Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

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



Gezellige gezinswoning!

Wijnappelhoef 3
Eethen

€ 389.000,- 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?

Een heerlijk (t)huis op een fijne plek in het gezellige, gemoedelijke Eethen! Deze ruime en verzorgde tussenwoning uit 2012 verrast je met een lichte woonkamer, een moderne open keuken en maar liefst vier slaapkamers. Met een gezellig terras aan de voorzijde, een onderhoudsvriendelijke achtertuin en een fijne, groene woonomgeving is dit een heerlijke plek om thuis te komen en jarenlang te genieten!





Woonoppervlakte
104m²

Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte
126m²

Totaal aantal kamers
5

Bouwjaar
2012

CV
Remeha, 2012

Energielabel
A

Isolatievormen
volledig geïsoleerd

Wijnappelhoef 3, Eethen

€ 389.000,- K.K.

Het hele verhaal

Een lekker compleet huis op een leuke plek! Deze ruime tussenwoning uit 2012 heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier. De woning ligt in een groene, jonge woonwijk in het gezellige dorp Eethen, waar het dorpse karakter nog volop aanwezig is. Binnen valt direct de verzorgde afwerking op. De begane grond is afgewerkt met een eigentijdse kleurstelling en heerlijk veel lichtinval. Met een ruime woonkamer, open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een extra slaapkamer op zolder is er aan ruimte geen gebrek. Ook aan comfort is gedacht: zowel de begane grond als de eerste verdieping beschikt over vloerverwarming. Met zijn volledige isolatie en HR++ beglazing is het energielabel A dan ook geen verrassing.

Wonen en koken
Via de entree kom je in de verzorgde hal met toegang tot het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zit- en eethoek. Dankzij het grote raam aan de achterzijde valt er bovendien veel daglicht naar binnen.
De open keuken staat in verbinding met de woonkamer en heeft een moderne uitvoering. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en koel-vriescombinatie. Via de schuifpui stap je zo op het gezellige terras aan de voorzijde van de woning.

Slapen en baden
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Twee daarvan zijn royaal van formaat en de derde is prima geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer.
De badkamer is netjes uitgevoerd met lichte wandtegels en contrasterende donkere vloertegels. Je vindt hier een wastafelmeubel, douchecabine en een tweede toilet.
Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier is een extra slaapkamer gerealiseerd, waarbij het dakraam zorgt voor daglicht. Ook bevindt zich hier de praktische opstelplaats voor de installaties en de wasmachine.

Buitenleven
De woning beschikt over een gezellig terras aan de voorzijde, bereikbaar vanuit de keuken via de schuifpui. Ook de achtertuin is netjes aangelegd en grotendeels bestraat, waardoor je hier weinig onderhoud aan hebt. Achterin staat een houten berging van circa 2,40 x 2,40 meter. Dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Hal I Toilet









Wonen









Koken







Overloop | Baden





Slapen





Titel









Zolder





Buitenleven







Omgeving











Bijzonderheden

• De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing in kunststofkozijnen.

• Kenmerken:
- Bouwjaar 2012;
- Energielabel A;
- CV betreft een Remeha uit 2012;
- Vloerverwarming op BG en VD;
- Voorzien van Glasvezel;
- Oplevering 4e kwartaal 2027.

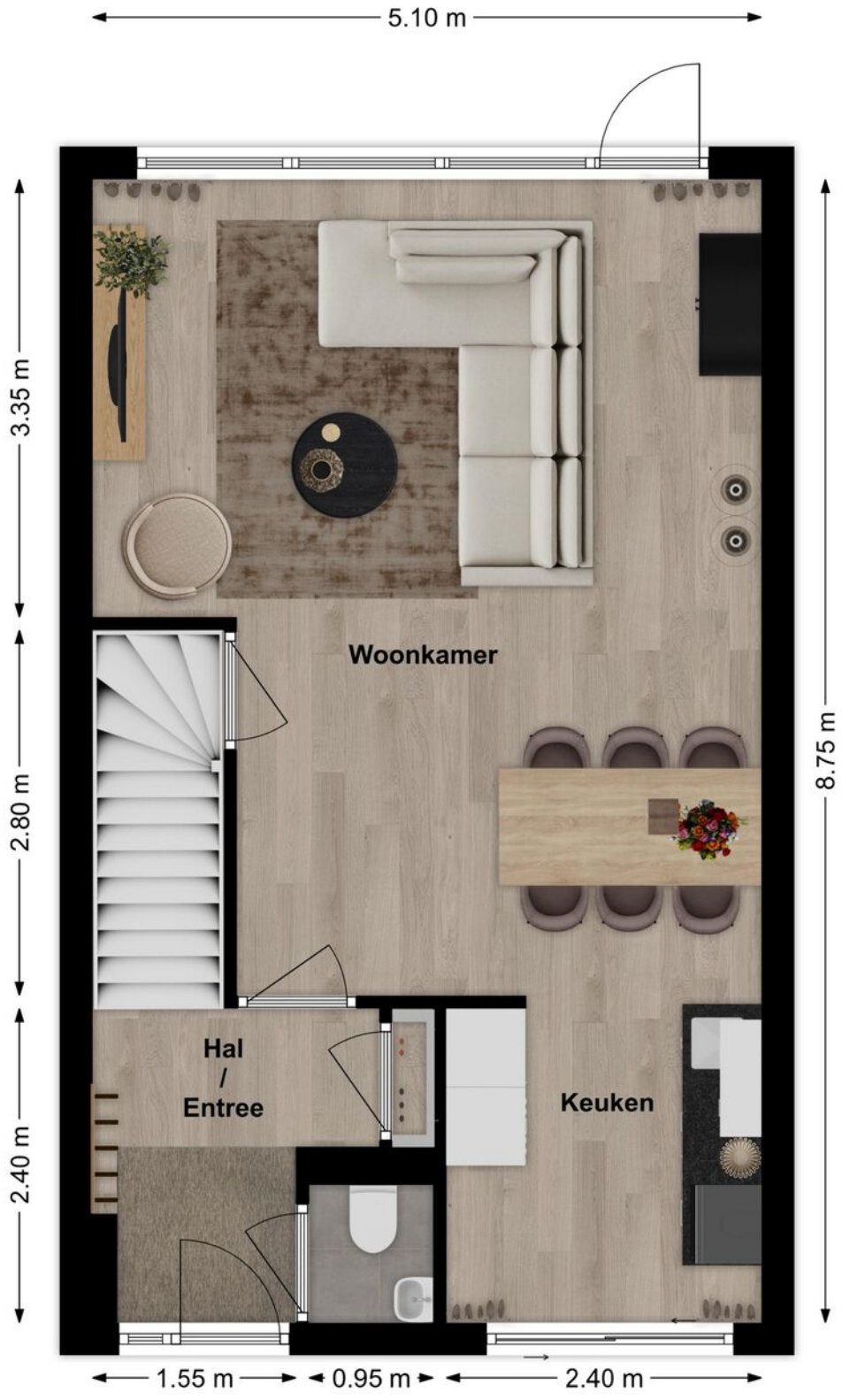
• Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

• 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.

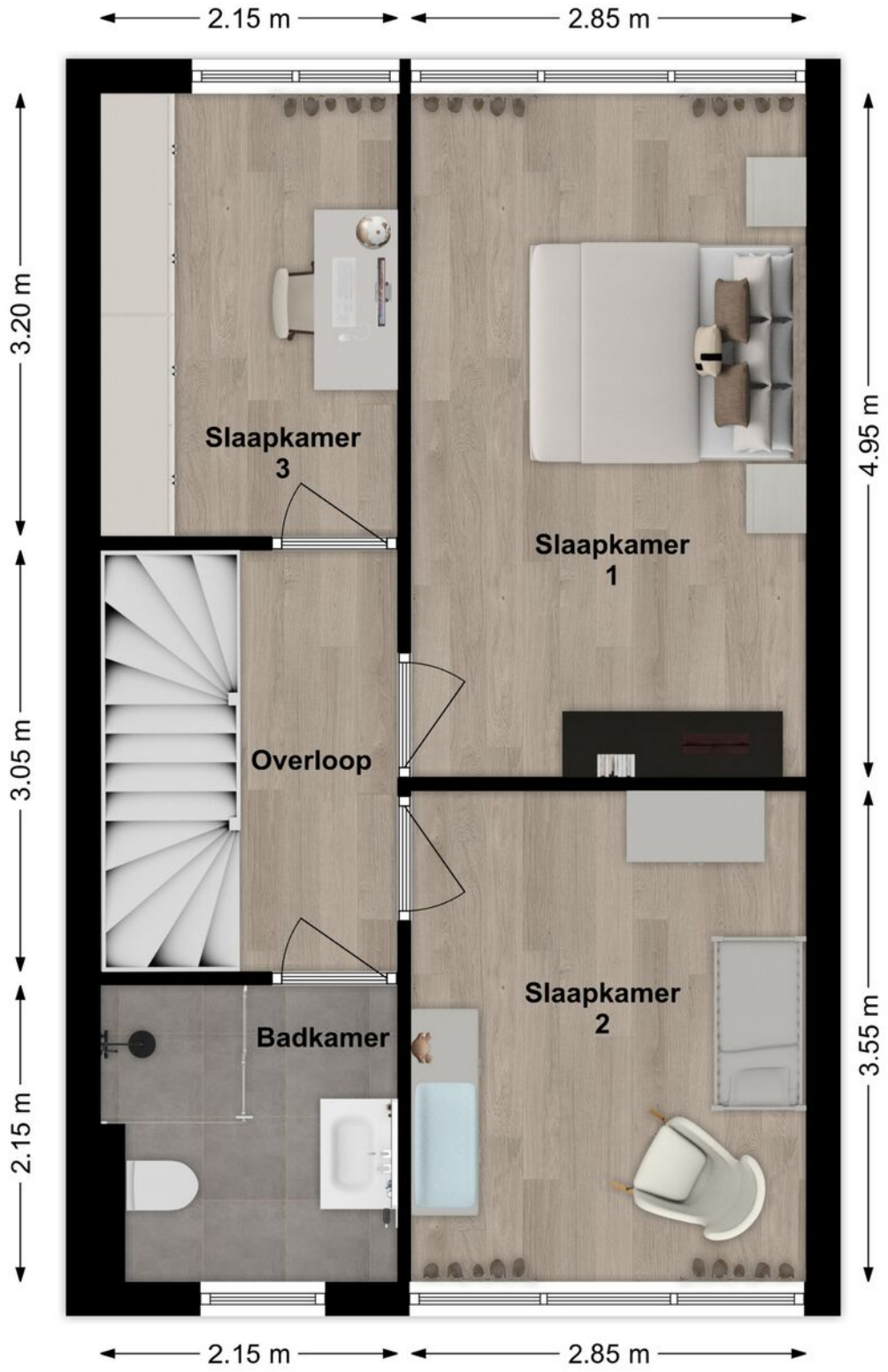
Plattegrond | Begane grond



3D Plattegrond | Begane grond



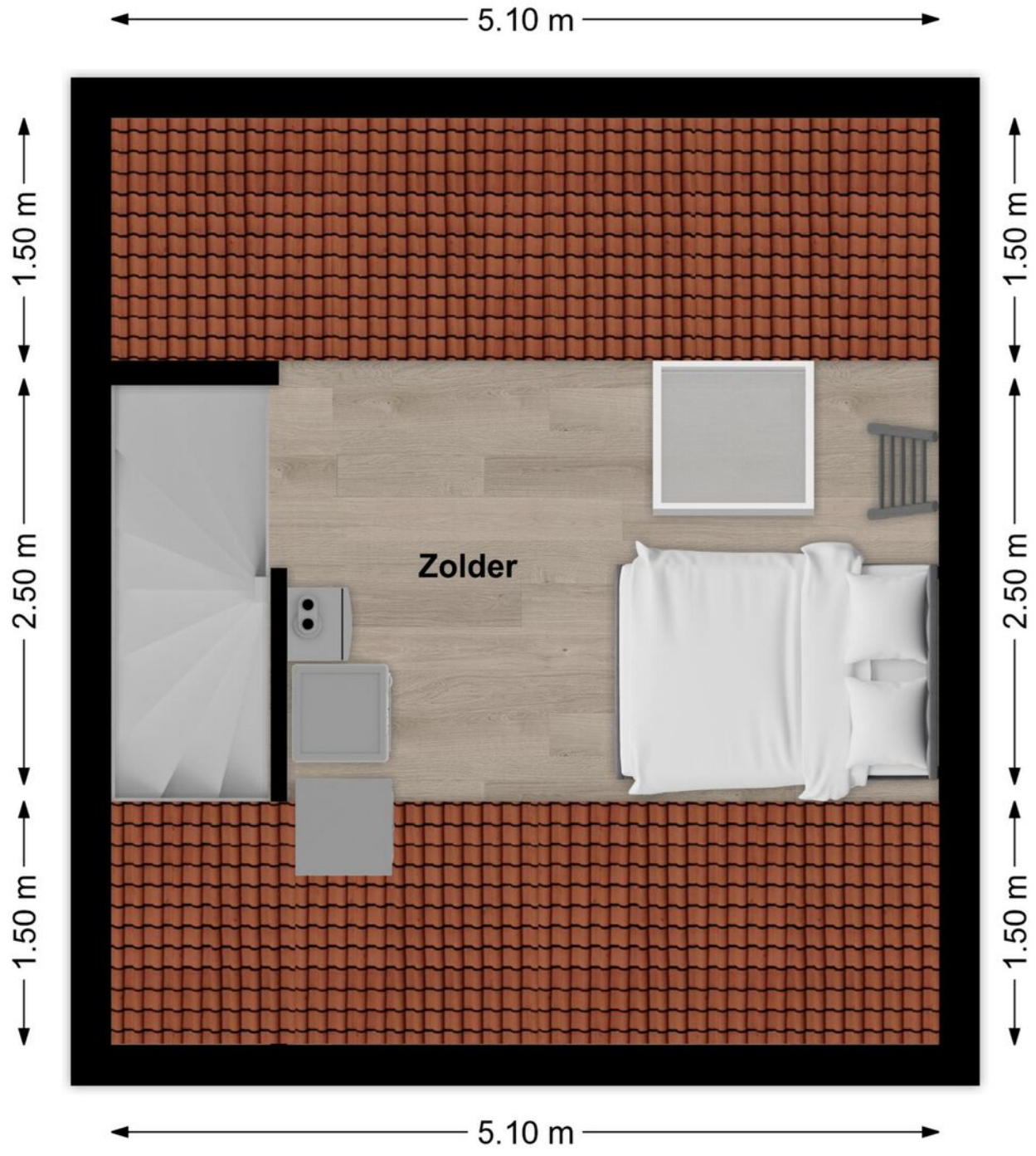
Plattegrond I Verdieping



3D Plattegrond | Verdieping



Plattegrond I Zolder



3D Plattegrond | Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Wijnappelhoef 3, Eethen

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:				

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	☐	☐	☐	✓

Wijnappelhoef 3, Eethen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	✓
Spiegelwanden	☐	☐	☐	✓
Grote witte kledingkast	☐	☐	✓	☐
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:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	✓
Laadpaal	☐	☐	☐	✓
Waterontharder	☐	☐	☐	✓
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen:

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wijnappelhoef 3



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Aalburg
Sectie	C
Perceel	1356

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 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.

Wijnappelhoef 3
Eethen



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Eethen is zo'n typisch klein Brabants dorp waar het leven nog lekker gemoedelijk is. Rustig wonen, met de dagelijkse boodschappen binnen handbereik in buurdorp Genderen. Voor de grotere boodschappen of een bezoek aan de wekelijkse markt kun je terecht in Wijk en Aalburg. Ook de pont richting Waalwijk is een handige verbinding. En moet je wat verder weg? Via de A59 ben je zo onderweg richting Den Bosch, Breda of de rest van Nederland. Kortom, landelijk en rustig wonen, maar zeker niet afgelegen!

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

Wijnappelhoef 3 Eethen

€ 389.000,- 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!

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 waardebepaling 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

Vastgoed Ned. | funda | NWWI | Register Taxateur

Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena