



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Authentieke woonboerderij



C.Branderhorststraat 16
Eethen

€ 700.000,- 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**?

Ruimte, karakter en mogelijkheden in het hart van Eethen! Royale woonboerderij gesitueerd tussen de steden Den Bosch en Gorinchem op een prachtig perceel, met onder andere een enorme living, slaapkamer en badkamer op de begane grond, een mogelijkheid voor een atelier en volop extra ruimte voor hobby en werk. Een karaktervolle plek met een verhaal én alle ruimte om er een eigen verhaal aan toe te voegen.



Woonoppervlakte
200m²



Aantal slaapkamers
5



Perceeloppervlakte
2242m²



Totaal aantal kamers
6



Bouwjaar
1955



CV
Daalderop, 2009



Energielabel
D



Isolatievormen
spouwmuur



C.Brandershorststraat 16, Eethen

€ 700.000,- K.K.



Het hele verhaal

In 't Gareel is zo'n woonboerderij waar ruimte, karakter en mogelijkheden op een mooie manier samenkomen. Gelegen op een markante plek, direct tegenover de dorpskerk in Eethen, op een indrukwekkend perceel van maar liefst 2.242 m². Achter de karakteristieke uitstraling gaat een verrassend ruime woning schuil, met onder meer een royale living met open haard, een woonkeuken, serre/tuinkamer, werkkamer, slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de verdieping zijn nog eens drie slaapkamers, een tweede badkamer en een zeer grote hobbyzolder c.q. atelier aanwezig. De voormalige wagendeuren hebben plaatsgemaakt voor een enorm raam in de living. Een prachtig detail dat de geschiedenis van het pand zichtbaar houdt, terwijl het tegelijkertijd zorgt voor een zee aan licht. Aan de tuinzijde sluit een serre c.q. tuinkamer met kitchenette en schuifpui aan op de woning. Vanuit hier stap je zo de royale achtertuin in. En dan is er de ruimte buiten. Een eigen oprit, garage, overkapping, houten berging en achter op het perceel een orangerie die wacht op een nieuwe bestemming. Het grote perceel biedt volop mogelijkheden voor liefhebbers van tuinieren, het houden van dieren, ruimtezoekers, hobbyisten, kunstenaars of mensen die wonen graag combineren met werken aan huis. De combinatie van veel woonruimte, een royale tuin, karakteristieke details en diverse extra ruimtes maakt deze woonboerderij tot een bijzonder en veelzijdig geheel.

Wonen:

Via de bijzonder ruime entree kom je binnen in een woning die direct een gevoel van ruimte geeft. Vanuit de hal is er toegang tot diverse vertrekken, de kelder en de vaste trap naar de verdieping. De living is met recht super royaal te noemen. Hier is alle ruimte voor een grote zithoek, een royale eettafel en verschillende gezellige hoekjes. De Flam open haard vormt een sfeervol middelpunt. Bijzonder is het grote raam op de plek waar vroeger de wagendeuren zaten. De markies aan de buitenzijde geeft het geheel extra karakter én biedt op zonnige dagen een prettige beschutting. Aan de achterzijde bevindt zich de serre c.q. tuinkamer. Dankzij de grote schuifpui staat deze ruimte mooi in verbinding met de tuin. De aanwezige kitchenette maakt de ruimte bovendien bijzonder praktisch voor lange zomeravonden, feestjes of gewoon een kop koffie met uitzicht op de tuin. Naast de royale leefruimtes beschikt de begane grond over een extra werkkamer, ideaal als thuishkantoor, studeerkamer of hobbyruimte.

Koken:

De woonkeuken vormt een fijne plek voor het dagelijks leven. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een gaskookplaat, schouw, oven/combimagetron en vaatwasser. Er is voldoende ruimte om naast het koken ook gezellig samen te eten. De keuken staat bovendien in directe verbinding met de rest van



de woning, waardoor koken hier echt onderdeel wordt van het wonen. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Een vaste kastenwand zorgt hier voor volop bergruimte en er zijn aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger aanwezig.

Slapen en baden:

Een groot pluspunt van deze woonboerderij is dat er op de begane grond al een slaapkamer en badkamer aanwezig zijn. Dat maakt de woning niet alleen comfortabel voor nu, maar ook interessant met het oog op de toekomst. De badkamer op de begane grond is uitgerust met een zitbad/douchecombinatie, zwevend toilet, bidet, vaste kast en wastafelmeubel. Op de verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, logees of bijvoorbeeld een combinatie van slapen en werken. De tweede badkamer op de verdieping is royaal uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, toilet en wastafel. Zo beschikt de verdieping over een complete eigen sanitaire ruimte. En dan is er nog de zeer grote hobbyzolder. Een geweldige ruimte voor iedereen die behoefte heeft aan extra opslag, een hobbyruimte, speelruimte of simpelweg heel veel plek voor spullen.

Buitenleven:

Het perceel is maar liefst 2.242 m² groot en biedt daardoor volop mogelijkheden om verschillende terrassen, borders, speelplekken of hobbyruimtes te creëren. De tuin achter de woning geeft de woonboerderij een heerlijke mate van privacy en ruimte. Ook het houden van dieren is geen enkel probleem. Vanuit de serre stap je zo naar buiten en is het gemakkelijk om het binnenleven naar buiten te verplaatsen. Op het terrein bevindt zich een eigen oprit met aansluitend een garage. De garage is uitgevoerd met een betonvloer, metselwerk en een pannendak en heeft een kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur aan de zijkant. De garage is circa 3 x 8 meter groot. Aansluitend bevindt zich een overkapping, ideaal voor het opslaan van hout of andere materialen. Daarnaast staat er nog een houten berging van circa 3,5 x 3,5 meter. Achter op het perceel staat bovendien een orangerie, momenteel in gedateerde staat. Juist daarin schuilt misschien wel een mooie kans: met wat aandacht kan hier een bijzondere plek van worden gemaakt. Een tuinkamer, atelier, hobbyruimte of heerlijke plek om lang te tafelen? De mogelijkheden zijn er.



Mogelijkheden:

Deze woonboerderij is bij uitstek geschikt voor mensen die nét wat meer nodig hebben dan alleen een woning. De combinatie van woonruimte, hobbyzolder, een mogelijk atelier, garage en het enorme perceel maakt het object bijzonder veelzijdig. Het atelier biedt een mooie plek voor creativiteit en ondernemen aan huis. En voor wie regelmatig met grotere of zwaardere materialen werkt, is zelfs gedacht aan een takelsysteem waarmee vanaf de oprit spullen naar boven kunnen worden getakeld. Of je nu droomt van een grote werkplaats, een atelier, een praktijk aan huis, een royale hobbyruimte, een plek voor verzameling en opslag of simpelweg heel veel ruimte om te wonen en te genieten: hier kan veel.

Locatie:

Het pand ligt op een mooie en markante plek tegenover de dorpskerk in Eethen. Eethen is een karakteristiek dorp in het Land van Heusden en Altena, waar het dorpse leven en de rust van het buitengebied mooi samengaan. Dagelijkse voorzieningen en de omliggende dorpen zijn goed bereikbaar, terwijl je vanuit Eethen snel de landelijke omgeving in rijdt. De regio staat bekend om haar weidse landschap, polders, dijken en het vele groen. Ook plaatsen als Woudrichem, Den Bosch, Wijk en Aalburg, Werkendam, Heusden en Gorinchem zijn vanuit de omgeving goed bereikbaar. Hier woon je dus niet midden in de drukte, maar wel centraal genoeg om voorzieningen en steden binnen handbereik te hebben.





Hal | Entree













Serre



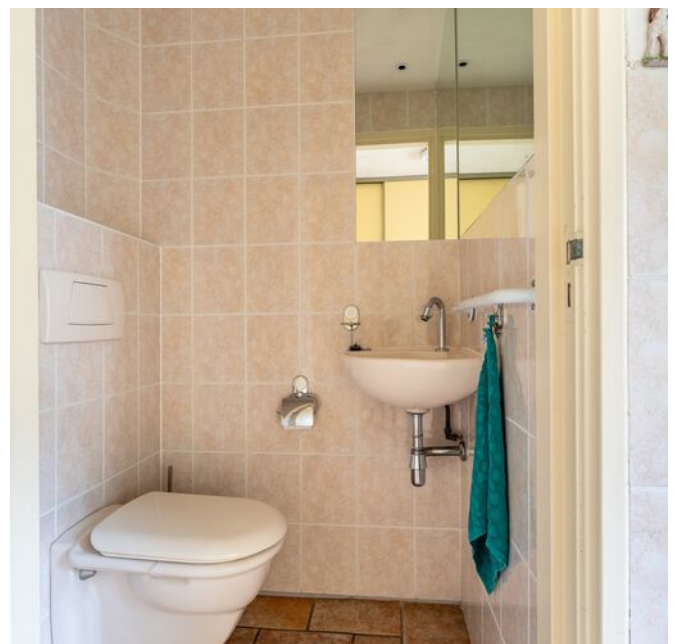


Koken



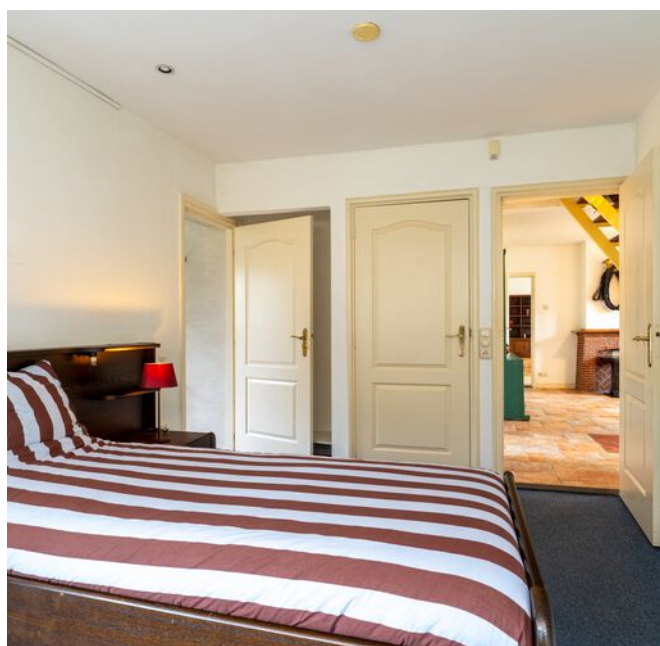


Bijkeuken | Toilet





Slapen





Baden





Plattegrond | Begane grond





3D Plattegrond | Begane grond





Slapen







Baden







Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping















Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grond van deels beton en deels houten delen. De verdiepingvloer is van beton. De woonboerderij heeft geïsoleerde gevels, deels kunststof kozijnen en de dakisolatie bestaat uit HWC platen. Het geheel is met pannen gedekt.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaart 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. Doordat de woning verkocht wordt door erfgenamen zal de 'as where as' clausule worden opgenomen wat inhoudt dat je de woning koopt zoals het er nu bij staat.
- 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.



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object C. Branderhorststraat 16, 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	☒	☐	☐	☐
Benzinegrasmaaier, 2x maairobot	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken en zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

C. Branderhorststraat 16, Eethen



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	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
2x straalkachel badkamer	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
Haardpartij (v.v. ventilatiesysteem) Met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☒	☐	☐	☐
Antieke kachel entreehal (decoratie)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
Oven/Combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Inductiekookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☐	☒
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank zolder	☒	☐	☐	☐

C. Branderhorststraat 16, Eethen



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Inbouwkast	☒	☐	☐	☐
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:				
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Oliekacheltje in kas +olievat carport.	☒	☐	☐	☐
Gareel/draagzadel entreehal	☒	☐	☐	☐
Takel zolder c.a.	☒	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Begrenzingsdraad/perimeterkabel van maairobot zijn defect.



Energie label woningen

Registratienummer
929987950

Datum registratie
30-07-2026

Geldig tot
29-07-2036

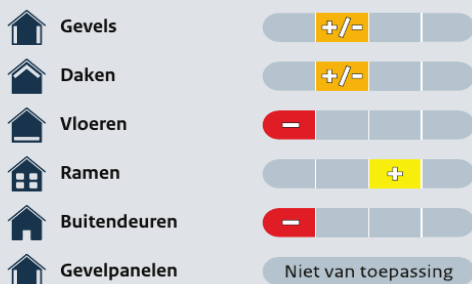
Deze woning heeft energielabel

D

253,17 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



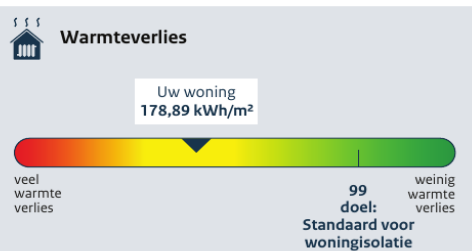
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.570 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 54,74

Aandeel hernieuwbare energie [%] 6,4

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

C.Branderhorststraat 16
4266EL Eethen

Bouwjaar
1955

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
243 m²



Energieadviseur
E. Eroglu



Kadastrale kaart

Uw referentie: Aalburg C 421



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie C

Perceel 421

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 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.



C. Branderhorststraat 16

Eethen



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Het pand ligt op een mooie en markante plek tegenover de dorpskerk in Eethen. Eethen is een karakteristiek dorp in het Land van Heusden en Altena, waar het dorpse leven en de rust van het buitengebied mooi samengaan. Dagelijkse voorzieningen en de omliggende dorpen zijn goed bereikbaar, terwijl je vanuit Eethen snel de landelijke omgeving in rijdt. De regio staat bekend om haar weidse landschap, polders, dijken en het vele groen. Ook plaatsen als Woudrichem, Den Bosch, Wijk en Aalburg, Werkendam, Heusden en Gorinchem zijn vanuit de omgeving goed bereikbaar. Hier woon je dus niet midden in de drukte, maar wel centraal genoeg om voorzieningen en steden binnen handbereik te hebben.



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



**C.Branderhorststraat 16
Eethen**

€ 700.000,- 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!



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



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 waardebeoordeling 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



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena