



Vraagprijs € 325.000 K.K.

Wilgenstraat 13

Eethen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Charmante tussenwoning met karakter, zonnepanelen en verrassend veel mogelijkheden. Een heerlijk licht huis waar je meteen de warmte voelt, binnen én buiten.

Woonoppervlakte	91m²
Perceeloppervlakte	178m²
Inhoud	370m³
Bouwjaar	1968
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Daalderop, 2018

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wonen in Eethen: waar de rust regeert, de buren nog groeten en je de vogels beter hoort dan het verkeer. Aan een kalme straat in dit charmante dorp staat een tussenwoning uit 1968 die misschien niet met de allernieuwste snufjes komt, maar wél met karakter, degelijkheid, 10 zonnepanelen en verrassend veel potentie. En wees gerust: het is door de jaren heen liefdevol onderhouden, ook al heeft het nog een vleugje vintage flair.

Wonen:

Je komt binnen in een nette hal met handige trapkast voor o.a. je stofzuiger. De toiletruimte is keurig en voorzien van een zwevend toilet. Vanuit de hal stap je in de doorzon woonkamer: licht, ruim en met uitzicht aan twee kanten. Gooi de gordijnen open en laat het daglicht maar binnenstromen! En voor wie het gevoel heeft dat het nóg ruimer kan: overweeg een open keuken. De muur is optioneel te slopen — het huis zal het je vergeven.

Koken:

De keuken is compact en compleet. Je vindt hier een oerdegelijke massiefhouten keukenopstelling met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Een solide basis om te koken, op te warmen of je favoriete maaltijd te bestellen en daarna in de oven te schuiven. Ook hier geldt: met een beetje liefde en een nieuwe kleur op de kastjes creëer je al snel jouw droomkeuken. En zoals eerder genoemd: open keuken? Een muurtje minder en voilà — de gezelligheid stroomt moeiteloos van pan naar bank.

Slapen en baden:

Boven zijn drie slaapkamers te vinden, allemaal bereikbaar via de overloop. Ideaal voor ouders, kinderen, logees of voor de thuiswerkers onder ons een extra kantoor. De badkamer is netjes, functioneel en uitgerust met een ruime inloopdouche, wastafel, zwevend toilet en een aansluiting voor de wasmachine. Alles wat je nodig hebt, op één plek. Op de overloop vind je ook de toegang tot de bergzolder via een vlizotrap. Maar let op: wie iets hoger mikt, kan hier met een vaste trap zelfs een extra kamer realiseren. De zolder heeft een dakraam, cv-ketel én omvormer van de zonnepanelen — want ook een klassieker als deze doet mee in de duurzaamheid.

Buitenleven:

De achtertuin ligt op het noorden, wat betekent: fijne schaduw op hete dagen en toch genoeg zon voor een gemiddelde zonneaanbidder. Achterin staat een berging van 2.43 x 3.96 meter, inclusief elektra. Of je nu fietsen wilt stallen, gaat knutselen of gewoon een plek zoekt voor spullen, hier kan het allemaal. Daarnaast is er een stukje overkapping (2.44 x 2.08 meter), ideaal voor opslag of als schuilplek tijdens een Hollandse zomerbui. Geen tuin die je overweldigt qua onderhoud, maar wel één waar je van alles mee kunt doen.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Ruime eensgezinswoning
- Goed onderhouden
- Zonnepanelen
- Gezellige woonkamer
- 3 slaapkamers
- Grote bergzolder
- Heerlijke royale tuin
- Landelijke omgeving





Koken



Slapen





Baden



Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van gevelisolatie en op de voordeur na voorzien van isolerende beglazing. Het energielabel is C. Er is een Daaldrop cv-ketel uit 2018 en meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en krachtstroom. Ook liggen er 10 zonnepanelen op het dak.
- 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



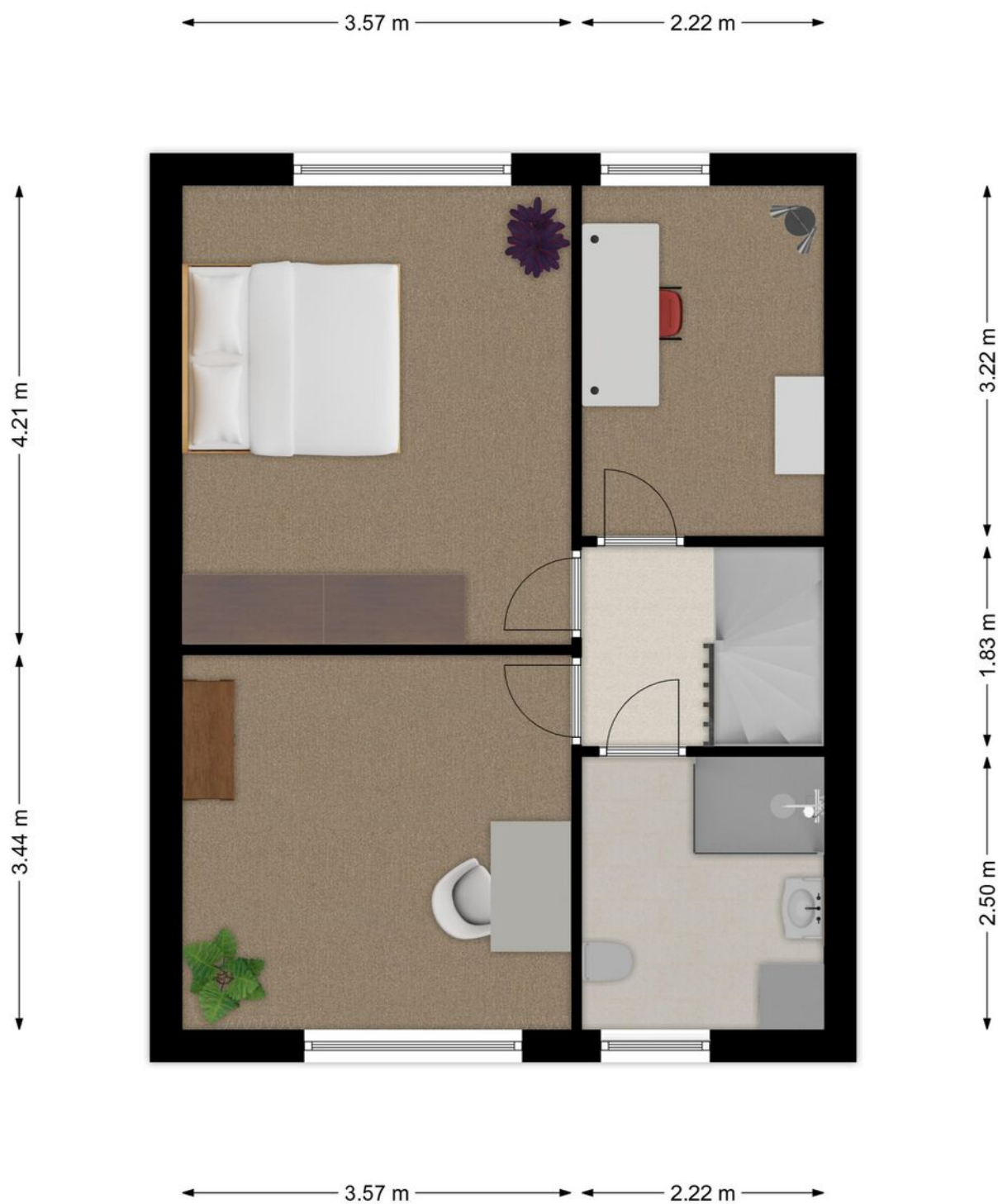
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



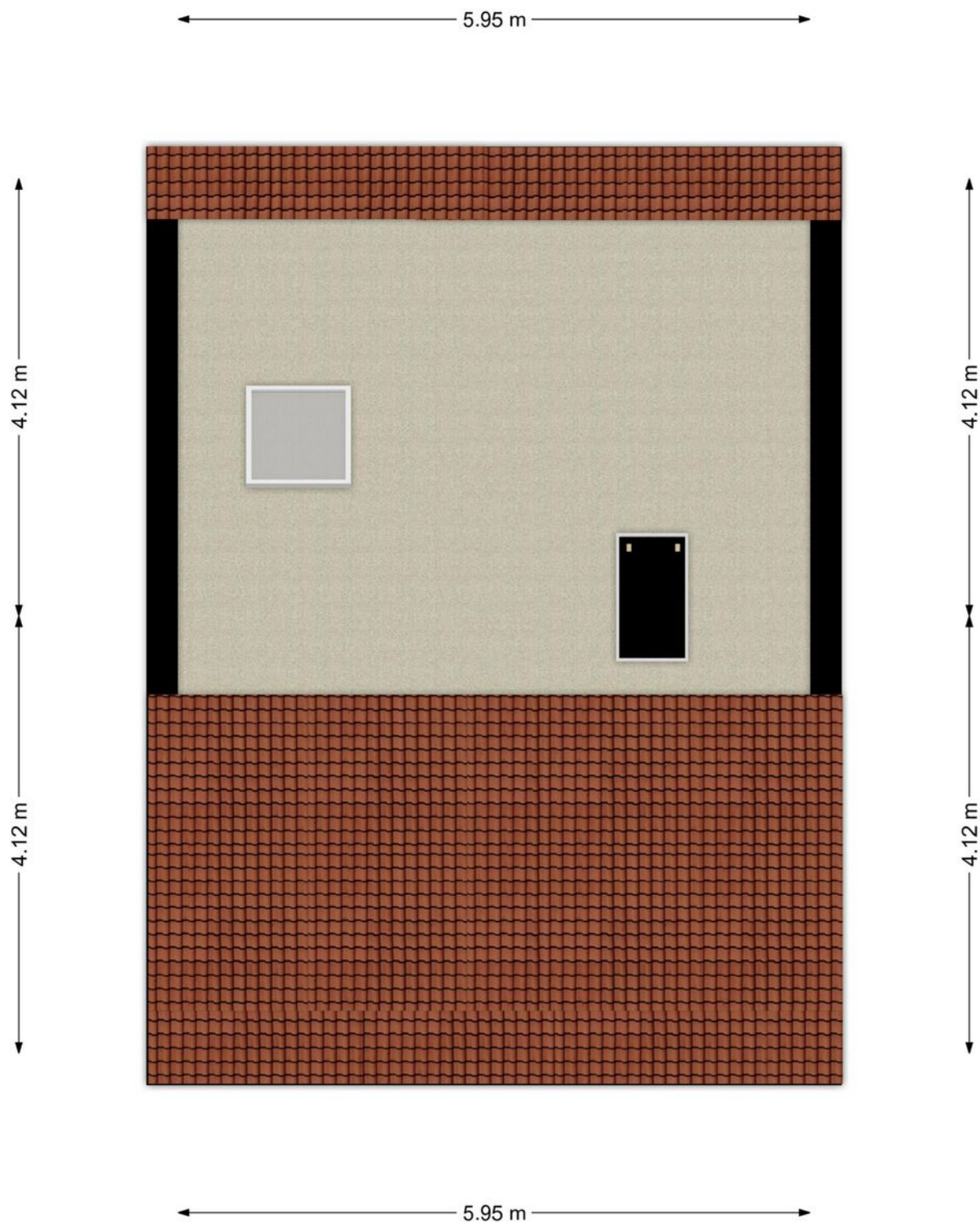
3D Plattegrond

Verdieping



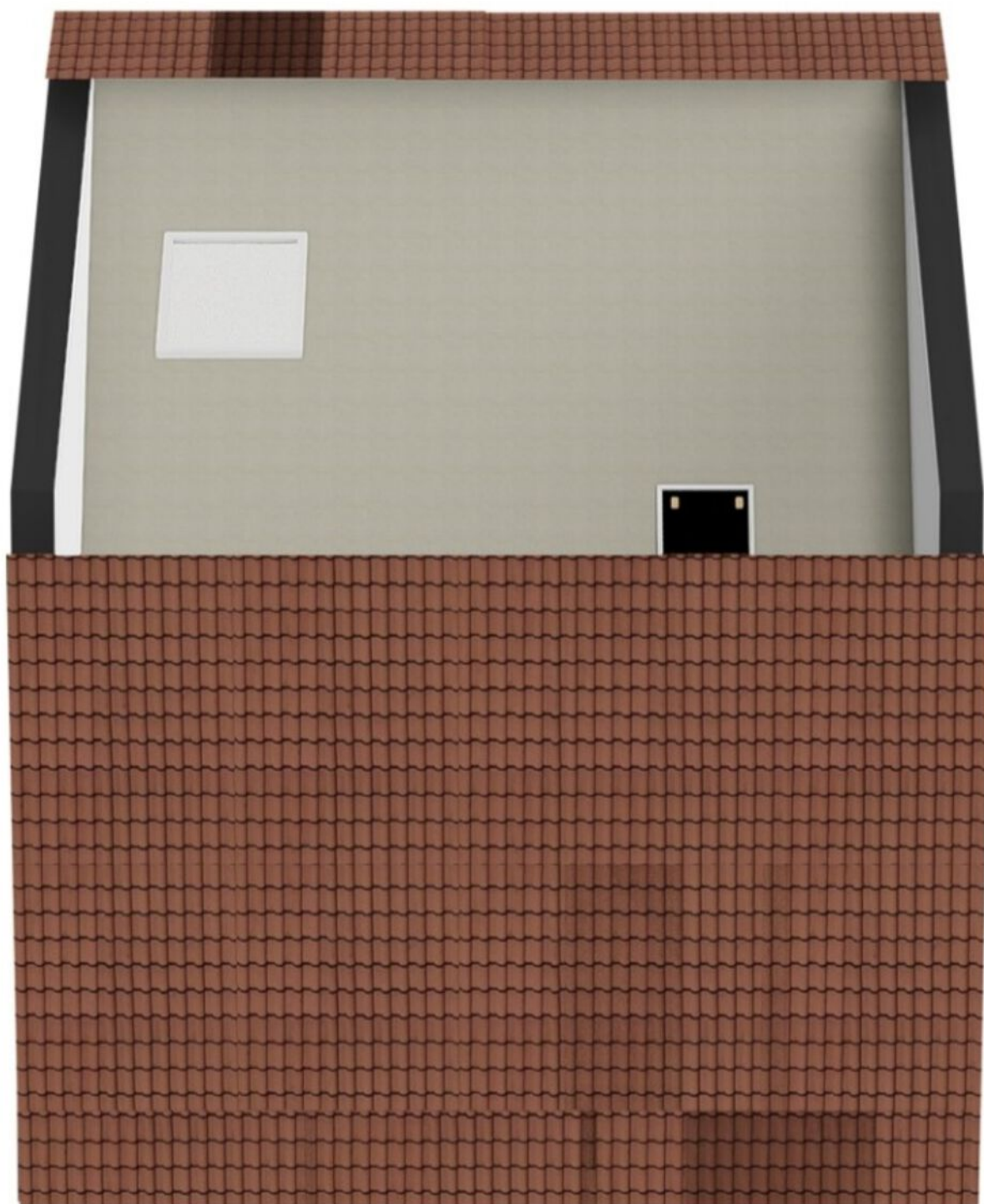
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Wilgnstraat 13, 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	☒	☐	☐	☐
Alle losse sierstenen	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐

Wilgnstraat 13, 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	☐	☒	☐	☐
Klein deel van opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage (buiten aanbouw)	☒	☐	☐	☐

Wijnstraat 13, Eethen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Losse bureaus 2x	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Bandenpomp en reserve dakpannen	☒	☐	☐	☐
Zonnenijzer (voortuin), scheepsanker	☒	☐	☐	☐
Alle muuraccessoires	☒	☐	☐	☐
Kussenbox	☒	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Wijnstraat 13, Eethen

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie C

Perceel 744

kadaster

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.

Op de kaart



Wilgenstraat 13

Eethen

Over de buurt

Eethen is een gezellig dorp waar je het beste van twee werelden hebt: rust, ruimte en natuur aan de ene kant — voorzieningen en grotere plaatsen binnen bereik aan de andere. Fietsen doe je hier tussen de weilanden, wandelen door het groen, en parkeren gewoon voor de deur (zonder dat je een app hoeft te openen). Kindvriendelijk, rustig en ideaal voor wie op zoek is naar een plek met een dorps karakter.

Plaats een bod



Bieden op Wilgenstraat 13, Eethen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Wilgenstraat 13, 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!



Notities

[illegible]

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