

LEUNIS MAKELAARS



www.leunis.nl

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



Bolwerk 9
Tholen

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Wonen op één van de mooiste plekjes van Tholen, met uitzicht over de Veste!

Deze karakteristieke halfvrijstaande jaren dertig woning is er één die direct de aandacht trekt. Gelegen aan het prachtige en rustige Bolwerk, met aan de voorzijde uitzicht over de Veste en park en aan de achterzijde een diepe tuin op het zuiden op 304 m² eigen grond.

De karakteristieke architectuur, glas-in-loodramen en andere sfeervolle details geven de woning een geheel eigen karakter.

Ook binnen valt er genoeg te ontdekken. De woning beschikt over een woonkamer met erker, een en-suite eetkamer, separate keuken, vier slaapkamers en een ruime badkamer. Dankzij de vaste trap naar de tweede verdieping zijn er bovendien volop mogelijkheden om hier nog meer slaap- of werkruimte te creëren. Hoewel de woning op onderdelen een eigentijdse update kan gebruiken, biedt dat juist de kans om dit karakteristieke huis helemaal naar eigen smaak en wensen te maken. De ligging, ruimte en sfeer vormen hiervoor een prachtige basis!

Kenmerken op een rij:

- Karakteristieke halfvrijstaande woning uit 1928
- Circa 140 m² woonoppervlakte
- Fraaie ligging met uitzicht over de Veste aan de voorzijde
- Diepe achtertuin op het zuiden met zicht op de kerk
- Karakteristieke details en glas-in-loodramen
- Vier slaapkamers
- Ruime badkamer en separaat toilet op de eerste verdieping
- Praktische berging en kelder met volop bergruimte

Type woning:	halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	1928
Aantal kamers:	7
Energielabel:	G
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
C.V. ketel:	ITHO Aquamax HR 24 2011
Woonoppervlakte:	140 m ²
Inhoud woning:	512 m ³
Perceeloppervlakte:	304 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

Je komt de woning binnen in een voorportaal en daarna een ruime fraaie hal, waar de sfeer van het huis direct goed voelbaar is. De aanwezige ramen zorgen voor veel daglicht en de karakteristieke kozijnen en paneeldeuren passen helemaal bij de uitstraling van de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, keuken, kelder, meterkast en het toilet. Ook bevindt zich hier de trapgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer aan de voorzijde beschikt over een fraaie erker met glas-in-loodramen en uitzicht over de Veste en het park. Er is meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek rondom de marmeren schouw. Via de karakteristieke en-suite deuren met vaste kasten bereik je de eetkamer, waar eveneens een schouw aanwezig is. De grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel licht en zijn voorzien van screens en een elektrisch bedienbaar zonnescherf en geven een fraai zicht op de achtertuin.

De separate keuken is eveneens een lichte ruimte dankzij de verschillende ramen en de tuindeur. De huidige keukenopstelling beschikt over een koelkast, oven, 4-pits gasfornuis en afzuigkap. Hier ligt een mooie kans om de ruimte helemaal naar eigen smaak en wensen opnieuw in te richten. De ramen zijn voorzien van screens en rolluiken.

Een praktisch extraatje is de kelder, die vanuit de hal bereikbaar is. Hier is volop ruimte voor voorraad en andere spullen. Dankzij de aanwezige ramen komt er bovendien prettig daglicht binnen. Ook deze ramen zijn voorzien van een rolluik.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de lichte overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Alle drie de slaapkamers hebben een prettig formaat, veel licht en een mooie plafondhoogte. Daarnaast zijn ze stuk voor stuk voorzien van vaste kasten. De royale slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen wastafel en geeft toegang tot het balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een screen.

Ook de badkamer is verrassend ruim opgezet en beschikt over een grote douchecabine en een badmeubel met wastafel. De grote ramen zorgen voor prettig daglicht en zijn voorzien van een screen. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig. Extra praktisch is het separate toilet direct naast de badkamer.



Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is gewoon via een vaste trap bereikbaar. Je komt hier op een grote open voorzolder, met aan de achterzijde nog een vierde slaapkamer. Op de tweede verdieping staat ook de cv ketel opgesteld. Zowel aan de voor- als achterzijde is een dakkapel aanwezig, waardoor ook deze verdieping verrassend veel ruimte biedt. Met enkele aanpassingen zijn hier verschillende mogelijkheden denkbaar, bijvoorbeeld voor extra slaapruijnte, een werkplek of hobbyruimte. Kortom: ook op deze verdieping aan potentie geen gebrek!

Tuin en berging

Aan de voorzijde siertuin en sierbestrating. De diepe achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is ingericht met verschillende groene en beschutte hoekjes. Een fijne plek met volop privacy én een mooi doorkijkje richting de kerktoren.

Via de poort aan de zijkant is de achtertuin rechtstreeks vanaf de straat bereikbaar.

Dicht bij de achterdeur staat een praktische berging, uitgevoerd in een stijl die mooi aansluit bij de woning. Hier zijn elektra en water aanwezig en bevindt zich tevens de aansluiting voor de wasmachine.

Wonen in Tholen

Tholen is een sfeervolle vestingstad met een rijke historie, karakteristieke straatjes en een gezellig centrum met een haven, winkels, restaurants en terrassen. Daarnaast zijn er volop dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder scholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen.

Ook liefhebbers van wandelen, fietsen en watersport zitten hier goed. Het water en de natuur zijn nooit ver weg en vanuit de stad ben je snel in het omliggende Zeeuwse landschap. Tegelijkertijd is Tholen gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen richting onder andere Bergen op Zoom, Breda, Rotterdam en Antwerpen.

Bolwerk 9 biedt daarmee een bijzondere combinatie: karakteristiek wonen op een prachtige plek in Tholen, met volop ruimte én de mogelijkheid om het huis helemaal naar eigen smaak te maken. Hier komt zelden iets te koop.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem contact op met Leunis Makelaars en plan een bezichtiging!

Vraagprijs: € 425.000,- K.K.





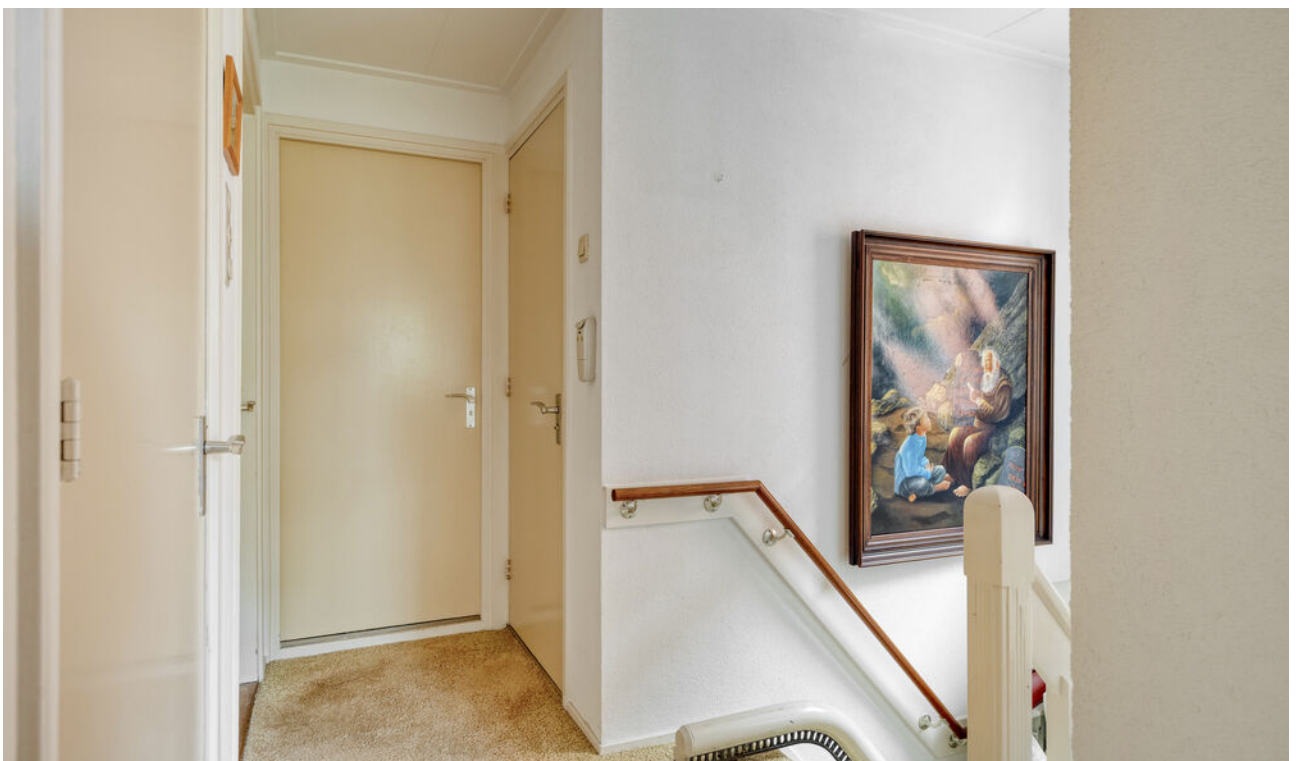
















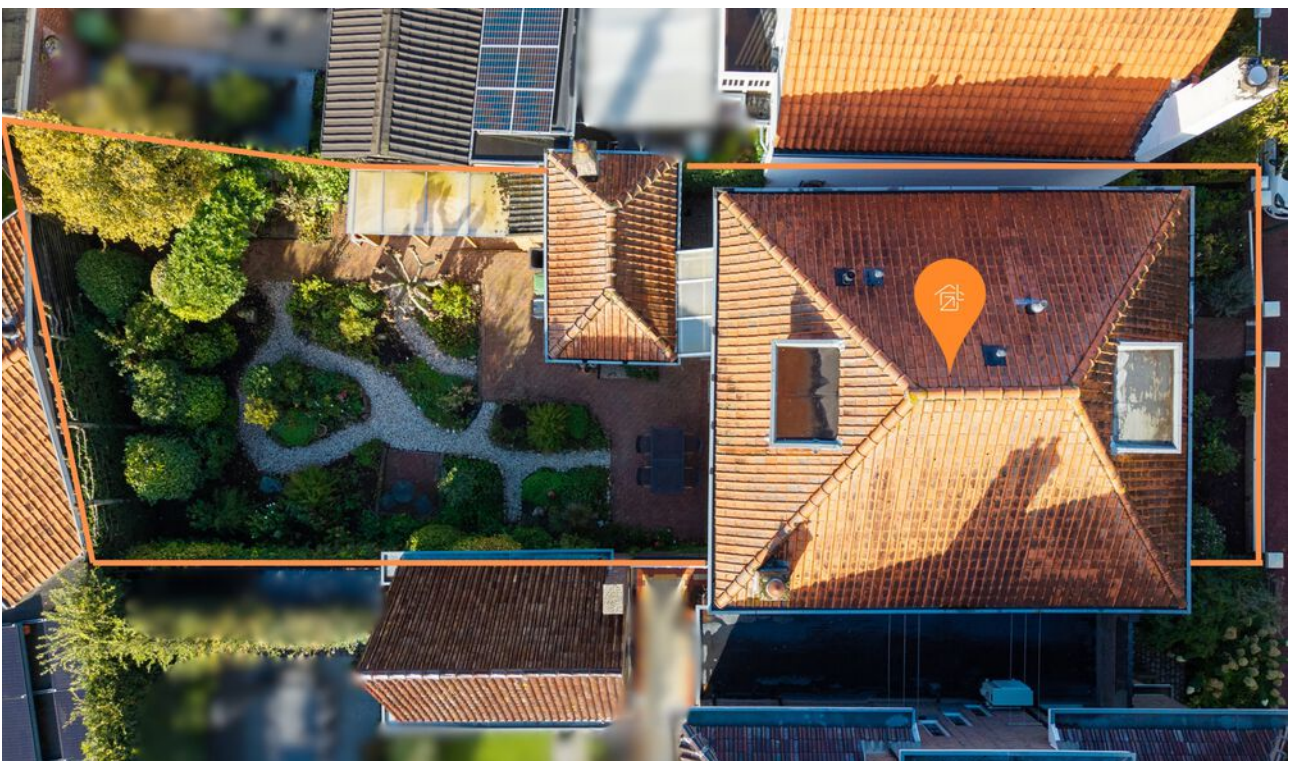








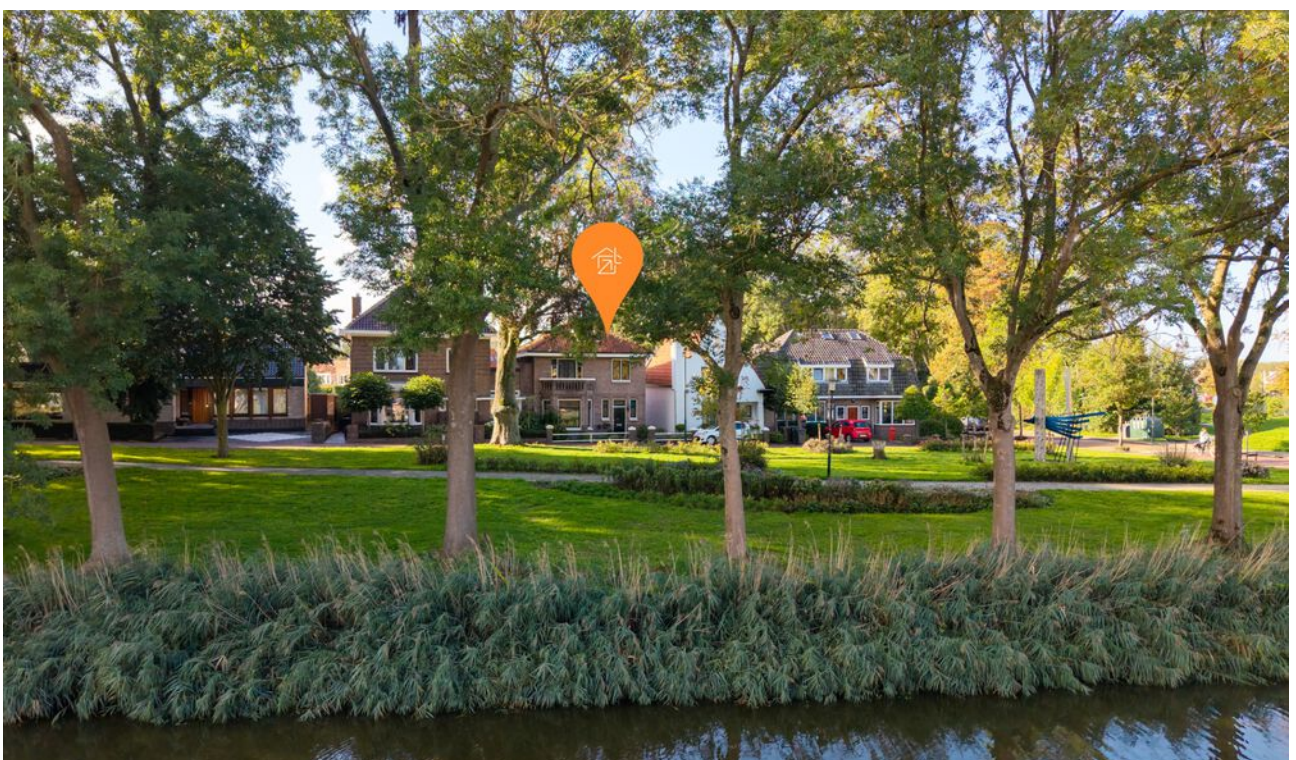




















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

3.43 m 2.36 m 1.07 m
 0.52 m 1.36 m 4.14 m 1.46 m
 3.20 m
 1,50m 1,50m

2.19 m
 5.30 m
 8.05 m
 0.90 m 1.64 m



1,50m
 2.84 m
 5.17 m
 1,50m

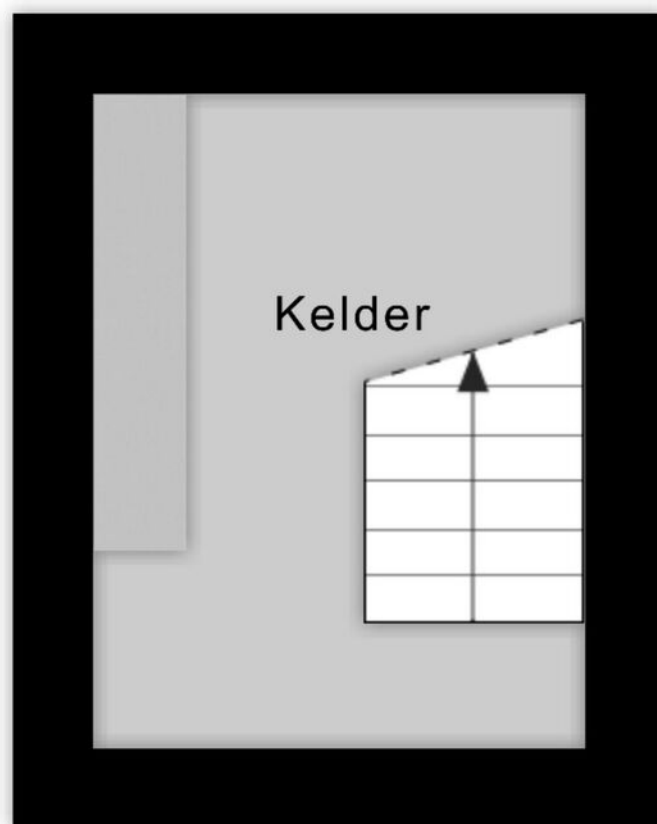
9.16 m

7.15 m
 8.31 m

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

1.83 m

2.44 m



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tholen

Sectie R

Perceel 128

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.

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.

