



Vraagprijs € 595.000 K.K.

Tuinstraat 9

Veen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een gigantische woonkeuken, een fonkelnieuwe badkamer, een zonnig terras én een volledig gastenverblijf – hier woon je vrijstaand met verrassend veel mogelijkheden.

Woonoppervlakte	115m²
Perceeloppervlakte	1055m²
Inhoud	450m³
Bouwjaar	1966
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energie label	B
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Intergas, 2021 (woonhuis) Remeha, 2019 (bijgebouw)

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Deze vrijstaande woning met gastenverblijf ligt op een zeer royaal perceel van ruim 1000 m² en is de afgelopen jaren grondig verbouwd en uitgebreid. Aan de achterzijde is een indrukwekkende woonkeuken gerealiseerd die het echte hart van de woning vormt. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met stijlvolle 90 x 90 vloertegels. De badkamer op de begane grond is onlangs volledig vernieuwd en modern ingericht met een ligbad, inloopdouche en een wastafelmeubel. Via de schuifpui in de woonkeuken stap je zo het zonnige terras op, dat beschut ligt tussen het woonhuis en het gastenverblijf. Het gastenverblijf is volledig zelfstandig ingericht met een eigen keuken, badkamer en cv-installatie. Ideaal voor logés, een praktijk aan huis of bijvoorbeeld mantelzorg. Achter het terras ligt een ruime tuin die wordt omsloten door een groene beukenhaag en grotendeels is ingericht met gazon. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein voor de garage.

Wonen:

De ontvangsthall bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de bijkeuken en de badkamer. Via een vaste trap bereik je de verdieping. De woonkamer ligt aan de voorzijde van het huis en voelt knus en gezellig aan. Een fijne plek om rustig te ontspannen, terwijl de woonkeuken het levendige middelpunt van de woning vormt.

Koken:

De woonkeuken is ruim, licht en modern ingericht. Dankzij de grote schuifpui valt er veel daglicht binnen en heb je direct toegang tot het zonneterras. De keuken bestaat uit een rechte opstelling met koffiecorner en een royaal spoel- en kookeiland met een natuurstenen werkblad. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met zes zones, afzuigunit, koelkast, vriezer, vaatwasser, oven en een Quooker-kraan.

Slapen en baden:

De nieuwe badkamer bevindt zich op de begane grond en is modern afgewerkt met een ligbad, een inloopdouche en een wastafelmeubel met spiegel. In het plafond zijn sfeervolle inbouwspots verwerkt. Op de verdieping vind je een overloop met vaste kastruimte, een separaat toilet met zwevend closet en twee ruime slaapkamers over de volle breedte van de woning.

Gastenverblijf:

Tijdens de verbouwing van de woning is het gastenverblijf tijdelijk als woonruimte gebruikt. Het beschikt over een eenvoudige keukenopstelling, een toilet, een badkamer met inloopdouche en een gezellige woonkamer. In het portaal bevindt zich de eigen cv-installatie. Via een vaste trap kom je op de slaapverdieping. De afmetingen van de ruimte bedragen circa 5,35 x 5,10 meter.

Garage:

Naast het gastenverblijf staat de garage. Deze is aan de voorzijde voorzien van een elektrische kanteldeur en aan de achterzijde van een handbediende kanteldeur, waardoor je gemakkelijk vanuit de tuin naar de oprit kunt. In de garage is een wateraansluiting aanwezig. Afmetingen circa 5,35 x 3,25 meter.

Buitenleven:

Het zonneterras tussen het woonhuis en het gastenverblijf is een heerlijke, beschutte plek om te genieten van de zon. De achtertuin is ruim en wordt omsloten door een groene beukenhaag. De tuin is grotendeels ingericht met gazon en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens verder in te richten. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein voor de garage.

Locatie:

De woning ligt aan de rand van het dorp, waardoor je geniet van rust en ruimte, terwijl alle dagelijkse voorzieningen toch dichtbij zijn. Scholen, winkels en het water van de Maas liggen op korte afstand. Het dorp Veen biedt alle basisvoorzieningen en ligt bovendien centraal ten opzichte van steden als Gorinchem, Den Bosch, Waalwijk en Zaltbommel.



Wonen





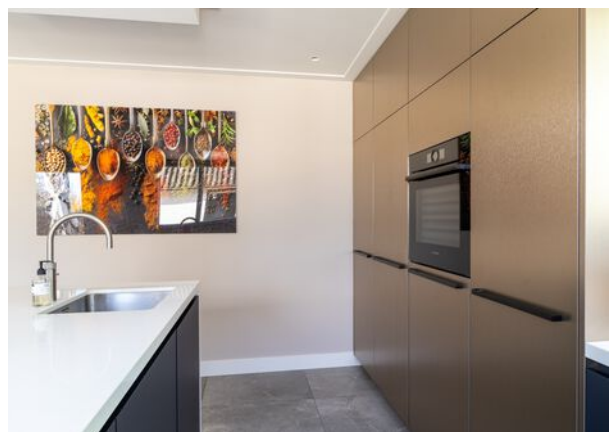
Voordelen

- Prachtige vrijstaande woning
- Royaal perceel
- Gezellige woonkamer
- Prachtige woonkeuken en badkamer
- 2 ruime slaapkamers
- Volledig gastenverblijf
- Heerlijk tuin
- Rustige ligging





Koken

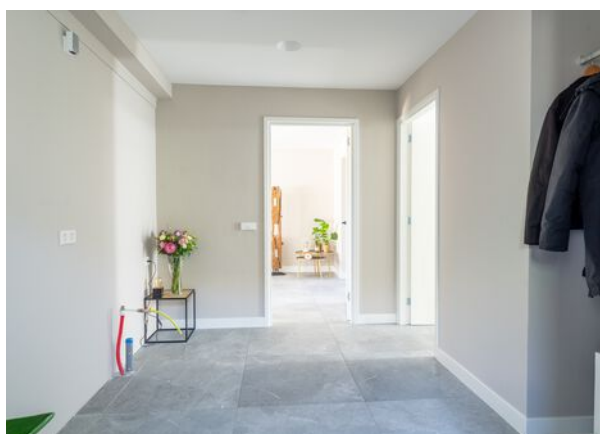
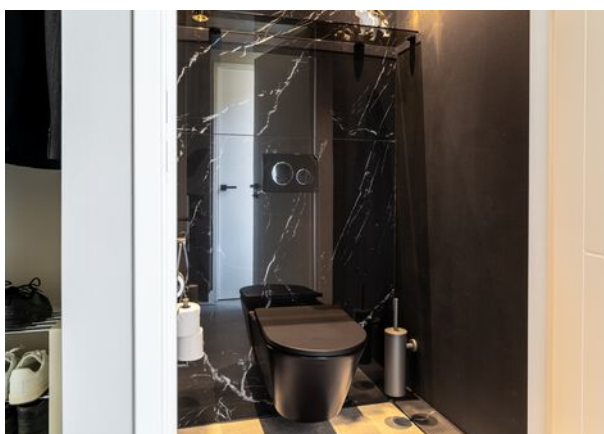




Eten



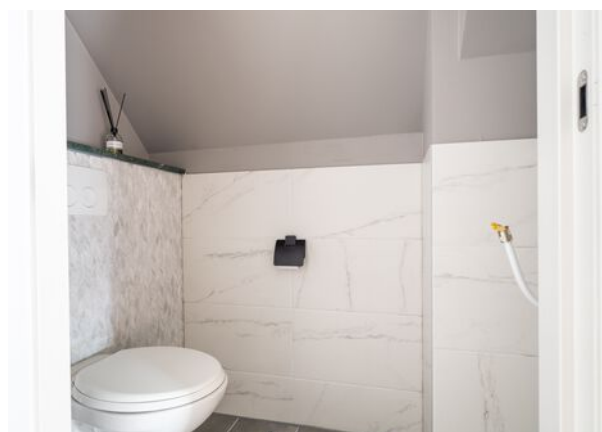
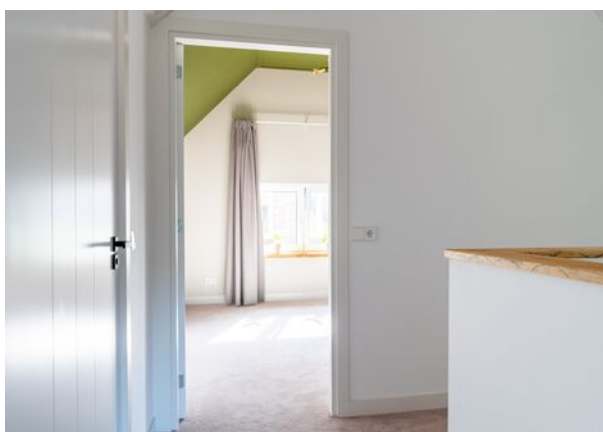
Bijkeuken



Baden

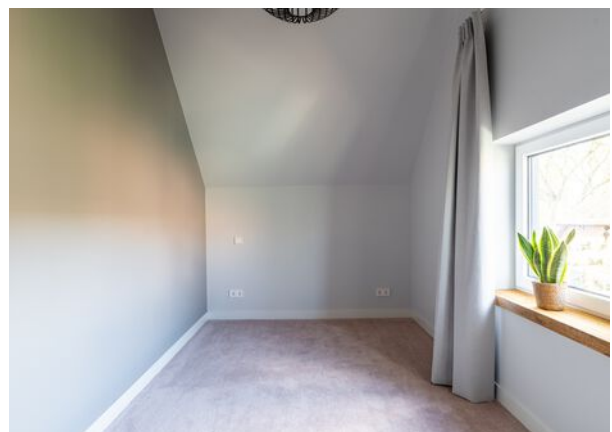
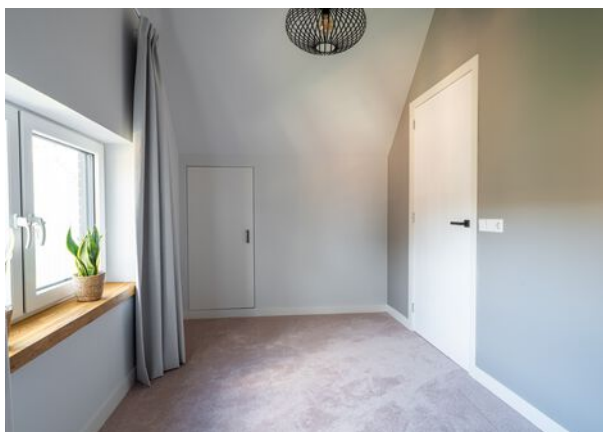


Overloop | Toilet



Slapen



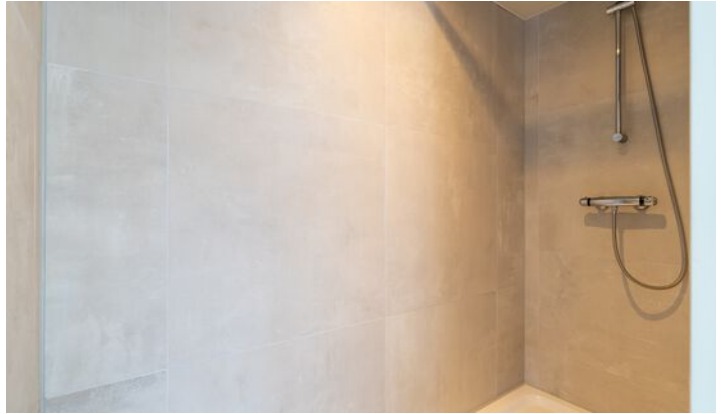


Buitenleven









Multifunctioneel bijgebouw



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer van beton en een verdiepingsvloer van houten delen. Vloer, gevels en het dak (2021) zijn geïsoleerd. Het pand is rondom voorzien van kunststof kozijnen met isolerend glas. Vrijwel alles is de laatste jaren aangepakt of vernieuwd. Dakbedekking van het bijgebouw is mogelijk asbesthoudend.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar omstreeks 1965; laatste jaren compleet gerenoveerd, uitgebouw en vernieuwd;
 - meterkast (2021) heeft 13 groepen en 3 aardlekschakelaars;
 - cv-opstelling woonhuis, type Intergas, 2021;
 - cv-opstelling bijgebouw, Remeha, 2019;
 - oplevering kan in overleg.

- 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 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



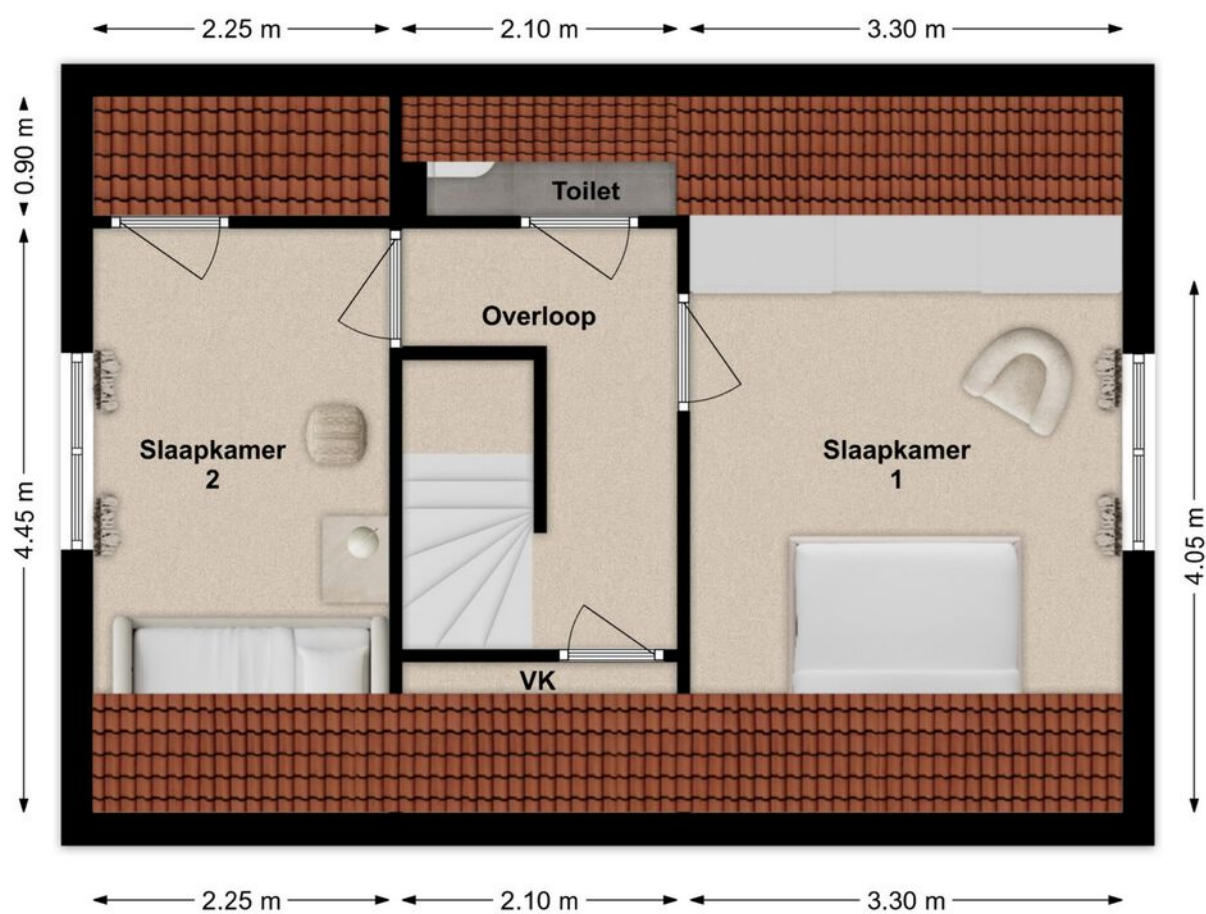
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



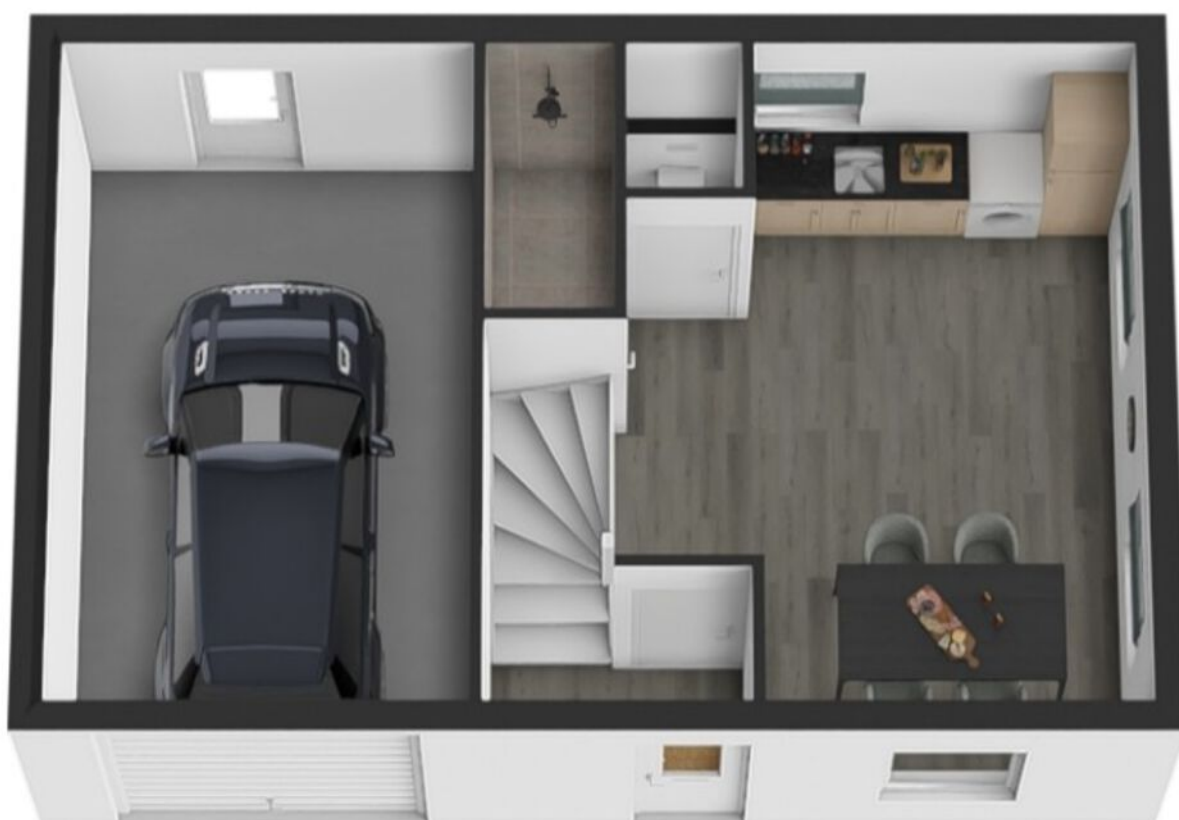
Plattegrond

Bijgebouw



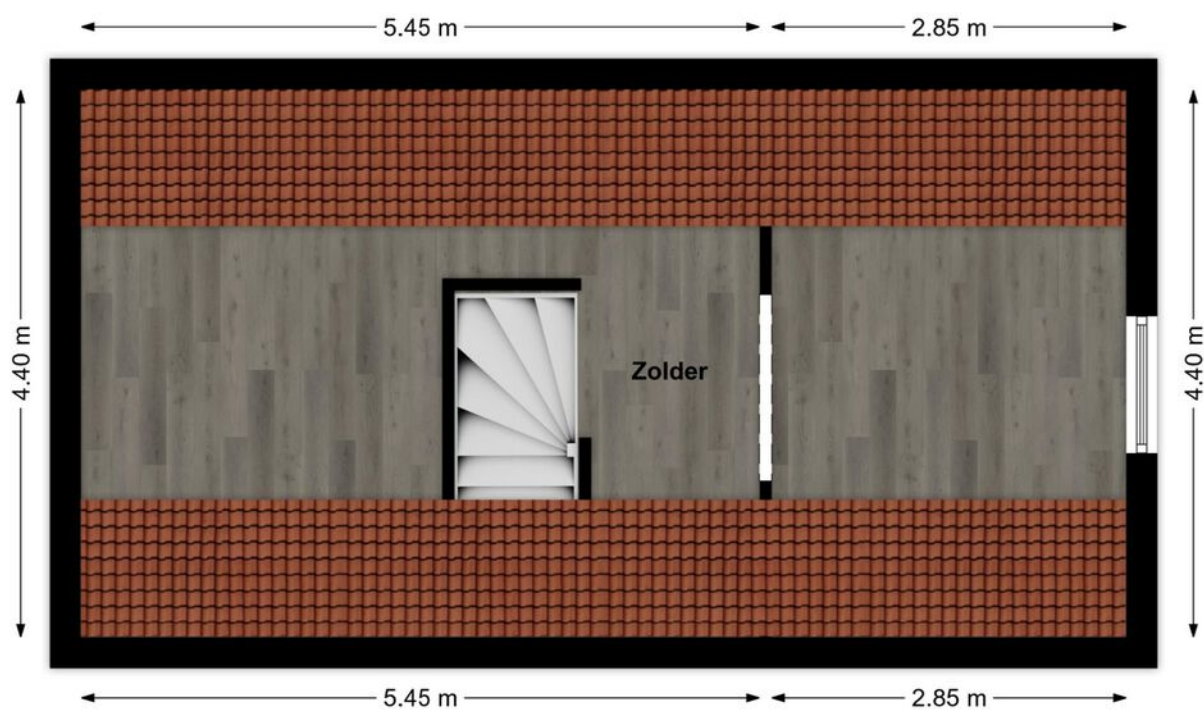
3D Plattegrond

Bijgebouw



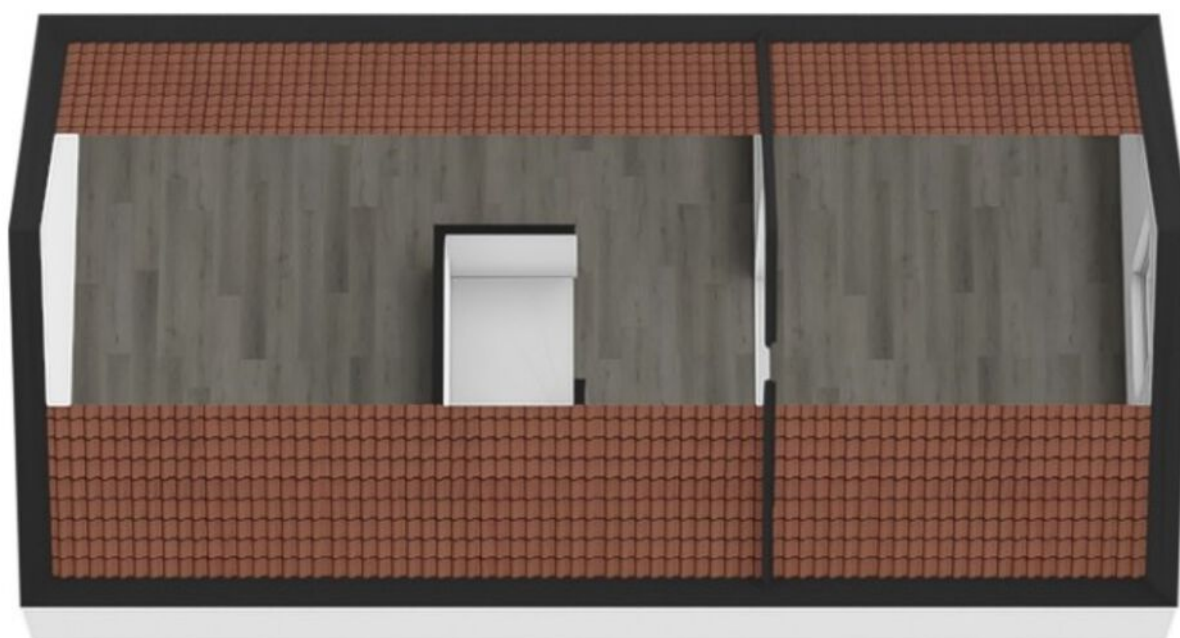
Plattegrond

Bijgebouw



3D Plattegrond

Bijgebouw



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Tuinstraat 9, Veen

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:	☐	☐	☐	☐

Tuinstraat 9, Veen

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	☒	☐	☐	☐

Tuinstraat 9, Veen

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

Tuinstraat 9, Veen

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tuinstraat 9



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie E

Perceel 2236

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



Tuinstraat 9

Veen

Over de buurt

De woning ligt aan de rand van het dorp, waardoor je geniet van rust en ruimte, terwijl alle dagelijkse voorzieningen toch dichtbij zijn. Scholen, winkels en het water van de Maas liggen op korte afstand. Het dorp Veen biedt alle basisvoorzieningen en ligt bovendien centraal ten opzichte van steden als Gorinchem, Den Bosch, Waalwijk en Zaltbommel.

Plaats een bod



Bieden op Tuinstraat 9, Veen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Tuinstraat 9, 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!



[illegible]

[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