



Neeskens

MAKELAARS



Vraagprijs

€ 419.000,- k.k.

Voorerf 16 **Tholen**

Deze woning zou zomaar van u kunnen zijn

Neeskens Makelaars

Meer dan een bord in de tuin

Verrassend. Daadkrachtig.



Voorwoord

Blader mee

Wat mooi dat u interesse toont in deze woning. Met deze brochure zet u meteen de eerste stap richting een mogelijk nieuw thuis.

Hier vindt u alle belangrijke informatie overzichtelijk bij elkaar: van de indeling tot de afwerking, van wooncomfort tot praktische kenmerken. Zo krijgt u een compleet beeld van wat deze woning te bieden heeft.

Neem de tijd om alles rustig door te nemen, en wie weet, zet u straks niet alleen een eerste stap, maar ook de volgende. Twijfels of vragen? We horen graag van u.

Veel leesplezier!

Het team van Neeskens Makelaars

Team Neeskens

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw!

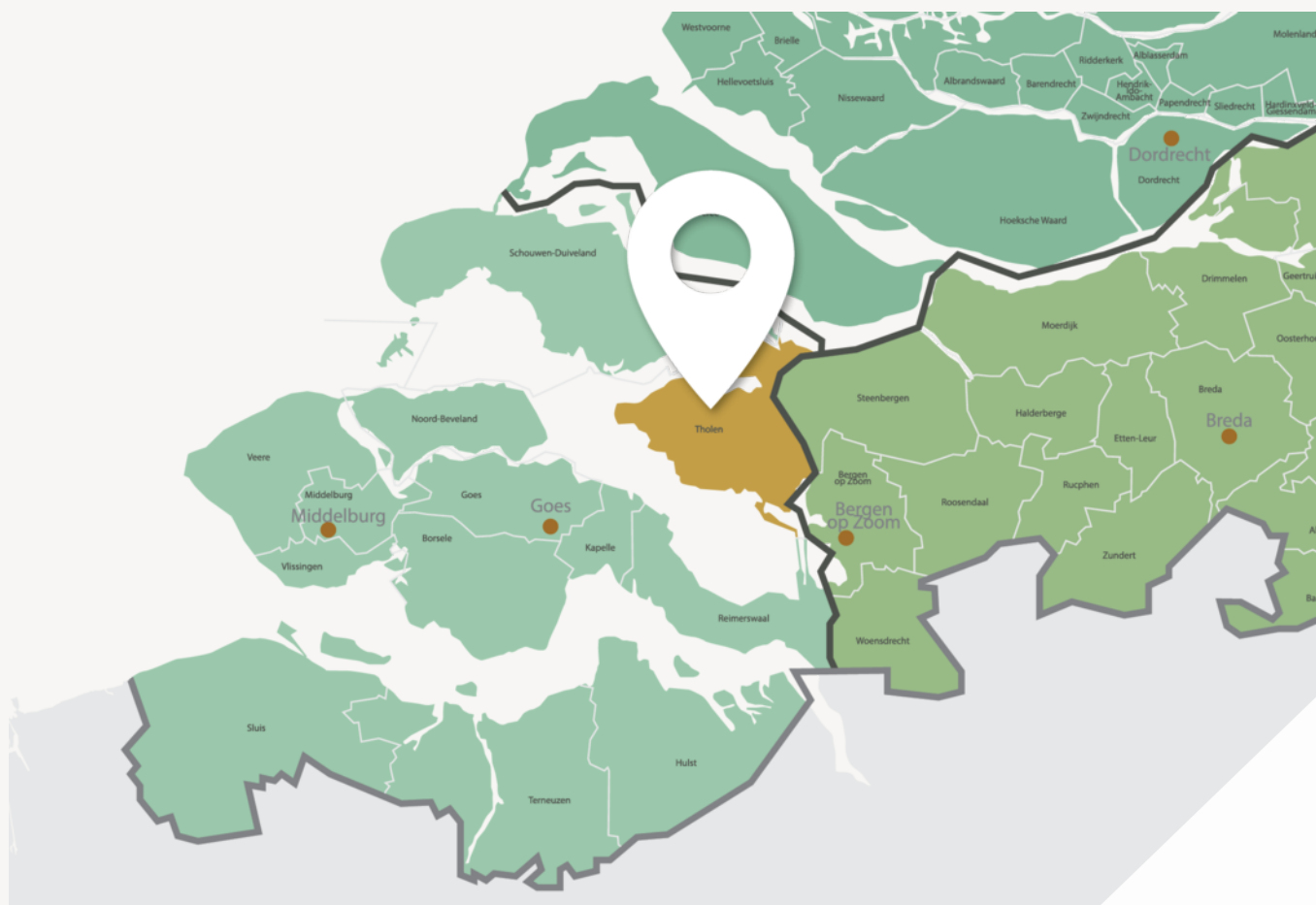


Gemeente Tholen



Tholen is een plek waar water en land elkaar ontmoeten, een eiland, goed bereikbaar maar met een eigen karakter. Omringd door de Oosterschelde, het Schelde-Rijnkanaal en de Krabbenkreek, ligt het midden in de natuur, en tegelijk op korte afstand van steden als Bergen op Zoom, Goes en Antwerpen. Die ligging maakt Tholen aantrekkelijk voor wie bewust kiest: voor

rust én bereikbaarheid. Het landschap is weids en afwisselend. Polders en kreken, bloemrijke dijken, slikken en schorren: je hoeft niet ver te gaan om buiten te zijn. Fietzers, wandelaars, vogelliefhebbers en watersporters vinden hier volop ruimte. De natuur is hier geen decor, ze is deel van het dagelijks leven. De dorpen op het eiland hebben elk hun eigen gezicht.



Leven met ruimte, karakter en gemeenschapsgevoel



Wonen op Tholen: rustig, compleet en bereikbaar

Je vindt er historische straatjes, karakteristieke gebouwen, actieve verenigingen, sportclubs en scholen. Er is een bloeiend sociaal leven, maar ook genoeg ruimte om op jezelf te zijn. Van jonge gezinnen tot mensen die juist later in hun leven opnieuw kiezen voor rust en kwaliteit: Tholen trekt een diverse groep bewoners aan. Mensen die het stadsleven achter zich laten, maar niet de levendigheid.

Wie hier gaat wonen, kiest voor een plek waar het goed toeven is: met voorzieningen dichtbij, vriendelijke buren, en een omgeving die je uitnodigt om te ontspannen, te ontdekken en het leven buiten te beleven. Tholen is sociaal levendig, maar niet opdringerig, mensen kennen elkaar, zonder dat het voelt als een grote stad met anonieme buurten.

Woonoppervlakte

117 m²

Slaapkamers

3

Perceeloppervlakte

201 m²

Bouwjaar

2002

Kenmerken van de woning

Soort	Eengezinswoning	Energielabel	A
Type	Hoekwoning	Staat onderhoud binnen	goed
		Staat onderhoud buiten	goed
Verwarming	C.v.-ketel		
Merk	Awb, thermo master hr	Schuur/berging	
	g	Garage type	Geen garage
Bouwjaar	2003	Berging	Aangebouwd steen
		Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Tuin	Achtertuint, voortuin		
Ligging	Zuidwest		
Isolatie			
Dakisolatie	Ja		
Muurisolatie	Ja		
Vloerisolatie	Ja		
Dubbel glas	Ja		

Vraagprijs

€ 419.000,- k.k.



Indeling

Ontdek hoe deze woning is ingericht voor het dagelijks leven

Een verzorgde eengezinswoning met een verrassend diepe achtertuin, drie slaapkamers en een fijne ligging in een rustige woonwijk. Aan het Voorerf staat deze goed onderhouden hoekwoning.

De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een open keuken, drie volwaardige slaapkamers, een complete badkamer, een separate toiletruimte op de eerste verdieping en praktische bergruimte. De verzorgde achtertuin met een ruime vrijstaande schuur en achterom maakt het geheel compleet. Dankzij de goede staat van onderhoud en de praktische indeling is dit een woning waar u zich snel thuis zult voelen.

Begane grond

Via de verzorgde voortuin komt u binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Aan de voorzijde is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek met uitzicht op de rustige straat. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met direct uitzicht op en toegang tot de tuin. De open keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een oven, koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Via de achterdeur is de tuin direct bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en een praktische berg-/wasruimte met de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur. De hoofdslaapkamer is ruim en beschikt over grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Ook de tweede slaapkamer heeft een prettig formaat en is uitstekend geschikt als slaapkamer of logeerkamer.

De derde slaapkamer wordt momenteel gebruikt als werkkamer, maar is ook ideaal als kinderkamer of hobbyruimte.

De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel met voldoende opbergruimte. Daarnaast beschikt de eerste verdieping over een separate toiletruimte met een hangend toilet en een fonteintje.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt door de royale diepte volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De combinatie van sierbestrating, grind en beplanting zorgt voor een onderhoudsvriendelijk geheel met meerdere plekken om een terras in te richten.

Achter in de tuin staat een ruime vrijstaande schuur voorzien van elektra. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

Ook de voortuin is netjes aangelegd en geeft de woning een verzorgde uitstraling.



Indeling

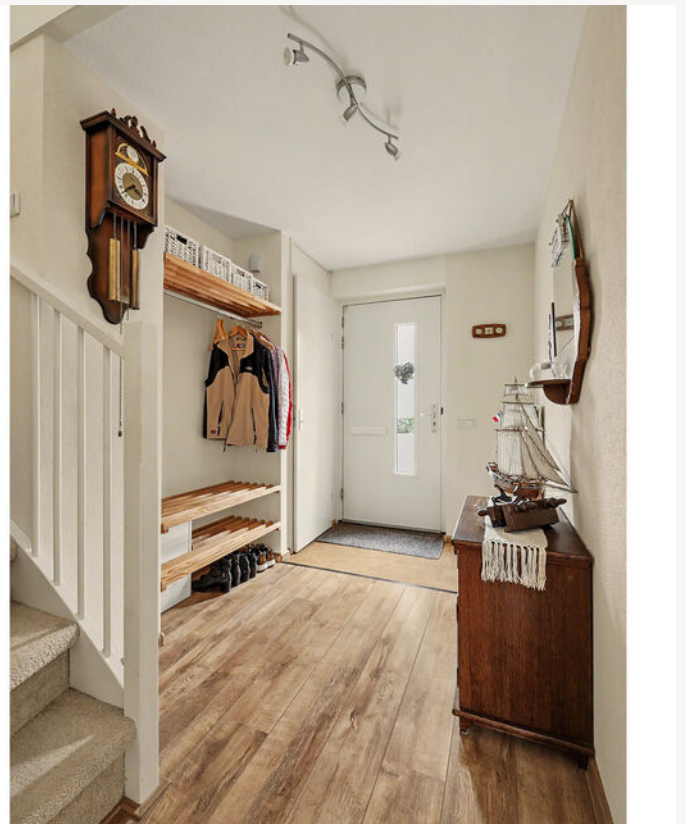
Bijzonderheden

- Goed onderhouden hoekwoning
- Bouwjaar 2002
- Drie slaapkamers
- Ruime en lichte doorzonwoonkamer
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel
- Separate toiletruimte met hangend toilet en fonteintje op de eerste verdieping
- Praktische berg-/wasruimte
- Volledig geïsoleerd
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk

Bent u op zoek naar een verzorgde hoekwoning met een praktische indeling, drie slaapkamers en een fijne tuin? Dan is Voorerf 16 zeker een bezichtiging waard. Tijdens een bezichtiging ervaart u pas echt de prettige sfeer, de lichte leefruimtes en de verzorgde afwerking. Neem gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak; wij laten u deze complete woning graag persoonlijk zien.







Binnenkijken in de woning

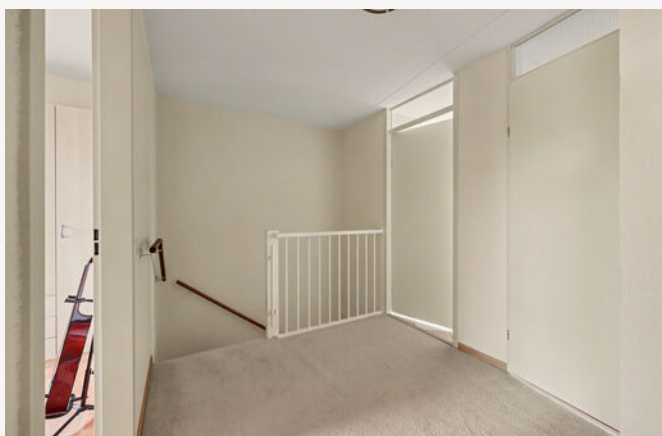


Een blik in de keuken

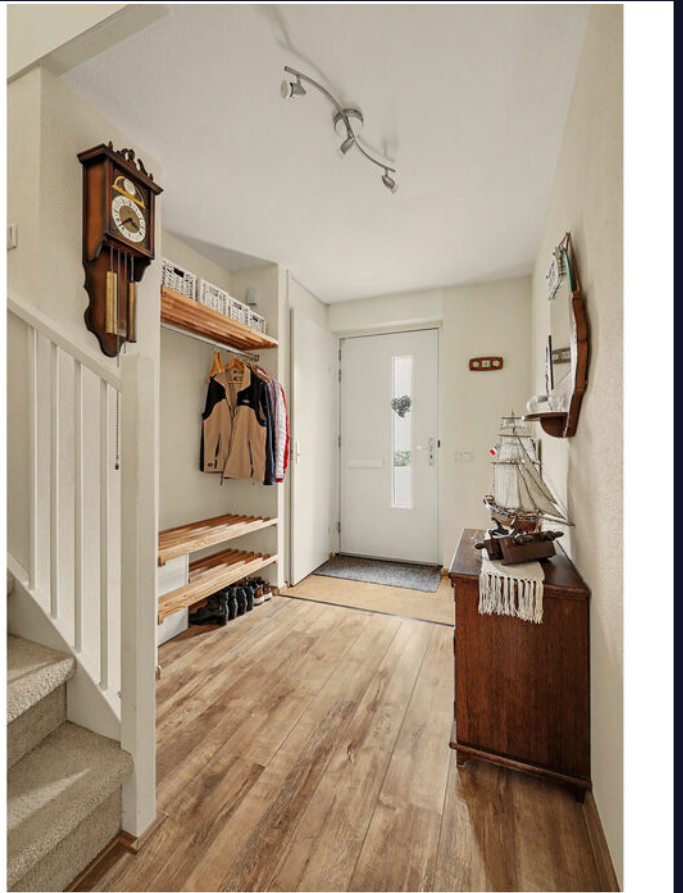
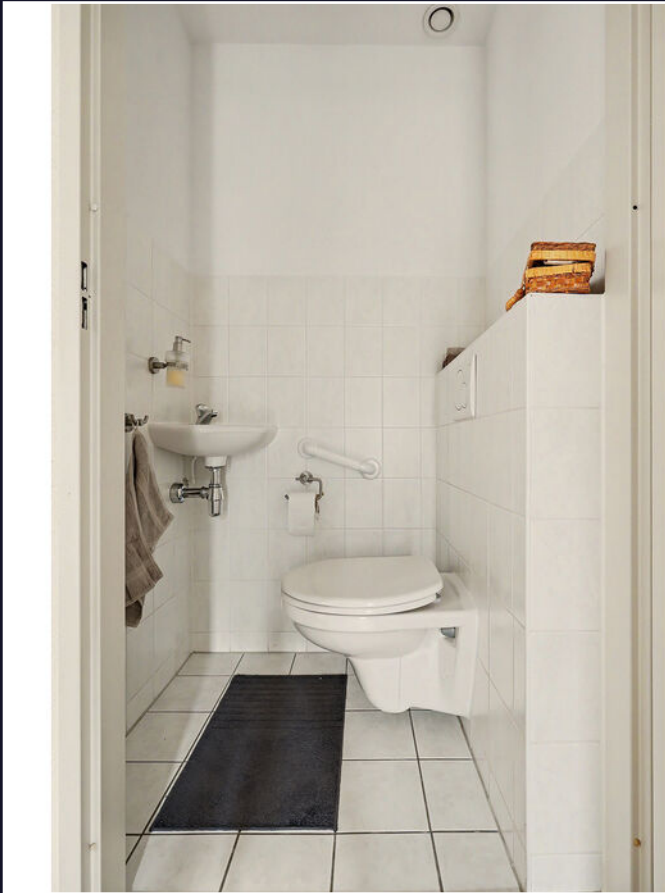


Uw **eigen** woning
verkopen?

Vraag vrijblijvend
advies















Vragen?
Stel ze gerust.
Wij denken met
u mee.



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
545700590

Datum registratie
07-07-2026

Geldig tot
03-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 157,47 kWh/m²



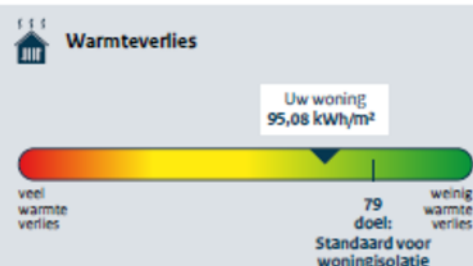
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over Isolatie en Installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 34,21

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Voerref 16
4691DD Tholen

Bouwjaar
2002

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
110 m²

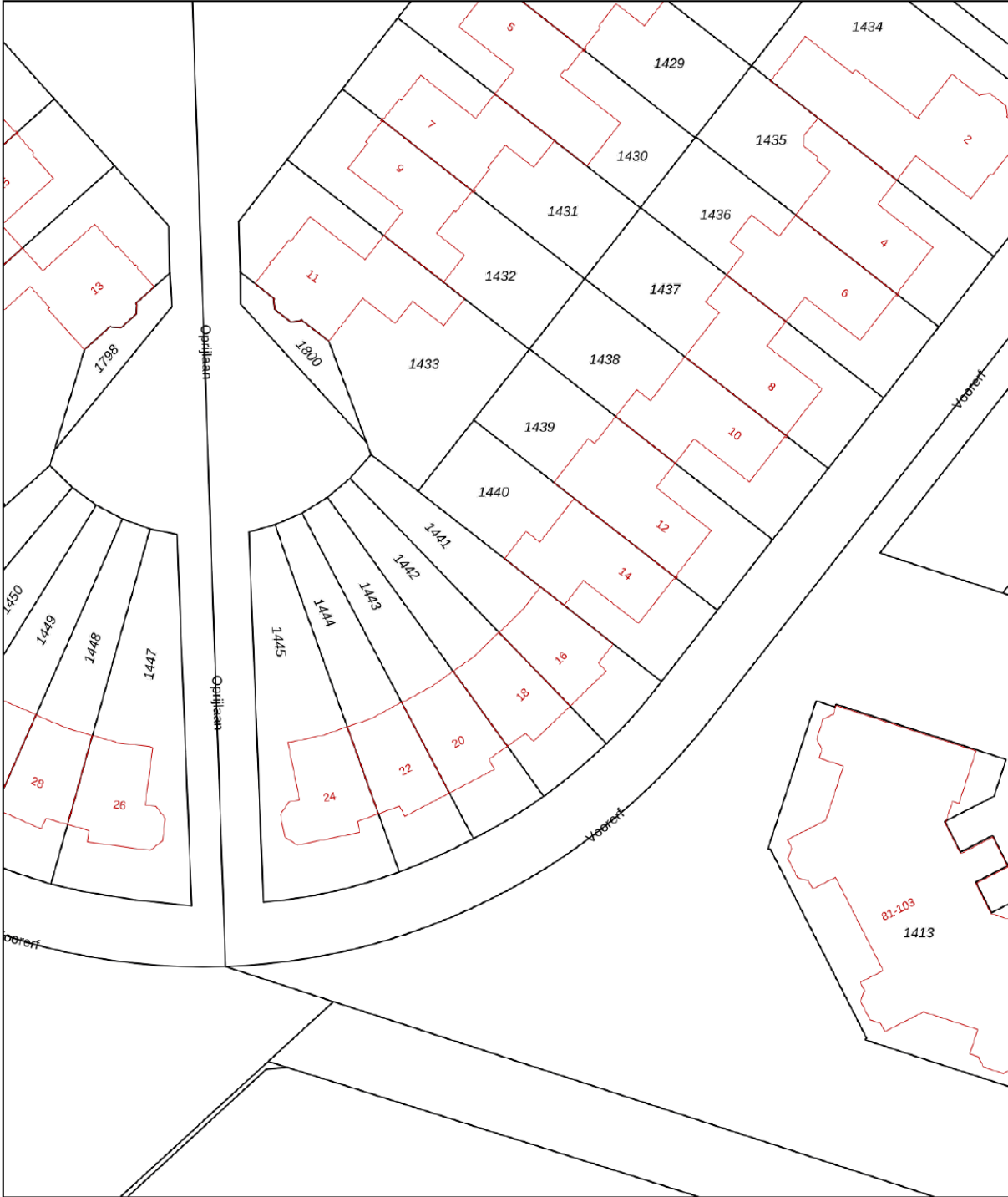


Energieadviseur
J.W. Neeskens

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tholen

Sectie O

Perceel 1441

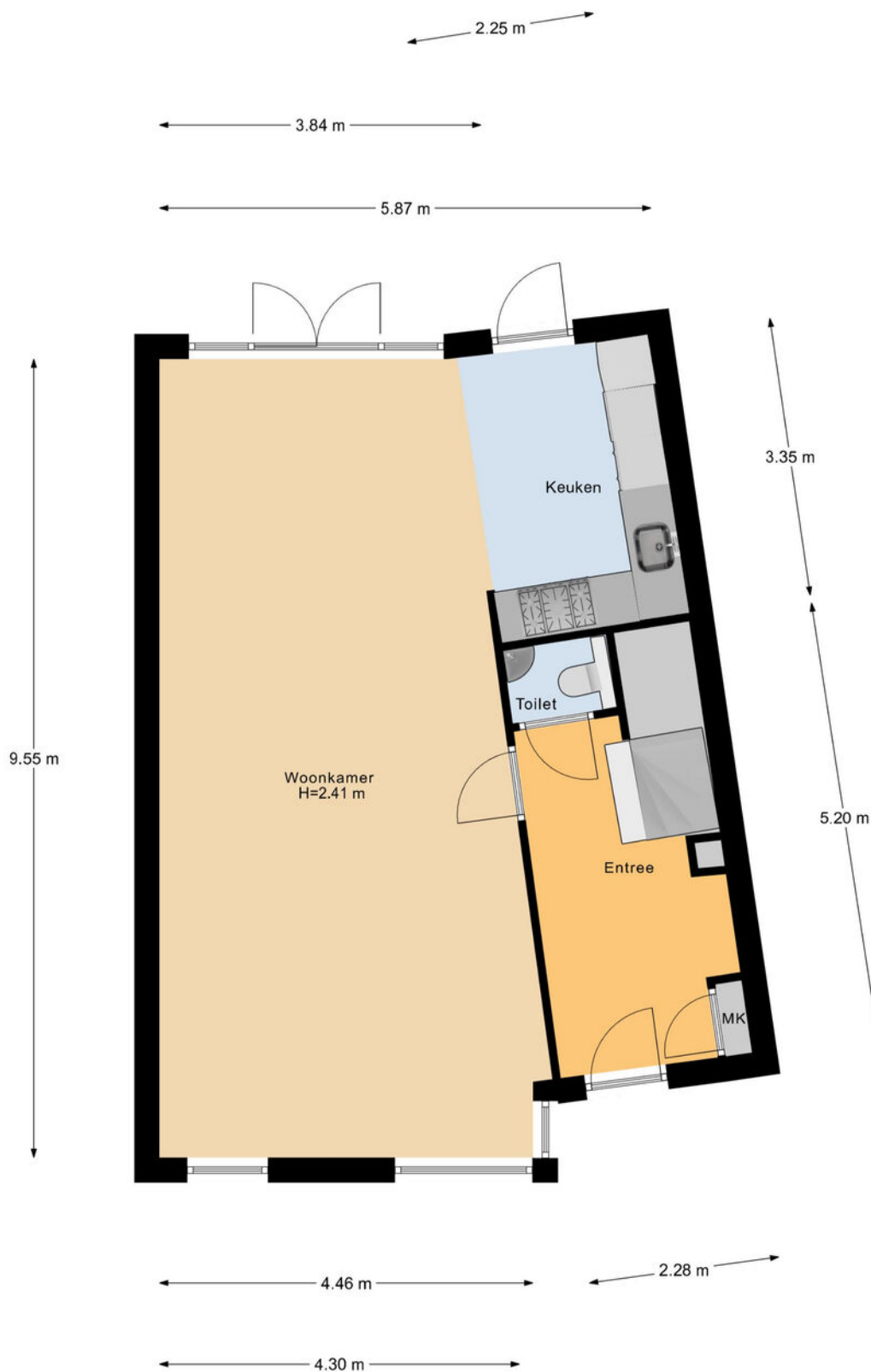
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Plattegrond



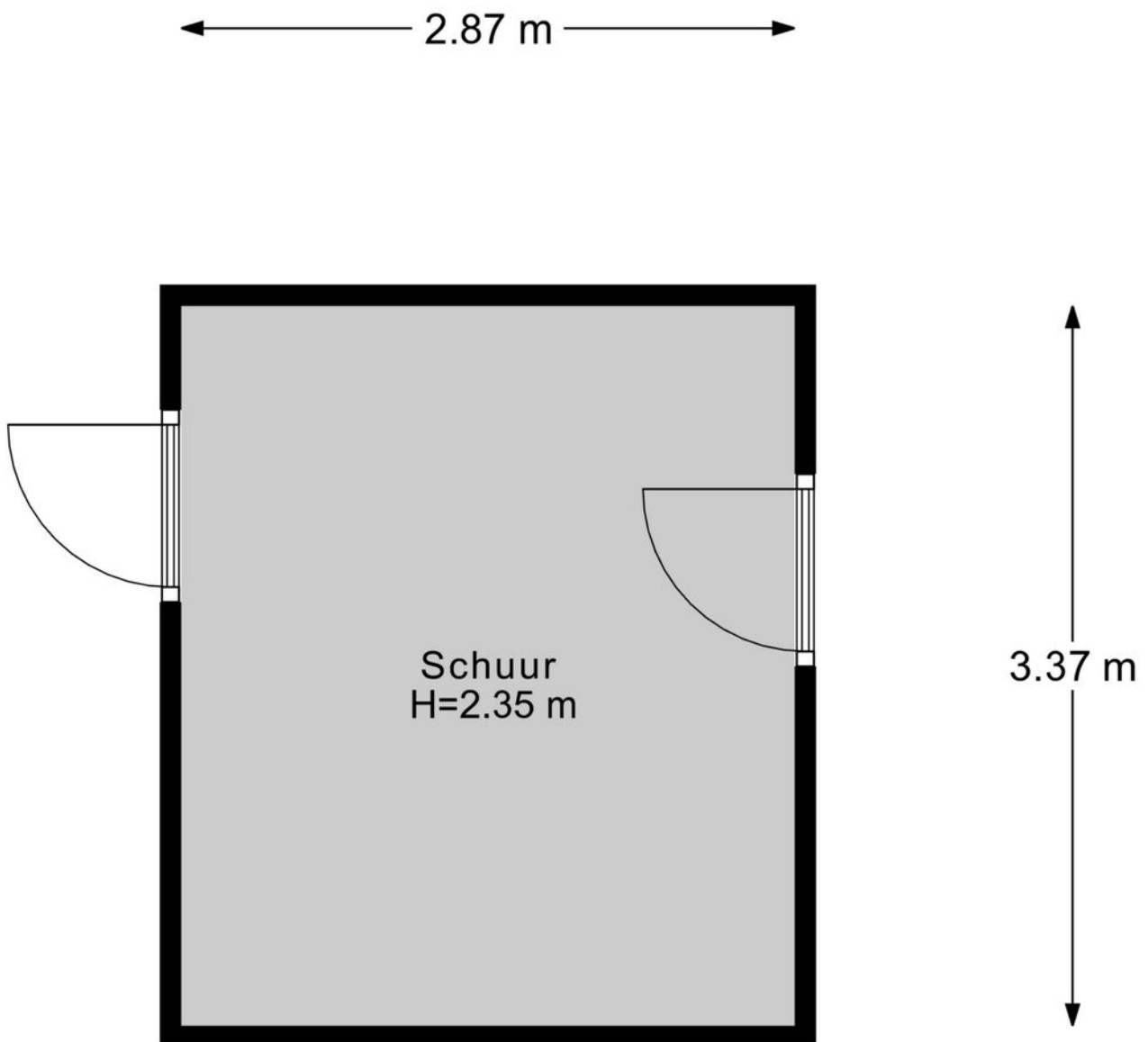
Begane Grond

Plattegrond



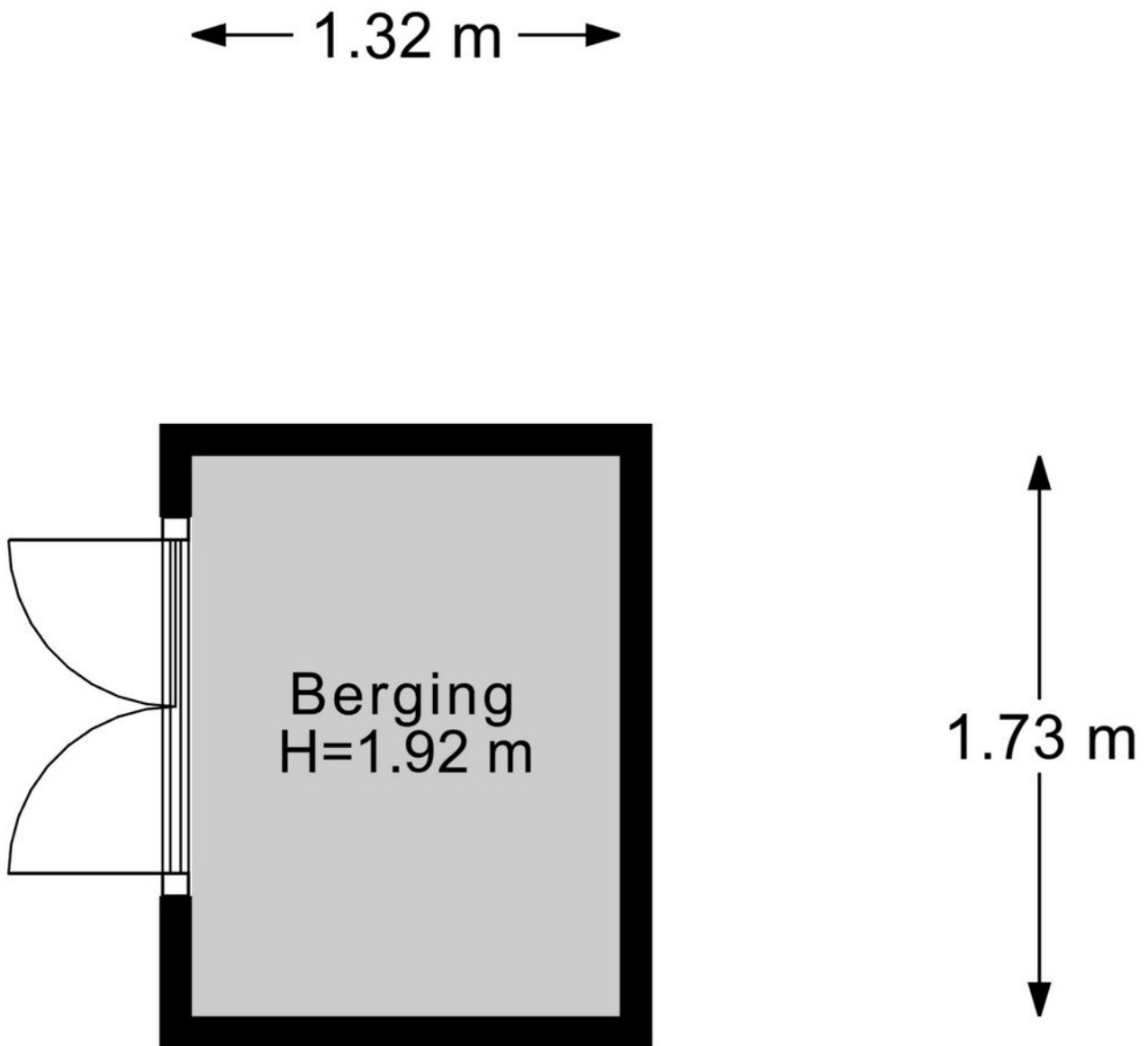
1e Verdieping

Plattegrond



Schoor

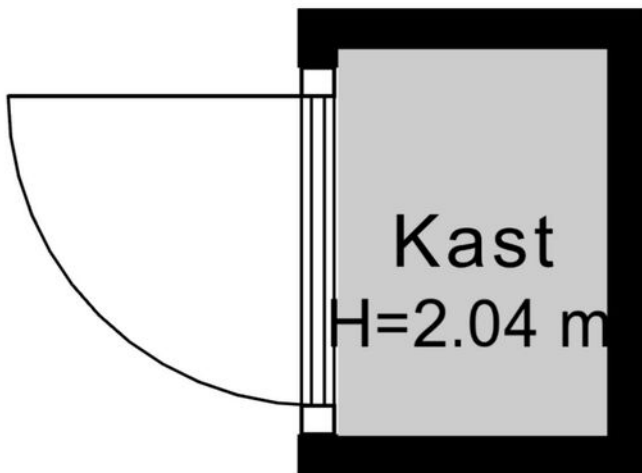
Plattegrond



Berging

Plattegrond

0.66 m



0.95 m

Kast

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Als de verkoper een tegenbod doet of duidelijk aangeeft dat er onderhandeld wordt.

Mag de woning nog bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen en onderhandelingen met anderen mogen doorgaan.

Mag de verkoper het verkoopproces aanpassen tijdens onderhandelingen?

Ja, bijvoorbeeld door over te stappen op een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar met mij onderhandelen als ik als eerste bied?

Nee, de verkoper kiest zelf met wie hij onderhandelt.

Hoe werkt een inschrijving?

Bij inschrijving brengt elke geïnteresseerde vóór de deadline één eindbod uit. De verkoper kiest daarna het beste voorstel op basis van bod én voorwaarden zoals opleverdatum en financiering. Gunning is vrij; de verkoper is niet verplicht te verkopen.

Hoe komt een koop tot stand?

Door ondertekening van de koopovereenkomst door koper en verkoper.

Wat is de wettelijke bedenktijd?

Je hebt als koper drie werkdagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract.

Wie kiest de notaris?

De koper, tenzij anders afgesproken met de verkoper.

Kan de vraagprijs tijdens onderhandelingen wijzigen?

Ja, de verkoper mag de vraagprijs nog wijzigen zolang er geen koopovereenkomst is.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, de verkoper betaalt de courtage van zijn eigen makelaar. De koper betaalt zijn eigen aankoopmakelaar.

Wanneer is de koop definitief?

Na ondertekening, afloop van de bedenktijd en het vervallen van eventuele ontbindende voorwaarden.

Waar moet ik op letten vóór ik een woning koop?

Laat je financieel adviseren, weet wat je kunt lenen en laat de verwachte opbrengst van je eigen woning vaststellen.

Hoe doe ik een bod?

Dien uw bod in via Move met bedrag, voorwaarden en toelichting. Lukt dit niet? Neem dan contact op met een van onze makelaars.

Wordt altijd het hoogste bod geaccepteerd?

Nee, ook voorwaarden zoals opleverdatum of financieringszekerheid tellen mee.

Wat betekent 'kosten koper'?

Dat de koper de overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt.

Word ik op de hoogte gehouden van biedingen of andere kijkers?

Niet automatisch. Alleen als je in onderhandeling bent, krijg je updates.

Hoe stel ik mijn bod goed op?

Vermeld bedrag, opleverdatum en eventuele voorwaarden in je bod via je Move-account. Een toelichting van je hypotheekadviseur kan de verkoper extra zekerheid geven.

Wat gebeurt er na acceptatie van mijn bod?

Dan wordt de koopakte opgesteld, ondertekend en start de bedenktijd. Daarna volgt het traject richting overdracht bij de notaris.

Wat is NHG (Nationale Hypotheek Garantie)?

Een vangnet voor jou en zekerheid voor de bank. Hierdoor kan de rente lager zijn.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Voorwaarden in het koopcontract, zoals financiering of bouwkundige keuring. Hiermee kun je de koop alsnog ontbinden binnen een afgesproken termijn.

Wat betekent 'verkocht onder voorbehoud'?

Dat er een koopcontract is, maar voorwaarden zoals financiering of bedenktijd nog van kracht zijn.

Wat is een waarborgsom of bankgarantie?

Een bedrag (meestal 10% van de koopsom) dat je als zekerheid stort of laat garanderen. Dit gebeurt na het tekenen van de koopakte.

Ik wil weten wat mijn eigen woning waard is – wat kan ik doen?

Een van onze makelaars komt gratis en vrijblijvend bij u langs voor een waardebeoordeling.

Ik wil weten wat er financieel mogelijk is – waar kan ik terecht?

Neem contact op met uw makelaar. Die zorgt ervoor dat u snel een afspraak krijgt met een hypotheekadviseur.

Lijst van zaken

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers
- losse (hang)lampen

X

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Legplanken wasruimte, kapstok hal

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails
- gordijnen
- vitrages
- rolgordijnen

X

X

X

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking
- laminaat

X

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat
- afzuigkap
- magnetron
- koel-vriescombinatie
- vaatwasser
- koffiezetapparaat

X

X

X

X

X

X

Lijst van zaken

↙ Blijft achter
↙ Gaat mee
↙ Ter overname

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)
- fontein

X

X
X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)
- wastafelmeubel
- toilet
- toiletrolhouder
- toiletborstel(houder)

X

X
X
X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- (Voordeur)bel
- Rookmelders
- (Klok)thermostaat
- Zonwering buiten
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting
- Warmwatervoorziening, te weten
- CV-installatie

X
X
X
X

X
X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Lijst van zaken

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

↳ Blijft achter
↳ Gaat mee
↳ Ter overname

X

Klik. Volg. Vind uw thuis.

Woonnieuws, tips en nieuw aanbod.



Social Media

Hét kanaal voor nieuw aanbod,
updates en verkoopevents.



Inschrijven als zoeker

We sturen je woningen die echt bij je
passen. Check onze website.



Wist u dat...

- De meeste mensen binnen 90 seconden voelen of een huis bij ze past? De eerste indruk is alles.
- Een slimme indeling vaak belangrijker is dan extra vierkante meters.
- U bij een huis ook voor de buurt en het gevoel betaalt: sfeer, uitzicht en voorzieningen tellen mee.
- Een fijne geur, zoals koffie of vers linnen het huis aantrekkelijker maakt bij bezichtigingen.
- Een rustige ruimte groter lijkt, want te veel spullen verkleinen een kamer optisch.
- Kopers zich vooral herinneren hoe ze zich voelden, niet wat er gezegd is.
- Het oog op licht en lijnen valt; daarom werkt een opgemaakt bed of gestylede keuken zo goed.
- Veel kopers hun keuze al tijdens de rondleiding maken, de rest is onderbouwing.
- Een goed energielabel vaak voor een hogere verkoopprijs zorgt.



Niet helemaal
uw huis?
Misschien het
volgende
wel!



We hebben **meer woningen** in de verkoop.
Scan de QR-code en kijk rustig verder.



Uw regionale makelaar.

Passie en vakmanschap, elke dag opnieuw.

Yerseke

Marijkelaan 2a
4401 GG Yerseke
0113 57 31 00

Goes

Piet Heinstraat 32
4461 GL Goes
0113 23 19 34

Tholen

Eendrachtsweg 9
4691 EK Tholen
0166 72 89 00

Nieuwerkerk

Kooijman Makelaardij
Deltastraat 10
4306 BK Nieuwerkerk
0111 64 41 45



info@neeskens.com
www.neeskens.com