

Welkom bij

Berenhoeksestraat 4 WIJK EN AALBURG



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Unieke kans!

Ben jij op zoek naar een ruime, moderne, instapklare en energiezuinige woning waar je zó in kunt? Dan is deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning dé kans die je niet wilt missen. Gelegen op een top locatie, op steenworp afstand van diverse voorzieningen.

De woning is gebouwd rond 1957, maar volledig aangepast aan de woonwensen van nu. Zo is de woning voorzien van een luchtwarmtepomp, grotendeels HR++ glas, na-geïsoleerde gevels en 20 zonnepanelen. De begane grond is uitgerust met vloerverwarming en een gezellige houtkachel. De woonkamer is licht dankzij de openslaande tuindeuren en sluit aan op de praktische keuken met deur naar de tuin. De keuken is vernieuwd in 2023 en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en de badkamer is in 2024 volledig gemoderniseerd. Met drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping en een extra bergruimte op de vliering is er ruimte genoeg voor het hele gezin.

De achtertuin, gelegen op het westen, beschikt over een gazon, een zonneterras én een ruime overkapping waar je het hele jaar door heerlijk zit – De vrijstaande stenen berging is ideaal voor fietsen, klusspullen of voor opslag.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1956

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 98 m²

Inhoud woonhuis

ca. 421 m³

Perceeloppervlakte

261 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Badkamervoorzieningen

inloopdouche, wastafelmeubel en toilet

Buitenruimte

Ligging

de woning is gelegen nabij het centrum, diverse voorzieningen waaronder, supermarkt, bakkers, slager, diverse winkels en scholen

Tuin

onderhouds vriendelijke voor en achtertuin, voorzien van gazon, zonneterras en overkapping

Berging

Soort berging

vrijstaand stenen berging

Parkeren

er is parkeergelegenheid op eigen terrein

Energie

Isolatie

muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels HR++ glas, platte dak is geïsoleerd

Verwarming

c.v.-ketel AWB (bj. 2009), lucht-lucht warmtepomp (bj. 2024), airco-units, de woning wordt verwarmd door een vloerverwarming op de begane grond, houtkachel en radiatoren.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



www.hofstedemakelaardij.nl

Begane grond

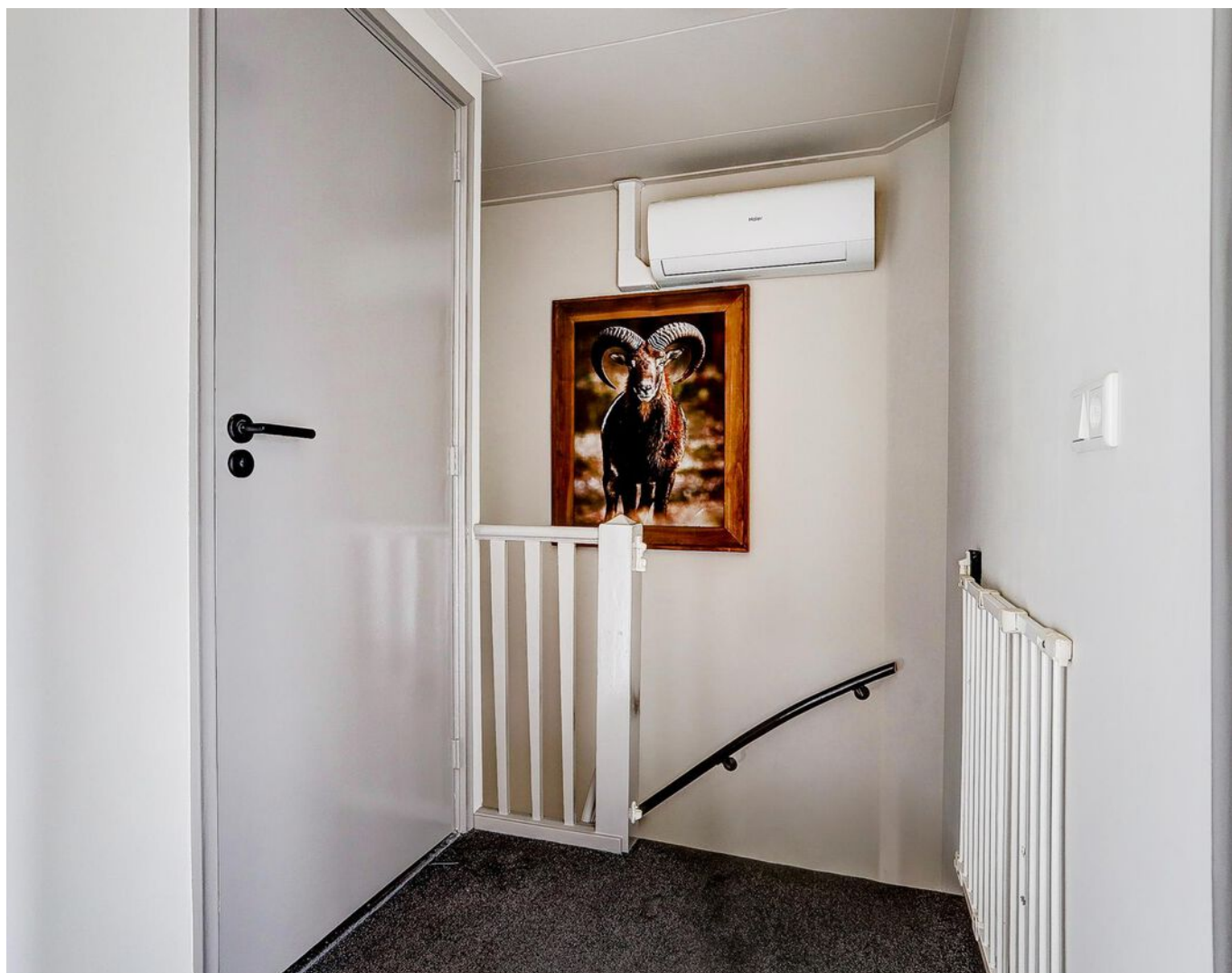


ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

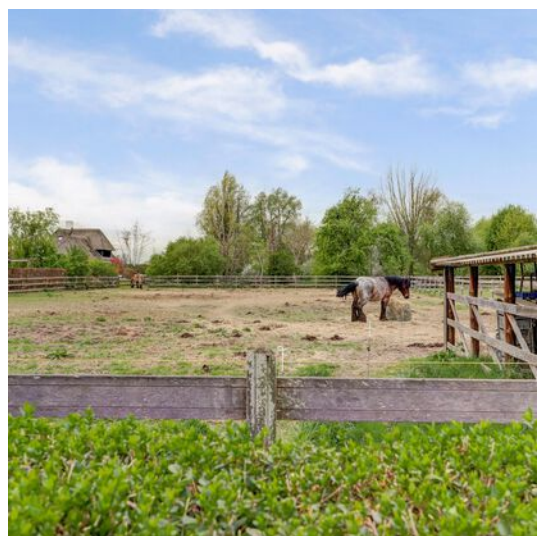
Eerste verdieping



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



www.hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Bijzonderheden

- De woning heeft een 20-delige zonnepaneelinstallatie. Deze heeft in 2024 6440 kWh opgeleverd.
- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er in de koopakte een zogeheten "ouderdomsclausule" opgenomen.
- Er is een erfdienstbaarheid gevestigd deze zijn opgenomen in de voorgaande akte van levering.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in MOVE.



Wonen in Wijk en Aalburg

Wijk en Aalburg ligt in de gemeente Altena en kent een goed voorzieningsniveau op het gebied van winkels en andere voorzieningen zoals een tandartsenpraktijk, apotheek, onderwijs, etc. Ook op recreatief- en sportief gebied valt hier van alles te beleven. Uitstekende mogelijkheden voor watersportliefhebbers aan de Afgedamde Maas. Er is een verenigingshaven waar watersportliefhebbers hun bootje kunnen afmeren. Verder kun je heerlijk fietsen langs de historische stadjes. Op afstand van ca. 16 autominuten van 's-Hertogenbosch.



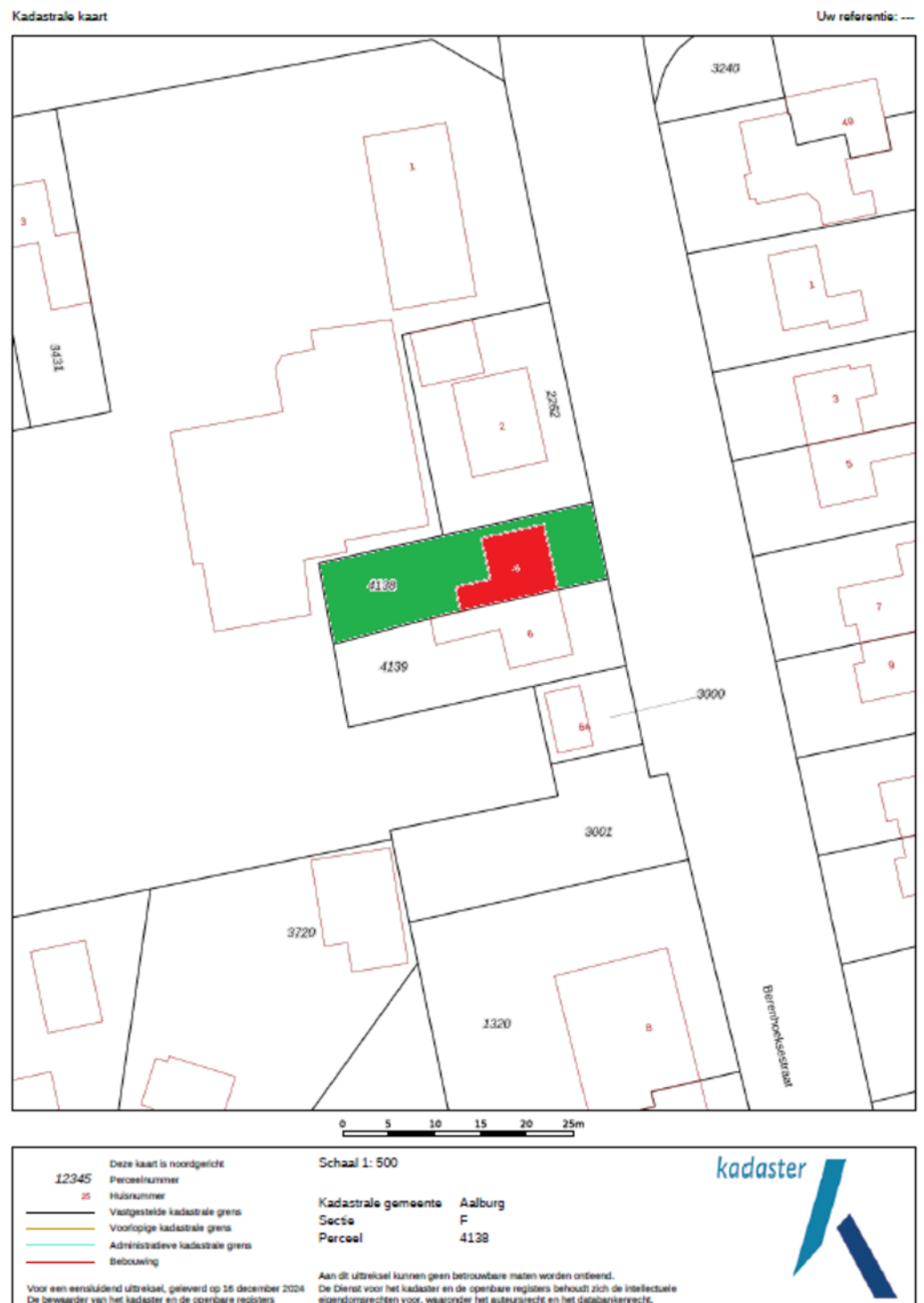
Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Berenhoeksestraat 4
Wijk En Aalburg

Kadastrale gemeente:
Aalburg

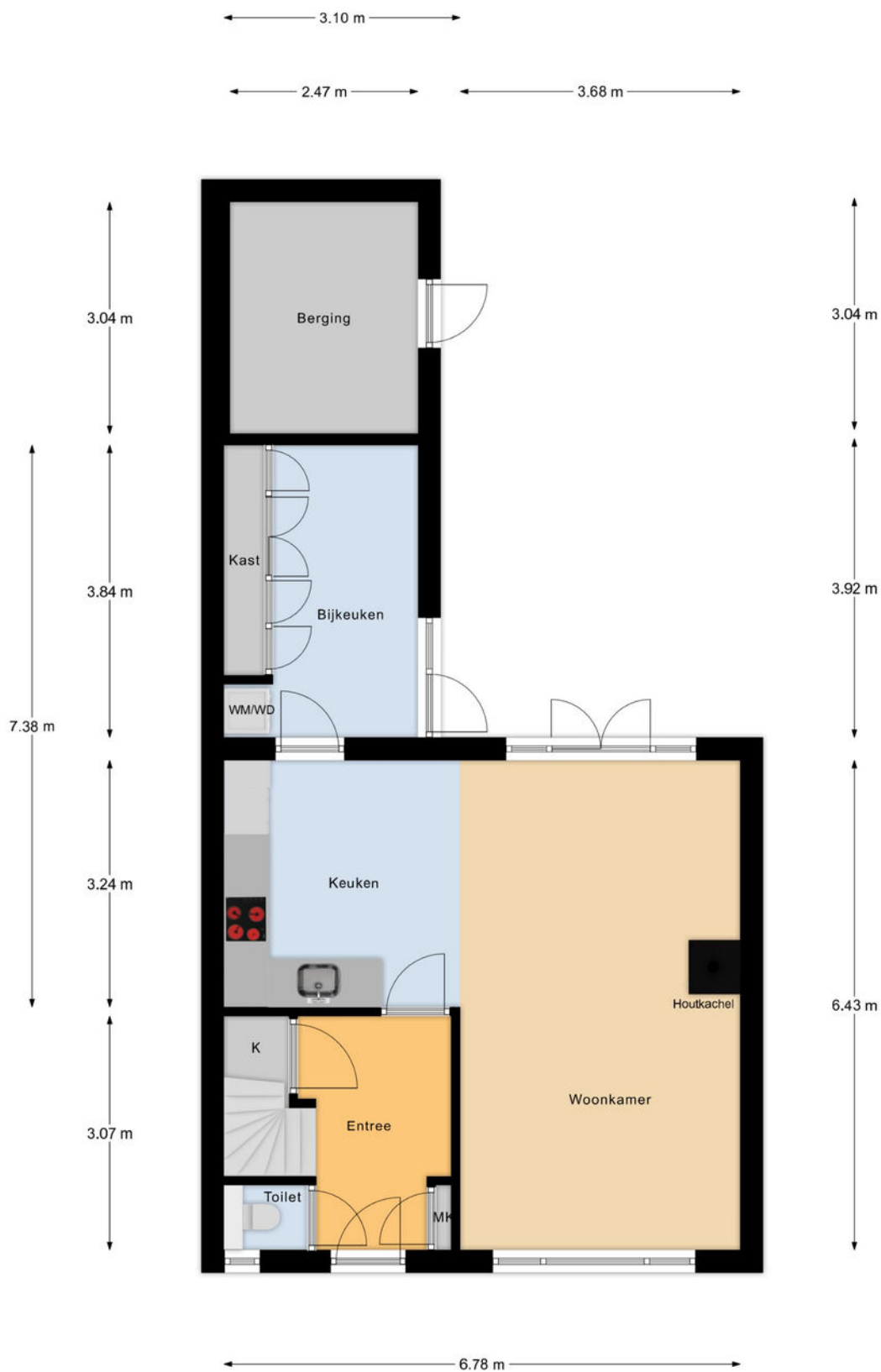
Sectie: **F**

Nummers:
4138



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

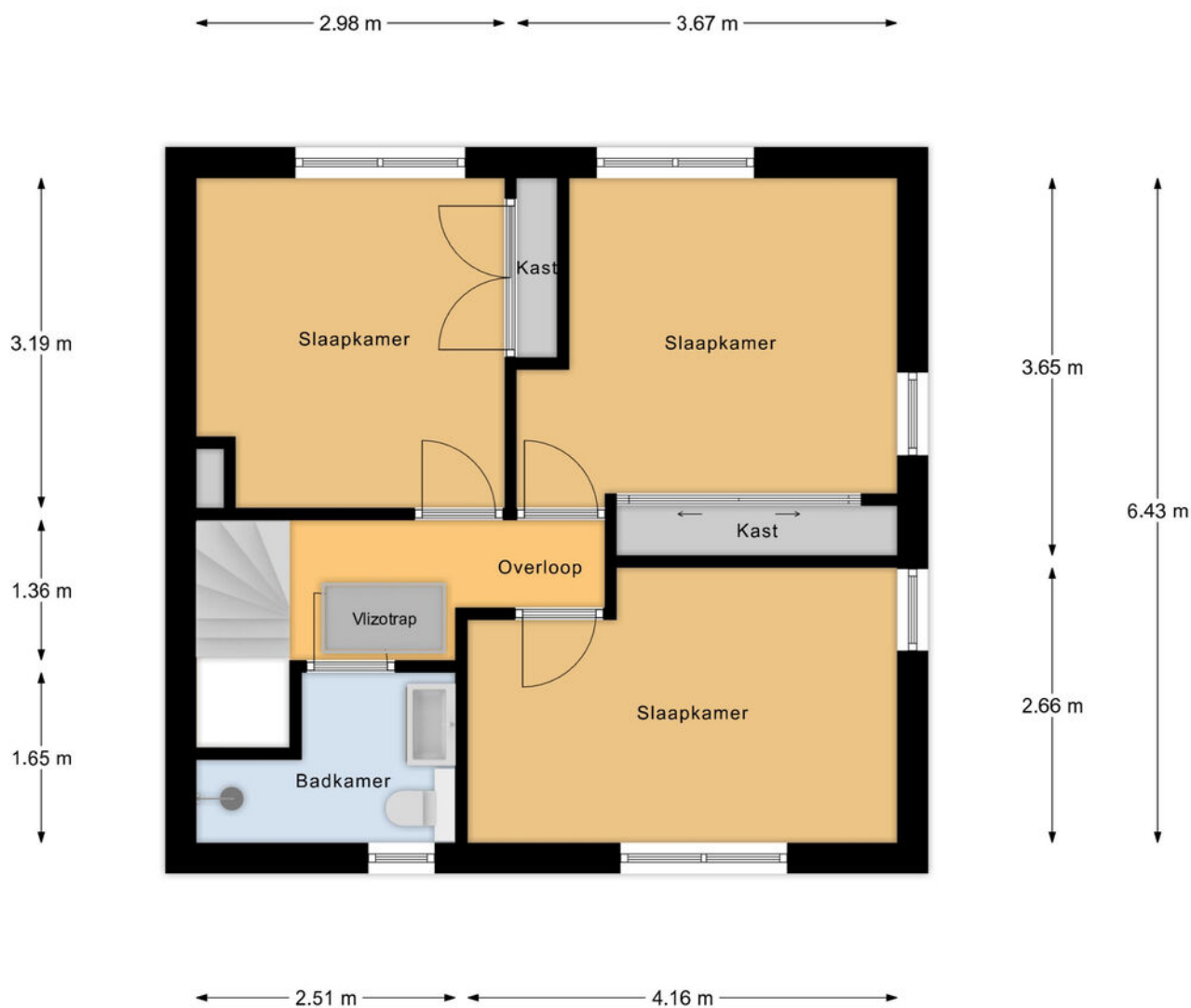
Plattegrond begane grond



Begane Grond



Plattegrond eerste verdieping



1e Verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.

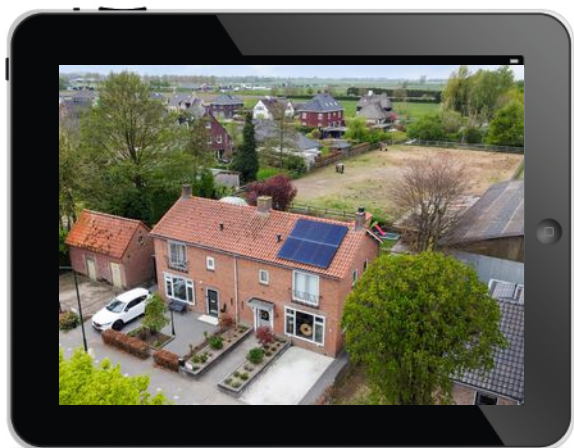
Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 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



Nico van Vliet

Kantoor Waalwijk

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E 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