

via  
**joop**  
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Gansoyen 39**  
Drongelen



Welkom bij

## Gansoyen 39

Sommige huizen doen je meteen iets zodra je aan komt rijden. Deze vrijstaande woonboerderij in Drongelen is er zo eentje. Een plek waar sfeer en comfort elkaar vinden, waar de tuin een verhaal vertelt en waar elke ruimte met liefde en oog voor detail is afgewerkt. Hier ervaar je een levensstijl waarin buitenleven, warmte en luxe hand in hand gaan.

Dubbele bewoning

Uniek is ook de mogelijkheid van dubbele bewoning. Zo is er een volledig zelfstandige woonunit gecreëerd met eigen voordeur, oprit, keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer. Het voorste gedeelte van de woonboerderij heeft alle voorzieningen op de begane grond.

### Soort woning

Woonboerderij

### Bouwjaar

1953 en in 2022 gemoderniseerd

### Woonoppervlakte

408 m<sup>2</sup>

### 33 zonnepanelen

### Perceeloppervlakte

6568 m<sup>2</sup>

### CV-ketels

2013 & 2025

### Oplevering

In overleg

### Energie label

C

# Omschrijving



## WORK HARD, PLAY HARD

Eerlijk is eerlijk, deze prachtige woonboerderij is niet voor iedereen weggelegd. Maar door de mogelijkheid van dubbele bewoning of kantoor-aan-huis wordt het wellicht toch weer heel anders!?

De woning is gelegen op een royaal perceel met een parkachtig aangelegde tuin, eigen bos en een moestuin. Maar bij inspanning hoort ook ontspanning, daarom is er ook gedacht aan een verwarmd zwembad, heerlijke terrassen en een luxe afgewerkt interieur van deze verbouwde woonboerderij.

### Woning I;

#### Begane grond:

Via de hal met karakteristieke waaltjesvloer bereik je het eerste woongedeelte. Achter de stalen deur ontvouwt zich een indrukwekkende, lichte en open living met woonbetonvloer en vloerverwarming, gestuukte wanden, een houtkachel en een strak gestuukte schouw. Twee schuifpuien en meerdere grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan daglicht. Absolute blikvanger is de loopbrug die de verdiepingen met elkaar verbindt en de ruimte een uniek karakter geeft.

In deze open leefruimte bevindt zich de luxe woonkeuken. Het op maat gemaakte keukenblok met massief iepenhouten elementen, keramisch werkblad en een boomstammen keukentafel vormt het hart van de ruimte. De keuken is voorzien van een Steel fornuis met inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap, grote koelkast, aparte vriezer, wijnkast, Quooker en een koperen spoelbak van Julius Baller. Openslaande tuindeuren verbinden binnen moeiteloos met buiten.

Via de keuken is het kantoor bereikbaar, met tevens een eigen entree vanaf de oprit. In deze ruimte bevinden zich ook de meterkast met nieuwe groepenkast en de CV-ruimte met Bosch CV-combiketel (2013). Ideaal voor werken aan huis, praktijk of atelier.

Aangrenzend aan de keuken ligt een multifunctionele ruimte met uitzicht op het zwembad en het gazon. Deze ruimte is uitstekend geschikt als serre, gym of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de wasruimte met aansluitingen voor witgoedapparatuur en de omvormer van de zonnepanelen en een toiletruimte.

#### Verdieping:

Via de vaste trap in de living bereik je de master bedroom met en suite badkamer. De slaapkamer is royaal opgezet en beschikt over een PVC-vloer, vaste kastenwand / kleedkamer en een dakkapel met elektrische, volledig verduisterende screens. De luxe badkamer is uitgerust met een grote inloopdouche, vrijstaand ligbad, staand toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Via de loopbrug bereik je de verdieping van het voorhuis, welke ook via de trap in de entree/hal toegankelijk is. Hier bevinden zich een overloop met vaste kasten, een CV-ruimte met Nefit CV-combiketel (2025), twee ruime slaapkamers (waarvan één met vaste kast) en een extra badkamer. De aansluitingen voor deze badkamer zijn reeds aanwezig; afwerking kan naar eigen wens worden gerealiseerd.









## Omschrijving

Woning 2;

Begane grond:

Via de entree, aan de straat, kom je binnen in de ruime hal met PVC-vloer, nieuwe groepenkast, vaste trap en toegang tot de kelderruimte. Vanuit hier stap je de sfeervolle woonkamer binnen. De ruimte is voorzien van een PVC-vloer, strak gestuukte wanden en plafonds, een houtkachel en een vaste kast. Twee dubbele openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtig zicht op de diepe tuin, verwarmd zwembad en zonneterras en versterken het buitengevoel.

Aansluitend bevindt zich de gezellige woonkeuken met authentieke boerderijraampjes. De keuken is uitgevoerd met een PVC-vloer met vloerverwarming en een luxe, op maat gemaakt keukenblok met massief iepenhouten elementen. De keuken is uitgerust met een Steel fornuis met inductiekookplaat, afzuigkap, ingebouwde koelkast met vriezer en een vaatwasser. Een heerlijke plek om samen te koken en te tafelen.

Via de woonkeuken is een slaapkamer bereikbaar met houten vloerdelen, gestuukt plafond, inbouwverlichting, verduisterende plisségordijnen en een vaste kast. Deze slaapkamer beschikt over een eigen, geheel betegelde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en hangend toilet.

Dankzij deze indeling is deze wooneenheid volledig gelijkvloers en daarmee uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Buitenom;

De tuin rondom de woning is een ware oase van rust. 's Ochtends verse eieren zoeken in de kippenren. Geniet van je eigen wellness-resort met het Infinilux verwarmd zwembad. De tuin is speels aangelegd en voorzien van meerdere terrassen, een overkapping, een natuurvijver en diverse wandelpadjes. Achterin het perceel ligt een eigen bos waar je heerlijk kunt wandelen. Split jouw eigen hout voor de kachel en oogst groenten uit jouw eigen moestuin. Ook dieren- en paardenliefhebbers vinden hier volop mogelijkheden. In het voorjaar en de zomer kijk je vanaf het achterste gedeelte van de tuin uit op broedende ooievaars.

Drongelen en omgeving

Drongelen, een dorp met zo'n 400 inwoners, in het land van Heusden en Altena beschikt nog over een gemoedelijke sfeer. Vriendelijk, veilig en rustig wonen in waterlandschap, dat voelt goed! Het water van de Bergsche Maas ligt op een 50 meter afstand van de woning. Even overvaren met het pontje en je bent al in Waalwijk. Verder heel centraal gelegen tussen de steden Den Bosch (15 min.), Breda (30 min.) en Gorinchem (25 min.).

Kom gerust eens kijken en alvast even genieten!















# Plattegrond

Gansoyen 39 - Drongelen  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor professionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.oupland.nl

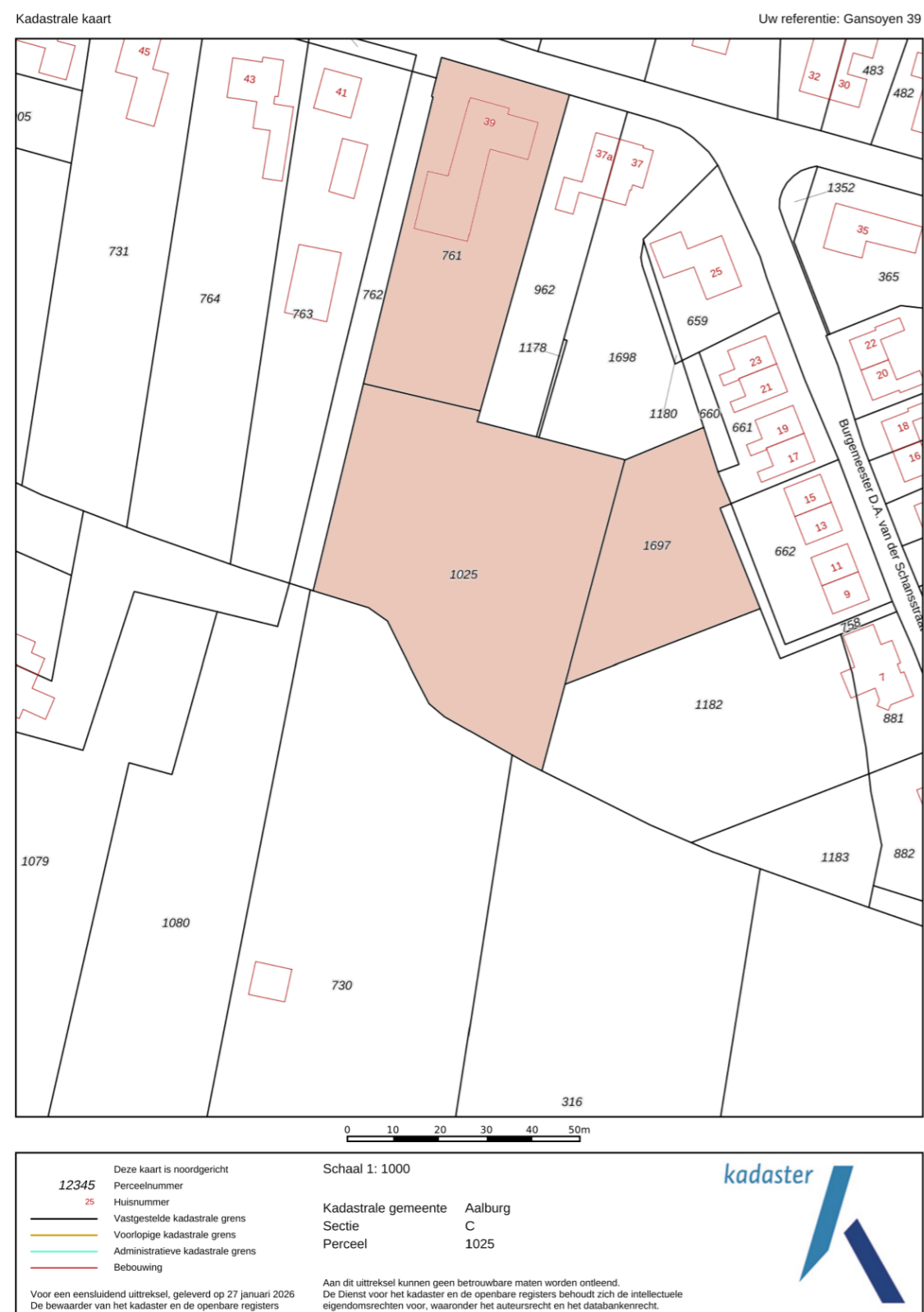
# Plattegrond

Gansoyen 39 - Drongelen  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor professionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.oupland.nl

## Kadastrale kaart



## Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren



Houtkachel



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



- Lampen in de beide hallen, kantoor en in keuken aan de voorzijde



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kast in tuinkamer



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



- lamellen



- (losse) horren/rolhorren



Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer



- houten vloer(delen)



- laminaat



- plavuizen



## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- (gas)fornuis



- afzuigkap



- oven



- koel-vriescombinatie



- vaatwasser



- Quooker



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		■	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder		■	
- toiletborstel(houder)		■	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel		■	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Screens	■		
Rolluiken	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		■	
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Oplaadpunt elektrische auto			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	■		
Olijfbomen in pot en vlinderstruikjes in de kippenren		■	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
Zitmaaier en overige tuingereedschappen			■
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		
(Broei)kas	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		

Belangrijke

## Informatie

### Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning 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 moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

### Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

### Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: 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).

### Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

### Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

### Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.



Gansoyen 39

## Bijzonderheden

Ouderdomsclausule:

Het betreft een oudere woning (ouder dan (70 jaar), dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van electriciteit, water, gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.





## Over ons

# Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.

## Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

## We gaan voor je door het vuur

Een twinkeling in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van "ja, ik heb de juiste keuze gemaakt".

## We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo'n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.

## Ontmoet ons team

# Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.



**Joop van Wijk**  
Eigenaar, Makelaar-Taxateur

☎ 06 52 88 93 28  
✉ joop@viajoop.nl



**Robert de Fijter**  
Makelaar

☎ 06 10 09 71 79  
✉ robert@viajoop.nl



**Leon van Wijk**  
Binnendienst Medewerker

☎ 06 83 23 58 80  
✉ leon@viajoop.nl

## Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel

10

## Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg

9,3

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken





FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een  
thuis, wat een twinkel  
in je ogen en vlinders  
in je buik bezorgt**

#### CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39  
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233  
✉ [info@viajoop.nl](mailto:info@viajoop.nl)