



Vraagprijs € 530.000 K.K.

# Willem De Zwijgerstraat 11

Veen

[www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Vrijstaand aan een waterloop, schitterende serre, 18 zonnepanelen, levensloopbestendig, eigen sauna, hele mooie en beschutte tuin, eigen garage en oprit etc.....

|                      |  |
|----------------------|--|
| Woonoppervlakte      | <b>168m<sup>2</sup></b>                        |
| Perceeloppervlakte   | <b>793m<sup>2</sup></b>                        |
| Inhoud               | <b>850m<sup>3</sup></b>                        |
| Bouwjaar             | <b>1977</b>                                    |
| Aantal slaapkamers   | <b>4</b>                                       |
| Totaal aantal kamers | <b>5</b>                                       |
| Energielabel         | <b>A</b>                                       |
| Isolatievormen       | <b>volledig geïsoleerd</b>                     |
| Soort verwarming     | <b>c.v-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk</b> |
| Type CV ketel        | <b>Nefit, 2015</b>                             |

## Heb je vragen?

De gegevens van al onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



# Het hele verhaal

Levensloopbestendige woning! Op een heel beschut plekje midden in het dorp ligt deze vrijstaande woning met alle voorzieningen op de begane grond. Omgeven door groen en aan de achterzijde grenzend aan een waterloop. Naast de woning staat een brede geïsoleerde garage. Een rijk begroeide tuin met heel veel privacy. Heel erg leuk aan deze woning is de serre aan de achterzijde. Een geweldig licht en een rustgevend plekje! De woning heeft 3 slaapkamers op de begane grond en ook nog eens een gastenslaapkamer met eigen douchevoorziening op de verdieping. De woning is goed geïsoleerd en uitgerust met 18 zonnepanelen. Het maakt de woning geschikt voor senioren maar ook voor een gezin!

Begane grond:

Woonvleugel: hal/entree, meterkast, toilet met zwevend closet en fontein, portaal met trapopgang naar de verdieping, keuken aan de voorzijde van de woning en ingedeeld met een u-opstelling voorzien van Atag kookfornuis, Atag schouw, koelkast, magnetron en een vaatwasser, L-vormige woonkamer met in het middelpunt een schouw met gashaard en als kers op de taart de serre met heel veel glas en openslaande deuren naar het zonneterras.

Slaapvleugel: 3 slaapkamers die allemaal zijn uitgerust met vaste kastruimte, complete badkamer ingedeeld met een ligbad, douche, 2de toilet, wastafelmeubel, sauna en een washoek met aansluiting en voor wm/wasdroger.

Verdieping:

Open slaapruijnte bereikbaar via een vaste trap en voorzien van vaste kastruimte en een sanitaire hoek met douchevoorziening (ideaal voor gasten). Aansluitend de technische ruimte waar zich de cv-opstelling, boiler en de omvormer bevinden.

Garage:

Fijne grote garage naast de woning. Aan de voorzijde heeft de garage een kanteldeur en een loop deur. Aan de achterzijde is nog een extra uitgang naar de achtertuin. De constructie bestaat uit een betonvloer, spouwmuur metselwerk en een kunststof dakbedekking. Afmetingen ca. 7.30 m. x 4.25 meter.



#### Tuin:

Heel erg mooi! Aan de achterzijde grenst de tuin aan de waterloopje. Het omsloten karakter van de tuin zorgt voor heel veel rust en privacy. Ingericht met een groot zonneterras, gazon en rijk begroeide plantenborders. Verschillende fruitbomen, een gele goudenregen geven extra sfeer in de tuin. Tegen de garage en het woonhuis is een pergola met kiwistruik geplaatst. Best bijzonder! Aan de voorzijde volop parkeermogelijkheid op eigen terrein.

#### Omgeving:

Veen is gelegen in het land van Heusden en Altena. Een bruisend dorp waar ook alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn. In het dorp is een basisschool en ook zijn er verschillende kerken aanwezig. Verder is het dorp centraal gelegen tussen de steden Zaltbommel, Gorinchem en Den Bosch. Erg leuk is ook de ligging aan het water van rivier de Maas. Dit biedt volop ontspanningsmogelijkheden. Al met al heerlijk rustig wonen maar toch veen voorzieningen in de buurt.

# Voorzijde





# Hal/Entree



!D Nog meer kiekjes op de volgende pagina →

# Wonen





# Serre





# Koken & Eten



# Koken







## Voordelen

- Levensloopbestendig
- 18 zonnepanelen
- Prachtige geschutte tuin aan het water
- Garage en eigen oprit
- Sauna
- Hele sfeervolle serre
- 4 ruime slaapkamers



# Baden





# Sauna







## Slapen





# Buitenleven









# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. Het betreft hier een zgn. "Fort" woning. Eén van de kenmerken van deze woning is de goede isolatie. Dit in combinatie met de 18 zonnepanelen zorgt voor een betaalbare energierekening. De begane grondvloer is geïsoleerd met Tonzon isolatiemateriaal (2018). De verdiepingsvloer is van houten delen en verder is de woning voorzien van isolerende beglazing. De garage is in spouw opgetrokken en met kunststof materialen gedekt (2016). Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

- Kenmerken van het woonhuis:
  - bouwjaar woonhuis 1977; de serre is in 1999 gebouwd;
  - cv-opstelling, type Nefit, bouwjaar 2015;
  - keuken is voorzien van een Atag kookfornuis (met 4-pits kookplaat, grillplaat, warmhoud oven, hete lucht oven, grillfunctie en confessionele oven), Atag schouw, Miele vaatwasser, koelkast en een magnetron;
  - meterkast heeft 11 groepen en 3 aardlekschakelaars;
  - sauna is bereikbaar vanuit de badkamer;
  - de serre en woonkamer hebben vloerverwarming;
  - cv-opstelling en boiler, type Nefit, bouwjaar 2015;
  - 18 zonnepanelen in 2016 geplaatst;
  - oplevering in overleg.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.

- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

# Plattegrond

## Begane grond





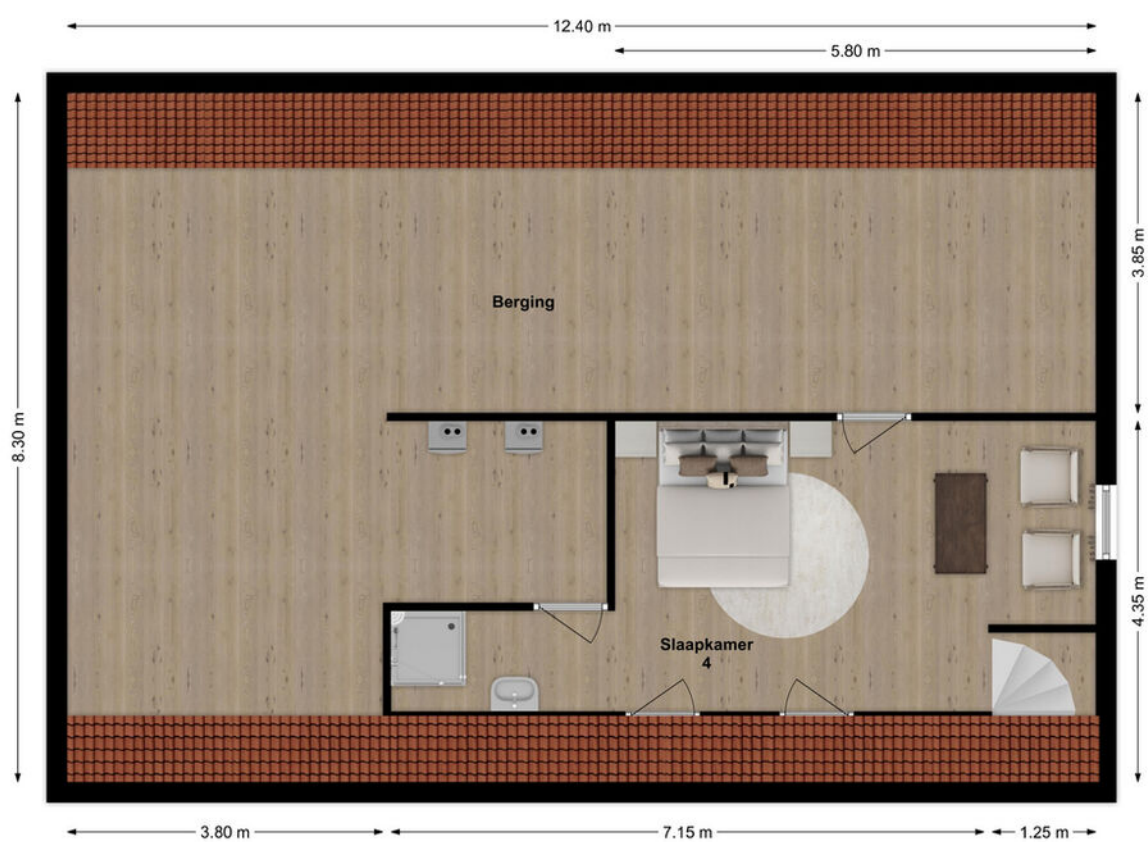
# 3D Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Verdieping





# 3D Plattegrond

Verdieping



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
197749124

Datum registratie  
07-06-2023

Geldig tot  
07-06-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



| Isolatie       |            | Installaties    |   | Hoofdsysteem |  | Verbetering<br>aanbevolen? |        |
|----------------|------------|-----------------|---|--------------|--|----------------------------|--------|
| 1 Gevels       | +/- + ++   | 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    |              |  | nee                        | ja     |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t.     | 8 Warm water    | Combiketel                                      |              |  | nee                        | ja     |
| 3 Daken        | +/- + ++   | 9 Zonneboiler   | Niet aanwezig                                   |              |  | nee                        | ja     |
| 4 Vloeren      | - +/- + ++ | 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters |              |  | nee                        | ja     |
| 5 Ramen        | + ++       | 11 Koeling      | Aanwezig  |              |  | nee                        | n.t.b. |
| 6 Buitendeuren | - +/- + ++ | 12 Zonnepanelen | Aanwezig  |              |  | nee                        | ja     |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Warmtebehoefte<br/>in de wintermaanden</b> | <b>Risico op hoge<br/>binnentemperaturen<br/>in de zomermaanden</b> | <b>Aandeel hernieuwbare<br/>energie</b> |
| Laag <b>Gemiddeld</b> Hoog                    | Laag <b>Hoog</b>  | <b>27,8 %</b>                           |

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Willem de Zwijgerstraat 11  
4264ST Veen  
BAG-ID: 0738010000005236

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1978  
**Compactheid** 2,24  
**Vloeroppervlakte** 187 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

**Naam** S Machou  
**Examnummer** 5432.5568.2841

**Certificaathouder**  
Mijn Energielabel

**Inschrijfnummer** EPG2022-71W  
**KvK-nummer** 82320144

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

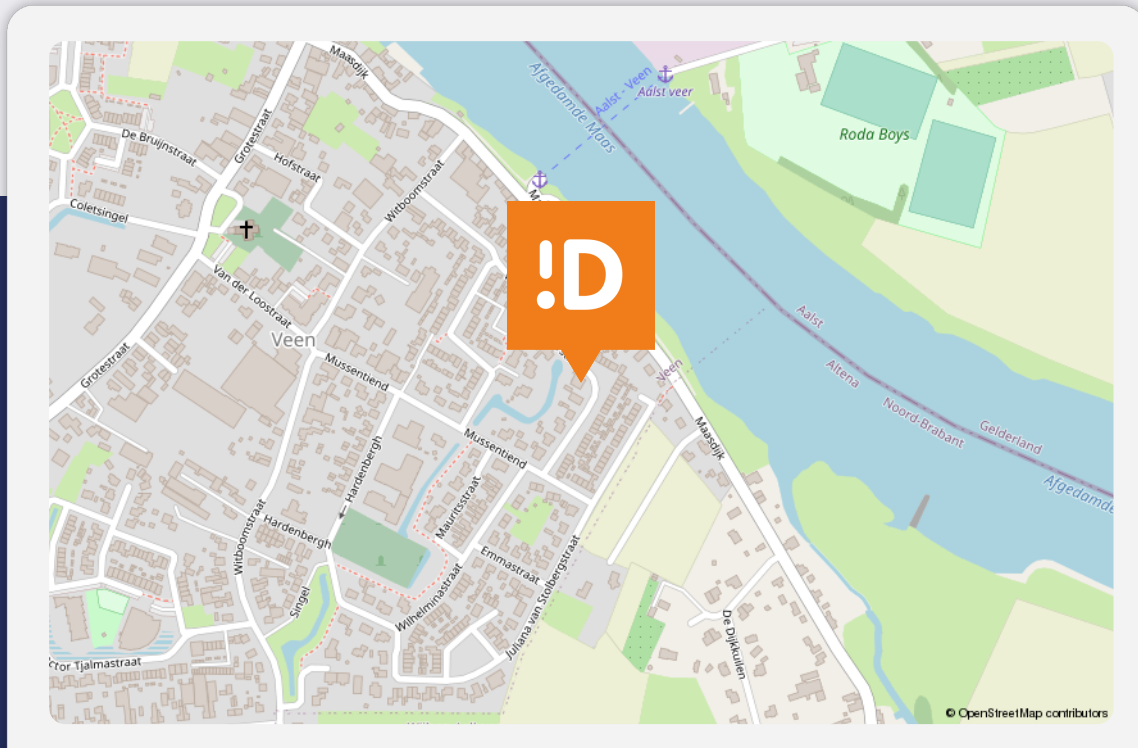
Uw referentie: geert



0 5 10 15 20 25m

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2022.<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalburg</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1305</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|

# Op de kaart



## Willem De Zwijgerstraat 11

Veen

### Over de buurt

Veen is gelegen in het land van Heusden en Altena. Een bruisend dorp waar ook alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn. In het dorp is een basisschool en ook zijn er verschillende kerken aanwezig. Verder is het dorp centraal gelegen tussen de steden Zaltbommel, Gorinchem en Den Bosch. Erg leuk is ook de ligging aan het water van rivier de Maas. Dit biedt volop ontspanningsmogelijkheden.



# Plaats een bod



Bieden op Willem De Zwijgerstraat 11, Veen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Willem De Zwijgerstraat 11, Veen.

## Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

## Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!







# Dé Makelaars van Altena

## Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena en Langstraat. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze

### Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

### Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

### Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

# Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





## Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

### Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

#### Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a  
4285 BL Woudrichem  
0183 30 70 40  
woudrichem@dmva.nl

#### Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49  
4261 BW Wijk en Aalburg  
0416 69 69 66  
wijkenaalburg@dmva.nl

#### Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37  
5161 CG Sprang-Capelle  
0416 54 02 25  
sprang-capelle@dmva.nl



de nieuwste huizen

