



Tuinstraat 11 | Veen

Tuinstraat 11

Veen

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1963
- **Woonoppervlakte** ca. 125 m²
- **Inhoud** ca. 495 m³
- **Perceeloppervlakte** 830 m²
- **Tuin** verzorgde voor- en achtertuin.
- **Veranda** grote veranda met uitzicht op achtertuin.
- **Schuur** berging/werkkamer, afm. 10.60 x 3.60 m.
- **Energielabel** D
- **Isolatie** dakisolatie, muur- en vloerisolatie in aanbouw voor- en achter, dubbel glas.
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming op begane grond muv bijkeuken en slaapkamer (bouwjr. c.v.-ketel: 2011).





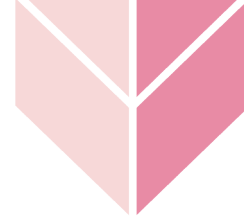
Groene vingers?

Een groen gazon, klepperende ooievaars en een diepe achtertuin vormen het decor rond deze vrijstaande woning. Heerlijk vrij gelegen op een leuke stek, aan de rand van het dorp. Dichtbij alle dagelijkse voorzieningen. Naast het woonhuis staat een ruime gepotdekselde schuur en aan de achterkant van het woonhuis is een prachtige veranda gebouwd.

De woning is op de begane grond aan de achterkant uitgebreid met een slaap- en een badkamer. Het geheel is keurig onderhouden en het vormt met 4 slaapkamers en leuke gezinswoning. Het is niet alleen geschikt voor een

gezin met kinderen, maar ook voor senioren aangezien alle voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn. Highlights zijn het diepe perceel tuingrond (35 m²), de vrijstaande schuur en niet te vergeten de prachtige veranda die uitzicht biedt op de achtertuin en waar je al heel vroeg in het voorjaar kunt genieten van het zonnetje.





combiketel is geïnstalleerd.

Eerste verdieping:

overloop, toiletruimte, kastruimte en in totaal 3 slaapkamers. Via één van de slaapkamers bereik je de vloering op de tweede verdieping. De grootste slaapkamer heeft een open plafond, waardoor deze kamer extra ruimtelijk voelt.

Schuur:

de vrijstaande schuur is verdeeld in twee gedeelten, nl. een opslagruimte en een werkkamer met een grote glazen pui. Er is een aanrecht met dubbele wasbak en een extra werkblad. De mooie houten balken en de open nok zorgen voor veel sfeer.

Tuin:

de tuin lokt voor nadere kennismaking. Achter het woonhuis ligt nl. een diepe tuin met mogelijkheden voor het aanleggen van een eigen groentetuin of een weilandje voor het houden van kleinvee. Parkeren kan op eigen oprit.

Indeling en tuin

Begane grond:

hal met meterkast, kelderkast, trap naar de verdieping, toegang tot de gezellige woonkamer, lekker licht vanwege het vele glas en mooi uitzicht op de Wielstraat, dichte woonkeuken met rechte keukenunit voorzien van de gebruikelijke apparatuur, bijkeuken met wasmachine-aansluiting, toiletruimte, badkamer met ligbad, inloofdouche, wandcloset en wastafelmeubel alsmede een slaapkamer. Via deze slaapkamer heb je via een luik toegang tot de vloering, waar de c.v.-

Begane grond



















Eerste verdieping











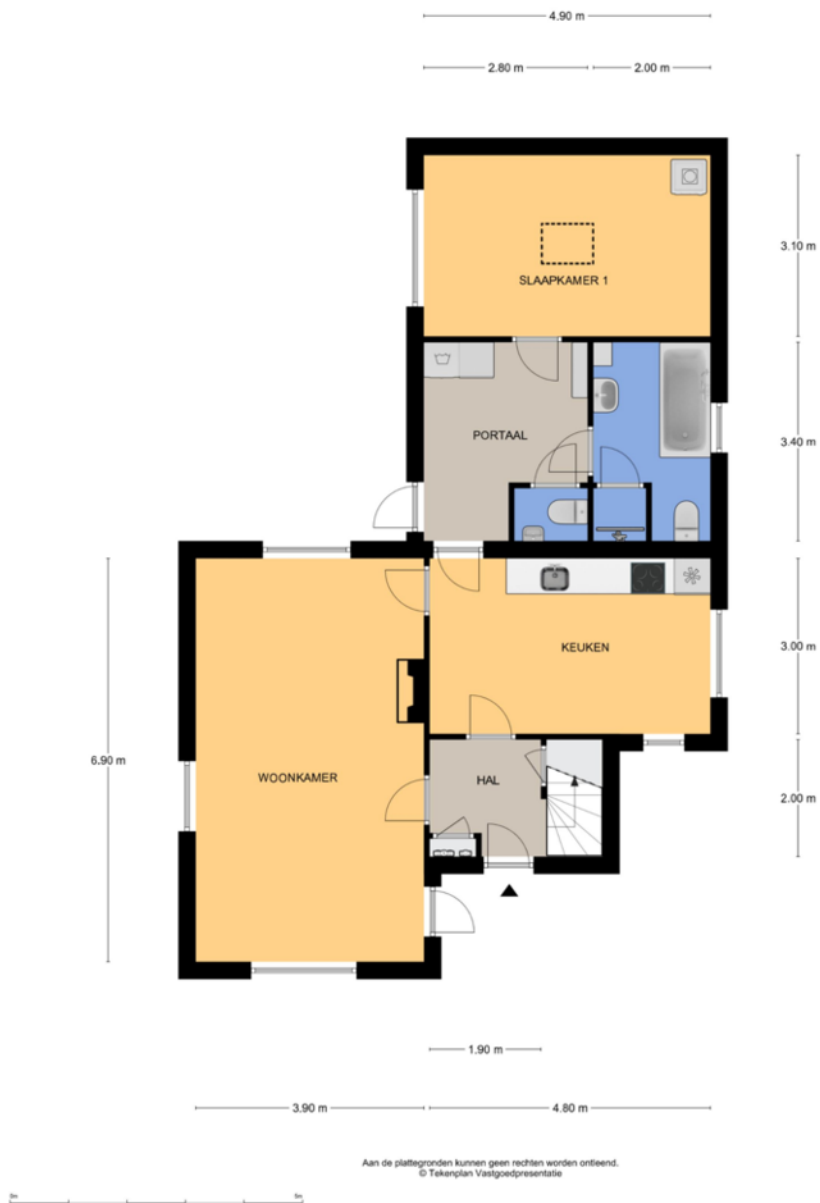




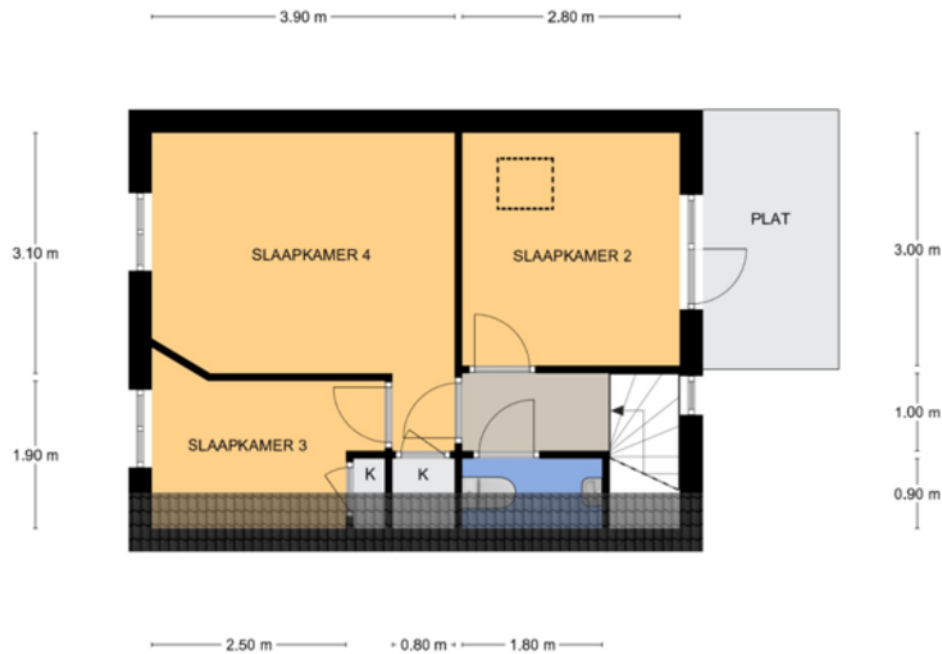




► Begane grond



► Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



Kadastrale kaart

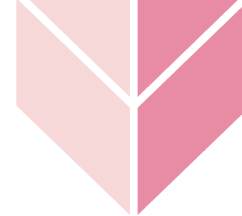
- **Perceel gelegen aan:**
Tuinstraat 11, Veen
- **Kadastrale gemeente:**
Aalburg
- **Sectie:**
E
- **Nummer(s):**
372

Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

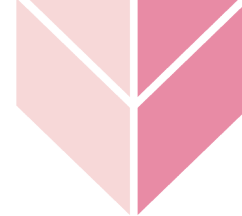


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
– losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	X		
– overgordijnen	X		
– jaloezieën	X		
– (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	X		
– plavuizen	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– (gas)fornuis	X		
– afzuigkap	X		
– magnetron		X	
– oven	X		
– combi-oven/combimagnetron		X	
– vaatwasser	X		
– koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	X		
– toiletrolhouder	X		
– toiletborstel(houder)		X	
– fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	X		
– douche (cabine/schermb)	X		
– wastafel	X		

Lijst van zaken



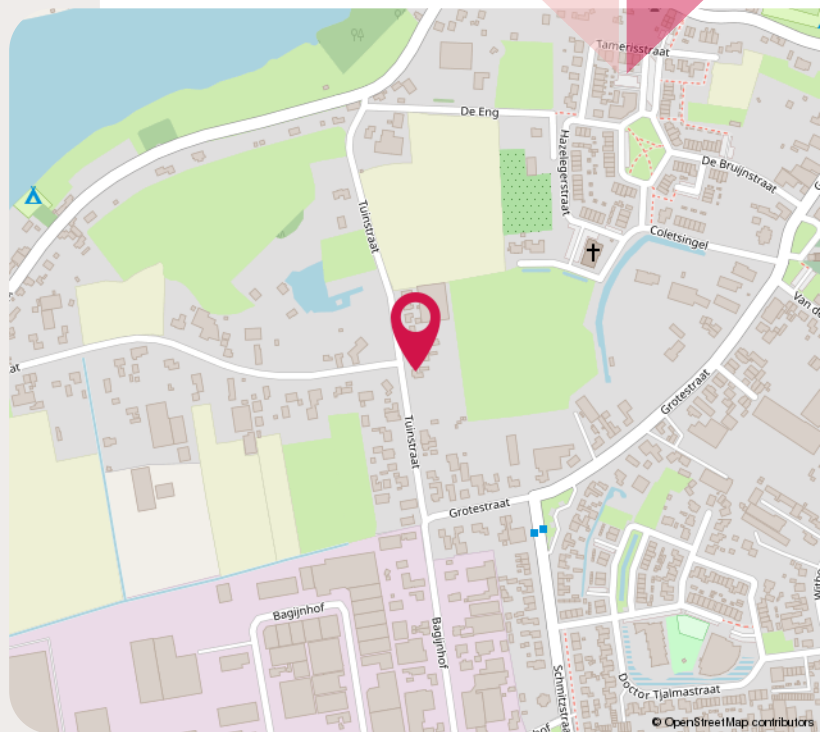
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Wonen in Veen

Veen (3200 inwoners) ligt in de gemeente Altena aan de Afgedamde Maas (goed zwem-, vis- en vaarwater). Met overdekt winkelcentrum met daarin een grote supermarkt, bakkerij, drogisterij, bloemenboetiek en lunchroom. De basisschool is een echte dorpsschool en voor voorgezet onderwijs fiets je naar het buurdorp in Wijk en Aalburg of naar Waalwijk en/of Sleeuwijk. Verder kunt u hier heerlijk wandelen en fietsen over dijken en door polders. Veen beschikt bovendien over een eigen jachthaventje, voor uw bootje.



Bijzonderheden

- Zonnepaneelinstallatie (2024) bestaat uit 10 panelen a 460 WP = 4600 WP.
- Airco-unit voor verwarmen en koelen
- In de koopovereenkomst wordt een "ouderdomsclausule" opgenomen.
- Door het perceel loopt een hoofdrioolleiding van gemeente Altena.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.nl.



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

