

# Welkom thuis!

**Oudelandsestraat 43  
Tholen**



**€ 595.000,- k.k.**



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0052
Adres	Oudelandsestraat 43, 4691 BJ Tholen
Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Eengezinswoning   Vrijstaande woning
Bouwjaar	1867
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Beton   Verdieping: Hout
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Goed / Uitstekend

## Energie

Energie label	D
Isolatie	Volledig dubbel glas, dakisolatie

Verwarming	HR-combiketel Atag (2011)
Warm water	Via combiketel
Elektra	7 groepen   1 aardlekschakelaar

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 110 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 385 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	260 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Bescherm stads-/dorpsgezicht   Geen bijzonderheden
Ligging	In dorpscentrum   Op loopstand van winkels, supermarkt, park en voorzieningen

# Introductie



**\*\*Ontdek deze unieke woning met twee-in-één optie in Tholen!\*\***

Welkom bij deze karaktervolle vrijstaande eengezinswoning uit 1867 gelegen aan de Oudelandsestraat 43 in Tholen. Deze prachtige woning, met een perceeloppervlakte van 260,00 m<sup>2</sup>, biedt luxe en comfort voor gezinnen die op zoek zijn naar een unieke woonsituatie.

Deze unieke woning heeft iets speciaals te bieden - niet één, maar twee afzonderlijke wooneenheden op één perceel. De hoofdwoning straalt historisch erfgoed uit, terwijl het Tiny House op hetzelfde terrein kan dienen als vakantieverblijf, werkplek aan huis of zelfs tweede woning.

Deze woning is ideaal voor gezinnen die ruimte, comfort en flexibiliteit zoeken. Of je nu op zoek bent naar een extra ruimte voor gasten, een inspirerende werkplek, gewoon een rustige plek om te ontspannen of wil jij mantelzorger zijn voor een familielid, deze woning biedt de mogelijkheid om aan al jouw behoeften te voldoen.

De leefruimtes en kamers zijn allemaal goed van formaat. Zo is de woonkamer extra verrassend ruim, wat je aan de voorkant van het huis niet ziet. Een aangename verrassing! Als hobby-kok zul jij je helemaal thuis voelen in deze sfeervolle en passende gesloten keuken met uitzicht op de Oudelandsestraat. Drie slaapkamers op de

verdiepingsvloer, een badkamer het is er allemaal.

De tuin rondom de woning maakt het plaatje compleet. Je kunt genieten van de natuur en buitenlucht, terwijl je privacy en ruimte hebt voor diverse buitenactiviteiten. Onder royale veranda kun je tot in de late uurtjes genieten van het buiten zijn en door een paar regendruppels laat jij je niet naar binnen jagen.

Gelegen in het sfeervolle Tholen, biedt deze woning de perfecte balans tussen rustig wonen en het gemak van nabijgelegen voorzieningen. Met de haven en voorzieningen om de hoek is er altijd levendigheid op te zoeken, tegelijkertijd loop je vanuit je achtertuin zo de natuur in. Het grootste beschermde watergebied van Europa tref je om de hoek: de Oosterschelde loop je binnen 10 minuten met je voeten door het zeewater. Lekker toch?!

Ben jij op zoek naar een uniek pand met veel mogelijkheden? Deze twee-in-één woning op de Oudelandsestraat 43 in Tholen wacht op jou!

## Pluspunten:

- ✓ In-stap-klare sfeervolle woning!
- ✓ Royale woonkamer!
- ✓ Park en gezelligheid om de hoek!
- ✓ Extra woning op het perceel van 40m<sup>2</sup>!

# Indeling

## Hal / Entree:

Prachtige binnenkomer. Het motief op de tegelvloer geeft direct de sfeer weer van de woning net als de overige details. De hal heeft toegang tot de woonkamer, keuken, het toilet, de badkamer, trapopgang naar de verdiepingsvloer en de tuin.

De ruimte is afgewerkt met een Portugese tegelvloer, behangen wanden met lambrisering en een gestuukt met sierlijst plafond.

## Woonkamer:

De ruime woonkamer is opvallend licht te noemen. Via de raampartijen is er zicht op de straat en de tuin die ook via de openslaande tuindeuren te bereiken is. De woonkamer laat zich natuurlijk indelen met een zit-en eethoek. Door de twee nissen zijn er hoekjes gecreëerd om je even terug te trekken met een goed boek. De ruimte is afgewerkt met een antieke eiken houtenvloer, gestuukte wanden en een balken plafond.

## Keuken:

De gesloten keuken ademt precies de sfeer uit die past bij deze woning. Een leuke keukentafel plaats je bij het raam zodat je met een kommetje koffie de ochtend kunt starten of tijdens het koken kunt worden vergezeld. Het keukenblok met een granietwerkblad heeft voldoende werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van:

- + 5-pits gasfornuis met dubbele oven
- + Afzuigkap
- + Koelkast
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een Portugese tegelvloer, behangen wanden met metrotegels en een gestuukt plafond.

## Bijkeuken:

Via de badkamer is er toegang tot de bijkeuken. Een super handige ruimte voor de wasmachine, droger, extra vriezer en uiteraard extra boodschappenvoorraad. De bijkeuken geeft ook toegang tot de tuin en tot slot hangt hier de HR-combiketel. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gipsplaten plafond.

## Badkamer:

Prima badkamer in victoriaanse stijl die van alle gemakken is voorzien. Het opstapje richting de douche maakt het ook wat speels en via het vensterraam kan er worden geventileerd. De badkamer is voorzien van:

- + Douchecabine
- + Ligbad
- + Wastafel

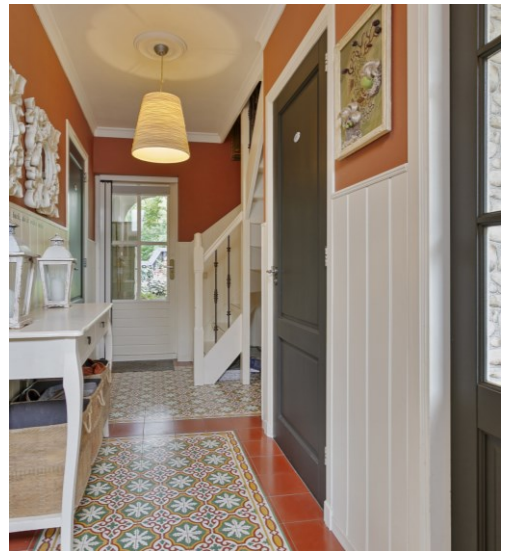
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gipsplaten plafond.

## Toilet:

Via de hal is de toiletruimte te bereiken. Ook hier is de afwerking goed en heeft het een frisse uitstraling. Het toilet is voorzien van een duoblok-wc en een fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.







# Verdieping

## Overloop:

Via een zéér fijn oplopende trap arriveer je op de verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een toilet, bergkast en bergvliering.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden met houten lambrisering en een gipsplaten plafond.

## Toilet:

Super handig een toilet op de tweede verdieping. De ruimte is zéér royaal en in een sfeervolle kleurstelling afgewerkt. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

## Slaapkamer 1:

Gezellige slaapkamer waar voldoende ruimte is voor een tweepersoonsbed. Omdat de nok van het dak in het zicht is behouden voelt de kamer extra prettig aan. Het dakkapel zorgt voor extra bewegingsruimte en uitzicht op de tuin. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

## Slaapkamer 2:

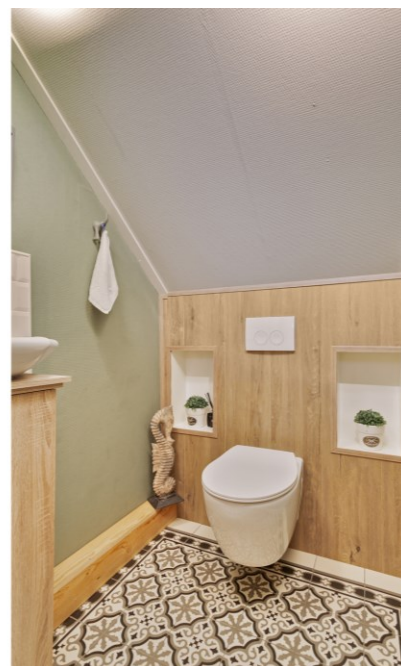
De tweede slaapkamer is vrijwel een kopie van slaapkamer 1 qua formaat en indeling. Het gaat lastig kiezen worden welk uitzicht je het liefste wilt, want deze kamer heeft zicht op de molen.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

## Slaapkamer 3:

De aan de voorzijde gelegen slaapkamer is een uitstekende kinderenkamer of voor de thuiswerkers onder ons... de ideale studeer-/werkkamer. Het royale dakkapel zorgt voor veel lichtinval en bewegingsruimte.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.







# Tuin

## Tuin:

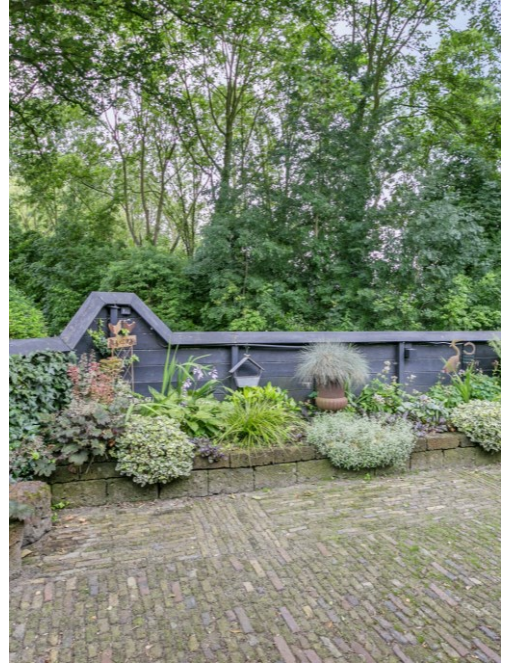
Als tuinliefhebber kun je hier zeker je hart op. De tuin is voorzien van plantenborders en sierbestrating. Door de indeling en beplanting lijkt de tuin in tweeën gedeeld. Een gedeelte vol in de privacy en een deel met een uitzicht op het voetpad wat leidt tot het achtergelegen park. In de tuin is er altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. Wel zo lekker. De veranda zorgt dat je met regenachtige dagen al lekker buiten kunt zitten. Zie jij je hier al in het vroege voorjaar zitten met een goed glas wijn te luisteren naar het gezang van de vogels?



## Tuinberging:

De houten tuinberging is een mooie plaats voor het tuingereedschap, tuinkussens en andere benodigdheden.





# Chalet / Tiny House

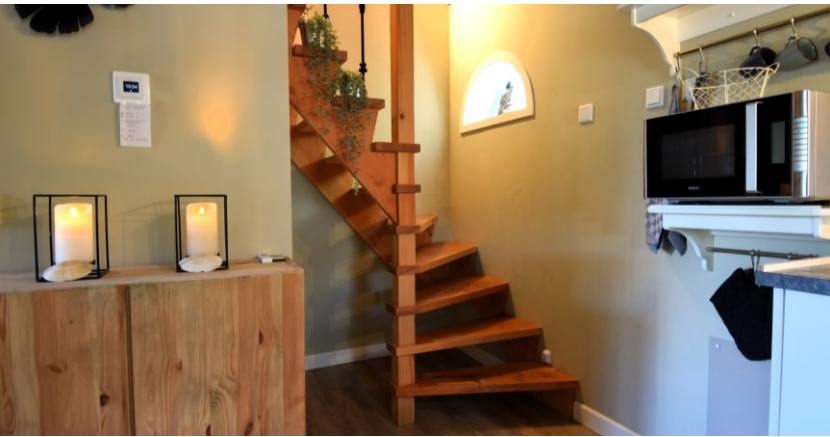
Dit is nog eens een echt tuinhuis!  
Een privé "huisje" voor gasten, tieners of misschien gebruik je deze extra meters als mantelzorg woning. De mogelijkheden zijn eindeloos! Momenteel wordt het chalet gebruikt als vakantieverblijf. Dit bedrijfsonderdeel kun je direct voortzetten. Een mooie aanvullende inkomstbron.

Het huisje met circa 44 m<sup>2</sup> woonoppervlakte is helemaal zelfvoorzienend. Een ruime woonkamer met openslaande tuindeuren. De openkeuken is voorzien van een 2 pits inductiekookplaat en koelkast. De badkamer is luxe te noemen met een royale douchecabine, badkamermeubel en wandcloset. Op de verdiepingsvloer is de slaapkamer gelegen. Door de omgeving voel je je hier helemaal vrij. Alles is strak afgewerkt met mooie vloeren en wandafwerking.

## Kenmerken:

- Ruim 44 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Volledig geïsoleerd
- Elektrisch vloerverwarming (BG)
- 80 liter boiler warm water
- 6 groepen met 2 aardlekschakelaars





# Omgeving



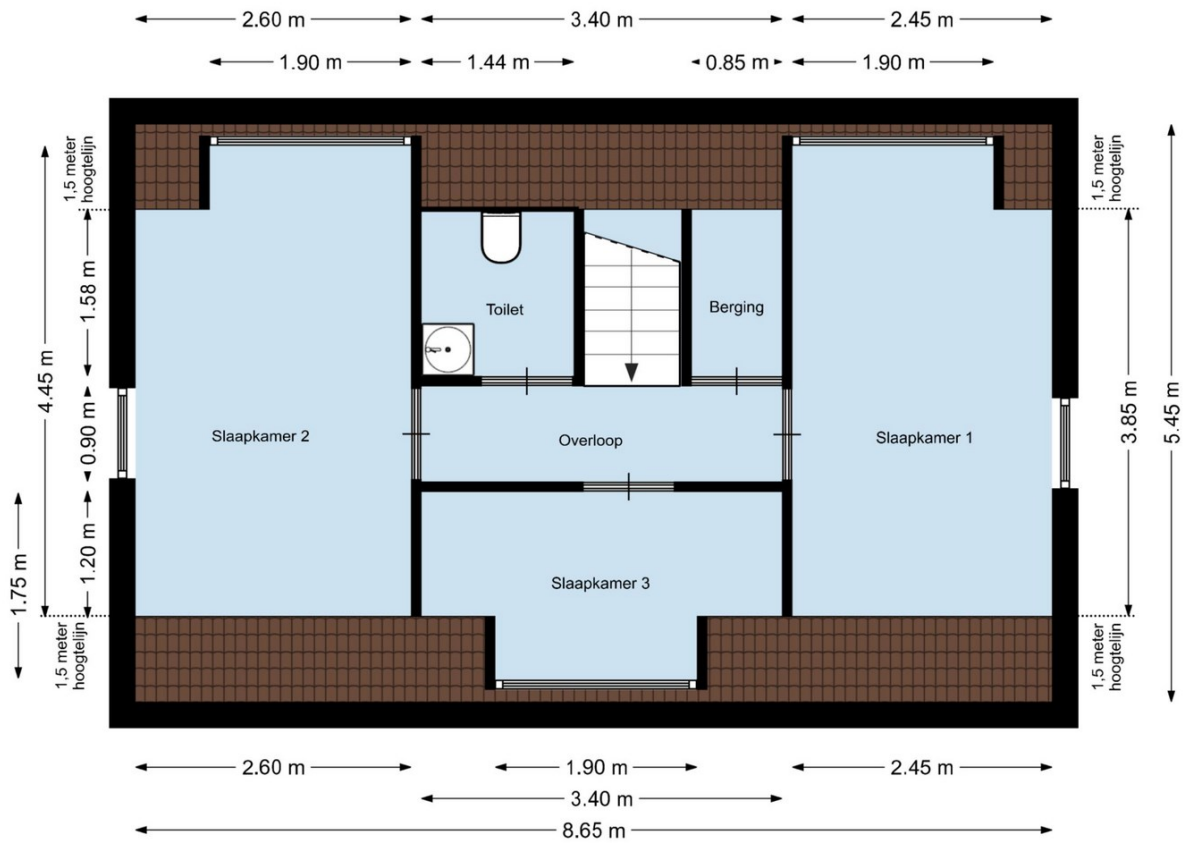
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Verdieping

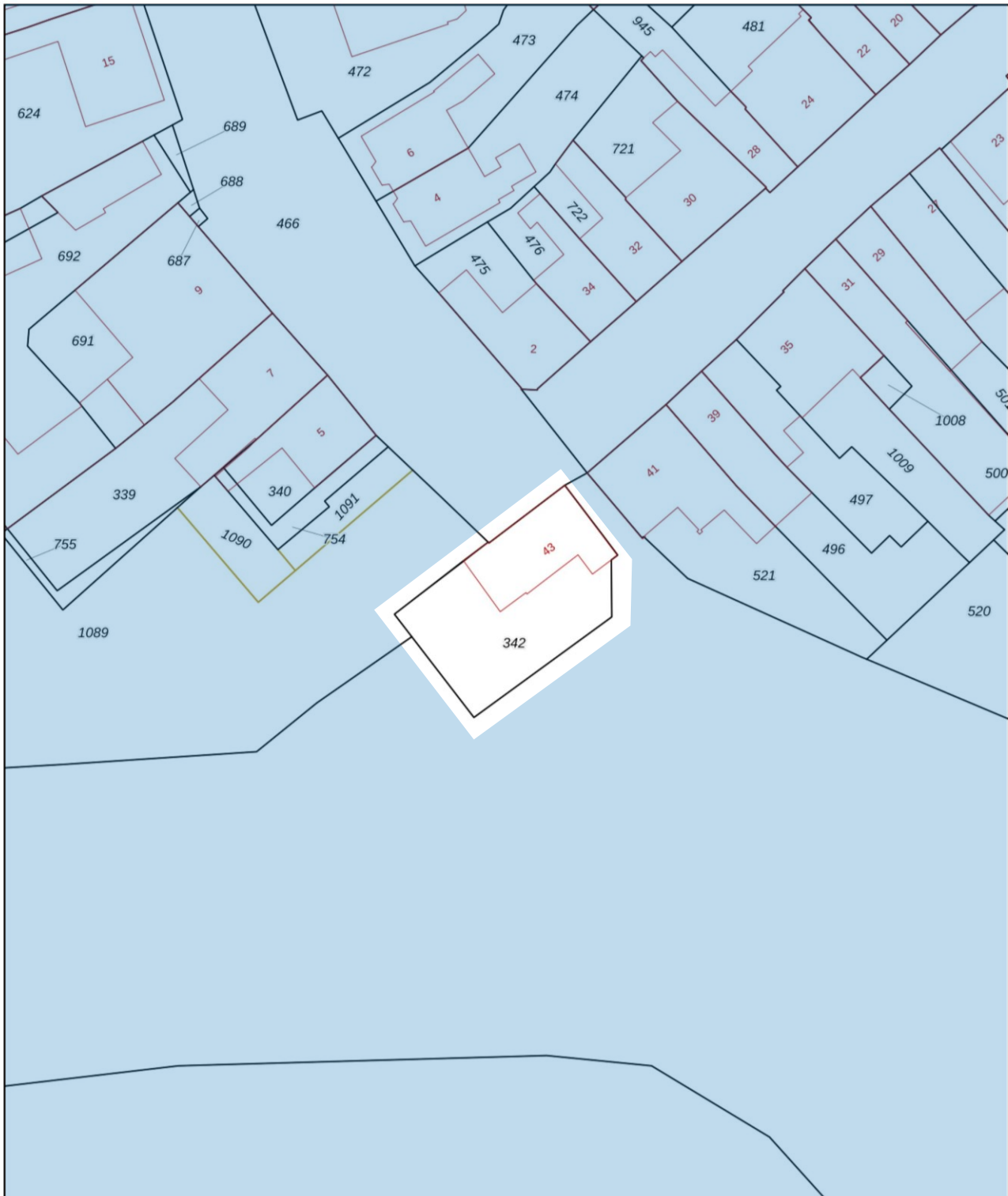




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tholen

Sectie R

Perceel 342

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2024  
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.

# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting ( <i>Veranda</i> )		X		
Tijd- of schemerschakelaar   Bewegingsmelder				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast ( <i>staand</i> )				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel   Videodeurbel				X
Rookmelders   Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vouwgordijnen				X
Vitrages				X
Rolgordijnen	X			
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer	X			
PCV-vloer   Linoleum   Vinyl-vloer				X
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat (woning is huur)	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard   met / zonder toebehoren				X
Allesbrander   Palletkachel   Houtkachel				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron ( <i>los</i> )		X		
Gasfornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting ( <i>deels</i> )		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank				X
Vast bureau				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
<b>Isolatievoorzieningen en dergelijken</b>				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
<b>Overige zaken</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking				X
Interieur en inboedel Tiny House	X			

# Toelichtingen

## Wanneer bent u in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## 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 zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper 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 weer te verlagen.

## Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt 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 u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## 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 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. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## 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 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. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij 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.

# Ons kantoor

**Wiericx & Geerdink Makelaars** doet er alles aan om voor u een goed resultaat te behalen. Wij vinden het heel belangrijk dat u optimaal tevreden bent. Door de korte en directe lijnen zijn wij makkelijk benaderbaar en altijd bereikbaar.

Van huis uit deskundig! Met ruim 40 jaar ervaring hebben wij alle situaties in de woningmarkt al meegemaakt en overwonnen. Een realistische benadering en een doordacht plan van aanpak, gecombineerd met optimale marktkennis en ervaring staan garant voor uw beoogd resultaat.



**Arno van den Brink**  
Makelaar / Eigenaar

Telefoon: 06 - 55 858 150  
Mail: [a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl](mailto:a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl)

## Verkoopmakelaar

Bij de verkoop van uw woning is een juiste prijs van groot belang, maar ook het zorgvuldig en correct afhandelen van alle bijkomende zaken. Daar gaan wij voor. Wij doen graag net dat beetje extra. Zo begeleiden wij u vanaf het begin tot en met de overdracht bij de notaris en zelfs daarna zijn wij nog in charge voor u.

Om de juiste koper te vinden voor uw mogelijke grootste kapitaalbezit verzorgen wij o.a. een uitgebreide woningdocumentatie met plattegronden, vermelding op alle belangrijke woningsites (Funda, etc.), presentatie in onze kantoorretalage, plaatsing op Social Media (Facebook etc.) en via uitwisseling met alle collega's in West-Brabant optimaliseren wij de verkoop van uw woning tot stand.

## Aankoopmakelaar

Na uw woonwensen doorgenomen te hebben selecteren wij samen met u de meest passende woningen en onderzoeken ter plaatse alle belangrijke zaken, zodat u zich alleen maar bezig kunt houden met uw gevoel tot de bezochte woning(en). Zaken zoals bestemmingsplan, woonomgeving, erfdienstbaarheden, bouwkundige staat, vaste woonlasten, bijkomende condities en contractonderhandeling onderzoeken wij voor u. Bij alle aankooptransacties verdienen wij onze "beloning" 1 à 2 keer terug, terwijl u daarnaast heel veel zekerheid en gemak ervaart.

## Taxaties

Ons kantoor heeft ruim 40 jaar ervaring en kennis van de regionale markt om op basis hiervan voor alle instanties zoals banken, rechtbanken en gemeentes, maar zeker ook particulieren, gecertificeerde (NWWI) taxatierapporten op te stellen. U heeft een taxatierapport nodig in geval van bijvoorbeeld hypotheek(oversluiting), vererving, (echt)scheiding, bij verkoop, bepaling WOZ waarde, verbouwing en verzekering herbouwwaarde.

verkoopplannen?  
**GRATIS**  
waardebepaling!

*\* Deze aanbieding is vrijblijvend, tenzij anders overeengekomen. | Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend en is onder behoud druk/zetfouten | De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.*

# Wiericx & Geerdink Makelaars



Bergen op Zoom - Roosendaal



VBO  
MAKELAAR

*Een Van Goede Huizen makelaar!*

---

## Wiericx & Geerdink Makelaars

Zandstraat 36  
4614 CK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164-237713  
Mail: [info@wiericx-geerdink.nl](mailto:info@wiericx-geerdink.nl)  
Internet: [www.wiericx-geerdink.nl](http://www.wiericx-geerdink.nl)