

via  
**joop**  
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST

**Langestraat 16**  
Wijk en Aalburg

T 0416-858233 E [info@viajoop.nl](mailto:info@viajoop.nl) W [www.viajoop.nl](http://www.viajoop.nl)



Welkom bij

## Langestraat 16

WONEN MET RUIMTE!

Op een prachtige locatie aan de rand van Wijk en Aalburg vind je het ideale plaatje.

Een fijn huis om te wonen met een ruime schuur, groot erf, royale achtertuin en in totaal 1200 m<sup>2</sup> grond. Ruimte om te wonen en groeien, ondernemen en hobby's!

Ook is er gelegenheid voor mantel(zorg)wonen.

### Soort woning

Eengezinswoning | Vrijstaande woning

### Bouwjaar

1943

### Woonoppervlakte

109 m<sup>2</sup>

### Inhoud

411 m<sup>3</sup>

### Perceeloppervlakte

1232 m<sup>2</sup>

### CV-ketel

Remeha 2006

### Oplevering

In overleg

### Energie label

E

## Omschrijving

De woning is in 2002 grondig verbouwd, uitgebouwd en gerenoveerd. De ideale basis voor een nieuwe start. Zo is het dak vernieuwd met isolatieplaten, zijn de spouwmuren geïsoleerd en het merendeel van de begane grond is van beton met isolatie.

Op de begane grond is een ruime entree met toilet, meterkast en de trap naar boven. De woonkamer is aan de voorzijde met uitzicht op de voortuin en veel lichtinval van 3 zijden. De royale woonkeuken kijkt uit op de achtertuin en het achtergelegen landelijk gebied. Via de tuindeuren is er directe toegang naar het terras. Naast de keuken vind je de "achterom" met ruime bijkeuken en werkkamer.

Het open traphuis geeft een ruimtelijk gevoel en veel licht op de overloop. Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers en aan de achterzijde de grote ouderslaapkamer. Hier geeft de unieke glaswand een prachtig uitzicht en veel lichtinval. Verder op de bovenverdieping een apart toilet, een ruimte voor de wasmachine/droger en de badkamer met ligbad en inloopdouche.

De loods is 100m<sup>2</sup> groot, heeft stalen spanten en een ruime zolder. De voorgevel is gemetseld, de overige wanden en dak zijn sandwichpanelen. Verder is deze voorzien van water, afvoer en elektra. Het is een ideale ruimte voor opslag of hobby's.

Het bestemmingsplan laat ook ruimte om te werken of bedrijfsmatig gebruik. Informeer naar de mogelijkheden. Aan de achterzijde is een ruim terras op het zuidwesten en een achtertuin met volop mogelijkheden.

Daarnaast is er voldoende gelegenheid om een mantelzorgwoning te realiseren in de schuur of in de ruime achtertuin.

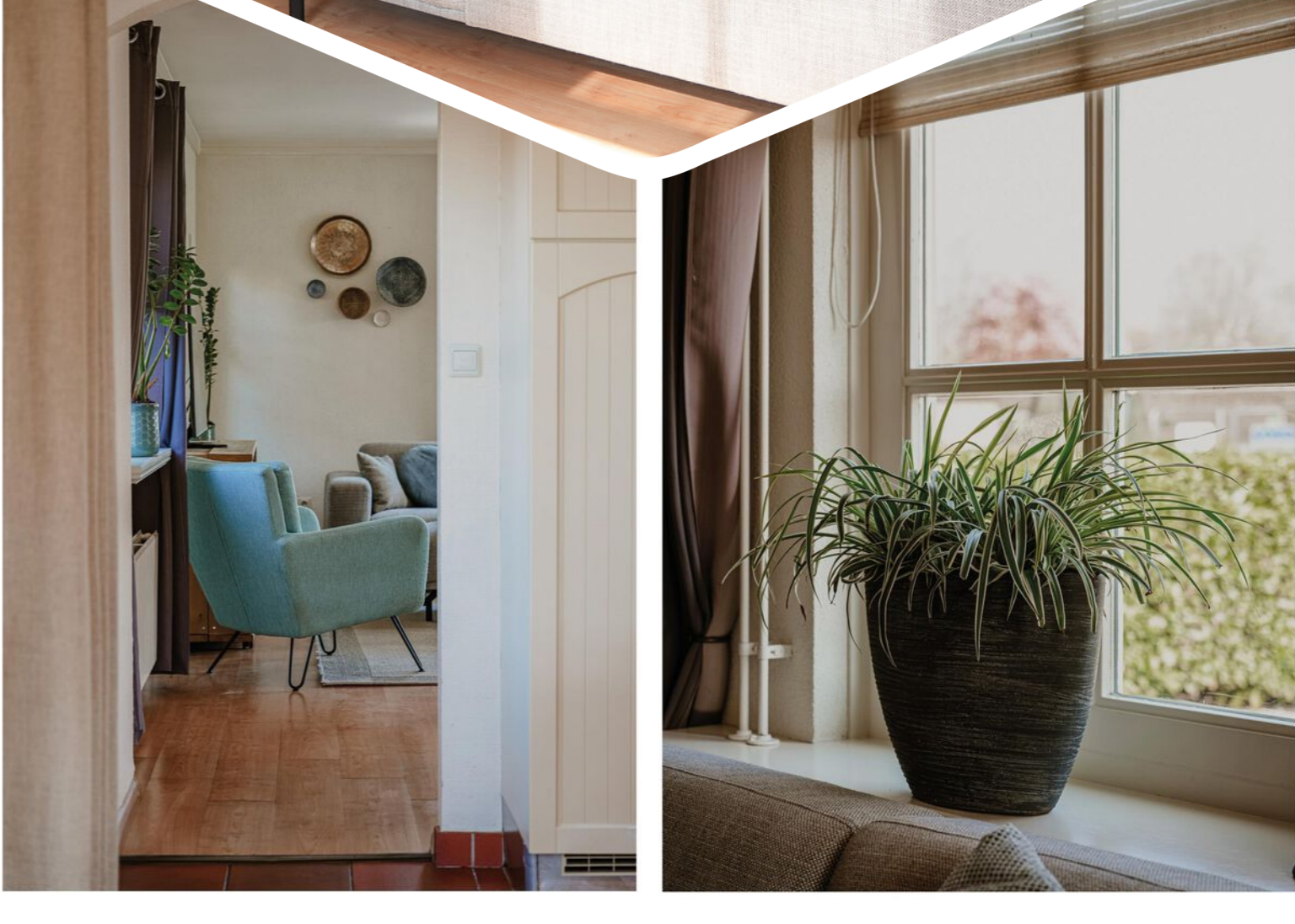
### Kenmerken

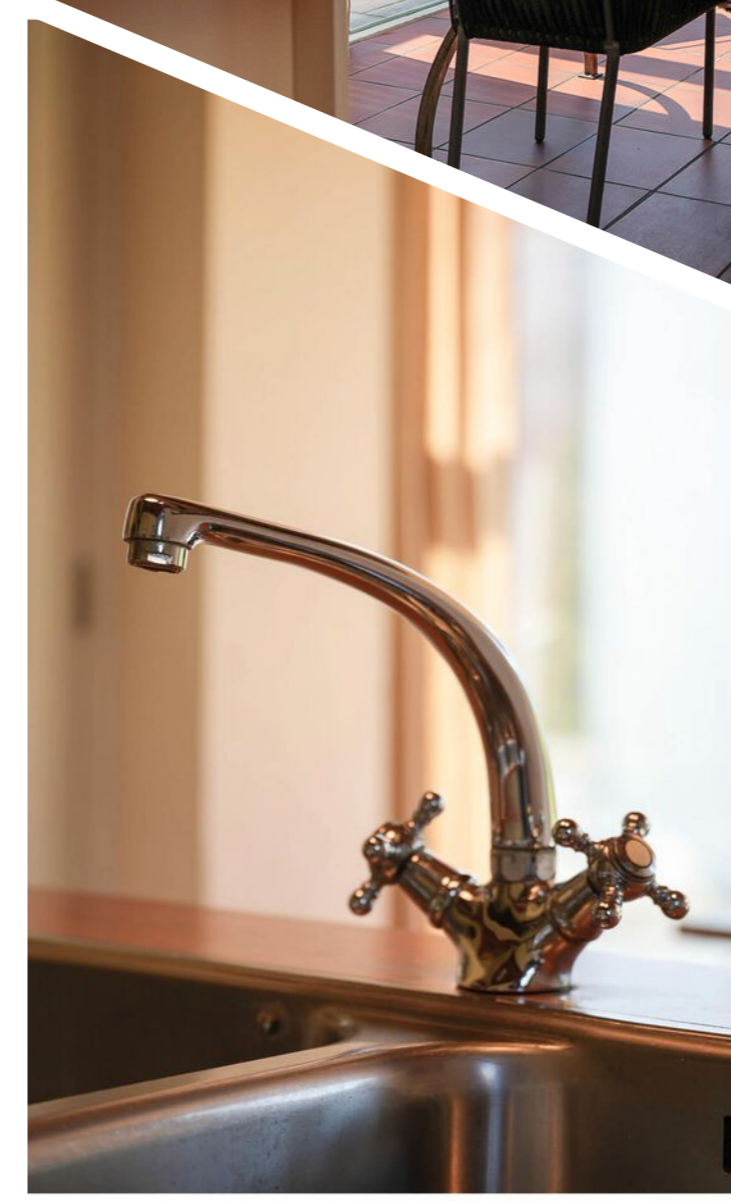
- Volledig dubbele beglazing
- Vrijwel volledig geïsoleerd
- Benedenverdieping bijna volledig vloerverwarming en radiatoren
- Bovenverdieping radiatoren
- C.v.-ketel 2006
- Keuken met koeling, vaatwasser, oven en dubbele wasbak
- Krachtstroom in de schuur
- Beschikbaar vanaf half mei 2026

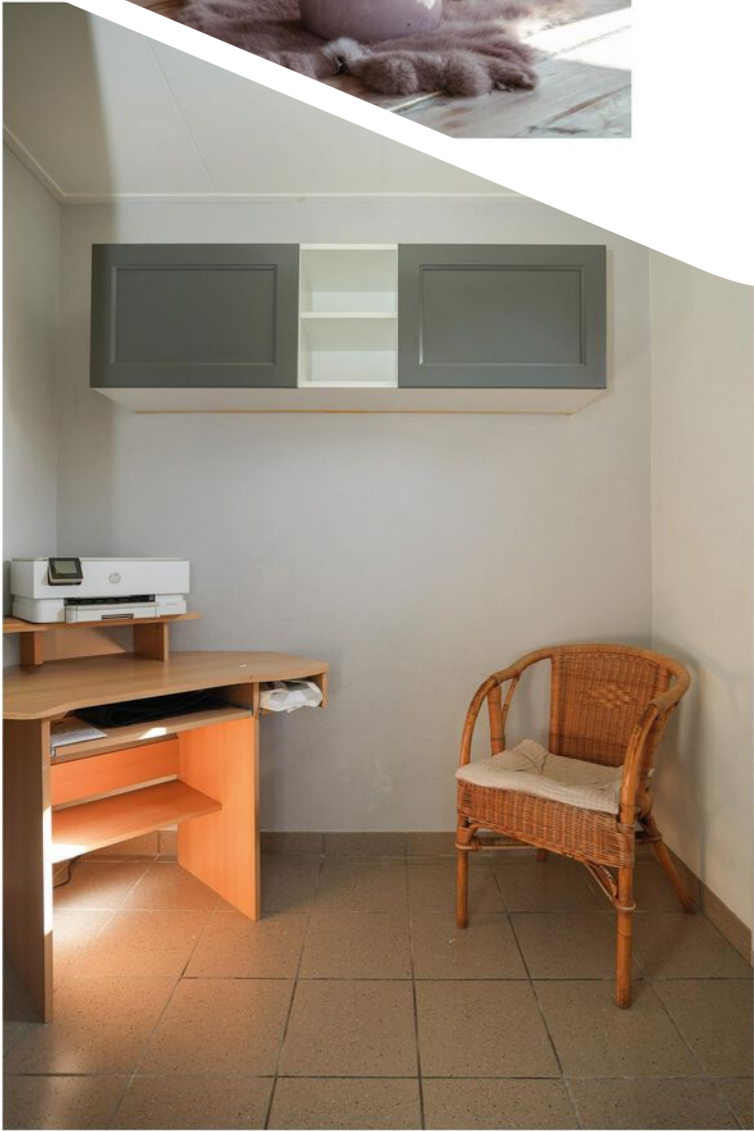
Deze woning biedt het voordeel van zowel rust als gemak. Supermarkten, gezondheidscentrum en een sportschool bevinden zich allemaal op korte afstand. Of je nu wilt genieten van de sportvereniging of een wandeling langs de vlak bijgelegen uiterwaarden, er is voor elk wat wils in deze geweldige omgeving. Kom eens langs voor een bezichtiging van deze prachtige woning aan de Langestraat 16 in Wijk en Aalburg. Ervaar het comfort, de ruimte en het gemak die deze woning jou en je gezin te bieden heeft. Wordt dit jullie nieuwe thuis?!

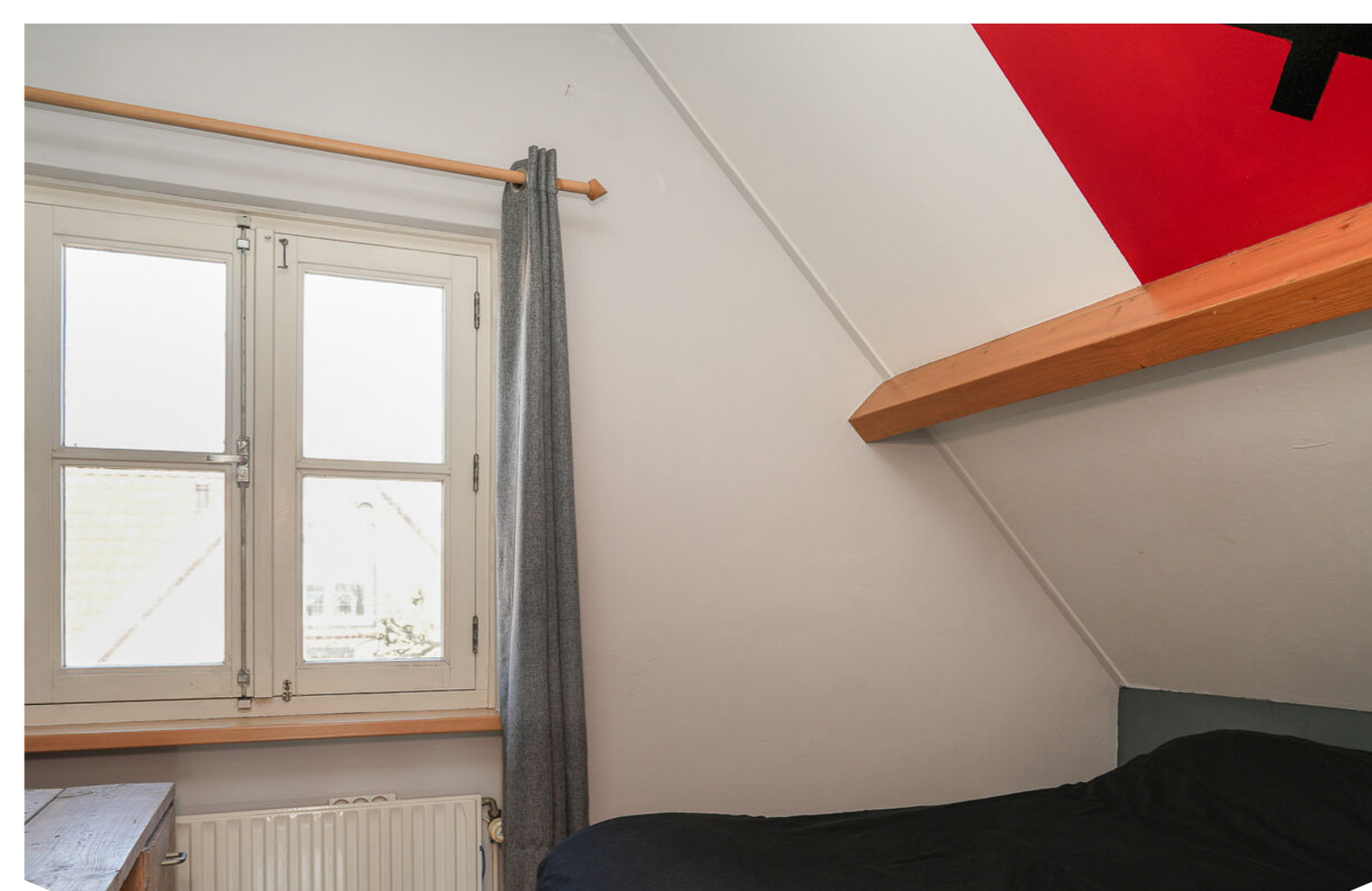
Wijk en Aalburg is een gemeedelijk Brabants dorp met veel voorzieningen als winkels, scholen, bibliotheek, diverse kerken en veel (sport)verenigingen. Vanuit de jachthaven is het ideaal watersporten. De nabijheid van natuur in de omgeving, in de uiterwaarden en aan de afgedamde Maas biedt mogelijkheden voor (sportieve) recreatie in de buitenlucht; wandelen, fietsen en zwemmen bij een van de strandjes aan de Maas! Het dorp is dichtbij de uitvalswegen A2, A59 en A27 gelegen zodat grote steden goed te bereiken zijn.





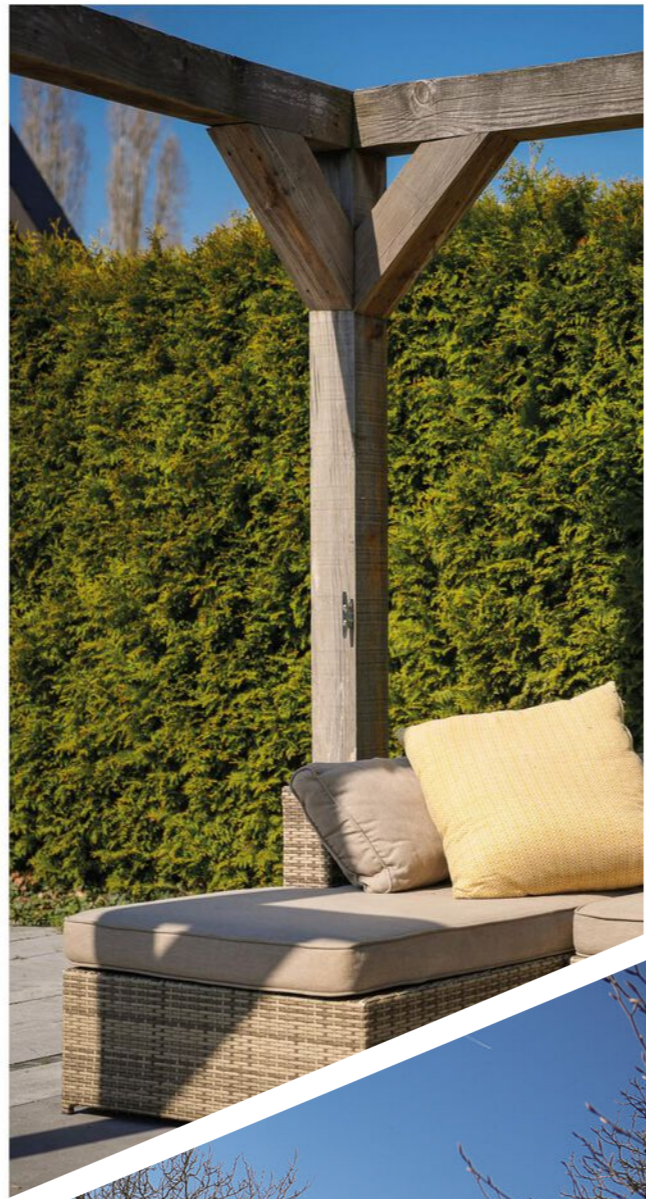














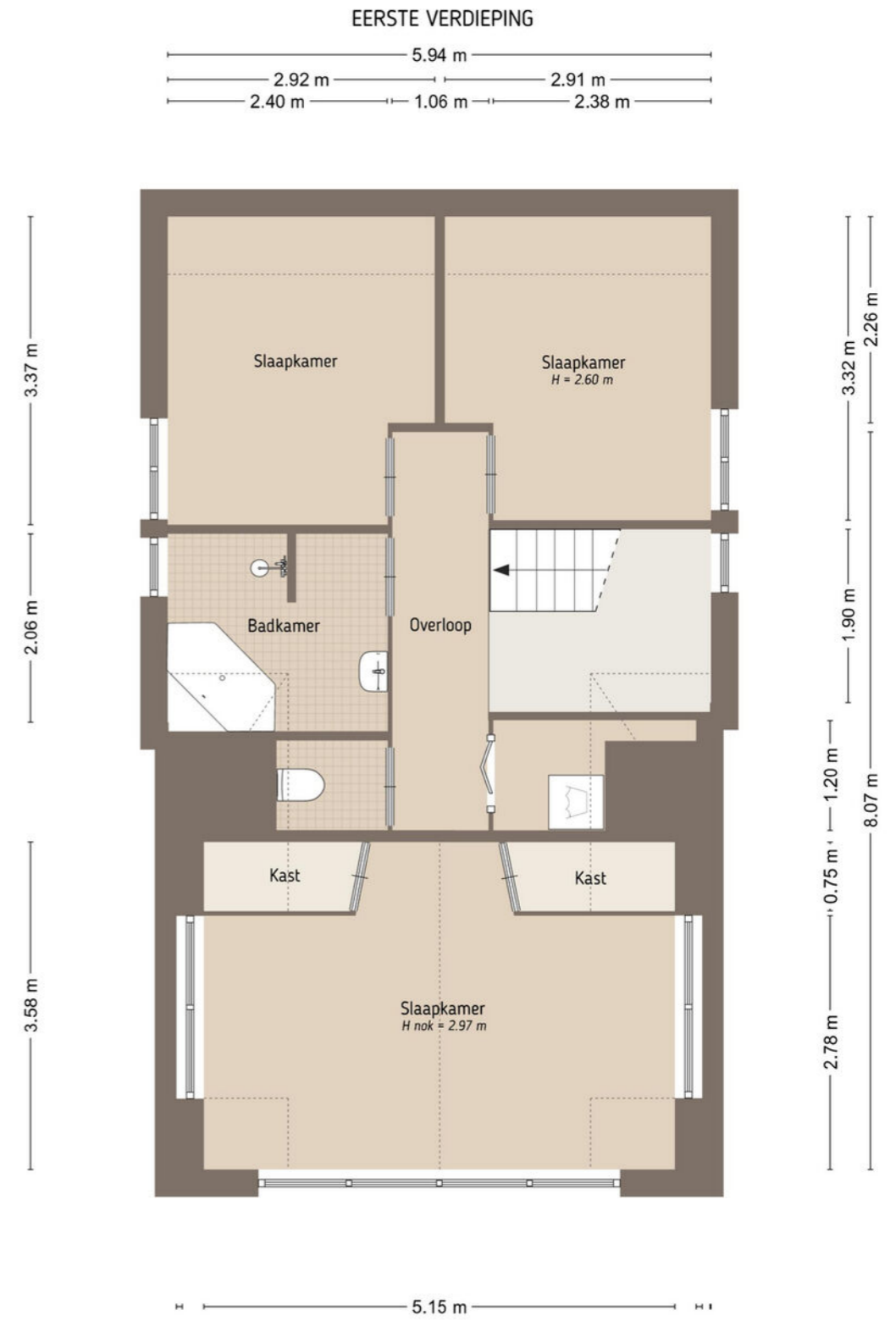


# Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond

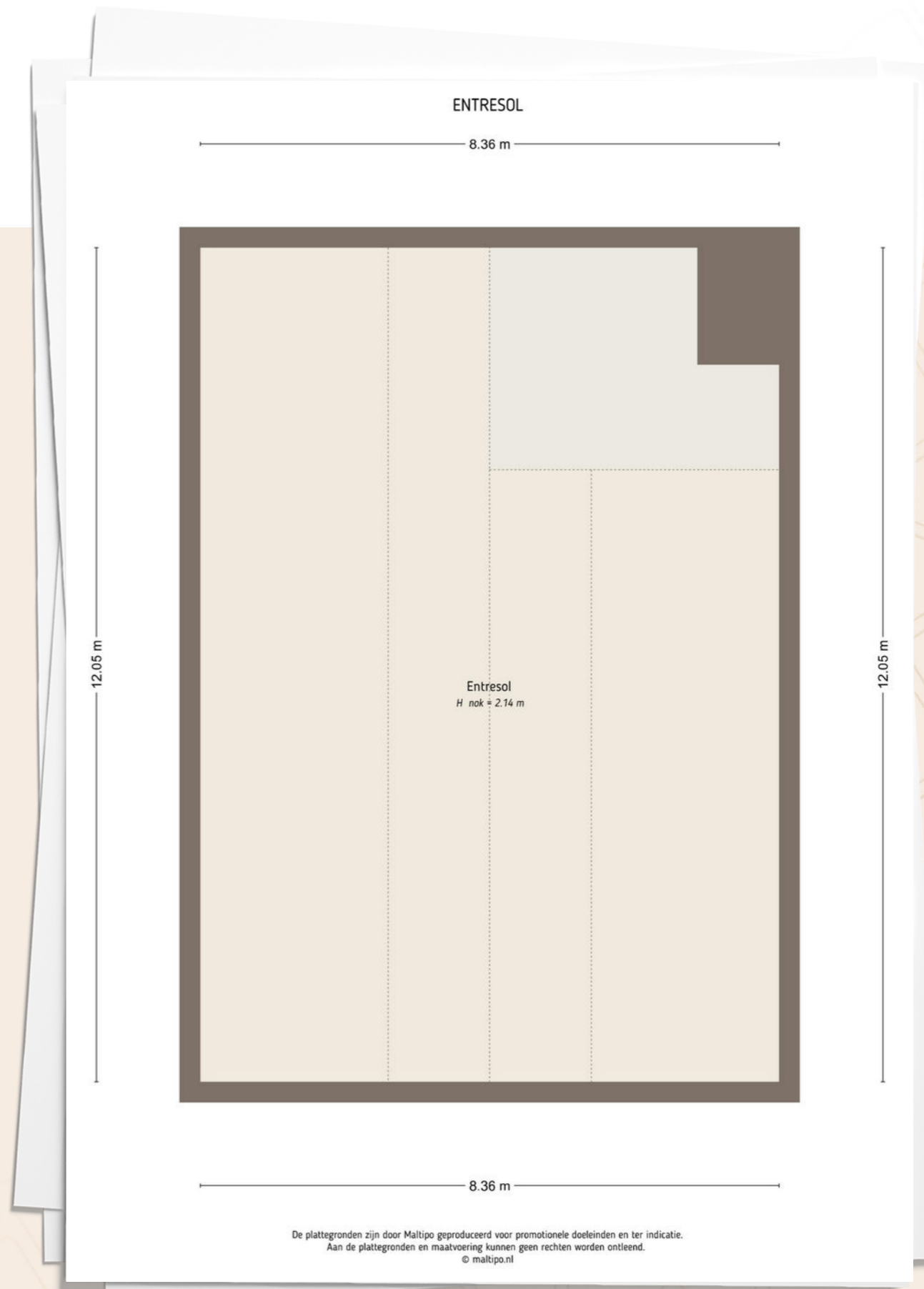


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond



# Plattegrond





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten woonkamer		■	
- Losse Kasten van slaapkamers		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- (losse) horren/rolhorren		■	
- Hor deur serre	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
- Vloerkleed woonkamer		■	
Overig, te weten			
- spiegelwanden		■	
- Bank		■	
- Stoeltjes woonkamer		■	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
- combi-oven/combimagnetron		■	
- koelkast	■		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer			■
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat			■
- Extra koelkast schuur			■
Keukenaccessoires, te weten			
- Prullenbak			■
<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	■		
- toiletkast	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			■
(Voordeur)bel	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			■
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		■	
<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.

Langestraat 16

## Bijzonderheden

### Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 25 jaar geldt een ouderdomsclausule. 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 elektriciteit, water, gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koop kandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten doen).

### Energielabel

Deze woning heeft Energielabel E op basis van het bouwjaar. Hoewel er een volledige renovatie is uitgevoerd, worden de getroffen verbeteringen niet meegewogen vanwege het ontbreken van ondersteunende documentatie. Voor jou als koper is relevant om te weten dat de energiekosten van +/- €300,- in lijn zijn met een woning van deze afmetingen en inhoud.



### 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 twinkelen 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.



via  
**joop**  
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een  
thuis, wat een twinkeling  
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)