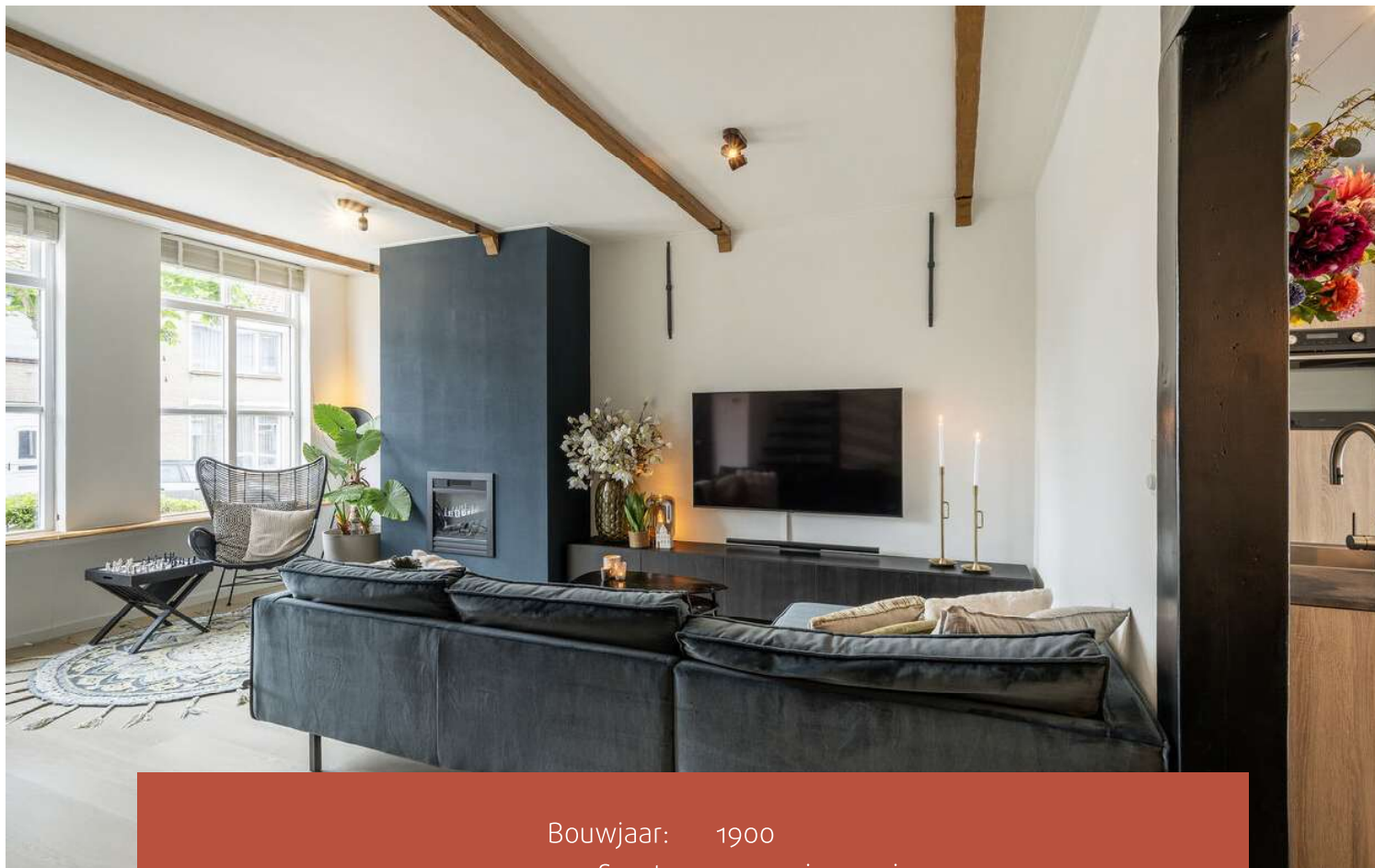


mark
makelaardij



THOLEN
Bosstraat 4

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1900
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	3
Inhoud:	312 m ³
Woonoppervlakte:	88 m ²
Perceeloppervlakte:	120 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	grotendeels dubbelglas
Energielabel:	C

Omschrijving

In hartje Tholen staat deze karakteristieke woning uit 1900. Verrassend ruim, écht instapklaar en wie de achtertuin inloopt, waant zich meteen in een privéspa: onder de overkapping vind je een sfeervolle loungehoek met jacuzzi, en de sauna ligt op slechts een paar stappen afstand. Elke dag een beetje vakantie, en dat gewoon thuis. Een combinatie van charme en comfortabele wellness die je in deze prijsklasse maar zelden tegenkomt. Daarnaast is in het huis zelf volop geïnvesteerd. De afgelopen jaren werd het grondig gemoderniseerd met onder meer een luxe keuken en badkamer. Het dak is geïsoleerd en de pannen zijn vervangen; samen met de andere energetische eigenschappen goed voor energielabel C. Verder liggen er frisse vloeren op beide woonlagen, is er een nieuwe voordeur met glas-in-lood geplaatst en heeft het balkon een vlonderterras met zicht over de oude binnenstad. Een bijzonder plekje voor een kop koffie in de ochtend of een drankje aan het einde van de dag, met de zon die ondergaat boven de daken van het oude stadje. Binnen gaan de charme van het oude, de hoogwaardige afwerking en al het comfort van nu hand in hand. Authentieke elementen herinneren aan het rijke verleden van de woning, en de zorgvuldig uitgevoerde modernisering zorgen tegelijk voor een eigentijdse uitstraling en een hoog wooncomfort. Zo woon je in een huis met eigenheid, kwaliteit en gemak. Tel daar de jachthaven en alle centrumvoorzieningen om de hoek bij op en je begrijpt waarom dit een instapklare stadswoning is waar je direct kunt beginnen met genieten. Een woning die zich onderscheidt door de mix van allure, rust, comfort en hoogwaardige voorzieningen, op een van de meest gewilde woonplekken binnen de oude vesting van Tholen.

Begane grond:

Je komt binnen via de voordeur met glas-in-lood. In de hal vind je de meterkast, die is uitgebreid met extra groepen voor de jacuzzi en de sauna.

Toilet:

Compleet gerenoveerd toilet met zwevend closet en stijlvolle afwerking.

Woonkamer:

Lichte woonkamer met grote raampartijen aan de voorzijde, het authentieke balkenplafond en een sfeerhaard met strakke ombouw. De plafondhoogte bedraagt hier maar liefst 2,76 meter, wat zorgt voor een royaal ruimtegevoel. Via de open spiltrap bereik je de verdieping.

Keuken:

Open woonkeuken met moderne opstelling (2019) met kook-/spoeleiland, uitgerust met apparatuur van ATAG: een inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, combi-oven, koffieautomaat en vaatwasser, plus een 'Quooker'-kraan en afzuigschouw. Via de tuindeuren loopt de binnenruimte naadloos over in de tuin.

Bijkeuken:

Handige ruimte aan de achterzijde met een op maat gemaakte kast waarin de wasmachine en droger zijn weggewerkt. De achterdeur geeft toegang tot de tuin. Over de hele begane grond ligt een doorlopende vloer, in de woonkamer en keuken gecombineerd met comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met de twee slaapkamers en de badkamer. Alle binnendeuren zijn vervangen en de hele verdieping heeft een nieuw gelegde vloer, wat bijdraagt aan de verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Twee slaapkamers:

Op de eerste verdieping liggen twee comfortabele slaapkamers, beide met een dakkapel, waardoor ze veel natuurlijk licht en een verrassend ruime sfeer hebben. De radiatoren zijn in beide kamers stijlvol weggewerkt achter nette omkastingen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische inbouwkast. De slaapkamer aan de achterzijde heeft airconditioning, een royale kastenwand op maat en een deur naar het balkon.

Balkon:

Het balkon (ca. 1,52 x 5,22 m) biedt een waardevolle extra buitenruimte op de verdieping. Hier kijk je vrij uit over de oude stadskern, en de fraaie zonsondergangen zorgen voor een bijzondere sfeer die je dag na dag opnieuw beleeft. Een zeldzame kwaliteit die je maar bij een beperkt aantal woningen in het centrum van Tholen vindt.

Badkamer:

Complete badkamer (2019) met royale inloopdouche, wastafelmeubel, spiegelkast met verlichting, handdoekradiator en tweede toilet. Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd.

Zolder:

Bergzolder, bereikbaar met een vlizotrap. Hier hangt de CV-combiketel (Nefit ProLine HRC, 2019).

Tuin en buitenruimte:

De achtertuin (ca. 12 x 5.25 m, op het noordwesten) is misschien wel dé troef van deze woning. Aansluitend aan het huis ligt een terras, en verderop kom je bij de wellnesshoek. Onder de overkapping plof je neer op de loungebank of duik je de jacuzzi in, zomer en winter, en een paar stappen verder warm je op in de sauna. En het mooiste: zowel de jacuzzi als de sauna blijven bij de verkoop achter. Daarnaast zijn er een berging (ca. 1.74 x 2.75 m), een aparte containerberging voor de klike's, elektra en een buitenkraan aanwezig.

Algemeen:

- Instapklaar en de afgelopen jaren volop verbeterd;
- Zeer verzorgde staat van onderhoud;
- Hoogwaardige keuken en badkamer (2019);
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Nieuw gelegde vloeren op beide woonlagen (2025);
- Balkon met vlonderterras en weids zicht over het oude centrum;
- Tuin met overkapping en berging;
- Volledig ingerichte wellnesshoek met jacuzzi en sauna (blijven achter);
- Beschermd stadsgezicht, vlak bij de jachthaven, winkels en horeca;
- Energielabel C;
- Aanvaarding: in overleg (verkopers voorkeur: eind oktober/begin november 2026).

Mark Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij.

De wijk en omgeving:

De Bosstraat is onderdeel van het historische centrum van Tholen, een sfeervol vestingstadje aan het water. Winkels, horeca, scholen en de jachthaven liggen allemaal op loopafstand. Even doorlopen en je staat aan de Oosterschelde of in de polders rondom de stad. Tegelijk woon je hier opvallend centraal: Bergen op Zoom bereik je binnen 15 minuten met de auto, Roosendaal en Goes in ongeveer een half uur, en Breda, Middelburg, Rotterdam en Antwerpen in zo'n drie kwartier.

Duurzaamheid en financiering:

In de huidige staat heeft de woning al een laag energieverbruik. Wil je nog verder verduurzamen? Voor maatregelen zoals aanvullende isolatie of een (hybride) warmtepomp kun je gebruikmaken van extra hypotheekruimte, de aantrekkelijke Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds en de ISDE-subsidie. Informeer ernaar bij je hypotheekadviseur.

Interesse?

Wil je deze woning bezichtigen? Bel of WhatsApp Mark Makelaardij op 0166 748 028 en we plannen snel een afspraak in.

Wil je ook je huis verkopen? Natuurlijk wil je dan de beste prijs en voorwaarden.

Wat mag je o.a. van Mark Makelaardij verwachten?

- De allerbeste verkoopvoorwaarden!
- Gratis waardebepaling en advies over de slimste verkoopstrategie;
- Zeer uitgebreide woningpresentatie;
- Professionele fotografie en plattegronden;
- NO CURE, NO PAY!













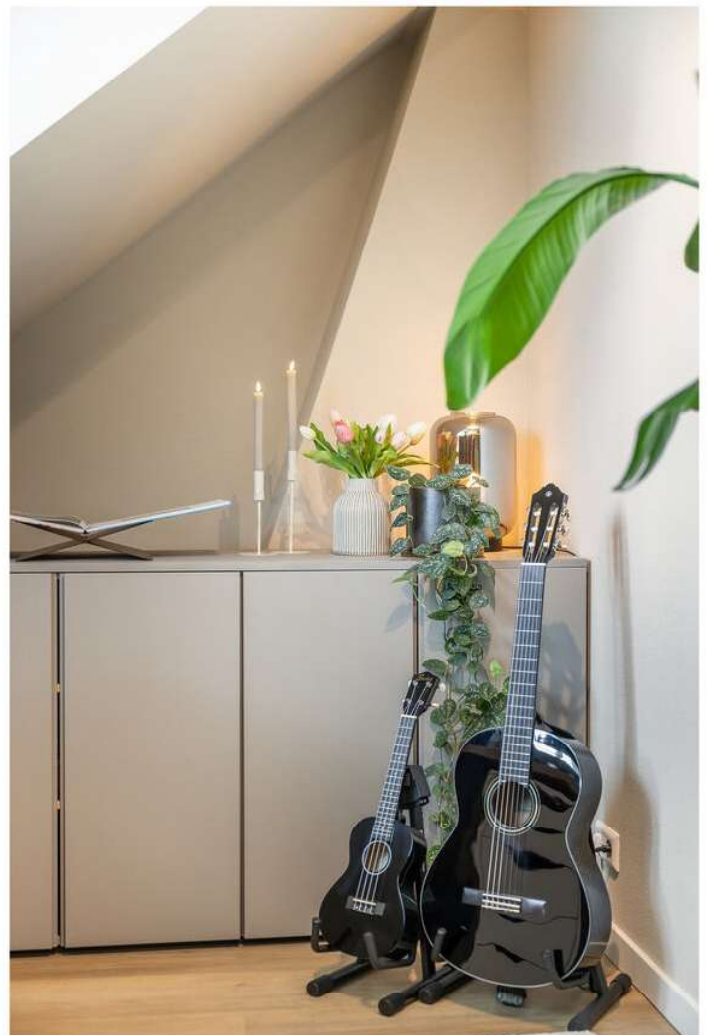






















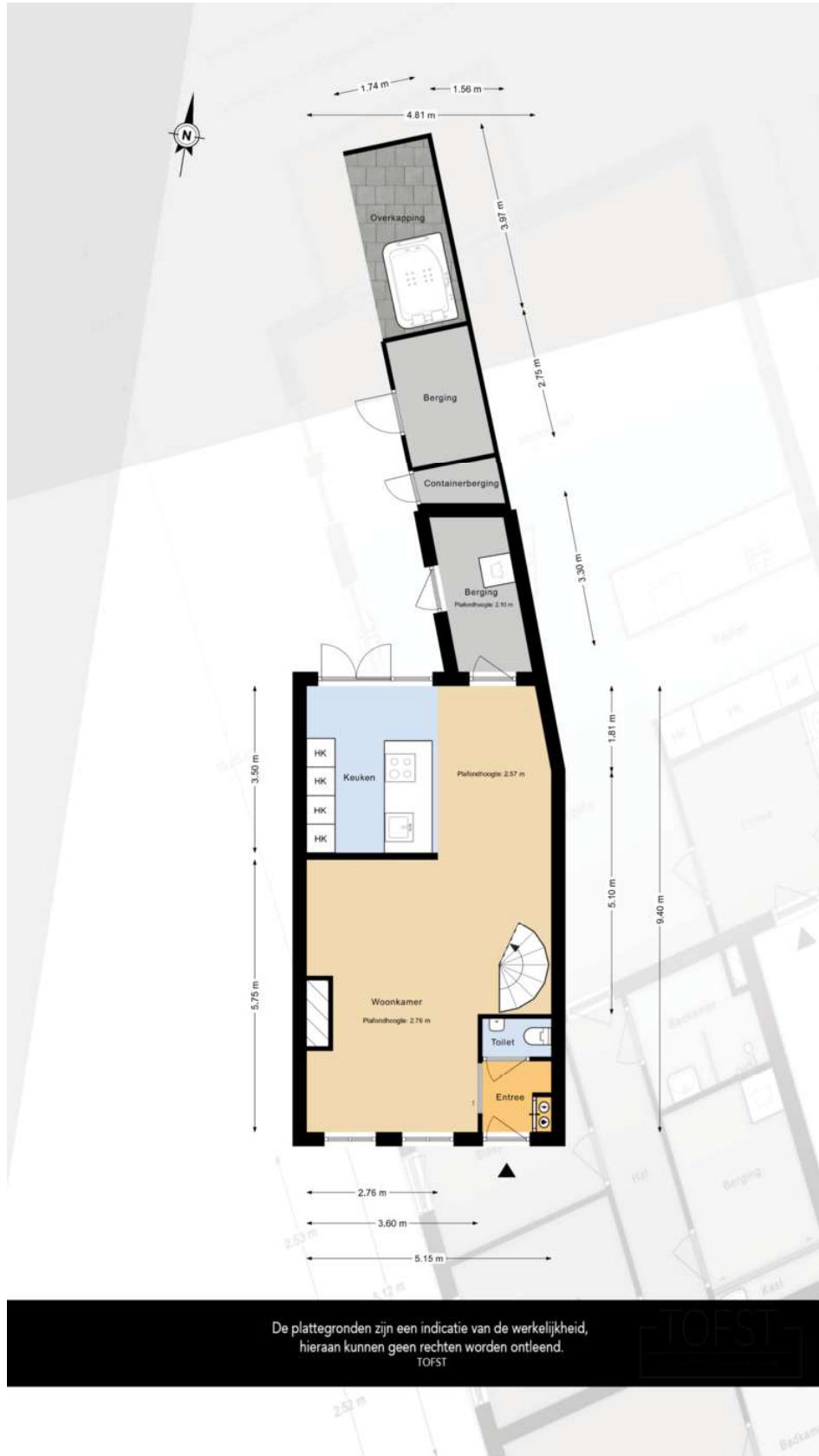








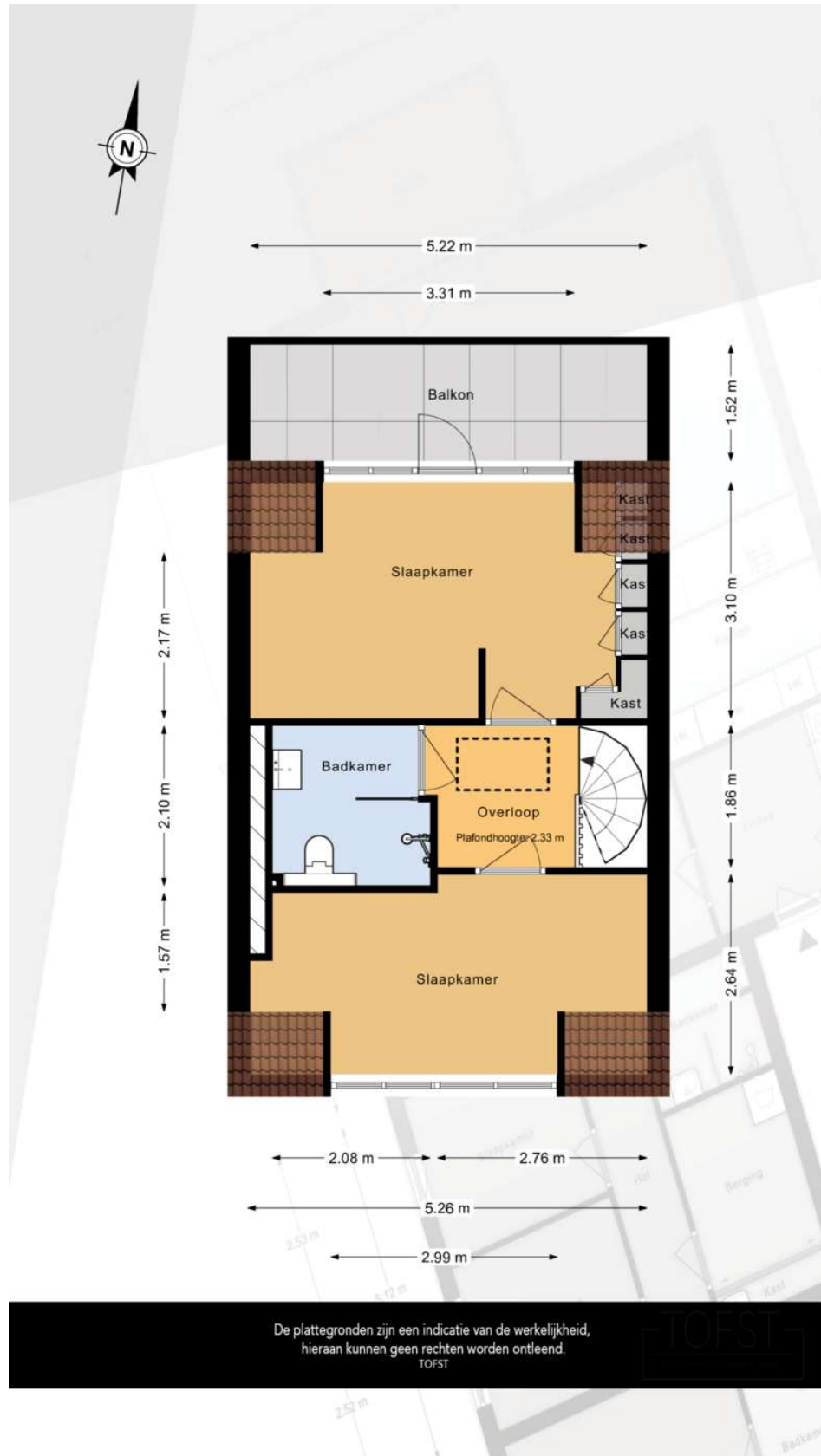
Plattegronden



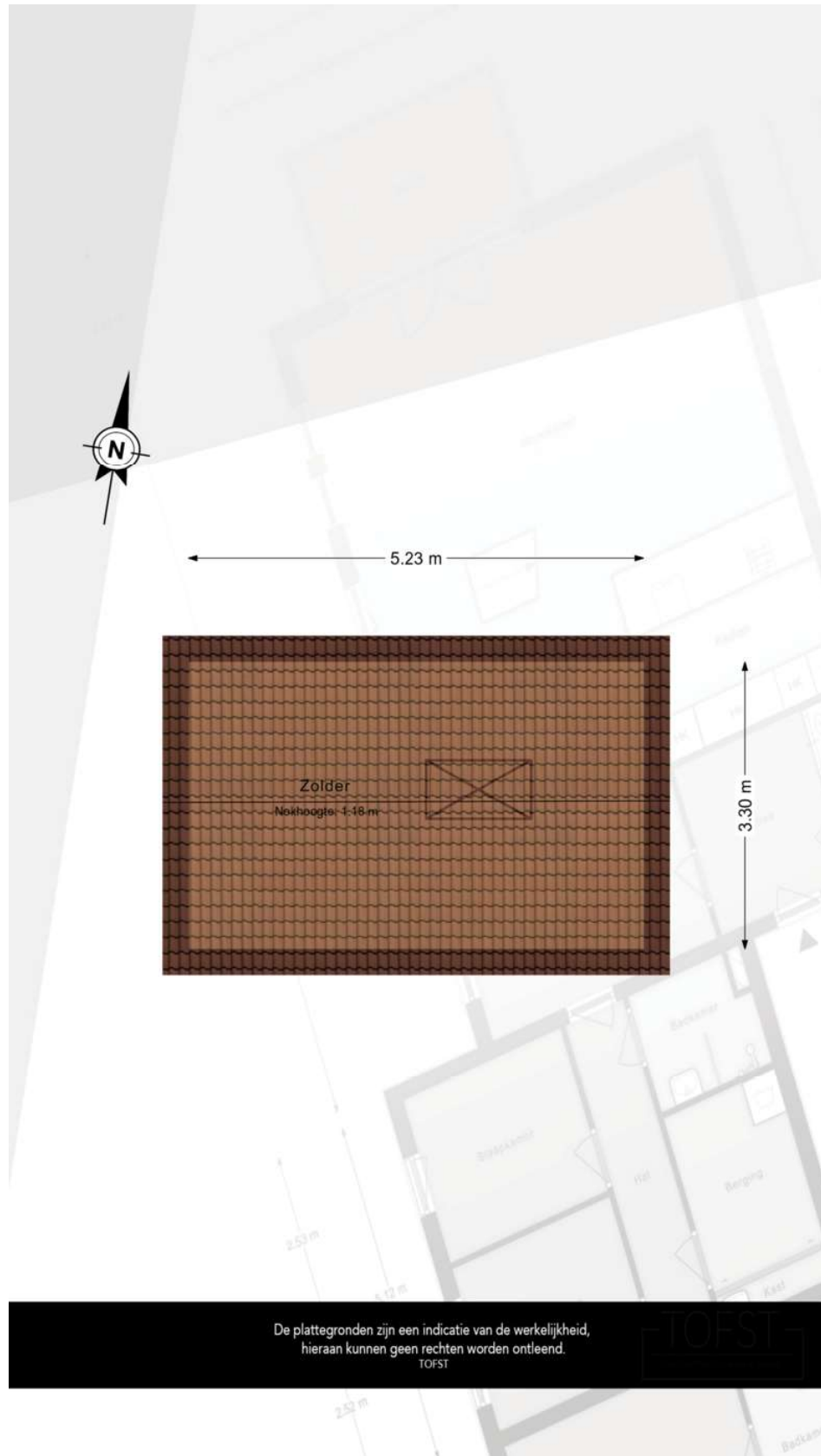
De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TOFST

Plattegronden



Plattegronden




De plattegronden zijn een indicatie van de werkelijkheid,
hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

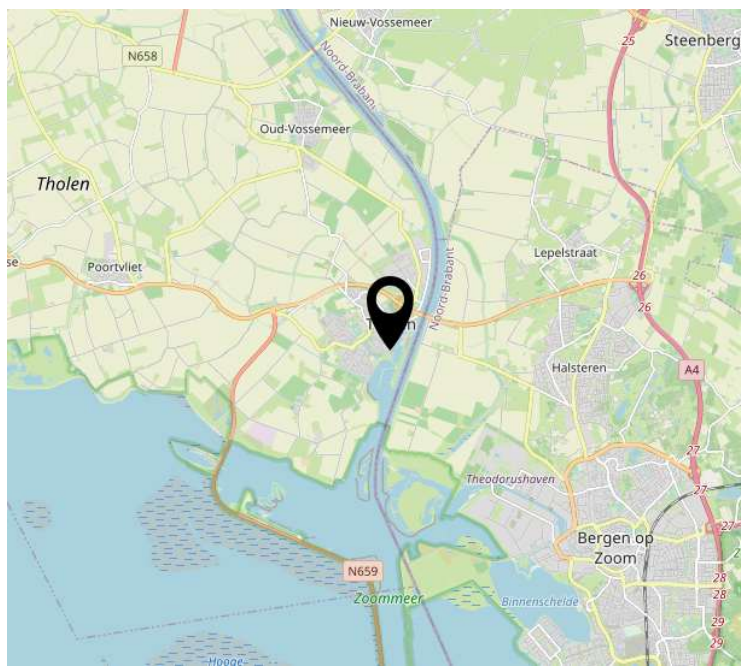
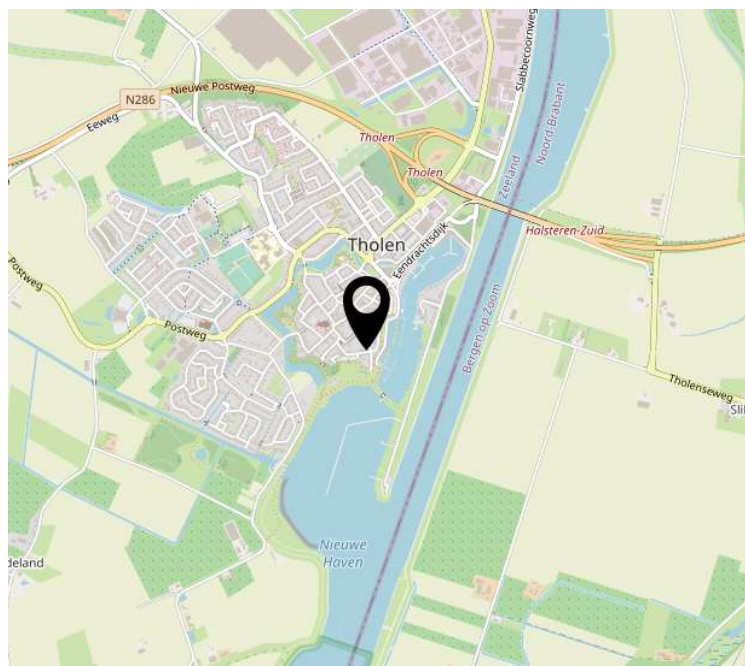
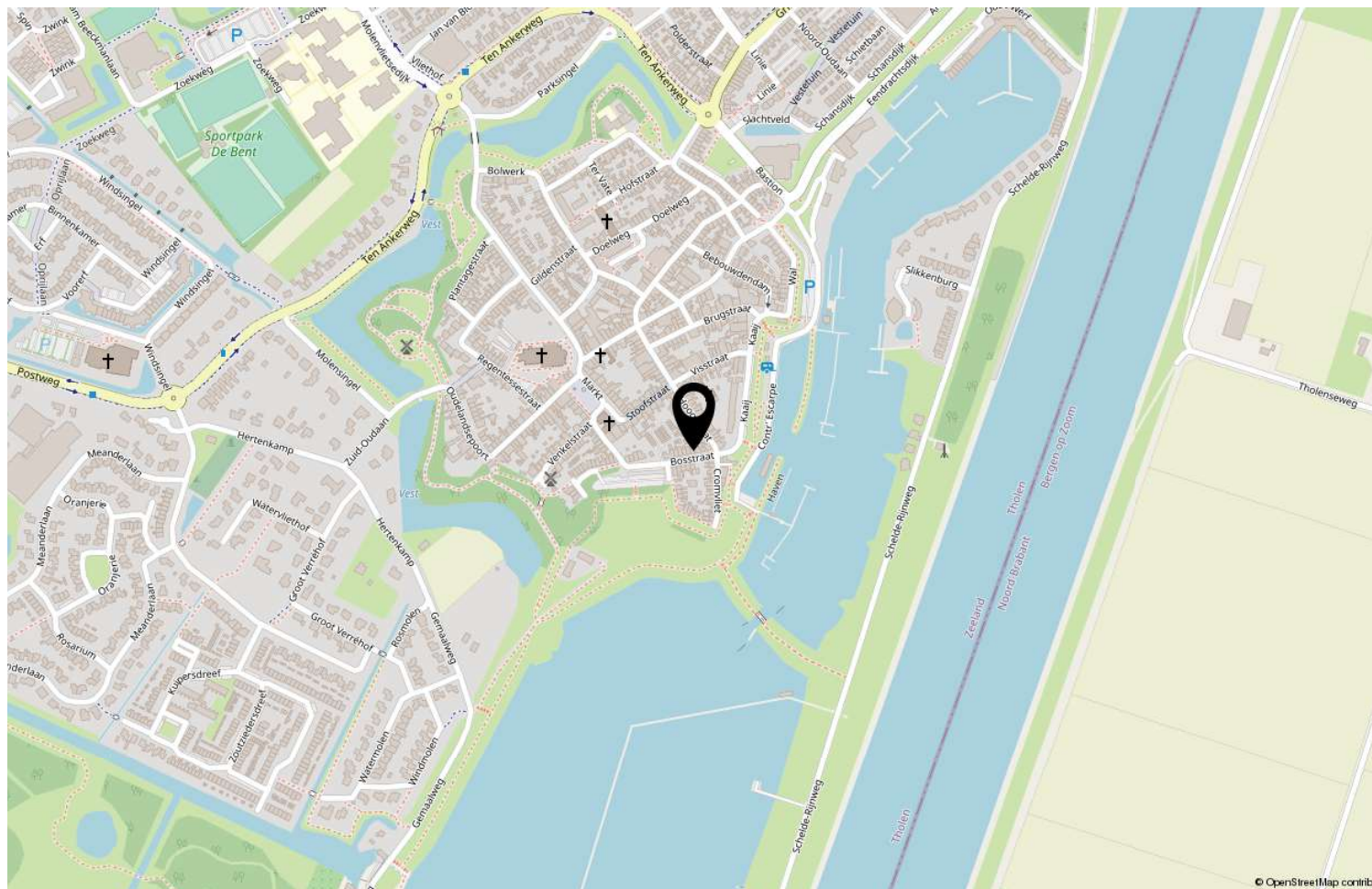
TOFST

Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tholen</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 614</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Locatie op de kaart



Aanvullende informatie

Verkooppresentatie en -documentatie

De (eventueel) bijgevoegde tekeningen en plattegronden geven een indicatie van de afmetingen en zijn niet op schaal. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Alle verstrekte informatie is zorgvuldig samengesteld, maar ondanks dat kunnen er geen rechten ontleend worden aan de tekst of getoonde afbeeldingen en tekeningen.

Asbest

In woningen met een bouwjaar van voor 1993, bestaat de kans op de aanwezigheid van enige asbesthoudende materialen. Dit kan bijvoorbeeld verwerkt zijn in golfplaten op schuurdaken, schoorsteenpijpen of in vloerbedekking. Op grond van milieuwetgeving dienen er bij de verwijdering van asbesthoudende materialen speciale maatregelen genomen te worden. Koopt u een woning gebouwd voor 1993, dan wordt in de koopovereenkomst een zogenaamde asbestclausule worden opgenomen.

Ouderdomsclausule

In de koopakte van woningen die ouder zijn dan 30 jaar wordt een zogenaamde 'ouderdomsclausule' opgenomen.

Kwaaitaalbepaling

In het hele land zijn in bepaalde woningen, gebouwd tussen 1965 en 1983, betonvloeren gelegd van het type 'Kwaaitaal'. Bij dit type vloeren kan door het gebruik van calciumchloride in het beton roestvorming ontstaan op de metalen wapening, met mogelijk betonschade als gevolg. Een bouwkundige inspectie kan uitwijzen dat reparatiemaatregelen nodig zijn.

Bouwkundige keuring

Twijfel je aan de bouwkundige staat van de woning waar je geweest bent of wil je er zeker van zijn dat de woning in goede bouwkundige staat verkeert? Dan raden wij je aan een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Je ontvangt daarvan een rapport, waarbij alle mogelijke gebreken aan de orde worden gesteld en je krijgt een indicatie van de kosten van herstel. Wij kunnen je eventueel adresgegevens verstrekken van diverse onafhankelijke bureaus.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt de koper gevraagd een waarborgsom te storten bij de notaris, die 10% van de koopsom bedraagt. In plaats van deze waarborgsom kan koper ook een schriftelijke, door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energielabel

Als een huis wordt verkocht, dan moet de verkoper laten zien welk energielabel de woning heeft. Met een energielabel kun je zien of een woning veel of weinig energie verbruikt (de energieprestatie). Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin deze kenmerken zijn beschreven. Een erkend deskundige (energieadviseur, makelaar of bouwtechnisch specialist) controleert de gegevens.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te geven voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene Voorwaarden

Op al onze werkzaamheden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden. Deze zijn te vinden op onze website en de website van de VBO.

Mark Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies: neem je eigen VBO-makelaar mee.

Veel gestelde vragen...(met de antwoorden!)

"Word ik koper als ik de vraagprijs bied?" en "Wanneer komt de koop tot stand?", zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Door middel van dit formulier hopen we antwoord te geven op deze vragen en nog negen veel voorkomende onduidelijkheden in het traject van jouw interesse in een woning tot en met het bod dat je doet op een woning. Lees deze informatie goed door, zo voorkom je teleurstellingen.

1 Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod te verlagen.

4 Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het schriftelijk eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de koop. Let op: je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij je bod moet je melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5 Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als je de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doe je een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vragen 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7 De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken –

roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8 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 wel eens over de voorwaarden van de 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 proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9 Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtig of als ik de eerste 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 de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting jou daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar jou een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10 Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (nu 2%, bij een woning) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet de verkoper ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

11 Wat is "bedenktijd"?

Als een consument een woning of appartement koopt, heeft de koper drie dagen bedenktijd om te beslissen of hij de koop door wil laten gaan. In bijna alle gevallen vloeit deze bedenktijd voort uit de wet. De wettelijke bedenktijd mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen afspreken dat de koper een langere bedenktijd krijgt. De wet kent geen bedenktijd voor de verkoper. Partijen kunnen overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd begint bij aanvang van de dag, volgende op de datum dat de koper een afschrift van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen. Meestal zal (de makelaar van) de verkoper direct nadat beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend een kopie van de akte aan de koper overhandigen. De (makelaar van de) verkoper zal dan een ontvangstbewijs van de koper vragen. Het ontvangstbewijs moet voorzien zijn van een datum zodat duidelijk is wanneer de koper de kopie van de akte heeft ontvangen. Voor de start van de bedenktijd is het niet perse noodzakelijk dat de koper de akte altijd persoonlijk in ontvangst neemt. De akte kan ook naar het notaris kantoor gestuurd worden. Dat is vooral praktisch als de koper moeilijk te bereiken is, of als sprake is van verschillende personen die samen een huis kopen.

Heb je na het lezen van deze informatie nog vragen of wil je een toelichting? Bel dan gerust even naar 0166 748 028. Ik neem graag de tijd voor je!

Interesse?



**mark
makelaardij**

Contr! Escarpe 11 a
4691 BB Tholen

0166748028
info@markmakelaardij.nl
www.markmakelaardij.nl