



Vraagprijs € 350.000 K.K.

Julianastraat 17 A

Hank

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een zo goed als nieuwe, energiezuinige woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond én nog twee slaapkamers boven. Instapklaar, onderhoudsarm, kortom perfect!

Woonoppervlakte	84m²
Perceeloppervlakte	77m²
Inhoud	325m³
Bouwjaar	1954
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	A+
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater installatie	Elektrische boiler

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Instapklaar snoepje – bijna nieuwbouw, maar dan zonder bouwstress

Zo goed als nieuw, maar dan nú al af. Deze verrassend complete woning aan de Julianastraat 17a in Hank is werkelijk tot in de puntjes vernieuwd. Alleen de muren en het dak zijn blijven staan; de rest is aangepakt alsof de aannemer net de sleutel heeft ingeleverd. Nieuwe kunststof kozijnen, vloeren, keuken, badkamer, toilet, elektra én een luchtwarmtepomp met vloerverwarming – het is allemaal gedaan. Volledig geïsoleerd, energielabel A+ en klaar voor de toekomst. Daarnaast is de woning voorbereid op het plaatsen van zonnepanelen. Starters, senioren, levensgenieters: dit is er zo eentje die je niet vaak tegenkomt. Topper van de week? Absoluut.

Wonen & koken – binnenkomen en meteen glimlachen

Je doet de voordeur open en denkt maar één ding: ja, dit is fijn. Alles is strak, fris en nieuw. De hal geeft toegang tot de meterkast en leidt je direct naar de lichte woonkamer met open keuken. De keuken is modern en strak uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder natuurlijk een vaatwasser. Aansluitend vind je de technische ruimte met de binnenunit van de warmtepomp, de vloerverwarmingsunit en de mechanische ventilatie. Praktisch en netjes weggewerkt. Via het tussenportaal bereik je de slaapkamer, badkamer, het separate toilet én de vaste trap naar de verdieping.

Slapen & baden – gelijkvloers comfort met bonus boven

Op de begane grond vind je een complete, moderne badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche. Alles is drempelloos en extra comfortabel uitgevoerd, inclusief brede deuren – volledig seniorproof dus. Aangrenzend ligt de ruime slaapkamer op de begane grond, voorzien van een elektrisch bedienbaar Velux dakraam. Licht, luxe en lekker comfortabel wakker worden. Boven zijn nog twee slaapkamers en extra bergruimte aanwezig. Ideaal voor logees, (klein)kinderen, een thuiswerkplek of gewoon... extra ruimte omdat het kan.

Buiten, berging & locatie – compact, praktisch en centraal

Buiten heb je aan de voorzijde een nette strook(je) buitenruimte. Geen voetbaltoernooi of moestuinmarathon, maar wél een fijne plek om even buiten te zitten met een kop koffie of een goed glas wijn. De inpandige berging bevindt zich aan de voorzijde van de woning, dus je fiets staat gewoon droog en veilig binnen. De woning ligt aan de Julianastraat in Hank, een rustige straat, met veel parkeermogelijkheid, in een gemoedelijk dorp. Hank beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen. Bovendien zit je hier gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Gorinchem, Breda en 's-Hertogenbosch. Rustig wonen met alles binnen handbereik.





Wonen



Koken



Portaal | Toilet



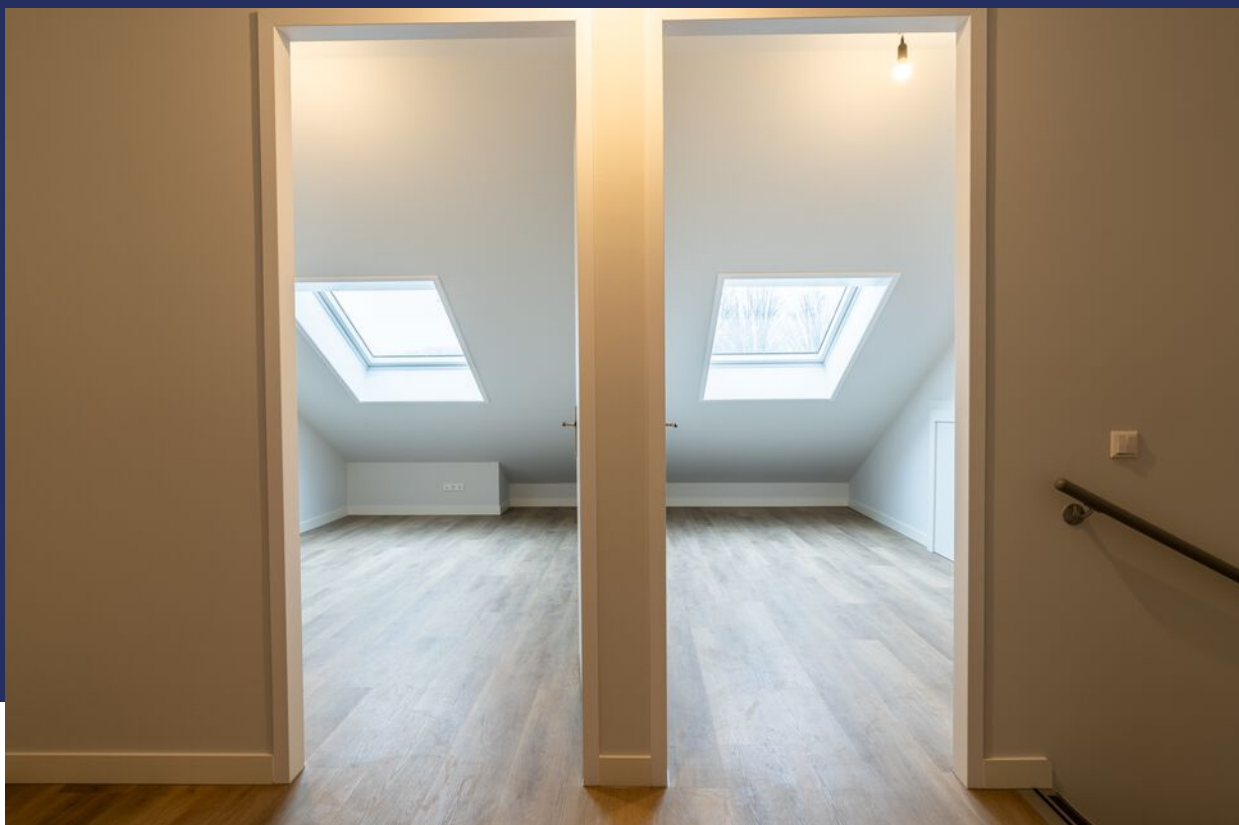
Slapen



Baden



Overloop



Slapen



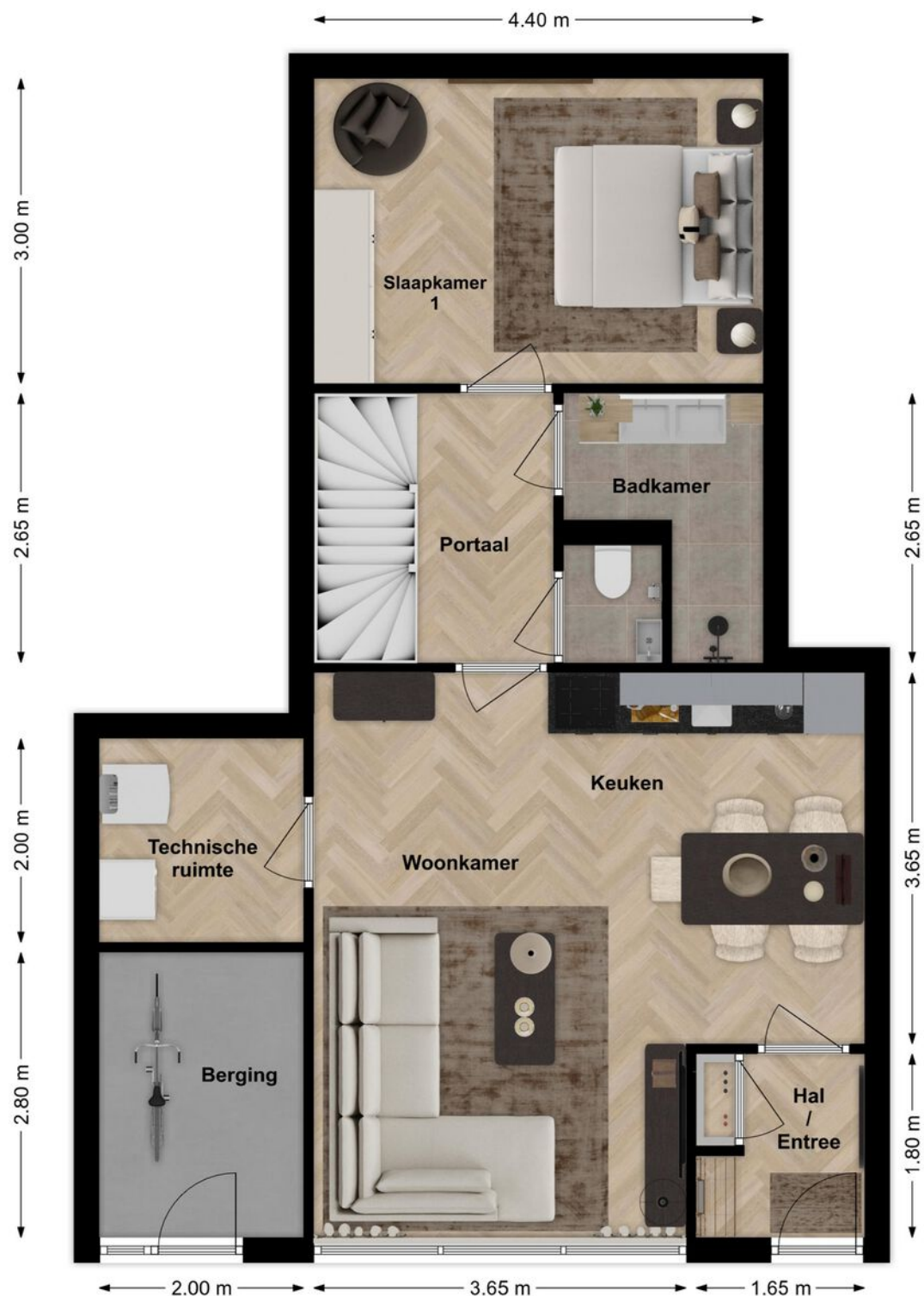


Bijzonderheden

- Oorspronkelijk bouwjaar van het pand is 1954. Het woonhuis is volledig gerenoveerd in 2025. Op de muren en het dak na is alles hagelnieuw en volledig geïsoleerd. Beneden heb je vloerverwarming. Boven is nog geen verwarming maar dit kan gemakkelijk worden gerealiseerd met bijvoorbeeld airco, infraroodpanelen of de elektrische radiatoren.
- Bestemming is detailhandel. Middels verleende omgevingsvergunning is het gebruik als woonhuis gelegaliseerd.
- Oplevering z.s.m.
- Voor laatste akte van levering, energielabel, omgevingsvergunning en 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. Er wordt een clause opgenomen dat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
- 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 ontlenen 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



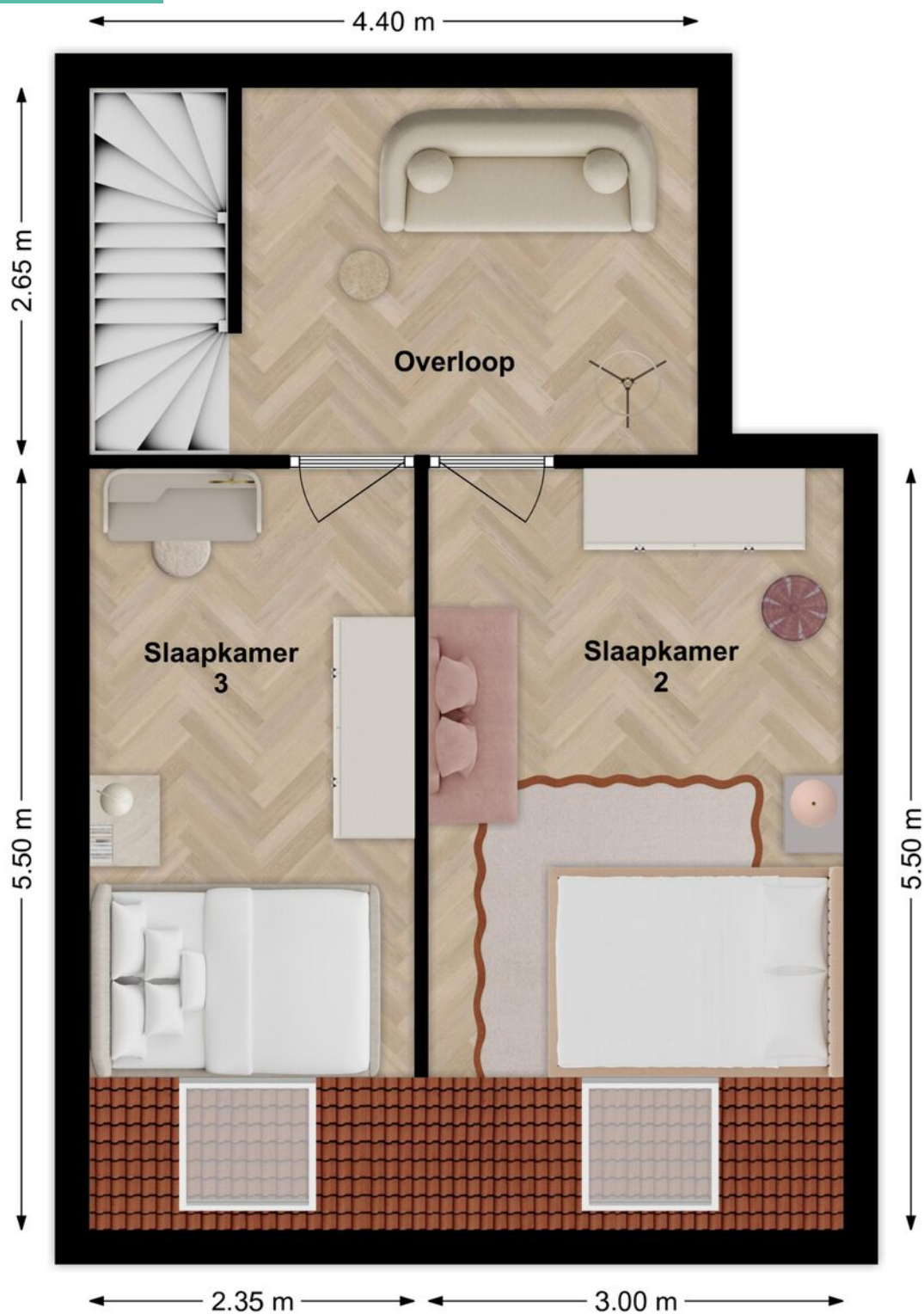
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
738234140

Datum registratie
15-07-2025

Geldig tot
07-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

A⁺



Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	■ ■ ■ ++
4 Vloeren	■ +/- + ++
5 Ramen	■ ■ ■ ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



59,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Julianastraat 17 A
4273CD Hank
BAG-ID: 1959010002134494

Detailaanduiding

Bouwjaar 1954
Compactheid 1,36
Vloeroppervlakte 103m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

K Kortenoeven

Vakbekwaamheidsnummer

2954.7461.2364

Certificaathouder

1energie­label Koepel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

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: Julianastraat 17a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen

Sectie O

Perceel 904

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.

kadaster

Op de kaart



Julianastraat 17 A

Hank

Over de buurt

De woning ligt aan de Julianastraat in Hank, een rustige straat in een gemoedelijk dorp. Hank beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen. Bovendien zit je hier gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting Gorinchem, Breda en 's-Hertogenbosch. Rustig wonen met alles binnen handbereik.

Plaats een bod



Bieden op Julianastraat 17 A, Hank

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Julianastraat 17 A, Hank.

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