via joop MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



Nieuwstraat 9
Veen

T 0416-858233 **E** info@viajoop.nl **W** www.viajoop.nl



Welkom bij

Nieuwstraat 9

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning waar karakter, luxe en duurzaamheid perfect samenkomen? Dan is deze prachtige woning, gebouwd eind 2020, absoluut een bezichtiging waard. Hier geniet je van de charme van traditioneel vakmanschap, gecombineerd met het comfort en de energiezuinige voorzieningen van een moderne woning. De rood genuanceerde handvormbakstenen, het fraaie siermetselwerk met gemetselde tandlijst geven de woning een authentieke en stijlvolle uitstraling. Een huis dat direct indruk maakt, zowel van buiten als van binnen. Ook aan wooncomfort is gedacht. Met 9 zonnepanelen, een warmtepomp, airconditioning, een WTW-installatie en vloerverwarming door de gehele woning ben je helemaal klaar voor de toekomst.

Soort woning
Vrijstaande woning

Bouwjaar
2020

Woonoppervlakte
373 m²

Inhoud
1343 m³

Perceeloppervlakte
813 m²

Warmtepomp
Nibe

Oplevering
In overleg

Energielabel
A++

Omschrijving

KEMPISCHE SFEER, COMFORT VAN NU!

Een karakteristieke uitstraling, indrukwekkend veel leefruimte en een tuin waarin je volop geniet van rust en privacy. Aan de Nieuwstraat 9 in Veen vind je een bijzonder royaal woonhuis waar de charme van de Kempische bouwstijl samenkomt met hedendaags wooncomfort. De genuanceerde bakstenen gevels, fraaie dakpartijen en stijlvolle detaillering geven de woning een warme, landelijke uitstraling die direct in het oog springt.

Met maar liefst 373 m² woonoppervlakte is dit een huis dat je alle ruimte biedt om te leven zoals jij dat wilt. De royale leefruimtes, vier slaapkamers, twee badkamers en het afzonderlijke gedeelte met kantoor- en werkmogelijkheden maken de woning bijzonder veelzijdig. Of je nu op zoek bent naar een fijn familiehuis, graag vanuit huis werkt of simpelweg houdt van ruimte om je heen: hier kan het allemaal.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid heeft de woning veel te bieden, waaronder vloerverwarming, HR glas, 9 zonnepanelen en een warmtepomp. Tel daar de prachtig aangelegde tuin met verrassend veel privacy bij op en je hebt een woning waar binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Begane grond:
De ruime entree verwelkomt je met een fraaie eikenhouten Z-trap naar de eerste verdieping, voorzien van geïntegreerde verlichting in wand. Daarnaast vind je hier de meterkast en het toilet.

Het hart van de woning is zonder twijfel de royale open keuken. Een heerlijke plek waar koken, gezelligheid en samenzijn centraal staan. Het grote kookeiland nodigt uit om uitgebreid te koken, samen een wijntje te drinken of gezellig bij te praten terwijl het eten wordt bereid. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur, waaronder een oven, stoomoven, warmhoudlades, vaatwasser, koelkast en vrieskast. Ook een Quooker en een praktische coffee corner ontbreken niet. Hier begint je dag met een heerlijke kop koffie! In de keuken ligt een stijlvolle keramische tegelvloer, terwijl de rest van de begane grond is afgewerkt met prachtige eiken vloerdelen. Dit zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

De ruime woonkamer sluit mooi aan op de keuken en profiteert van een fijne hoeveelheid natuurlijk daglicht. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prachtig zicht op de achtertuin. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding tussen koken, wonen en buitenleven.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is het tweede gedeelte van het huis. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met technische ruimte. Ook hier is de afwerking tot in detail verzorgd. Zo zijn een extra koelkast en vrieskast stijlvol weggewerkt achter zwarte deuren. Door de eigen indeling en de aanwezigheid van een toilet, een praktische bijkeuken en een ruime berging is dit gedeelte voor uiteenlopende doeleinden te gebruiken.

Denk aan een comfortabele werkplek aan huis, een praktijkruimte of een fijne extra woon- of ontspanningsruimte. De mogelijkheden zijn veelzijdig en bieden je de vrijheid om het huis aan te passen aan jouw manier van leven.



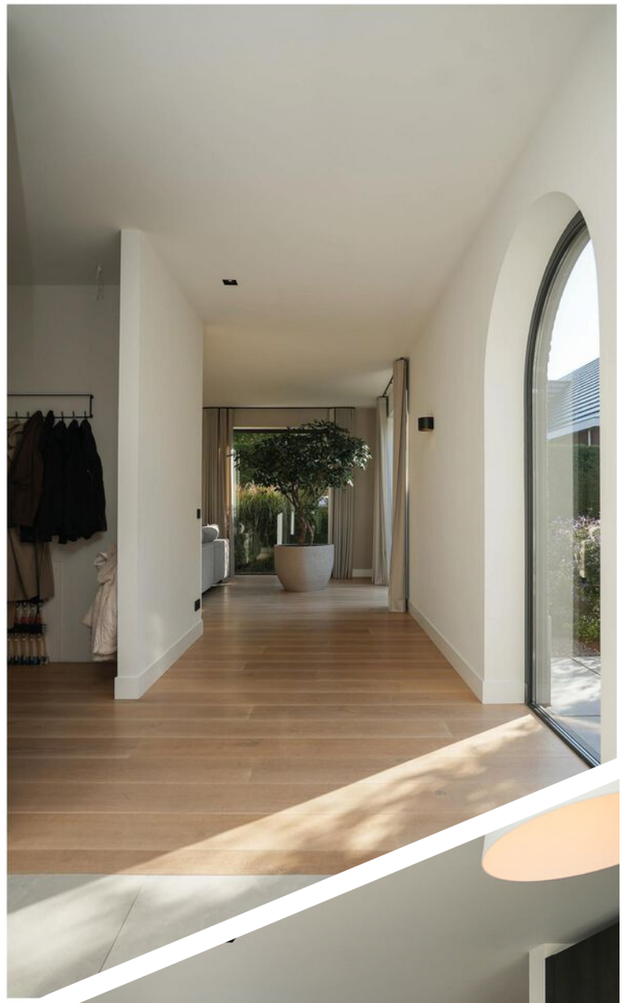




















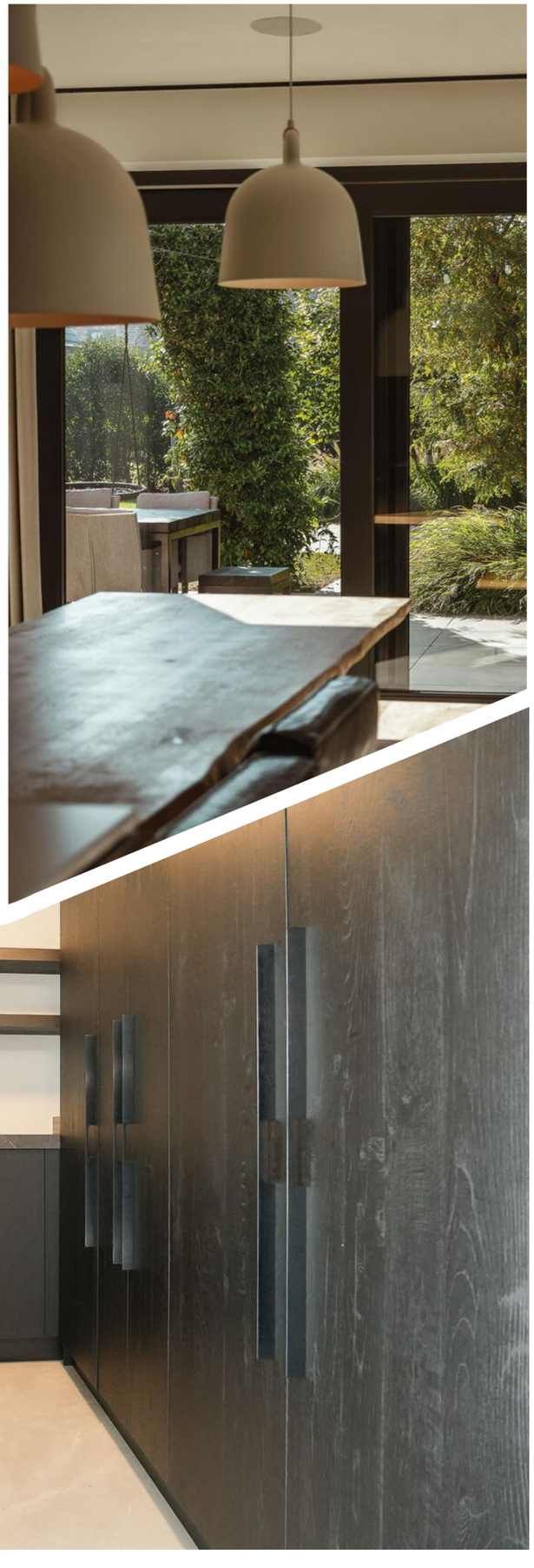








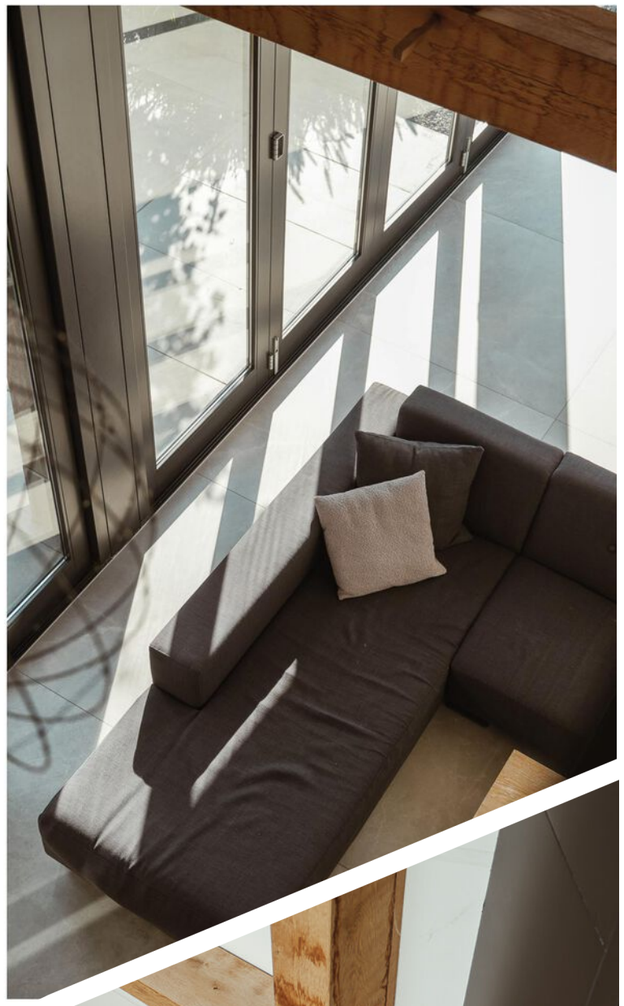
















Omschrijving

Eerste verdieping
Via de fraaie eikenhouten Z-trap bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en twee badkamers.
De royale masterbedroom is een heerlijke plek om je terug te trekken. Dankzij de eigen badkamer en suite, met onder andere een douche, dubbele wastafel en toilet, geniet je hier van comfort en privacy. Een fijne, persoonlijke ruimte waar je de dag ontspannen begint en afsluit.

Aan de andere zijde van de overloop liggen nog twee slaapkamers, beide met een prettige maatvoering. De aanwezige vaste kasten zorgen voor praktische opbergruimte. Deze kamers zijn ideaal als kinder- of logeerkamer en kunnen uiteraard ook voor andere doeleinden worden ingericht.
Daarnaast is er een royale tweede badkamer en een separaat toilet op de overloop.

Ook het tweede gedeelte van de woning beschikt over een verdieping. Hier bevindt zich een bijzonder royale werkruimte met een vide. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor een kantoor, atelier, studio of andere invulling waarbij je graag de beschikking hebt over veel ruimte en een zekere afzondering van het dagelijkse gezinsleven.

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar. Hier kom je op een ruime overloop met de opstelling van de WTW-installatie en praktische bergruimte. Daarnaast vind je hier een vierde, volwaardige slaapkamer. Dankzij de twee dakvensters valt er prettig daglicht naar binnen en is dit een heerlijke ruimte om te slapen, te werken of gasten te ontvangen.

Buitenleven
Ook buiten heeft deze woning bijzonder veel te bieden. De fraai aangelegde tuin is een heerlijke plek waar groen, ruimte en privacy samenkomen. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het royale gazon wordt omringd door, siergrassen, weelderige borders en zorgvuldig gekozen beplanting. De natuurlijke vormen en afwisseling in hoogtes geven de tuin een sfeervol en volwassen karakter. Ondanks de ligging in het dorp geniet je hier van een verrassend beschutte buitenruimte, waar je je echt even kunt terugtrekken.

Locatie; heerlijk wonen in het Land van Heusden en Altena
De woning ligt aan de Nieuwstraat in Veen, een sfeervol dorp in de gemeente Altena. Hier ervaar je het prettige karakter van een dorp, met de rust en ruimte van het Brabantse rivierenlandschap binnen handbereik.

Veen ligt vlak bij de Afgedamde Maas en wordt omringd door een afwisselend landschap van dijken, uiterwaarden en uitgestrekte landerijen. Een heerlijke omgeving wanneer je graag wandelt, fietst of simpelweg geniet van het buitenleven.

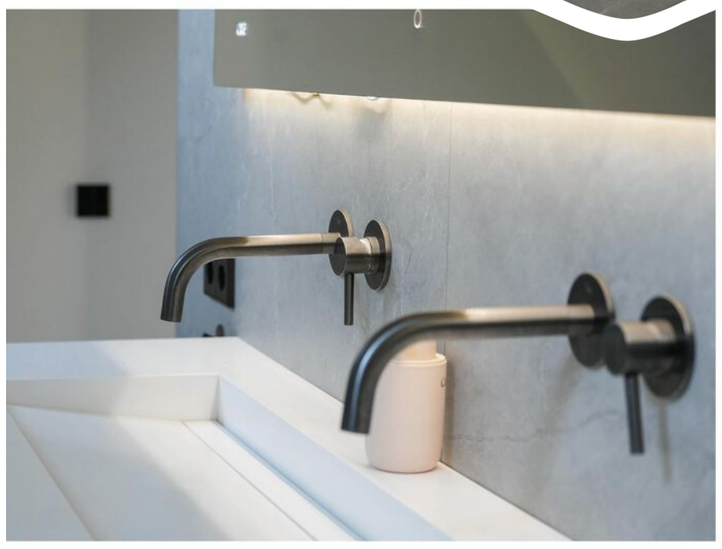
Voor de dagelijkse voorzieningen kun je terecht in Veen en de omliggende dorpen. Ook plaatsen als Wijk en Aalburg, Zaltbommel en Gorinchem liggen in de regio. De historische vestingstad Heusden is eveneens een bezoek waard, met haar sfeervolle straatjes, gezellige terrassen en karakteristieke haven.

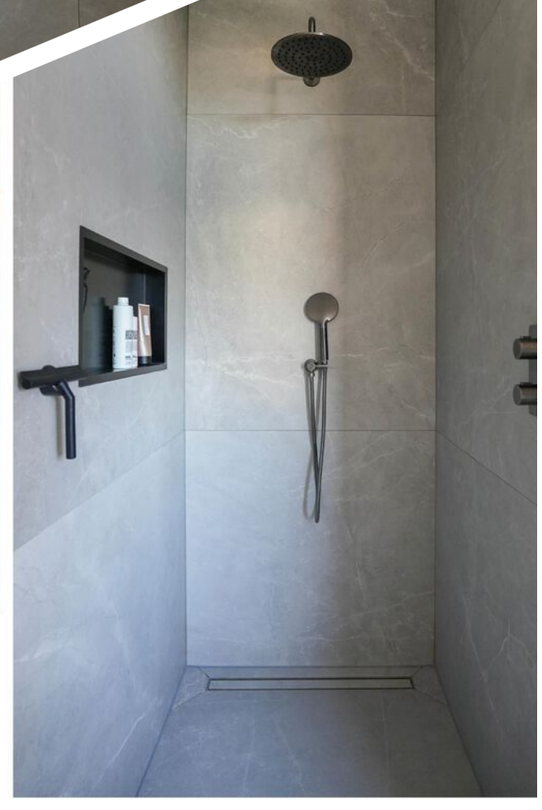
Zo woon je op een plek waar het dorpse leven en de ruimte van het buitengebied samenkomen, terwijl je de voorzieningen van de omliggende plaatsen binnen bereik hebt.

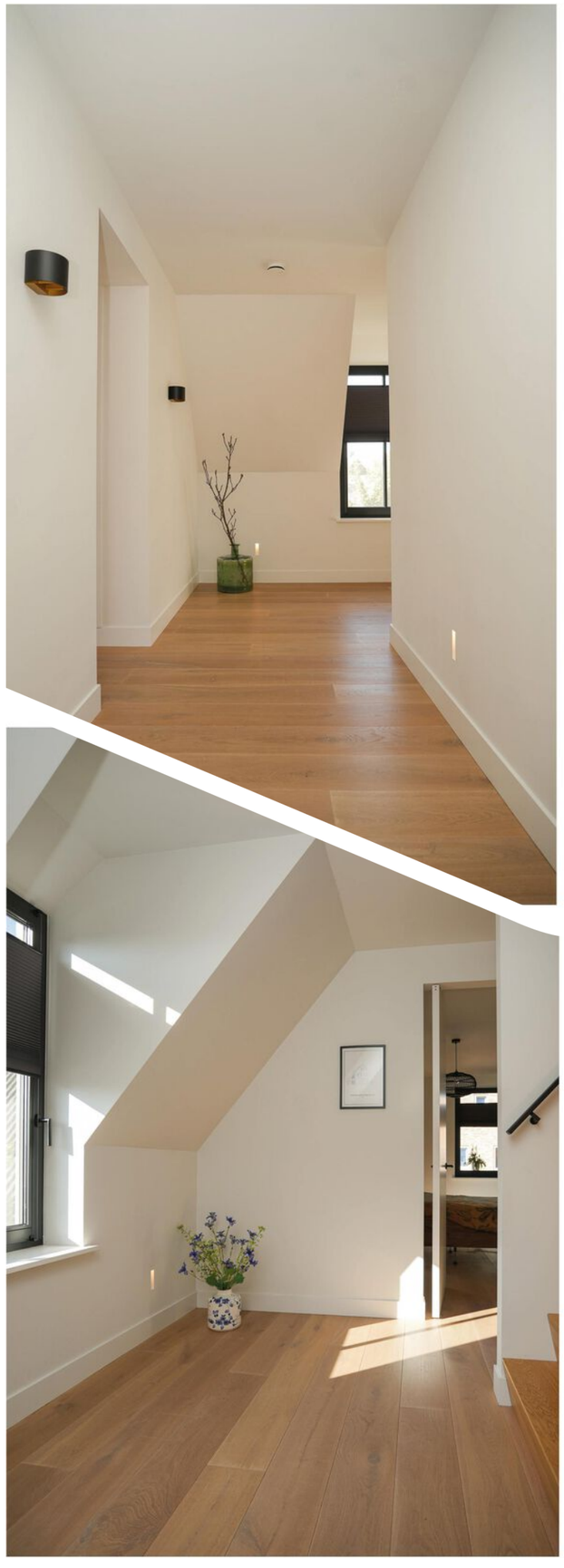
We nodigen je graag uit om zelf te ontdekken wat deze bijzondere woning allemaal te bieden heeft!

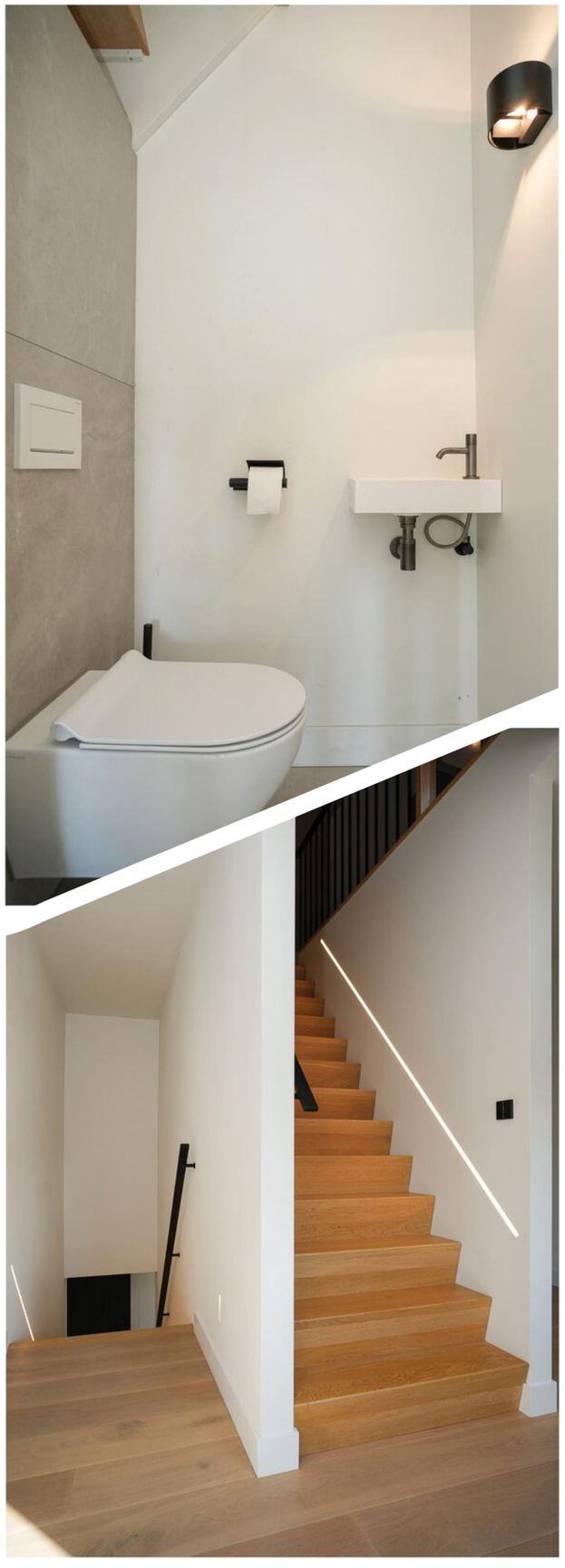






















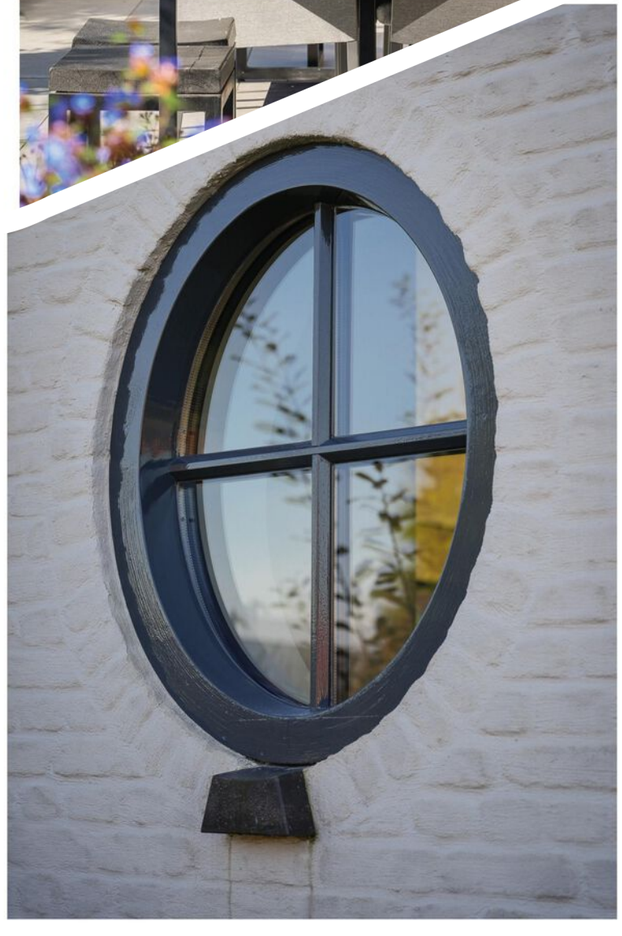



























JUMBO



Plattegrond



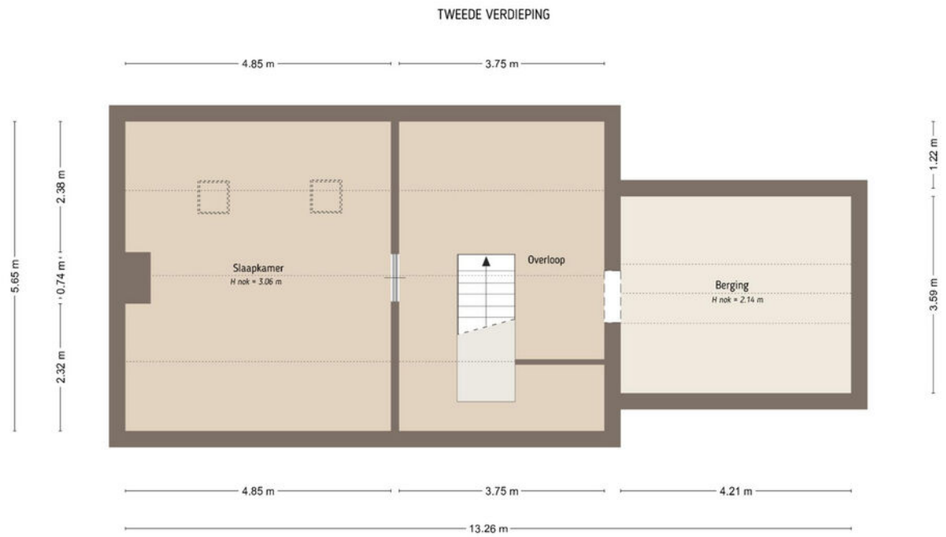
De plattegronden zijn door Multipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© multipo.nl

Plattegrond



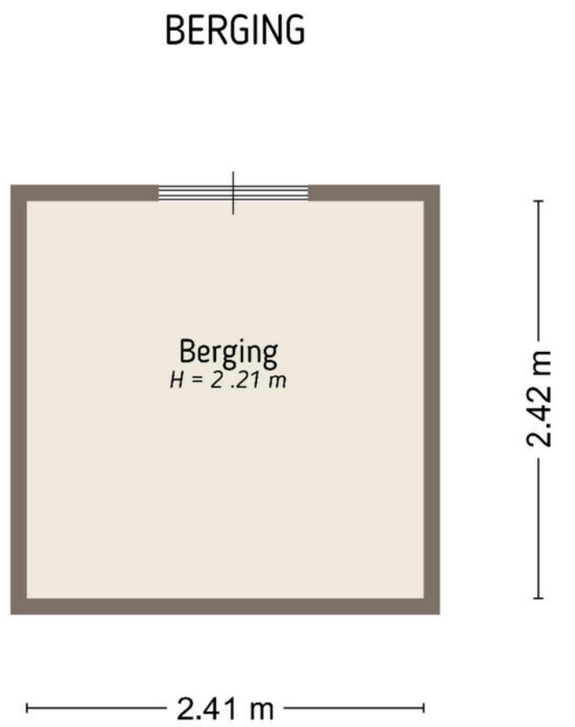
De plattegronden zijn door Multipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© multipo.nl

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

Plattegrond



Nieuwstraat 9

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	⌂		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	⌂		
- losse (hang)lampen		⌂	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	⌂		
- gordijnen		⌂	
- overgordijnen		⌂	
- rolgordijnen	⌂		
- jaloezieën			⌂
- (losse) horren/rolhorren	⌂		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	⌂		
- plavuizen	⌂		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	⌂		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	⌂		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	⌂		
- (gas)fornuis	⌂		
- afzuigkap	⌂		
- magnetron	⌂		
- combi-oven/combimagnetron	⌂		
- koelkast	⌂		
- vriezer	⌂		
- koel-vriescombinatie	⌂		
- vaatwasser	⌂		
- Quooker	⌂		
- Warmhoud lades	⌂		
- Stoomoven	⌂		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Koelkast bijkeuken		⌂	
- Vriezer bijkeuken		⌂	
- Koel-vriescombinatie bijkeuken		⌂	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	⌂		
- toiletrolhouder		⌂	
- toiletborstel(houder)		⌂	
- fontein	⌂		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	⌂		
- wastafel	⌂		
- wastafelmeubel	⌂		
- toilet	⌂		
- toiletrolhouder		⌂	
- toiletborstel(houder)		⌂	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	⌂		
(Voordeur)bel	⌂		
Rookmelders	⌂		
(Klok)thermostaat	⌂		
Airconditioning	⌂		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	⌂		
Zonnepanelen	⌂		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	⌂		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	⌂		
Beplanting	⌂		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	⌂		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	⌂		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	⌂		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		⌂	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	⌂		

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.

Nieuwstraat 9

Bijzonderheden

Het verkochte grenst aan een watergang van het waterschap Rivierenland die een A-status in de Keur heeft. Koper verplicht zich aan de zijde van zijn kavel, waar deze aan de watergang grenst, met een strook van 1 meter breedte obstakelvrij te houden.





Over ons

Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.

Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

We gaan voor je door het vuur

Een twinkel in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van “ja, ik heb de juiste keuze gemaakt”.

We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo’n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.

Notities

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

via joop MAKELAARDIJ

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