



Uithof 13 | Wijk En Aalburg

Uithof 13

Wijk En Aalburg

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** half vrijstaande woonboerderij
- **Bouwjaar** 1999
- **Woonoppervlakte** ca. 163 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** ca. 575 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 773 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 4
- **Tuin** rondom een prachtig aangelegde tuin
- **Garage met carport** vrijstaand hout, afm. 5.85 x 2.94 m
- **Energielabel** A
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede HR-glas
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming op begane grond m.u.v. toilet, Bouwjaar c.v.-ketel: 2023





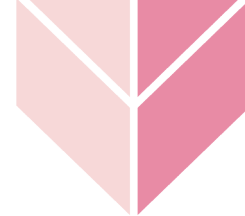
## Omschrijving

"Het gevoel van landelijk wonen"

Het is comfortabel wonen in deze ruime half vrijstaande woonboerderij (163 m<sup>2</sup>) die niet alleen opvalt door z'n karakteristieke uitstraling maar ook door z'n grote diepe achtertuin. Het perceel meet maar liefst 773 m<sup>2</sup>. Gelegen op een heerlijke stek in de geliefde woonwijk "Kerkverreweide", in rustige- en kindvriendelijke omgeving. Qua voorzieningen kunt u het in Wijk en Aalburg niet beter treffen met diverse winkels en basisschool op korte afstand.

Het woonhuis is in 1999 gebouwd naar het voorbeeld van een Betuwse T-boerderij, compleet met houten luiken, roedeverdeling in de ramen en een rieten kap. Een half vrijstaande garage in de vorm van een hooiberg en een boerenerf met grind, een traditioneel aangelegde voortuin met leilindes en buxushaagjes. Een achtertuin met hoogstam fruitbomen en een bijpassend houten tuinhuis met overkapping. Het huis is goed geïsoleerd (label A) en is zeer goed onderhouden.





## Indeling en tuin

Begane grond:

hal met toilet, meterkast en trapopgang. De gezellige woonkamer heeft een schouw met gashaard en op de vloer ligt een mooie klassieke leistenen vloer, die overigens op de gehele begane grondvloer ligt. De roedeverdeling in de ramen geeft dit vertrek extra cachet. Aan de achterkant ligt de ruime eetkeuken, uitgerust met een grote L-vormige keukenunit, Schuifdeuren geven toegang tot een zitkamer met tuindeuren naar het zonneterras, bijkeuken met wasmachine-

aansluiting en een handige schuifwandkast.

Eerste verdieping:

overloop met vide. De ruime slaapkamer aan de achterkant is voorzien van tuindeuren en een Frans balkon. Beide slaapkamers van de voorkant ademen een landelijke sfeer. De badkamer is uitgerust met een toilet, douchecabine, whirlpool en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

met een "molenaarstrap" naar tweede verdieping, waar u een ruime zolderberging aantreft, die ook gebruikt kan worden als 4e slaapkamer.

Tuin:

een elektrisch bedienbare toegangspoort geeft u gelegenheid om het grinderf langs de woning op te rijden, wat eindigt bij de garage met carport. Aansluitend aan de achtergevel van het woonhuis ligt een fijn zonneterras en verder mooie buxusperkjes en sierbestrating. In de achtertuin staan verschillende oude hoogstam fruitbomen en niet te vergeten een leuk houten tuinhuis met overkapping.

Begane grond









## Eerste verdieping









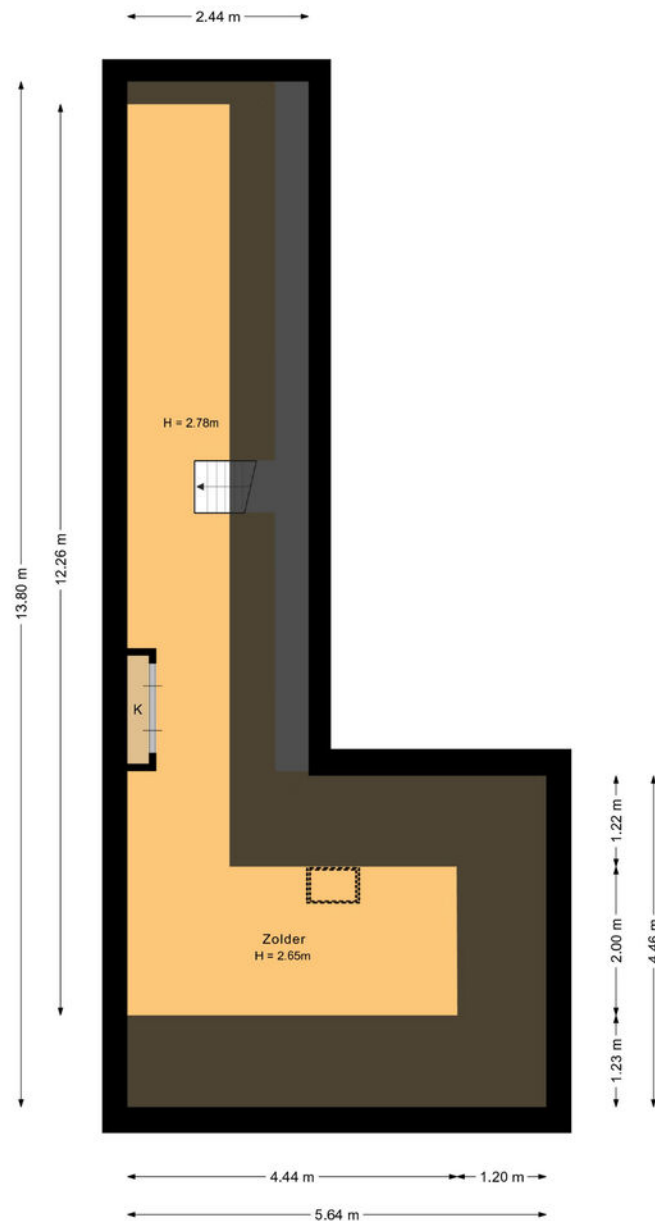
# ▶ Plattegrond begane grond



# ▶ Plattegrond eerste verdieping



## ▶ Plattegrond tweede verdieping

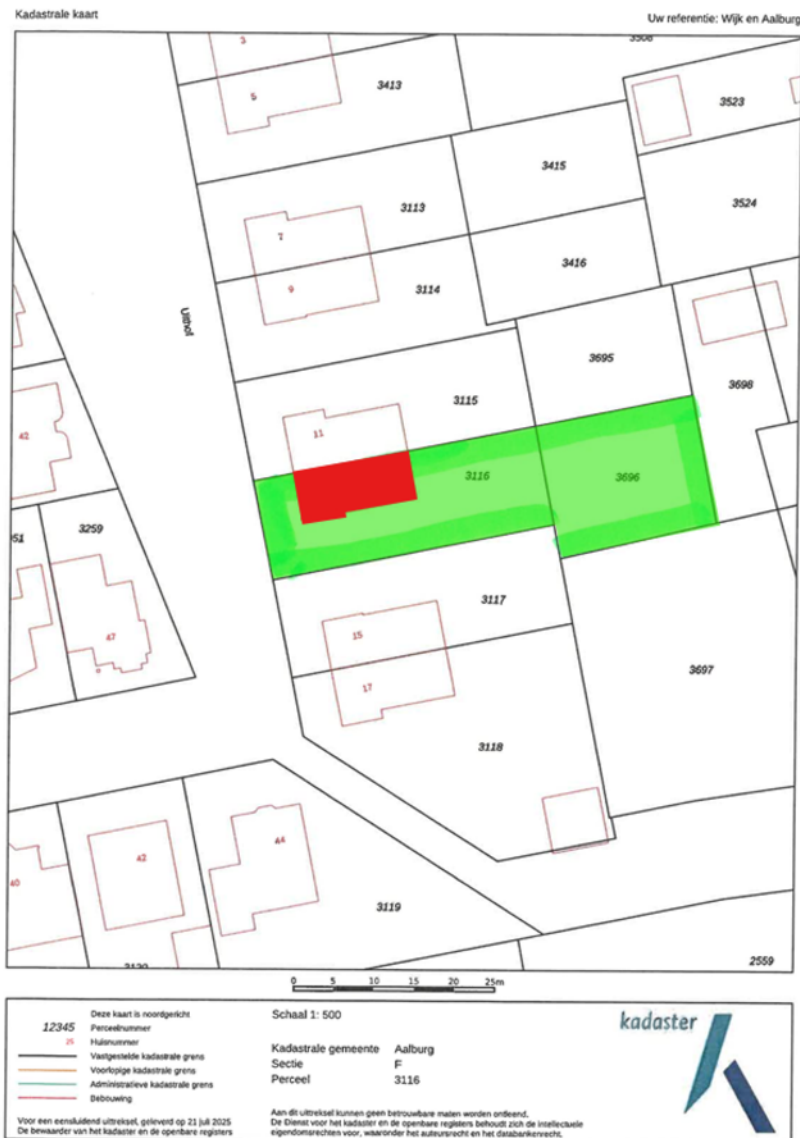


# Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**  
Uithof 13, Wijk en Aalburg
- **Kadastrale gemeente:**  
Aalburg,
- **Sectie:** F,
- **Nummer(s):** 3116 en 3696
- 

## 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.

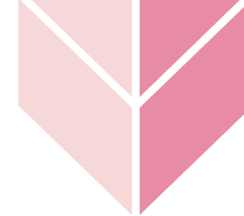


## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- wandverlichting kamer en overloop	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast logeer kamer	X		
- kast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		



## Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

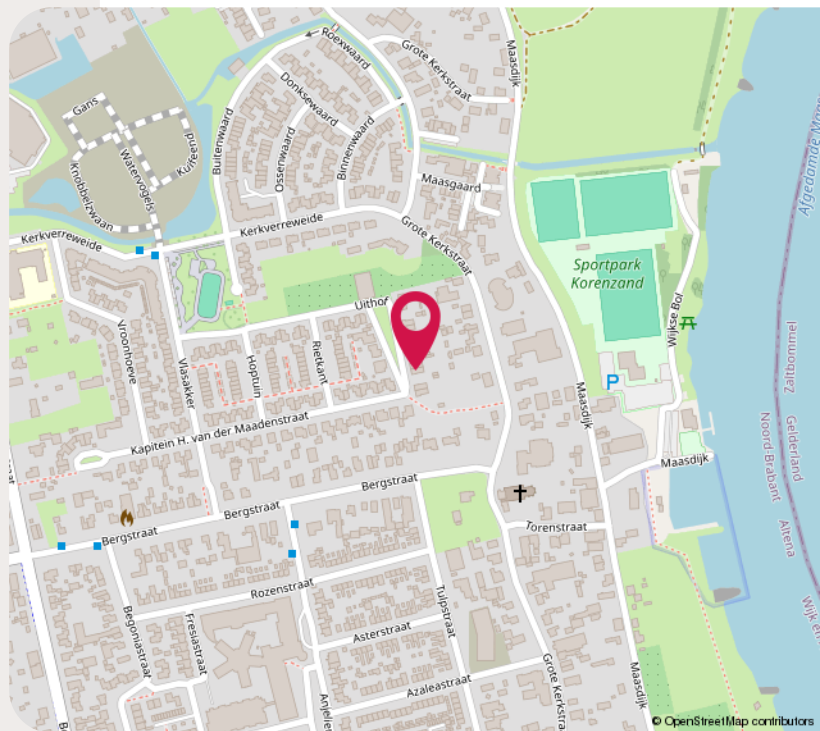
## ▶ Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 er in de koopakte zogeheten "ouderdomsclausule" opgenomen.
- de woningscheidende muur is ankerloos (weinig contactgeluid met buren).
- Er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing die aan iedere nieuwe eigenaar worden opgelegd.
- 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.



▶ **Jouw makelaar altijd in de buurt**

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

