

# Welkom bij

## Hoefakker 1 - 3 VEEN



Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Op bedrijventerrein "de Weerakkers" in Veen, bieden wij dit ruime vrijstaande woonhuis aan met bedrijfshal (423 m<sup>2</sup>). Gelegen op een aantrekkelijke zichtlocatie, op een mooie kavel van 2200 m<sup>2</sup>. Deze zeer complete woon-/werkcombinatie biedt heel veel mogelijkheden, het er niet alleen fijn wonen maar ook praktisch om te werken.

Het riante woonhuis (245 m<sup>2</sup>) is in 1996 gebouwd en vormt met 4 slaapkamers een prima gezinswoning, het is goed onderhouden en heeft een hoog voorzieningsniveau. Bovendien is het huis goed geïsoleerd (label A+++). De zonnepaneelinstallatie (30.000 WP) zorgt voor een lage energierekening.

De onderheide vloer van de bedrijfshal is berekend op 3000 kg/m<sup>2</sup>, de onderbouw van de gevels is gemetseld en de bovenbouw is vervaardigd van geïsoleerde sandwichpanelen, aan buitenzijde betimmerd (esthetisch) met houten (Douglas) delen. Draagconstructie: stalen spanten. Dakafwerking: geïsoleerde sandwichpanelen. Goothoogte: 5.20 m1, nokhoogte: 6.50 m1. Vloeroppervlakte: 29.40 x 14.40 m. Toegangsdeuren: 2x aan Hoefakker en 1x aan Hoge Uitakker, ieder 4.90 m1 breed en 4.20 m1 hoog, waarvan er twee elektrisch bedienbaar.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

vrijstaand woonhuis met bedrijfshal

Bouwjaar

1996

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 245 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis

ca. 970 m<sup>3</sup>

Oppervlakte bedrijfshal

ca. 423 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

2200 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Badkamervoorzieningen

badk. 1: douchcabine, ligbad, toilet en wastafelmeubel.  
badk. 2: douche en wastafel.

## Buitenruimte

Ligging

gelegen op bedrijventerein "de Weerakkers" op een aantrekkelijke zichtlocatie.

Tuin

grote schitterend aangelegde tuin, met een mooie gevarieerde beplanting, hobbykasje en een luxe tuinhuis.

## Bijgebouwen

Soort bijgebouw

bedrijfshal (30.00 x 15.00m);  
tuinhuis (4.70 x 3.75m), met luifel.

Parkeren

het beklinkerde buitenterrein.

## Energie

Energieprestatiecertificaat

definitief energielabel A+++.

Isolatie

vloer-, muur- en dakisolatie alsmede isoglas.

Verwarming

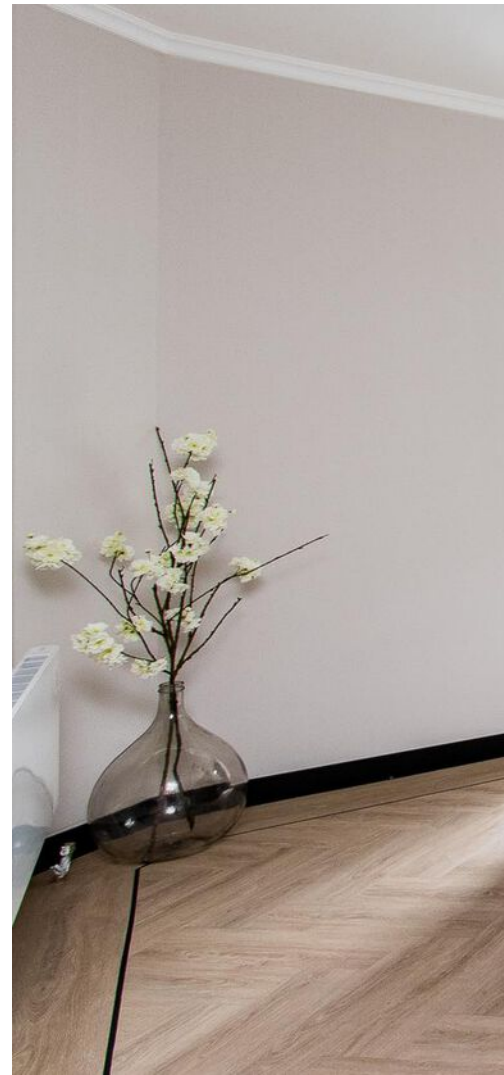
centrale verwarming middels radiatoren (bouwjaar c.v.-ketel 1996) met gekoppelde doorstroomboiler.  
Inbouwhaard in woonkamer, 3 airco-units voor koeling en verwarming.



---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





---

# Begane grond

---

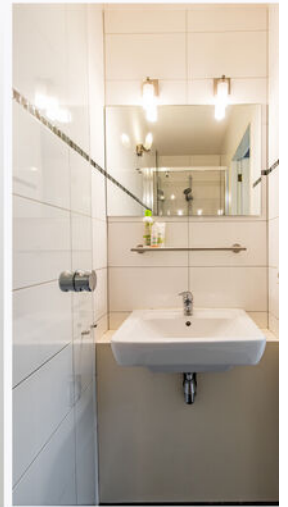


ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



# Eerste verdieping



---

# Eerste verdieping

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Eerste verdieping

---







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Tuinhuis

---



---

# Tuinhuis

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





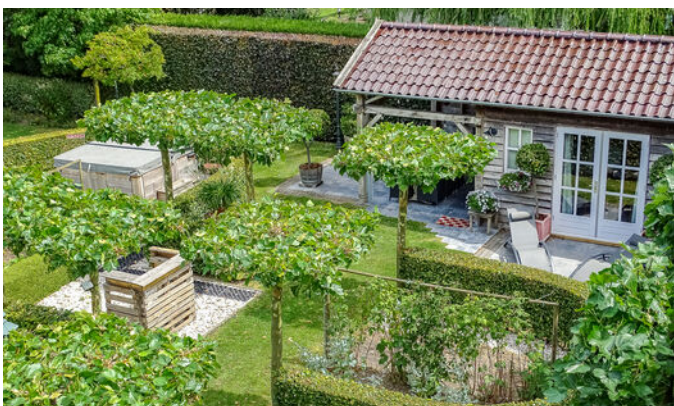
ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Tuin

---





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Bedrijfshal

---





---

# Bijdrifshal

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Bijzonderheden

- De zonnepaneelinstallatie (2021) heeft een capaciteit van 84 panelen x 360 = 30.240 WP.
- Met krachtstroomaansluiting (3 x 35 Amp), schotel-antenne en rookmelders.
- 3 airco-unit's en een ontkalkingsapparaat.
- Kunststof ramen en kozijnen in woonhuis.
- Elektrisch bedienbare screens aan woonhuis en uitvalscherf boven terras bij keuken.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B via Move.



## Wonen in Veen

Veen (2950 inwoners) ligt in de gemeente Altena aan de Afgedamde Maas (goed zwem-, vis- en vaarwater). Met overdekt winkelcentrum met daarin een grote supermarkt, bakkerij, drogist, bloemenboetiek en een lunchroom. De basisschool is een echte dorpschool en voor voortgezet onderwijs fiets je naar het buurdorp Wijk en Aalburg of naar Waalwijk en/of Sleuwijk. Verder kunt u hier heerlijk wandelen en fietsen over dijken en door polders. Veen beschikt bovendien over een eigen jachthaventje, voor uw bootje.



# Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan  
**Hoefakker 1 - 3**  
**Veen**

Kadastrale gemeente:  
**Aalburg**


Sectie: **E**

Nummer:  
**2722**

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoefakker 1 Veen



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalburg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2722	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 juni 2023  
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.



# Tekening begane grond



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



# Tekening eerste verdieping



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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			





---

# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



---

# Voor alle duidelijkheid

---

**Documentatie:**

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

**Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

**Kosten koper:**

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: 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).

**Notaris:**

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een 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 heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Overeenkomst:**

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

**Waarborgsom:**

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 ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

**NVM:**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





## Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en  
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

## Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij? Kijk dan ook eens op mijn website [www.nicovanvliet.com](http://www.nicovanvliet.com)



**Nico van Vliet**

**Kantoor Waalwijk**

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E [waalwijk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:waalwijk@hofstedemakelaardij.nl)



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



## *De makelaar die werkt*

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel