

LEUNIS MAKELAARS

/ o o x \ / x / o x \ \ x o / x / \ x o o / \ x o / x / \ x



www.leunis.nl



Oranjerie 11
Tholen

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



In een rustige en kindvriendelijke wijk in Tholen staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning waar alles klopt. Met maar liefst vijf slaapkamers, een ruime (37 m²) garage, een fraaie aangelegde achtertuin en een hoog afwerkingsniveau is dit zo'n woning waar je direct het gevoel hebt: hier wil ik wonen. "Instapklaar" is een term die vaak wordt gebruikt, maar hier doet het de woning eigenlijk tekort. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd, met oog voor detail en veel liefde onderhouden. Van de luxe keuken en badkamer tot de 15 zonnepanelen en het energielabel B: alles draagt bij aan een comfortabel en zorgeloos thuis. Het resultaat? Een warm en verzorgd gezinshuis waar je zó in kunt trekken.

De belangrijkste pluspunten op een rij:

- Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning
- Maar liefst 5 slaapkamers
- In 2020 volledig gerenoveerd aan de binnenzijde
- Ruime (37 m²) garage en praktische bijkeuken
- Moderne keuken (2020) met kookeiland, Quooker en Bora kookplaat
- Luxe badkamer (2020) met dakkapel en vloerverwarming
- Fraai aangelegde achtertuin (2021)
- Energielabel B
- 15 zonnepanelen met optimizers (2023)
- Kozijnen en HR++ glas vernieuwd in 2023 (met zonwerend glas op de eerste verdieping)
- Airco geplaatst in 2022
- Nieuwe rolluiken en (solar) screens geplaatst
- Hardstenen raamdorpels en zinken regenpijpen geplaatst in 2024
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Dakkapellen en boeiboorden vernieuwd en geïsoleerd in 2023
- Dakbedekking plat dak vernieuwd in 2024 middels EPDM

Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1990
Aantal kamers:	6
Energielabel:	B
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
C.V. ketel:	Nefit N8 Topline Compact HRC 2009
Woonoppervlakte:	143 m ²
Inhoud woning:	646 m ³
Perceeloppervlakte:	272 m ²

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.

Begane grond

Al bij aankomst valt het direct op: deze woning is tot in de puntjes verzorgd. De vernieuwde voordeur (2020) zet direct de toon. Eenmaal binnen kom je in een ruime en nette hal met voldoende plek voor jassen en schoenen. Hier vind je ook het moderne toilet (2020), de vernieuwde meterkast en de trap naar boven, die in 2020 een stijlvolle renovatie heeft ondergaan.

De woonkamer met open keuken is een heerlijke leefruimte waar rust en warmte samenkomen. Dankzij de strakke afwerking met stucwerk en inbouwspots heeft de ruimte een moderne en sfeervolle uitstraling. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd, terwijl de eethoek mooi overloopt in de open keuken aan de achterzijde. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De keuken (2020) is een echte eyecatcher. Met een hoge kastenwand en een ruim werkeiland is er volop werk- en bergruimte. Uiteraard ontbreekt het hier niet aan luxe: een koelkast, vriezer, vaatwasser, combimagnetron, stoomoven, Quooker en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging maken het geheel compleet. Via de openslaande tuindeuren stap je zo het terras op.

Aansluitend vind je de praktische bijkeuken, keurig ingericht met een kastenwand en de wasmachine en droger op werkhoogte. Vanuit hier heb je toegang tot zowel de tuin als de garage.

De gehele begane grond (met uitzondering van de garage) is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Ook op de eerste verdieping is het afwerkingsniveau hoog en consistent doorgevoerd. De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

De hoofdslaapkamer, gelegen boven de garage, is een fijne en lichte ruimte dankzij ramen aan beide zijden. Hier vind je bovendien praktische vaste kasten, een airco (2022) en een elektrisch bedienbaar screen aan de voorzijde. Via een vlizotrap is er bovendien nog extra bergruimte op de bergzolder. De overige drie slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim van opzet en daardoor uitstekend geschikt als kinder-, werk-, hobby- of logeerkamer.

De twee kamers aan de voorzijde zijn eveneens voorzien van elektrisch bedienbare screens.

De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en vergroot met een dakkapel, wat de ruimte extra comfortabel maakt. De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, een stijlvol badmeubel met dubbele waskommen, een hangtoilet en vloerverwarming.



Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je eerst op een lichte overloop met veel praktische bergruimte in de vaste kasten.

Daarnaast bevindt zich hier de vijfde slaapkamer, momenteel in gebruik als kantoor-/hobbyruimte. Dankzij het Velux dakraam komt er prettig daglicht binnen en achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

Tuin en garage

De achtertuin is in 2021 opnieuw aangelegd en dat zie je terug in de verzorgde uitstraling. Met sierbestrating, een gazon, beplanting en nieuwe schuttingen is het een fijne plek om te ontspannen. Door de breedte van de tuin en de ligging op het noordoosten vind je hier altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw. Ook is er een praktische vrije achterom.

De garage is ruim en multifunctioneel. Ideaal voor het stallen van een auto, maar ook zeer geschikt als werk- of hobbyruimte. De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare paneeldeur, elektra, een radiator en een uitstortgootsteen. Daarnaast vind je hier de cv-ketel (2009), de omvormer van de zonnepanelen (2023), de waterontharder (2020) en de verdeler van de vloerverwarming. Dankzij de extra ramen en de loopdeur naar de tuin is er prettig daglicht aanwezig. Een leuk detail is de extra afzuigkap; ideaal voor bijvoorbeeld het bakken van friet.

Ook aan de buitenzijde is veel aandacht besteed aan de afwerking, met onder andere hardstenen raamdorpels en zinken regenpijpen die bijdragen aan de verzorgde uitstraling van de woning.

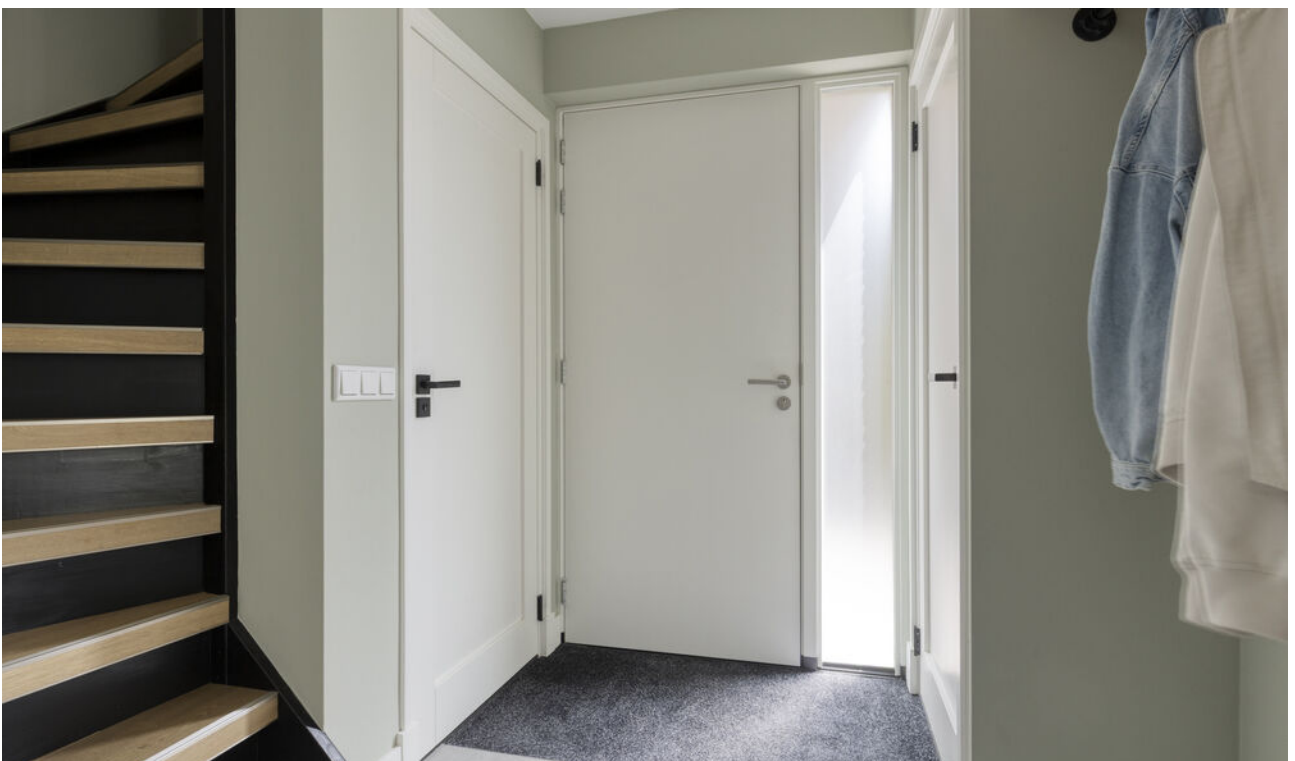
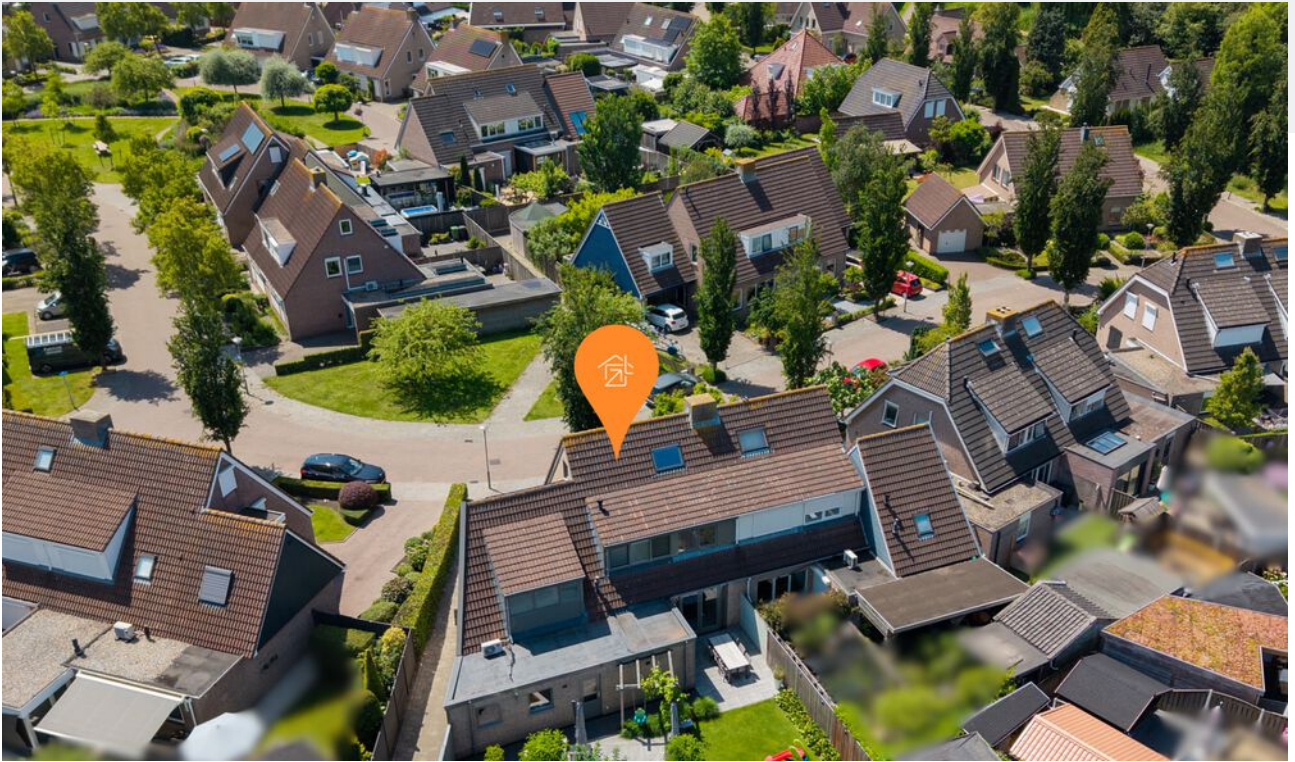
Tholen

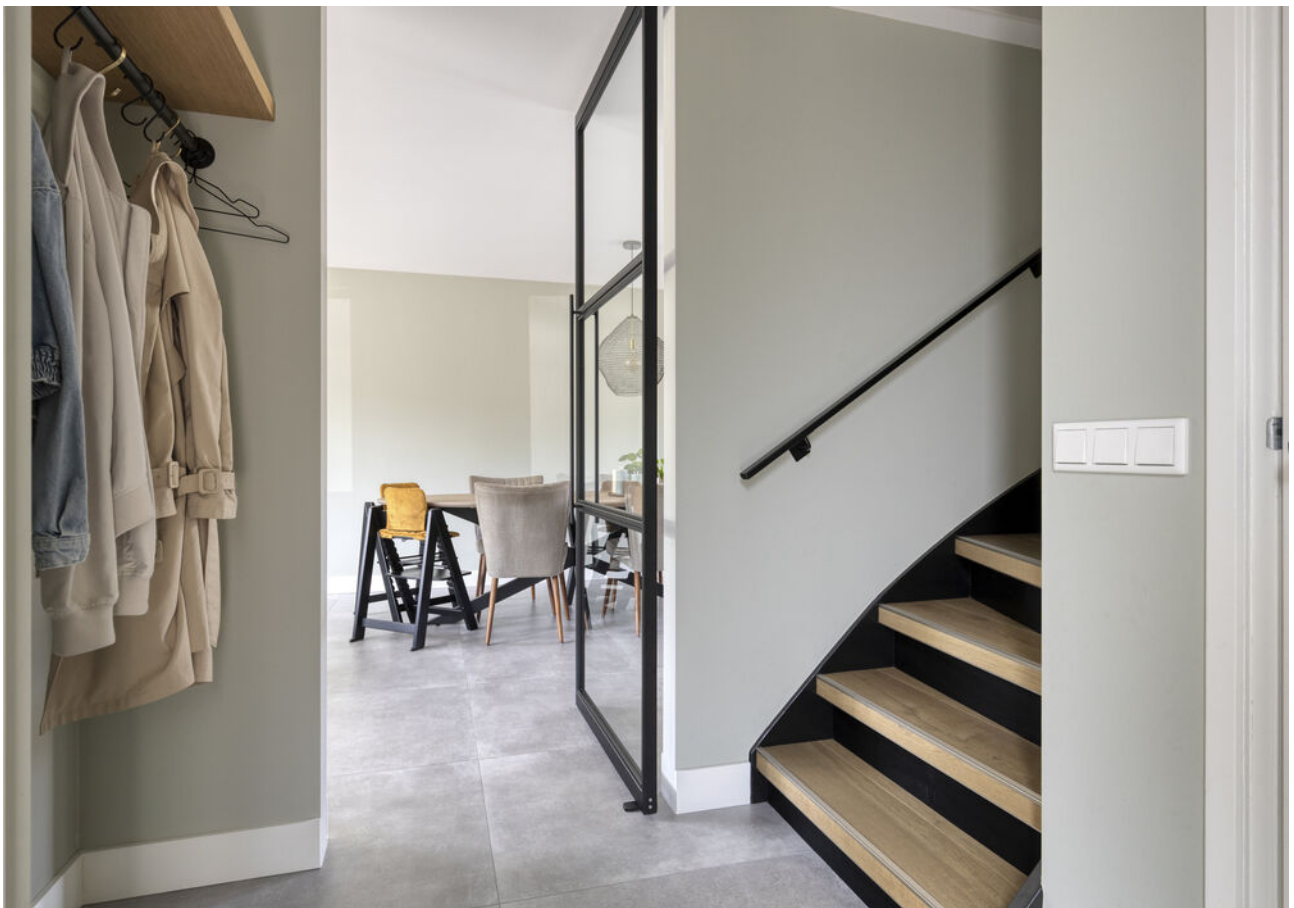
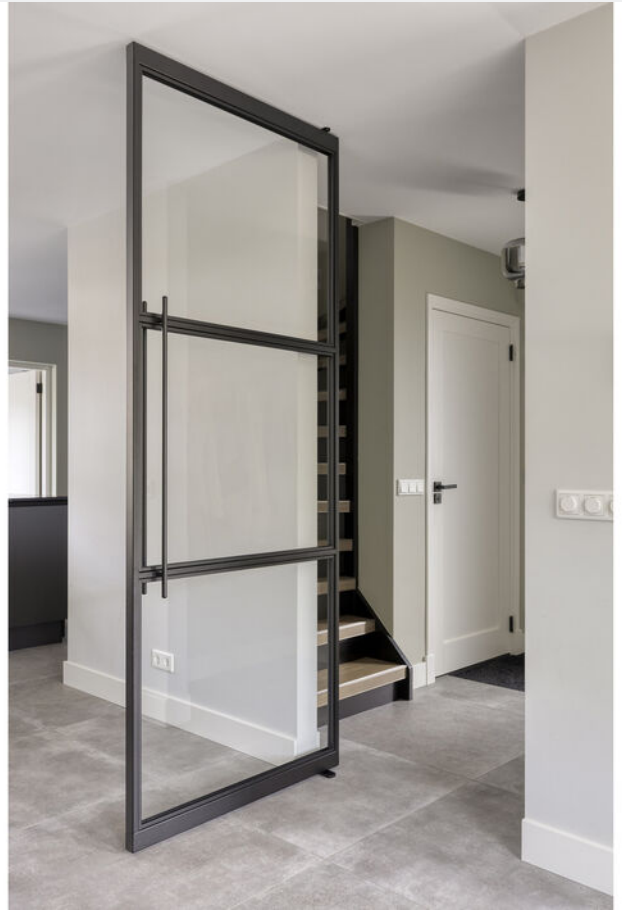
Tholen is een sfeervolle vestingstad met een rijke historie, karakteristieke straatjes en een levendig centrum met haven, diverse winkels, restaurants en gezellige terrassen. De stad biedt daarnaast een breed scala aan voorzieningen, zoals scholen, sportverenigingen en zorgfaciliteiten, waardoor het een aantrekkelijke woonplaats is voor jong en oud. Dankzij de ligging aan het water en de nabijheid van natuurgebieden is het een geliefde plek voor wandelaars, fietsers en watersportliefhebbers. Bovendien is de woning gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen, waardoor omliggende steden en dorpen uitstekend bereikbaar zijn. Bergen op Zoom ligt op circa 20 minuten rijden, terwijl Breda, Rotterdam en Antwerpen in circa 40 minuten te bereiken zijn.

Wij kunnen ons goed voorstellen dat je deze woning zelf wilt ervaren. Neem contact op met Leunis Makelaars en plan een bezichtiging!

Koopsom: € 525.000,- K.K.









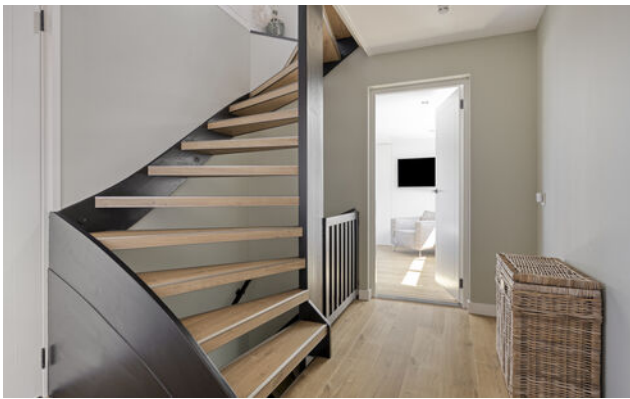




















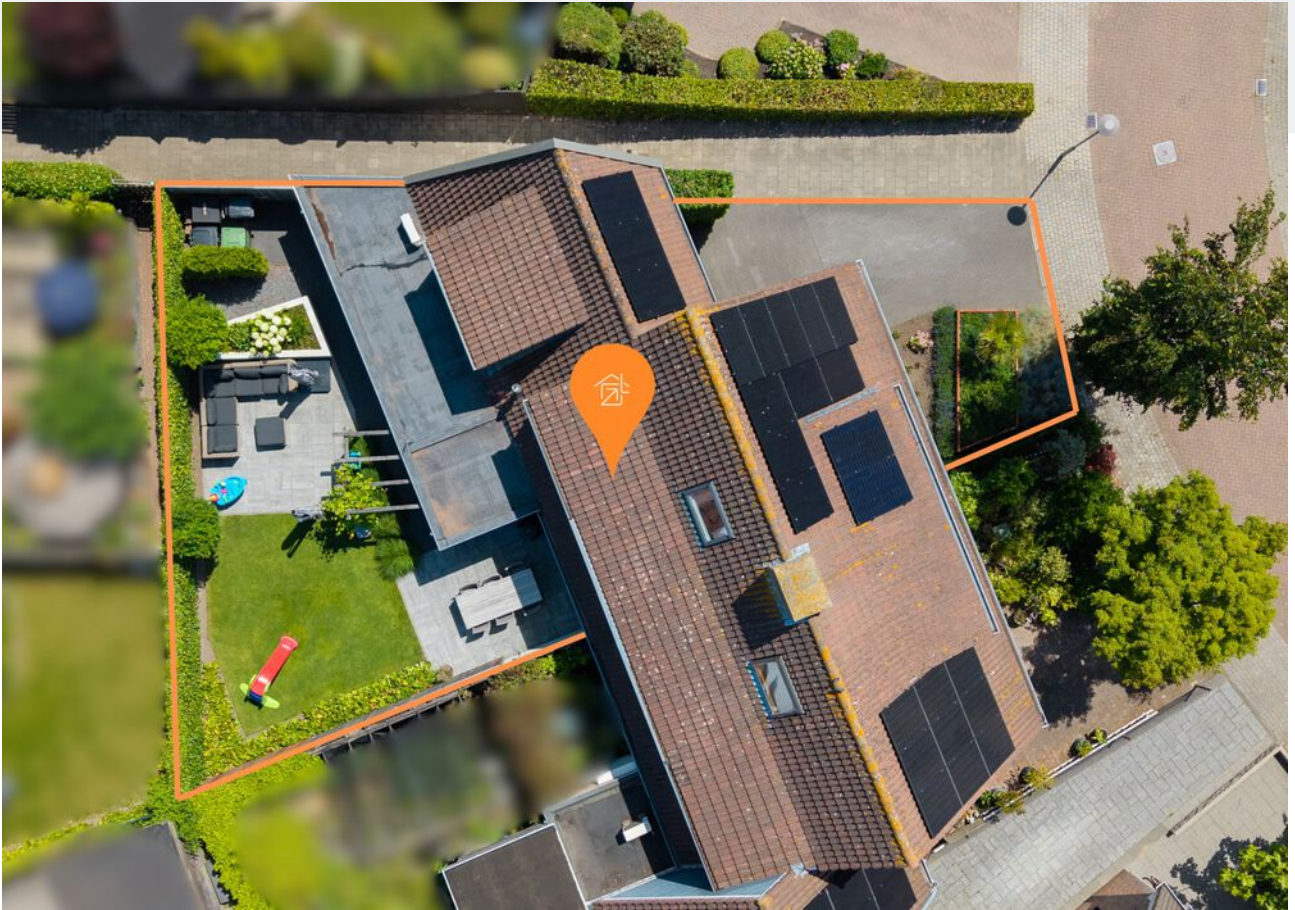










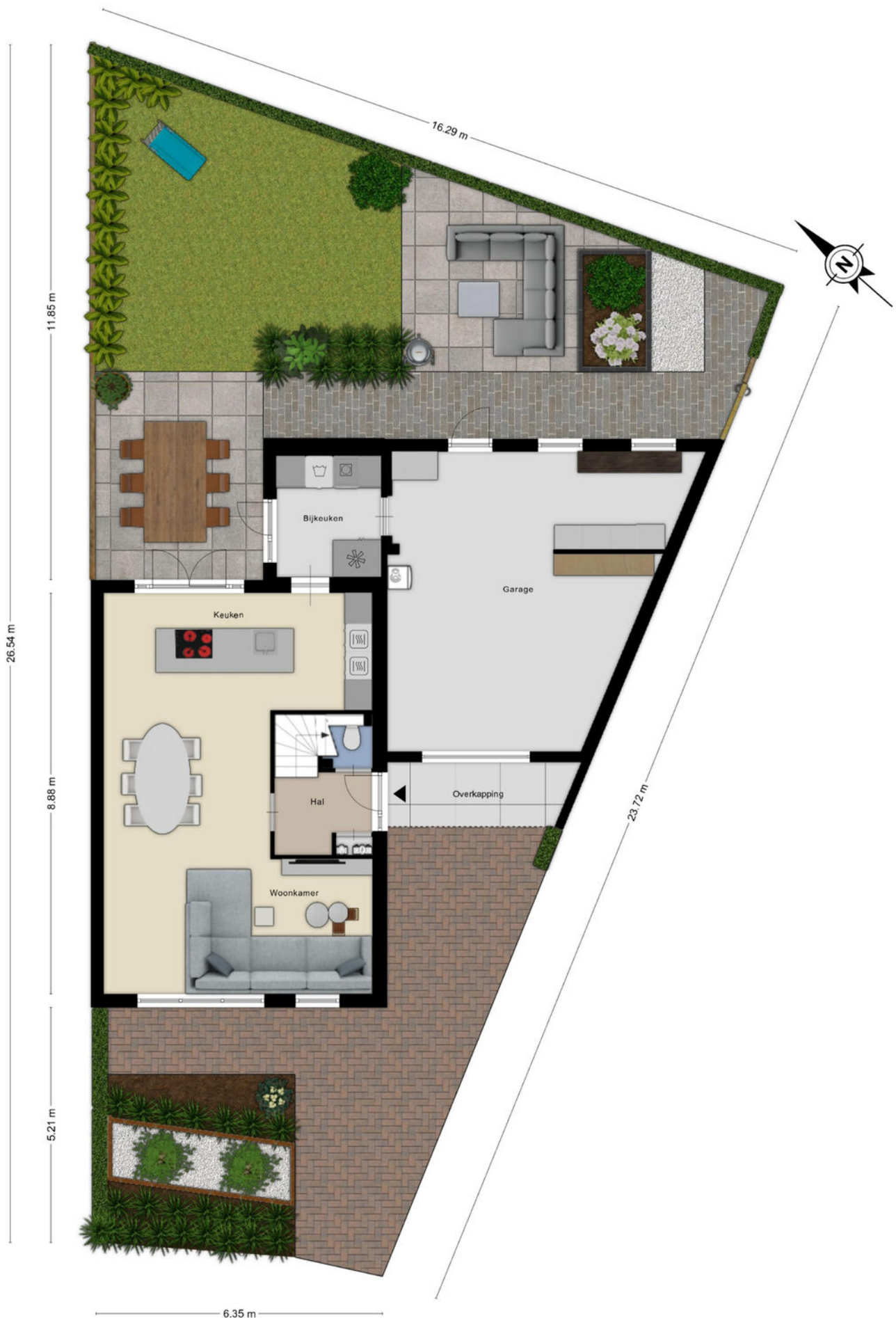


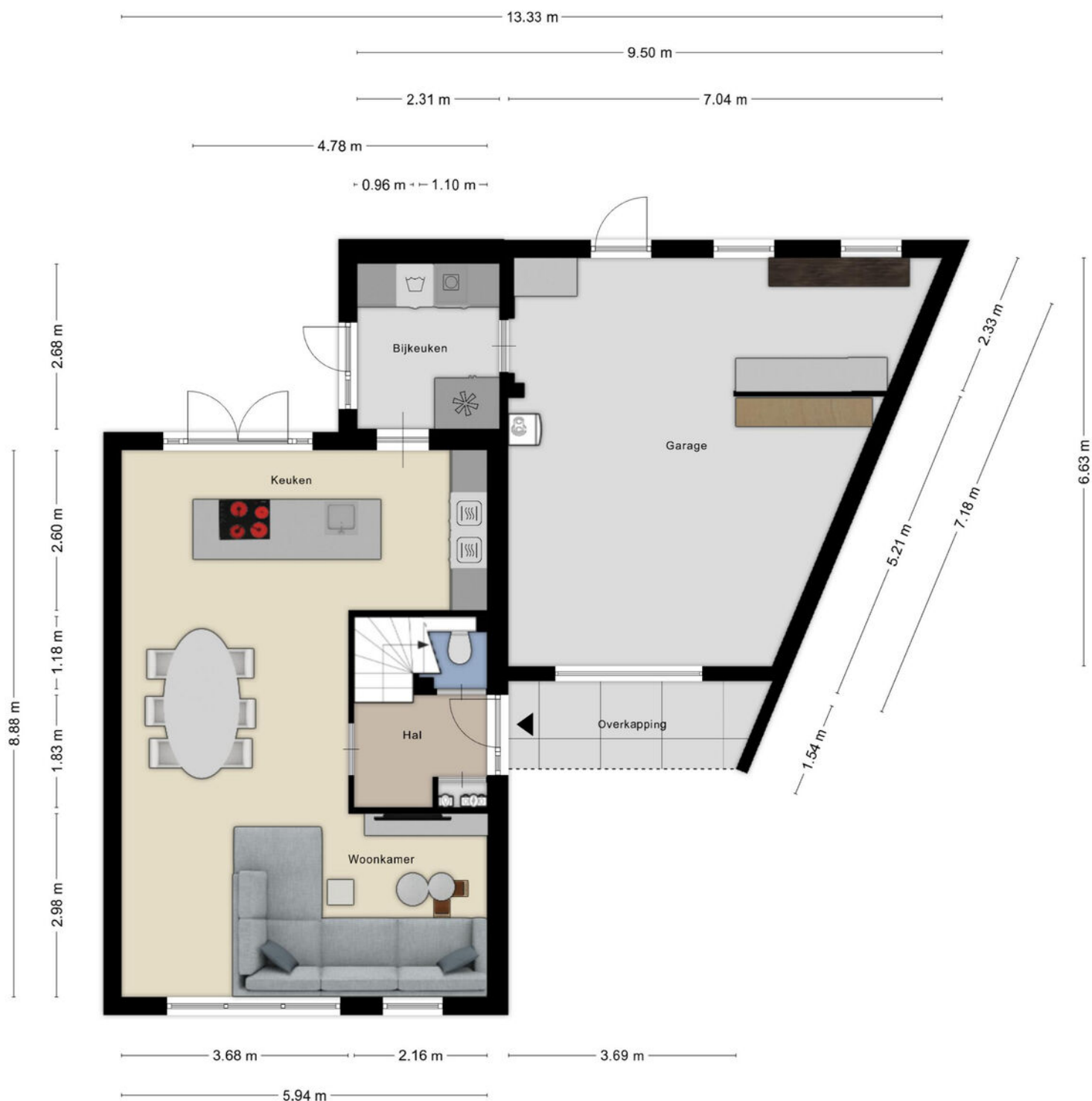




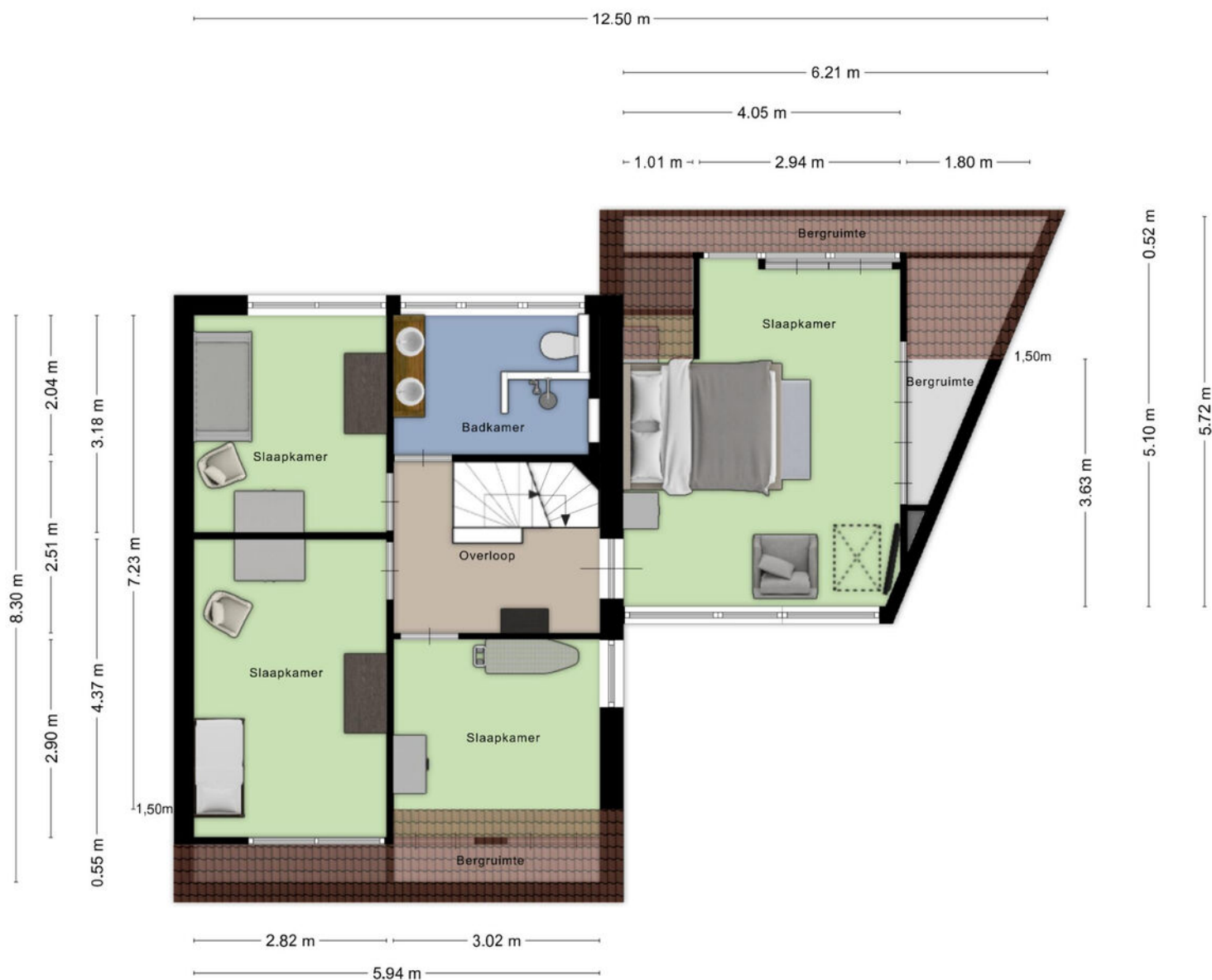




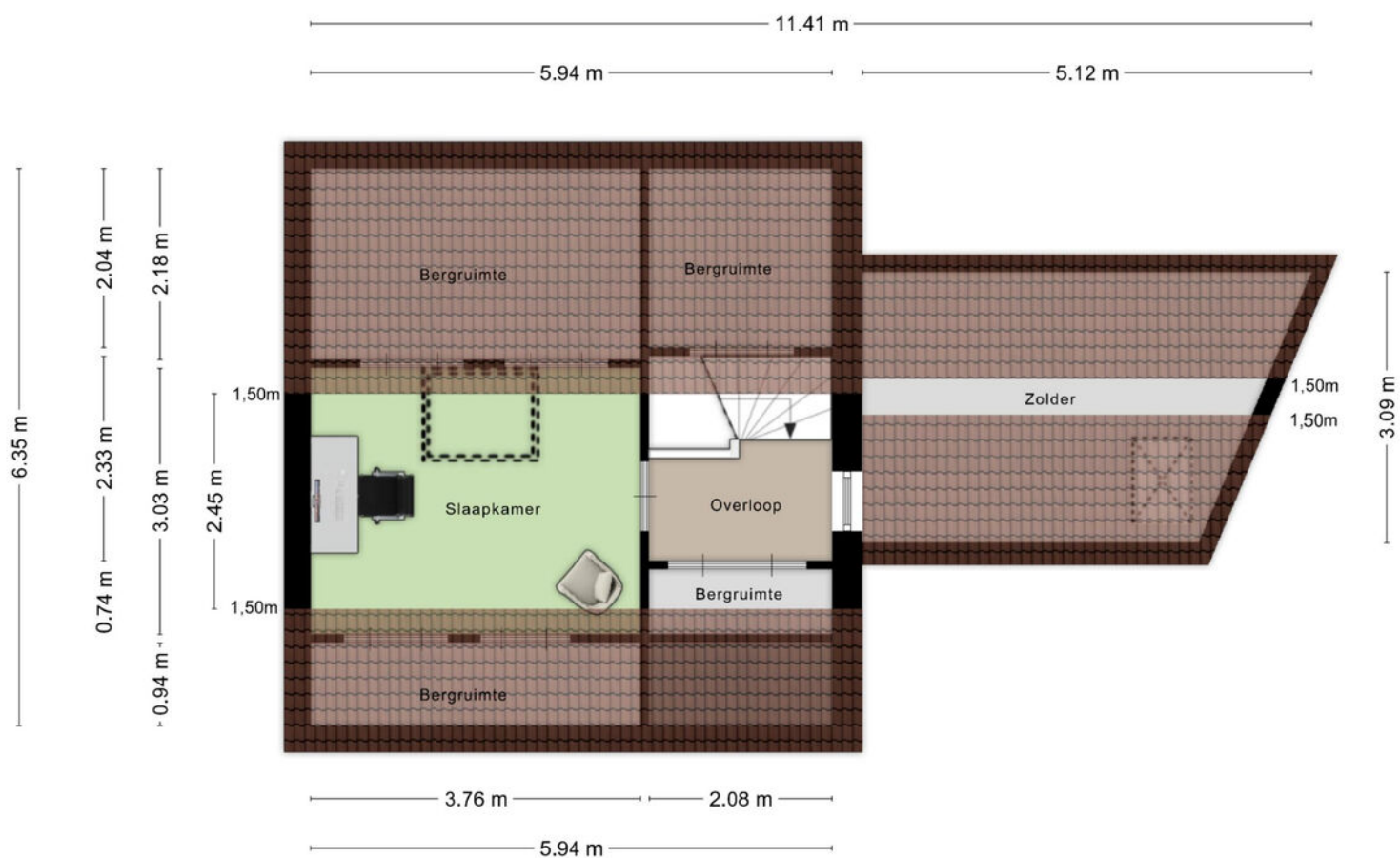




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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: 9,1 (april 2025)

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 wiesdebestedemakelaar.nl hebben wij een hoge gemiddelde score in Zeeland. Dat is iets waar wij natuurlijk erg trots op zijn.

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!

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.



wie is de
beste makelaar

Powered by MTMO.nl

‘Uitstekende’
score in:

2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014

Kantoor met
jong en
enthousiast
team

‘BESTE
MAKELAAR’
in:

2013,
2022
&
2024

Wij beschikken
over een groot
zoekersbestand!

Uw woning komt online bij:

Leunis.nl

**Vastgoed
Ned.**

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



X \ / X / O X \ / O O X \ / X / O

Huis kopen?

Vertrouw op Leunis Makelaars
als aankoopmakelaar!



Huis verkopen?

Gratis waardebeoordeling
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.

