



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Royaal vrijstaand wonen met B&B



Maasdijk 431 A
Veen

€ 795.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Royaal vrijstaand wonen aan de Maasdijk met succesvolle B&B. Een bijzondere plek waar wonen, buitenleven en ondernemen samenkomen. De combinatie van ruimte, privacy, een landelijke ligging aan de Maas én een extra inkomstenbron maakt dit een bijzonder object. Alles is er al: je kunt hier zo wonen én aan de slag met de B&B.



Woonoppervlakte
200m²



Aantal slaapkamers
5



Perceeloppervlakte
1765m²



Totaal aantal kamers
6



Bouwjaar
2019



Verwarming
Infrarood panelen +
elektrische boiler



Energielabel
B



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Maasdijk 431 A, Veen

€ 795.000,- K.K.



Het hele verhaal

Aan de Maasdijk in Veen staat deze royale vrijstaande woning in karaktervolle schuurstijl, op een prachtig perceel van maar liefst 1.765 m². Een Heerlijke plek voor wie op zoek is naar ruimte, vrijheid en landelijk wonen, met de Maas als onderdeel van de directe omgeving. Eenmaal binnen wordt direct duidelijk hoeveel ruimte en comfort hier achter schuilgaat. Maar Maasdijk 431A biedt méér! Naast het woonhuis bevindt zich een volledig zelfstandige en sfeervolle B&B voor maximaal 10 gasten, die al succesvol verhuurd wordt. Alleen de verhuur in de weekenden levert op dit moment een omzet op van circa € 35.000 per jaar. Wie ervoor kiest om ook doordeweeks te verhuren, kan de exploitatie verder uitbreiden. Daarmee koop je niet alleen een prachtige woning, maar ook een plek met mogelijkheden: om te ondernemen, gasten te ontvangen, wonen en werken te combineren of de extra ruimte op een andere manier te benutten.

De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant en komt uit in een ruime hal. Vanuit hier zijn de woonkeuken, het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar. De woning zelf biedt circa 200 m² woonoppervlakte en verrast direct door haar ruimte. de royale woonkeuken vormt het hart van het huis en loopt over in een bijzonder ruime woonkamer met volop mogelijkheden voor verschillende zit- en leefgedeeltes. Via de openslaande deuren staat het huis mooi in verbinding met de tuin. Een fijne plek om op mooie dagen het binnenleven naar buiten te verplaatsen. Het toilet is modern uitgevoerd met een zwevend closet en een fontein.

Koken:

De woonkeuken past perfect bij de sfeer en omvang van deze woning. Er is volop ruimte om uitgebreid te koken én samen te eten. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met een stenen werkblad en diverse inbouwapparatuur. Een heerlijke plek voor een rustig ontbijt, een uitgebreid diner of gewoon een kop koffie aan de keukentafel terwijl het leven buiten aan je voorbijtrekt.

Slapen en baden:

Ook op de verdieping is ruimte het sleutelwoord. Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, een technische ruimte met warmteboiler, een separaat toilet, en een complete badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een praktische washoek met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. De bovenste verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt naast de bergruimte nog een extra slaap- of werkkamer.



B&B:

Een succesvolle B&B naast je woning. De vrijstaande B&B van circa 84 m² is gebouwd in dezelfde landelijke stijl als het woonhuis en biedt ruimte aan maximaal 10 gasten. De B&B beschikt over een eigen woonkamer met keuken, vier slaapkamers met ieder eigen sanitair en een extra slaapzolder. De B&B beschikt over een eigen website en realiseert volgens de huidige exploitatie circa € 35.000,- omzet per jaar met alleen weekendverhuur. Daarmee ligt er voor een nieuwe eigenaar direct een bestaande basis, terwijl uitbreiding met doordeweekse verhuur verdere mogelijkheden biedt. Wie geen B&B ambitie heeft, kan de ruimte natuurlijk ook anders benutten. Denk aan een royaal gastenverblijf, mantelzorg, praktijk aan huis of een combinatie van wonen en werken.

Buitenleven aan de Maasdijk:

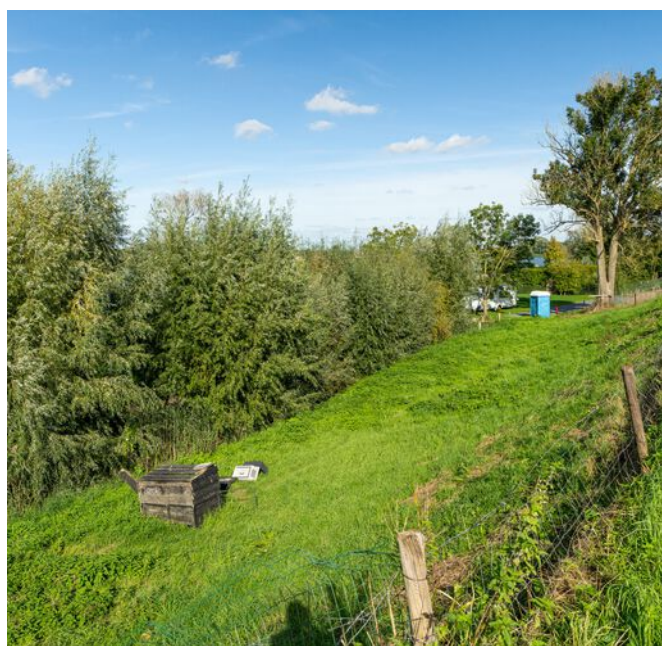
Met een perceel van 1.765 m² is er volop ruimte rondom de woning. Hier ervaar je het landelijke karakter van de omgeving iedere dag opnieuw. Rondom de woning zijn verschillende plekken gecreëerd om buiten te zitten en van de omgeving te genieten. Aan de voorzijde kijk je uit over de dijk en is er altijd wel iets te zien. Aan de achterzijde ligt een heerlijk gazon waar je juist geniet van rust en privacy. Aan de overzijde van de dijk ligt een stuk weiland. Hierdoor zijn er mogelijkheden voor het houden van hobbydieren. En voor wie van water en buitenleven houdt, ligt de rivier de Maas op korte afstand. Wandelen langs het water, fietsen over de dijk of er gewoon lekker op uit trekken: het kan hier allemaal.

Locatie:

Dit is landelijk wonen zoals je het voor je ziet. De woning ligt aan de voet van de dijk, met de Maas op korte afstand. Je woont hier midden in het buitengebied, maar bent zeker niet afgelegen. De ligging aan de Maasdijk, het water en het weidse landschap geven deze plek een gevoel van vrijheid, terwijl dagelijkse voorzieningen en steden als Waalwijk, Den Bosch, Gorinchem en Zaltbommel goed bereikbaar blijven. Het is precies die combinatie die Maasdijk 431A bijzonder maakt: royaal vrijstaand wonen, ruimte om je heen én de mogelijkheid om vanuit huis een succesvolle B&B voort te zetten.

Kortom: een huis met mogelijkheden! Maasdijk 431A is meer dan alleen een woning. Het is een plek om te wonen en te leven, om buiten te zijn, om gasten te ontvangen, om te ondernemen. En vooral om te genieten van de ruimte en vrijheid die deze bijzondere plek biedt.

Royaal vrijstaand wonen aan de Maasdijk met succesvolle B&B — kom kijken en ervaar zelf wat deze plek zo bijzonder maakt.





Hal | Entree





Toilet





Koken





Wonen







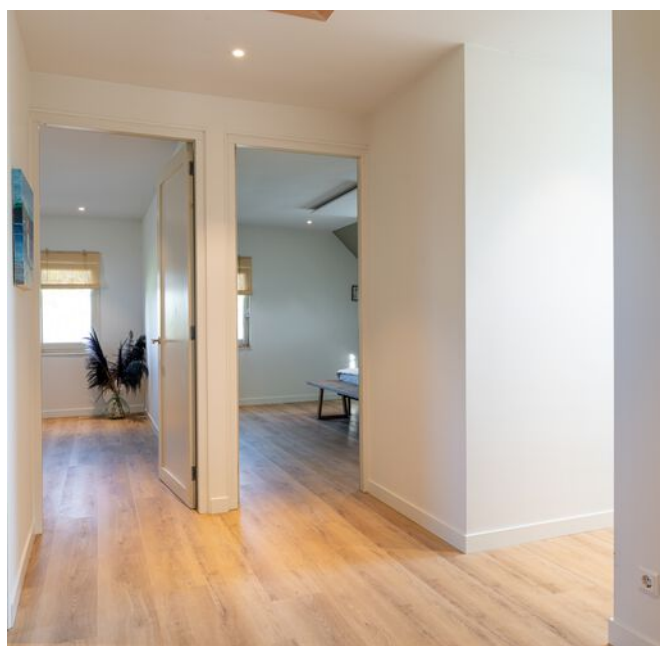
Plattegrond | Begane grond





3D Plattegrond | Verdieping







Slapen











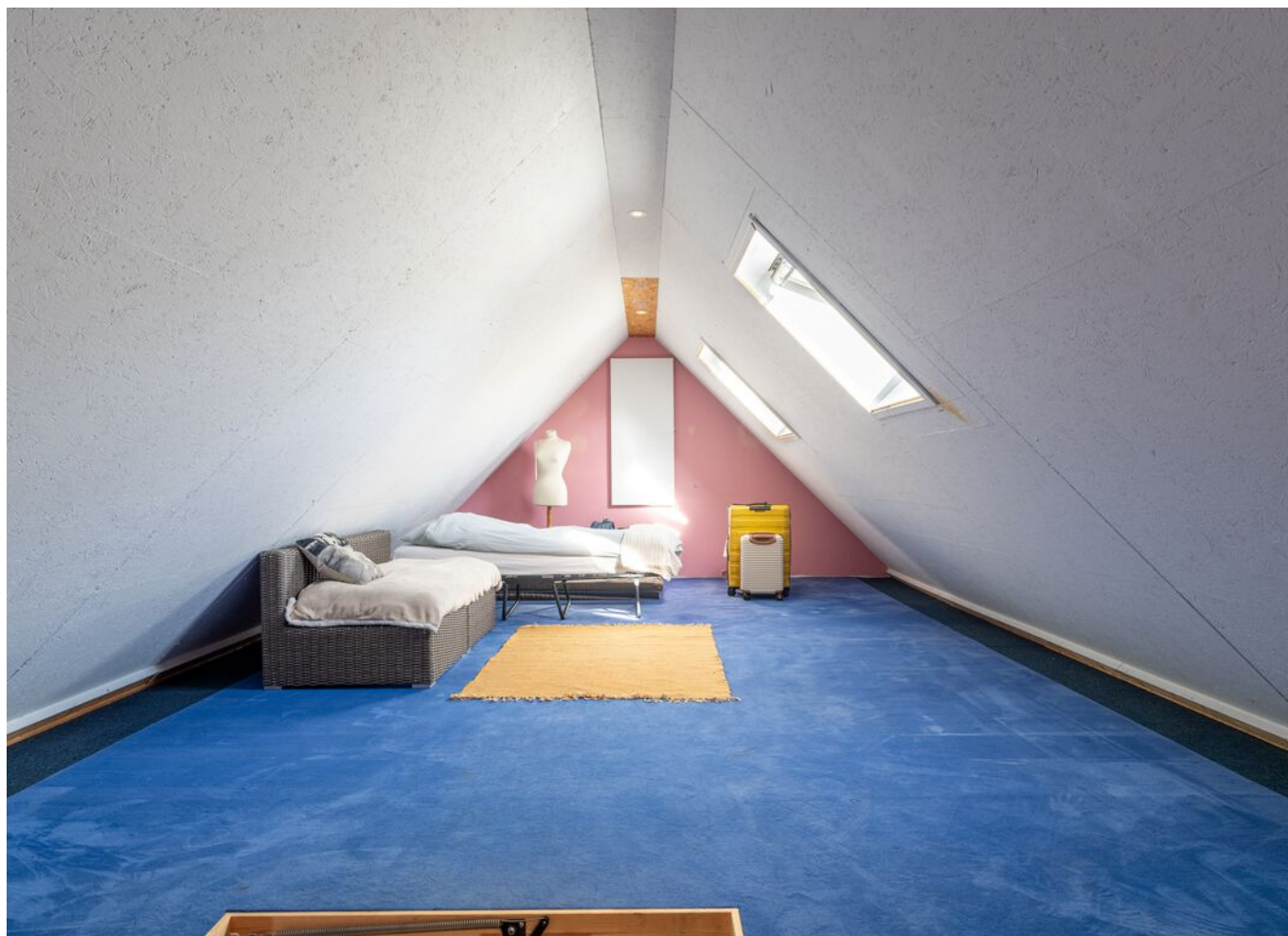
Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping



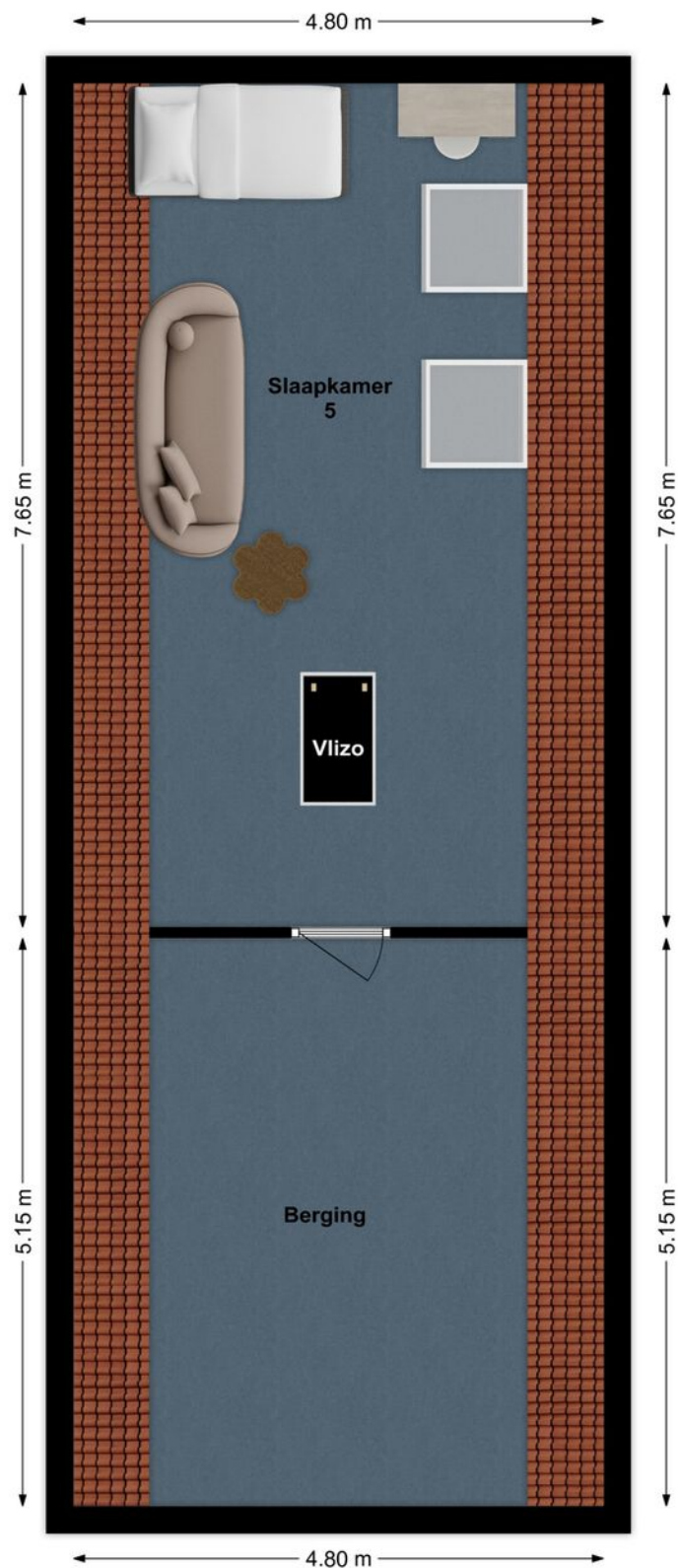


Voordelen

- Royale, vrijstaande schuurwoning
- Mooie woonkeuken
- Gezellige woonkamer
- 4 ruime slaapkamers
- Luxe badkamer
- Sfeervolle B&B voor 10 personen
- Heerlijke tuin
- Prachtige ligging

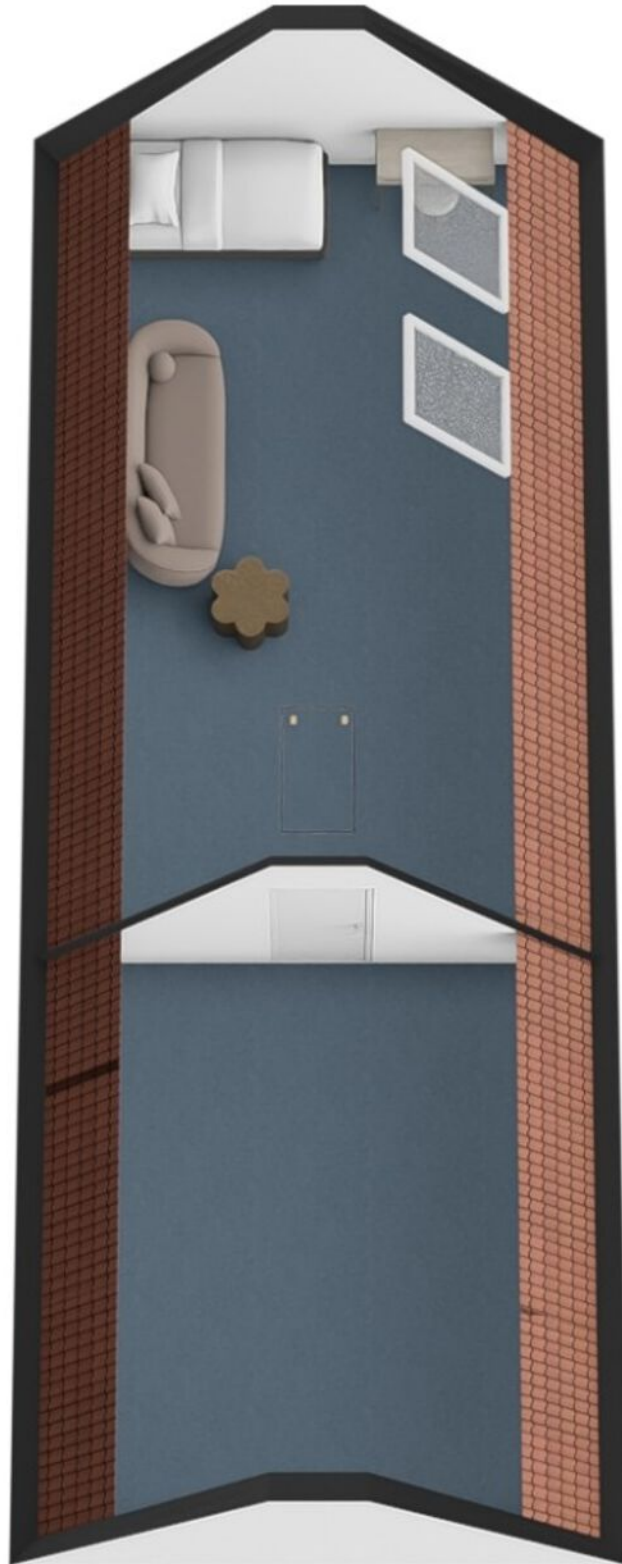


Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder













Slapen















Plattegrond | B&B





3D Plattegrond | B&B





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis (houtskeletbouw) bestaat uit een betonvloer, geïsoleerde gevels en een geïsoleerd dak. De verdiepingvloeren zijn van hout. Verder is de woning voorzien van isolerend glas. De woning wordt verwarmd met infraroodpanelen.
- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar 2019;
 - keuken heeft een inductie kookplaat, vaatwasser en oven;
 - warmtepompboiler B&B 2019, woonhuis 2026;
 - meterkast heeft 17 groepen en 5 aardlekschakelaars;
 - laadpunt elektrische auto aanwezig;
 - oplevering in overleg.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Maasdijk 431a, Veen

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Maasdijk 431a, Veen



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Maasdijk 431a, Veen



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Energie label woningen

Registratienummer
805174151

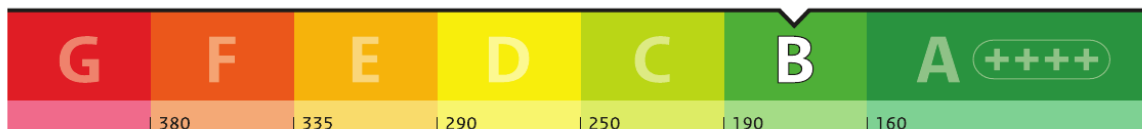
Datum registratie
25-09-2026

Geldig tot
23-09-2036

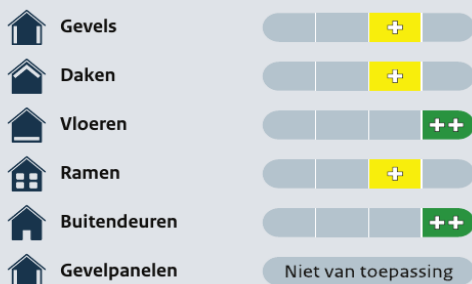
Deze woning heeft energielabel

B

182,86 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



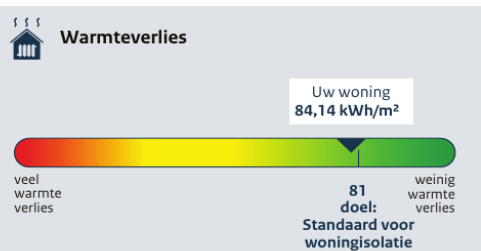
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Elektrische verwarming
	Warm water	Elektrische boiler
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 33,80

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Maasdijk 431 A
4264AS Veen

Bouwjaar
2019

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
205 m²



Energieadviseur
Ayman Kamah



Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3916	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2026
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 databankenrecht.



Maasdijk 431 A

Veen



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Dit is landelijk wonen zoals je het voor je ziet. De woning ligt aan de voet van de dijk, met de Maas op korte afstand. Je woont hier midden in het buitengebied, maar bent zeker niet afgelegen. De ligging aan de Maasdijk, het water en het weidse landschap geven deze plek een gevoel van vrijheid, terwijl dagelijkse voorzieningen en steden als Waalwijk, Den Bosch, Gorinchem en Zaltbommel goed bereikbaar blijven. Het is precies die combinatie die Maasdijk 431A bijzonder maakt: royaal vrijstaand wonen, ruimte om je heen én de mogelijkheid om vanuit huis een succesvolle B&B voort te zetten.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Maasdijk 431 A
Veen**

€ 795.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

Hoe werkt het

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd.

Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.



**Eerlijk
Bieden**

Keurmerk Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woning presentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena