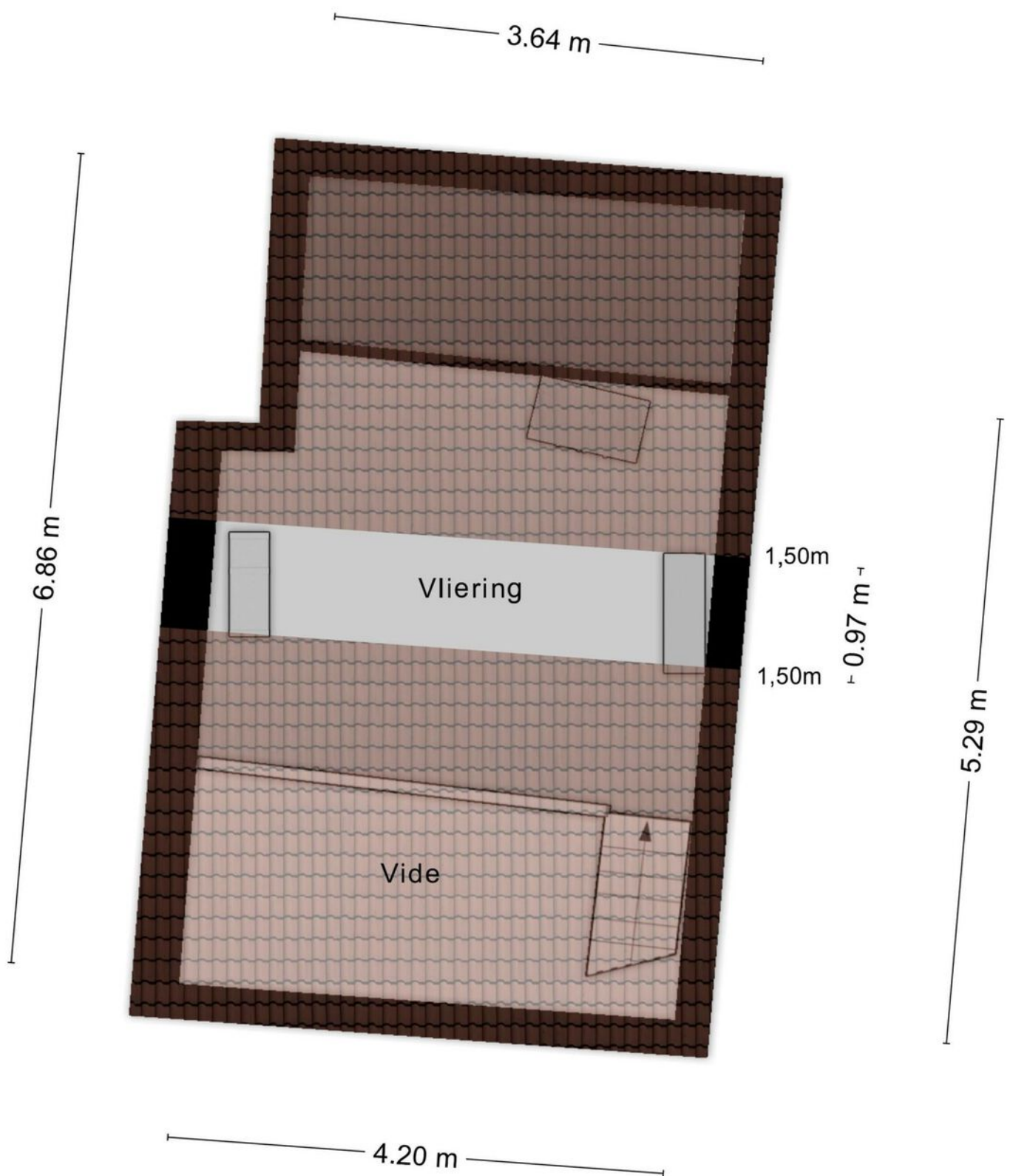
Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Hout uit houthok			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Plattegrond - begane grond



Plattegrond - vliering garage



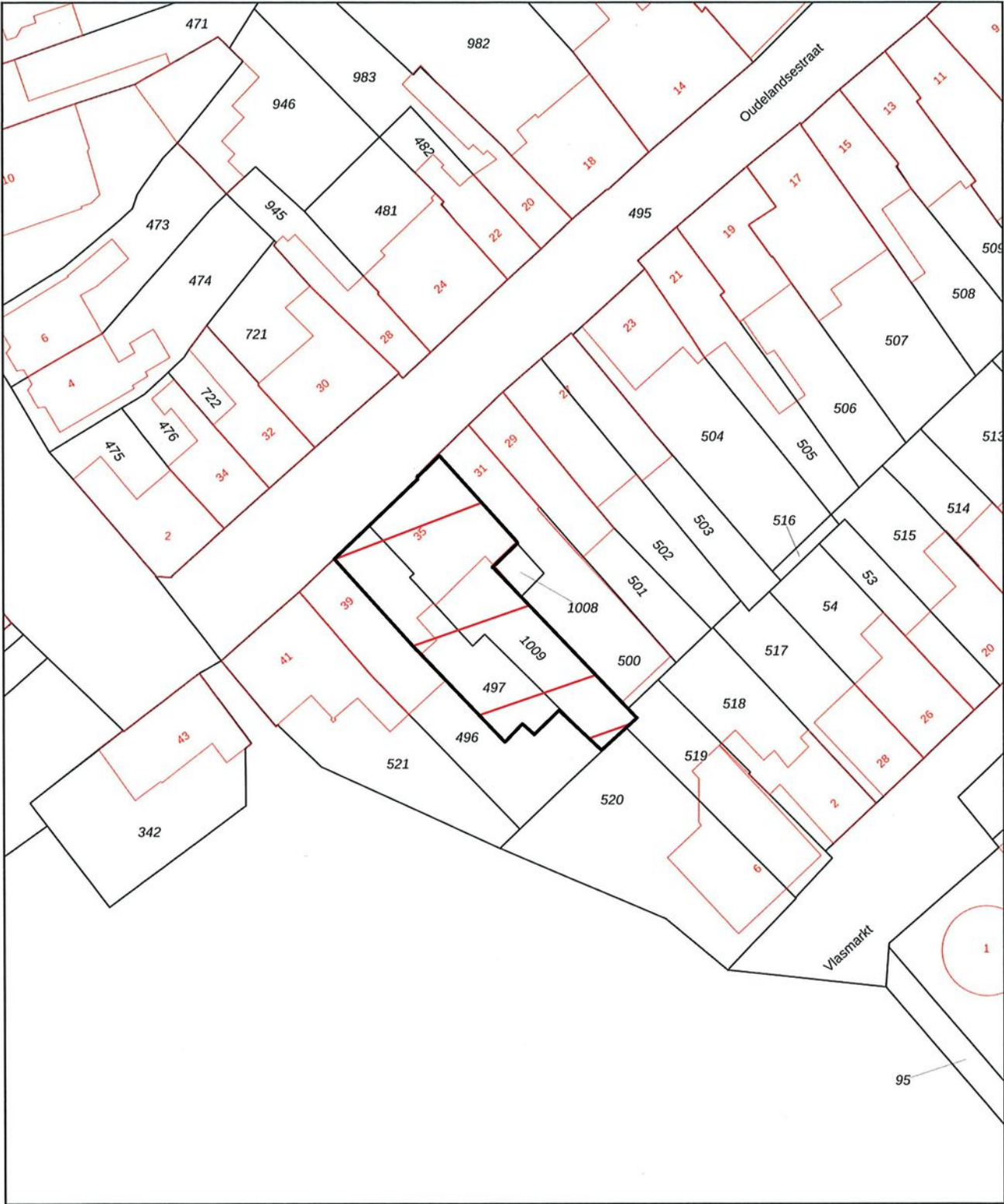
Plattegrond - 1e verdieping



Plattegrond - bijgebouw



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Tholen
Sectie R
Perceel 1009



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele

natuurlijk de vertrouwde service die u mag verwachten

Aantekeningen

[illegible]

Tholen: op de grens van Zeeland en Brabant

De streek "De Brabantse Wal" heeft als slogan: de plek waar Brabant Zeeland kust. Waar die zoen precies plaatsvindt? In Tholen! Tholen is een Zeeuws eiland, op fietsafstand van de Bergse binnenstad en met een heel eigen charme. Het eiland Tholen wordt omringd door de zee en heeft prachtige, pittoreske dorpjes met haventjes, dijken, molens, boerenhoeves en strandjes. Het eiland kent zeven authentieke kernen; Tholen, Oud-Vossemeer, Poortvliet, Scherpenisse, Sint-Maartensdijk, Stavenisse en Sint- Annaland met allen hun eigen prachtige polderlandschap, waar uveelal rust en ruimte vindt.

De plaats Tholen heeft alle voorzieningen van een stad: winkels, scholen, supermarkten, cafés, medische voorzieningen en diverse gezellige restaurants. Toch heeft het stadje Tholen ook een echtdorpsgevoel, de kleine steegjes, pleintjes, de bijzondere winkeltjes en ateliers geven de stad een heel eigen sfeer. Tholen is een plaats met historie; waar vroeger de stervormige vesting liep, kun je nu heerlijk wandelen. En hoewel je je hier maar nét in Zeeland bevindt, is het aan de "Oesterdam" heerlijk toeven op het zand en in het Zeeuwse water!



Meest gestelde vragen

-VOORWAARDEN-

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

ONDERZOEKSPlicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

-VRAGEN-

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van een koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopende makelaar opgestelde koopovereenkomst. Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieringsvoorbehoud, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Waarborgsom of bankgarantie?

Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

Vragenlijst?

De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.

Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Informatie over Move.nl

Wat is Move.nl?

Move.nl is een online woningdossier, een platform waarin we alles in bijhouden over de woning. Zo treft u als kijker onder andere de brochure, vragenlijst, lijst van zaken en het energielabel van de woning. Via Move.nl kunt u ook een bieding uitbrengen. Op het moment dat u een bezichtiging inplant ontvangt u van ons een link per e-mail. Met deze link kunt u, uw account aanmaken en gegevens van de woning digitaal inzien. Heeft u meerdere bezichtigingen? Dan heeft u maar één account nodig. Bij het koppelen van uw bezichtiging aan de woning ontvangt u van iedere woning de informatie (overzichtelijk) in uw account. Ook wanneer u bezichtiging heeft bij een collega makelaar.

Voor de verkopende partij is dit account verder uitgebreid, zo heeft de verkoper in één oogopslag een compleet beeld van de status van de verkoop. Onder andere worden de bezichtigingen weergegeven in de agenda, kan de verkoper alle documenten digitaal inzien, eventueel aanvullen en kan de makelaar, "AVG-proof" biedingen delen met de verkoper.

Waarom werken we met Move.nl?

Met ingang van 1 januari 2023 is iedere makelaar verplicht een biedlogboek te kunnen overleggen aan alle kandidaten welke een bieding op een woning hebben uitgebracht. Om de biedingen correct te kunnen weergeven dienen de biedingen digitaal te worden opgeslagen. Dit kan middels het online woondossier "Move.nl". Na het verstrijken van eventuele voorbehouden kan een kandidaat koper (een kandidaat welke een bieding heeft uitgebracht op een woning) het digitale biedlogboek van de betreffende woning opvragen bij de verkopend makelaar. Met een bieding wordt in het bovenstaande bedoeld: een reële bieding welke in verhouding staat tot de vraagprijs en waarde van de woning.

Hoe breng ik een bieding uit via Move.nl?

U kunt een bieding uitbrengen via Move.nl door het biedingsformulier in uw account voor de betreffende woning te openen en stap voor stap het formulier volledig in te vullen. Nadat u het formulier heeft doorlopen kunt u, uw bieding compleet digitaal aanbieden bij de makelaar, waarna u een bevestiging krijgt via uw Move.nl account. De makelaar zal de bieding bespreken met de verkoper en houdt u telefonisch op de hoogte van het vervolg. Wilt u zeker weten dat uw bieding goed is doorgekomen of heeft u overige vragen kunt u altijd telefonisch contact opnemen met ons kantoor of de betrokken makelaar.

Is uw bieding geaccepteerd?

Wanneer u een bieding heeft uitgebracht via Move.nl zal de verkopend makelaar mogelijk contact opnemen voor eventueel aanvullende vragen en de bieding bespreken met de verkopende partij. Indien u, als kandidaat koper, en de verkopende partij tot overeenstemming komen wordt u in het Move.nl dossier gekoppeld als koper. U krijgt dan een melding uw persoonsgegevens (en van uw eventuele medekoper) aan te leveren. De verkopend makelaar zal de koopovereenkomst opstellen en deze in concept met bijbehorende bijlagen aan u vrijgeven in het digitale dossier. Ook uw identificatie zal via Move.nl verlopen. Na ondertekening van de stukken zal de verkopend makelaar de, officieel, getekende versie uploaden in het dossier zodat alle betrokken partijen de documenten kunnen downloaden.

Mocht u vragen hebben over uw Move.nl account of komt u er niet helemaal aan uit? Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen.

The logo for Move.nl, featuring the word 'move' in a blue, lowercase, sans-serif font, followed by '.nl' in an orange, lowercase, sans-serif font.

Welkom bij Helmig makelaardij



Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?
Neem gerust contact
met ons op!



Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
T 0164-685925

info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl



Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.

Helmig



Social media
in @ f

Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren
info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl

Vastgoed
 Ned.