



Violierstraat 4b – 6 | Wijk En Aalburg

Violierstraat 4b en 6

Wijk En Aalborg

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning met nevenwoning
- **Bouwjaar** woonhuis: 1978, nevenwoning: 2010
- **Woonoppervlakte** ca. 181 m²
- **Inhoud** ca. 684 m³
- **Perceeloppervlakte** 540 m²
- **Aantal kamers** 7
- **Tuin** achtertuin, voor- en zijtuin
- **Garage** inpandige garage
- **Energielabel** C
- **Isolatie** dak-, muurisolatie, dubbelglas en vloerisolatie in mantelwoning
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren en vloerverwarming in mantelwoning. Houtkachel in woonhuis. Bouwjaar c.v.-ketel woonhuis:1998, mantelwoning:2010





Omschrijving

"Semi-bungalow met mantel(zorg)woning"

Het is comfortabel wonen in deze praktische semi-bungalow met garage (Violierstraat 6), compleet met een aangebouwde mantel(zorg)woning (Violierstraat 4b). Het huis en nevenhuis zijn omgeven door een tuin en zijn gelegen op loopafstand van het levendige centrum, met diverse voorzieningen zoals winkels en het marktplein. Gesitueerd op een rustige plek in deze geliefde wijk, met een gevarieerde bebouwing van vrijstaande woningen.

Woonhuis:

gebouwd in 1978 en heeft zowel een slaapkamer als een badkamer op de begane grond, waardoor het een aantrekkelijk woonhuis is voor zowel senioren als voor een gezin met kinderen. Tel daarbij op dat het nevenhuis gebruikt kan worden als mantel(zorg)woning, dan begrijpt u dat dit aanbod heel veel mogelijkheden biedt. Alhoewel alles netjes is onderhouden, is het voorzienings- en afwerkingsniveau niet meer up-to-date. De woning heeft energielabel C.





Indeling en tuin

Begane grond;

hal met vide, meterkast, slaap-/werkkamer, badkamer met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel, toiletruimte met wc en fonteintje, gezellige woonkamer (35 m²) met eikenhouten vloer, schouw met inbouwhaard en een schuifpui naar de achtertuin, keuken met eenvoudige keukenunit in hoekopstelling, v.v. de gebruikelijke inbouwapparatuur, bijkeuken met vaste kastruimte en een inpandig te bereiken garage met elektrisch bedienbare deur en zolderberging.

Eerste verdieping:

overloop, toiletruimte met wc en fonteintje, opstellingsruimte c.v.-ketel, een ouderslaapkamer met aan weerszijden bergruimte en toegang tot twee kleinere slaapkamers, met ieder een bergruimte.

Mantel(zorg)woning:

gebouwd in 2010, heeft alle voorzieningen op de begane grond en een vloeroppervlakte van 35 m². Dit woongedeelte is goed geïsoleerd en heeft energielabel C. Er is vloerverwarming en een airco-unit zodat het hier comfortabel wonen is.

Begane grond:

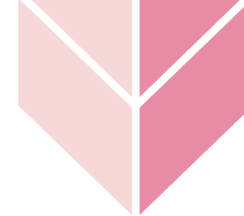
entree met meterkast, woonkamer/keuken-combinatie met keukenunit, badkamer met douchecabine en wastafelmeubel alsmede een slaapkamer.

Eerste verdieping:

zolderberging te bereiken vanuit de garage.

Tuin:

zowel de voor- als achtertuin zijn aangelegd met gazon, gedeelte kunstgras in combinatie met enkele grote bomen, struiken en bestrating. Met een fijn zonneterras en een houtopslag. De zonnige achtertuin is gesitueerd op het westen. Op de ruime oprit kunt u meerdere auto's stallen, waardoor parkeren op eigen terrein geen enkel probleem is.



Begane grond

















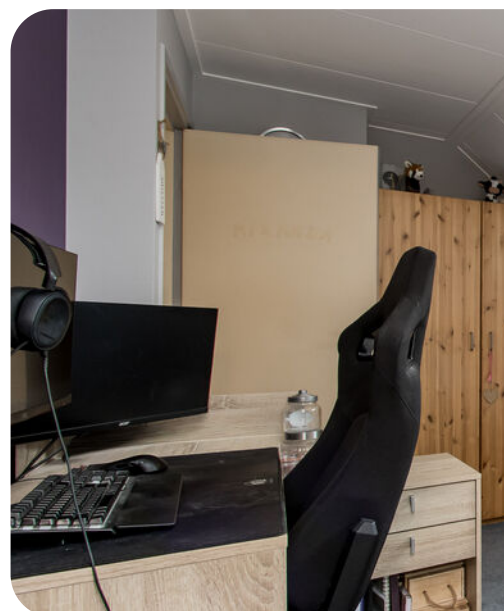






Eerste verdieping













► Begane grond



► Eerste verdieping



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**

Violierstraat 4b en 6,

- Wijk en Aalburg

Kadastrale gemeente:

- Aalburg

Sectie:

- F

Nummer:


1297

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.



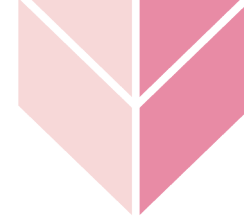
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 500		
— Vastgezette kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		Kadastrale gemeente Aalburg Sectie F Perceel 1297		
Voor een eersklidend uitsreksel, geleverd op 30 januari 2026 De bewaarder van het kadastral en de openbare registers		Aan dit uitsreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast+plank slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		

Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- PVC (4B)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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/scherm)	X		

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

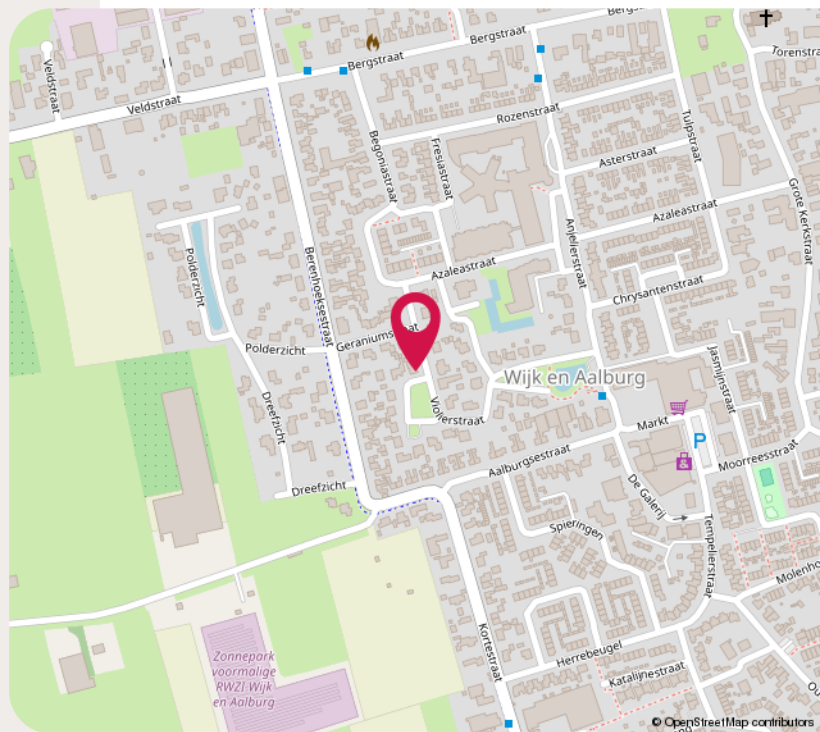
▶ Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Wonen in Wijk en Aalburg

Wijk en Aalburg (6.800 inwoners) is een aantrekkelijk dorp in de gemeente Altena. Het beschikt over een relatief groot winkelbestand waaronder 2 supermarkten, bakkerij, drogisterij, bloemenboetiek, lunchroom, diverse kledingzaken, etc.. Verder zijn er 2 basisscholen en een middelbare school. Ook vind je er een dokters- en tandartsenpraktijk alsmede een apotheek. Ook op recreatief en sportief gebied is er veel te doen. Voor watersportliefhebbers is er de Afgedamde Maas met een verenigingshaven voor het afmeren van boten. Niet te vergeten de algemeen toegankelijke "Wijkse" uiterwaard waar je heerlijk kunt wandelen en zwemmen in het relatief schone rivierwater. Fietsers kunnen genieten van de prachtige routes over de dijken, door de polders en langs de historische stadjes. Met de A27, A59 en de A2 dichtbij is Wijk en Aalburg erg goed bereikbaar.



Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar wordt in de koopakte een "ouderdomsclausule" opgenomen.
- De deur naar de c.v.-ketelruimte is afgetimmerd met een asbesthoudende plaat.
- Glasvezelaansluiting ligt in de voortuin.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



▶ **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.



▶ Jow makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

