



# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs

## Vrijstaande woning met vrij uitzicht



Eethen  
C. Branderhorststraat 14

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Eethen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 495.000,- k.k.

### Vrijstaande woning met groen zicht aan de voorzijde

De symmetrische gevel van deze vrijstaande woning oogt vriendelijk. De grote, hoge ramen doen huiselijk aan, net als het rustige straatje in de dorpskern. De imposante bomen tegenover het huis filteren het zicht op de achterliggende 12de-eeuwse kerk in Romaanse stijl. De vredige sfeer ademt ook door de woning met de living aan de voorzijde. Door het zicht op het groen zijn de grote ramen van de woonkamer als een schilderij dat elk jaargetijde verandert. In de winter zit u lekker warm bij de spekstenen kachel tot de eerste zonnestralen van het naderende voorjaar lonken om te genieten van de tuin. Het vrije buitengevoel komt ook terug in de open verbinding tussen de living en de keuken. Het grote raam bij het aanrechtblad zorgt voor een fijne, lichte werkruimte. Met de slaapkamer en de badkamer op de begane grond is gelijkvloerse bewoning mogelijk.

### Volop mogelijkheden

Een fijne gezinswoning in een rustige omgeving. Op de verdieping kan de huidige berging door het plaatsen van een

*Rust en een  
vrij gevoel*

dakkapel verbouwd worden tot een tweede badkamer. Met de bergzolder boven de garage is er nog steeds voldoende bergruimte. Verder zijn er op de verdieping drie slaapkamers. De tuin rondom de woning biedt ruimte om lekker te tuinieren en het gazon nodigt uit tot ravotten.

### Loop- en fietsafstand

Landelijk wonen in een gemoedelijk dorp waar de kinderen lopend of op de fiets naar de basisschool en de sportvereniging kunnen. Daarbij ligt het gratis Drongelse veer over de Bergsche Maas naar Waalwijk op fietsafstand. Eethen is gunstig gesitueerd in de regio tussen Gorinchem en Den Bosch. Via de A59 of A27 heeft u een snelle ontsluiting in alle windrichtingen.





# Eethen

## Gemoedelijk dorp in het hart van Altena

Eethen is een klein en gemoedelijk dorp in het landelijke gebied dat bekend is onder de naam Land van Heusden en Altena. Het dorp behoort tot de gemeente Altena en telt zo'n 900 inwoners. Een klein dorp dus, maar met een actieve middenstand. Verder is er een basisschool die ook door kinderen uit de regio wordt bezocht en is er een bloeiende voetbalvereniging actief.

## Rijke historie

De bewoningsgeschiedenis van Eethen mag tot de oudste van het land worden gerekend. Als handelspost langs een Romeinse heirbaan was hier tweeduizend jaar geleden al sprake van een welvend bestaan. In de middeleeuwen ontstond hier een donkdorp met een ringvormige bebouwing rondom de 12e-eeuwse kerk. Deze schijnbaar eenvoudige dorpskerk met zijn tufstenen schip, heeft Romaanse stijlkenmerken en is een van de vroegste voorbeelden van stenen bouwkunst in Nederland.

*Vanaf de Romeinse tijd is het hier mooi wonen*

## Heusden en Altena

Het Land van Heusden en Altena is omringd door rivieren en een oase van rust en ruimte. Prachtig om over de dijken te fietsen. Twee kilometer naar het zuiden ligt het lieflijke Drongelen. Van daaruit vaart het gratis veer naar Waalwijk. Zeker niet onvermeld mogen de toeristische trekpleisters Heusden en Woudrichem blijven. Historische steden die een grote aantrekkingskracht uitoefenen op toeristen uit binnen- en buitenland. En Eethen ligt centraal. Vanaf de A59 bent u zo in Den Bosch, Tilburg en Breda. Ook de A27 is nabij waardoor ook de Randstad binnen bereik ligt.



# Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1971
Ligging	Gelegen in dorpskern van Eethen
Bereikbaarheid	Met de A59 en A27 in de buurt zijn Den Bosch, Breda, Gorinchem en Tilburg in een klein tot dik half uur bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	143 m <sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	20 m <sup>2</sup>

Inhoud	524 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	386 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gelegen in de dorpskern zonder dichte bebouwing tegenover;</li><li>• Gelijkvloers te bewonen met slaapkamer en badkamer op begane grond;</li><li>• Gunstig gesitueerd in de regio tussen Gorinchem en Den Bosch.</li></ul>
------------------------------	--

# Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, slaapkamer, badkamer, woonkamer, woonkeuken en bijkeuken.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers en berging.
Tuin	Oprit, garage, achtertuin en zijtuin.



# Indeling

## Begane grond

### Hal

De open trap naar de verdieping maakt de entree ruimtelijk.  
De meterkast bevindt zich in de hal.

### Toilet

Met staand closet en fonteintje.





## Woonkamer

Deze lichte woonkamer biedt mooi zicht op het groen en de 12de-eeuwse kerk. Bij de speksteenkachel is het behaaglijk en kunt u in alle rust heerlijk ontspannen. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin.









## Keuken

De keuken heeft een open verbinding met de woonkamer. Het werkblad is voorzien van een vijfspots gasfornuis (Smeg), oven, afzuigkap, spoelbak met quooker, en vaatwasser.

## Bijkeuken

Met een witgoedaansluiting, cv-ketel (Itho Daalderop) en waterontharder. De bijkeuken heeft een achterdeur.







## Slaapkamer

Ruime slaapkamer voorzien van airco.

## Badkamer

Met douche en wastafelmeubel. De badkamer is zowel vanuit de slaapkamer als de bijkeuken bereikbaar.





# Eerste verdieping

## Overloop

Met vide.

## Berging

Aan het eind van de overloop is een berging. Door het plaatsen van een dakkapel kan hier een badkamer gecreëerd worden.

## Drie slaapkamers

De twee kamers aan de voorzijde zijn door een deur met elkaar verbonden, waardoor ze ideaal zijn als slaapkamer met werkkamer. Als u de entree wijzigt, kunnen de vertrekken gebruikt worden als twee separate slaapkamers. De linker kamer geeft toegang tot de bergzolder. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een grote kastruimte en een dakraam.











# Buiten

## Oprit

De oprit loopt langs de zijkant van het huis door naar de garage.

## Garage

De garage heeft een kanteldeur en bergzolder.

## Tuin

De tuin loopt rondom het hele huis. In de achtertuin is een terras gesitueerd. Het gazon is omgeven door verschillende soorten groen zoals een haagje bij de voortuin en struiken in de zij- en achtertuin. In de tuin is een buitenkraan.









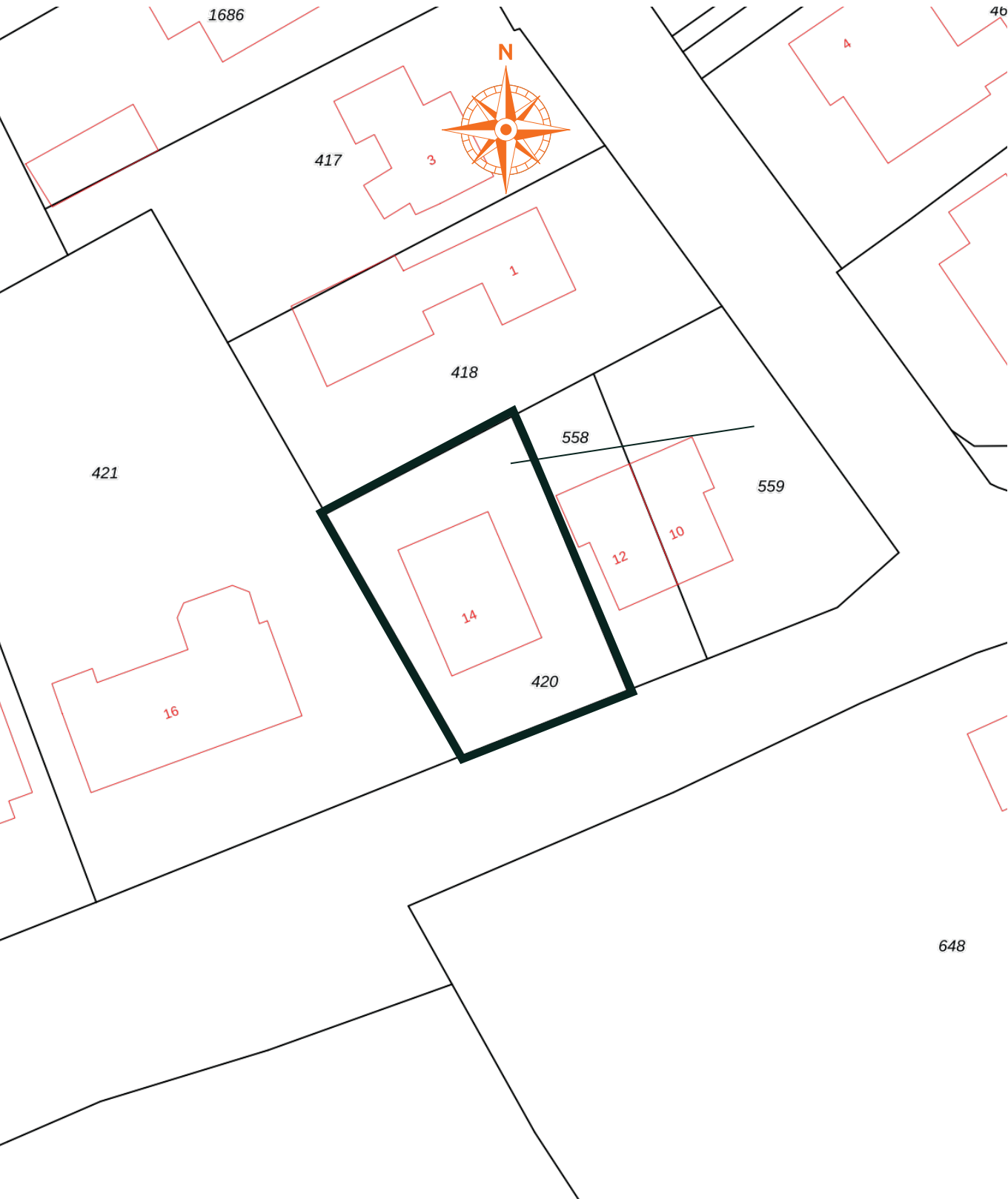
# Bouwkundige gegevens

Structuur	De woning bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, op de verdieping van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak is gedekt met zwarte betonpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Itho Daalderop).
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	C
Bouwkundige staat en staat van onderhoud:	<p>Het woonhuis is in 1971 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon



# Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie C, nummer 420., groot 386 m<sup>2</sup>.



# Plattegronden

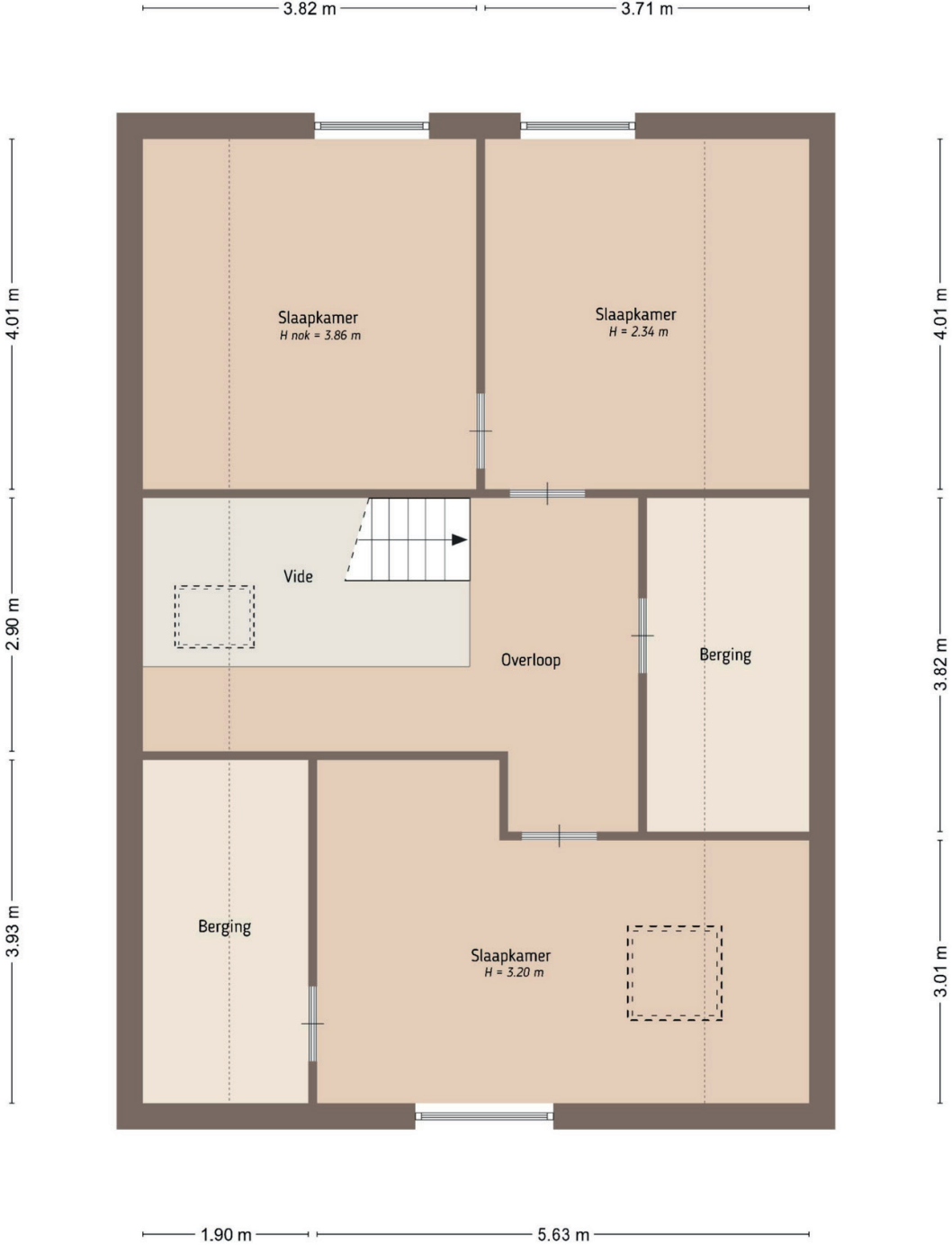
Begane grond





# Plattegronden

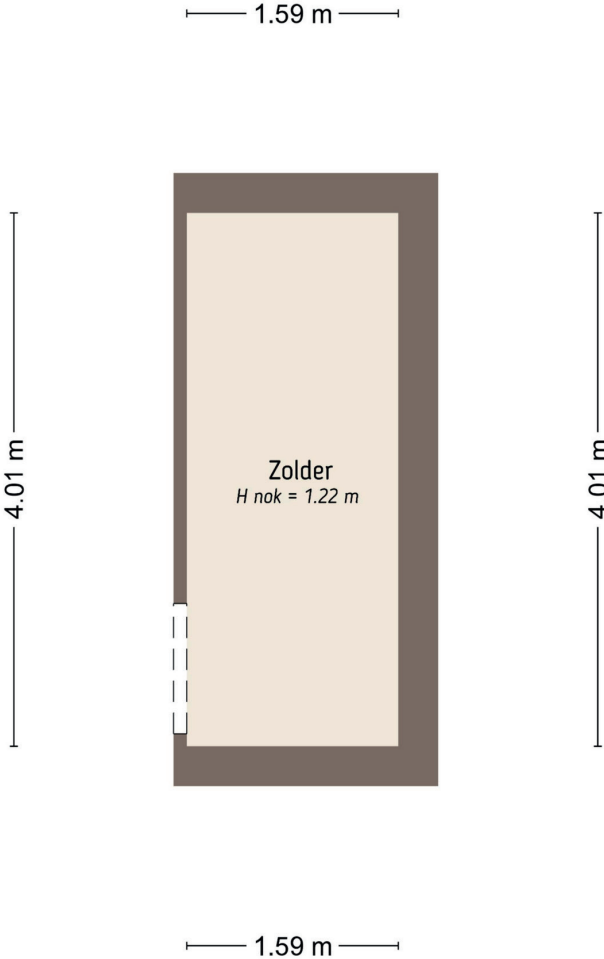
Eerste verdieping



# Plattegronden

Zolder

---



# Interesse? Neem contact op met:

## Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur  
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



## Algemeen

### Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, tel. 0183 51 61 00, internet gemeentealtena.nl.

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218  
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648  
BTW 8501.13.131B01