



Vraagprijs € 369.000 K.K.

Wilgenstraat 2

Eethen

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Lekker genieten van het rustige dorpsleven? Dat kan in Eethen! Deze hoekwoning heeft een megagrote garage en een heerlijke zonnige tuin. Alles is ook nog eens supergoed onderhouden!

Woonoppervlakte	104m²
-----------------	-------------------------

Perceeloppervlakte	277m²
--------------------	-------------------------

Inhoud	485m³
--------	-------------------------

Bouwjaar	1968
----------	-------------

Aantal slaapkamers	4
--------------------	----------

Totaal aantal kamers	5
----------------------	----------

Energie label	E
---------------	----------

Isolatievormen	dubbelglas
----------------	-------------------

Soort verwarming	cv-ketel
------------------	-----------------

Type CV ketel	Nefit, 2021
---------------	--------------------

Warm water	Boiler, huur
------------	---------------------

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

In een rustige straat staat deze nette half vrijstaande woning met een garage van maar liefst 12 meter lang. Alles is supergoed onderhouden en het huis heeft overal isolerende beglazing. De royale tuin ligt aan de zonnige kant, perfect om lekker buiten te zitten. Binnen vind je een mooie keuken met inbouwapparatuur. Boven zijn er drie slaapkamers én op zolder is nog een vierde slaapkamer. In het gezellige dorp Eethen woon je lekker rustig, maar wil je er even uit? Steden als Waalwijk, Den Bosch, Gorinchem en Breda zijn supermakkelijk te bereiken.

Wonen:

Via de hal, waar je het toilet, de meterkast en een handige voorraadkast vindt, kom je in de keuken en woonkamer. De woonkamer is een echte 'doorzon' kamer, met grote ramen aan de voor- en achterkant, dus heerlijk licht!

Koken:

De keuken is apart van de woonkamer en heeft een rechte opstelling met een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Je hebt er ook lekker veel kastruimte. Vanuit de keuken stap je zo je zonnige terras op.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad, een wastafelmeubel met grote spiegel, veel opbergruimte, een designradiator en een aparte kast voor de wasmachine en droger. Op de zolder is nog een vierde slaapkamer te vinden.

Buitenleven:

Parkeren doe je gewoon op je eigen terrein of in de garage. De achtertuin ligt op het zuiden en biedt lekker veel privacy. Hier geniet je al vroeg in het jaar van de eerste zonnestralen.

Garage:

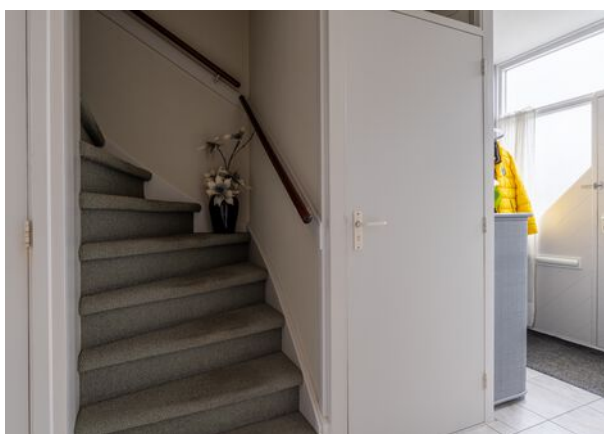
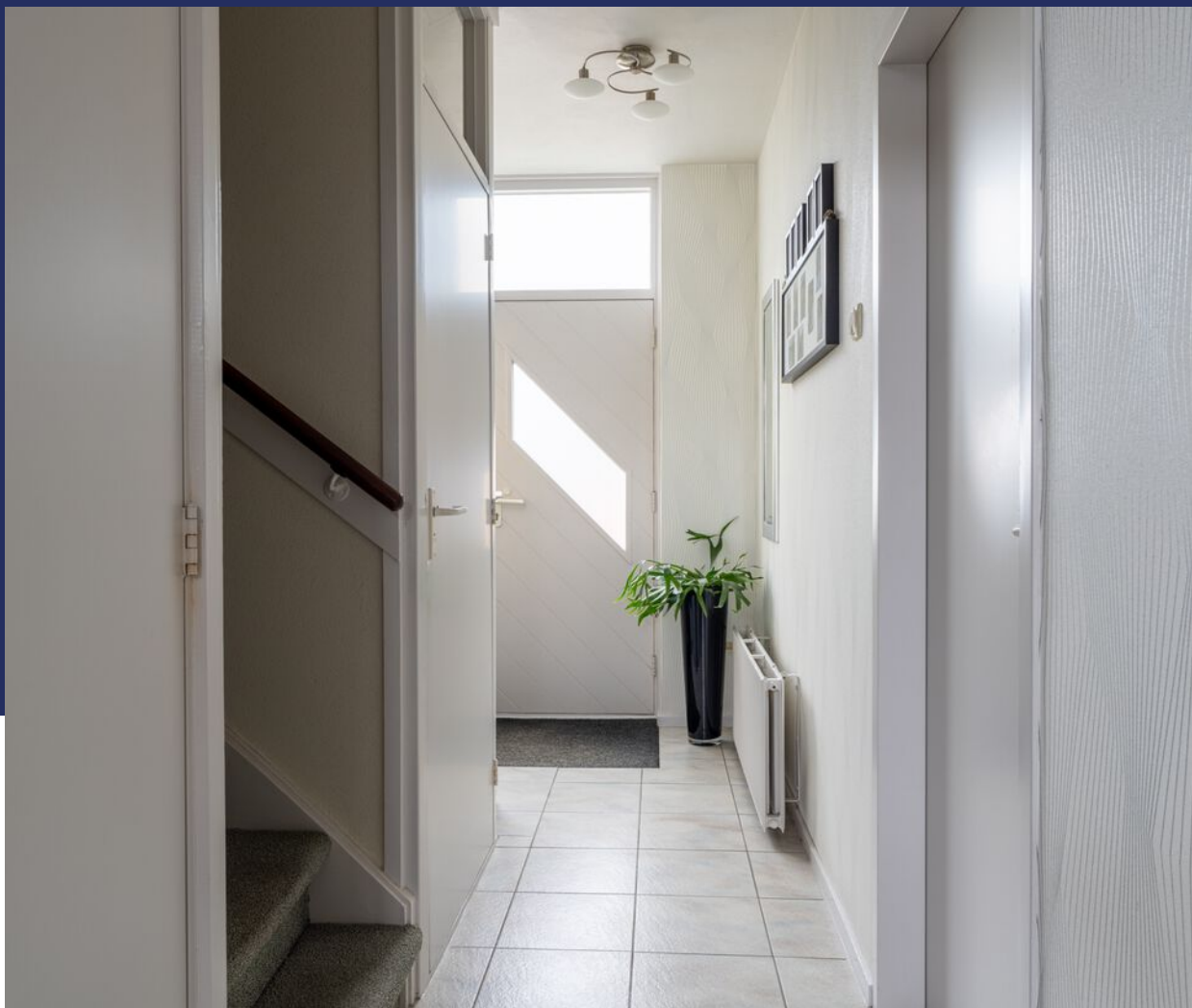
Een garage van 12 meter lang? Hoe vaak kom je dat tegen? De garage is stevig gebouwd met een betonvloer, spouwmuur en kunststof dakbedekking. Voor bereik je 'm via een sectionaaldeur en achter via een loopdeur. Ook zijn er water en elektriciteit aanwezig. Afmetingen: ca. 12,00 x 3,00 meter.

Locatie:

Wonen in Eethen betekent rust en natuur om je heen. Vanaf het nabijgelegen Drongelen steek je met de pont naar Waalwijk. Ook steden als Den Bosch, Waalwijk, Breda en Gorinchem zijn via de uitvalswegen snel te bereiken.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Rustig wonen in een fijne omgeving
- Erg goed onderhouden
- Gezellige woonkamer
- Nette keuken en badkamer
- Unieke garage van bijna 12m lang
- Zonnige tuin

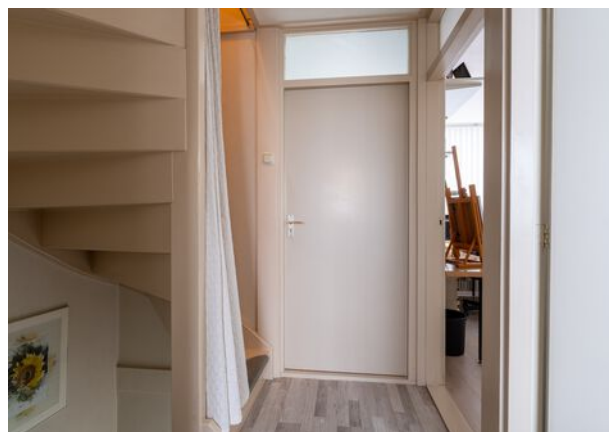




Koken



Slapen





Baden



Zolder



Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en deels pannen en deels kunststof dakbedekking. De woning is voorzien van isolerende beglazing.
- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar 1968;
 - meterkast heeft 5 groepen en 2 aardlekschakelaars
 - cv-opstelling, type Nefit, bouwjaar 2021 (afvoer loopt in de goot);
 - handbediende huurboiler in de trapkast;
 - oplevering in overleg.
- Gezien het bouwjaar zal er in de overeenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- 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



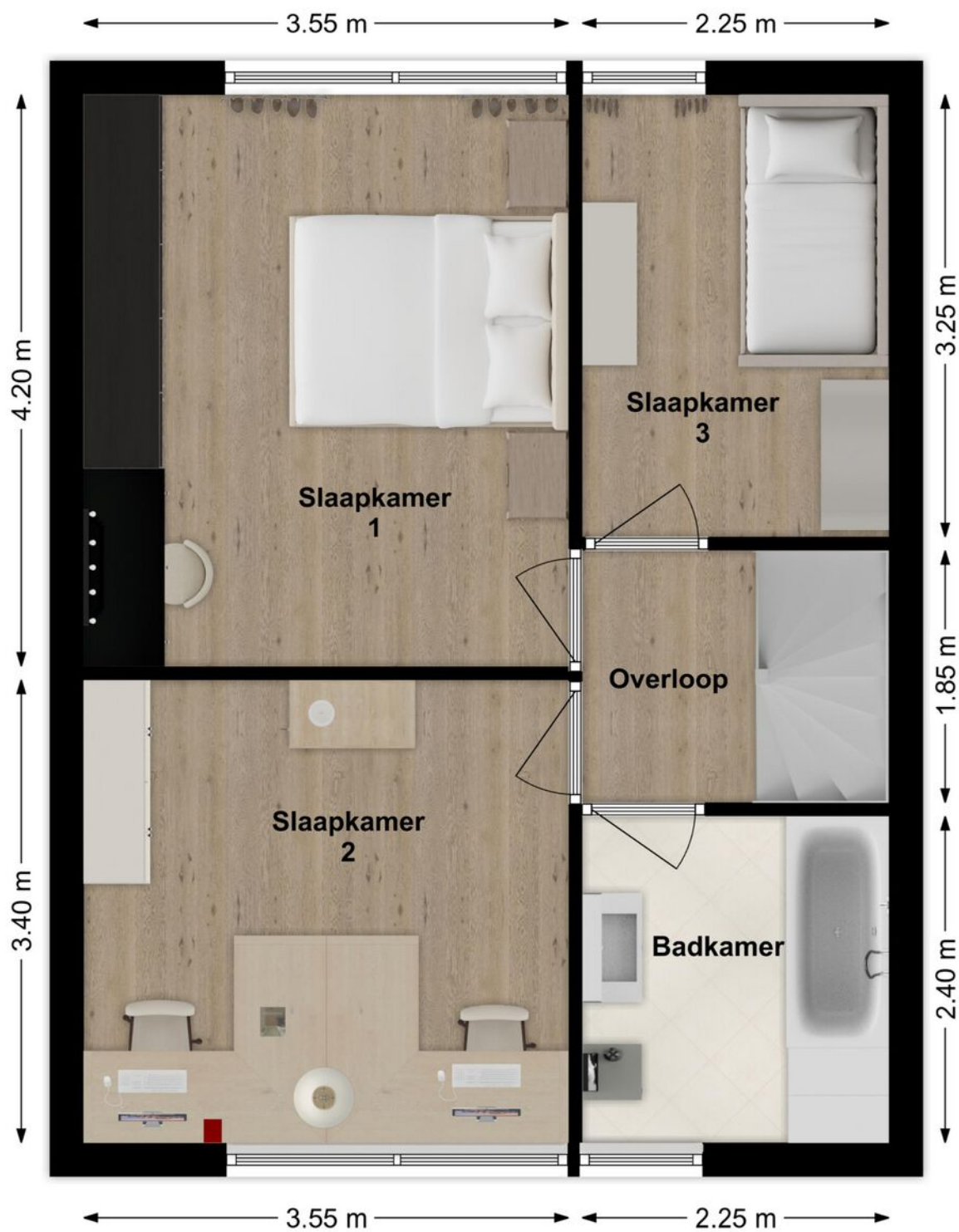
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



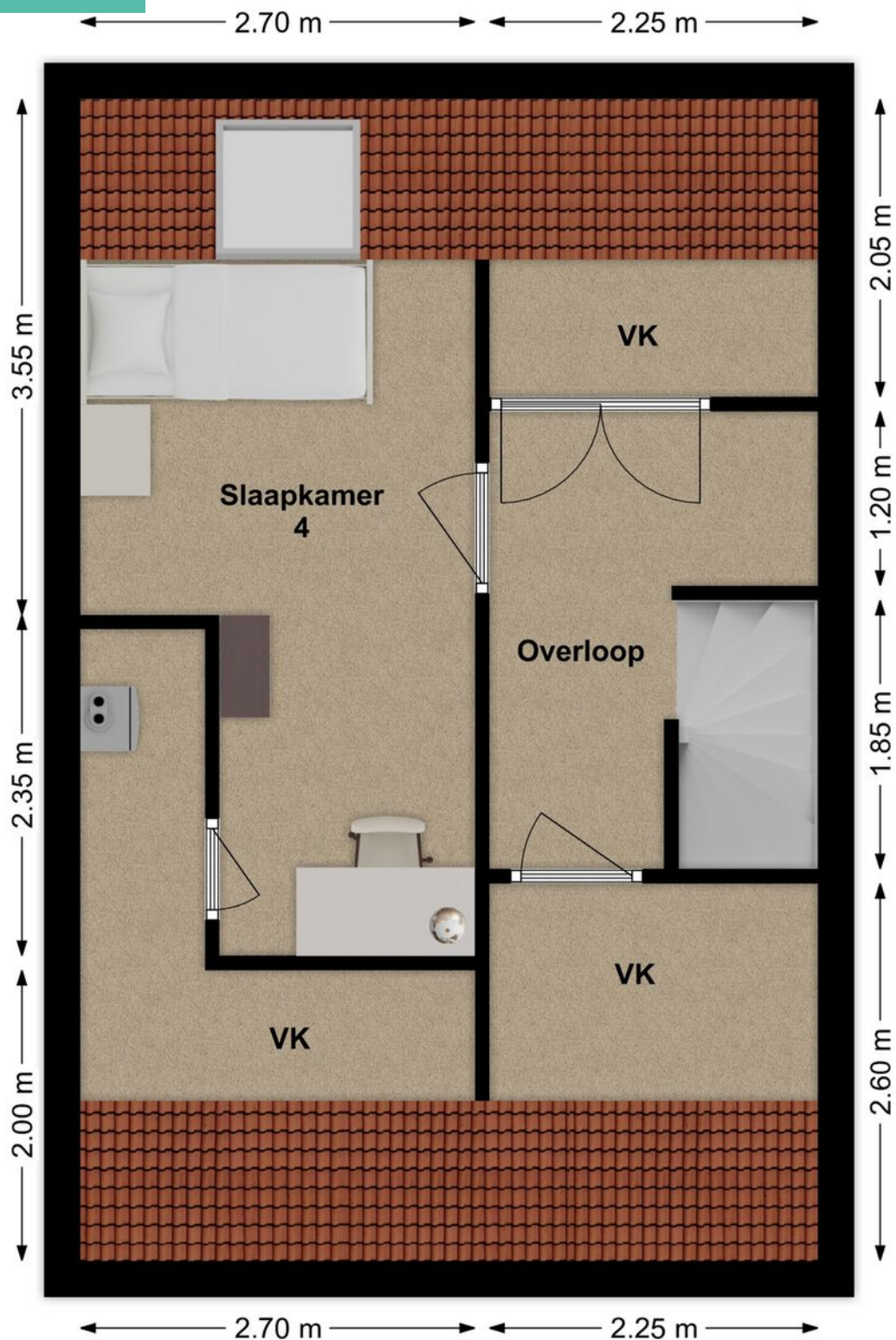
3D Plattegrond

Verdiepign



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Wilgenstraat 2, Eethen

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Wilgenstraat 2, Eethen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☐	☐	☐	☒
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Wilgenstraat 2, Eethen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Slaapkamer meubelen	☒	☐	☐	☐
Keukeninrichting aanvullende meubelen	☒	☐	☐	☐
Woonkamer inrichting	☐	☐	☒	☐
Overige inrichtingen	☒	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Wilgenstraat 2, Eethen

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
169481839

Datum registratie
21-01-2025

Geldig tot
21-01-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wilgenstraat 2
4266EE Eethen
BAG-ID: 0738010000005166

Detailaanduiding

Bouwjaar 1967
Compactheid 1,93
Vloeroppervlakte 104m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

G. van der Ham

Examennummer

55151619

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



Op de kaart



Wilgenstraat 2

Eethen

Over de buurt

Wonen in Eethen betekent rust en natuur om je heen. Vanaf het nabijgelegen Drongelen steek je met de pont naar Waalwijk. Ook steden als Den Bosch, Waalwijk, Breda en Gorinchem zijn via de uitvalswegen snel te bereiken.

Plaats een bod



Bieden op Wilgenstraat 2, Eethen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Wilgenstraat 2, 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!



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Notities

[illegible]

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