mark
makelaardij



OUD-VOSSEMEER
Quartier 5

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1996
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	549 m^3
Woonoppervlakte:	141 m^2
Perceeloppervlakte:	714 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m^2
Externe bergruimte:	13 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel, ged. vloerverw, houtkachel
Isolatie:	Dak- / muur- / vloerisol. - voll. geïsol., dubbel glas

Omschrijving

Droom je van landelijk wonen aan de rand van het dorp, met weids zicht over de polder aan de achterzijde en plek voor je eigen paarden of pony's? Of zoek je een vrijstaand gezinshuis waar je alle kanten op kunt? Aan Quartier 5 in Oud-Vossemeer komt het samen. Op een royaal perceel van 714 m^2 staat deze vrijstaande woning uit 1996, rustig gelegen, vlak onder de dijk. Beneden vind je een lichte woonkamer met houtkachel, een L-vormige keuken met Quooker, een bijkeuken én een slaapkamer, allemaal met vloerverwarming. Boven liggen nog drie slaapkamers en de badkamer met ligbad en douche. Buiten heb je tuin rondom, een weide met appelbomen, een paddock en een vrijstaand houten dierenverblijf. Op eigen terrein parkeer je op de royale oprit, en een laadpunt is al aanwezig. Met energielabel A profiteer je bovendien van interessante extra leenmogelijkheden, dus vraag dit zeker na bij je adviseur. Zin om hier je eigen plek van te maken? Plan snel een bezichtiging.

Begane grond:
Onder de overkapping bij de voordeur kom je binnen in de lichte hal. Een grote raampartij laat hier volop daglicht binnen. De hal heeft een grote, donkere tegelvloer, een garderobe en een open trap met witte bomen en donkere houten treden naar de eerste verdieping. In de meterkast vind je zes groepen, een kookgroep, een krachtgroep en een driefasenaansluiting. Het toilet is geheel betegeld en heeft een hangcloset, een fonteinmeubel en een decoratieve tegelwand in cementtegel-look achter het closet. De hele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en spackwerk plafonds. Op het toilet na ligt overal vloerverwarming.

Woonkamer:
De woonkamer van circa 28 m^2 is licht en ruim, met ramen aan meerdere zijden. De witte wanden met één accentwand geven een rustige basis. In de zithoek is plek voor een grote hoekbank, en aan de eettafel kijk je zo de polder in. De houtkachel zorgt op koudere dagen voor sfeer. Via de schuifpui loop je zo de tuin in.

Semi-open keuken:
De keuken sluit open aan op het eetgedeelte en staat in L-opstelling. Hij heeft zwarte fronten met houtstructuur, een granieten werkblad met bijpassend spatscherm en korflades. Er is een vijfpits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een Quooker en een Bosch combi-oven/magnetron. De bovenkastjes en spotjes maken het af, en de ramen langs de keuken laten veel daglicht binnen.

Bijkeuken:
Via een deur kom je in de bijkeuken met een gietvloer en een aanrechtblad. Door de tuindeur sta je zo buiten. Handig voor de was, de voorraad of je laarzen na een middag bij de paarden.

Slaapkamer (begane grond):
Vanuit de hal kom je in de slaapkamer op de begane grond. Ook hier ligt de tegelvloer met vloerverwarming. Ramen aan twee zijden geven zicht op de dijk en de tuin. Een fijne ouderslaapkamer, maar ook goed bruikbaar als werkkamer of logeerkamer.

1e verdieping:
Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vliering middels een losse trap.

3 slaapkamers:
De grootste slaapkamer is echt royaal en heeft twee ramen in de kopgevel. In de knieschotten zitten schuifdeuren met volop bergruimte erachter. Aan de andere zijde liggen nog twee slaapkamers, ook met ramen in de kopgevel en knieschotkasten.

Badkamer:
De badkamer ligt centraal en krijgt licht via een groot dakraam. De wanden zijn betegeld en op de vloer liggen zwart-witte geblokte tegels. Je vindt hier een ligbad, een douchecabine, een wastafel, het tweede toilet en de wasmachineaansluiting.

Vliering:
Boven de eerste verdieping zit nog een vliering, prima voor extra bergruimte.

Tuinen:
De woning heeft tuin rondom op een perceel van 714 m^2. Het erf is aangelegd met sierbestrating en gewone bestrating, en er staat een pergola. Aan de rechterzijde ligt de royale oprit. Via de dubbele poort parkeer je op eigen terrein, en buiten is een laadpunt aanwezig voor je elektrische auto.

Voor paardenliefhebbers is dit een bijzondere plek. Er is een omheinde weide met appelbomen, omzoomd door laurierhagen, en een paddock met zandbodem en drainage. Het vrijstaande houten dierenverblijf heeft elektra, een vliering en een overkapping over de volle breedte, een droge plek voor hooi, zadels en tuingereedschap. Met de wateraansluiting en de uitstortgootsteen buiten is de dagelijkse verzorging zo gedaan. Vanaf het de tuin kijk je uit over het open polderland en de dijk.

De wijk en omgeving:
Quartier ligt aan de rand van Oud-Vossemeer, buiten de bebouwde kom. Rustig en landelijk, met vrij zicht over de akkers en direct achter de dijk het water van de Eendracht. Hier wandel, fiets of rijd je zo de dijk op, en 's avonds hoor je vooral de stilte. Het dorp zelf heeft een gemoedelijk karakter, met een basisschool en voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen dichtbij.

In het vestingstadje Tholen sta je binnen een kwartier, met winkels, horeca en de historische haven. Bergen op Zoom bereik je in zo'n twintig minuten, Roosendaal in ongeveer een halfuur, en ook Breda en Rotterdam liggen op circa een uur rijden.

Algemeen:
- Vrijstaande woning op een royaal perceel van 714 m^2;
- Landelijk en rustig gelegen, met vrij zicht over de polder;
- Weide met appelbomen, paddock met drainage en een vrijstaand houten dierenverblijf;
- 4 slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Lichte woonkamer van circa 28 m^2 met houtkachel en schuifpui;
- L-vormige keuken met granieten werkblad, vaatwasser, Quooker en combi-oven/ magnetron
- Royale oprit met laadpunt;
- Bouwjaar: 1996
- Energielabel: A (vraag je adviseur naar de extra leenmogelijkheden);
- Aanvaarding: in overleg (indicatie: oktober/november 2026).

Mark Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij.

Wil je de woning bezichtigen? Van harte welkom na een met Mark Makelaardij gemaakte afspraak.

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!
















Home





































































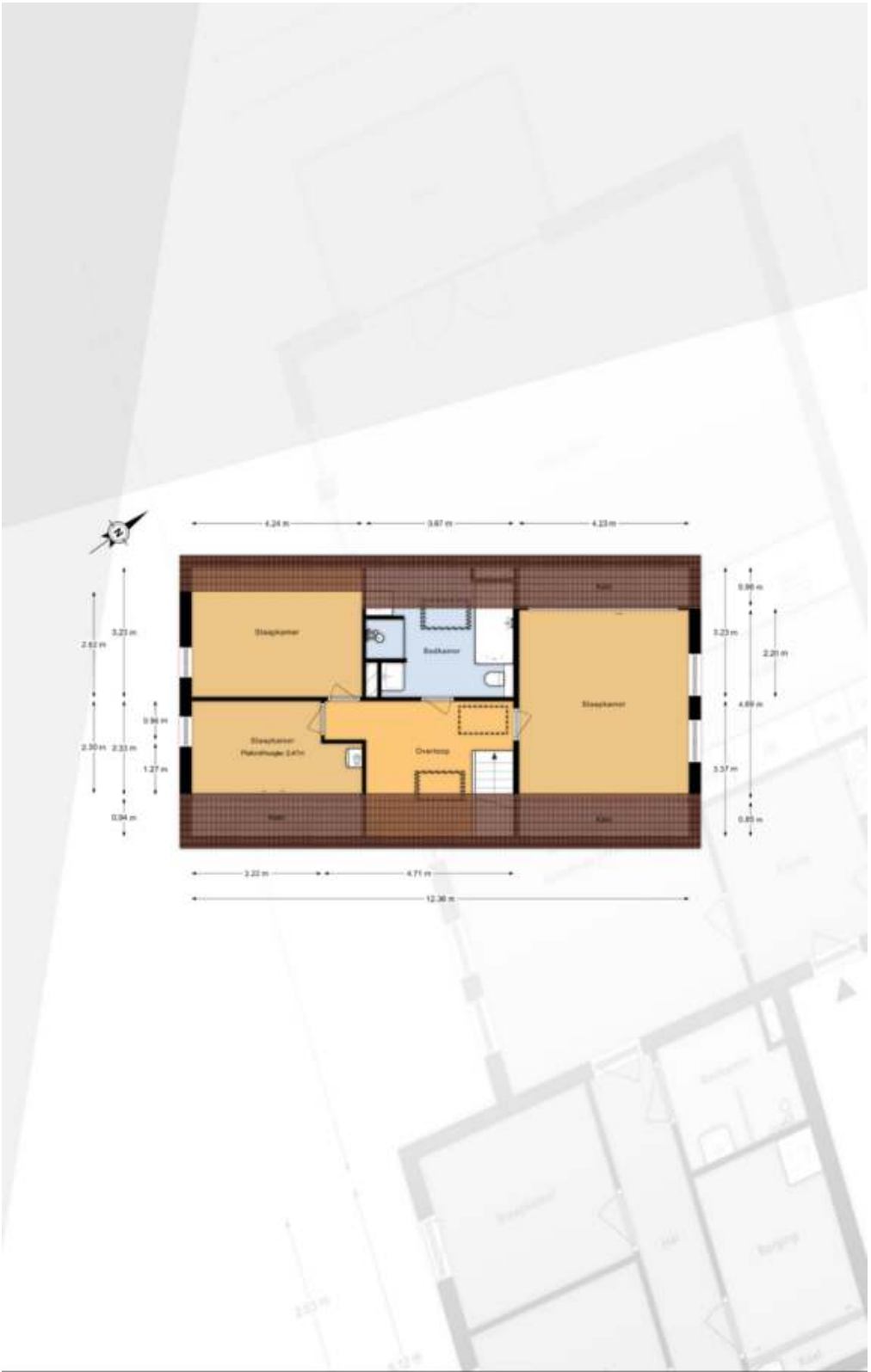




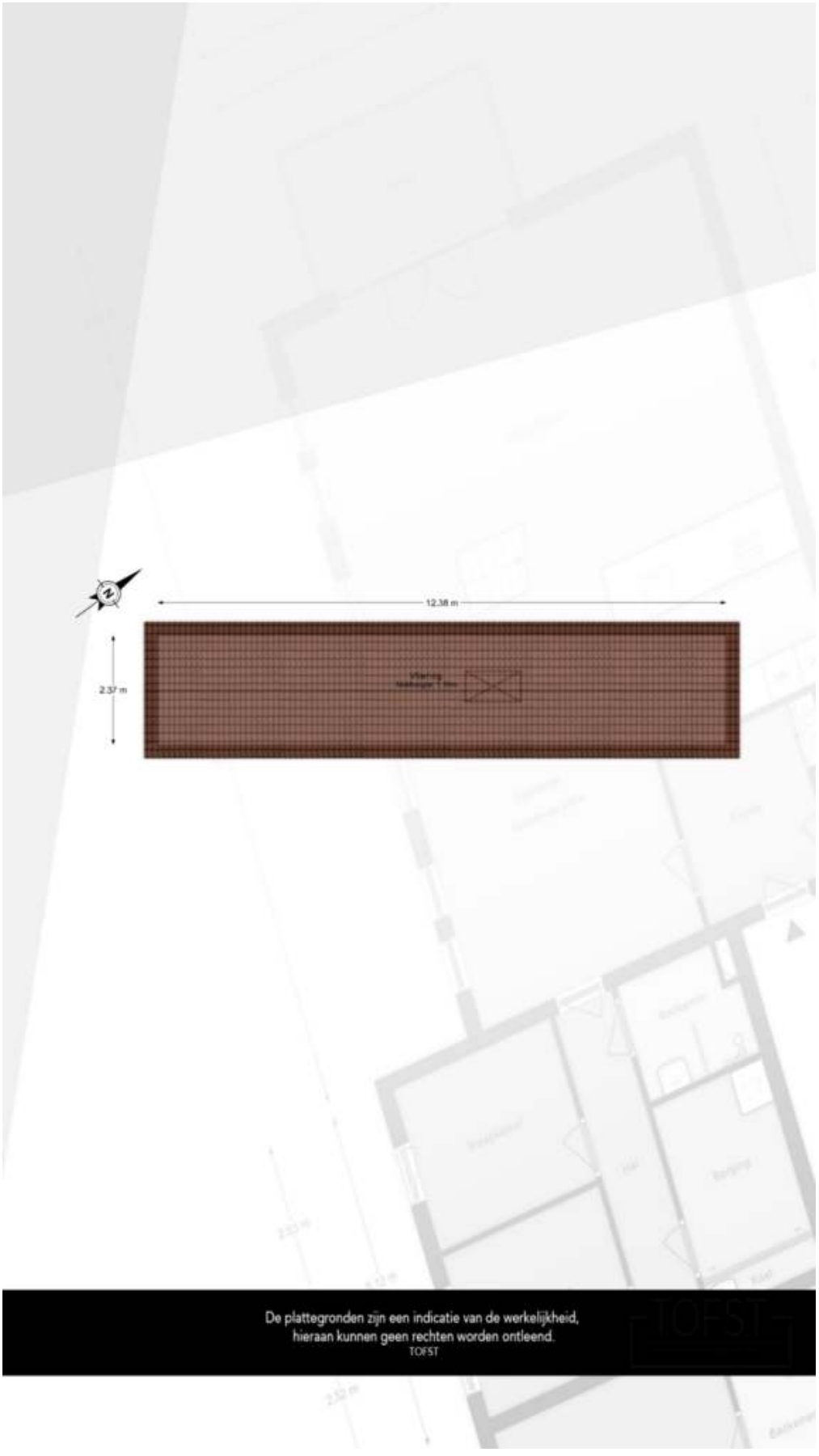
Plattegronden



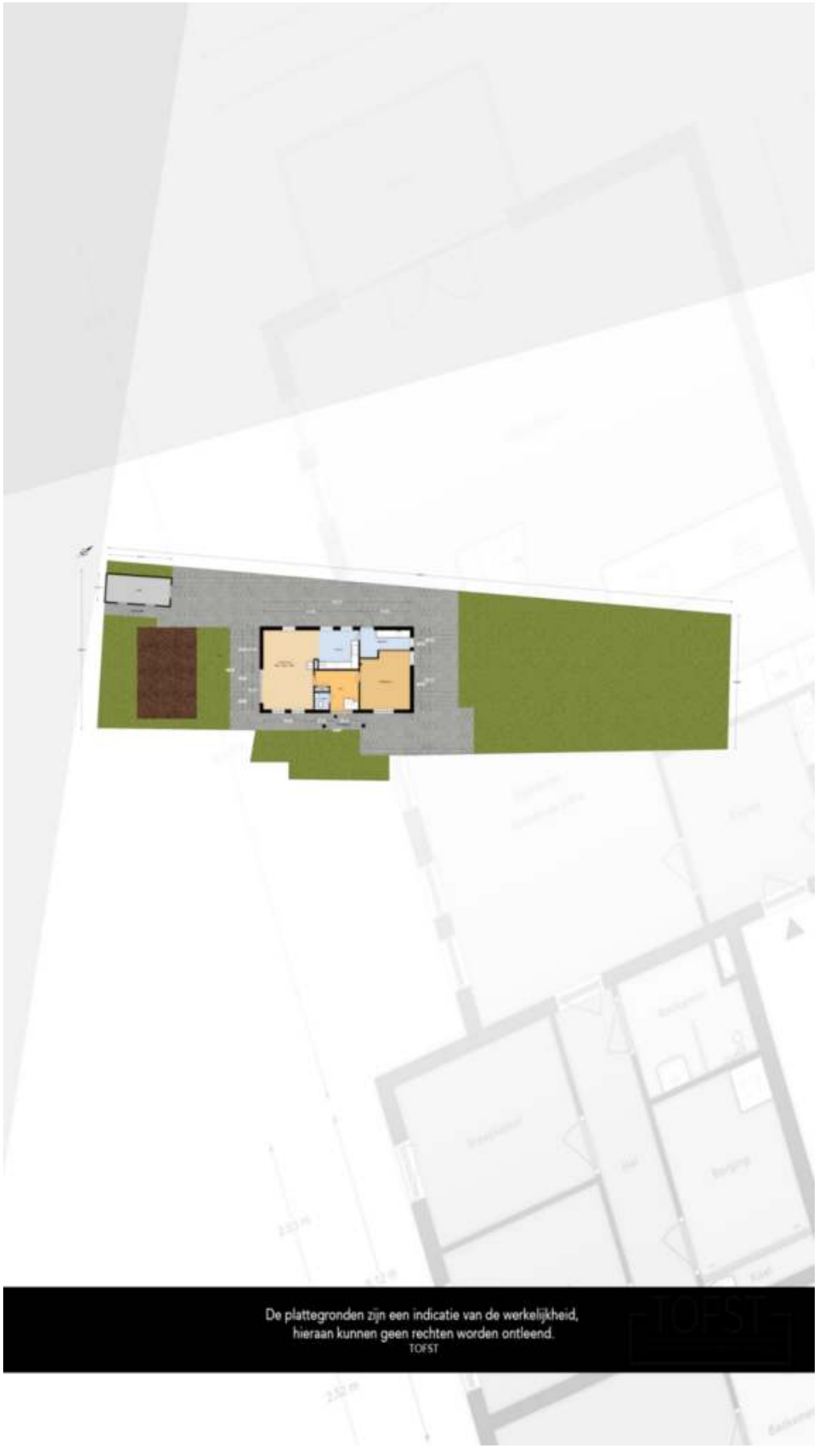
Plattegronden



Plattegronden



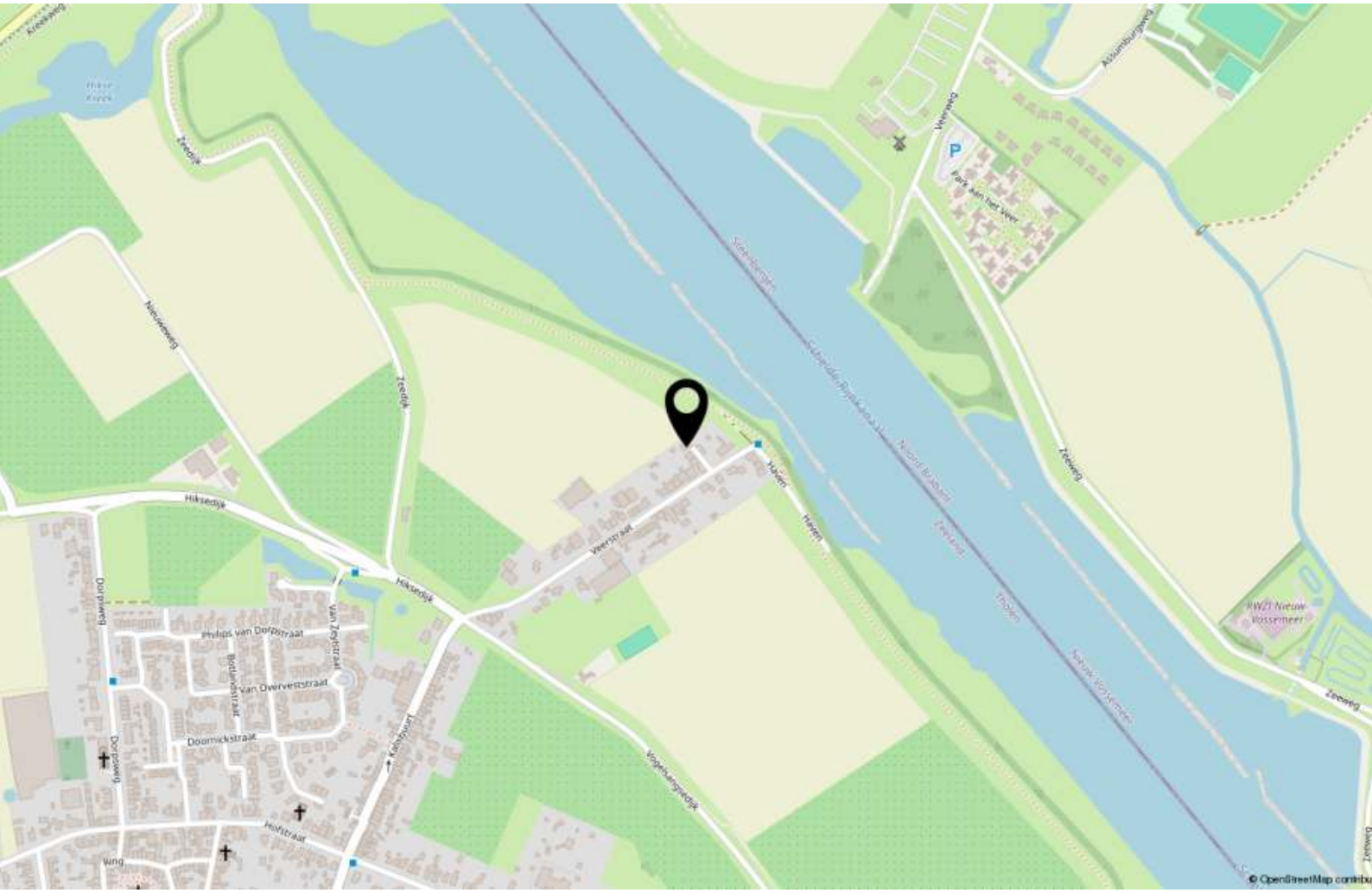
Plattegronden

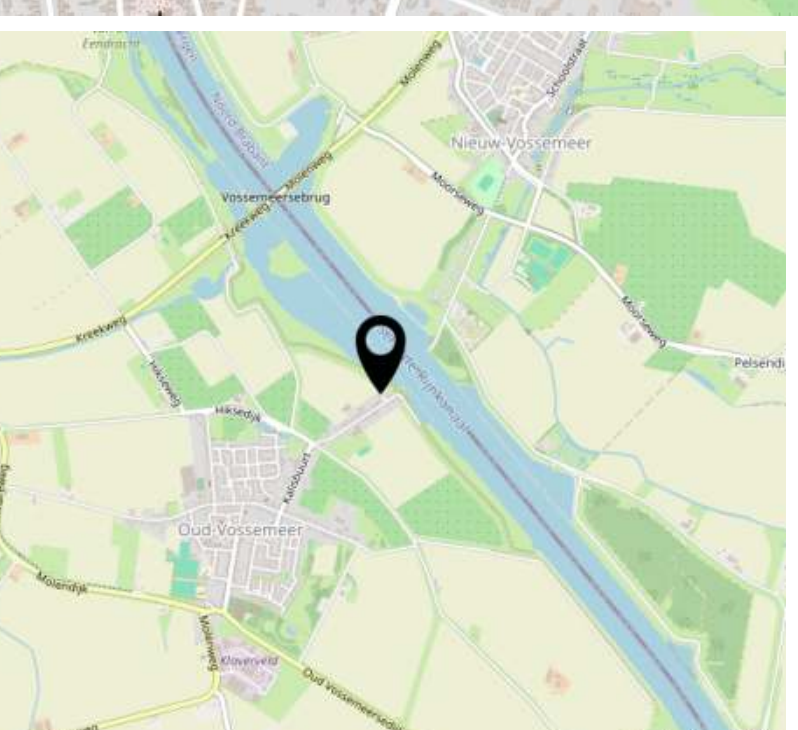


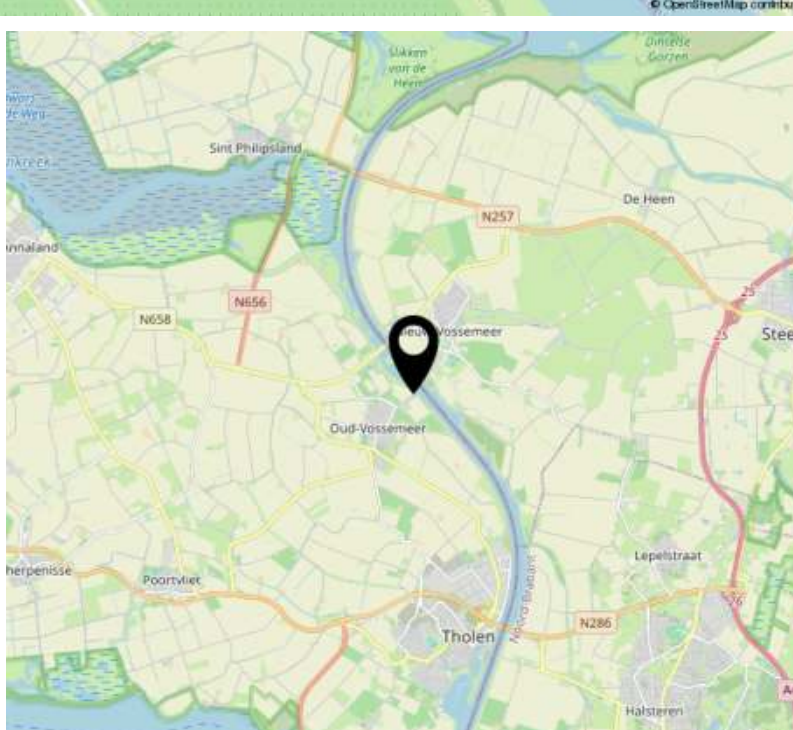
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart







Aanvullende informatie

Verkooppresentatie en documentatie

De tekeningen en plattegronden die je bij deze woning vindt, geven een indicatie van de indeling en de afmetingen. Ze zijn niet op schaal. Wij stellen alle informatie zorgvuldig samen, maar aan de teksten, foto's en tekeningen kun je geen rechten ontlenen.

Voorbehoud van gunning

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij verkoopt. Het hoogste bod is niet automatisch het beste bod: ook de datum van overdracht, de ontbindende voorwaarden en de zekerheid die je biedt wegen mee. De verkoper is niet verplicht de woning te verkopen, ook niet wanneer er een bod op of boven de vraagprijs ligt. Wij gunnen dus pas na overleg met de verkoper, en wij hoeven een keuze niet toe te lichten.

Lijst van zaken

Bij deze woning hoort een lijst van zaken. Daarop staat per onderdeel of het achterblijft, meegaat of eventueel overgenomen kan worden. Denk aan vloeren, gordijnen, zonwering, tuinhuis of keukenapparatuur. Deze lijst maakt straks onderdeel uit van de koopovereenkomst. Neem hem dus goed door voordat je een bod uitbrengt, en vraag het gerust als iets je onduidelijk is.

Asbest

Is de woning gebouwd vóór 1993? Dan bestaat de kans dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Denk aan golfplaten op een schuurdak, een schoorsteenpijp of oude vloerbedekking. De milieuwetgeving schrijft voor dat het verwijderen van asbest met speciale maatregelen gebeurt. Bij woningen van vóór 1993 nemen wij daarom een asbestclausule op in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

Is de woning ouder dan 30 jaar? Dan nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Kwaaitaal-/Mantavloeren

In woningen die tussen 1965 en 1983 zijn gebouwd, liggen door het hele land betonvloeren van het type Kwaaitaal of Manta. Door het gebruik van calciumchloride in het beton kan roestvorming ontstaan op de metalen wapening. Dat kan leiden tot betonschade. Een bouwkundige inspectie geeft uitsluitsel of herstel nodig is.

Erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen

In de eigendomsakte kunnen bepalingen staan die met de woning meegaan naar de nieuwe eigenaar. Denk aan een recht van overpad, een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding, soms met een boetebepaling erbij. Deze bepalingen blijven gelden, ook als jij ze niet zelf bent overeengekomen. Wij verstrekken je de eigendomsakte en de kadastrale gegevens, zodat je precies weet wat er speelt.

Omgevingsplan

Sinds de invoering van de Omgevingswet is het bestemmingsplan opgegaan in het omgevingsplan van de gemeente. Daarin staat wat er op een locatie is toegestaan. Heb je plannen met de woning, bijvoorbeeld een aanbouw, een praktijk aan huis of een tweede woonlaag in het bijgebouw? Ga dan vooraf bij de gemeente na of dat past binnen het omgevingsplan en welke vergunning je nodig hebt. Je kunt het plan zelf raadplegen via het Omgevingsloket. Wij denken graag mee, maar de gemeente geeft uitsluitsel.

Ondergrondse tanks

Bij oudere woningen kan een ondergrondse tank aanwezig zijn geweest voor bijvoorbeeld huisbrandolie of propaan. Soms is die tank gesaneerd en is daar een certificaat van, soms is dat niet bekend. Is de situatie niet met stukken te onderbouwen, dan nemen wij daarover een clausule op in de koopovereenkomst. Wil je het zeker weten? Laat dan een bodemonderzoek uitvoeren voordat je tekent.

Vereniging van Eigenaars

Koop je een appartement, dan word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars. Je koopt niet alleen je eigen woning, maar ook een aandeel in het gebouw en een stem in de vergadering.

Vraag daarom de stukken op en lees ze door: de splitsingsakte, het huishoudelijk reglement, de notulen van de laatste vergadering, de jaarstukken en het meerjarenonderhoudsplan. Let vooral op de hoogte van de maandelijkse bijdrage, de omvang van het reservefonds en het onderhoud dat de komende jaren op de planning staat. Wij leveren deze stukken aan zodra ze beschikbaar zijn.

Bouwkundige keuring

Twijfel je na de bezichtiging over de bouwkundige staat van de woning? Of wil je gewoon zekerheid? Laat dan een bouwkundige keuring uitvoeren. Je krijgt een rapport waarin alle mogelijke gebreken benoemd worden, inclusief een indicatie van de herstelkosten. Wij geven je desgewenst de adresgegevens van verschillende onafhankelijke bureaus.

Waarborgsom

Als koper word je gevraagd een waarborgsom te storten bij de notaris. Die bedraagt 10% van de koopsom en dient als zekerheid dat je je verplichtingen nakomt.

In plaats van een waarborgsom mag je ook een bankgarantie stellen, schriftelijk afgegeven door een bankinstelling. Die garantie moet onvoorwaardelijk zijn, doorlopen tot ten minste één maand na de afgesproken datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de bank het bedrag op eerste verzoek van de notaris uitkeert.

Energielabel

Verkoopt iemand een woning, dan is hij verplicht het energielabel te tonen. Aan dat label zie je hoeveel energie een woning verbruikt in vergelijking met soortgelijke woningen. De schaal loopt van A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig). Een zuinige woning heeft bijvoorbeeld goede isolatie, HR of dubbel glas, een energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is het document waarin deze kenmerken staan beschreven. Een erkend deskundige maakt een energielabel op.

Onderzoeksplicht koper

Als koper heb je een eigen onderzoeksplicht naar alles wat voor jou van belang is. Je kunt je later niet beroepen op onbekendheid met feiten die je zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Stel je vragen dus gerust, en stel ze op tijd.

Toelichting NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. Doel daarvan is dat iedereen op dezelfde manier meet, zodat je een betrouwbare indicatie krijgt van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Denk aan interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen tijdens het meten.

Identificatie en Wwft

Makelaars en taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Daarom vragen wij zowel kopers als verkopers om een geldig legitimatiebewijs, en soms om aanvullende informatie over de herkomst van de middelen. Dat is geen wantrouwen, het is een wettelijke verplichting waar wij ons aan moeten houden. Wij gaan zorgvuldig met deze gegevens om en gebruiken ze uitsluitend voor dit doel.

Privacy

Voor onze dienstverlening verwerken wij persoonsgegevens: je naam, contactgegevens en de informatie die nodig is om een bezichtiging, bod of transactie af te handelen. Wij delen die gegevens alleen met partijen die bij de transactie betrokken zijn, zoals de verkoper en de notaris, en bewaren ze niet langer dan nodig. In onze privacyverklaring op de website lees je precies hoe wij dit hebben geregeld en welke rechten je hebt.

Niet tevreden?

Wij doen ons werk graag goed, maar er kan altijd iets misgaan of anders lopen dan je had verwacht. Laat het ons in dat geval weten. Bel of mail gerust, dan zoeken we samen naar een oplossing. Komen we er onderling niet uit, dan kun je je klacht voorleggen aan de geschillencommissie waarbij wij zijn aangesloten via Vastgoed Nederland.

Algemene voorwaarden

Op al onze werkzaamheden zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing. Je vindt ze op onze website en op de website van Vastgoed Nederland.

Mark Makelaardij behartigt de belangen van de verkopende partij. Ons advies: neem je eigen aankoopmakelaar mee.

Vragen over deze woning of over het traject? Bel of WhatsApp gerust naar 0166 748 028. Ik neem graag de tijd voor je.

Mark Makelaardij | jouw makelaar en taxateur in en om Tholen

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient ter algemene voorlichting. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Veelgestelde vragen (met de antwoorden)

"Ben ik koper als ik de vraagprijs bied?" En: "wanneer is de koop nu eigenlijk rond?" Over dat soort vragen bestaan veel misverstanden. Hieronder vind je elf vragen die in het traject van eerste bezichtiging tot bod het vaakst voorbijkomen, met daarbij een helder antwoord. Lees ze rustig door. Je weet dan precies waar je aan toe bent, en dat voorkomt teleurstelling.

1. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat een vraagprijs een uitnodiging is om een bod te doen. Bied je de vraagprijs, dan doe je dus een bod. De verkoper beslist vervolgens zelf of hij dat bod aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

2. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. Dat ben je pas op het moment dat de verkoper op jouw bod reageert, bijvoorbeeld met een tegenbod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met jou in onderhandeling is. Krijg je te horen dat je bod met de verkoper wordt besproken, dan ben je nog niet in onderhandeling.

3. Mag de makelaar blijven bezichtigen terwijl er al onderhandeld wordt?

Ja. Een onderhandeling leidt niet altijd tot een verkoop, en de verkoper wil vaak weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder is namelijk niet automatisch de beste. De bezichtigingen gaan daarom door.

Vaak vertelt de makelaar aan andere belangstellenden dat de woning "onder bod" is. Je mag dan wel een bod uitbrengen, maar je krijgt daar pas antwoord op als de lopende onderhandeling is afgerond. Over de hoogte van andere biedingen doet de makelaar geen mededelingen. Dat zou overbieden uitlokken.

4. Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, dat kan. Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod, dus de verkoper mag die prijs ook verlagen of verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Doe je als koper een tegenbod dat afwijkt van het eerdere bod van de verkoper, dan vervalt dat eerdere bod. Ook wanneer jullie dus naar elkaar toe bewegen, kan de verkoper zijn tegenbod opeens weer verhogen. En andersom kun jij je bod verlagen.

5. Wanneer komt de koop tot stand?

Pas als beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Zo is dat wettelijk geregeld bij de koop van een woning door een particulier. Een mondelinge afspraak, een appje of een per mail geaccepteerd bod bindt dus nog niemand. Tot het moment van tekenen kunnen zowel jij als de verkoper zich terugtrekken.

In de koopovereenkomst leggen we vast wat jullie zijn overeengekomen. Denk aan de prijs, de datum van overdracht, de ontbindende voorwaarden en aanvullende afspraken zoals de boeteclausule.

Let goed op die ontbindende voorwaarden. Je krijgt als koper niet automatisch een voorbehoud van financiering. Wil je dat, meld het dan bij je bod: "onder voorbehoud van financiering". Over de ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop, niet erna.

6. Wat is bedenktijd?

Koop je als particulier een woning of appartement, dan heb je drie dagen bedenktijd. In die periode mag je zonder opgaaf van reden van de koop af. Die bedenktijd volgt uit de wet en mag niet worden ingekort. Een langere termijn afspreken mag wel. Voor de verkoper kent de wet geen bedenktijd, al kunnen partijen daar onderling wel iets over afspreken.

De bedenktijd begint op de dag nadat je een afschrift van de door beide partijen ondertekende overeenkomst hebt ontvangen. Meestal krijg je die kopie direct na ondertekening, waarbij we je om een gedateerd ontvangstbewijs vragen. Zo staat vast wanneer de termijn is gestart.

Je hoeft de akte niet persoonlijk in ontvangst te nemen. Verzending naar het notariskantoor kan ook. Dat is handig wanneer je lastig bereikbaar bent, of wanneer jullie met meerdere personen samen kopen.

7. Mag de makelaar de verkoopprocedure tussentijds wijzigen?

Ja. Beide partijen mogen een onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden rond de vraagprijs dat lastig te bepalen is wie de beste koper is. De makelaar kan dan, in overleg met de verkoper, de lopende onderhandeling afbreken en de procedure aanpassen. Bijvoorbeeld naar een inschrijving, waarbij iedereen een gelijke kans krijgt om zijn beste bod uit te brengen. Toezeggingen die eerder zijn gedaan, moet de makelaar wel nakomen. Zie ook vraag 8 en 9.

8. Wat is een optie?

Juridisch gezien geeft een optie je het recht om met een eenzijdige verklaring de koop tot stand te brengen. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden, maar jij krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij nieuwbouw komt zo'n optie regelmatig voor.

Bij bestaande woningen wordt het woord "optie" vaak anders gebruikt, namelijk voor een toezegging tijdens de onderhandeling. Bijvoorbeeld dat je een paar dagen krijgt om over je bod na te denken, waarbij de makelaar in de tussentijd probeert niet met een ander in onderhandeling te gaan. Die tijd kun je gebruiken om je financiering rond te krijgen of om de mogelijkheden van de woning te onderzoeken.

Een optie kun je niet eisen. De verkoper en zijn makelaar bepalen zelf of ze zo'n toezegging doen.

9. Ik was de eerste die belde, bezichtigde of bood. Moet de makelaar dan als eerste met mij in onderhandeling?

Nee, in alle drie de gevallen niet. De verkoper bepaalt samen met zijn makelaar de verkoopprocedure. Die makelaar is wel verplicht je daarover te informeren. Heb je serieuze belangstelling, vraag dan gerust wat jouw positie is. Dat voorkomt een hoop teleurstelling. En krijg je een toezegging, dan moet de makelaar zich daaraan houden.

10. De vraagprijs lijkt me hoog. Mag dat zomaar?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar voor welk bedrag hij zijn woning aanbiedt. Jij mag over die prijs onderhandelen, maar de beslissing ligt bij de verkoper. Dat geldt voor alles wat hij belangrijk vindt bij de keuze om aan jou te verkopen. Zijn jullie het over die hoofdzaken eens, dan is er een koop.

Soms schuiven partijen kleinere punten bewust naar achteren, zoals de roerende zaken, tot de hoofdzaken rond zijn. Een rechter kan in zo'n geval bepalen dat jullie moeten dooronderhandelen tot er een redelijk resultaat ligt.

11. Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning: de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de leveringsakte en de inschrijving daarvan in de openbare registers.

Voor de overdrachtsbelasting gelden in 2026 verschillende tarieven. Ga je zelf in de woning wonen, dan betaal je 2%. Ben je tussen de 18 en 35 jaar, wordt de woning je hoofdverblijf en heb je de vrijstelling niet eerder gebruikt, dan geldt de startersvrijstelling van 0% tot een woningwaarde van € 555.000. Wordt de woning niet je hoofdverblijf, bijvoorbeeld bij verhuur of een tweede woning, dan is het tarief 8%. Bepalend is de datum van overdracht bij de notaris, niet de datum van het koopcontract.

Schakelt de verkoper een makelaar in, dan rekent hij daar zelf mee af. Die courtage staat los van jouw kosten. Goed om te weten: de verkopende makelaar behartigt het belang van de verkoper, niet dat van jou. Overweeg daarom een eigen aankoopmakelaar.

Nog vragen?

Heb je na het lezen van deze informatie nog een vraag, of wil je ergens een toelichting op? Bel of WhatsApp gerust naar 0166 748 028. We nemen graag de tijd voor je.

Mark Makelaardij | jouw makelaar en taxateur in en om Tholen

Deze informatie is met zorg samengesteld en dient ter algemene voorlichting. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De genoemde tarieven en bedragen gelden voor het jaar 2026.

Interesse?

mark
makelaardij

Contr' Escarpe 11 a
4691 BB THOLEN

0166748028
info@markmakelaardij.nl
www.markmakelaardij.nl