



Maasdijk 209 | Wijk En Aalburg

Maasdijk 209

Wijk En Aalburg

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande familiewoning
- **Bouwjaar** 2002
- **Woonoppervlakte** ca. 387 m²
- **Inhoud** ca. 1421 m³
- **Perceeloppervlakte** 5010 m²
- **Aantal kamers** 12
- **Tuin** tuin rondom met twee opritten
- **Bijgebouwen** gastenverblijf (97 m²), houten blokhut en houten berging
- **Energielabel** label A
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie en isoglas
- **Verwarming woning** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming op de begane grond en beide badkamers.





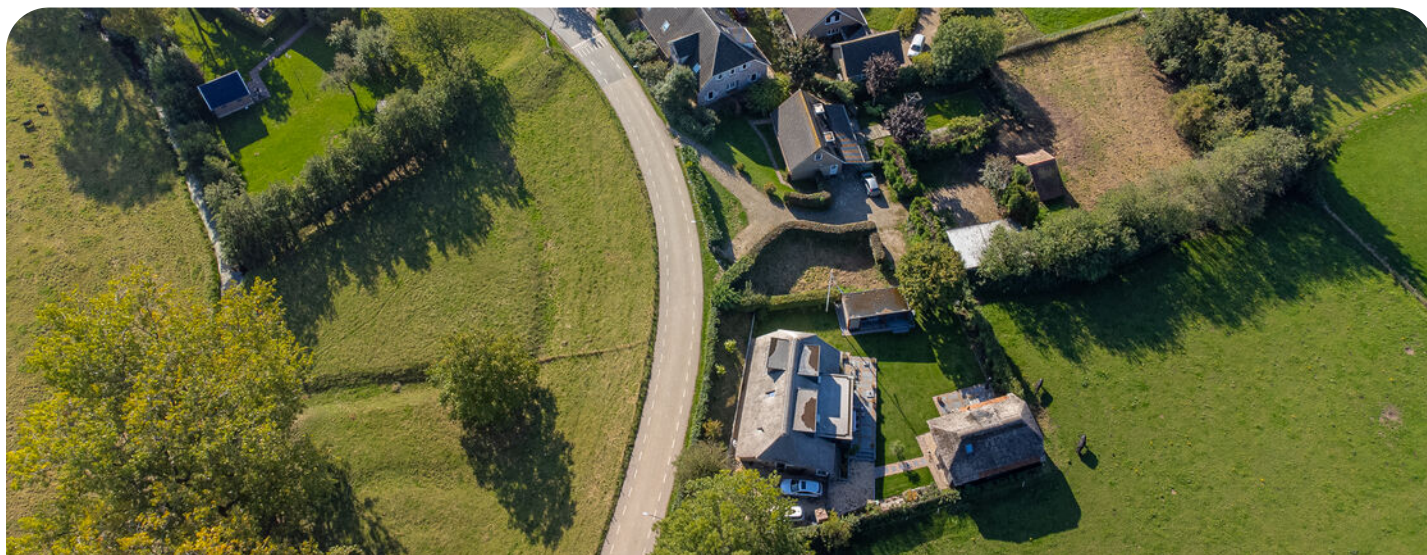
Dubbele woondroom

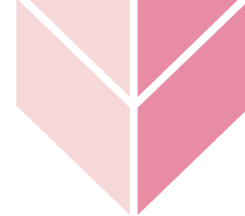
Deze riante familiewoning (387 m²) met gastenverblijf (97 m²) staat op een ruim perceel grond, aan de binnenkant van het dijkvlak. Buitendijks ligt een perceel weiland voor het houden van (klein)vee. Het is een plek waar ruimte, rust en mogelijkheden volop aanwezig zijn (totaal ruim 5000 m²). De landelijke ligging aan de rand van het dorp is zeer aantrekkelijk en is toch goed bereikbaar. Let op, u bereikt het perceel zowel vanuit Den Oudert als vanaf de Maasdijk.

Het woonhuis (2002) is onderverdeeld in twee woonruimten, met ieder een eigen voor- en achterdeur.

Qua afwerking en voorzieningen is het niet meer up-to-date maar wel goed geïsoleerd (energielabel A). Verder is door de jaren heen het nodige aan onderhoud uitgevoerd. Maak de balans op, ontdek de PLUSSEN van dit woonhuis!.

Interessante punten zijn: het perceel weiland aan de overkant van de Maasdijk, de mogelijkheid voor dubbele bewoning en de aantrekkelijke ligging.





► Indeling

Indeling woning 1:

begane grond: hal met verdiepingstrap, meterkast, werkkamer, ruime L-vormige woonkamer, keuken met unit en schiereiland, bijkeuken met achterom en toiletruimte.

Eerste verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, berging met trap naar tweede verdieping en een grote badkamer met ligbad, douchecabine, toilet, wastafelmeubel en bergkastje.

Tweede verdieping: 4e slaapkamer met bergruimte.

Indeling woning 2:

begane grond: royale hal, meterkast, werkkamer, woonkamer, keuken met unit in hoekopstelling, bijkeuken met achterom en toiletruimte alsmede een badkamer met douchecabine en wastafelmeubel en een wasmachine-aansluiting. Eerste verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, badkamer met whirlpool, douchecabine, wastafelmeubel en toilet, berging met trap naar tweede verdieping. Tweede verdieping: overloop en 4e slaapkamer met bergruimte.

Gastenverblijf (voormalige garage) met overkapping:

begane grond: entree, ruime woonkamer/keukencombinatie met keukenunit in hoekopstelling, vaste kast en badkamer met douchecabine, toilet, wastafel en wasmachine-aansluiting.

Eerste verdieping: overloop en 3 slaapkamers

Tweede verdieping: bergzoldertje.

Er is parkeerplaats voor meerdere auto's op eigen oprit.

Begane grond woning 2















Eerste verdieping











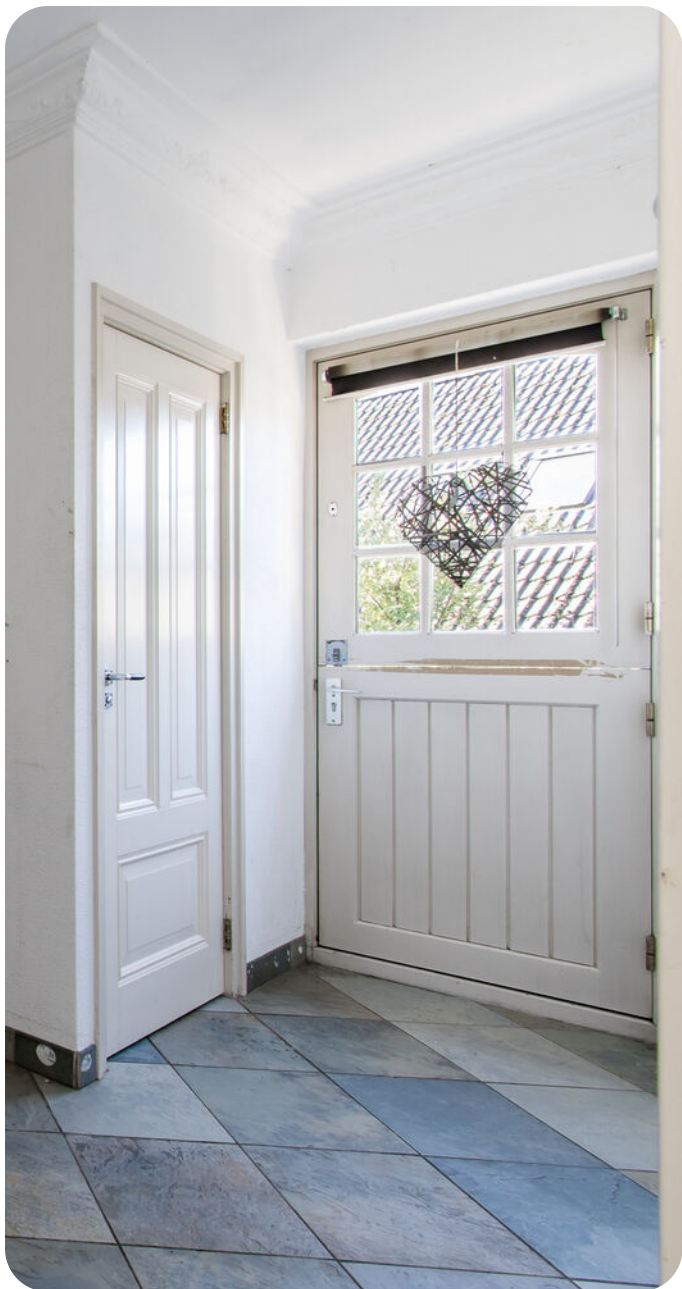
Begane grond woning 1











Eerste verdieping







Tweede verdieping



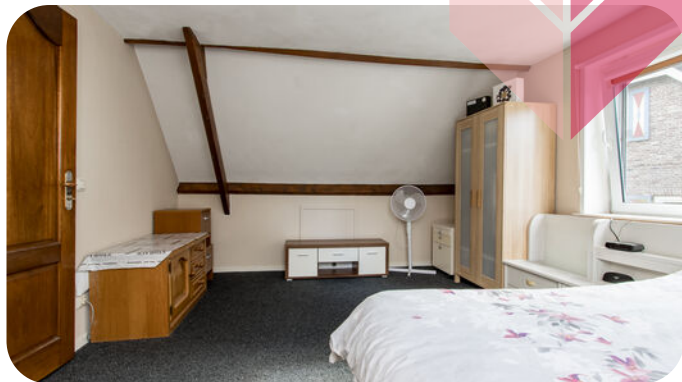
Begane grond gastenhuis







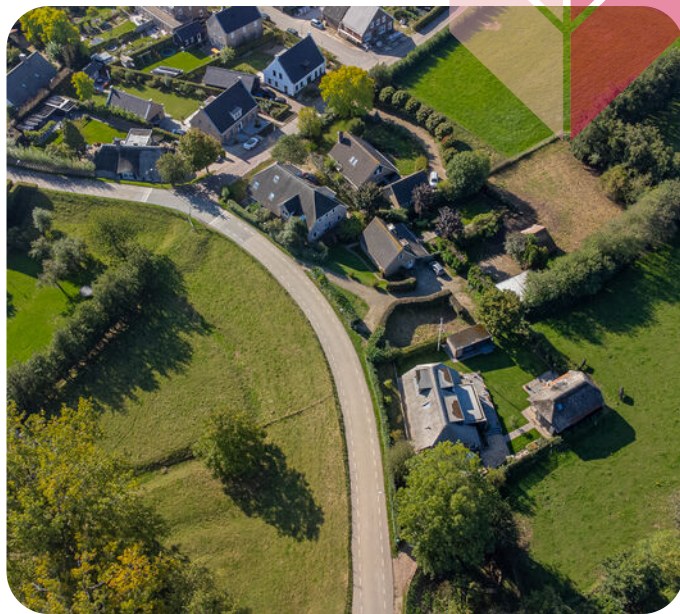




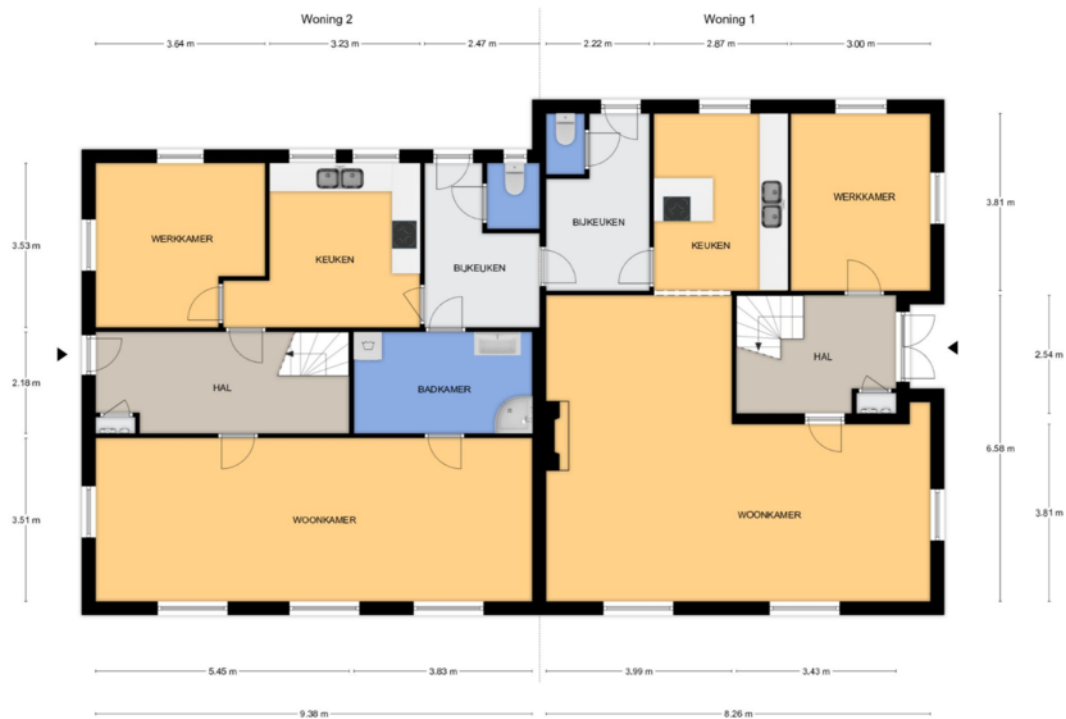








► Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpressante



Eerste verdieping



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



► Tweede verdieping



Aan de profielranden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Totaalplan Vastgoedpresentatie



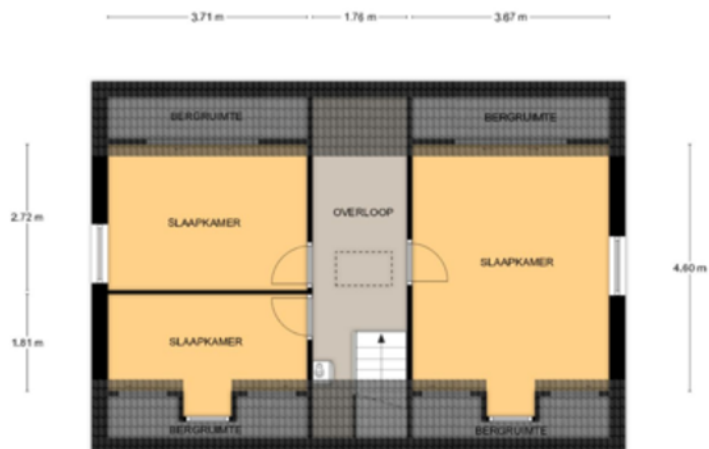
► Bijgebouw begane grond



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



► Bijgebouw eerste verdieping



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



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Maasdijk 209, Wijk en Aalburg
- **Kadastrale gemeente:**
Aalburg
- **Sectie:**
E
- **Nummer(s):**
3066 en 576

Documentatie

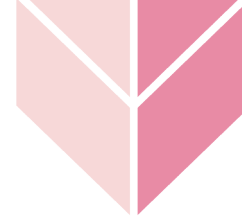
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
– losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Spaanse kast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	X		
– gordijnen	X		
– vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	X		
– plavuizen	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

► Lijst van zaken



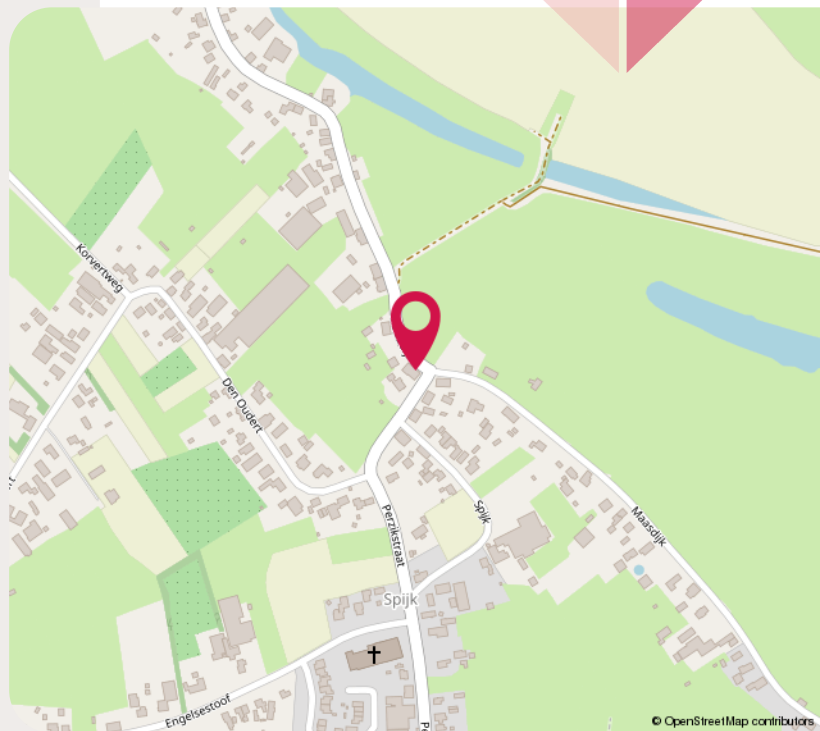
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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. 15 autominuten van 's-Hertogenbosch.



Bijzonderheden

- In de koopakte wordt een "niet bewoners-clausule" opgenomen.
- Op het dak woonhuis liggen 18 zonnepanelen en 15 panelen op het dak van het gastenverblijf.
- De woningscheidende muur is ankerloos (dit voorkomt contactgeluid).
- Het woonhuis is voorzien van kunststof ramen en kozijnen.
- Perceelnummer 3066 is belast met een zakelijk recht t.b.v. Enexis Netbeheer B.V. alsmede een zakelijk recht t.b.v. de gemeente Altena.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.nl.



Meer weten? Ik help je graag!



Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



Notities

veen@hofstedemakelaardij.nl | 0416 - 693 800 | www.hofstedelandvanheusden.nl





► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

