

LEUNIS MAKELAARS

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



www.leunis.nl



Paulinastraat 8
Tholen

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Een gezellig huis met karakter, een fijne hoeveelheid ruimte én een verrassend compleet pakket aan moderne (duurzame) voorzieningen. En dat allemaal op een rustige plek midden in de historische binnenstad van Tholen!

Rustig wonen en toch midden in het gezellige centrum van Tholen? Deze sfeervolle tussenwoning aan de Paulinastraat combineert het allebei! Vanaf de prachtige Markt wandel je zo de straat in, terwijl je thuis geniet van een fijne tuin op het zuidwesten met berging en volop privacy.

Binnen zorgen de karakteristieke balken in de woonkamer voor een knusse sfeer, mooi gecombineerd met het wooncomfort van nu. De woning beschikt over een moderne keuken, een verrassend ruime badkamer en maar liefst drie slaapkamers. Met energielabel A+ is duidelijk ook aan verduurzaming gedacht.

Kenmerken op een rij

- Sfeervolle tussenwoning met karakteristieke details
- Drie slaapkamers
- Ruime woonkamer met moderne open keuken uit 2022
- Royale badkamer op de begane grond
- Uitzicht op de molen vanuit de slaapkamer aan de achterzijde
- Tuin op het zuidwesten met veel privacy en vrije achterom
- Energielabel A+
- Hybride warmtepomp uit 2023
- Vier zonnepanelen uit 2024
- Vloerverwarming in hal, toilet, woonkamer en keuken
- Deels kunststof kozijnen met HR++ glas
- Dakkapellen aan de voorzijde recent gerenoveerd en geïsoleerd
- Platte daken vernieuwd in 2024

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	1904
Aantal kamers:	4
Energielabel:	A+
Isolatie:	dak-, muur-, vloerisolatie, dubbelglas
C.V. ketel:	Remeha Elga Ace 2023
Woonoppervlakte:	87 m ²
Inhoud woning:	343 m ³
Perceeloppervlakte:	117 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

Via de knusse voortuin bereik je de voordeur en stap je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

Eenmaal in de woonkamer valt direct de gezellige sfeer op. De karakteristieke balken aan het plafond geven de ruimte nét dat beetje extra charme, terwijl de moderne plavuizenvloer met vloerverwarming zorgt voor een eigentijdse uitstraling en veel comfort. Dankzij het grote raam met kunststof kozijn aan de voorzijde valt er bovendien prettig veel daglicht naar binnen.

Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in de open keuken, met voldoende ruimte voor een gezellige eethoek. De keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een rustige, neutrale stijl. De hoekopstelling biedt veel kast- en werkruimte en is voorzien van een koelkast, combi-oven, 4-pits inductiekookplaat en afzuigkap.

Verder naar achteren bevinden zich het separate toilet, de badkamer en de toegang tot de achtertuin. Ook de toiletruimte is gemoderniseerd.

De badkamer is in 2015 vernieuwd en verrassend ruim van opzet. Je beschikt hier over een douchecabine en een wastafel met badmeubel. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier. Dankzij de aanwezige ramen geniet je van natuurlijke lichtinval en ventilatie. Daarnaast is mechanische ventilatie aanwezig.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en de WTW-installatie uit 2023.

Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers. Dankzij de dakkapellen is de beschikbare ruimte hier optimaal benut en valt er prettig daglicht naar binnen. De dakkapellen zijn recent gerenoveerd en geïsoleerd en uitgevoerd in kunststof. Beide kamers zijn prima te gebruiken als slaapkamer, maar natuurlijk ook als thuiswerkplek of hobbykamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruimere hoofdslaapkamer. Een lichte kamer met twee vaste kasten en een eigen wastafel. De authentieke vloer is hier mooi in het zicht gebleven en draagt bij aan de sfeer van het huis. En dan is er nog een detail dat deze kamer extra bijzonder maakt: vanuit hier kijk je uit op de molen van Tholen. Een uitzicht dat perfect past bij wonen midden in de historische stad!



Tweede verdieping

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder. Een praktische extra ruimte voor koffers, kerstspullen en alles wat je graag uit het zicht wilt opbergen.

Tuin en berging

Midden in de stad toch lekker buiten kunnen zitten? Dat kan hier zeker! De achtertuin ligt op het zuidwesten en biedt veel privacy. De tuin is ingericht als natuurtuin, met bijzondere flora en fauna, en biedt tegelijkertijd volop ruimte om lekker buiten te zitten en van de zon te genieten.

Extra praktisch is de vrije achterom, iets wat in de binnenstad zeker niet vanzelfsprekend is. Daarnaast staat er een berging voor de fietsen en het tuingereedschap. Het golfplaten dak van de berging is recent vernieuwd.

Wonen in 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 bovendien een geliefde plek voor wandelaars, fietsers en watersportliefhebbers. Aan de Paulinastraat woon je midden in die karakteristieke omgeving en wandel je binnen enkele ogenblikken naar de Markt en andere voorzieningen in het centrum.

Ook de bereikbaarheid is goed. Bergen op Zoom ligt op circa 20 minuten rijden en steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen zijn in circa 40 minuten te bereiken.

Kortom, een sfeervolle stadswoning waar karakter en modern wooncomfort mooi samenkomen. Met drie slaapkamers, een zonnige tuin, energielabel A+ én de historische binnenstad van Tholen voor de deur is dit een woning die absoluut het bekijken waard is.

Nieuwsgierig geworden? Neem contact op met Leunis Makelaars en plan een bezichtiging!

Koopsom: € 325.000,- K.K.



























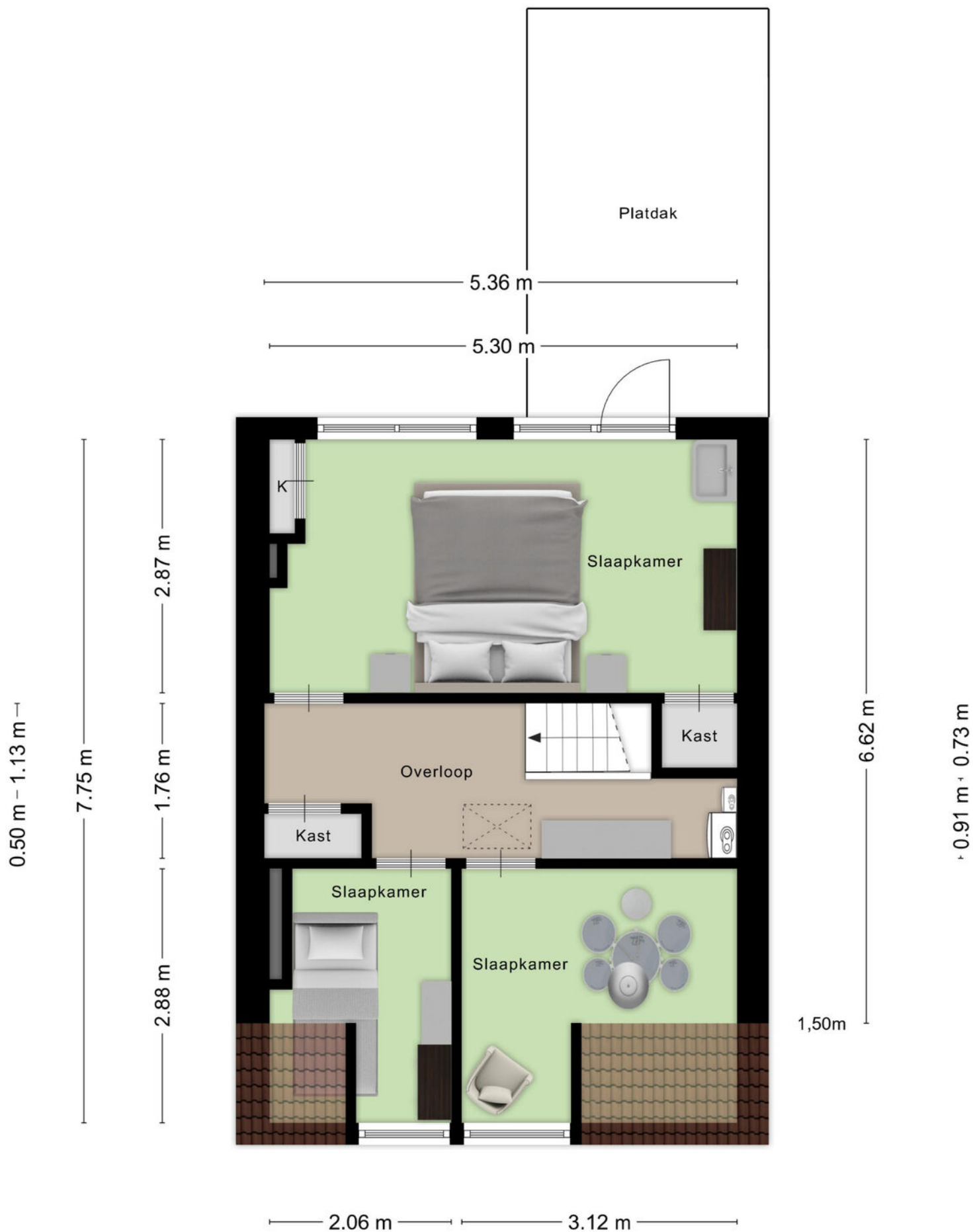


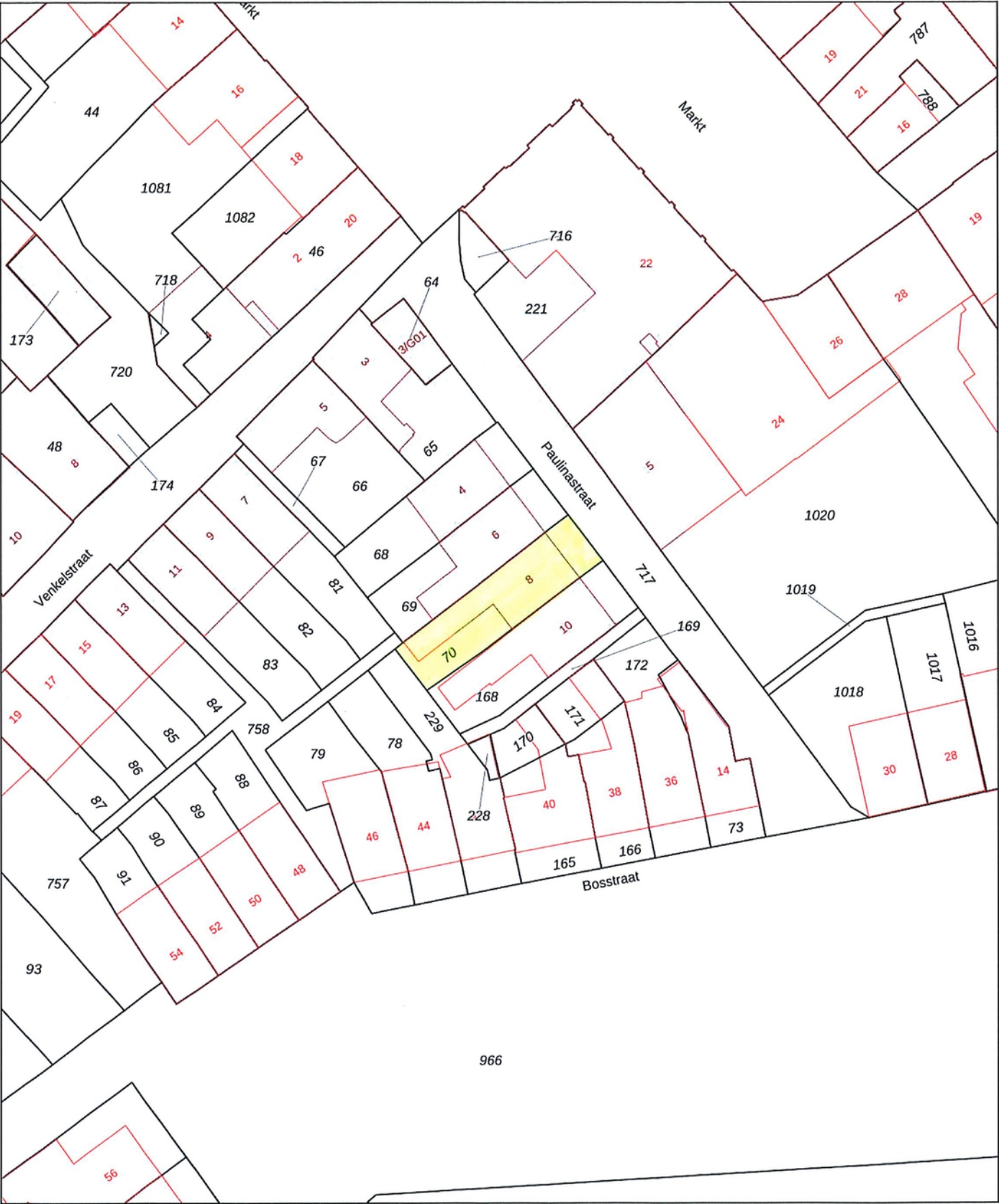












12345
25

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 70

kadaster



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 eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

