



**Bollenhoef 4**  
Eethen





Welkom bij

## Bollenhoef 4

Welkom bij deze vrijstaande woning in het geliefde en rustige Eethen. Een unieke kans voor wie comfort, luxe en duurzaamheid wil combineren. Deze woning is gebouwd met hoogwaardige materialen en straalt kwaliteit en stijl uit. Dankzij de 28 zonnepanelen, HR++ zonwerend glas, vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping en volledige isolatie geniet je van een comfortabel binnenklimaat.

### Soort woning

Vrijstaande woning

### Bouwjaar

2013

### Woonoppervlakte

157 m<sup>2</sup>

### Inhoud

688 m<sup>3</sup>

### Perceeloppervlakte

402 m<sup>2</sup>

### CV-ketel

Intergas 2013

### Oplevering

In overleg

### Energie label

A++



## Omschrijving



Welkom bij deze vrijstaande woning in het geliefde en rustige Eethen. Een unieke kans voor wie comfort, luxe en duurzaamheid wil combineren. Deze woning is gebouwd met hoogwaardige materialen en straalt kwaliteit en stijl uit. Dankzij de 28 zonnepanelen, HR++ zonwerend glas, vloerverwarming en volledige isolatie geniet je van een comfortabel binnenklimaat.

Een groot pluspunt van deze onder BNA architectuur gebouwde woning is het gebruik van hoogwaardige materialen. Denk hierbij aan zinken goten, Belgisch hardstenen dorpels, gemetselde lateien en meranti hardhouten kozijnen. Ook de onzichtbare vernuftigheden maken het luxe en doordacht, zoals; ingebouwde speakers, vloerverwarming (optie koeling), domotica, vele loze leidingen en kruipruimte onder de gehele woning en garage.

De indeling van de woning is als volgt;

Begane grond

Via de entree van de woning kom je in de prachtige centrale hal met trapopgang (hardhout), vide, meterkast, kast voor audio/video, modern toilet en toegang tot verschillende vertrekken. De lichte woonkamer wordt naast de vloerverwarming verwarmd door een heerlijke houtkachel. De aangrenzende tuin is bereikbaar middels de openslaande deuren. Een open keuken met kookeiland geeft een extra huiselijke sfeer. De extra kamer is ideaal voor thuiswerken, slaapkamer of als speelkamer.

Eerste verdieping

Ruime overloop met vaste trap naar de tweede verdieping. Ruime ouderslaapkamer (voorbereid voor badkamer en-suite). De andere 2 slaapkamers zijn ook ruim van formaat. De huidige badkamer is voorzien van een douche, wastafel en opstelling voor witgoed. De nieuwe badkamer is nog naar eigen zicht in te richten (leidingwerk is al gedaan). Separaat een tweede toilet, toegankelijk via de overloop.

Tweede verdieping

Voorzien van een eikenhouten vloer en opgedeeld in 2 ruimten; de vierde slaapkamer en een grote open ruimte met CV opstelling waar wellicht nog een 5e slaapkamer gerealiseerd kan worden.

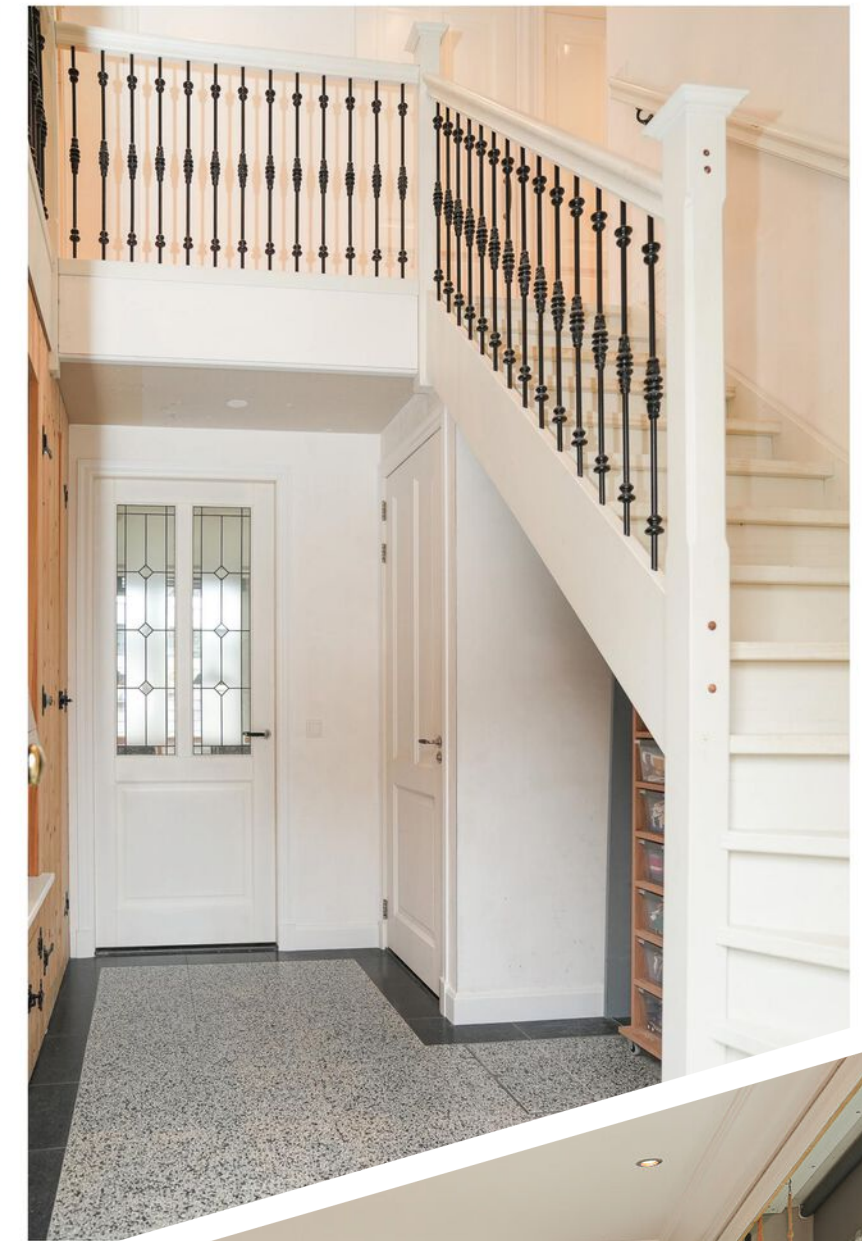
Buitenom

De verrassend fraai aangelegde tuin is een waar buitenparadijs. Aan de achterzijde van de woning tref je een prachtige geïsoleerde eikenhouten overkapping aan waar het goed toeven is. De schutting en een mooie volwassen beukenhaag (met druppelslang) zorgen voor optimale privacy en een natuurlijke uitstraling. Het absolute hoogtepunt is de zwembijver. Deze wordt biologisch gefilterd. De auto kan middels de laadpaal (ter overname) aan de voorzijde opgeladen worden. Parkeren kan op de oprit of in de garage van circa 20m<sup>2</sup>. Aansluitend vind je de bijkeuken met keukenblok.

Locatie & omgeving

Aan de Bollenhoef is het fijn wonen. Eethen ligt centraal ten opzichte van Waalwijk (15 minuten), 's-Hertogenbosch en Gorinchem. Voor de dagelijkse boodschappen kan men in Genderen en Wijk en Aalburg terecht. Op loopafstand vind je de recent geasfalteerde Velosolutions Pumptrack waar jong en oud hun energie kwijt kunnen. Is dat niet uitdagend genoeg, dan vindt je de Loonse en Drunese Duinen op fietsafstand.

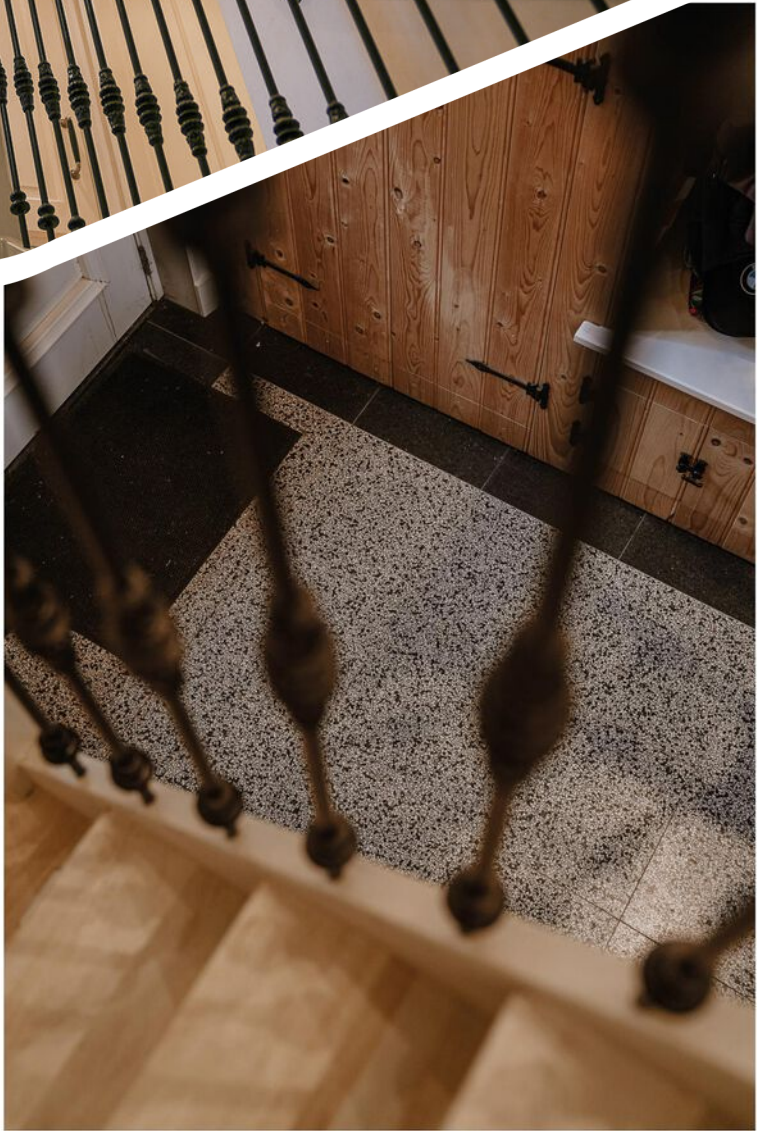
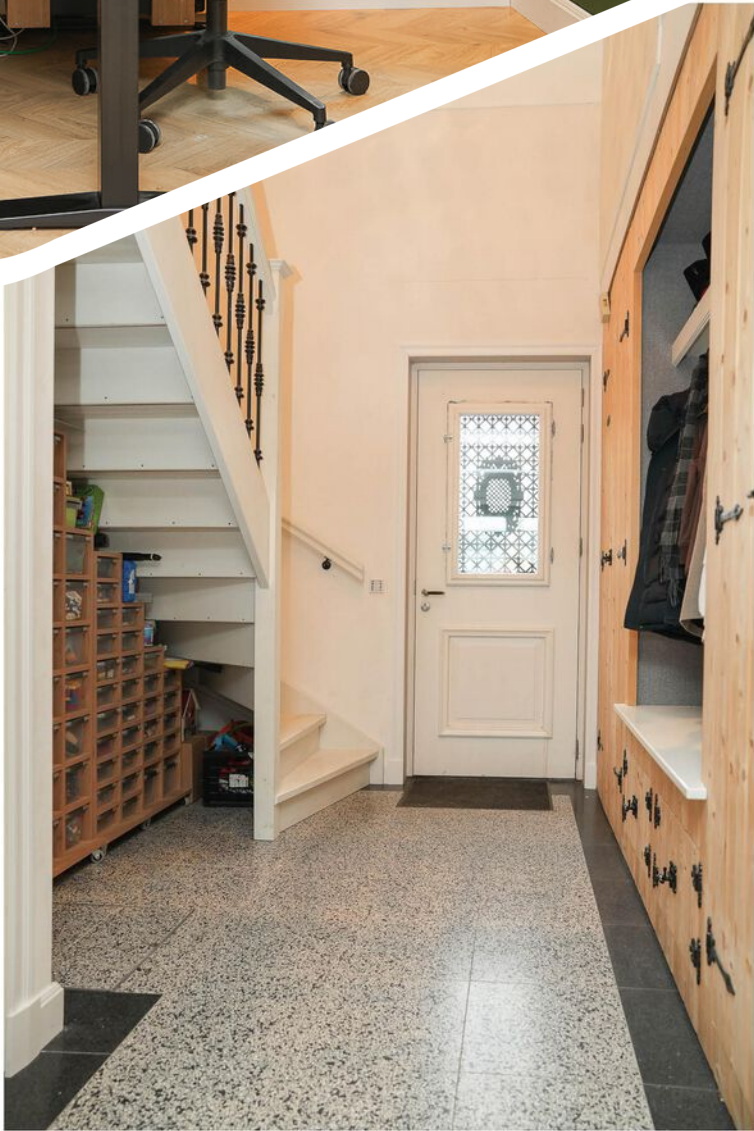
Word jij helemaal enthousiast van deze woning? En kun jij niet wachten om de laatste puntjes op de spreekwoordelijke "i" te zetten? Neem dan contact op voor een bezichtiging en ervaar zelf de luxe, rust en ruimte die deze woning te bieden heeft!























Tweede badkamer













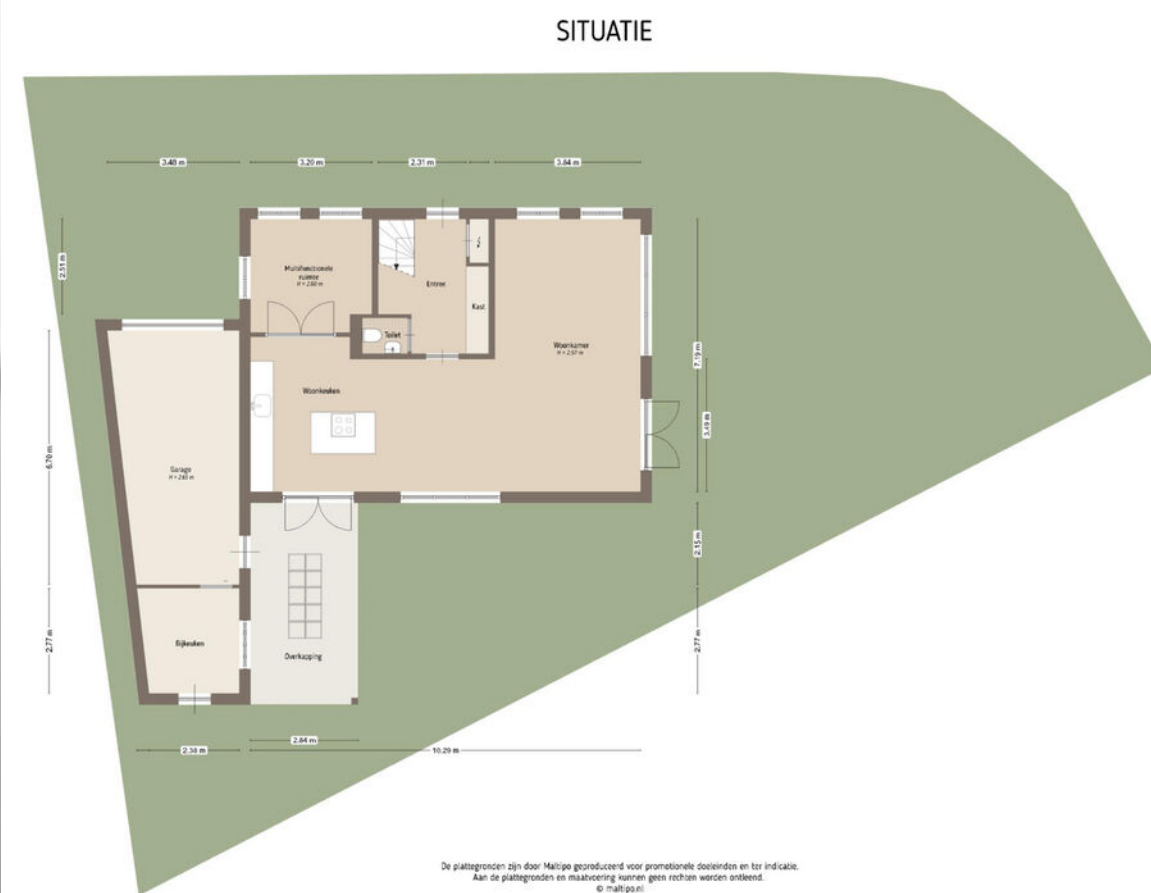












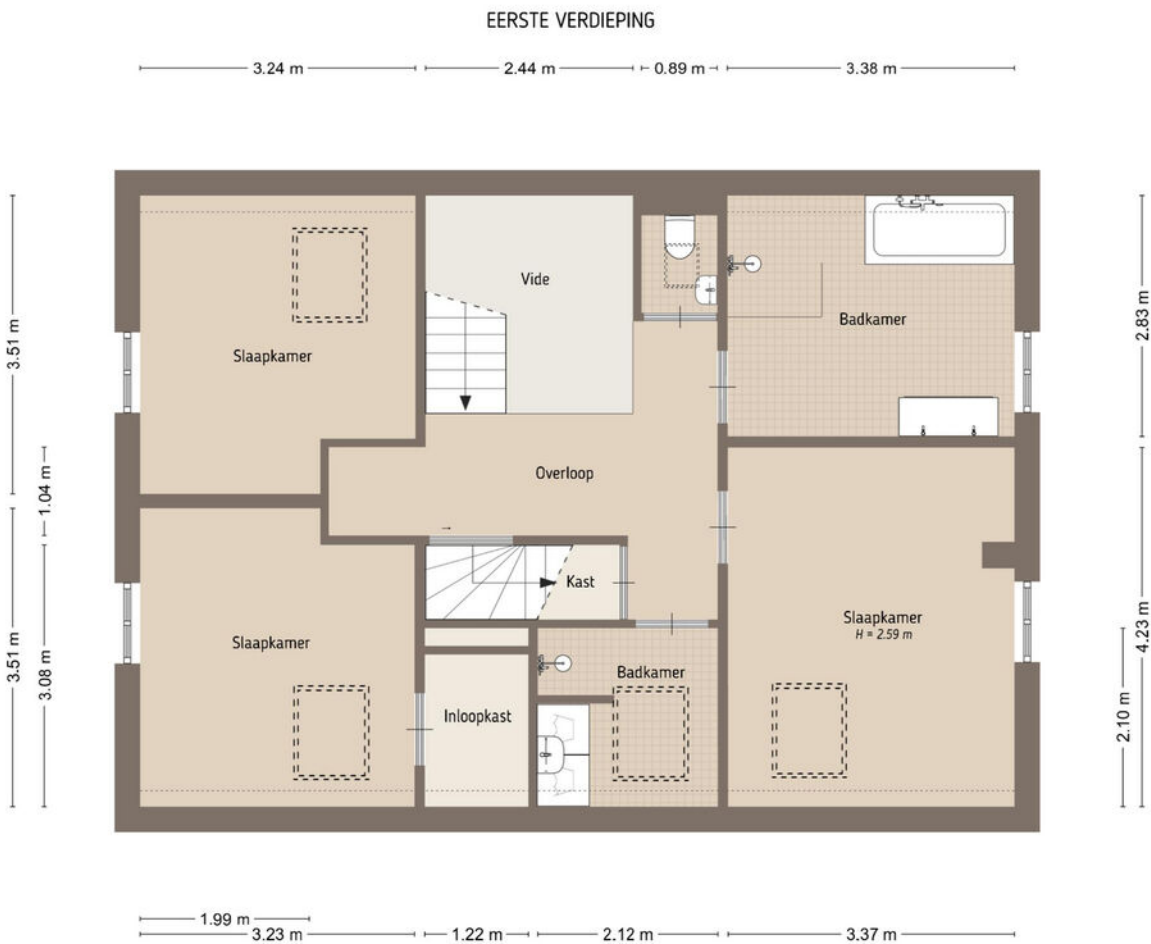


Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

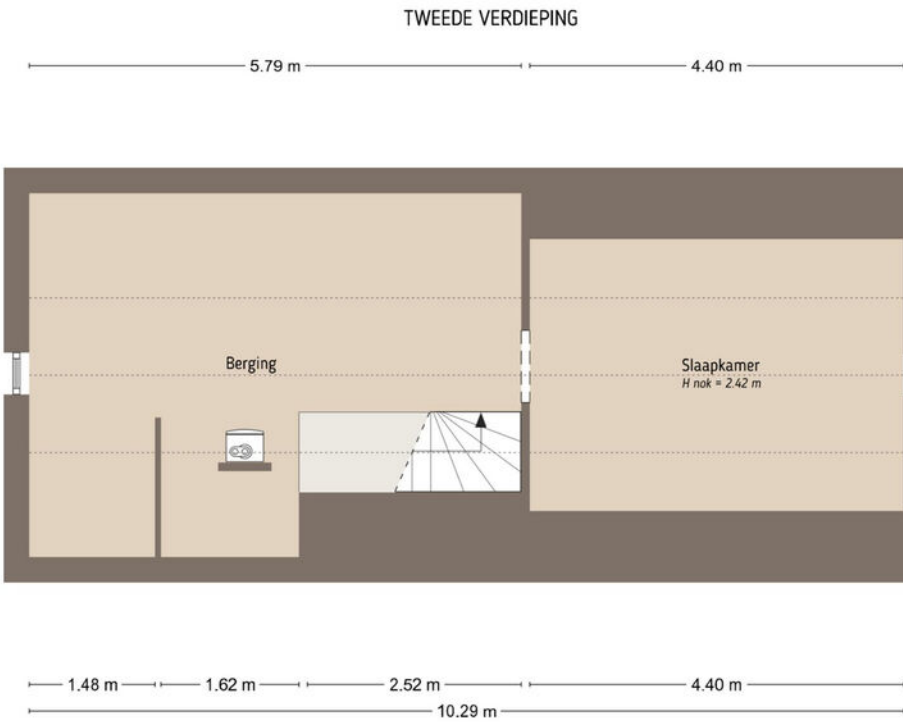
Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl



Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

Bollenhoef 4

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie C

Perceel 1268

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.

12345  
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter                                                                       | Gaat mee                                                                              | Ter overname                                                                          |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Woning - Interieur                       |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| Houtkachel                               |    |                                                                                       |                                                                                       |
| Verlichting, te weten                    |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| - inbouwspots/dimmers                    |    |                                                                                       |                                                                                       |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |    |                                                                                       |                                                                                       |
| - losse (hang)lampen                     |    |                                                                                       |                                                                                       |
|                                          |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| - gordijnen                              |    |                                                                                       |                                                                                       |
| - rolgordijnen                           |    |                                                                                       |                                                                                       |
| - jaloezieën                             |    |                                                                                       |                                                                                       |
| - (losse) horren/rolhorren               |    |                                                                                       |                                                                                       |
|                                          |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| - parketvloer                            |  |                                                                                       |                                                                                       |
| - laminaat                               |  |                                                                                       |                                                                                       |
| - plavuizen                              |  |                                                                                       |                                                                                       |
|                                          |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| Woning - Keuken                          |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| Keukenblok (met bovenkasten)             |  |                                                                                       |                                                                                       |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| - kookplaat                              |                                                                                     |                                                                                       |  |
| - afzuigkap                              |  |                                                                                       |                                                                                       |
| - magnetron                              |                                                                                     |  |                                                                                       |
| - oven                                   |                                                                                     |                                                                                       |  |
| - koel-vriescombinatie                   |                                                                                     |                                                                                       |  |
| - vaatwasser                             |  |                                                                                       |                                                                                       |
| - koffiezetapparaat                      |                                                                                     |  |                                                                                       |
|                                          |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| Woning - Sanitair/sauna                  |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| Toilet met de volgende toebehoren        |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| - toilet                                 |  |                                                                                       |                                                                                       |
| - toiletrolhouder                        |  |                                                                                       |                                                                                       |
| - toiletborstel(houder)                  |  |                                                                                       |                                                                                       |
| - fontein                                |  |                                                                                       |                                                                                       |
|                                          |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |

Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter                                                                         | Gaat mee                                                                             | Ter overname                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| - douche (cabine/scherf)                                    |    |                                                                                      |                                                                                       |
| - wastafel                                                  |    |                                                                                      |                                                                                       |
| - wastafelmeubel                                            |    |                                                                                      |                                                                                       |
| - toilet                                                    |    |                                                                                      |                                                                                       |
| - toiletrolhouder                                           |    |                                                                                      |                                                                                       |
| - toiletborstel(houder)                                     |    |                                                                                      |                                                                                       |
|                                                             |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Brievenbus                                                  |    |                                                                                      |                                                                                       |
| (Voordeur)bel                                               |    |                                                                                      |                                                                                       |
| Rookmelders                                                 |    |                                                                                      |                                                                                       |
| (Klok)thermostaat                                           |    |                                                                                      |                                                                                       |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     |    |                                                                                      |                                                                                       |
| Waterslot wasautomaat                                       |                                                                                       |  |                                                                                       |
| Zonnepanelen                                                |  |                                                                                      |                                                                                       |
| Oplaadpunt elektrische auto                                 |                                                                                       |                                                                                      |  |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| - CV-installatie                                            |  |                                                                                      |                                                                                       |
|                                                             |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Tuin - Inrichting                                           |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Tuinaanleg/bestrating                                       |  |                                                                                      |                                                                                       |
| Beplanting                                                  |  |                                                                                      |                                                                                       |
|                                                             |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Buitenverlichting                                           |  |                                                                                      |                                                                                       |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  |  |                                                                                      |                                                                                       |
|                                                             |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Tuin - Bebouwing                                            |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Tuinhuis/buitenberging                                      |  |                                                                                      |                                                                                       |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         |  |                                                                                      |                                                                                       |
|                                                             |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Tuin - Overig                                               |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| Overige tuin, te weten                                      |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
| - (sier)hek                                                 |  |                                                                                      |                                                                                       |
|                                                             |                                                                                       |                                                                                      |                                                                                       |



## Belangrijke

# Informatie

### Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

### Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

### Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

### Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

### Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

### Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.



## Ontmoet ons team

Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.



Joop van Wijk

Eigenaar, Makelaar-Taxateur

☎ 065-288 93 28

✉ joop@viajoop.nl



Robert de Fijter

Makelaar

☎ 061-217 29 34

✉ robert@viajoop.nl



Leon van Wijk

Binnendienst Medewerker

☎ 068-23 58 80

✉ leon@viajoop.nl

### Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel

10

### Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg

9,3

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken







FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een  
thuis, wat een twinkel  
in je ogen en vlinders  
in je buik bezorgt**

#### CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39  
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233  
✉ [info@viajoop.nl](mailto:info@viajoop.nl)