



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Luxe en stijlvolle villa



Eethen
Kleibergsestraat 38

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Eethen



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 785.000,- k.k.

Luxe en stijlvolle villa

Aan de dorpsrand van Eethen is deze villa een opvallende verschijning. De wit gepleisterde muren en de klassieke opgang trekken direct de aandacht. Het bouwjaar is 1930, maar in 2005 vond een ingrijpende verbouwing plaats met onder andere de aanbouw van de vleugel. Hierdoor ontstond de typerende T-vormige structuur en werd er veel extra woonruimte gecreëerd. Bijzonder is ook het prachtige zicht op de omringende landerijen waar de zonsondergang nog vrij spel heeft. De grandeur van het goede leven ademt door de nieuw aangelegde tuin en het stijlvolle interieur. In de chique woonkamer schenkt de imposante zandstenen schouw met gashaard behaaglijkheid. De erker met openslaande deuren haalt het buitenleven binnen en de hoge nok onderstreept het heerlijke, vrije gevoel. De riante leefkeuken met kookeiland nodigt uit tot kokkerellen en natafelen rondom de schouw met houtkachel. Ook de nieuw aangelegde tuin rondom de villa is gemaakt om te genieten. Borrelen op het grote terras, terwijl de kinderen spelen op het gazon. De veranda met houtkachel is de plek om lange zomeravonden door te brengen. En niet te vergeten de riante slaapkamer met openslaande deuren naar de veranda en luxe badkamer op de begane grond maken gelijkvloers wonen mogelijk.

Een zee aan ruimte

Deze levensloopbestendige villa biedt een zee aan ruimte,

*Sfeervolle villa
op fijne plek*

buiten én binnen. Op de verdieping zijn twee slaapkamers, een badkamer en twee grote bergingen. Aan de achterzijde is een inpandige garage/berging met bergzolder en een nieuw, multifunctioneel tuinhuis van 35 m². Het tuinhuis met glazen schuifpanelen is te gebruiken als dubbele garage of een ideale plek om een hobby te ontplooiën. Dus wat de wensen ook zijn, wonen en werken aan huis of wonen met een gezin, deze uitstekend onderhouden en moderne villa staat voor u klaar.

Landelijk en centraal

De kavel ligt heerlijk vrij met aan de voorzijde volop parkeerruimte en aan de achterzijde een tuin met vrij uitzicht. En daarbij woont u verrassend centraal. In ruim een kwartier bent u met de auto in Den Bosch en in tien minuten tijd rijdt u de A27 op om daarna snel door te rijden naar Utrecht of Breda. Kortom, een heerlijke landelijke plek in Altena met diverse grote steden dichtbij.





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 welvarend 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	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930, uitgebouwd in 2005
Ligging	Aan de rand van het dorp
Bereikbaarheid	Eethen ligt in het Land van Heusden en Altena, tegenwoordig gemeente Altena op circa 10 km van de A27. Steden als Gorinchem (25 km), Zaltbommel (20 km), 's-Hertogenbosch (20 km), Tilburg (30 km) en Breda (30 km) zijn goed bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	210 m ²
- overige in pandige ruimte	28 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
- externe bergruimte	40 m ²

Inhoud	935 m ³
Perceeloppervlakte	740 m ²
Aantal kamers	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

U	
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none">• Stijlvolle villa aan de rand van het dorp;• Chique woonkamer en riante leefkeuken;• Volledig gelijkvloers bewonen met slaapkamer en badkamer op begane grond;• Volwaardige verdieping met twee slaapkamers, badkamer en veel bergruimte;• Nieuw multifunctioneel tuinhuis (35 m²).• Vrije ligging met prachtig uitzicht vanuit de achtertuin.

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkeuken, tussenhal, woonkamer, doorgang, badkamer, slaapkamer en garage.
Eerste verdieping	Overloop, twee slaapkamers, badkamer, twee bergingen en zolder boven garage.
Tuin	Voortuin met poort en parkeerplaatsen en achtertuin met berging, veranda en nieuw tuinhuis/tuinkamer.



Indeling

Begane grond



Hal

Via de overdekte entree met robuuste constructie (Belingahout) komt u in de riante hal. Het geeft direct een goede eerste indruk die is samen te vatten als sfeer met gebruik van hoogwaardige materialen zoals een vloer van Belgisch hardsteen gecombineerd met marmer en fraai gestucte plafonds. In de hal is ruimte voor het toilet met wandcloset en fonteintje en voor de garderobe.





Woonkeuken

Een sieraad in deze woning is de royale woonkeuken met op de vloer grote gebakken tegels. En ruimte om avonden lang te genieten rondom de schouw met houtkachel, met zicht op het kookeiland. De eikenhouten 'Tinello'-keuken is van hoge kwaliteit en bestaat uit een kast met combimagnetron, koelkast, vier vriesladen en apothekerskast, een dressoir met kastuimte en het eerder genoemde kookeiland voorzien van spoelbak met quooker, 5-pits gas-op-glas, afzuigkap en vaatwasser. Alle drie de opstellingen zijn afgewerkt met een hardstenen werkblad.





Woonkamer

Een chique ruimte met aan de basis een vloer van wagondelen aangebracht in Hongaarse punten. De blikvanger in deze kamer is de imposante zandstenen schouw met gashaard. De living is heerlijk tuingericht dankzij een erker met openslaande deuren. De nokhoogte van 4,47 meter versterkt het ruimtelijke effect.

Doorgang

Een tussenruimte centraal in de woning die toegang geeft tot de badkamer en slaapkamer op de begane grond.







Badkamer

De luxe, deels met facettegels betegelde badkamer, is compleet met een dubbel wastafelmeubel, ligbad, inloofdouche en wandcloset. Fraai is de afwerking met hout en hardsteen.

Slaapkamer

De masterbedroom, direct naast de badkamer, is ruim en voorzien van een kastenwand. Fijn zijn de openslaande deuren naar de veranda.

Garage

De garage maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw en is bereikbaar vanuit de achtertuin middels een kanteldeur met loopdeur. De garage biedt plek aan de wasmachineaansluiting en de cv-ketel (Daalderop Itho, 2013). De garage is verwarmd en voorzien van warm/koud-water. Boven de garage is een bergzolder.





Eerste verdieping

Overloop

Fraai is de trapopgang vanuit de woonkeuken naar de overloop met vide. Dankzij het dakraam valt er mooi licht op de trap en de overloop.

Badkamer

Separate badkamer met douche, wastafel en closet, vanaf de overloop toegankelijk.

Twee slaapkamers + bergingen

Twee volwaardige slaapkamers telt de verdieping. De eerste aan de voorzijde, de tweede is een riante L-vormige slaapkamer. Bijzonder is het raam, boven de luifel in de woonkamer, waardoor je in de living kunt kijken. Handig om te weten, is de directe toegang tot twee grote bergingen van 12 m² en 10 m².







Buiten

Tuin

Vanaf de Kleibergseweg biedt een klassieke poort met gietijzeren hekwerk en gemetselde poeren toegang tot het erf met klinkerbestrating. Hier is voldoende ruimte om twee auto's te parkeren; inclusief aansluiting laadpaal. Langs de woning loopt een oprit naar de achterzijde.

De tuin rondom is afgelopen jaren opnieuw aangelegd. De achtertuin is fraai aangelegd met gazon, groot terras, tuinkamer en veranda met open haard. Hier geniet u van weidse vergezichten over het Brabantse polderlandschap.

Tuinhuis

Het nieuwe tuinhuis heeft een betonnen fundering en 12 glazen schuifpanelen, en is voorzien van diverse stroompunten, dimbare verlichting en afsluitbare tussendeur naar de oorspronkelijke garage. Door de oprit langs het huis en het grote, bestrate terras is de tuinkamer ook bruikbaar als dubbele garage voor uw auto, oldtimers of motoren.





Bewoners vertellen

Wij hebben in de afgelopen jaren enorm genoten van het unieke karakter van ons droomhuis; de klassieke lijnen van een woonboerderij en de moderne faciliteiten zoals een ruime woonkeuken met kookeiland en houtkachel, plus het gemak van een badkamer en slaapkamer op de begane grond.

Wij hebben de traditie voortgezet om de woning verder uit te breiden met een ruime aanbouw met glazen schuifpanelen die als zonnige tuinkamer of garage voor 2 auto's gebruikt kan worden.

Doordat onze woning aan de rand van het dorp Eethen staat, is er een schitterend weids uitzicht over de weilanden en een vogelbroedgebied op loopafstand. Het natuurgebied voelt als een verlengstuk van onze achtertuin, waar we elke dag tot de laatste minuut kunnen genieten van de zonsondergang. In de sloten rond de woning broeden de eenden en meerkoetjes en landt er regelmatig een reiger of ooievaar.

Ook binnen is het fijn in deze verbouwde villa door de woonkamer met een nokhoogte van 4,50 meter, en de antieke zandstenen schouw met ingebouwde gashaard. De erker met openslaande deuren is tuingericht en sluit aan op het betegelde terras waar we regelmatig samen met vrienden hebben genoten van een gezellige BBQ met cocktails! En de walnotenboom in de tuin levert jaarlijks een flinke hoeveelheid walnoten op, die we graag gebruiken in salades of als gezond tussendoortje.

Eethen is een rustig dorp met meerdere sportverenigingen, een basisschool, een prachtige historische kerk en een oorlogsmonument waar jaarlijks 4 mei wordt herdacht. Daarnaast is er een dependance van de huisarts en een fysiotherapiepraktijk gevestigd.



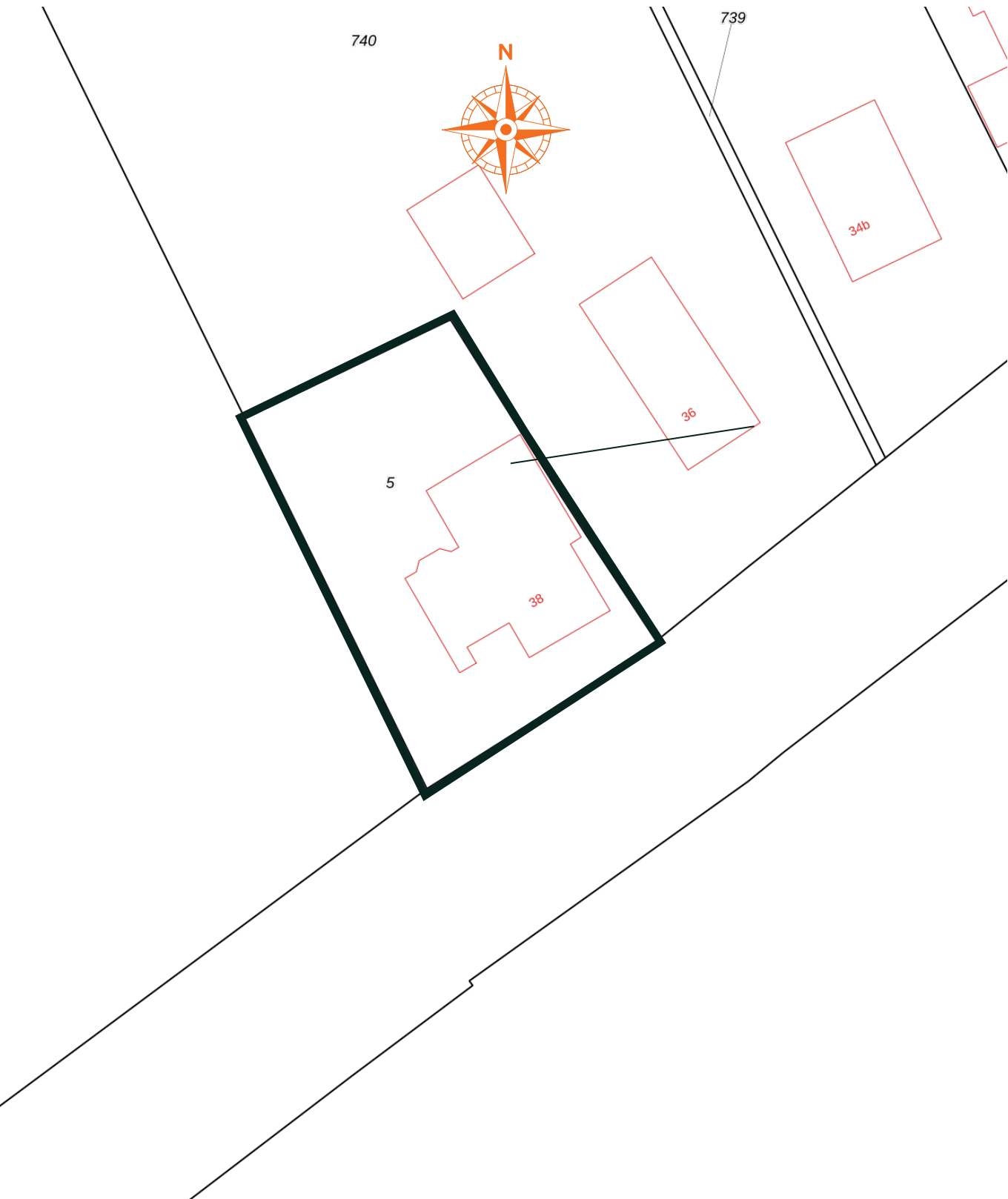
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengestelde kap.
Fundering	De woning heeft een strokenfundering.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van een pleisterlaag in een lichte kleurstelling.
Kap	De samengestelde kap is gedekt met zwarte pannen. De zinken goten bevinden zich in een houten ombouw.
Ramen, deuren en kozijnen	De ramen en kozijnen zijn van hout, voorzien van vlakverdeling, en deels bezet met dubbele beglazing. De kozijnen aan de oostzijde van het woonhuis en in de slaapkamer op de parterre zijn voorzien van rolluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschiedt middels een cv-ketel (Daalderop Itho, 2013). De tussenhal, het toilet en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming. Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig (2023) en een nieuwe meterkast (2023).
Isolatie	De woning is grotendeels voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie en dubbele beglazing.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1930 verbouwd en in 2005 gerenoveerd en uitgebouwd 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.



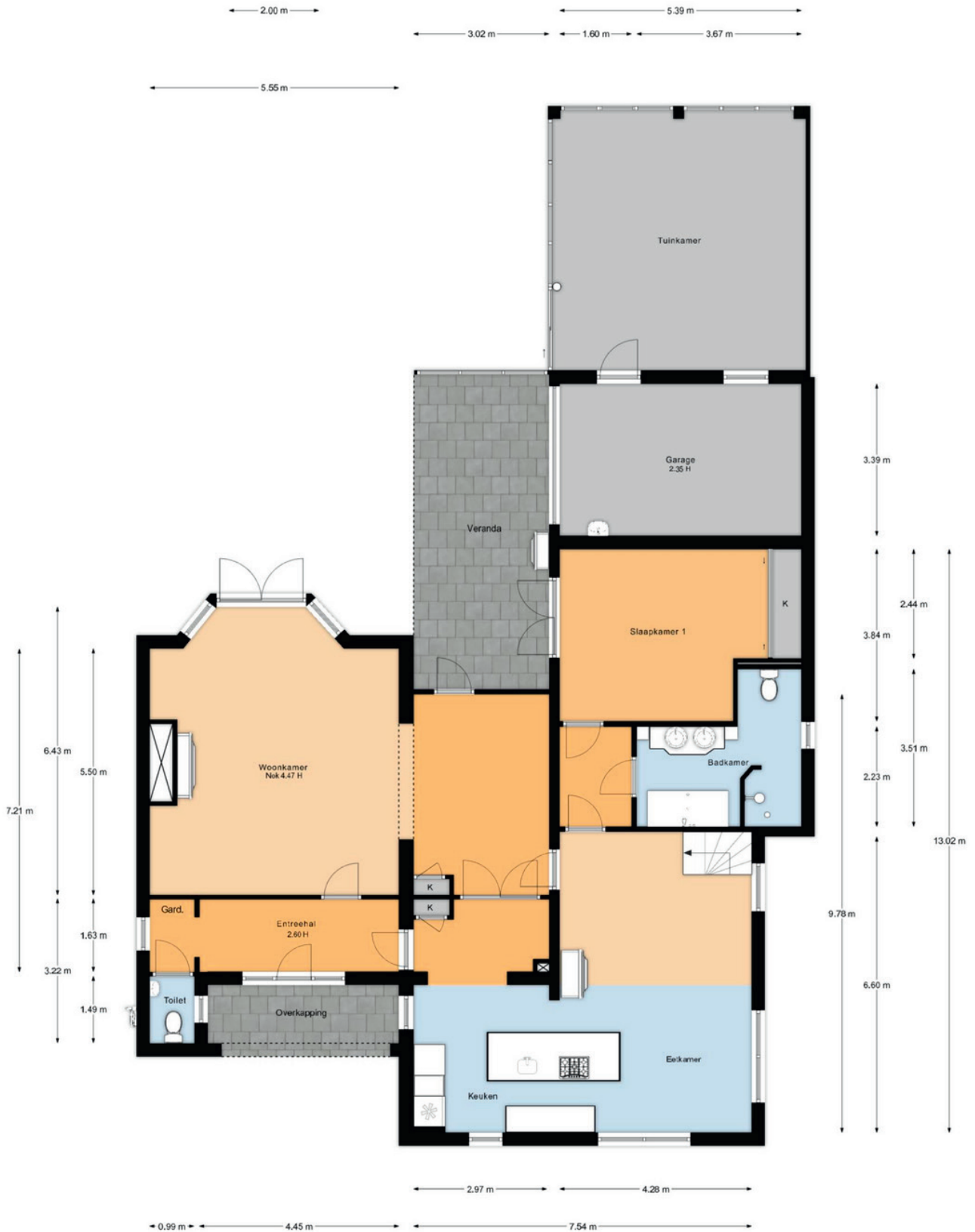
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie C, nummer 5, groot 7 are 40 centiare (740 m²).



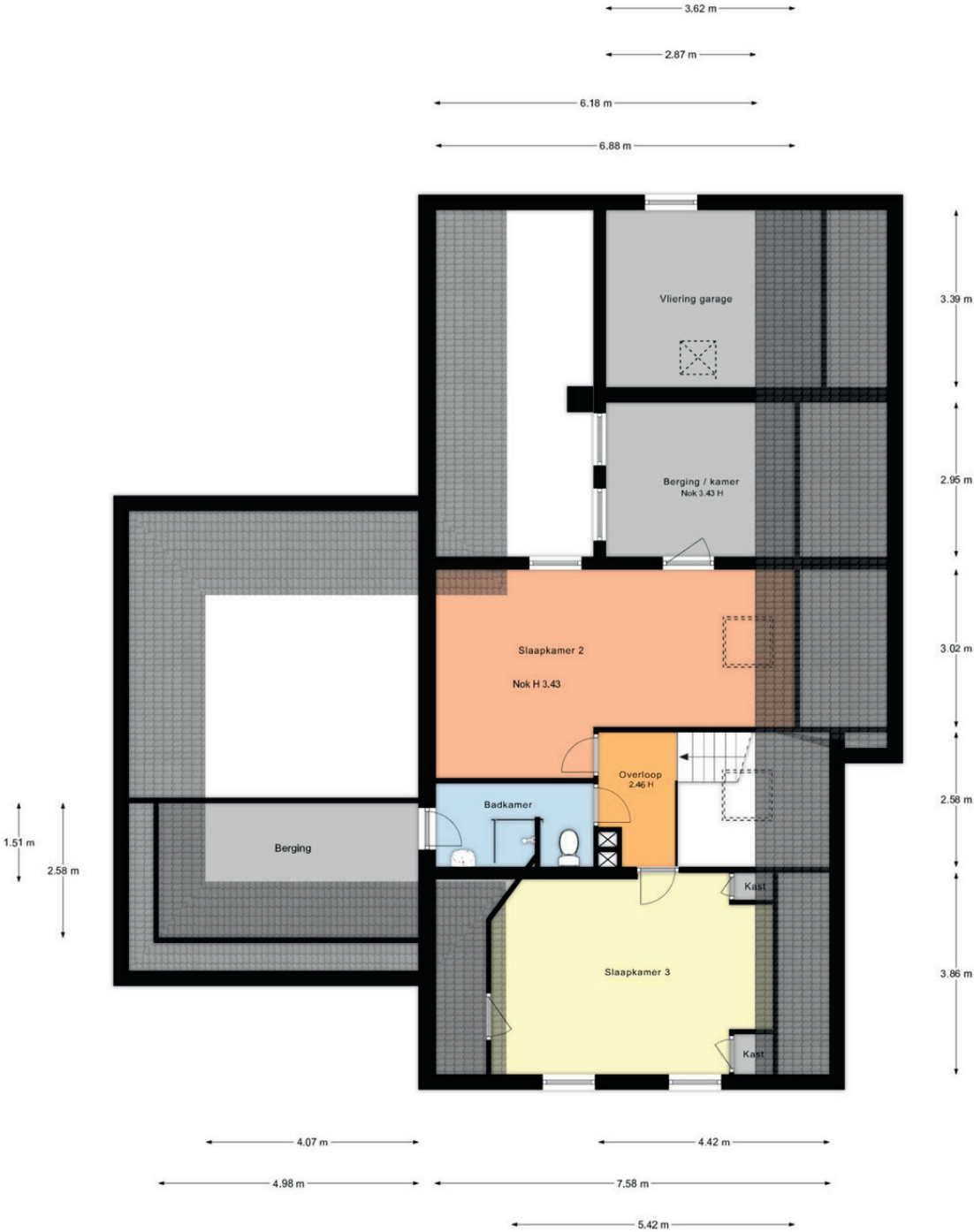
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Verdieping



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[®]

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