



Witboomstraat 48 | Veen

Witboomstraat 48

Veen

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1958
- **Woonoppervlakte** ca. 162 m²
- **Inhoud** ca. 563 m³
- **Perceeloppervlakte** 698 m²
- **Tuin** prachtige grote en zonnige achtertuin
- **Bijgebouw** multifunctioneel (63 m²)
- **Energielabel** B
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede dubbel glas, deels HR+, deels HR++
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming in hal, woonkamer, keuken, badkamer, toilet en bijgebouw. Drie airco-units voor koeling en verwarming





Omschrijving

Grote verrassing!

Droomt u van een ruim vrijstaand woonhuis met een groot multifunctioneel bijgebouw? Dit is uw kans! Deze onverwacht grote woning is aan de achterkant uitgebouwd en gemoderniseerd, waardoor een royale instapklare gezinswoning is ontstaan. Alles is tot in de puntjes verzorgd. Gelegen in het centrum van het dorp, op korte afstand van de meeste (winkel)voorzieningen en de basisschool. Het is hier echt heel fijn wonen.

De woning is goed geïsoleerd (label B) en heeft een hoogwaardige afwerking. Dit fantastische huis biedt veel woonruimte (162 m²). Alles is hier "op en top" onderhouden. Maak de balans op, ontdek de PLUSSEN van deze woning en maak je 'thuis' van deze stek! Interessante punten zijn bijvoorbeeld grote gezellige woonkamer en de moderne keukenopstelling (2025), het multifunctionele bijgebouw en niet te vergeten: de riante speels aangelegde achtertuin. Wonen en werken is hier mogelijk maar ook mantel(zorg)wonen is denkbaar.





Indeling en tuin

Begane grond:

hal met meterkast, toegang tot een flinke kelder, verdiepingstrap, keuken en woonkamer. De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met mooie pvc-vloer, gelegd in een visgraatmotief. Vanuit de grote woonkamer (51 m²), lekker licht vanwege het vele glas, heeft u via tuindeuren rechtstreeks toegang tot het grote zonneterras en mooi uitzicht op de achtertuin. Via een toegang komt u in de keuken, waarin een u-vormige keukenunit is geplaatst, voorzien van allerlei inbouwapparatuur, waaronder een quooker, Bora-kookplaat en koffiezetmachine en gecombineerd met een praktische bijbehorende wandkast. Fijne bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en wasdroger en waar tevens de c.v.-ketel is geïnstalleerd. Vanuit de bijkeuken komt u in de entree-achterom met de toiletruimte.

Eerste verdieping:

overloop, compacte badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel, separate toiletruimte, royale overloop met toegang tot drie slaapkamers en een open werk- of hobbykamer in het verlengde van

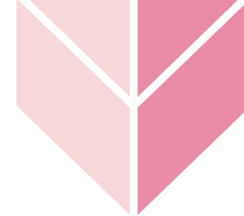
de overloop. De ouderslaapkamer is echt supergaaf. Met lange schuifwandkast, veel licht door de hoge ramen en tevens toegang tot het balkon middels openslaande deuren.

Tweede verdieping:

via een vaste trap te bereiken zolderverdieping met grote schuifwandkast. Deze verdieping kan trouwens prima als werk- of als extra slaapkamer worden gebruikt.

Bijgebouw:

degelijk gebouwd, volledig geïsoleerd en hoogwaardig afgewerkt. Met airco-unit. Dit gebouw is voor meerdere doeleinden geschikt zoals kantoorruimte, mantelwoning of gastenverblijf (63 m²). Onder de tegelvloer ligt vloerverwarming en het gebouw heeft een eigen c.v.-ketel. Indeling: fitnessruimte met waterresistant laminaat, douchecabine, toiletruimte, wasmachine-aansluiting, vaste kasten met schuifdeuren en toegang tot de bergzolder op eerste verdieping en een grote kantoorruimte, lekker licht en open tot in de nok.



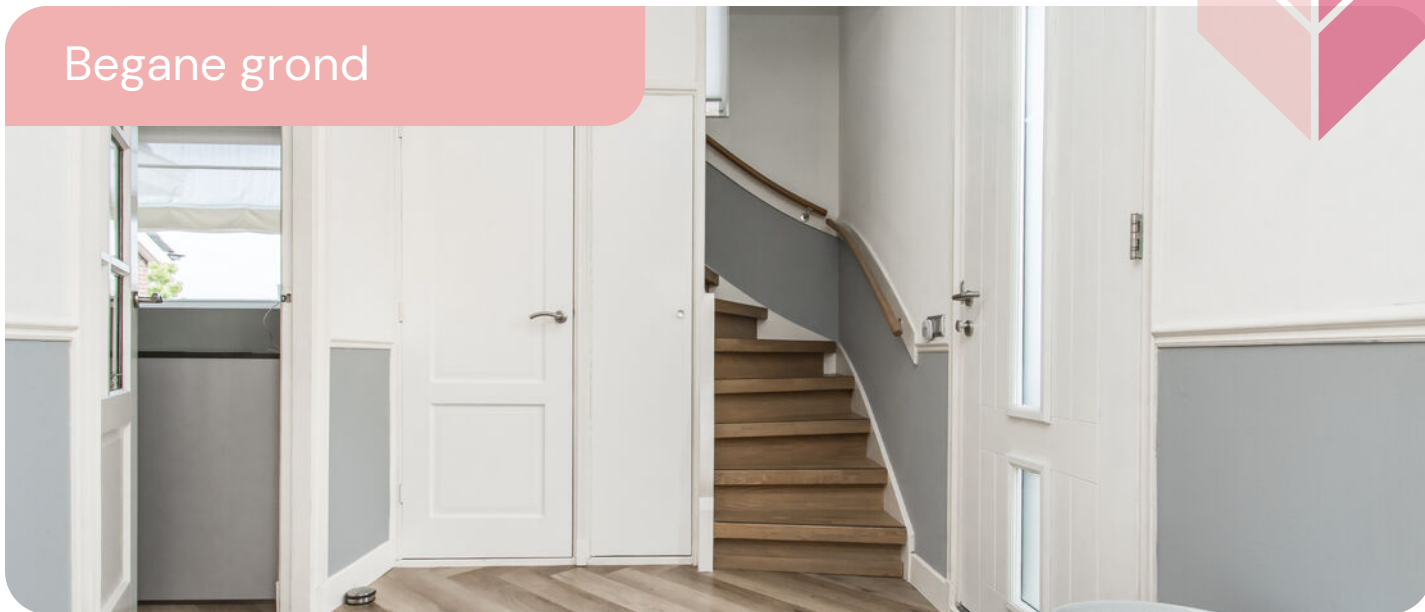


► Indeling vervolg

Tuin:

de voor- en achtertuin zijn fraai aangelegd met een grote variatie aan o.a. sierbestrating, perkjes en beplanting. Achterin de prachtige achtertuin staat een houten overkapping, voorzien van elektra, verlichting en terrasverwarming. In de houten berging kunt u al uw tuingereedschap kwijt. Boven het zonneterras, aansluitend aan de woonkamer, een vaste overkapping met zonnedoeken.. De achtertuin is geheel omsloten en is gesitueerd op het zuidwesten.

Begane grond













Eerste verdieping









Tweede verdieping

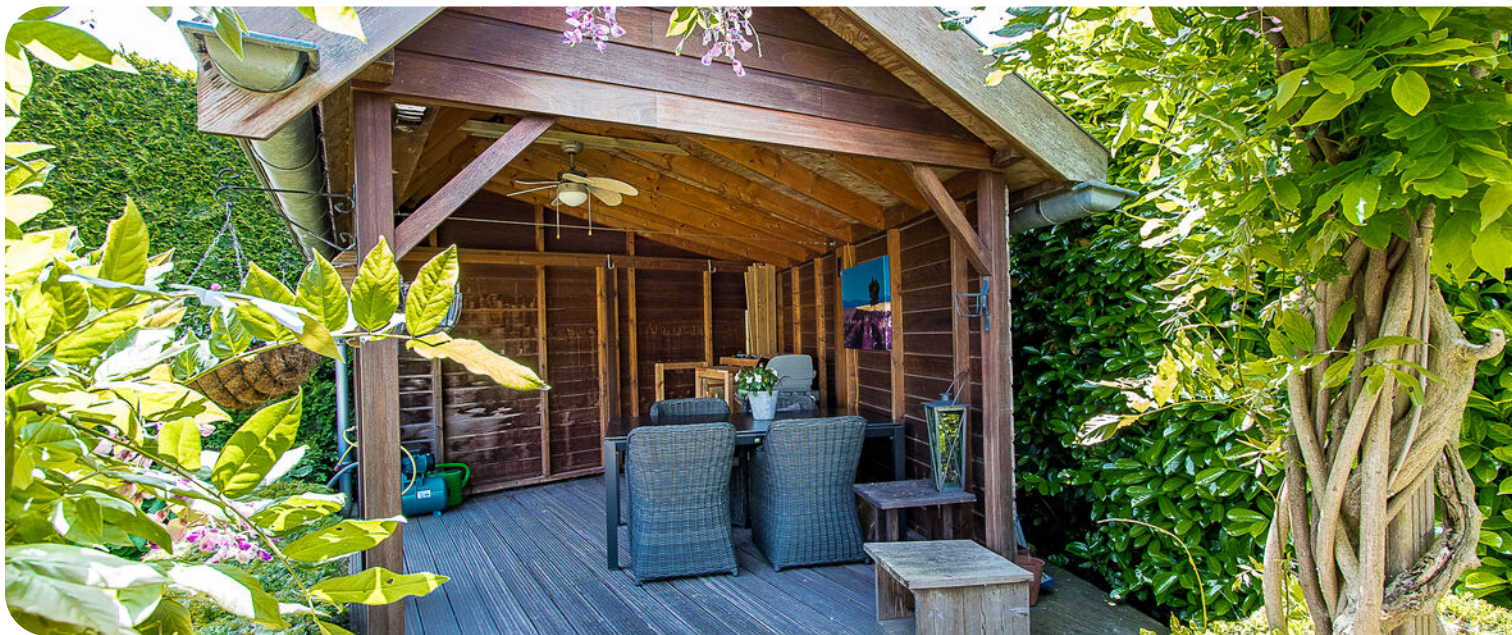


Bijgebouw









► Begane grond



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



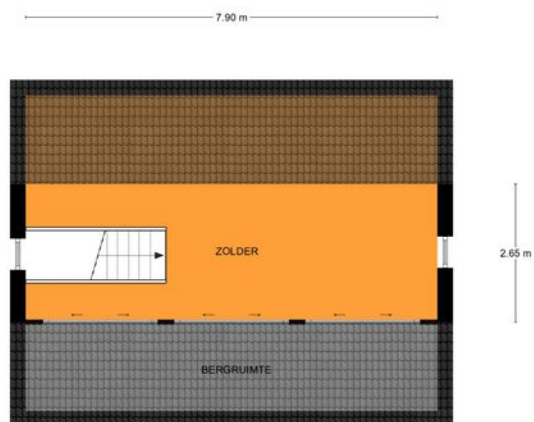
► Eerste verdieping



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



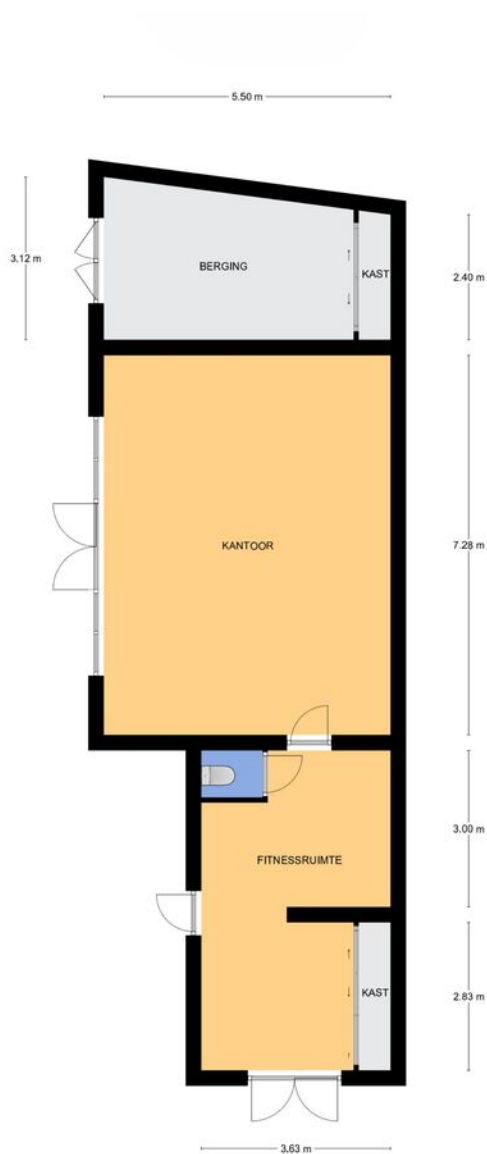
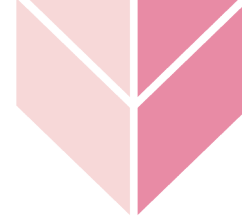
► Tweede verdieping



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



Bijgebouw



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



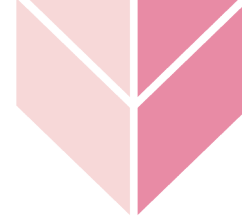
Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Witboomstraat 48, Veen
- **Kadastrale gemeente:**
Aalburg
- **Sectie:**
E
- **Nummer(s):**
325, 3539

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

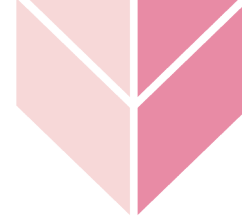


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer	X		
Overig, te weten			
- Ontkalker in kelder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	X		
– combi-oven/combimagnetron	X		
– koelkast	X		
– vriezer	X		
– vaatwasser	X		
– Quooker	X		
– koffiezetapparaat	X		
– Inductieplaat met afzuiging	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	X		
– toiletrolhouder	X		
– toiletborstel(houder)	X		
– fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– douche (cabine/scherm)	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		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Waterpule			X
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Patchkast in bijgebouw	X		
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

- Vanwege het bouwjaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
- De zonnepaneelinstallatie (2018) bestaande uit 18 panelen heeft in 2025 4785 kWh opgeleverd;
- Met oplaadpunt elektrische auto, aansluiting op glasvezelkabel en ontkalkingsapparaat;
- Waterpuls in achtertuin met drie aansluitpunten voor waterslang.
- Zie voor meer informatie 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.



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

