



Vraagprijs € 865.000 K.K.

Wilhelminastraat 45

Veen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Robuuste vrijstaande woning met garage midden in het centrum van Veen. Degelijk gebouwd, verrassend ruim en boordevol potentie!

Woonoppervlakte	260m²
Perceeloppervlakte	875m²
Inhoud	840m³
Bouwjaar	1987
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	dakisolatie, spouwmuur, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2011

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op één van de meest in het oog springende locaties van Veen staat deze robuuste vrijstaande woning met garage, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 875 m². Een huis dat indruk maakt – niet alleen van buiten, maar zeker ook van binnen. Alle ruimtes zijn ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen geniet je hier de hele dag van veel natuurlijk licht. Hoewel keuken en badkamers gedateerd zijn, is de woning door de jaren heen keurig onderhouden. Aan de achterzijde is het woonhuis via een eenvoudige tuinkamer verbonden met de garage: een fijne plek om 's ochtends alvast de eerste zonnestralen mee te pakken.

Wonen:

Je komt binnen in een imposante ontvangsthall met vide, die direct toegang geeft tot de woonkamer, het toilet, de eetkamer en de trap naar boven. De L-vormige woonkamer is royaal en sfeervol, met een gezellige houtkachel als middelpunt. Via de brede schuifpui loop je zo het zonneterras aan de achterzijde op. Aan de voorzijde heb je bovendien een prettig uitzicht over de straat en de vijverpartij.

Koken:

De keuken is voorzien van een nette, zij het gedateerde keukenopstelling met elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast. De keuken staat in open verbinding met de eetkamer aan de voorzijde van de woning en grenst aan een praktische bijkeuken – altijd handig.

Slapen en baden:

Ruimte is hier het sleutelwoord. De verdieping telt vier zeer royale slaapkamers. De master bedroom beschikt over een badkamer en suite met ligbad, wastafelmeubel, bidet en extra bergruimte. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet. Twee slaapkamers bieden toegang tot het balkon aan de achterzijde. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, die net zo ruim is als de rest van het huis. Hier bevinden zich de unit voor de luchtverwarming, de cv-opstelling en de WTW-unit.

Garage:

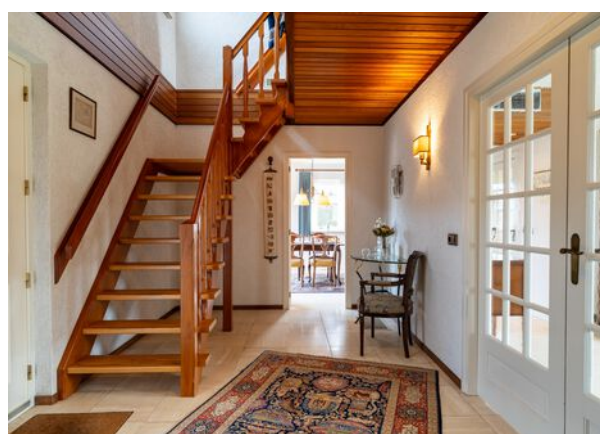
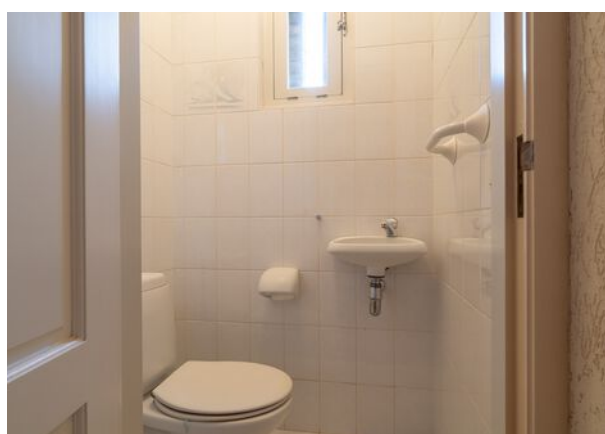
De garage is via de tuinkamer binnendoor bereikbaar – wel zo comfortabel. Dankzij de extra breedte parkeer je hier moeiteloos een auto. Boven de garage bevindt zich bovendien een royale bergzolder.

Buitenleven:

De achtertuin is heerlijk rustig, omsloten en grenst aan gemeentelijk groen. Zon of schaduw? Er is altijd wel een fijn plekje te vinden. De tuin is ingericht met gazon, plantenborders en een ruim zonneterras met gezellige buitenhaard. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Royale vrijstaande woning
- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Woonkeuken
- Handige bijkeuken
- 4 ruime slaapkamers
- 2 badkamers
- Heerlijke tuin
- Eigen oprit en garage







Eten



Koken



Bijkeuken | Garage



Serre



Overloop



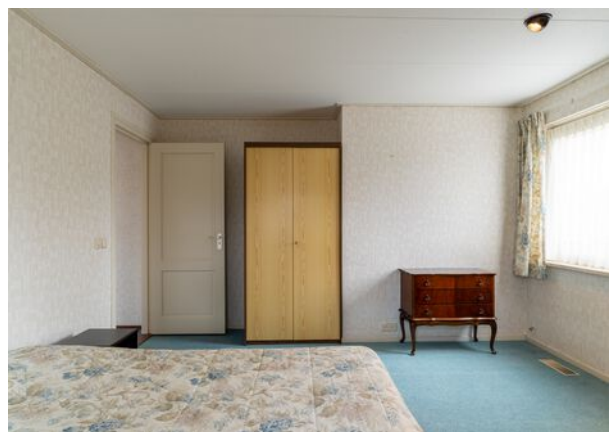
Baden



Slapen



Slapen



Slapen | Balkon



Baden



Zolder



Buitenleven





Omgeving



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking.
- 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. Tevens zal er de niet-bewoningsclausule worden opgenomen die aangeeft dat de huidige verkopers de woning niet zelf hebben bewoond.
- 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 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



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
828428463

Datum registratie
09-02-2026

Geldig tot
05-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

B



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

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

Wilhelminastraat 45
4264SH Veen
BAG-ID: 0738010000005225

Detailaanduiding

Bouwjaar 1987
Compactheid 1,50
Vloeroppervlakte 264m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.A. Roovers

Vakbekwaamheidsnummer

77171767

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: Wilhelminastraat 45



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie E

Perceel 1709

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



Wilhelminastraat 45

Veen

Over de buurt

Veen is een levendig dorp met volop handel en activiteiten. Voor dagelijkse boodschappen en voorzieningen kun je gewoon in het dorp terecht. De ligging is centraal ten opzichte van Zaltbommel, Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Gorinchem. En met de Maas om de hoek zijn er volop mogelijkheden om te ontspannen in de natuur.

Plaats een bod



Bieden op Wilhelminastraat 45, Veen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Wilhelminastraat 45, Veen.

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]

[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