

# UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



## VOSSEMEERSEPOORT 20 THOLEN

Koopsom € 314.500 k.k.



Social media:





# Omschrijving en kenmerken 1/2

Aan de Vossemeersepoort 20 in Tholen staat deze sfeervolle woning die de charme van een karakteristieke woning combineert met het wooncomfort van een veel jongere woning. Hoewel de woning oorspronkelijk uit een eerdere periode stamt, is deze in 1976 nagenoeg volledig herbouwd. Hierdoor profiteer je van een solide basis en een comfortabel woonklimaat. De woning is bovendien volledig voorzien van HR++ beglazing, beschikt over geïsoleerde spouwmuren en is afgewerkt met vernieuwde binnendeuren, wat bijdraagt aan zowel het wooncomfort als de verzorgde uitstraling.

De woning is gelegen aan de rand van het gezellige en idyllische centrum van Tholen, waardoor alle dagelijkse voorzieningen, winkels, horecagelegenheden en de sfeervolle haven zich op korte afstand bevinden. Daarnaast is parkeren geen enkel probleem; dit kan direct voor de woning of aan de achterzijde.

## Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning, tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1976
<b>Inhoud</b>	294 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	83 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Onderhoud binnen en buiten</b>	goed
<b>Ligging</b>	in woonwijk
<b>Aantal slaapkamers</b>	3
<b>Isolatie</b>	muurisolatie, zoldervloerisolatie, HR++ isolerende beglazing
<b>Type verwarming</b>	c.v.-ketel (Remeha Tzerra, 2017)
<b>Energielabel</b>	B, geldig tot 31-10-2030
<b>Situering tuin</b>	noord
<b>Aanvaarding</b>	in overleg / september 2026

## Omschrijving en kenmerken 2/2

Via de entree kom je binnen in de verrassend ruime en bijzonder lichte woonkamer met aangrenzende eetkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier de hele dag van een prettige lichtinval. Om de hoek bevindt zich de keurige keuken, die praktisch is ingedeeld en een nette afwerking heeft. De gehele begane grond is voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer, wat zorgt voor een moderne uitstraling en veel gebruiksgemak.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die behoefte heeft aan extra ruimte. De badkamer is compleet uitgevoerd en bovendien is de aansluiting voor een tweede toilet reeds voorbereid, zodat deze desgewenst eenvoudig gerealiseerd kan worden.

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde achtertuin biedt een fijne plek om in alle rust te ontspannen en beschikt over een praktische achterom, ideaal voor het stallen van fietsen of het bereiken van de tuin.

Kortom, een verrassend ruime en comfortabele woning op een aantrekkelijke locatie, waar de charme van het historische Tholen en het gemak van modern wooncomfort op een prettige manier samenkomen. Dankzij de vele verbeteringen op het gebied van isolatie en afwerking is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.



# Begane grond

Hal/entree, voorzien van een bergkast vv. opstelplaats HR-combiketel en wasmachine aansluiting, wandafwerking stucwerk en houten kraaldelen, PVC vloer, plafond afgewerkt met gipsplaten;

meterkast met 7 groepen, kookgroep, zonnepanelengroep (loos) en 2 aardlekschakelaars;

half betegeld toilet met een wandcloset en fonteintje;

woonkamer (ca. 25 m<sup>2</sup>, incl. eetkamer) met een trap naar de 1e verdieping, wandafwerking stucwerk, PVC vloer, plafond afgewerkt met gipsplaten;

open keuken, waarin geplaatst een in hoek opgestelde inbouwkeuken, voorzien van een betegeld aanrechtblad met een spoelbak, inbouw 4-pits inductie kookplaat, opstelplaats koeler/vriezer, opstelplaats vaatwasser en een afzuigkap, wandafwerking tegels en stucwerk, PVC vloer, plafond afgewerkt met gipsplaten, deur naar tuin/terras.















# Verdiepingen

## 1e verdieping:

Overloop met een vlizotrap naar de 2e verdieping, wandafwerking behang, PVC vloer, plafond afgewerkt met gipsplaten;

slaapkamer links voor (ca. 7,5 m<sup>2</sup>), wandafwerking stucwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met gipsplaten;

slaapkamer rechts voor (ca. 11,5 m<sup>2</sup>) voorzien van een inbouwkast, wandafwerking behang, laminaatvloer, plafond afgewerkt met gipsplaten;

slaapkamer rechts achter (ca. 10 m<sup>2</sup>), wandafwerking behang, laminaatvloer, plafond afgewerkt met gipsplaten;

betegelde badkamer voorzien van een douchecabine, aansluiting sanibroyeur, badkamermeubel met dubbele wastafel en mechanische ventilatie.

## 2e verdieping:

Bergzolder voorzien van een dakraam, geïsoleerde tussenvloer, dakplaten in het zicht.















# De tuin



## **Bijgebouwen:**

Overkapping t.b.v. stallen container of fietsen.

## **Tuin:**

Aangelegde tuin, terras bestraat met keramische tegels en voorzien van borders, bergruimte t.b.v. containers en een achteruitgang.







# Ligging



## Technische specificaties

### **Bouwaard:**

Woonhuis:

Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton, verdiepingvloeren uitgevoerd in hout (zwaluwstraatplaatvloer in badkamer), onderschoten kap gedekt met pannen.

### **Isolatie:**

De woning is voorzien van spouwmuurisolatie en zoldervloerisolatie, alsmede van HR++ isolerende beglazing, Aanvullend is de woning voorzien van en gedeeltelijk rolluiken.

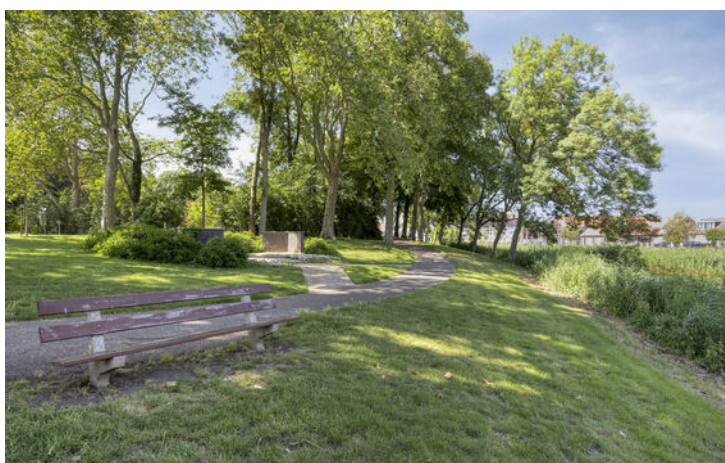
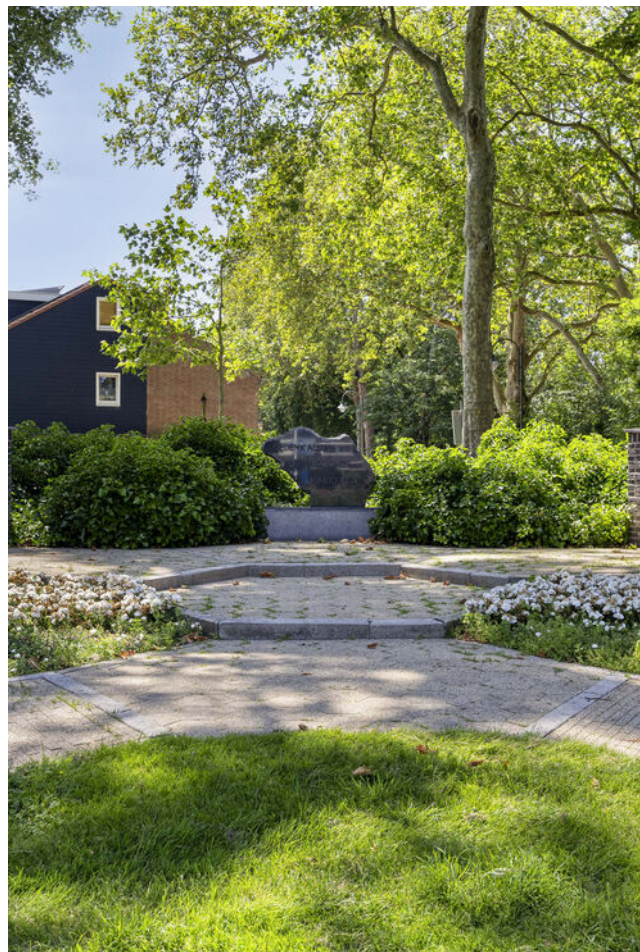
### **Verwarming en warmwatervoorziening:**

De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Remeha Tzerra, bouwjaar 2017), is geplaatst in de bergkast en voorziet tevens in warmwater.

### **Diversen:**

- nieuwe binnendeuren t.p.v. de begane grond
- in 1976 is de woning herbouwd







# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- tuinverlichting	X		
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Losse kasten		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- Vouwgordijn			X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Plattegrond - begane grond

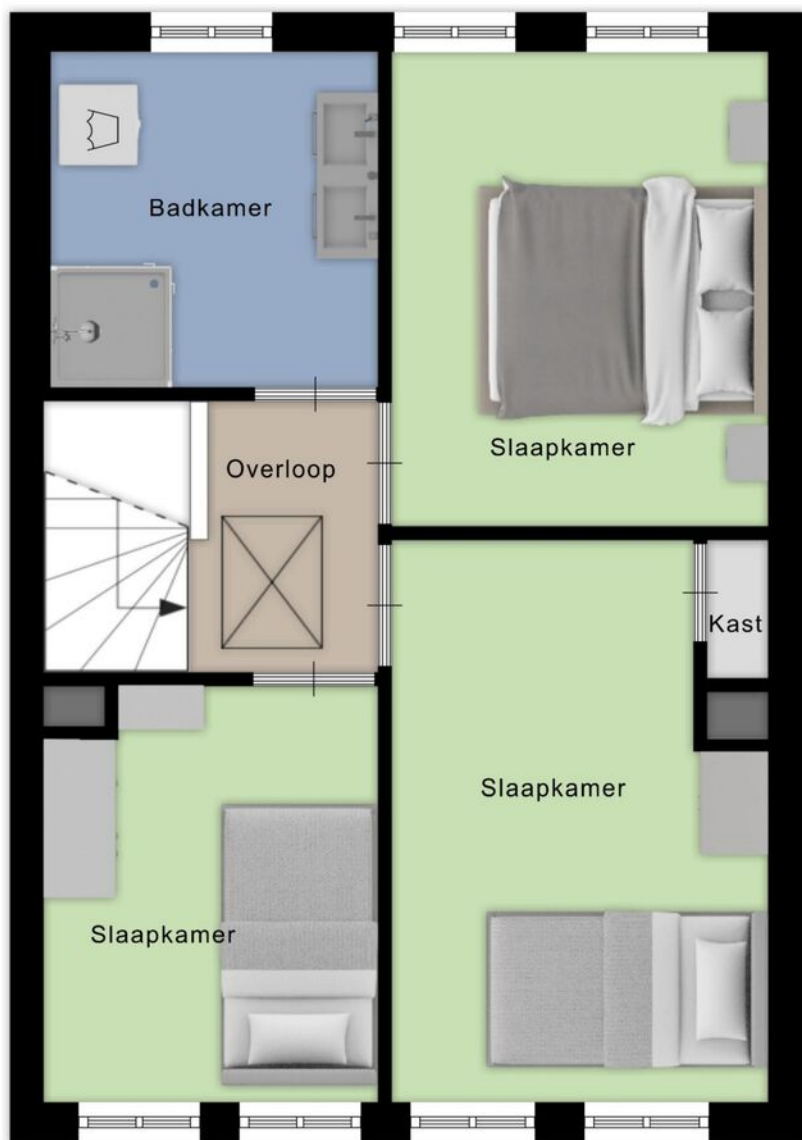


# Plattegrond - 1e verdieping

5.32 m

2.43 m

7.78 m  
3.09 m  
2.01 m  
2.48 m



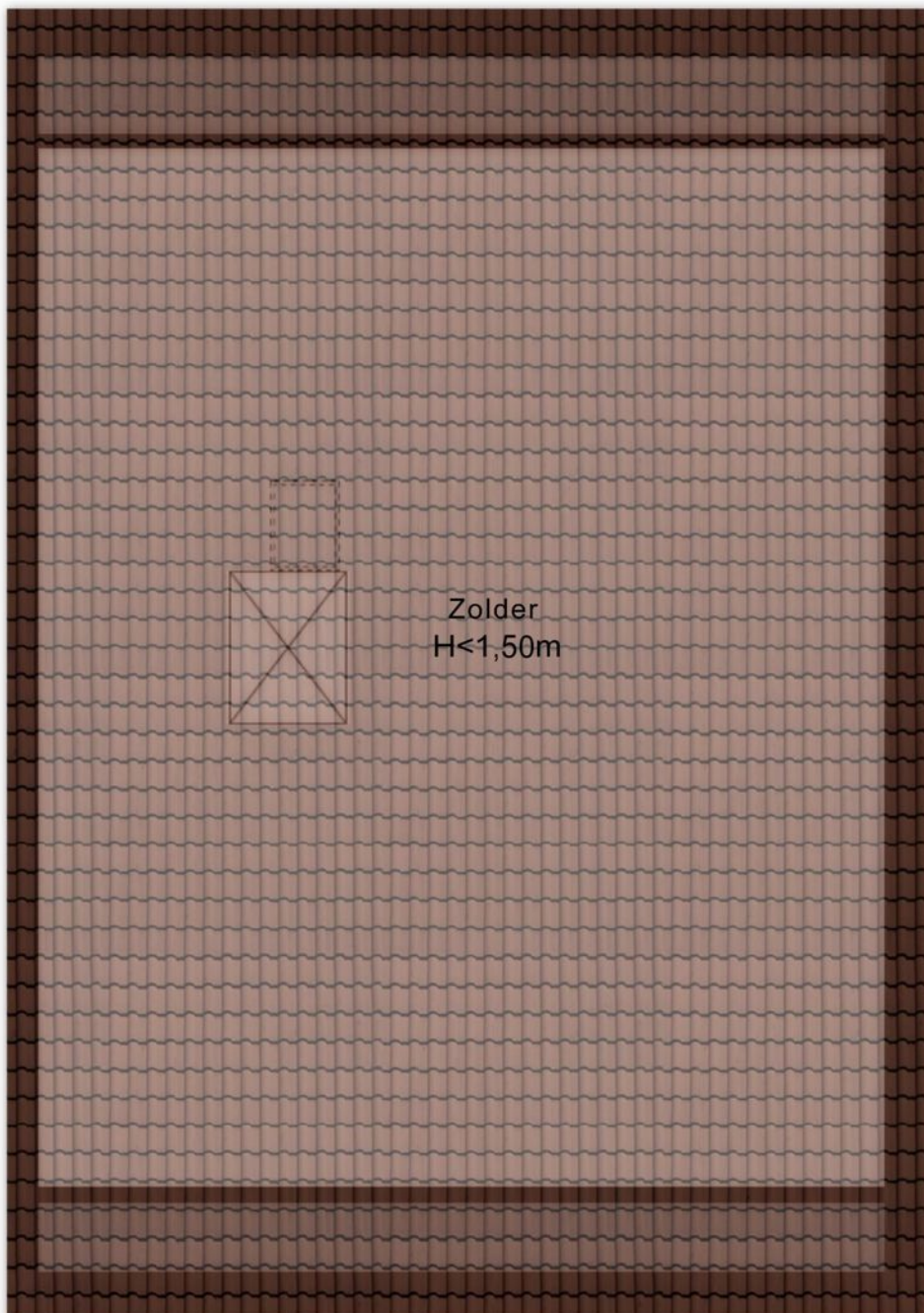
3.51 m  
1.02 m  
2.60 m  
4.17 m

2.48 m 2.80 m

# Plattegrond - 2e verdieping

5.42 m

7.78 m



Zolder  
H<1,50m

6.65 m







# 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 clause 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 verkopend 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: financieringsvoorbepaling, 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 opgave 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 is displayed in a large, lowercase, sans-serif font. The word 'move' is in blue, the '.nl' is in orange, and the final 'l' is a taller, slanted orange character.

# 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](mailto:info@helmigmakelaardij.nl)  
[www.helmigmakelaardij.nl](http://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@heligmakelaardij.nl  
www.heligmakelaardij.nl

