



RICHTPRIJS:
€ 1.575.000,- K.K.

48

SCHELDE-RIJNWEG

(4691 TB)
THOLEN

Binnen- en buitenshuis luxueus genieten! Al tijden op zoek naar de perfecte combinatie van rust, comfort en alle voorzieningen binnen handbereik? Daarnaast is de wens er nu toch echt om jullie boot bij huis te hebben. Deze watervilla, gelegen aan de pittoreske haven van Tholen, met een aanlegsteiger van ca. 22 meter laat alle woondromen uitkomen.

Het uitzicht op het water voegt een extra vleugje magie toe aan deze bijzondere villa. Van de serene ochtenden tot de betoverende zonsondergangen, elke blik naar buiten voelt als een cadeautje. U gaat echt heel vrolijk worden van deze kleine geluismomenten die deze woning te bieden heeft. Deze villa is namelijk meer dan een huis: het is een sprookje dat wacht om ontdekt te worden.



TYPE WONING
WATERVILLA

WOONOPPERVLAKTE
CA. 274 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE
CA. 132 M²

EXTERNE BERGRUIMTE
CA. 13 M²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
CA. 46 M²

INHOUD
CA. 1.209 M³

PERCEELOPPERVLAKE
CA. 1.265 M²

BOUWJAAR
2004

TUIN
**VOOR-, ZIJ- & ACHTERTUIN
TERRAS, CA. 82 M²
AANLEGSTEIGER CA. 22 METER**

GARAGE
INPANDIG CA. 46 M²

VERWARMING
**WARMTEPOMP (2022), GASHAARD
VLOERVERWARMING (KOELING)**

ENERGIELABEL
A+

ISOLATIE
**VLOER-, MUUR- & DAKISOLATIE,
ISLERENDE BEGLAZING**

ZONNEPANELEN
29 STUKS UIT 2022

HIGHLIGHTS

- Dit is wonen pur sang! Gelegen op een rustgevende locatie aan het vaarwater, maar toch met alle benodigde voorzieningen in de directe omgeving.
- Bereidt u voor op een "wauw"-ervaring bij het zien van deze moderne Poggenpohl keuken die van alle gemakken is voorzien.
- Energiezuinig & Duurzaam wonen? Check! De woning beschikt o.a. over een energielabel A+, WTW-systeem, domotica systeem en 29 zonnepanelen.
- Of u een rustige middag op het water wilt doorbrengen of de omgeving wenst te verkennen, alles is mogelijk, gewoon vanuit uw eigen achtertuin.
- Gelegen op een riant perceel met 5 riante slaapkamers en maar liefst 2 majestueuze badkamers is er voldoende ruimte om binnen- en buitenshuis te genieten.
- Stap binnen in de moderne luxueuze badkamer en ervaar het luxury living in eigen huis. Geniet van een elegante inloopdouche en een chic vrijstaand ligbad.
- Het ruime terras (ca. 82 m²) biedt een adembenemend uitzicht over het kabbelende water, perfect voor ontspannen zomerdagen en gezellige avonden met familie en vrienden.
- Uniek en ook ruim wonen? Deze watervilla heeft een woonoppervlakte van ca. 274 m², overige inpandige ruimte van ca. 46 m², gebouw gebonden buitenruimte van ca. 132 m², externe bergruimte van ca. 13 m² en een inhoud van ca. 1.209 m³.

BIJZONDERHEDEN

- Zie o.a. de door verkoper ingevulde Vragenlijst en Lijst van Zaken in de dataroom van Eerlijk Bieden.





U komt aan bij de Schelde-Rijnweg 48 en parkeert de auto op 1 van de 2 opritten (of wellicht komt u met de boot naar uw droomwoning). De riante voortuin beschikt over sierbestrating, terras, buitenverlichting, stoomvoorziening t.b.v. de boot, achterom en een sproeisysteem.



BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Gubee | www.gubee.nl



ENTREE

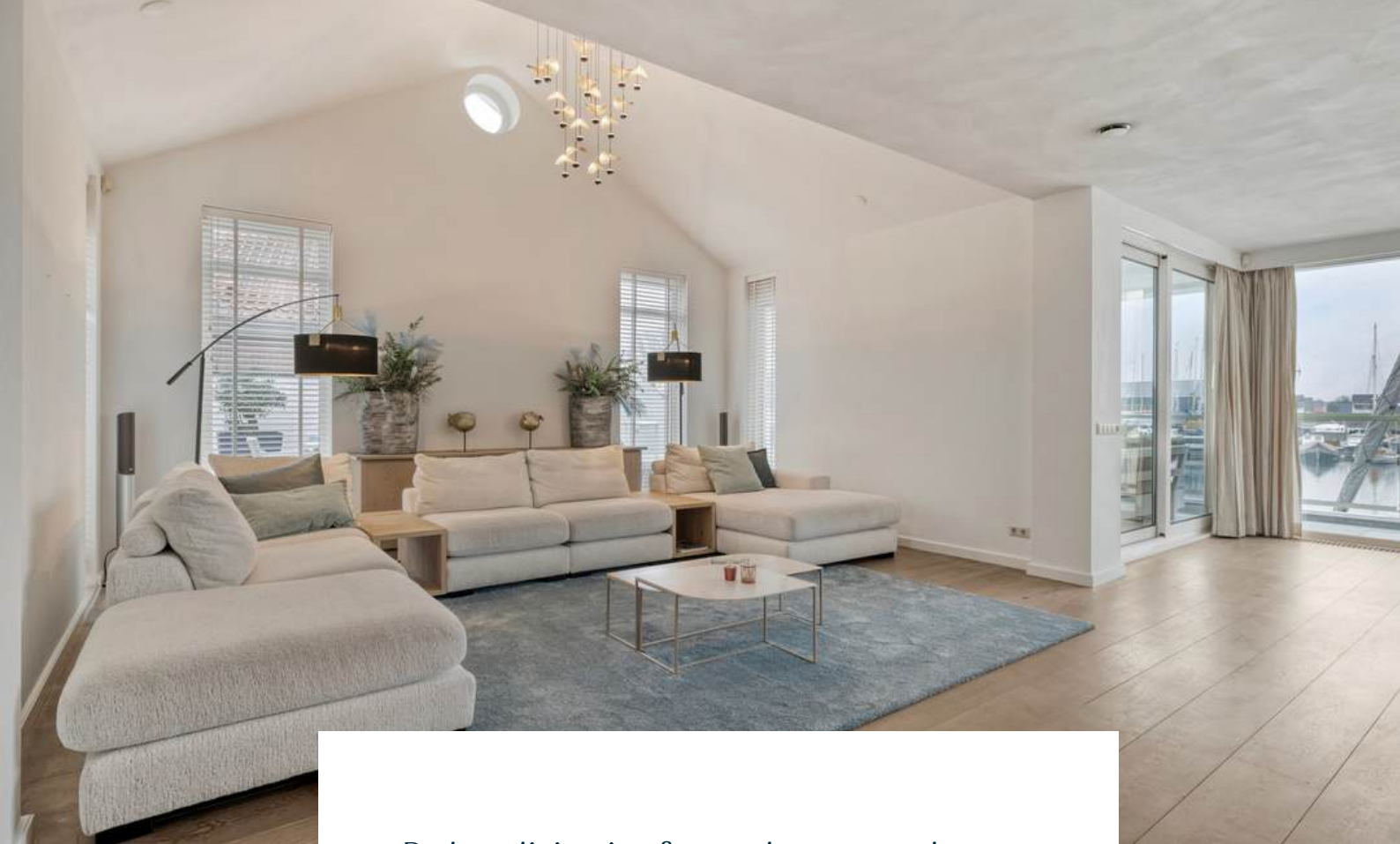
De entree verwelkomt u met een lichte, luxe uitstraling en een gevoel van ruimte.

De entree is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De entree biedt toegang tot de meterkast, riante woonkamer en open woonkeuken.



WOONKAMER

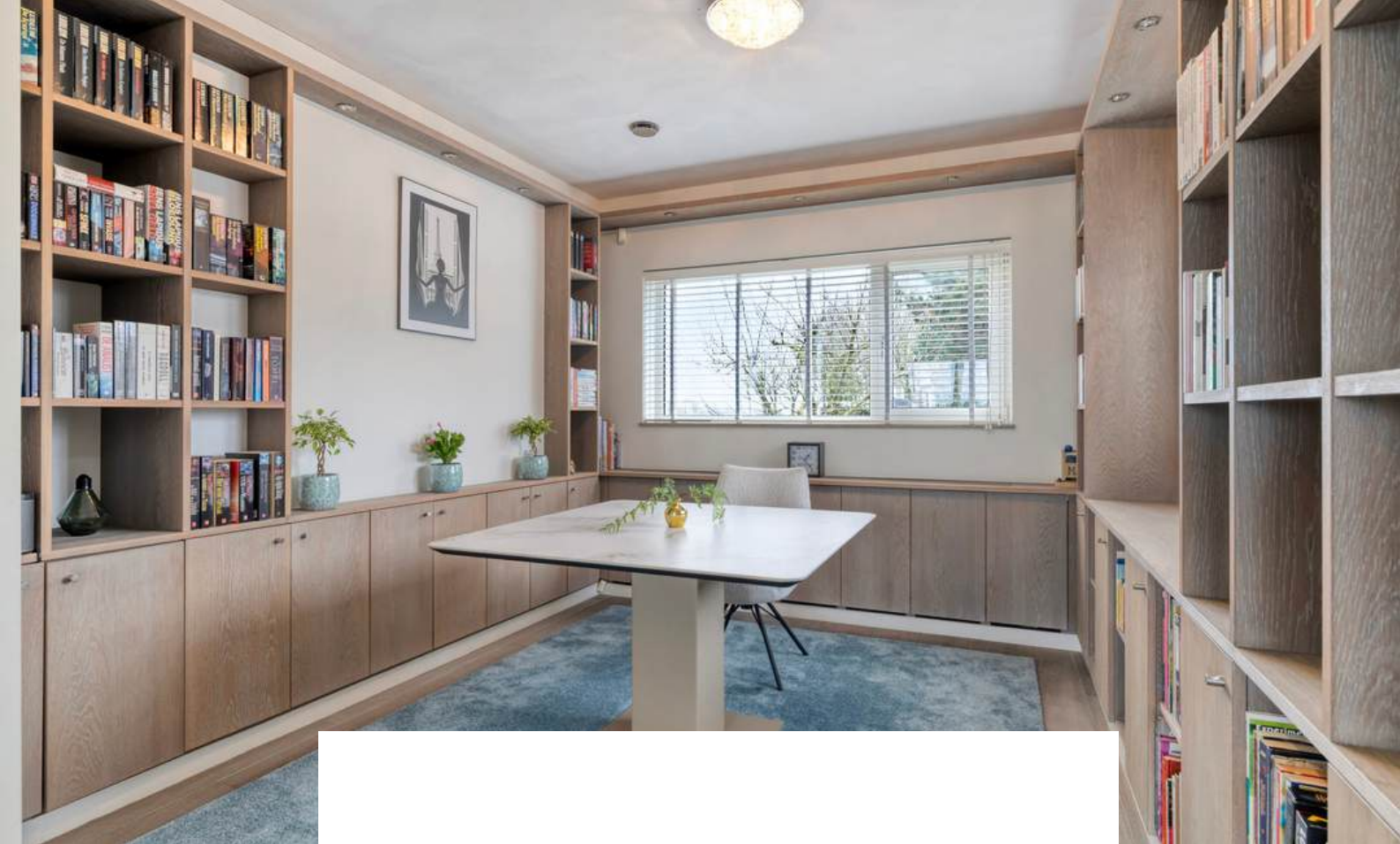
Bij binnenkomst in de woonkamer bent u direct onder de indruk van de architectuur en lichte ruimte.



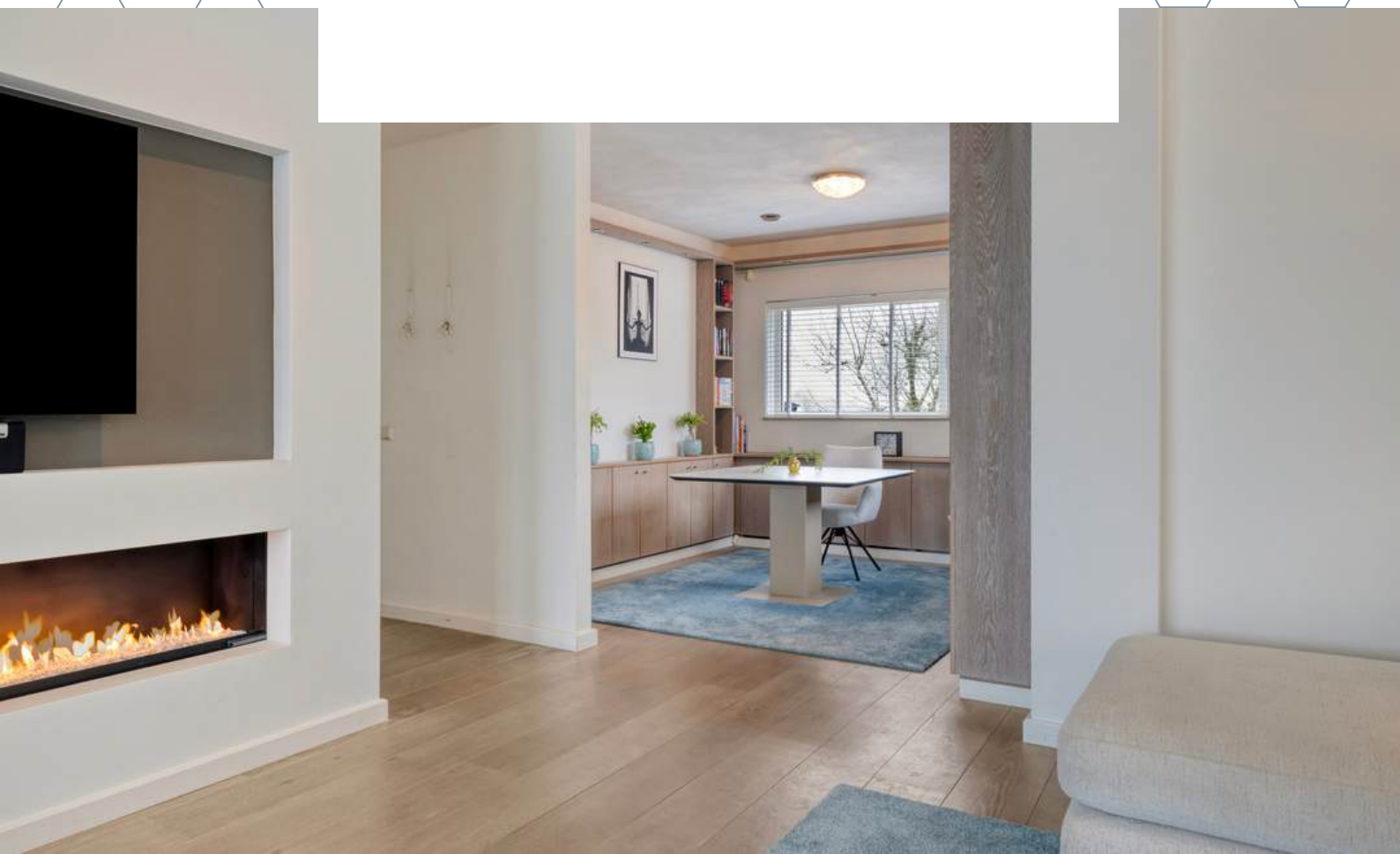
De luxe living is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De gashaard vormt het stralende middelpunt van de kamer en creëert een warme, uitnodigende sfeer. De woonkamer biedt toegang tot de eetkamer, woonkeuken en de kantoorruimte.







De kantoorruimte is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De kantoorruimte is voorzien van inbouwverlichting en op maat gemaakte kasten.



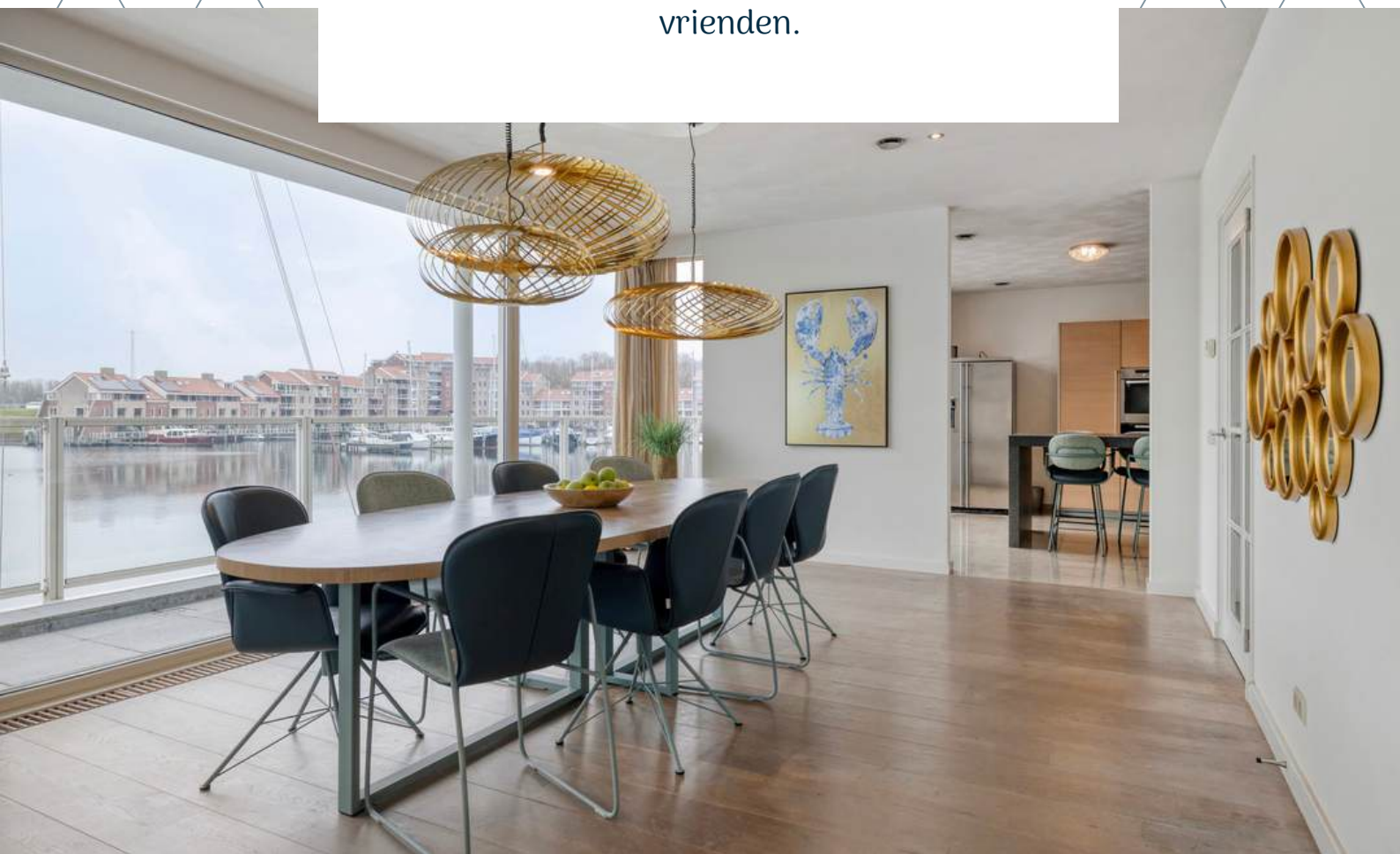


EETKAMER

Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prachtig uitzicht over de glinsterende haven en voorbijvarende bootjes.



De eetkamer is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. Middels de schuifpui loopt u zo door naar de lichte, zonnige serre, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De eetkamer nodigt uit tot gezellige diners en onvergetelijke momenten met familie en vrienden.





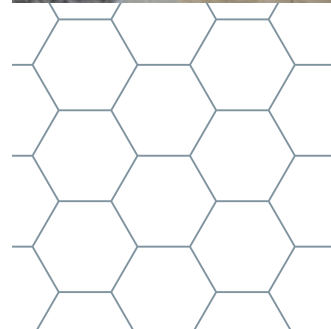
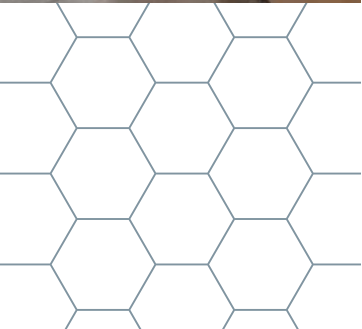


WOONKEUKEN

De open woonkeuken, het hart van het huis, is een ware eyecatcher.



De open woonkeuken is afgewerkt met een marmeren vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De recht opgestelde Poggenpohl keukeninrichting is voorzien van een koffiemachine, granieten keukenblad, koelkast, vriezer, 2 heteluchtovens, warmhoutladen, vaatwasser en kookeiland met inductie kookplaat, wokbrander en grill, afzuigkap en een spoelbak met Quooker.







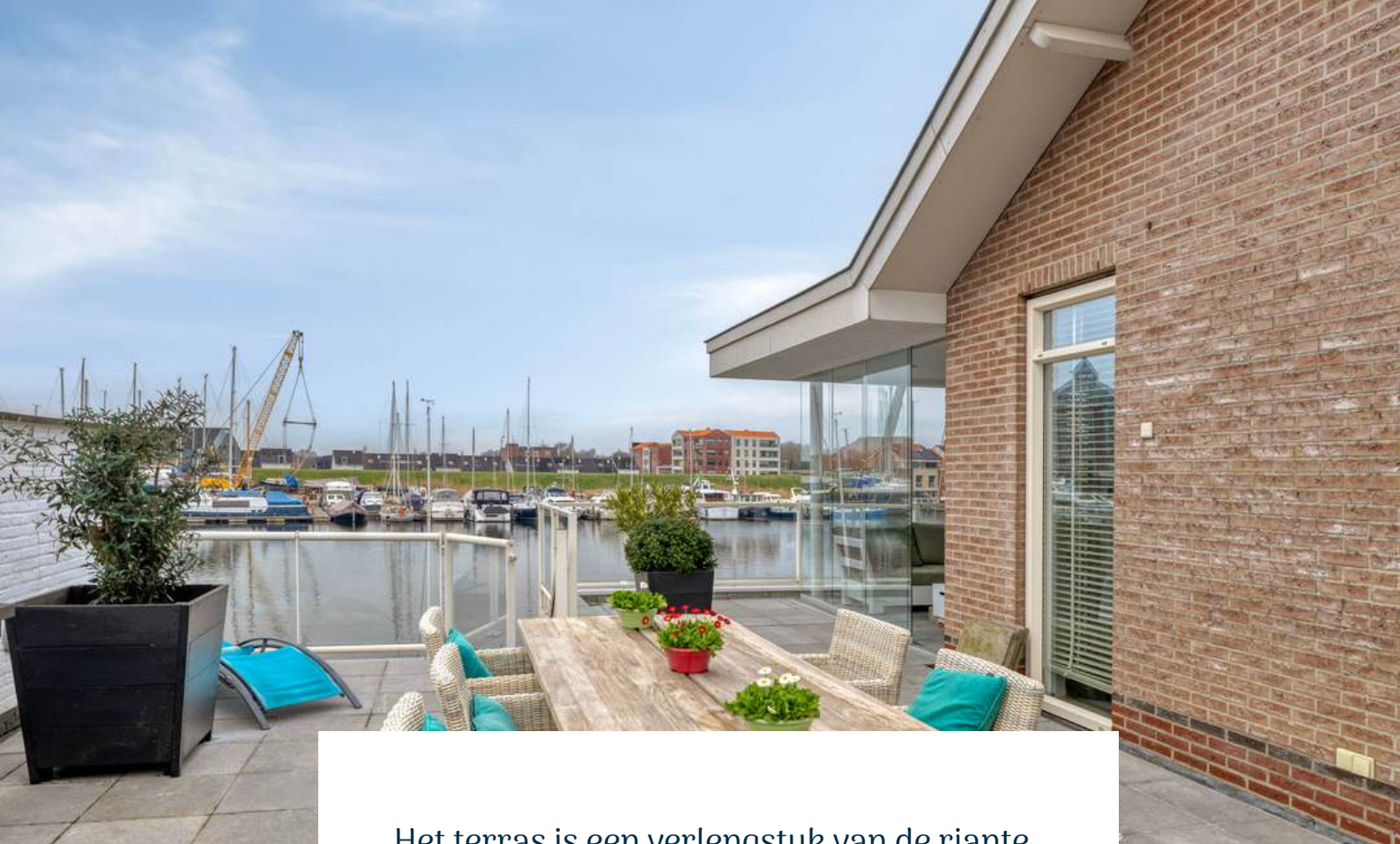
SERRE

Tijdens alle seizoenen kunt u optimaal genieten van het buitenleven in de serre.



TERRAS

In de ochtend wakker worden met een kop koffie of 's avonds de zon onder zien gaan met een goed glas wijn, dit terras is de perfecte plek om te ontsnappen aan de hectiek van het dagelijks leven.



Het terras is een verlengstuk van de riante woon- en eetkamer, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan en er elke dag genoten kan worden van het ultieme Zwitserleven gevoel. Geniet hier dagelijks van een sprookjesachtig uitzicht over het glinsterende water met watervogels en de voorbij varende boten.







HAL

Vanuit de eetkamer is er toegang tot de hal c.q. overloop die toegang biedt tot o.a. het souterrain en de eerste verdieping.

De hal is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en plafond. De hal biedt tevens toegang tot het modern betegelde toilet met fonteintje.

SOUTERRAIN

waterniveau (betonnen vloer)





HAL

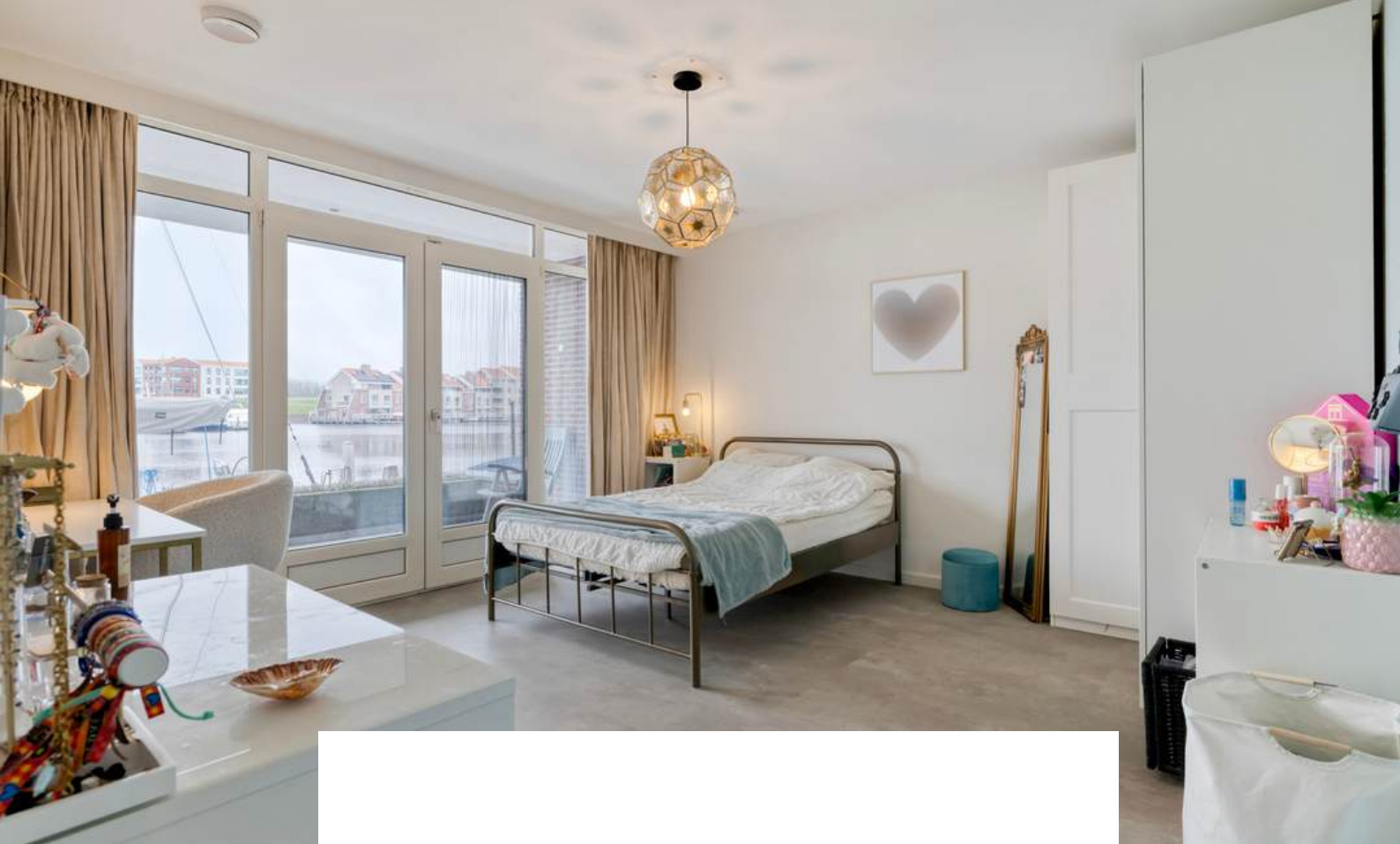
Middels de vaste trap op de begane grond bereikt u de hal op souterrain niveau.

De hal is afgewerkt met een marmervloer, gestucte wanden en plafond. De hal biedt toegang tot 3 slaapkamers, 2 badkamers, separaat toilet, tuin en de wasruimte/technische ruimte met warmtepomp.



SLAAPKAMERS

*Deze unieke watervilla beschikt over 3
slaapkamers op souterrain niveau.*



Slaapkamer 1 is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en plafond. De slaapkamer biedt toegang tot de steiger middels openslaande tuindeuren voorzien van 1 plissé hor.





Slaapkamer 2 is afgewerkt met een marmeren vloer, gestucte wanden en plafond. De slaapkamer biedt toegang tot de steiger middels openslaande tuindeur voorzien plissé hor.





Slaapkamer 3 is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en plafond. De slaapkamer is voorzien van een badkamer ensuite, walk-in-closet en biedt toegang tot de steiger middels openslaande tuindeur voorzien van plissé hor.





Wauw, wat een eyecatcher! Luxe en stijl komen perfect samen in deze oogverblindende badkamer ensuite. De moderne badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer met vloerverwarming, betegelde wanden en een stucwerk plafond. De badkamer is voorzien van een toilet, vrijstaand bad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, design radiator en mechanische ventilatie.





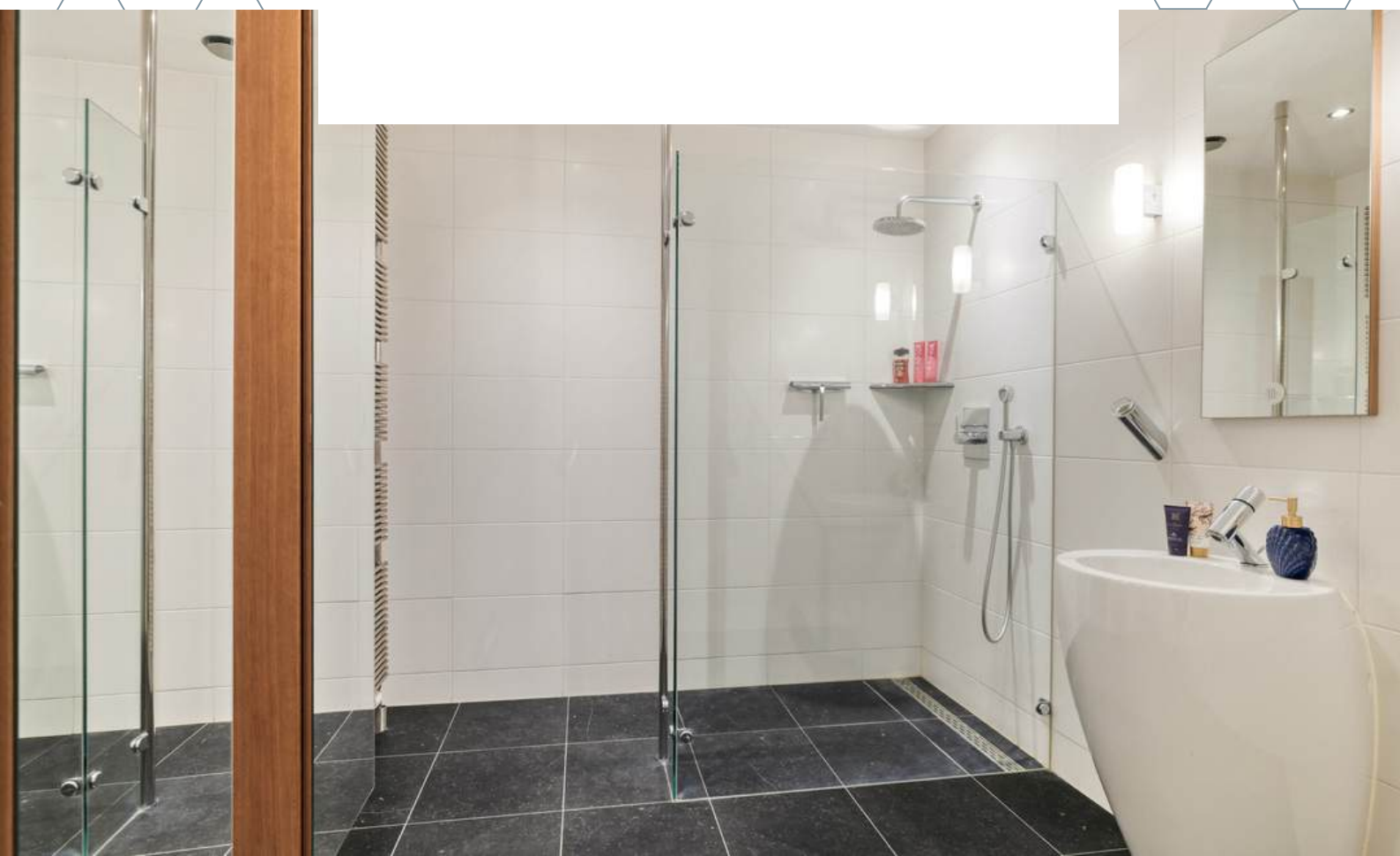


BADKAMER

Geen last meer van de ochtendspits! De woning beschikt niet over 1, maar 2 badkamers!

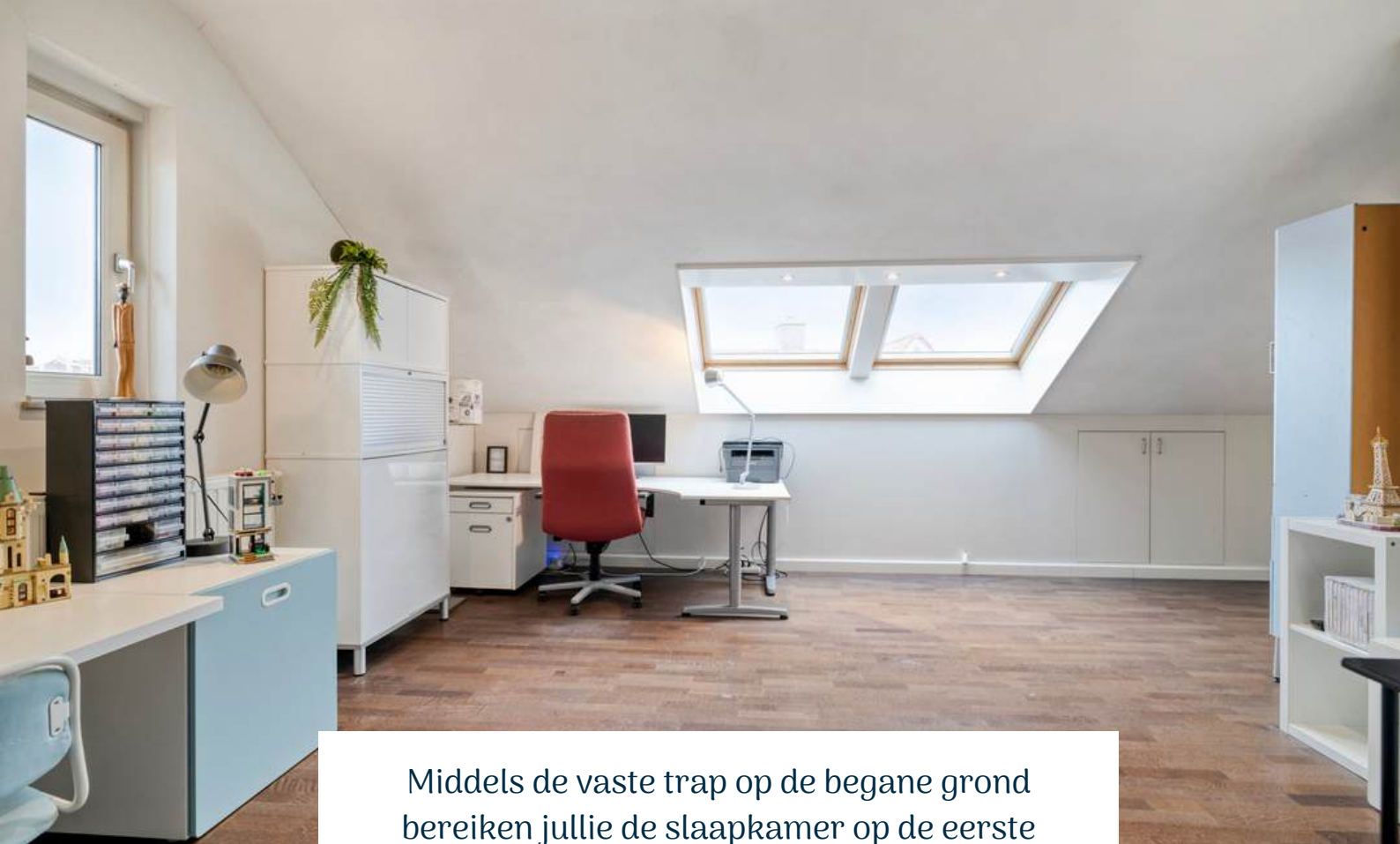


De tweede badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een stucwerk plafond. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, mechanische ventilatie, 2 kasten, radiator en wastafel.



1E VERDIEPING





Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de slaapkamer op de eerste verdieping.

Deze riante slaapkamer is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. Deze slaapkamer is voorzien van een wastafelmeubel en 2 Velux dakramen. Tevens bevat deze verdieping veel bergruimte waar men het WTW systeem en de domotica kan vinden.





TUIN



De tuin van deze villa ligt direct aan het water en biedt een oase van rust en natuur. en droom voor de boot- c.q. water(sport)liefhebbers onder ons; de tuin biedt direct toegang tot het water, middels een eigen aanlegsteiger!







De inpandige dubbele garage op souterrain niveau kan men bereiken via de achtertuin en de 2e oprit aan de zijkant van de woning. De garage is voorzien van een betegelde vloer, elektra, water en verwarming.



PLATTEGROND

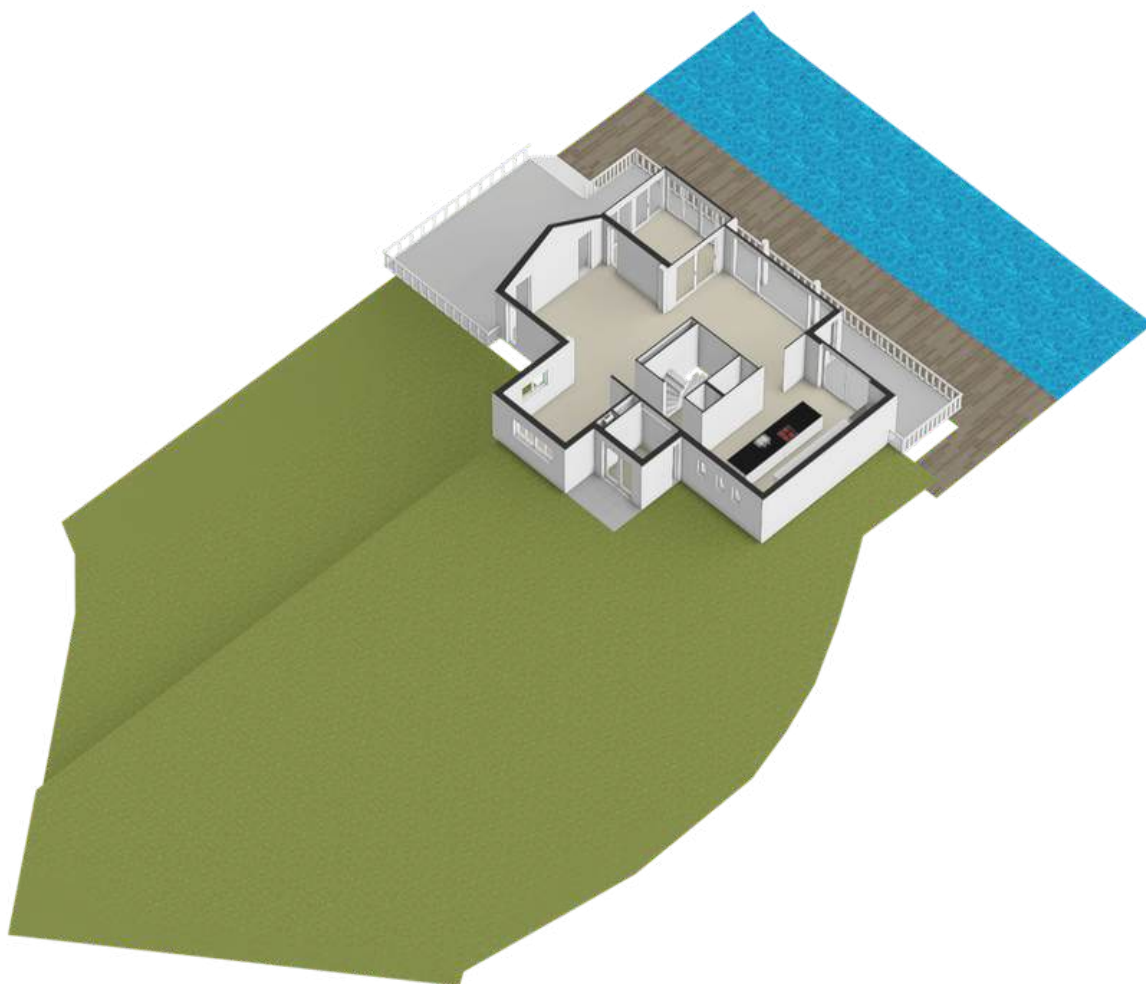
Begane grond + tuin



Naar de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Echter: www.jouke.nl

PLATTEGROND

Begane grond + tuin







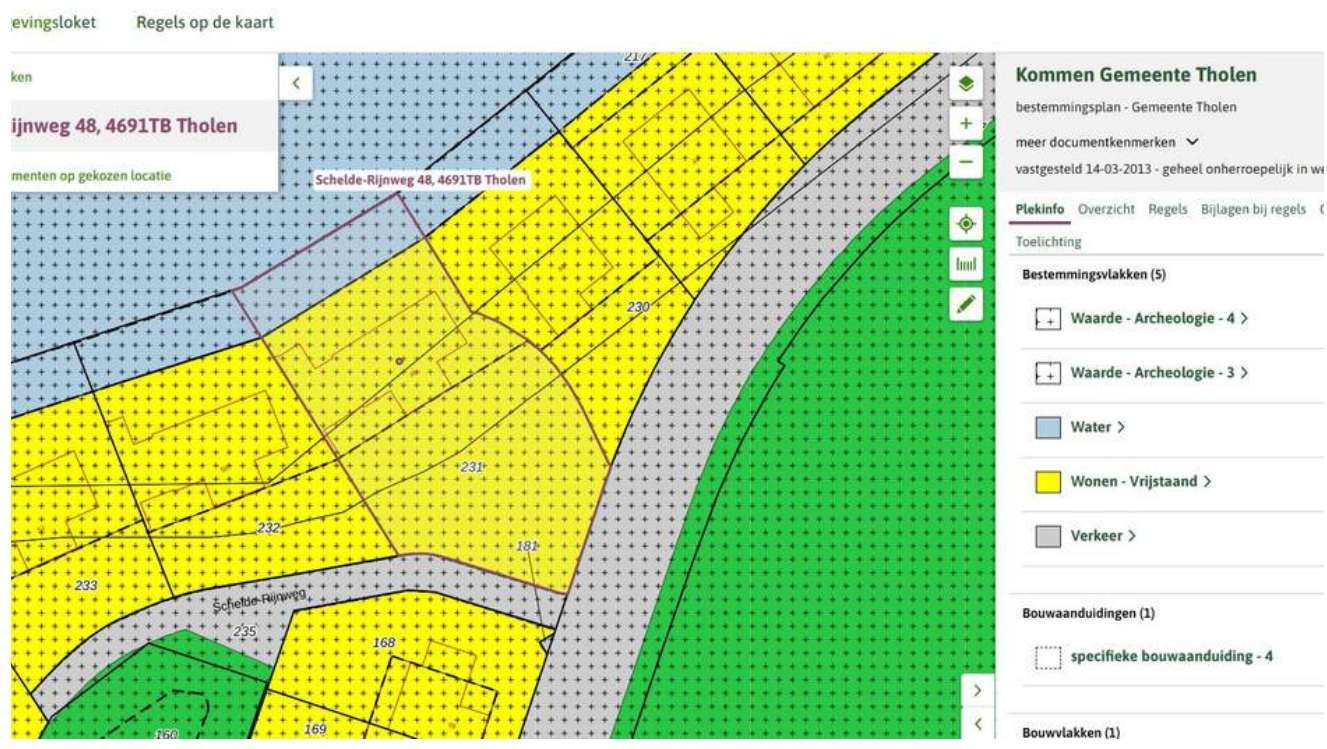
BESTEMMING

Volgens het Omgevingsloket

Wonen - Vrijstaand - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen, logies met ontbijt en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
2. ter plaatse van de aanduiding 'oever': uitsluitend voor tuin, oever, waterpartijen alsmede aanlegplaatsen, boothellingen en daarmee vergelijkbare voorzieningen behorende bij de aangrenzende woonpercelen;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-praktijk': tevens een praktijk;
4. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen



KAART BAGVIEWER



**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK
DAT DEZE WONING EEN
BEZICHTIGING WAARD IS! ZIEN IS
GELOVEN DUS DRUK OP DE KNOP EN
NEEM CONTACT MET ONS OP.**



Het meetwerk 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.

ALGEMEEN

Bezichtiging uitsluitend via ons kantoor. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Buuron & Kuipers Makelaars Taxateurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Tholen
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	231
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2025
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

THOLEN

Een sfeervol vestigingstadje

Tholen is een historische stad met een rijke historie, gelegen aan het water in de gelijknamige gemeente. Wandel door de knusse straten in het centrum van Tholen en ontdek een verrassend aanbod aan winkels. In het oude centrum zijn diverse horecagelegenheden, maar ook aan het water en het strand is goed vertoeven.

Op Tholen kan ook genoten worden van eindeloos fietsen langs de dijken, ontspannen in de Zeeuwse natuur en zwemmen aan de Oosterschelde. Met het Zoommeer aan de ene kant en de Oosterschelde aan de andere kant, is de Oesterdam een populaire locatie voor iedereen die houdt van watersport, wandelen of fietsen.





ROBBIE KUIPERS
PARTNER

085 020 13 90
0636295397
robbie@buuron-kuipers.nl

MARIEKE KUIPERS
PARTNER

085 020 13 90
0630414883
marieke@buuron-kuipers.nl



BLAUWSTRAAT 64 - STEENBERGEN

MEER WETEN?

Wij beantwoorden graag alle vragen!

BIEDPROCES



Middels de QR code heeft u toegang tot het online biedformulier van deze woning.



Ik heb mijn bieding ingezonden, hoe nu verder?

1. U ontvangt een bevestiging van uw bieding.
2. Tijdens lopende onderhandelingen wordt uw bieding in een digitale kluis geplaatst
3. De verkoper wijst de koper aan van de woning, de makelaar zal hierover met de koper telefonisch contact opnemen

A black smartphone mockup displaying the 'Eerlijk Bieden' app interface. The screen shows the app's logo at the top, followed by a 'Contactgegevens:' section with input fields for 'Voornaam:*', 'Achternaam:*', 'E-mailadres:*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), 'Bevestig e-mailadres:*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), and 'Telefoonnummer:*' (with '0612345678' as a placeholder). Below this is a 'Jouw bod:' section with a 'Bedrag:*' input field and a label 'Voer de koopsom in'.

HYPOTHEEK NODIG?

O.A. VERHUISREGELING, STARTERS- EN VASTGOEDLENING MOGELIJK

Voordat jullie op een woning gaan bieden is het handig en belangrijk dat jullie weten wat de financiële mogelijkheden exact zijn. Kuipers Hypotheken helpt jullie met het maken van een geheel gratis en vrijblijvende inventarisatie van jullie situatie en het maken van een volledig inzicht in jullie financiële mogelijkheden.

Kuipers Hypotheken werkt samen met meer dan 50 geldverstrekkers en biedt daarmee altijd de scherpste rente en beste voorwaarden in de markt. Volledig ontzorgen en bijstaan bij alle financiële vraagstukken is waar Kuipers Hypotheken voor staat. Middels een persoonlijke aanpak gericht op jullie specifieke situatie neemt Kuipers Hypotheken jullie mee in de wereld van hypotheek. Met één belangrijk doel, het passend maken van jullie wensen op jullie mogelijkheden om het aankopen van jullie droomwoning mogelijk te maken!

Kuipers Hypotheken helpt u graag om alle mogelijkheden te bekijken!



€ 250,-

KORTING OP DE HYPOTHEEKADVIESKOSTEN



TEGEN INLEVERING VAN DEZE VOUCHER ONTVANGT U € 250,- KORTING OP UW HYPOTHEEKADIES



MAIL DEZE VOUCHER NAAR:
INFO@BUURON-KUIPERS.NL





BUURON & KUIPERS

makelaars

Buuron & Kuipers Makelaars is een jong en fris makelaarskantoor met wortels die natuurlijk wel goed diep in de grond zitten. In de loop der jaren is ons kantoor uitgegroeid tot één van de grotere spelers in met name West-Brabant en het eiland Tholen.

We don't have dreams, we have goals! Klinkt best tof en is zeker passend, maar wel gecombineerd met: "Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen"

Wij werken in de volgende segmenten:

- Verkoop / verhuur woningen
- Aankoop woningen
- Verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Verkoop / Aankoop Vastgoedbeleggingen
- Vastgoedbeheer asset management



TELEFOONNUMMER
085 020 13 90



E-MAILADRES
INFO@BUURON-KUIPERS.NL



WEBSITE
WWW.BUURON-KUIPERS.NL



INSTAGRAM
@BUURONKUIPERS



FACEBOOK
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



LINKEDIN
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



Blauwstraat 64
4651 GD
Steenbergen