



Vraagprijs € 359.000 K.K.

# Bollenhoef 26

**Eethen**

 [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

Landelijk wonen, woning uit 2012, 8 zonnepanelen, energielabel A, leuke tuin met verschillende zithoekjes, eigen oprit, 3 mooie slaapkamers en een grote zolderetage.

Woonoppervlakte	<b>118m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>146m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>420m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>2012</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>A</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd</b>
Soort verwarming	<b>cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Type CV ketel	<b>Daalderop, 2012</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Als je vanuit het keukenraam naar buiten kijkt zie je groen en water. Echt landelijk wonen in een rustige kindvriendelijke woonwijk. Doordat de woning in 2012 is gebouwd is alles nog heerlijk fris en nieuw. De begane grond heeft vloerverwarming, op het dak liggen 8 zonnepanelen en de woning heeft energielabel A. Aan de voorzijde een speels ingerichte keuken die is voorzien van inbouwapparatuur. De zwarte vloertegels geeft een extra dimensie aan het geheel. Op de verdieping zijn er naast een fraaie 'master bedroom' nog twee slaapkamers en een badkamer te vinden. De badkamer is heerlijk compleet. Via een vaste trap kom je op een open zolder waar verschillende apparatuur aanwezig is waaronder de cv-opstelling en de aansluitingen t.b.v. wm/wasdroger. Ook de tuin is speels ingericht met twee zithoekjes. Eén aan de achterzijde en één aan de zijkant. Altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw. Parkeren kan op eigen terrein maar ook aan de overzijde van de straatweg.

## Wonen:

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Via deze ruimte toegang tot het moderne toilet, woonkamer en keuken. De woonkamer, is net als de rest van de begane grond voorzien van een fraaie zwarte vloertegel met vloerverwarming, is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Met een vaste trap toegang tot de verdieping en middels een loopdeur toegang tot de achtertuin. Onder de trap is een vaste provisiekast aanwezig.

## Koken:

Onder het koken even uitkijken over water en groen. Echt wel fijn! De keuken is ingericht met een speelse hoekopstelling en een separate kastenwand. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, rvs schouw, vaatwasser, koelkast, vriezer en een combimagnetron. Van achter de spoelunit kijk je zo de woonkamer is.

## Slapen en baden:

Op de verdieping zijn drie slaapkamers te vinden waaronder de 'master bedroom' aan de voorzijde van de woning. Deze heeft ook nog eens een praktische garderobekast. De badkamer is ook heel compleet en ingericht met een ligbad, inloopdouche (met hand- en stortdouche), zwevend closet en een wastafelmeubel met spiegel en planchet, hangkast en een design radiator.

## Buitenleven:

Wat erg leuk is bij deze woning zijn de verschillende zithoekjes op het buitenterrein. Aan de achterzijde een zithoek om te genieten van de ochtendzon en aan de zijkant een heerlijk plekje met de middag- en avondzon. Achterop het perceel staat een houten berging. En helemaal aan de voorzijde is parkeermogelijkheid op eigen terrein.



# Hal & Toilet



# Wonen...





## Voordelen

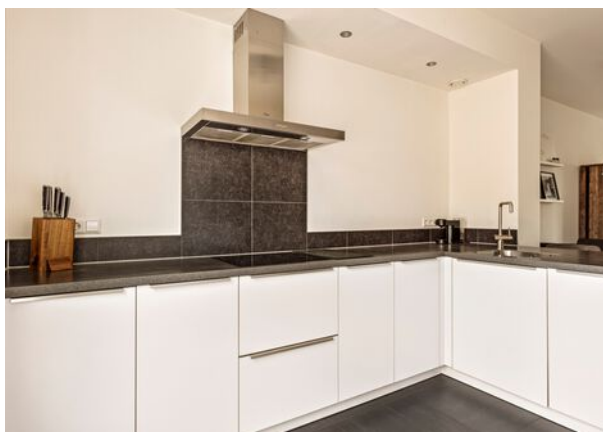
- Instapklaar
- Energielabel A
- 8 Zonnepanelen
- Speelse keuken
- Gezellige woonkamer
- Complete badkamer
- Tuin met verschillende zithoekjes
- Landelijk wonen







# Koken

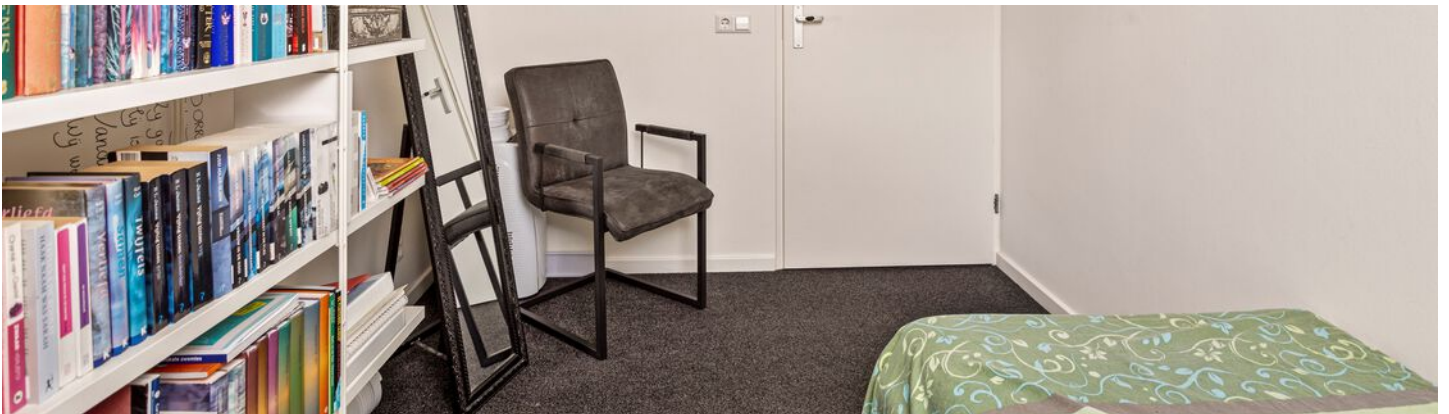


# Eten

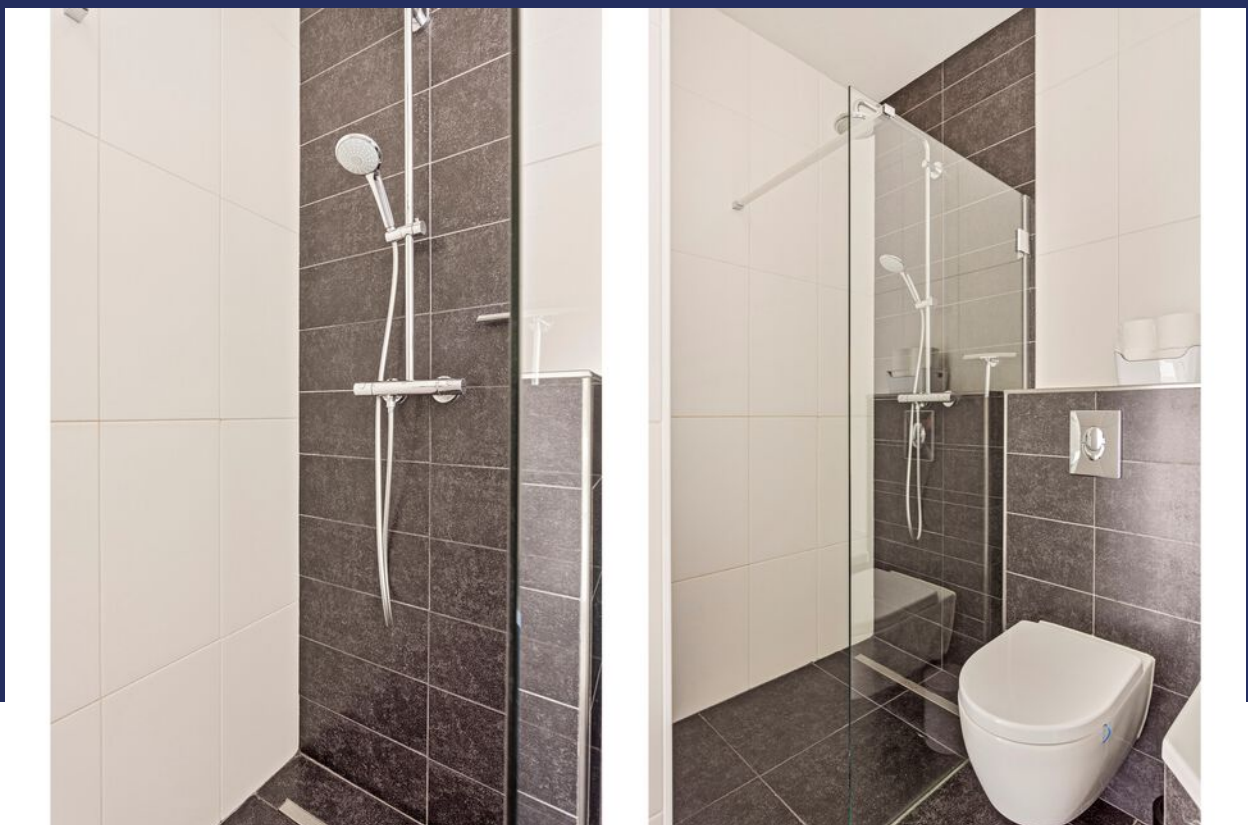




## Slapen



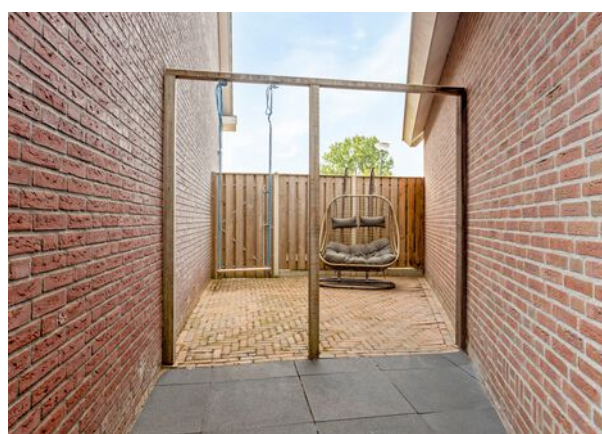
# Baden



# Zolder



# Buitenleven



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is goed geïsoleerd en heeft energielabel A. Rondom voorzien van isolerend glas en ook nog eens 8 zonnepanelen. De berging achterin de tuin bestaat uit een betonvloer en houten wanden.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar 2012;
- cv-opstelling, type Daalderop CombiPacht 24/33, bouwjaar 2012;
- meterkast heeft 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- ltho afzuigunit, Goodwe omvormer en 8 zonnepanelen;
- oplevering augustus/september 2024.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- 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



# Plattegrond

Zolder



# 3D Plattegrond

Zolder



# Energie label

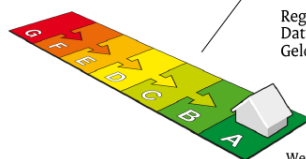


Rijksoverheid

## Energie label woning

**Bollenhoef 26**  
4266EW Eethen  
BAG-ID: 0738010000005671

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label A

Registratienummer 517711771  
Datum van registratie 24-06-2020  
Geldig tot 24-06-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaaperuimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
4.	Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
5.	Vloerisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	13,1 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

#### Goedgekeurd door:

Naam Rémon Elshof  
Examnummer 62481  
KvK nummer 78110866

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie labelvoorwoningen.nl](http://www.energie labelvoorwoningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

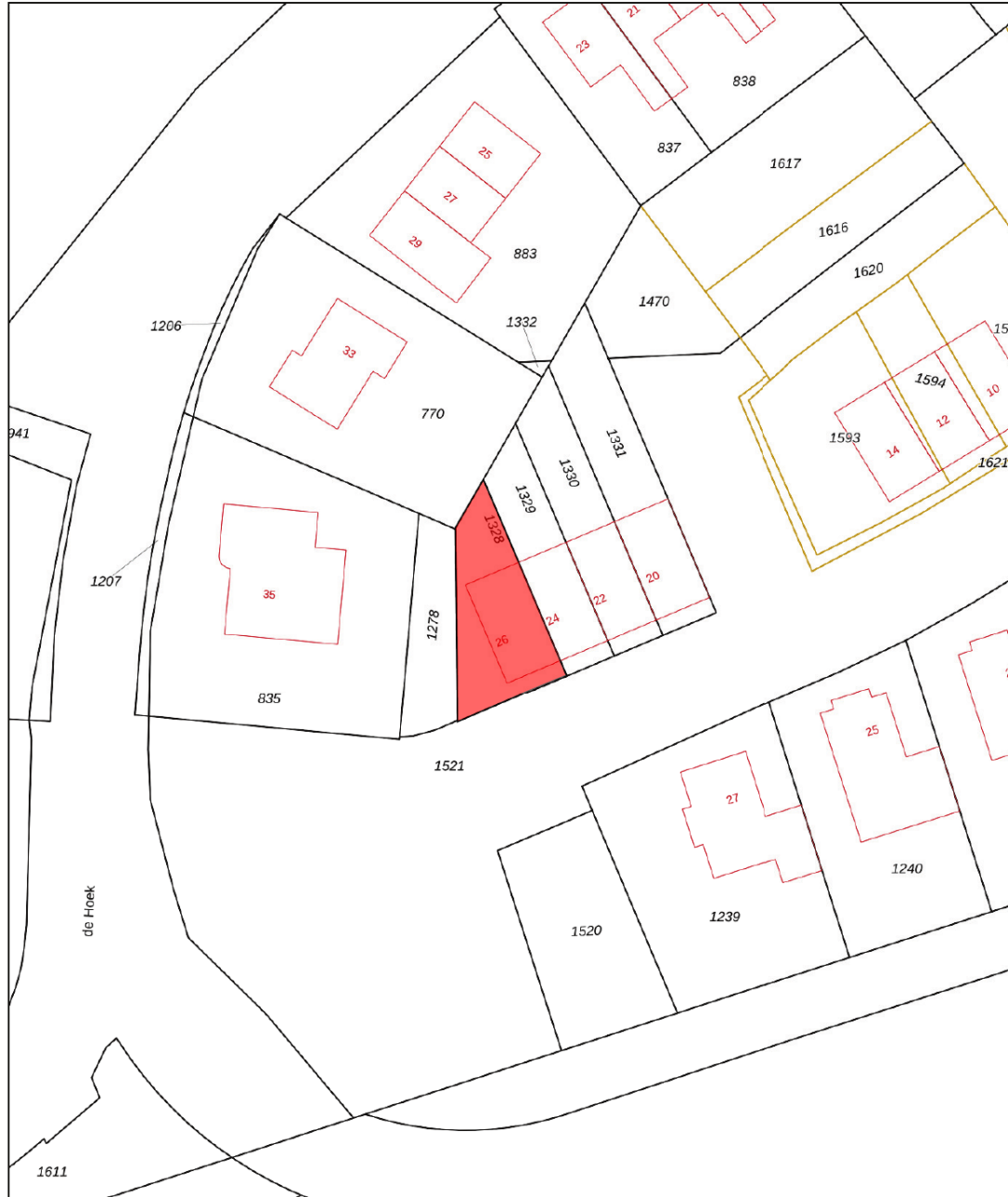
#### Disclaimer


Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

# Kadastrale kaart

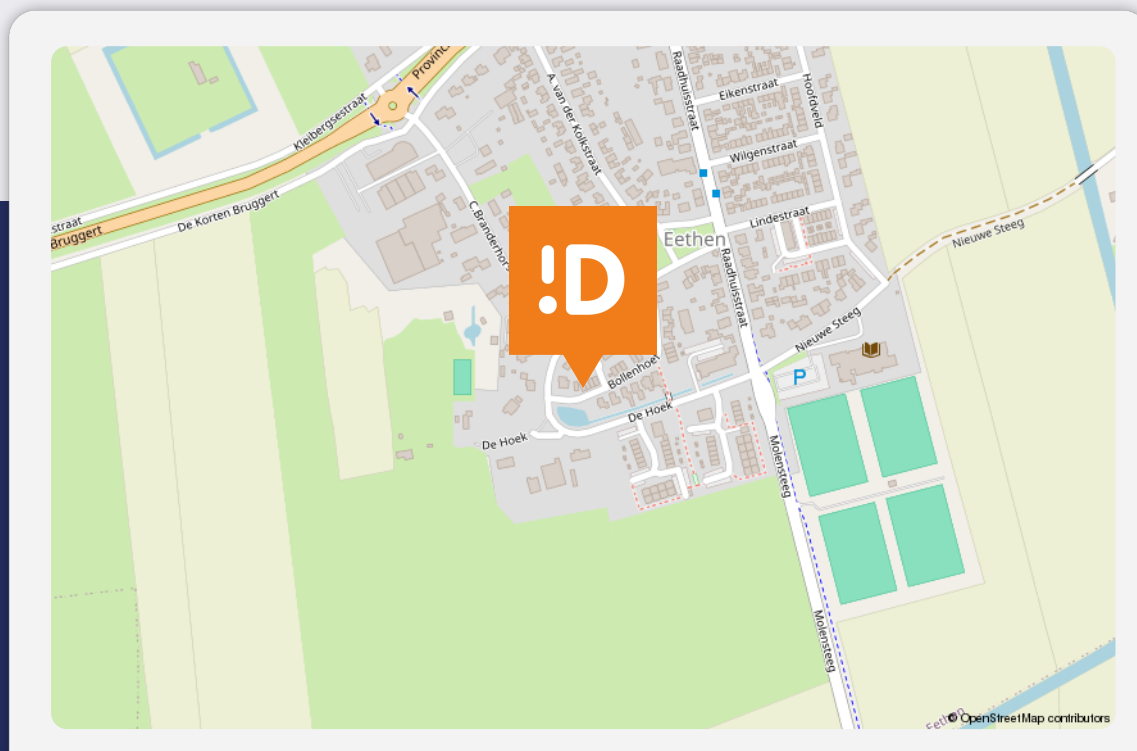
Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalburg Sectie C Perceel 1328</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Op de kaart



## Bollenhoef 26

### Eethen

#### Over de buurt

Eethen is een rustig dorpje tussen Den Bosch en Gorinchem. Echt het plattelandsleven dat gekenmerkt wordt door veel groen en water. Winkelen kan in het nabij gelegen Wijk en Aalburg waar alle dagelijkse voorzieningen te vinden zijn. Ook Genderen heeft een eigen supermarkt. Er is een goede bereikbaarheid van steden zoals Den Bosch, Breda, Waalwijk en Gorinchem.



# Plaats een bod



Bieden op Bollenhoef 26, Eethen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Bollenhoef 26, Eethen.

## 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 De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. 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 communicatie.

### 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

