

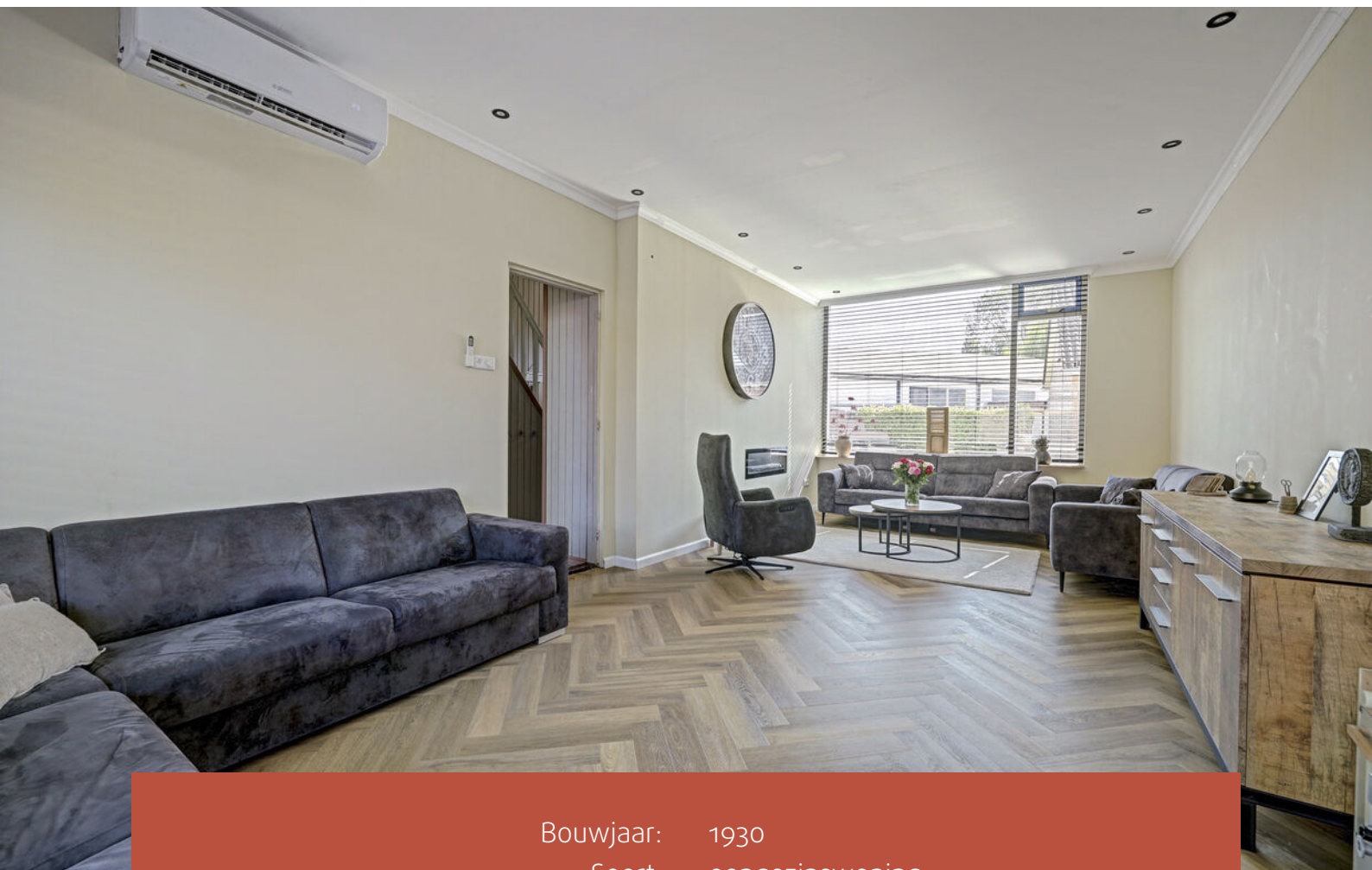


mark
makelaardij



POORTVLIET
Smidsstraat 4 6

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	11
Inhoud:	905 m ³
Woonoppervlakte:	217 m ²
Perceeloppervlakte:	304 m ²
Overige inpandige ruimte:	23 m ²
Externe bergruimte:	14 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	D

Omschrijving

Zoek je een woning waarin iedereen zijn eigen plek heeft? Of denk je aan wonen met twee generaties onder één dak? Aan de Smidsstraat in Poortvliet staat deze vrijstaande woning uit 1930 op een perceel van 304 m², met maar liefst acht slaapkamers. Ruimte is hier geen schaars goed! Het huis bestaat uit twee met elkaar verbonden delen en biedt plek aan een groot gezin, aan wie werkt of hobbyt aan huis, of aan wie een ouder dichtbij wil hebben zonder bij elkaar op schoot te zitten. Van de bouwperiode is nog veel bewaard gebleven, met hoge plafonds, een originele tegelvloer in de hal en kraaldelenplafonds boven. Beneden is bovendien gelijkvloers wonen mogelijk. Achter het huis ligt een omheinde tuin met volop ruimte om te spelen, te tuinieren en te klussen. En Poortvliet? Dat is een dorp midden op het eiland Tholen waar mensen elkaar nog kennen. Benieuwd hoeveel huis hier werkelijk staat? Plan dan snel een bezichtiging in.

Begane grond:

Je komt binnen in de hal, waar de originele tegelvloer meteen de toon zet. Hier vind je de meterkast met tien groepen, een krachtgroep en een slimme meter, de trapopgang en een garderobekast waarin ook de gasmeter is weggewerkt. Onder de trap zit een trapkast met daarachter de toegang tot de kelder.

De woonkamer is afgewerkt met een pvc-vloer op beton en een verlaagd plafond met ingebouwde ledspots. Een airconditioning houdt de ruimte op warme dagen aangenaam. De sierhaard vormt het optische middelpunt en geeft de kamer een huiselijke uitstraling. Door de hoge plafonds oogt het geheel royaal.

De keuken is uitgevoerd in hoekopstelling met een natuurstenen aanrechtblad, anderhalve spoelbak, een Bosch inductiekookplaat met afzuigkap, een Bosch oven, een losse Miele vaatwasser en de nodige lades en kastjes. Op de vloer ligt laminaat.

Aansluitend ligt een kamer die nu als slaapkamer in gebruik is, maar zich net zo goed leent als werkkamer of hobbyruimte. Ook hier laminaat op de vloer.

Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken, met een tegelvloer, de opstelling voor wasmachine en droger, de cv-ketel en extra bergruimte. De voormalige toiletruimte doet hier nu dienst als schoenenkast.

Daarnaast ligt de badkamer, geheel betegeld en uitgerust met een wastafelmeubel met spiegel en verlichting, een ligbad, een aparte douche, een handdoekradiator en het toilet. Samen met de aangrenzende slaapkamer maakt dat gelijkvloers wonen hier mogelijk.

Tot slot is er de eetkamer met laminaatvloer en twee vaste kasten. Een aparte plek om met elkaar aan tafel te gaan, iets wat je in nieuwere woningen zelden nog tegenkomt.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop met tapijt, met een vaste kast en toegang tot de slaapkamers. Ook het separate toilet met hangcloset en fonteintje vind je hier.

In het linkerdeel liggen vier slaapkamers. Aan de voorzijde een grote kamer met laminaat en vaste kast, en een tweede kamer met laminaat en dakkapel. Aan de achterzijde twee slaapkamers met tapijt, allebei met een dakraam.

Daarachter kom je in een tussenruimte die nu als hobbyruimte wordt gebruikt. Genoeg vierkante meters om er een extra slaapkamer of werkplek van te maken, als je dat wilt.

Het rechterdeel telt nog drie slaapkamers. Aan de achterzijde één met laminaat, aan de voorzijde een royale kamer met tapijt, een recent geplaatste dakkapel met kunststof kozijnen en een vaste kast. Aan de uiterste rechterzijde is een extra slaapkamer gerealiseerd met een gestuukt plafond.

Kenmerkend voor deze verdieping zijn de kraaldelenplafonds die in de meeste kamers bewaard zijn gebleven. Die geven het huis boven een herkenbaar eigen karakter.

Bergzolders:

Boven zowel het linker- als het rechterdeel bevindt zich een onbevloerde zolderruimte, allebei bereikbaar via een vlizotrap. Deze ruimtes zijn geschikt te maken voor opslag.

Tuin en berging:

De achtertuin is grotendeels aangelegd met sierbestrating, wat het onderhoud beperkt en ruimte laat voor meerdere zitplekken. Daarnaast is er een groen gedeelte met gazon, een aantal fruitboompjes en een berk. Een schommel en trampoline maken de tuin direct bruikbaar voor kinderen. Het geheel is omheind en via een brede dubbele poort rijd je zo naar de voorzijde, handig voor de aanhanger, boot of fietsen.

Achter in de tuin staat een deels geïsoleerde zeecontainer die als berging in gebruik is en over elektra beschikt. Ideaal voor opslag, klussen of een werkplaats.

De wijk en omgeving:

De woning ligt centraal in Poortvliet, een dorp midden op het eiland Tholen met ongeveer vijftienhonderd inwoners. Een plek waar mensen elkaar nog kennen, met basisscholen, kerken, sportvelden en een actief verenigingsleven op korte afstand. Rondom het dorp liggen polders en dijken, met de Oosterschelde en het natuurgebied 'de Pluimpot' binnen fietsafstand voor wie graag naar buiten gaat.

Voor het grotere winkelaanbod, scholen voor voortgezet onderwijs en horeca rijd je naar Tholen of Sint-Maartensdijk, allebei op een kwartiertje. Via de N286 sta je binnen twintig minuten in Bergen op Zoom, Goes bereik je via de Oesterdam in ongeveer een half uur en Rotterdam en Breda liggen op zo'n uur rijden. Landelijk wonen zonder dat je ver van alles af zit.

Duurzaam wonen, met extra leenruimte:

De woning heeft energielabel D en er liggen zonnepanelen op het dak. Wil je verder verduurzamen? Daar zijn goede mogelijkheden voor:

- Binnen je hypotheek kun je in 2026 tot € 15.000 extra lenen voor energiebesparende maatregelen, bovenop je reguliere maximale hypotheek;
- De Energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds biedt tot € 29.000, met zelfs 0% rente als het gezamenlijk verzamelinkomen onder de € 60.000 ligt;
- Voor isolatie, een warmtepomp of een zonneboiler kun je daarnaast gebruikmaken van de ISDE-subsidie van de Rijksoverheid.

Bij een huis van deze omvang tikt elke stap richting lagere energielasten stevig door. Je hypotheekadviseur kan je hier alles over vertellen.

Wat maakt deze woning interessant?

- Vrijstaande woning uit 1930 op een perceel van 304 m²;
- Acht slaapkamers, verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping;
- Slaapkamer én complete badkamer op de begane grond, dus gelijkvloers wonen mogelijk;
- Aparte eetkamer naast de woonkamer;
- Karaktervolle details: originele tegelvloer in de hal, hoge plafonds en kraaldelenplafonds boven;
- Omheinde achtertuin met sierbestrating, gazon, fruitbomen en speelruimte.
- Deels geïsoleerde zeecontainer met elektra als berging of werkplaats
- Energielabel D (vraag je adviseur naar de extra leenmogelijkheden);
- Aanvaarding: in overleg (verkopers voorkeur: eind 2026).

Mark Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij.

Interesse?

Wil je deze woning bezichtigen? Bel of WhatsApp Mark Makelaardij op 0166 748 028 en we plannen snel een afspraak in. We vertellen je graag meer over de mogelijkheden van dit huis.

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!

















































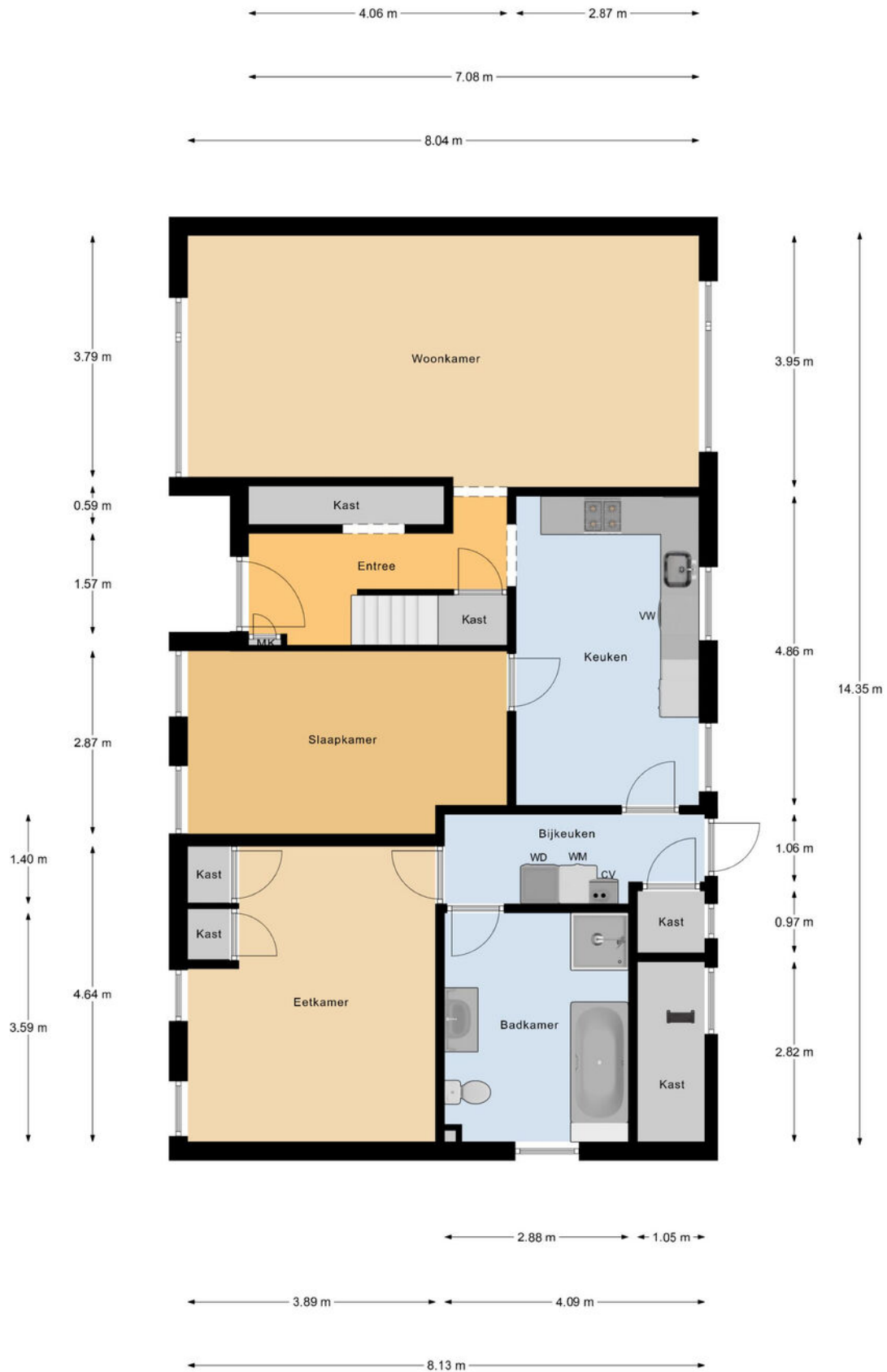








Plattegronden



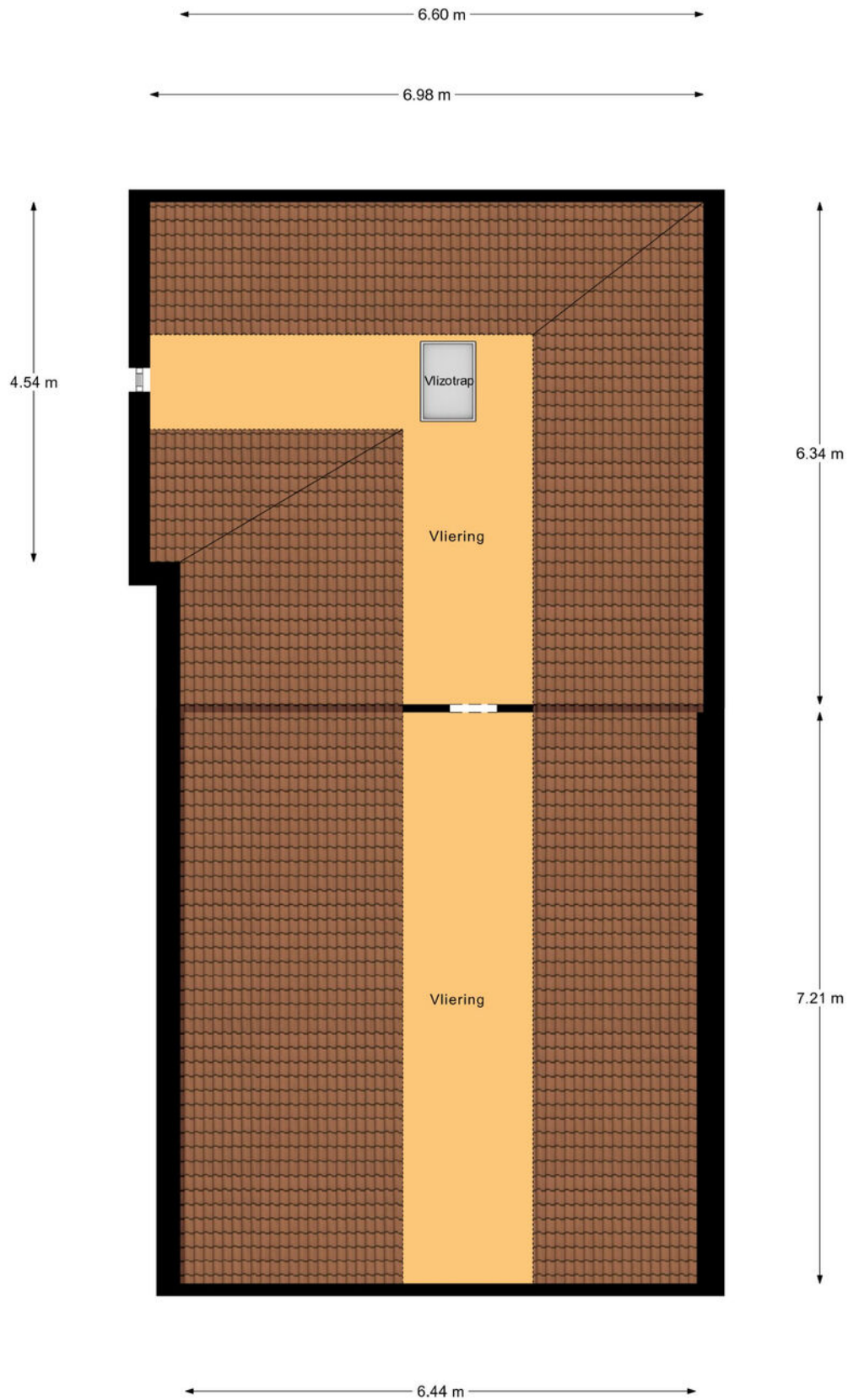
Begane Grond

Plattegronden



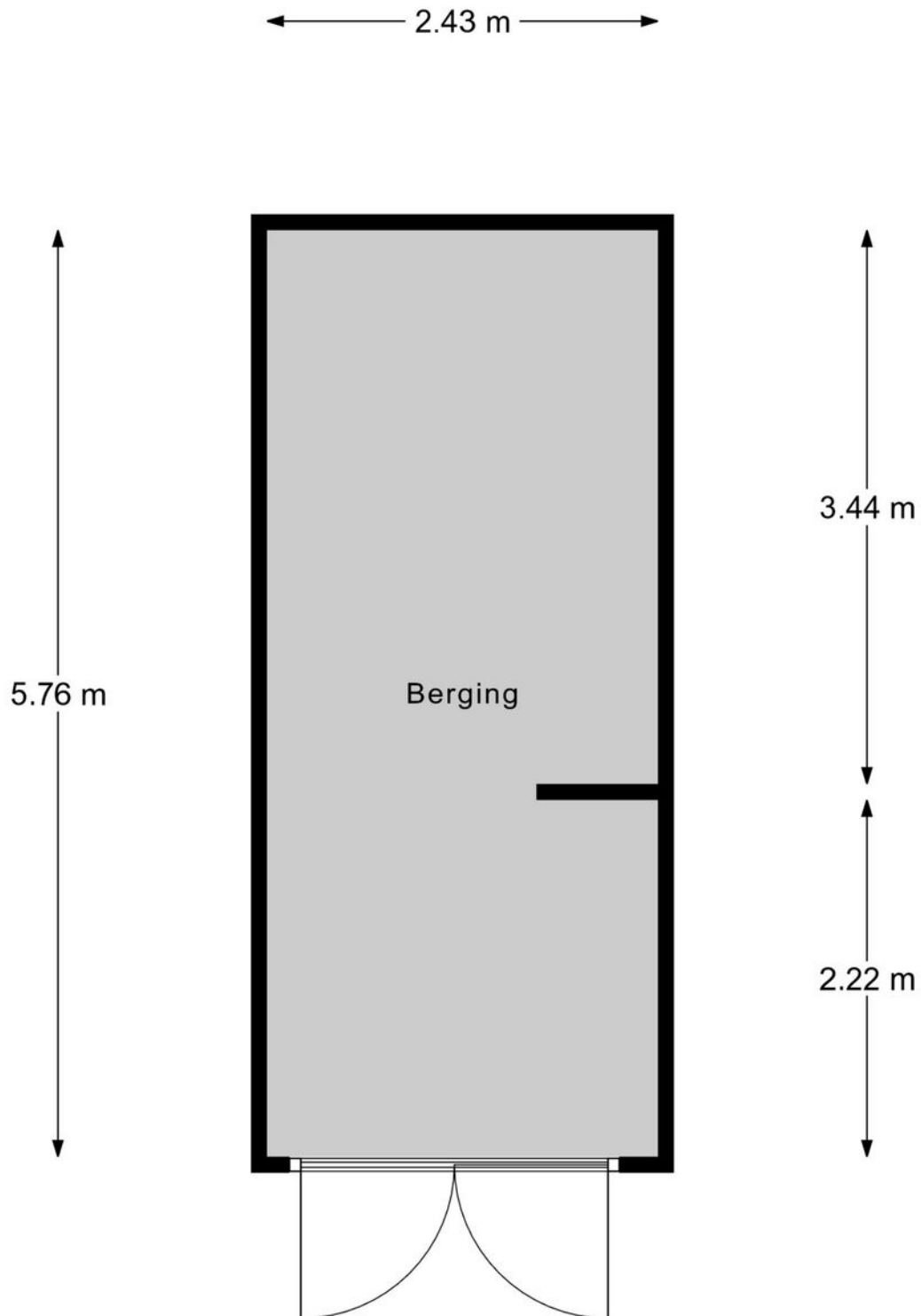
1e Verdieping

Plattegronden



2e Verdieping

Plattegronden



Berging

Plattegronden



Begane Grond

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Smidsstraat 6



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 Poortvliet
Sectie N
Perceel 586

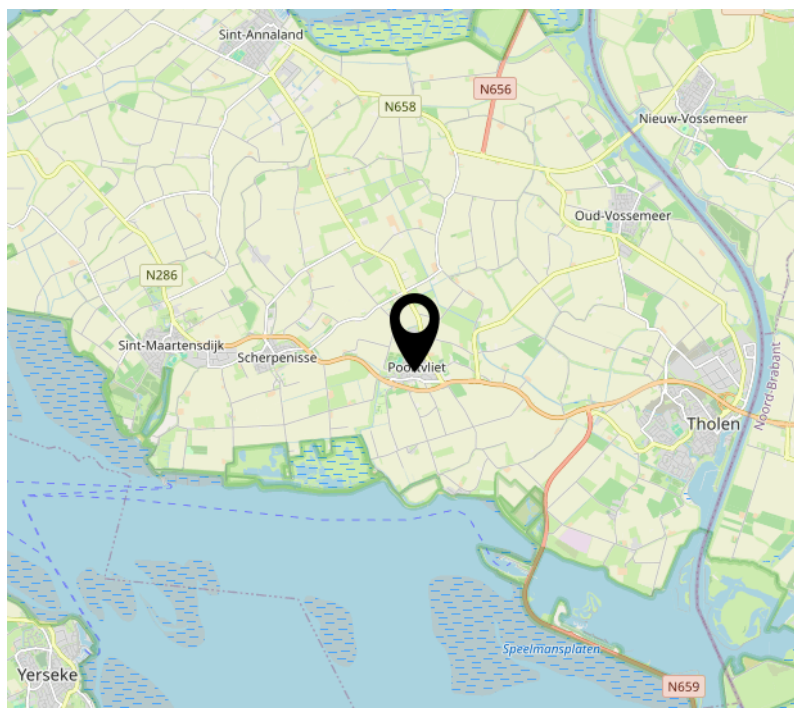
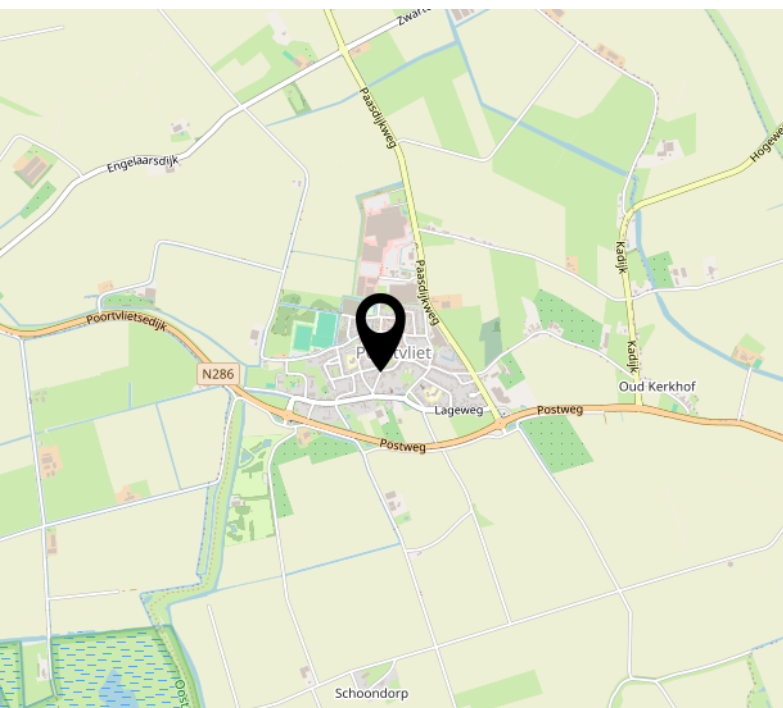
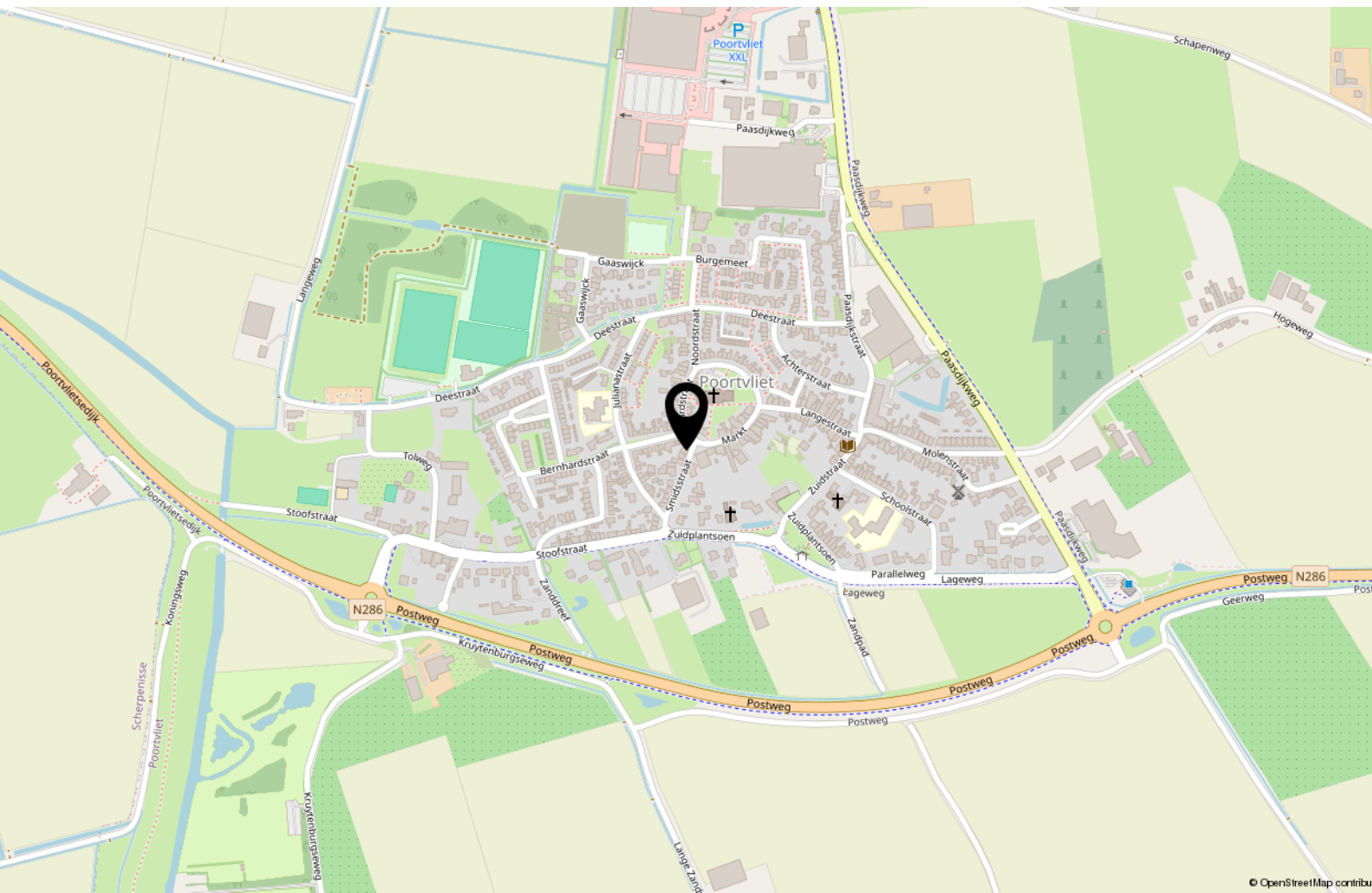
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 passen 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 eersteieder 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 is niet perse noodzakelijk dat de koper de akte altijd persoonlijk in ontvangst neemt. De akte kan ook naar het notariskantoor 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