



Maasdijk 347 | Veen

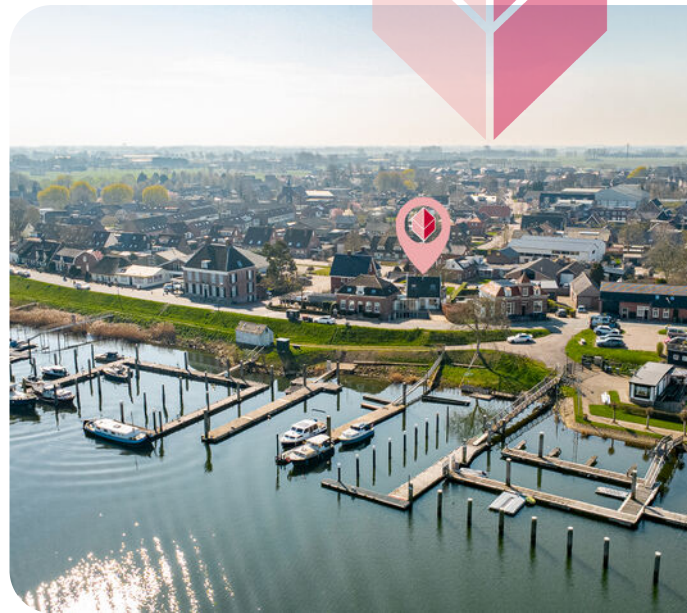
Maasdijk 347

Veen

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning**
- **Bouwjaar** 2004
- **Woonoppervlakte** ca. 183 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** ca. 630 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 250 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 7
- **Balkon/Tuin** dakterras (34 m<sup>2</sup>) met overkapping
- **Bergruimte** vrijstaand hout
- **Energielabel** D
- **Isolatie** dak-, muurisolatie en HR++ glas
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming in toilet en badkamer. Bouwjaar c.v.-ketel: 2004 met doorstroomboiler. Met airco-unit voor koeling en verwarming.
- 





## Omschrijving

Wat een uitzicht!

Een fantastisch woonhuis tegenover de jachthaven van Veen....wellicht met uw boot voor de deur! Aan de binnenzijde van de dijk staat, enigszins verscholen, dit onverwacht ruime woonhuis (183 m<sup>2</sup>). Vanuit de woonkamer/serre en keuken heeft u een panoramisch uitzicht op de rivier.

Zoekt u woning nabij zwem- en vaarwater, dan is deze woning een aanrader. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen, dichtbij de Maas. Bij binnenkomst valt meteen op hoe licht en vriendelijk de woonkamer met serre (34 m<sup>2</sup>) is. Het huis is netjes onderhouden en heeft in totaal 4 slaapkamers. De woning, gebouwd in 2004, heeft energielabel D.





## Indeling

Begane grond (dijkniveau):

via een houten loopbrug en balkon bereikt u de entree met garderobe, de gezellige woonkamer/ serre met een natuurstenen schouw ten behoeve van een open haard en een prachtige houten vloer, die ook in de keuken ligt. Via twee schuifdeuren komt u in de serre, met een deur naar het balkon. Aan de achterkant heeft u toegang tot het grote zonnige dakterras. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de keuken met L-vormige unit, voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur, de bijkeuken en toiletruimte.

Onderverdieping:

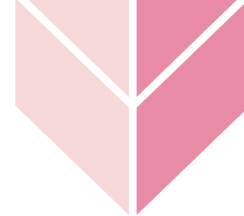
bijkeuken met wasmachine-aansluiting en opstelling van de c.v.-ketel. Vanuit de bijkeuken heeft u, aan voorzijde, toegang tot een kleinere- en een grote slaapkamer, beiden voorzien van vaste kasten. Verder is er een badkamer met ligbad en wastafel, een separate toiletruimte, een grote berging die ook buitenom te bereiken is alsmede een thuisbioscoop en een werkkamer.

Eerste verdieping:

overloop met toegang tot een badkamer met douche, wandcloset, wastafel en vloerverwarming en beide slaapkamers, ieder voorzien van dakvenster(s) voor daglichttoetreding en (schuif)wandkasten.

Buiten:

achter de woning ligt een groot onderhoudsvriendelijk Bankirai dakterras (38 m<sup>2</sup>), gunstig gesitueerd op het zuiden. U geniet hier de gehele dag van het zonnetje! Op het terras staat een mooie houten overkapping, waar u 's zomers fijn in de schaduw kunt zitten en fijn kunt barbecueën.



Begane grond



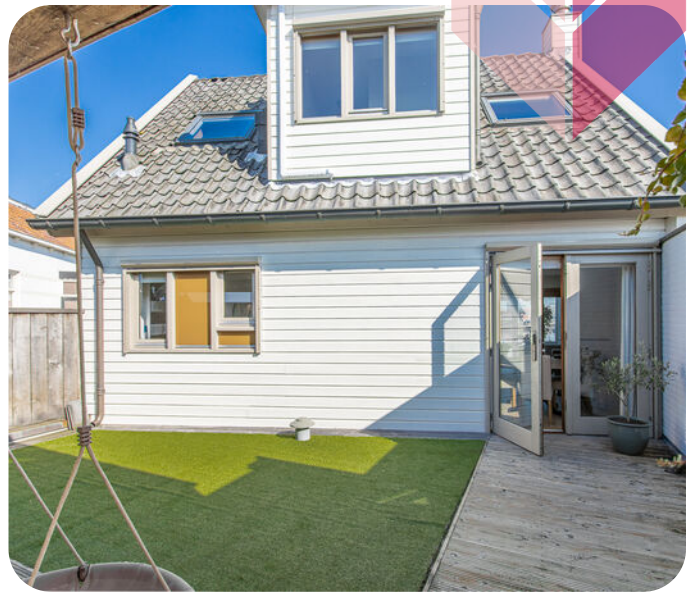








# Dakterras



Eerste verdieping







# Onderverdieping













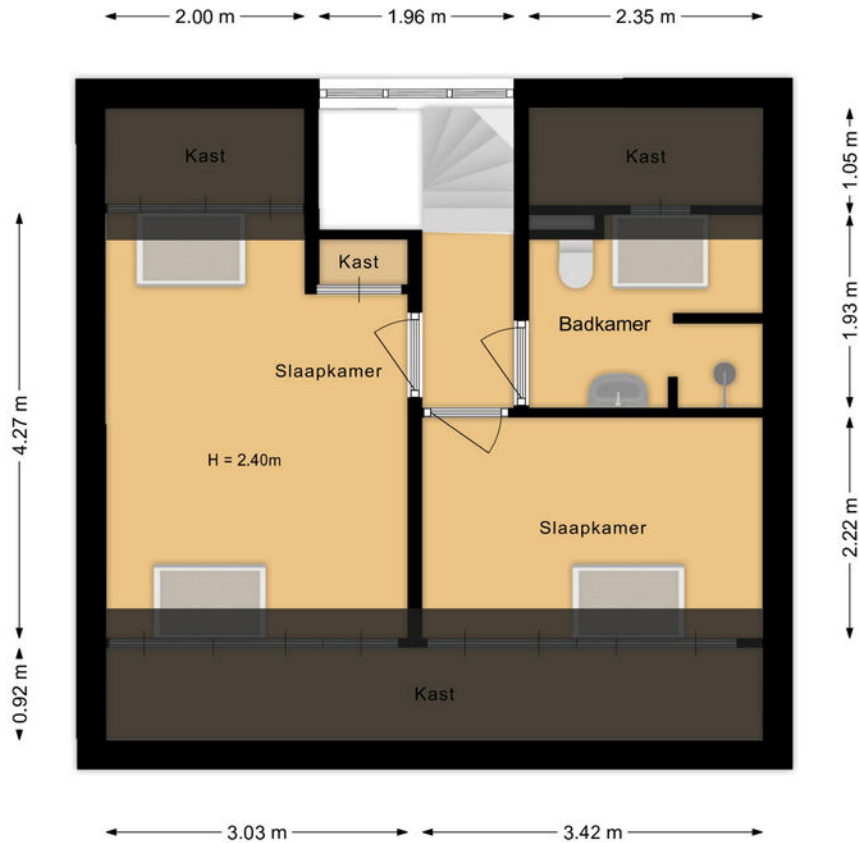




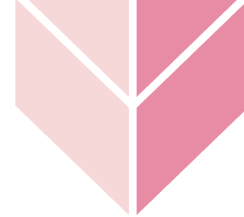
# ► Begane grond



# ▶ Eerste verdieping



# ► Souterrain




# Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**  
Maasdijk 347, Veen
- **Kadastrale gemeente:**  
Aalburg
- **Sectie:**  
E
- **Nummer(s):**  
2962, 3214



## 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.

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aalburg	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2962	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 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 databankrecht.



## ▶ Lijst van zaken

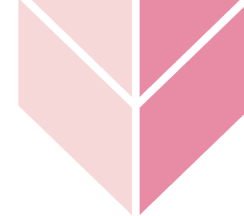
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Kroonluchter		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven			X
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



## Lijst van zaken



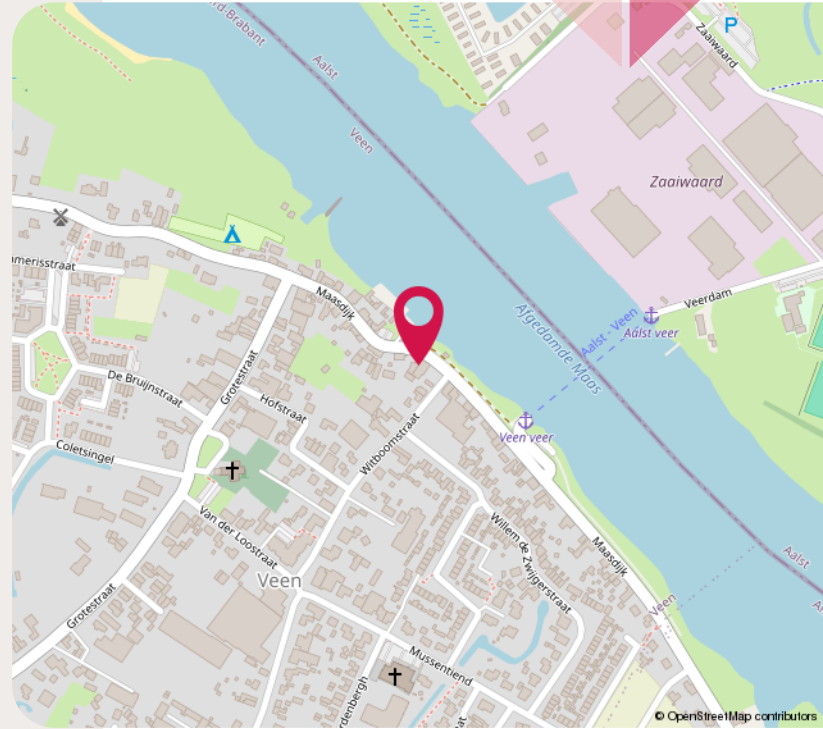
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

## Wonen in Veen

Veen (3.200 inwoners) ligt in de gemeente Altena aan de Afgedamde Maas (goed zwem-, vis- en vaarwater). Het beschikt over een overdekt winkelcentrum met daarin een grote supermarkt, bakkerij, drogisterij, bloemenboetiek en lunchroom. Ook zijn er voorzieningen zoals een boekwinkel en een doe-het-zelf zaak. De basisschool is een echte dorpschool en voor voorgezet onderwijs fiets je naar het buurdorp Wijk en Aalburg of naar Waalwijk of Sleeuwijk. Verder kun je hier heerlijk wandelen en fietsen over dijken en door polders. Veen beschikt bovendien over een eigen jachthaventje, voor je bootje. Veen is gelegen op korte afstand van de A27 en de A59 (ca. 15 autominuten).



## Bijzonderheden

- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- de zonnepaneelinstallatie (2023) bestaat uit 6 panelen van ieder 460 WP;
- met oplaadpunt voor een elektrische auto;
- voor meer informatie verwijzen wij u naar vragenlijst deel B in Move.



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.



## Energie label

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.**



## ▶ Joww makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

