

LEUNIS MAKELAARS

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

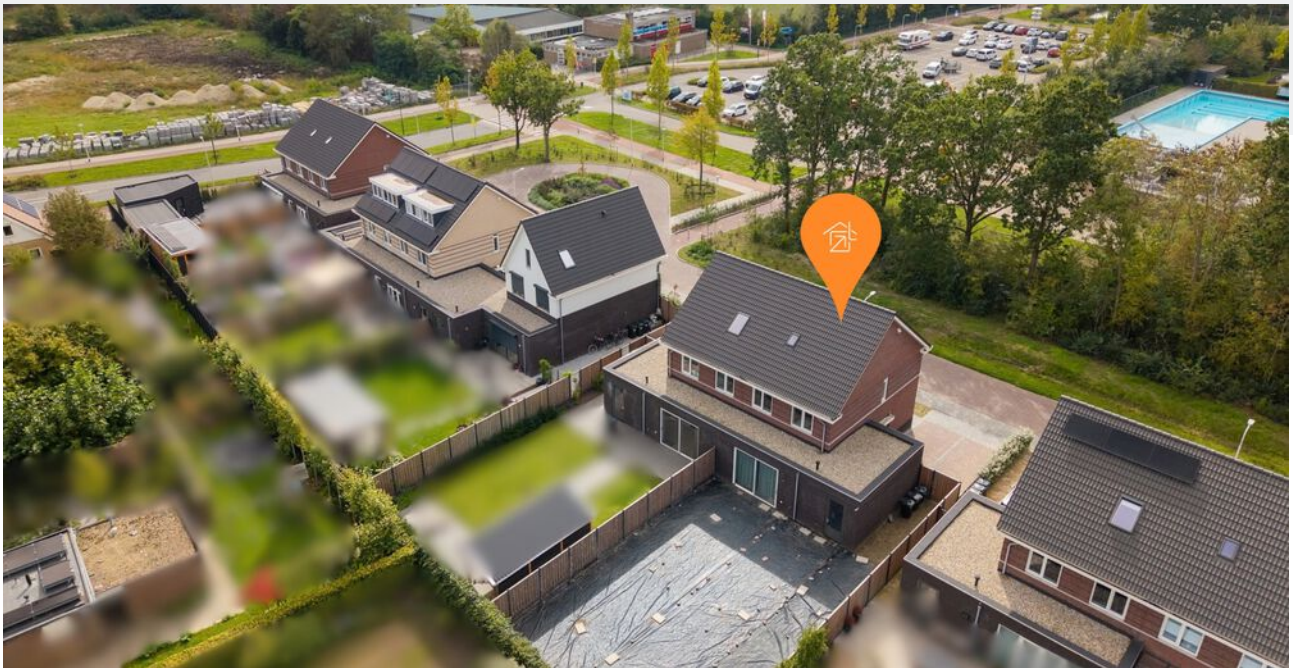


www.leunis.nl



Cornelis van den Boschlaan 15
Tholen

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Instapklaar, duurzaam én verrassend ruim wonen in jonge 2-onder-1-kapwoning met garage

Nieuw gebouwd, volledig afgewerkt en direct klaar om te bewonen!

Deze jonge 2-onder-1-kapwoning uit 2024 combineert maar liefst 146 m² woonoppervlakte met vier ruime slaapkamers, een aangebouwde garage en een voor een 2-onder-1-kapwoning uitzonderlijk royaal perceel van 384 m² eigen grond.

Binnen hoeft je eigenlijk alleen nog maar je meubels neer te zetten. De woning is modern en hoogwaardig afgewerkt en beschikt onder meer over een luxe keuken en badkamer, comfortabele vloerverwarming en een uitstekend duurzaamheidsniveau. Dankzij de bodemwarmtepomp kan de woning bovendien niet alleen worden verwarmd, maar in de zomer ook worden gekoeld via de vloer. Dat zorgt het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.

De woning is volledig gasloos en beschikt momenteel over energielabel A+++ . Daarbij is goed om te weten dat de 14 aanwezige zonnepanelen nog niet in het huidige energielabel zijn meegenomen. Een bijzonder energiezuinige woning dus!

Ook de ligging is aantrekkelijk, zeker voor jonge gezinnen. De woning staat aan een zeer rustige straat met nauwelijks doorgaand verkeer, terwijl scholen, het zwembad, gemeenschapscentrum Meulvliet, muziekverenigingen en diverse sportverenigingen allemaal op loopafstand liggen. Kinderen kunnen hier letterlijk dichtbij huis naar school, sporten en recreëren.

Binnen is alles al klaar. Buiten krijg je juist nog alle vrijheid: de royale achtertuin moet nog worden aangelegd en biedt daardoor volop mogelijkheden om deze helemaal volgens je eigen wensen vorm te geven.

Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	2024
Aantal kamers:	5
Energielabel:	A+++
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Woonoppervlakte:	146 m ²
Inhoud woning:	582 m ³
Perceeloppervlakte:	383 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.

Kenmerken

- Oplevering medio juni 2027
- Jonge 2-onder-1-kapwoning uit 2024
- Maar liefst 146 m² woonoppervlakte
- 384 m² eigen grond, uitzonderlijk ruim voor een 2-onder-1-kapwoning
- Vier ruime slaapkamers
- Aangebouwde garage
- Luxe keuken en badkamer
- Eigen oprit met plaats voor twee auto's naast elkaar
- Laadpunt voor elektrische auto
- Energielabel A+++
- 14 zonnepanelen, nog niet meegenomen in het huidige energielabel
- Volledig gasloos
- Bodemwarmtepomp
- Vloerverwarming én mogelijkheid tot vloerkoeling in de zomer
- Triple beglazing
- WTW-installatie
- Alarminstallatie
- Zeer rustige straat met weinig verkeersbewegingen
- Scholen, zwembad, Meulvliet en diverse sport- en muziekverenigingen op loopafstand
- Royale achtertuin nog volledig naar eigen wens aan te leggen

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, toiletruimte, praktische trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De warme en neutraal uitgevoerde pvc-vloer loopt vanuit de hal mooi door naar de woonkamer en vormt een rustige basis voor het moderne interieur.

De woonkamer is ruim en heerlijk licht. Aan de achterzijde zorgt de brede schuifpui voor veel daglicht en een mooie verbinding met de achtertuin. Zodra de tuin straks is aangelegd, kunnen binnen en buiten hier prachtig in elkaar overlopen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. Dankzij de vele ramen geniet ook deze ruimte van volop natuurlijk licht. Het royale kook- en spoeeiland vormt het centrale punt van de keuken en biedt tijdens het koken een prettig uitzicht richting de rustige straat.

De keuken is compleet uitgerust met een koelkast, vriezer, 4-pits BORA-inductiekookplaat, vaatwasser en Quooker. Een keuken die niet alleen mooi is uitgevoerd, maar ook praktisch is ingericht voor dagelijks gebruik.



Eerste verdieping

De ruime overloop ontvangt dankzij het aanwezige raam prettig daglicht en geeft toegang tot drie royale slaapkamers. De kamers zijn opvallend ruim en hoog uitgevoerd en beschikken over veel natuurlijke lichtinval. Alle drie de slaapkamers zijn aan de binnenzijde voorzien van elektrische verduistering.

Eén van de kamers is momenteel ingericht als walk-in closet. Uiteraard kan deze ruimte zonder veel aanpassingen weer als volwaardige slaapkamer worden gebruikt.

Ook de badkamer sluit uitstekend aan bij het hoogwaardige afwerkingsniveau van de woning. Warme, neutrale materiaalkeuzes zorgen voor een luxe en rustige uitstraling. De badkamer beschikt over een ligbad, ruime inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel met dubbele waskommen en een toilet.

Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht en daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig. Voor extra comfort is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming en een designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich een vaste kast die als technische ruimte in gebruik is. Hier zijn onder meer de WTW-installatie, boiler en aansluitingen voor wasmachine en droger keurig uit het zicht weggewerkt.

Vanaf de overloop bereik je de vierde slaapkamer. Een royale en veelzijdige ruimte die uitstekend als slaapkamer kan worden gebruikt, maar ook zeer geschikt is als thuiswerkplek, hobbykamer of speelkamer. Het dakraam zorgt voor prettig daglicht en achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

Tuin en garage

Ook buiten onderscheidt deze woning zich door de beschikbare ruimte. Met 384 m² eigen grond is het perceel uitzonderlijk royaal voor een 2-onder-1-kapwoning.

Aan de voorzijde is de basis al gelegd met bestrating en een brede oprit, waar twee auto's naast elkaar kunnen worden geparkeerd. Ook is hier een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig. Via een brede poort is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.

De achtertuin moet nog worden aangelegd, maar juist daarin schuilt een mooie kans: je hoeft geen bestaande tuin aan te passen, maar kunt vanaf het begin je eigen ideale buitenruimte creëren. Denk aan een royaal terras direct aan de woning, een groot gazon, borders, een speelplek voor de kinderen of wellicht een fraaie overkapping. Dankzij de royale perceeloppervlakte zijn er volop mogelijkheden.



De aangebouwde garage maakt het geheel compleet. Deze is aan de voorzijde voorzien van een aluminium kanteur en beschikt daarnaast over een loopdeur naar de achtertuin. Ideaal voor de auto, fietsen, opslag of hobby's.

Duurzaam en comfortabel

Met deze woning ben je ook technisch helemaal klaar voor de toekomst. De woning is volledig gasloos en beschikt over een bodemwarmtepomp, triple beglazing, WTW-installatie en vloerverwarming door de woning.

Een groot voordeel van het systeem is dat de vloer in de zomer ook kan worden gebruikt om de woning te koelen. Daarmee profiteer je niet alleen in de winter, maar juist ook tijdens warme zomerdagen van het duurzame klimaatsysteem.

Het huidige energielabel is al A+++. Daarbij zijn de 14 zonnepanelen die inmiddels op de woning aanwezig zijn nog niet verwerkt in dit energielabel. Een belangrijk extra pluspunt voor wie comfortabel én energiezuinig wil wonen.

Ideale ligging voor jonge gezinnen

De ligging combineert rust met het gemak van vrijwel alle dagelijkse voorzieningen dichtbij huis. De woning staat aan een zeer rustige straat met weinig verkeer, waardoor het woonklimaat prettig en kindvriendelijk is.

Voor gezinnen is vooral de korte afstand tot de voorzieningen een groot voordeel. Scholen, het zwembad, gemeenschapscentrum Meulvliet, muziekverenigingen en diverse sportverenigingen bevinden zich allemaal op loopafstand. Kinderen kunnen daardoor veel activiteiten zelfstandig lopend of op de fiets bereiken.

Wonen in Tholen

Tholen is een sfeervolle vestingstad met een rijke historie, karakteristieke straatjes en een levendig centrum met een haven, diverse winkels, restaurants en gezellige terrassen. Daarnaast beschikt de stad over een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder scholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen.

Ook liefhebbers van het buitenleven zitten hier goed. Water en natuur zijn volop aanwezig in de directe omgeving en bieden tal van mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren.

De bereikbaarheid is eveneens gunstig. Bergen op Zoom ligt op circa 20 minuten rijden en ook steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen zijn goed bereikbaar.



Kom binnenkijken

146 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een garage, 384 m² eigen grond en energielabel A+++: deze jonge 2-onder-1-kapwoning heeft bijzonder veel te bieden. Binnen is de woning helemaal af, terwijl je buiten nog alle vrijheid krijgt om van de royale tuin precies de plek te maken die bij jou past.

Tel daarbij de zeer rustige ligging, het hoge wooncomfort, de mogelijkheid tot koeling in de zomer en de vele voorzieningen op loopafstand op en je hebt een woning die uitstekend aansluit bij het moderne gezinsleven.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met Leunis Makelaars en plan een bezichtiging. We laten je deze verrassend ruime en complete woning graag persoonlijk zien!

Vraagprijs: € 599.500,- K.K.



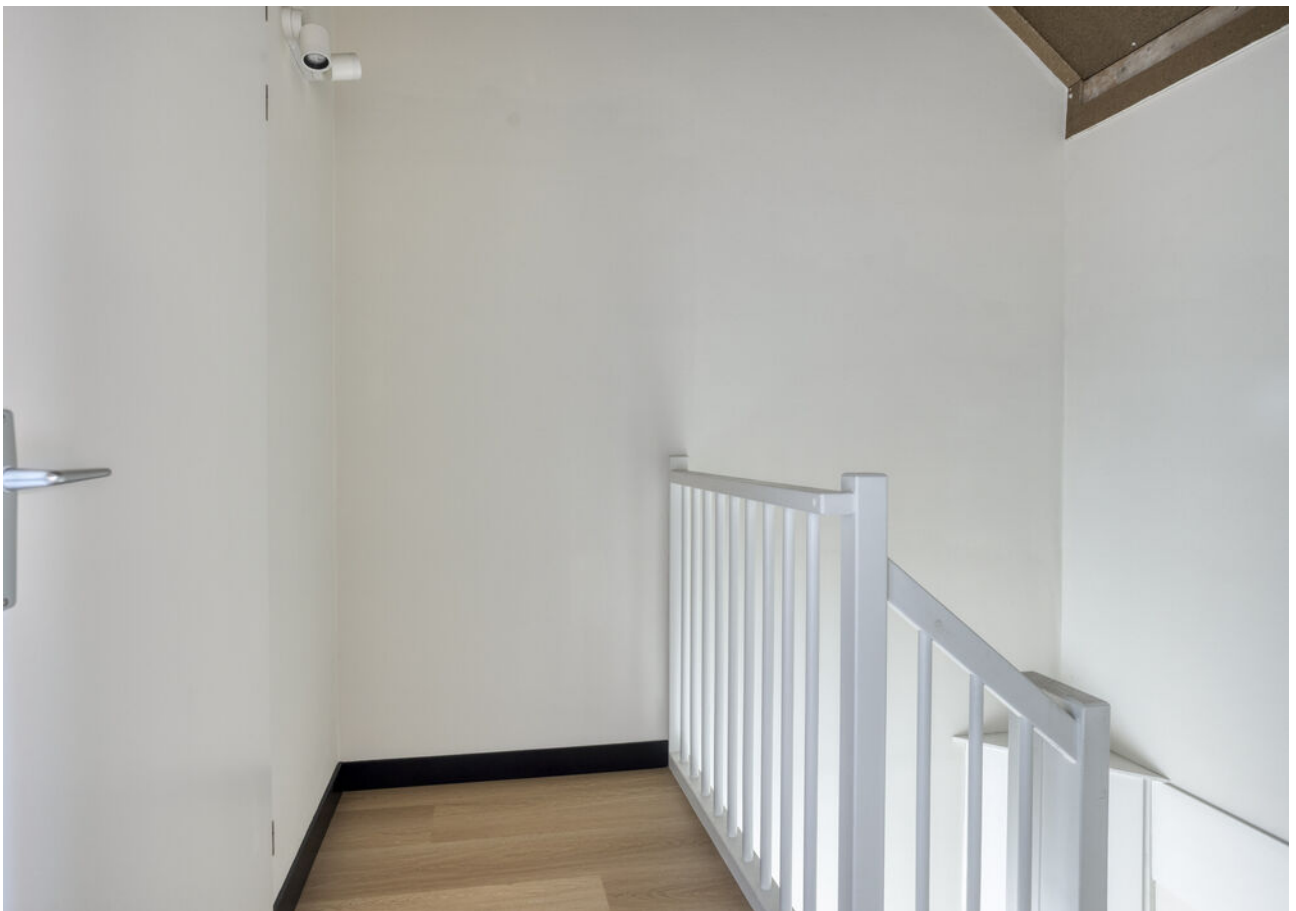










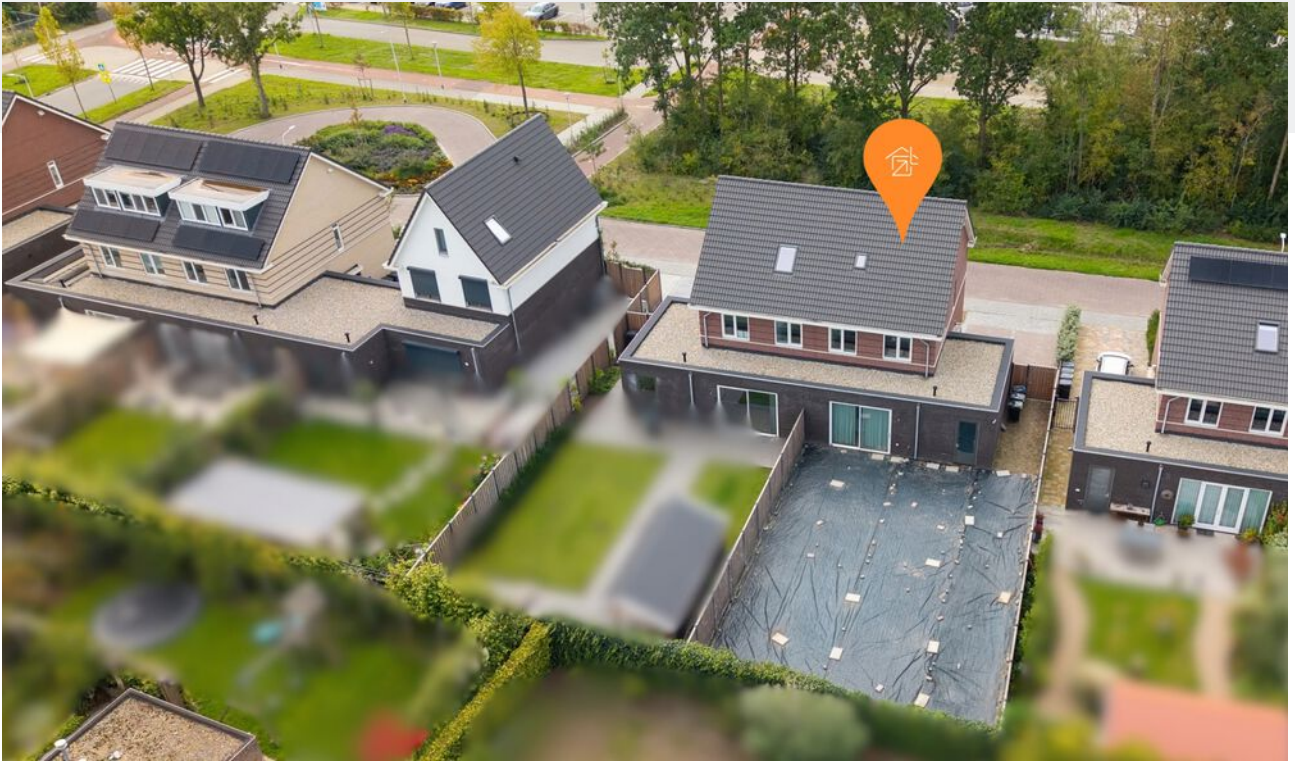


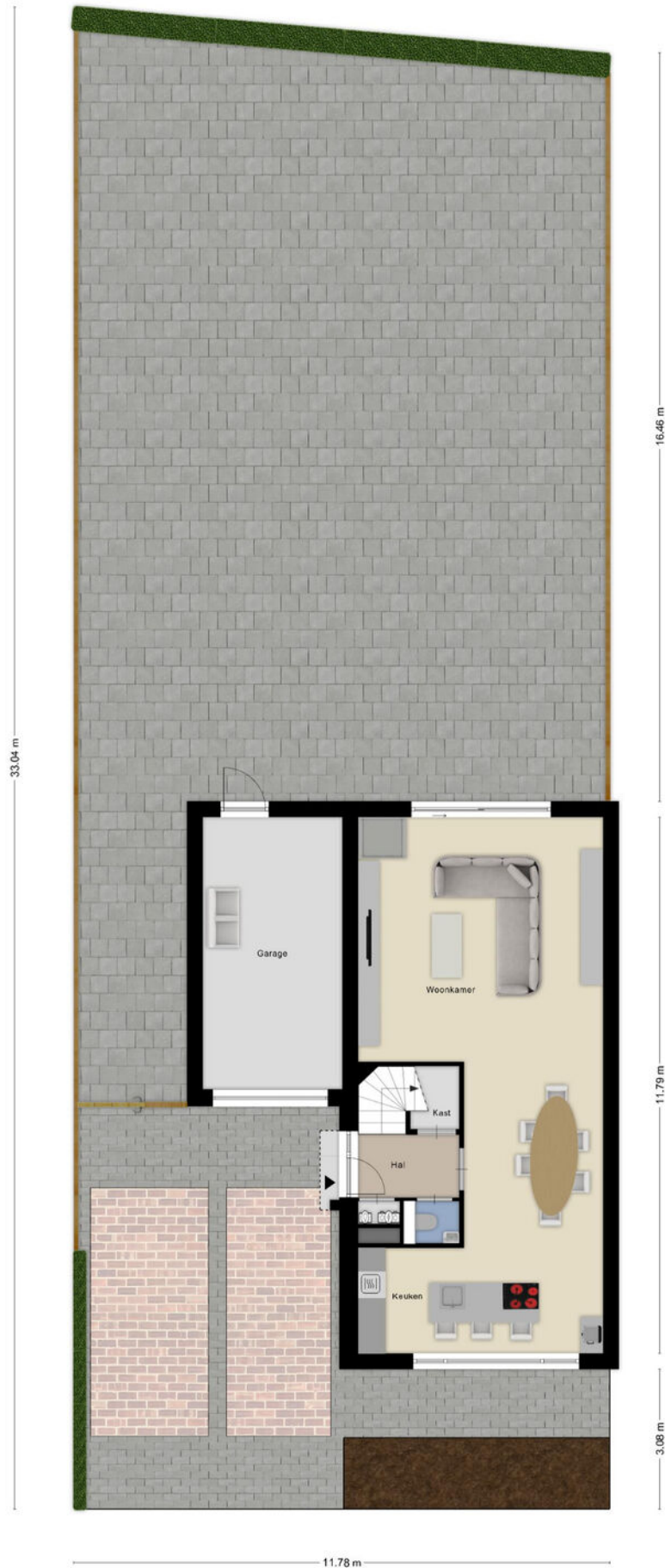








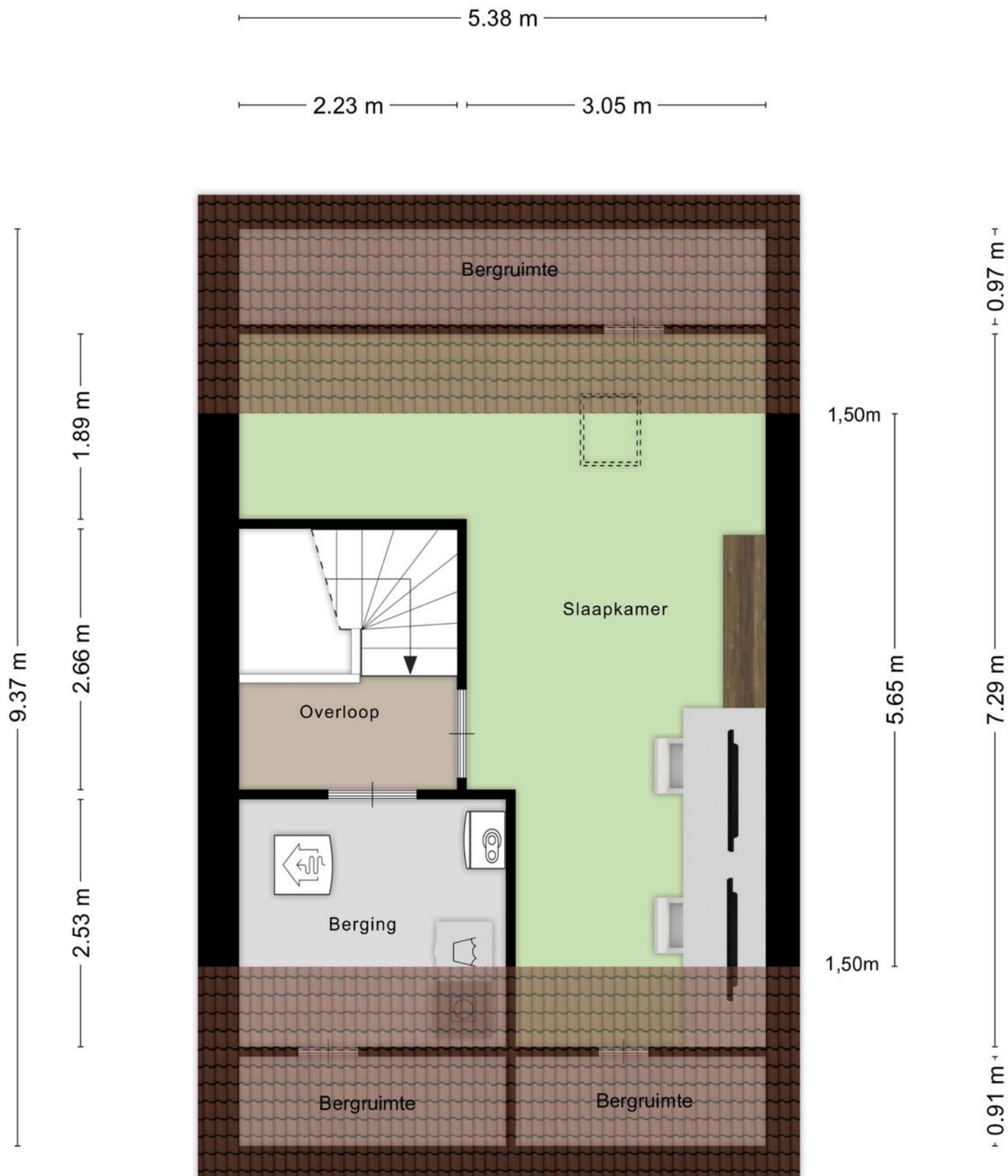








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





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 N

Perceel 2181

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 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.

