



Vraagprijs € 398.000 K.K.

Dorpsstraat 23

Meeuwen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Vroeger hèt café van het dorp en strakst jouw karakteristieke voorhuis. Dit is wel serieus gaaf!!

Woonoppervlakte	168m²
Perceeloppervlakte	157m²
Inhoud	630m³
Bouwjaar	1920
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	E
Isolatievormen	dak- muur- en vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel + gedeeltelijk vloerverwarming

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wonen in een voormalig horecapand? Jazeker. Waar ooit koffie, bier, sterke drank en vooral sterke verhalen over de toog gingen is in het afgelopen jaar fors verbouwd en staat er nu een bijzondere half-vrijstaande woning met karakter, lef en vooral: ruimte. De binnenzijde is grotendeels opnieuw ingedeeld – de basis is gelegd – maar de afwerking? Die mag je nog naar eigen smaak verzorgen. Zie het als een blanco canvas waar de contouren reeds op getekend zijn maar die jij naar jou zin nog in kunt kleuren. Met een energielabel E lijkt het misschien alsof de woning nog een sprintje in de energietransitie moet trekken, maar vergis je niet: dak, gevels en vloeren (m.u.v. wc) zijn al volledig opnieuw geïsoleerd en diverse kozijnen zijn vernieuwd. Een nieuw label gaat dus met een giga sprong omhoog. De fundering voor comfortabel wonen is dus stevig gezet en de afwerking kan beginnen.

Wonen:

Via de hal betreedt je de royale woonkamer. En royaal is hier geen verkooppraatje – er is meer dan genoeg plek voor een riante zithoek én een indrukwekkende eethoek waar je met gemak lange avonden kunt tafelen. Vanuit de woonkamer loop je zo de tuin in, rechts naast het pand, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Op de begane grond vindt je daarnaast nog een praktische sanitaire indeling: een ruimte met wastafel, een aparte ruimte met zwevend toilet én – jawel – een aparte ruimte met urinoir. Een knipoog naar het horecaverleden, maar ook verrassend praktisch.

Koken:

De half open keuken bevindt zich net op een ander niveau dan de living, wat zorgt voor een speels en karakteristiek split-level effect. Een subtiel hoogteverschil dat de ruimte nét dat beetje extra geeft. De plafonds zijn hier bovendien heerlijk hoog, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel en volop mogelijkheden voor een droomkeuken met kookeiland, lange kastenwand of juist een stoere industriële look. Wil je keuken en woonkamer geheel gescheiden dan zien wij die mooie zwarte stalen taatsdeuren met glas al voor ons. Aansluitend vindt je een praktische bijkeuken met achterdeur, toegang tot de verdieping én toegang tot de kelder (ca. 3.66 x 3.85 meter). Perfect voor voorraad, wijn, hobbyruimte of simpelweg alles wat je liever uit het zicht houdt.

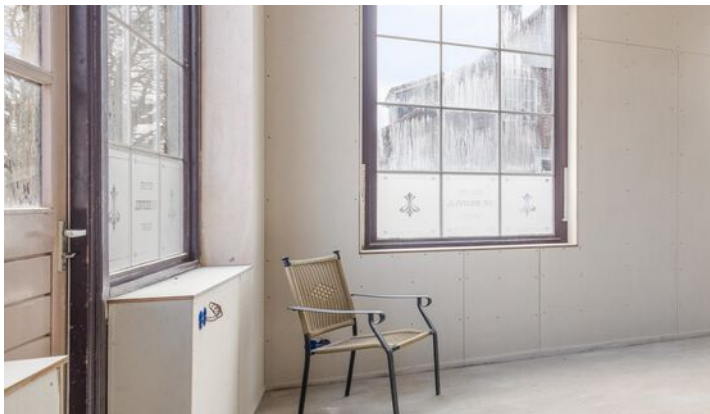
Slapen en baden:

Op de verdieping tref je een verrassend ruime indeling. Hier bevindt zich een royale zolderruimte met toegang tot een bergzolder via een vlizotrap én toegang tot het platte dak (7.80 x 3.04 meter) via dubbele openslaande deuren. Daarnaast zijn er maar liefst vier riante slaapkamers. Twee kamers beschikken over een dakraam en één slaapkamer heeft zelfs directe toegang tot het platte dak met groot terras – hoe leuk is dat? Verder is er een mooie ruimte met dakraam waar een badkamer gerealiseerd kan worden, plus een aparte ruimte voor een toilet. Ja, er moet nog worden afgewerkt, maar de ruimtes zijn groot, de indeling is logisch en de mogelijkheden zijn eindeloos. Hier doe je geen concessies – hier maak je keuzes.





Wonen



Toilet



Koken



Bijkeuken



Overloop



Dakterras



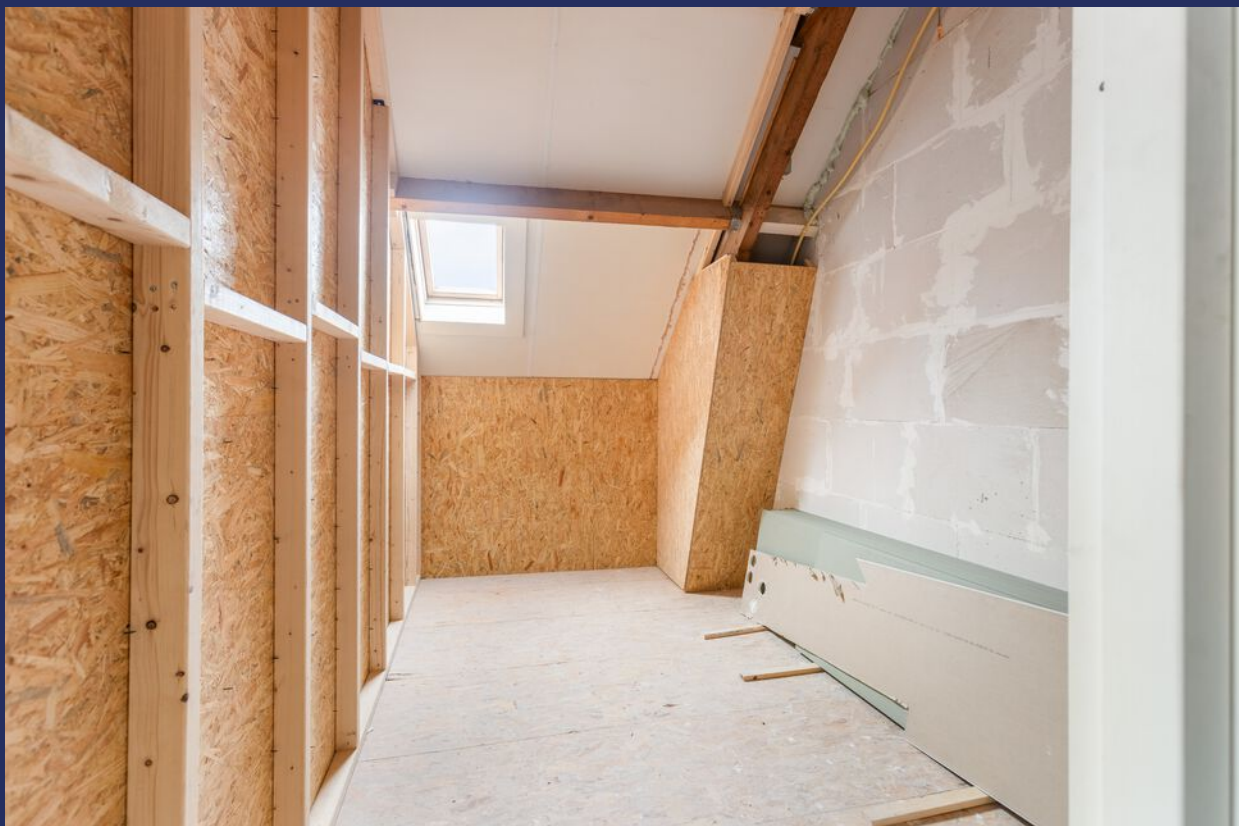
Slapen







Baden



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonvloeren, houten verdiepingsvloeren en een pannendakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, deels vloerisolatie en is grotendeels voorzien van voorzien van isolerende beglazing. Er is nog geen cv-ketel aanwezig maar de begane grond is grotendeels geïsoleerd en voorbereid op vloerverwarming. In het achterhuis worden 3 starterswoningen gerealiseerd.
- 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 bouwkwiteit 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 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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Aalburg
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1561
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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



Dorpsstraat 23

Meeuwen

Over de buurt

Deze woning is gelegen in het landelijke dorp Meeuwen, omringd door prachtige natuur en rust. Een plek waar je nog écht relaxt woont, met weilanden, dijken en uitgestrekte vergezichten binnen handbereik. Voor dagelijkse voorzieningen wijk je uit naar de omliggende dorpen en met de A27 op slechts circa 7 minuten rijden zijn grotere steden verrassend goed bereikbaar. Landelijk wonen met de stad binnen handbereik – het beste van twee werelden.

Plaats een bod



Bieden op Dorpsstraat 23, Meeuwen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Dorpsstraat 23, Meeuwen.

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