



Vraagprijs € 425.000 K.K.

Nicolaas Hooijkaasstraat 11

Zuilichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Nette vrijstaande woning met grote tuin, oprit en schuur.

Woonoppervlakte	99m²
Perceeloppervlakte	375m²
Inhoud	380m³
Bouwjaar	1960
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	D
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2018

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wonen in Zuilichem

Waar de koeien nog vriendelijk loeien, de bakker je bij je voornaam begroet en de buren precies weten hoe jij je koffie drinkt. Midden in dit gezellige dijkdorpje langs de Waal staat deze vrijstaande woning uit 1960 – een huis met karakter én ruimte. Met een perceel van maar liefst 375 m², een royale schuur en een flinke oprit woon je hier vrij, groen en ontspannen. Geen krappe nieuwbouwwijk, maar een serieuze tuin waar je écht kunt genieten van rust en privacy. Binnen tref je een verrassend instapklaar huis met drie volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een gezellige woonkeuken. Perfect dus voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een vleugje charme. De woning is grotendeels geïsoleerd, heeft energielabel D en biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen.

Wonen

Binnenkomen doe je in de hal, met handige kelderkast voor voorraad of spullen die je liever uit het zicht hebt. Het toilet is keurig afgewerkt met een zwevend closet en fonteintje. De woonkamer is een knusse leefruimte met een sfeervolle houtkachel – ideaal voor lange winteravonden. Leg een blok op het vuur, pak een goed glas wijn en de gezelligheid doet de rest. Vanuit de woonkamer loop je zo de uitbouw in, waar de keuken wacht als hart van het huis.

Koken

De woonkeuken (2018) combineert comfort met gezelligheid. Uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser, is dit dé plek om je kookkunsten te laten zien – of gewoon een tosti te maken. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een heerlijk binnen-buitengevoel. Eten, praten, koken, leven: het gebeurt hier.

Slapen & baden

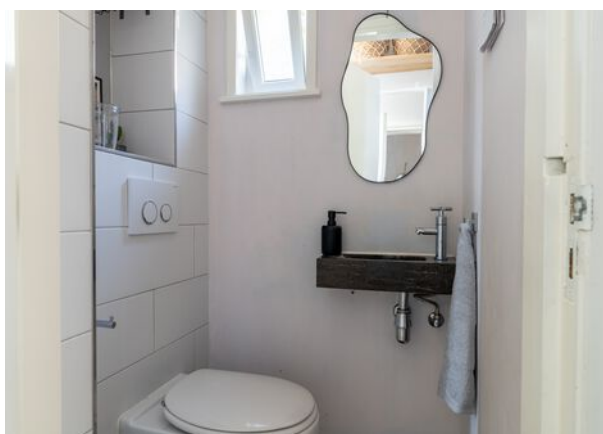
Op de verdieping vind je een overloop en drie slaapkamers. Twee kamers hebben een handige bergzolder, perfect voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De masterbedroom springt eruit met zijn plafond tot aan de nok – een unieke, ruimtelijke sfeer die je niet vaak tegenkomt. De badkamer (2017) is modern en compleet: een ligbad, inloopdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel én designradiator. De wasmachineaansluiting maakt de ruimte extra praktisch.

Buitenleven

De tuin ligt op het noorden – wat betekent: altijd keuze tussen zon en schaduw. De ruime oprit biedt plek voor meerdere auto's (of je camper, aanhanger of motoren). De vrijstaande schuur (5,70 x 4,09 m) is geïsoleerd en momenteel deels in gebruik als berging en sportruimte. Ook geschikt als kantoor, praktijkruimte, speelruimte etc. Daarnaast is er nog een extra stalling (4,77 x 2,42 m) voor fietsen, tuingereedschap of dat project dat nog even op je wacht.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Vrijstaande woning op ruim perceel
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Woonkeuken
- 3 ruime slaapkamers
- Mooie badkamer
- Heerlijke tuin met multifunctionele schuur
- Mooie omgeving

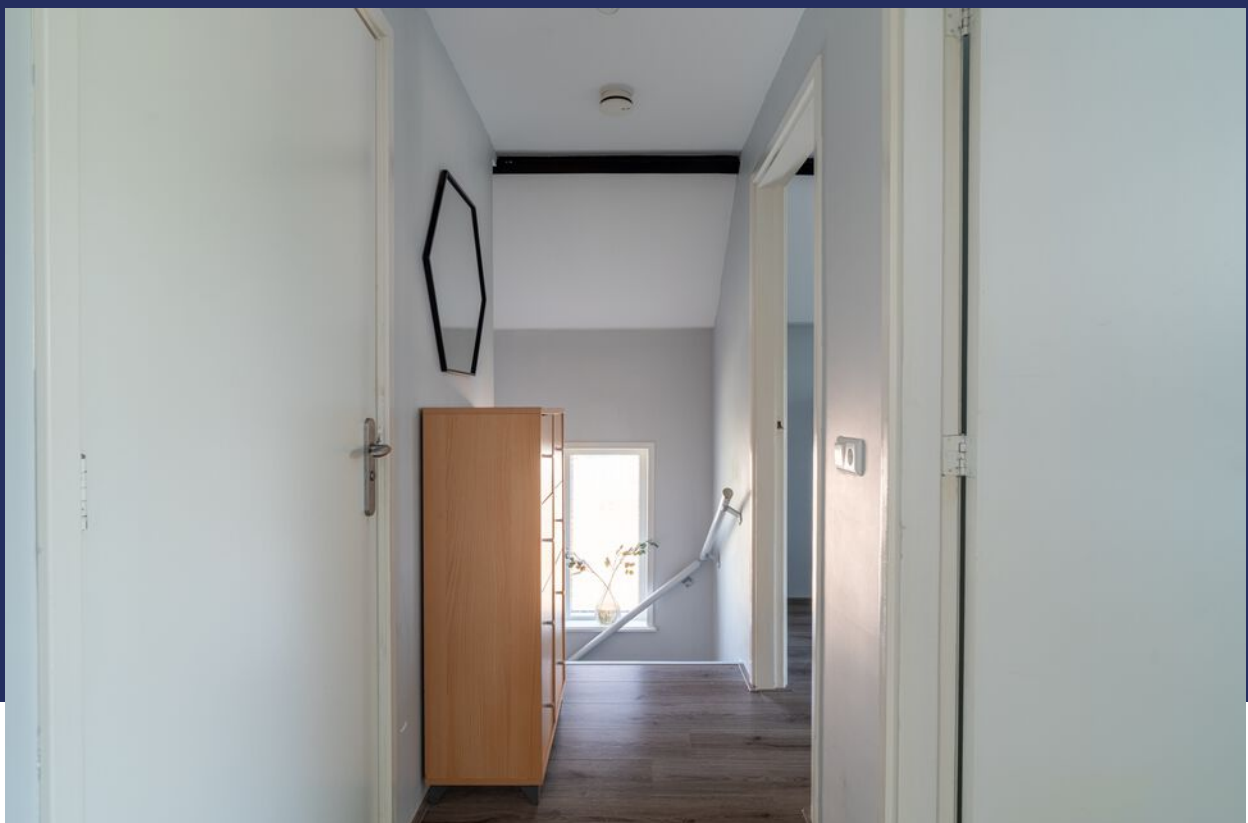




Koken



Overloop



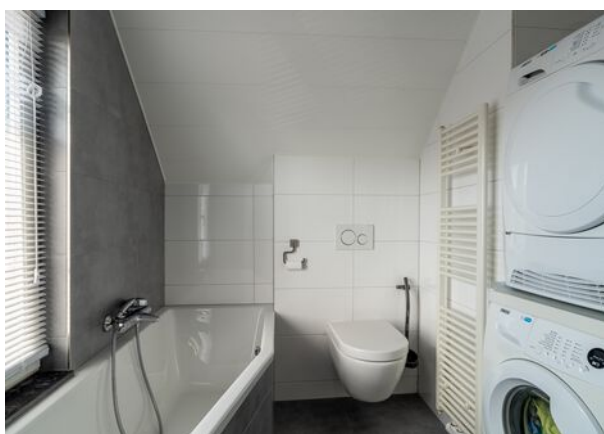
Slapen







Baden





Buitenleven



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde vrijstaande woning. Deels beton- en deels houten vloeren, in deels spouw opgetrokken metselwerk en een pannendakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie, gevelisolatie en de kozijnen zijn op 1 raampje na voorzien van isolerende beglazing. De schuur is opgebouwd uit steen en voorzien van elektra en muurisolatie. Er is een Remeha cv-ketel uit 2018 en de meterkast heeft 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. De woning wordt mechanisch geventileerd en het energielabel is D. De golfplaten op de berging bevatten asbest.
- Indicatie gewenste opleveringstermijn: december 2025.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- 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 koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontleen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



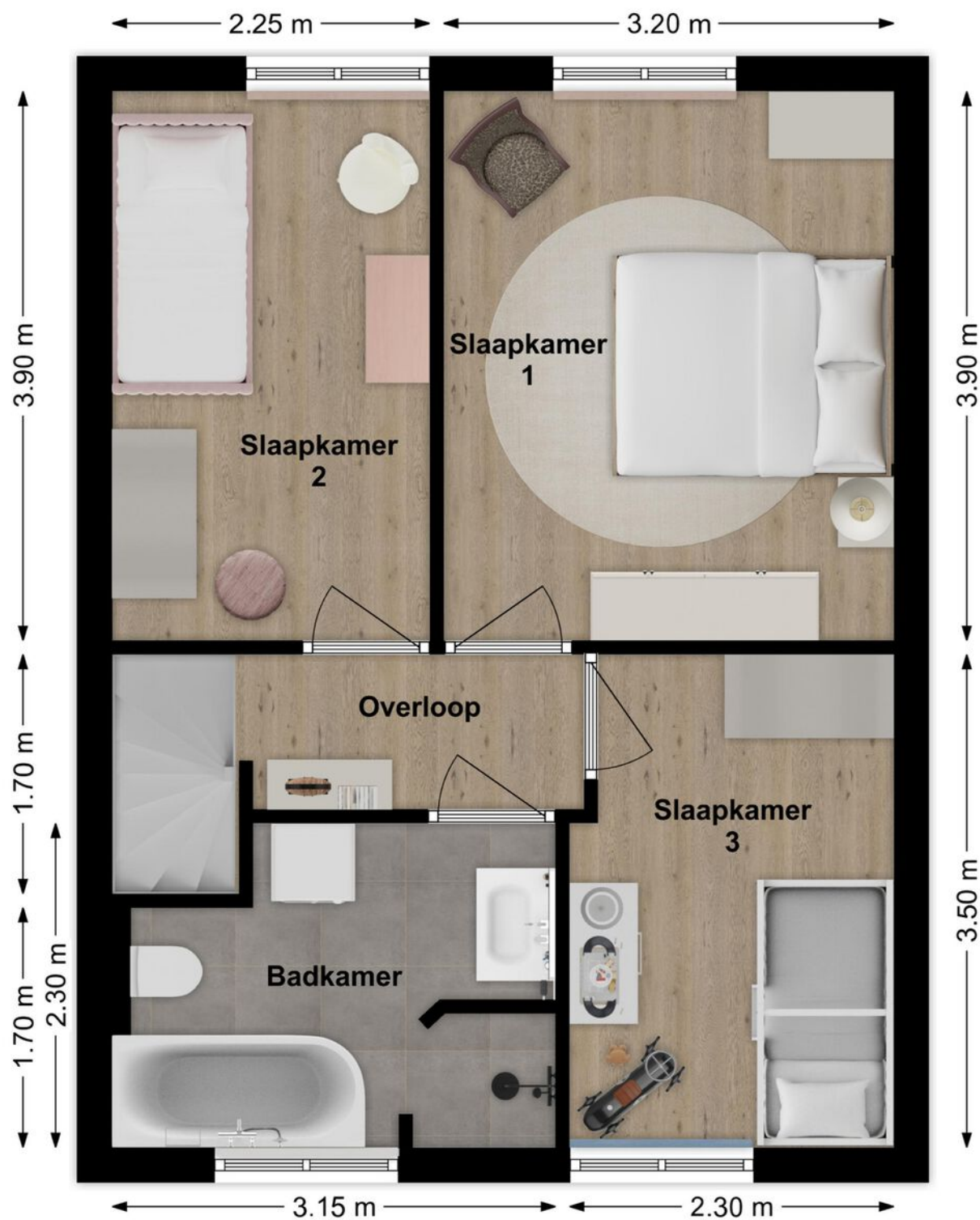
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Nic.Hooijkaasstr. 11 Zuilichem

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:	☐	☐	☐	☒

Nic.Hooijkaasstr. 11 Zuilichem

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	☐	☐	☐	☒

Nic.Hooijkaasstr. 11 Zuilichem

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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒
Aanvullende opmerkingen:				

Nic.Hooijkaasstr. 11 Zuilichem

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Nicolaas Hooijkaasstraat 11

5305CT Zuilichem

BAG-ID: 0297010000007224

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label D

Registratienummer 953102210
Datum van registratie 30-07-2020
Geldig tot 30-07-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de woonruimte(s)
HR++ glas in de slaapruimte(s)

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 Richard Hofste
Examennummer 58462
KvK nummer 08194420

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 label voor woningen.nl of 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



Op de kaart



Nicolaas Hooijkaasstraat 11

Zuilichem

Over de buurt

Zuilichem is een charmant dorp in de Bommelerwaard, direct aan de Waal. Rustig, maar met alles dichtbij: een basisschool, buurtsuper en een ambachtelijke bakker waar het altijd heerlijk ruikt. Voor ontspanning en natuur zit je hier perfect: wandel langs de rivier, spring op de fiets of geniet gewoon van de weidse uitzichten. En wil je de drukte opzoeken? Via de uitvalswegen ben je zo in grotere plaatsen als Zaltbommel of Gorinchem.

Plaats een bod



Bieden op Nicolaas Hooijkaasstraat 11,
Zuilichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de
link) en breng je bod uit voor Nicolaas
Hooijkaasstraat 11, Zuilichem.

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!



Notities

[illegible]

Notities

This image shows a single 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.

[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