

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



Wielstraat 30
Veen



Welkom bij

Wielstraat 30

Romantisch wonen dicht bij de Maas en net binnen de bebouwde kom van Veen? Dat kan! Op een leuk perceel van 222 m² staat deze kleine, met riet gedekte vrijstaande woning. Deze levensloopbestendige woning is traditioneel gebouwd en heeft een inhoud van circa 200m³ met een woonoppervlakte van ca.48 m², maar de charme en de ligging compenseert deze inhoud volledig. Hier gaat je (romantische) hart sneller van kloppen!

Soort woning

Eengezinswoning | Vrijstaande woning

Bouwjaar

1940

Woonoppervlakte

48 m²

Inhoud

200 m³

Perceeloppervlakte

222 m²

CV-ketel

Nefit 2022

Oplevering

In overleg

Energie label

D

Omschrijving



KLEIN MAAR FIJN

Romantisch wonen dicht bij de Maas en net binnen de bebouwde kom van Veen? Dat kan! Op een leuk perceel van 222 m² staat deze kleine, met riet gedekte vrijstaande woning. Deze levensloopbestendige woning is traditioneel gebouwd en heeft een woonoppervlakte van circa 48 m², maar de charme en de ligging compenseren dit volledig. Hier gaat je hart sneller van kloppen!

Begane grond:

Entree met toegang naar de bijkeuken met opstelling witgoed en toilet. Sfeervolle woonkamer met trapopgang naar de verdieping, open keuken met een keukenblok in een landelijke stijl voorzien van inductiekookplaat, schouw met afzuigkap, oven en koelkast. In de gepotdekselde aanbouw vind je een ruime slaapkamer met doorgang naar badkamer. De badkamer is voorzien van toilet, inloopdouche en wastafelmeubel. Een slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn ideaal voor de lange termijn.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping onder de schuine kap is een overloop met toegang naar twee slaapkamers.

De tuin is ingericht met sierbestrating en rondom voorzien van een tuinafstering. Op het perceel nog een vrijstaande schuur van 5.15m x 3.07m voor de fietsen, tuingereedschap of extra berging.

De woning is gebouwd in 1940, maar is totaal gerenoveerd, goed onderhouden. De rieten kap is in 2012 vervangen en geïsoleerd. Een bijzonder leuke vrijstaande woning met ruimte rondom. Heerlijk wonen is hier gegarandeerd! Het biedt een prima onderdak aan een één- of tweepersoonshuishouden die houden van karakter, charme en vrijheid.

Veen is een vriendelijk dorp met alles wat je nodig hebt: supermarkt, basisschool, sportclubs en volop natuur. Fiets- en wandelroutes beginnen letterlijk voor je deur.

De uiterwaarden en de Afgedamde Maas bieden mogelijkheden voor (sportieve) recreatie in de buitenlucht; wandelen en zwemmen bij een van de strandjes aan de Maas, heerlijk om te doen! Het dorp is dichtbij de uitvalswegen A2, A59 en A27 gelegen, zodat grote steden goed bereikbaar zijn.

Wil je komen kijken of de woning je past, maak gelijk een afspraak voor een bezichtiging.





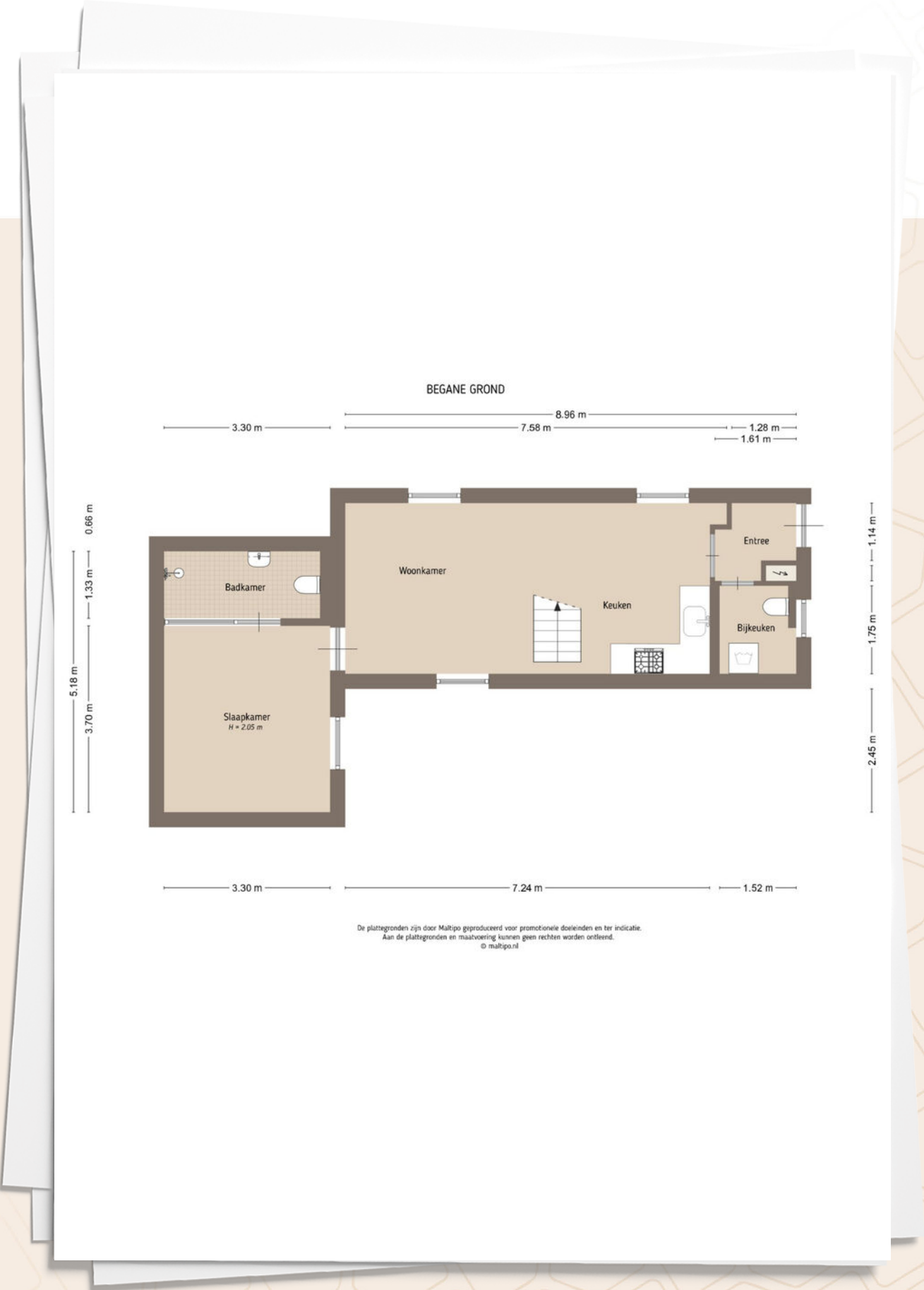




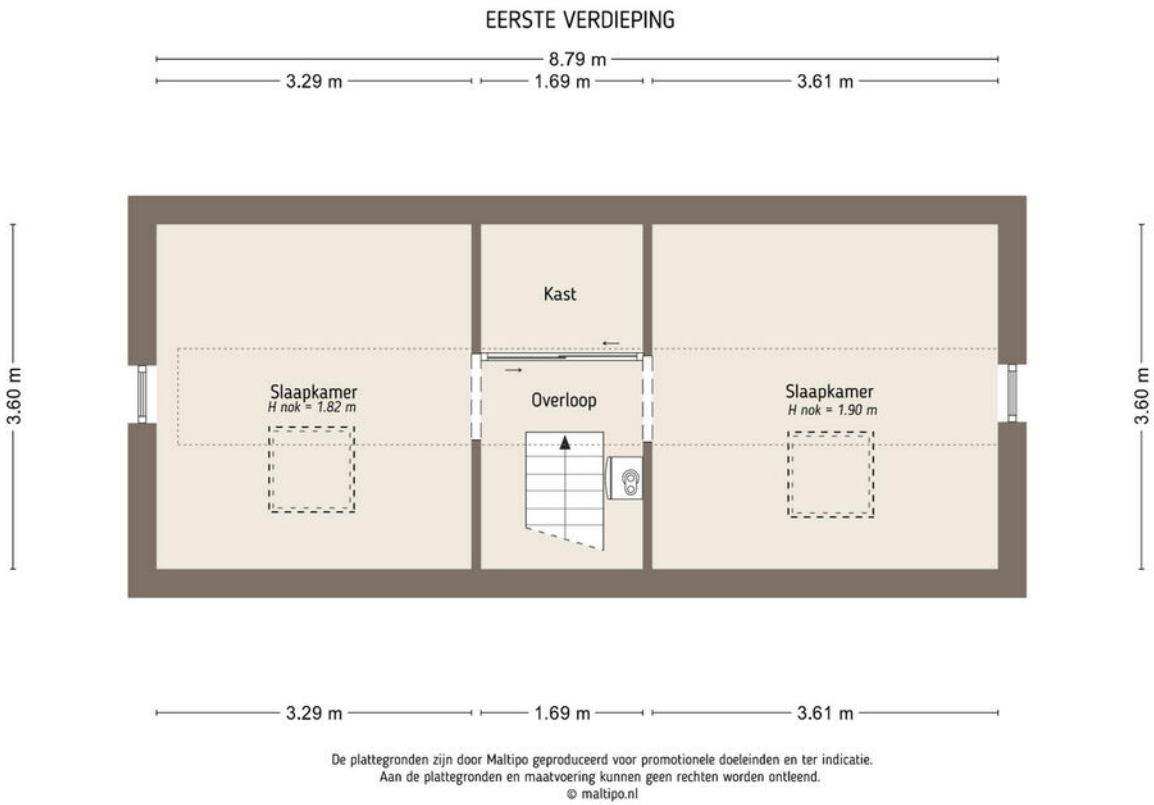




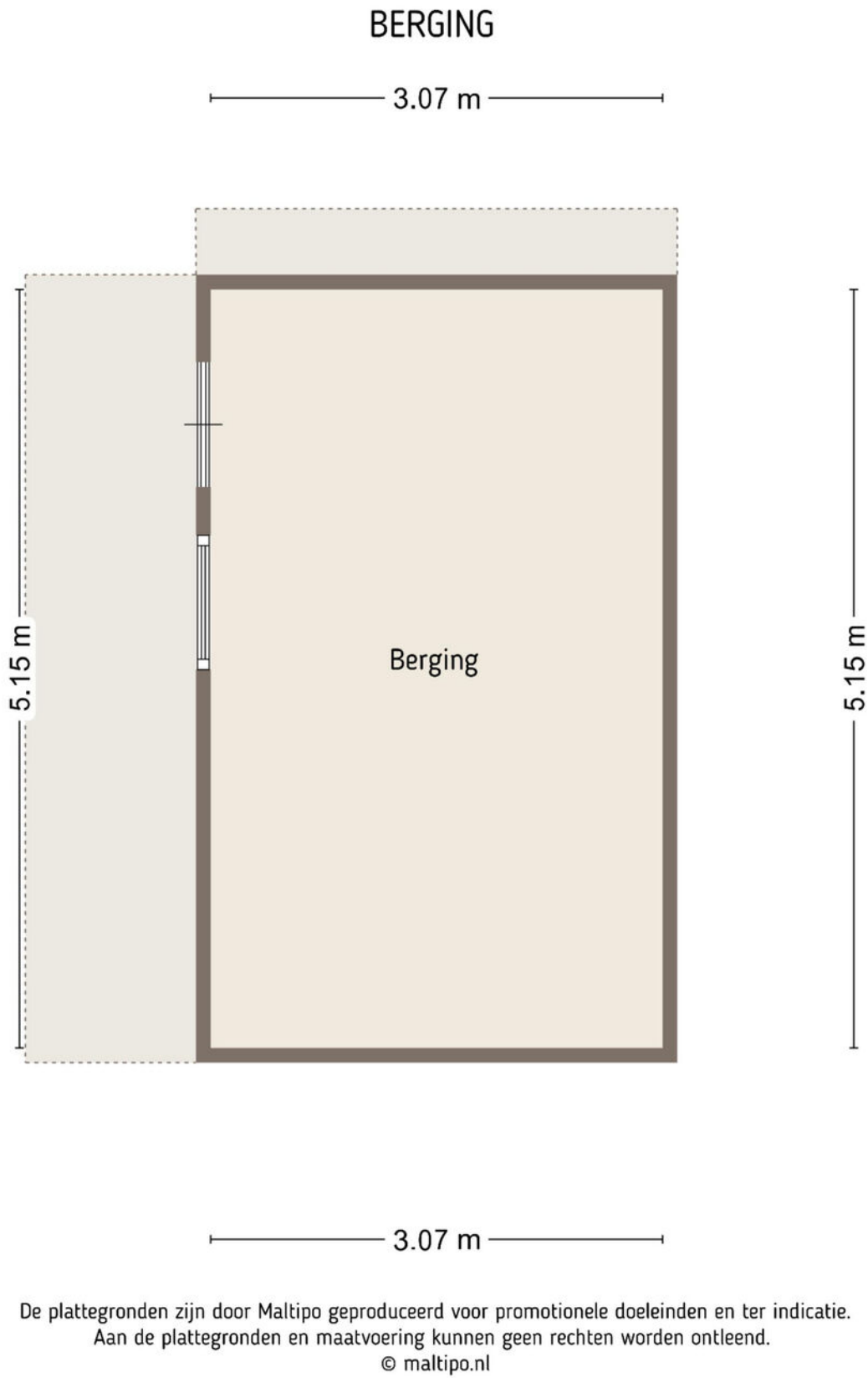
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	🏠		
- losse (hang)lampen			🏠
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	🏠		
- (losse) horren/rolhorren	🏠		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	🏠		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	🏠		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	🏠		
- afzuigkap	🏠		
- combi-oven/combimagnetron	🏠		
- koelkast	🏠		
- vaatwasser	🏠		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder	🏠		
- toiletborstel(houder)	🏠		
- fontein	🏠		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	🏠		
- wastafel	🏠		
- wastafelmeubel	🏠		
- planchet	🏠		
- toilet	🏠		
- toiletrolhouder	🏠		
- toiletborstel(houder)	🏠		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	🏠		
Rookmelders	🏠		
(Klok)thermostaat	🏠		
Screens	🏠		
Rolluiken	🏠		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	🏠		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	🏠		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	🏠		
Beplanting	🏠		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	🏠		
Tuin - Bebouwing			
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.

Wielstraat 30

Bijzonderheden

Ouderdomsclausule:

Het betreft een ouder woning (ouder dan 85 jaar), dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van electriciteit, water, gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Zelfbewoning:

Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan koper niet informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen nadrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen casuquo voor risico en rekening van koper komen.

De woning is aangemeld aan de hand van het meetrapport van Maltipo d.d. 25-12-2025. De woonoppervlakte is correct opgenomen in de aanmelding. De slaapkamers op de verdieping voldoen niet aan de NEN2580 en zijn derhalve formeel geen slaapkamer. Het is uiteraard aan de keuze van de koper hoe deze te gebruiken.



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

☎ 06 52 88 93 28
✉ joop@viajoop.nl



Robert de Fijter
Makelaar

☎ 06 10 09 71 79
✉ robert@viajoop.nl



Leon van Wijk
Binnendienst Medewerker

☎ 06 83 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