mark
makelaardij



THOLEN
Oude Werf 32

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2004
Soort:	penthouse
Kamers:	4
Inhoud:	665 m^3
Woonoppervlakte:	175 m^2
Perceeloppervlakte:	0 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	75 m^2
Externe bergruimte:	14 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Wonen aan het water, met licht en zicht dat nooit gaat vervelen. Aan de oude Eendracht en op loopafstand van winkelgebied Vestetuin ligt dit royale penthouse over twee woonlagen. Vanuit elke hoek kijk je over de jachthaven en het achterliggende Schelde-Rijnkanaal, aan de andere zijde ligt de vesting van Tholen. Er hoort een eigen ligbox bij, dus je boot ligt voor de deur. Het appartement uit 2004 werd flink verduurzaamd en gemoderniseerd, met drie slaapkamers, twee badkamers en een dakterras rondom de woonkamer. Het kloppend hart is die woonkamer met open keuken: licht, met een kap tot 4,71 meter en een vide erboven. Lichtdichte zonwering op zonne-energie en airco houden het binnen aangenaam, ook op een warme zomerdag. Op diezelfde woonlaag liggen twee slaapkamers en een badkamer, en de lift brengt je zonder trappen thuis. Boven vind je de derde slaapkamer met eigen badkamer en apart. Gelijkvloers wonen kan dus, met energielabel A en zonder tuinonderhoud. Klaar voor een van de mooiste plekken van Tholen, met eigen parkeerplaats, berging en ligbox? Kom zeker een keer kijken!

Begane grond:
Entree met bellen- en brievenbustableau en toegang tot het trappenhuis en de lift. Op deze verdieping horen ook de eigen parkeerplaats en de inpandige berging (circa 4,83 x 2,90 m) bij het appartement. Die berging kreeg nieuwe elektra met LED-verlichting en een eigen tussenmeter. In de jachthaven hoort een eigen ligbox bij het appartement, op een paar passen van de voordeur.

Derde verdieping:
Via de lift of het trappenhuis kom je op de woonlaag. De hal heeft de meterkast (negen groepen, kookgroep, twee aardlekschakelaars, slimme meters en waterfilter) en een video-intercom. Vanuit hier bereik je twee slaapkamers, de badkamer en de woonkamer. Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt dus op één niveau, wat dit penthouse ook op langere termijn prettig maakt.

Woonkamer met open keuken:
Hier valt je mond even open. De kap loopt door tot een nok van zo'n 4,71 meter; wat een ruimte! Grote raampartijen aan weerszijden halen het water naar binnen: aan de zuidoostzijde kijk je over de haven richting het Schelde-Rijnkanaal, aan de noordzijde over de daken van Tholen-stad. Dat is genieten van de rust van het water aan de ene kant en de levendigheid van Tholen-centrum aan de andere kant. Rondom de woonkamer liggen de buitenruimtes, dus je stapt zo naar buiten.

De afwerking is de afgelopen jaren volledig aangepakt. Er hangt een railsysteem met twaalf lichtpunten en uplights, bediend via Casambi. Een op maat gemaakte hoekkast en een roomdivider zorgen voor indeling zonder dat de ruimte dichtslibt. De lichtdichte zonwering werkt op zonne-energie en twee dual-split airco's houden de temperatuur aangenaam, ook op een warme zomerdag.

De keuken staat in dubbele opstelling en heeft een massief natuurstenen werkblad. Vanuit de keuken heb je uitzicht op het centrum; dat verveelt nooit! Alle apparatuur werd vernieuwd en bestaat onder meer uit een combimagnetron, koffiemachine, vaatwasser, koelkast en warmhoudlade, een vrieskast en een afzuigkap, alle van degelijke kwaliteit. Aangrenzend ligt de bijkeuken met de opstelplaats voor wasmachine en droger en de CV-combiketel (Nefit TrendLine, 2014).

Slaapkamers en badkamer, derde verdieping:
De hoofdslaapkamer kijkt uit over de haven, heeft een eigen airco-unit en een op maat gemaakte inbouwkledingkast. Vanuit hier stap je zowel het balkon als het dakterras op. De tweede slaapkamer op deze verdieping heeft eveneens zicht op het water. Deze ruimte is nu in gebruik als werk- en fitnessruimte.

De badkamer is volledig betegeld en werd gedeeltelijk gerenoveerd, met een ligbad, een douche, een dubbele wastafel met spiegelkast en een designradiator. Op deze verdieping is ook een apart toilet aanwezig.

Vierde verdieping:
Via de trap met rvs leuning en beklede treden kom je op de overloop. Hier liggen de derde slaapkamer, de tweede badkamer (met douche, wastafel en radiator), een bergruimte, een kast en een apart (vernieuwd) betegeld toilet met fontein. Natuurlijk geschikt voor eigen gebruik, maar wat zullen gasten genieten van hun eigen verblijf!

De derde slaapkamer heeft een riante dakkapel, een inloopkast met schuifdeur en zeer ruime berging. De tweede badkamer werd eveneens gedeeltelijk gerenoveerd, is geheel betegeld en heeft een douchecabine, wastafel en designradiator.

Buitenruimtes:
Het dakterras loopt om de woonkamer heen en dat maakt dit penthouse net even anders. Aan de kopse kant kijk je over de haven en de boten, langs de zijkanten heb je zicht op de wallen en de daken van de stad. Je schuift dus gewoon mee met de zon, of juist met de schaduw. Er liggen keramische tegels, er zijn verschillende zithoeken, een buitenkraan, elektra en een elektrisch zonnescherm. Bij de hoofdslaapkamer ligt daarnaast het balkon en eveneens een elektrisch zonnescherm. Ochtendzon bij de koffie, avondzon bij het eten, je hoeft alleen maar te verhuizen met je stoel.

De wijk en omgeving:
Het penthouse ligt aan de rand van Tholen-stad, direct aan de jachthaven en het water van de Eendracht. Een geliefde plek waar je de boten en de rust voor de deur hebt, met winkelgebied Vestetuin op loopafstand. Het historische centrum, met de oude haven, winkels, horeca en de wekelijkse markt, bereik je in een paar minuten. Tholen is een echt vestingstadje, omringd door water en polders, met de Oosterschelde om de hoek voor wie graag vaart, wandelt of fietst. Moet je er toch op uit? Via de N286 sta je zo op de A4. Bergen op Zoom bereik je binnen een kwartier, Goes en Roosendaal binnen een half uur, en Breda en Rotterdam liggen op zo'n uur rijden.

Wat maakt dit penthouse bijzonder?
- Penthouse over twee woonlagen, direct aan de jachthaven;
- Eigen ligbox in de haven, je boot ligt voor de deur (eventueel te verhuren);
- Vrij zicht rondom over water, haven en de vesting van Tholen;
- Woonkamer, keuken, twee slaapkamers en badkamer op één woonlaag, bereikbaar met de lift;
- Lichte woonkamer met hoge kap;
- Vernieuwde keukenapparatuur (nog met fabrieksgarantie);
- Twee gedeeltelijk gerenoveerde badkamers en twee aparte toiletten;
- Drie dual-split airco-units in woonkamer en hoofdslaapkamer;
- Homematic IP domotica voor vloerverwarming per ruimte, verlichting en rookmelders;
- Maatwerk inbouwkasten van een lokale meubelmaker;
- Royale buitenruimtes;
- Eigen parkeerplaats en inpandige berging met elektra;
- Energielabel A, geldig tot augustus 2036;
- Alle wandcontactdozen en schakelaars vervangen;
- Actieve VvE, bijdrage € 372,- per maand;
- Aanvaarding: in overleg (zowel korte als langere termijn bespreekbaar).

Mark Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij.

Wil je dit penthouse bezichtigen? Bel of WhatsApp Mark Makelaardij op 0166 748 028, of loop gerust eens binnen op kantoor. We vertellen je graag meer over het wonen aan het water op deze plek.

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!








Prio 1


Prio 1
































































































SK-174

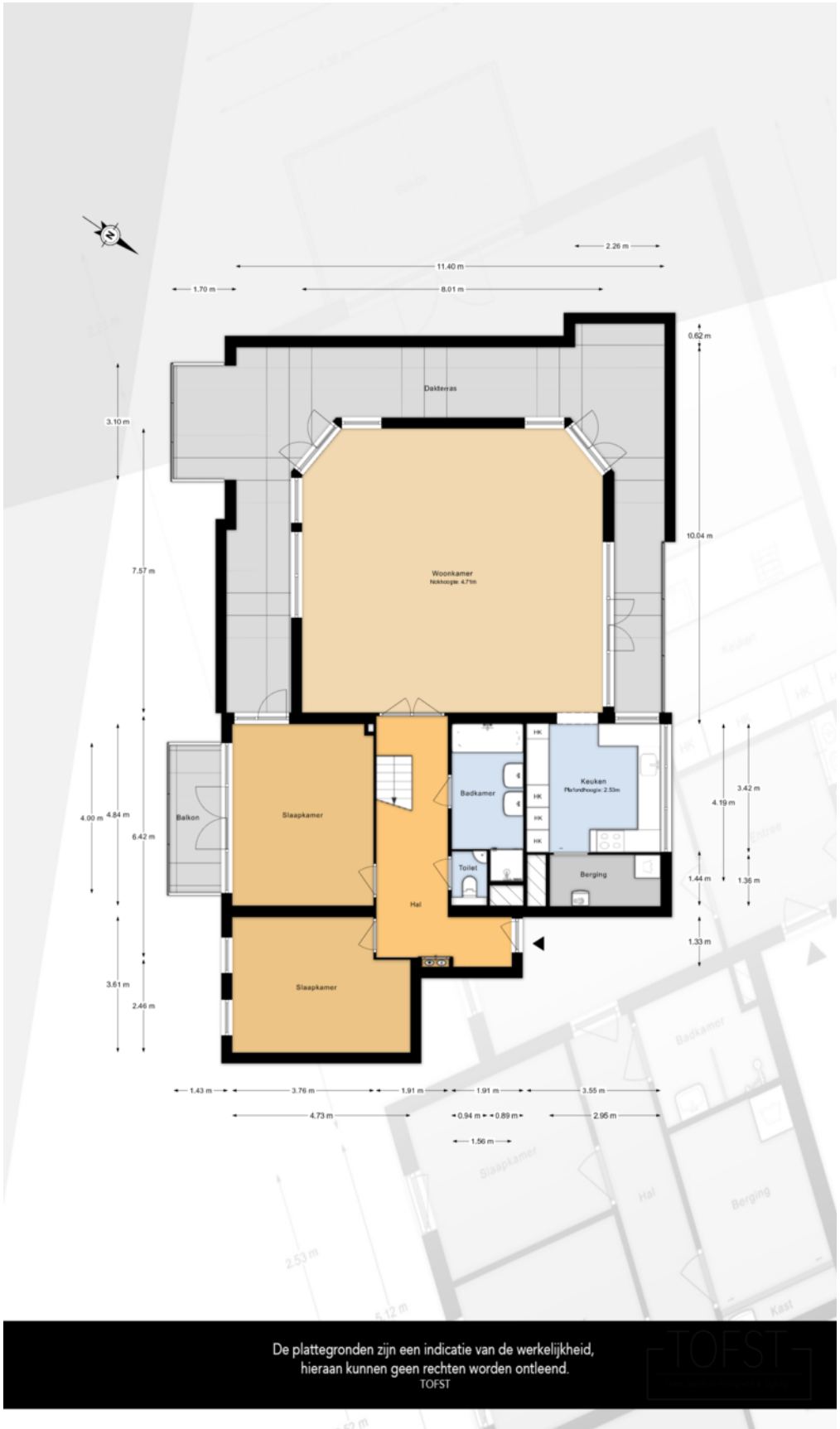

SK-174



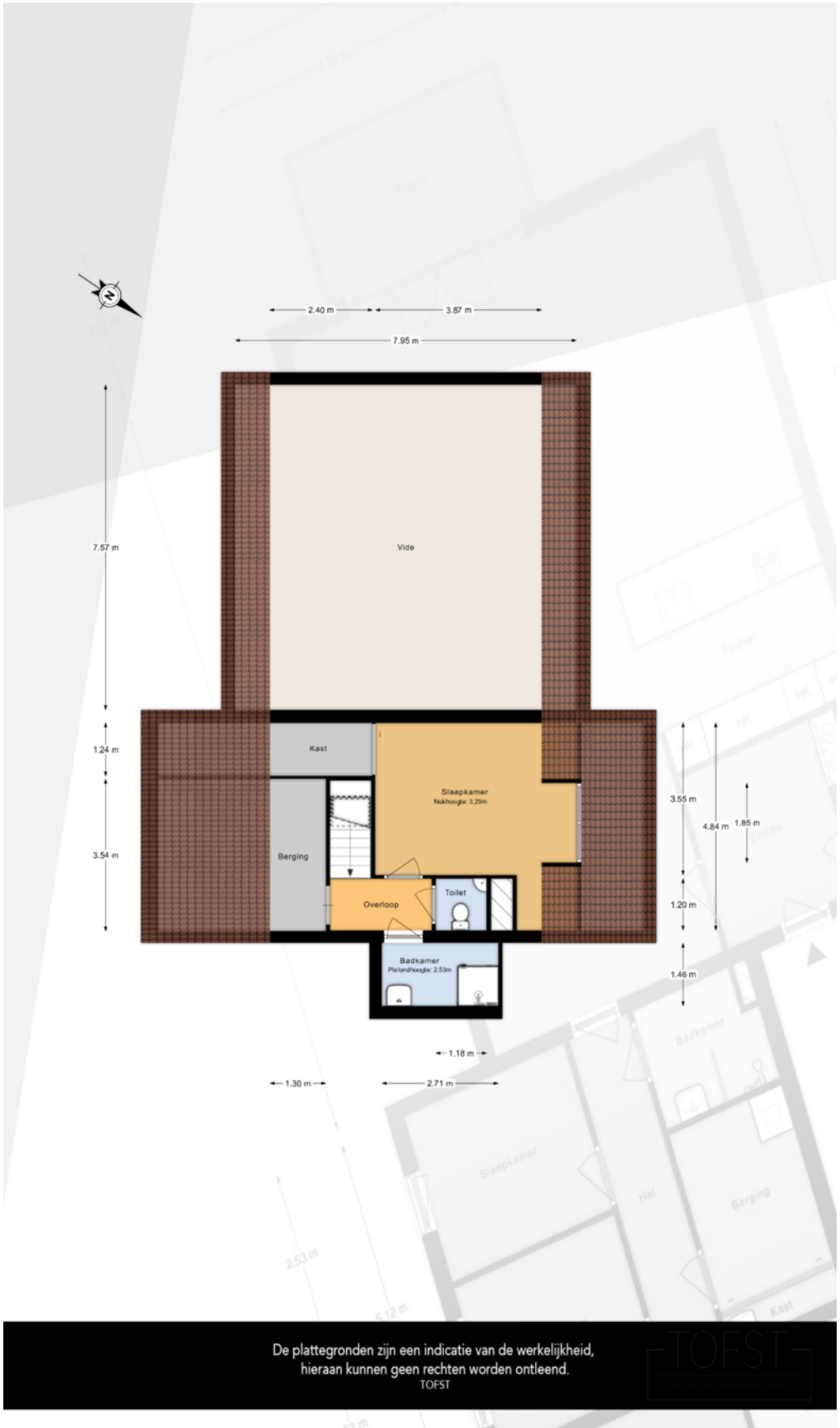




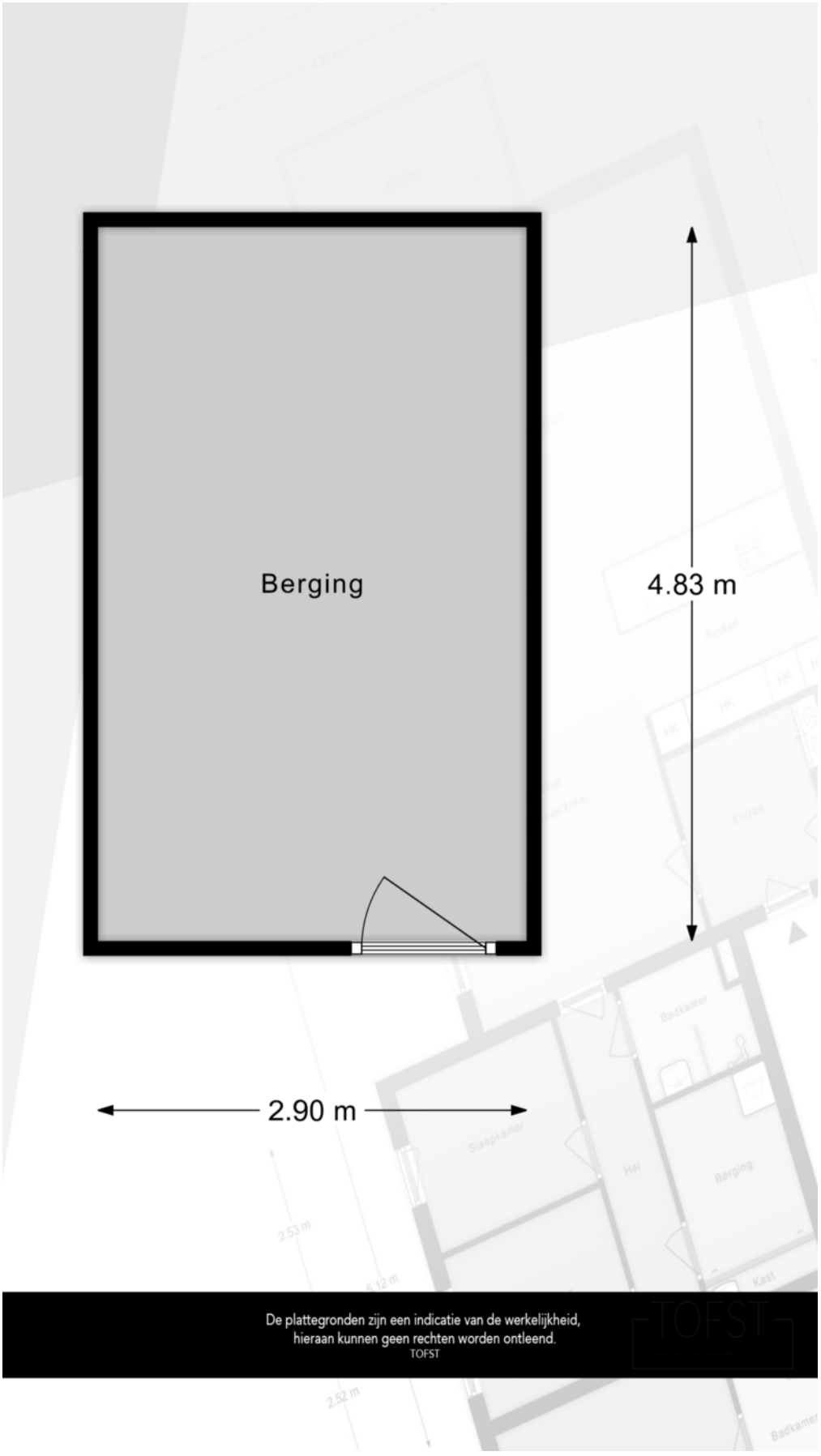
Plattegronden



Plattegronden



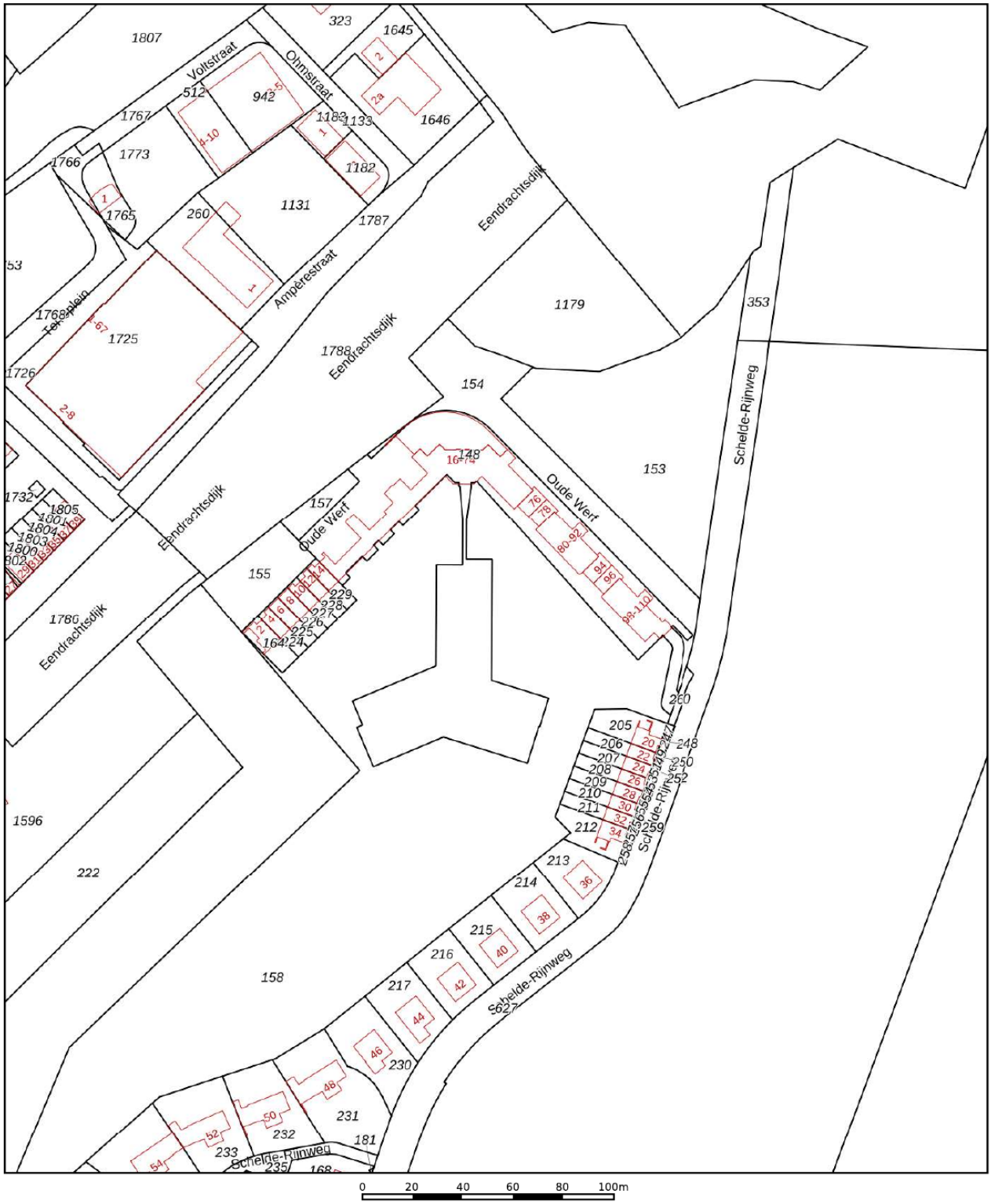
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Werf 40



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

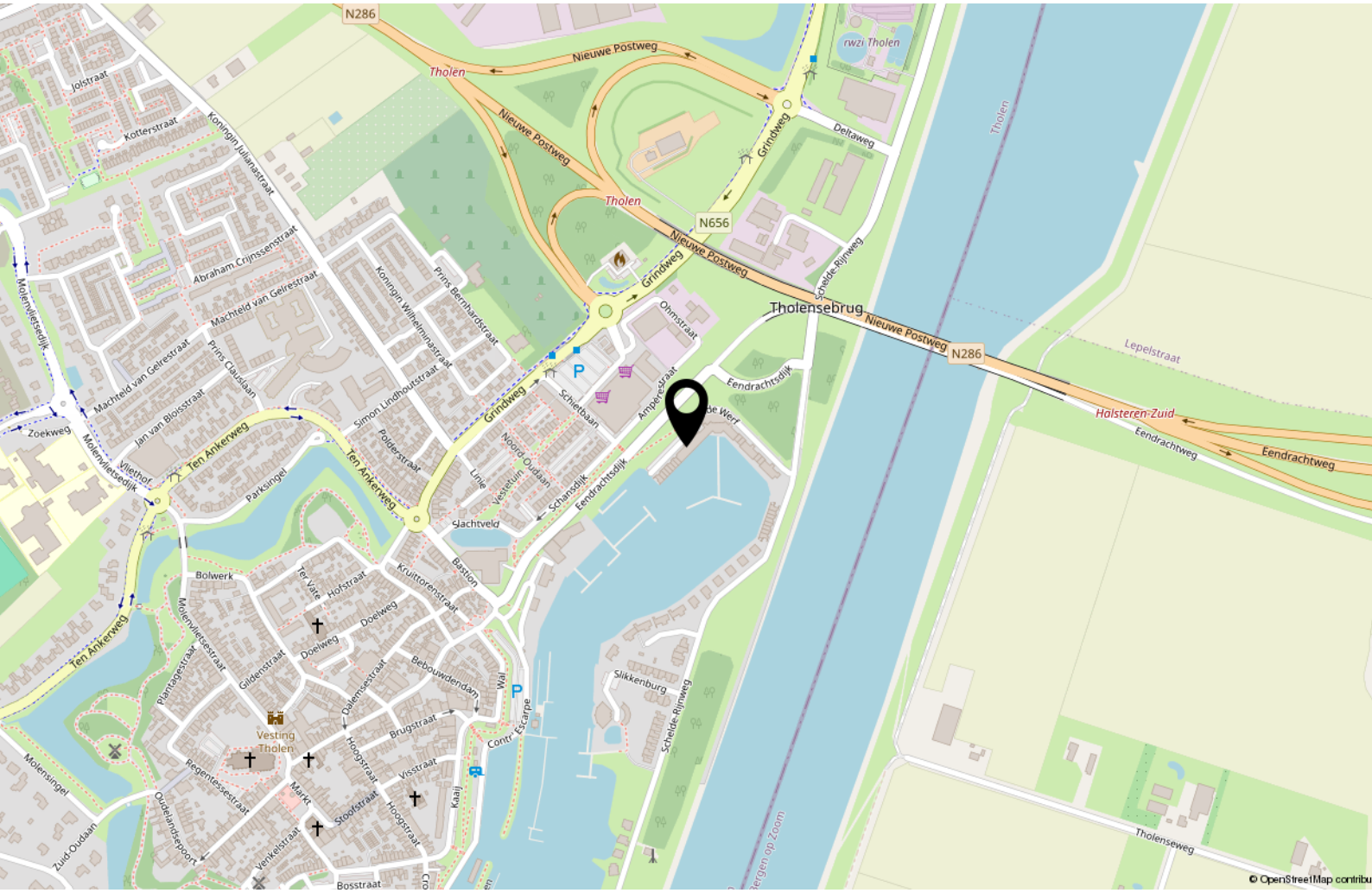
Kadastrale gemeente	Tholen
Sectie	K
Perceel	148

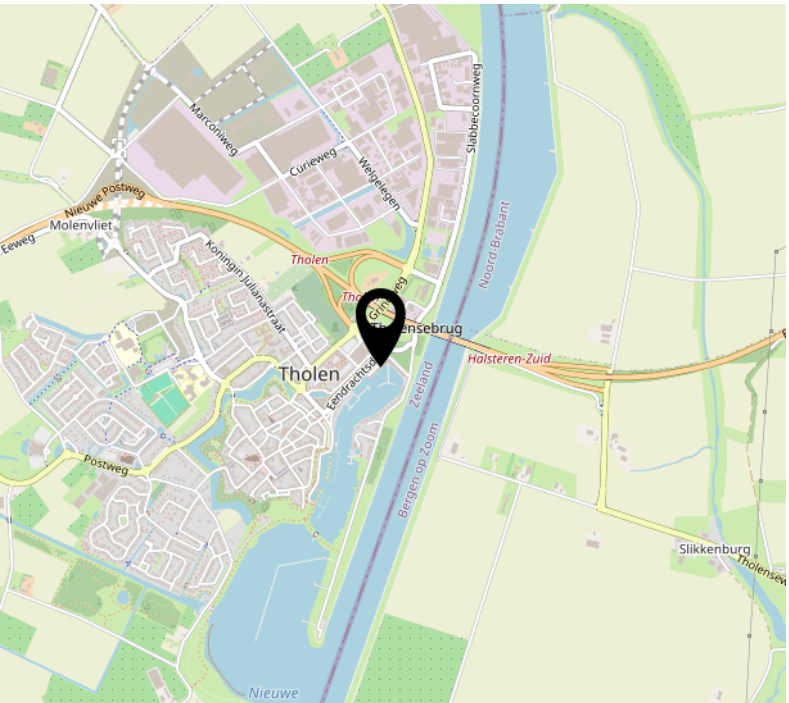
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

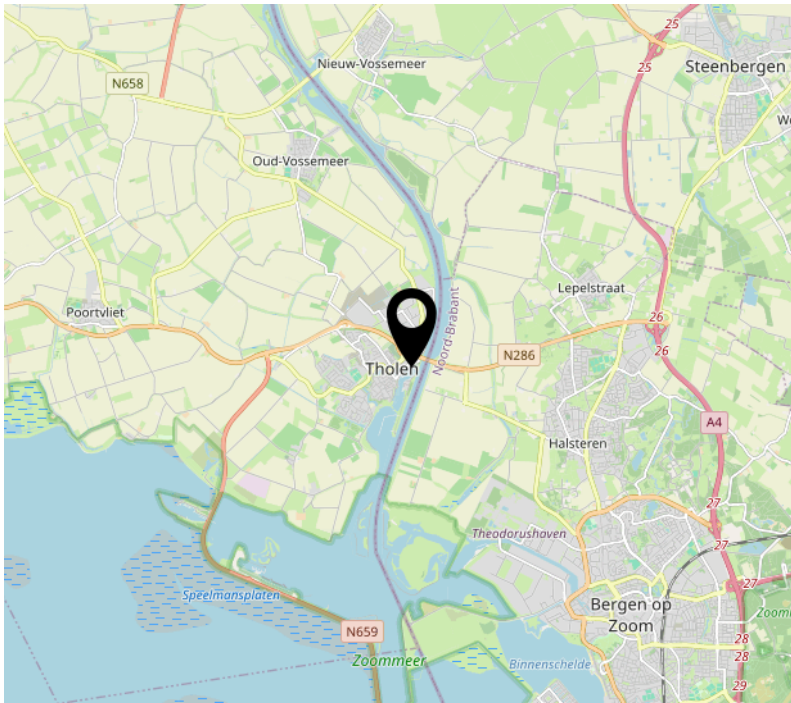
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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 eerste bieder 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 bieders 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 bedenktermijn 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