



**Molenhof 39**  
Wijk en Aalburg



Welkom bij

## Molenhof 39

Welkom in deze moderne en instapklare hoekwoning uit 2018, gelegen op een rustige locatie in Wijk en Aalburg. Hier woon je comfortabel en energiezuinig, met een lichte woonkamer, moderne keuken en een heerlijke tuin rondom de woning. Dankzij de strakke afwerking, zonnepanelen en goede isolatie geniet je van zorgeloos woonplezier. Een ideale plek om thuis te komen!

### Soort woning

Eengezinswoning | Hoekwoning

### Bouwjaar

2018

### Woonoppervlakte

71 m<sup>2</sup>

### Inhoud

292 m<sup>3</sup>

### Perceeloppervlakte

191 m<sup>2</sup>

### CV-ketel

Atag 2018

### Oplevering

In overleg

### Energie label

A

## Omschrijving

Hoekwoning met ruime achtertuin

Op zoek naar een moderne, energiezuinige woning waar je zó in kunt? Deze uitstekend onderhouden hoekwoning uit 2018 in Wijk en Aalburg biedt alles wat je nodig hebt: een strak afgewerkt interieur, zonnepanelen, mechanische ventilatie, externe zonwering én een fijne voor-, zij- en achtertuin waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. Dankzij de goede isolatie en moderne installaties woon je hier comfortabel én duurzaam.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de lichte en ruime woonkamer van ca. 21 m<sup>2</sup>. De woonkamer biedt een gezellige en uitnodigende leefruimte met veel natuurlijk licht en een fijne verbinding naar de tuin. De open keuken is modern uitgevoerd en biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om uitgebreid te koken.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich 2 slaapkamers met veel daglicht en ruimte voor een persoonlijke indeling. De moderne badkamer is compleet uitgerust met een inloopdouche, wastafel en vloerverwarming voor extra comfort. Daarnaast is er een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.

Tweede verdieping:

In de huidige situatie betreft het een vliering, te bereiken met een vlizotrap, waar de cv-opstelling en mechanische installatie hangen. Echter is, middels het realiseren van een vaste trap, hier een volwaardige verdieping van te maken. Naar wens in te richten bijvoorbeeld als werkruimte, hobbyruimte of extra slaapkamer.

Buitenruimte

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin, met extra ruimte aan de zijkant dankzij de hoekligging. Een ideale plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. In de gedeelde brandgang bevindt zich een houten berging (ca. 6 m<sup>2</sup>) met elektriciteit, perfect voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap.

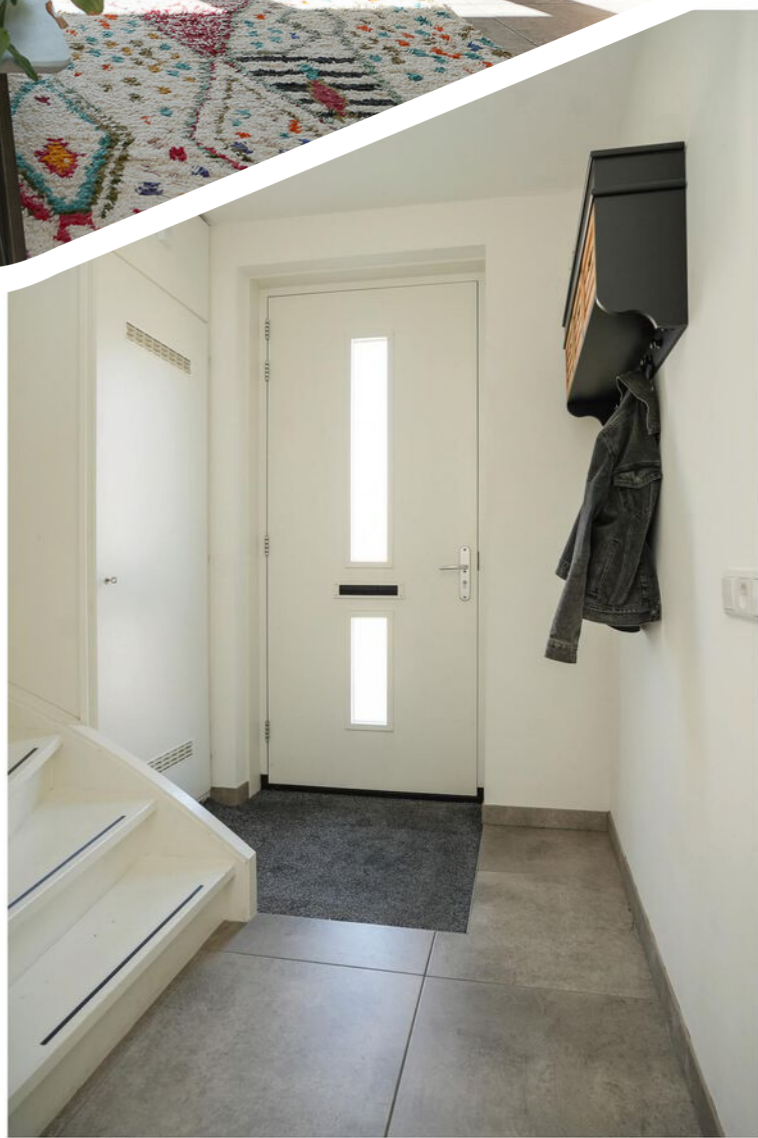
Goed om te weten:

- Bouwjaar 2018
- Hoekwoning met extra tuinruimte
- Goed onderhouden
- Zonnepanelen
- Mechanische ventilatie
- Externe zonwering
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Dubbele beglazing
- Energiezuinig en duurzaam
- Atag combiketel (gas)
- Openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving

Kortom: een comfortabele, moderne woning op een fijne, rustige locatie, perfect voor starters, stellen of iedereen die zorgeloos wil wonen!









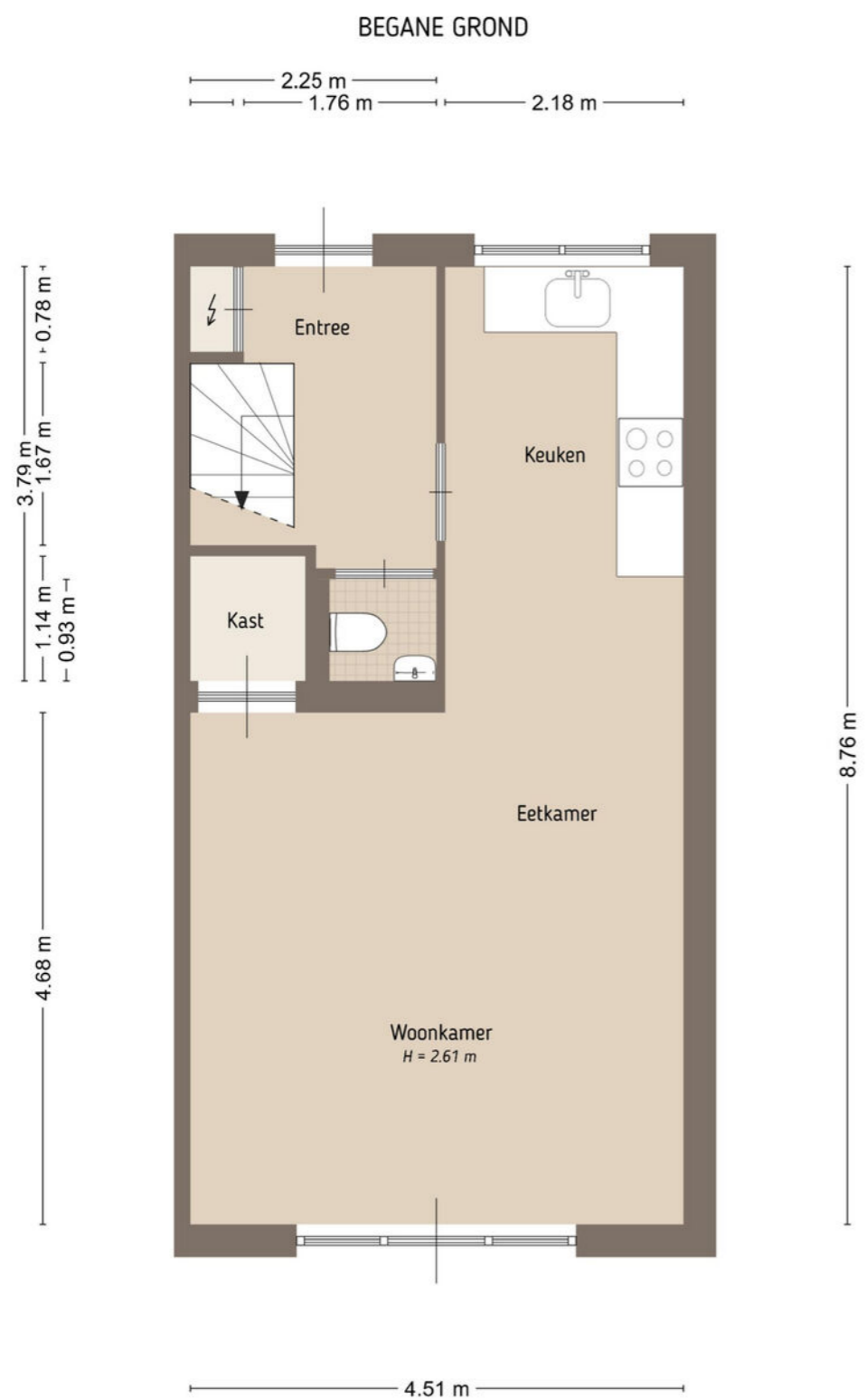






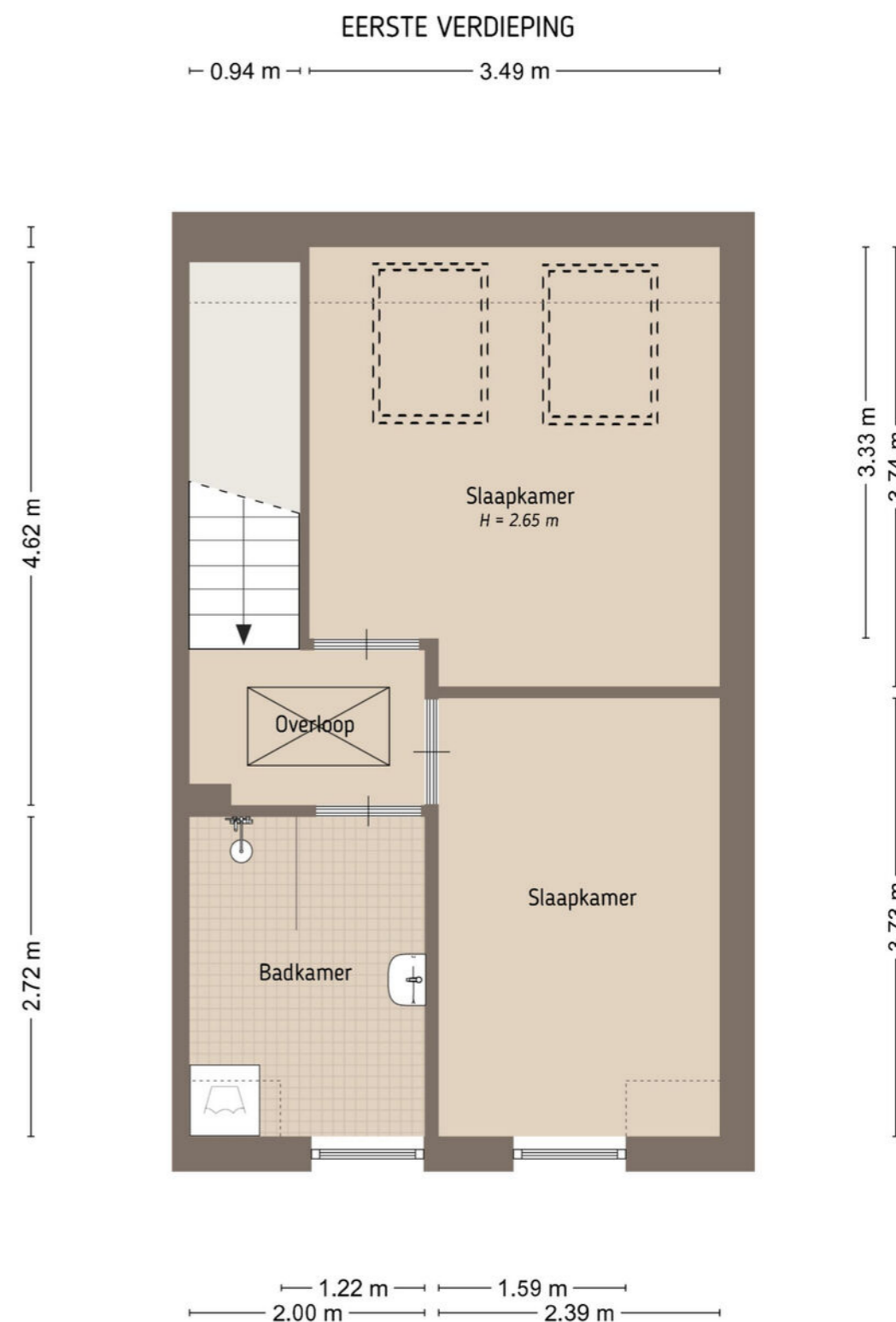


# Plattegrond



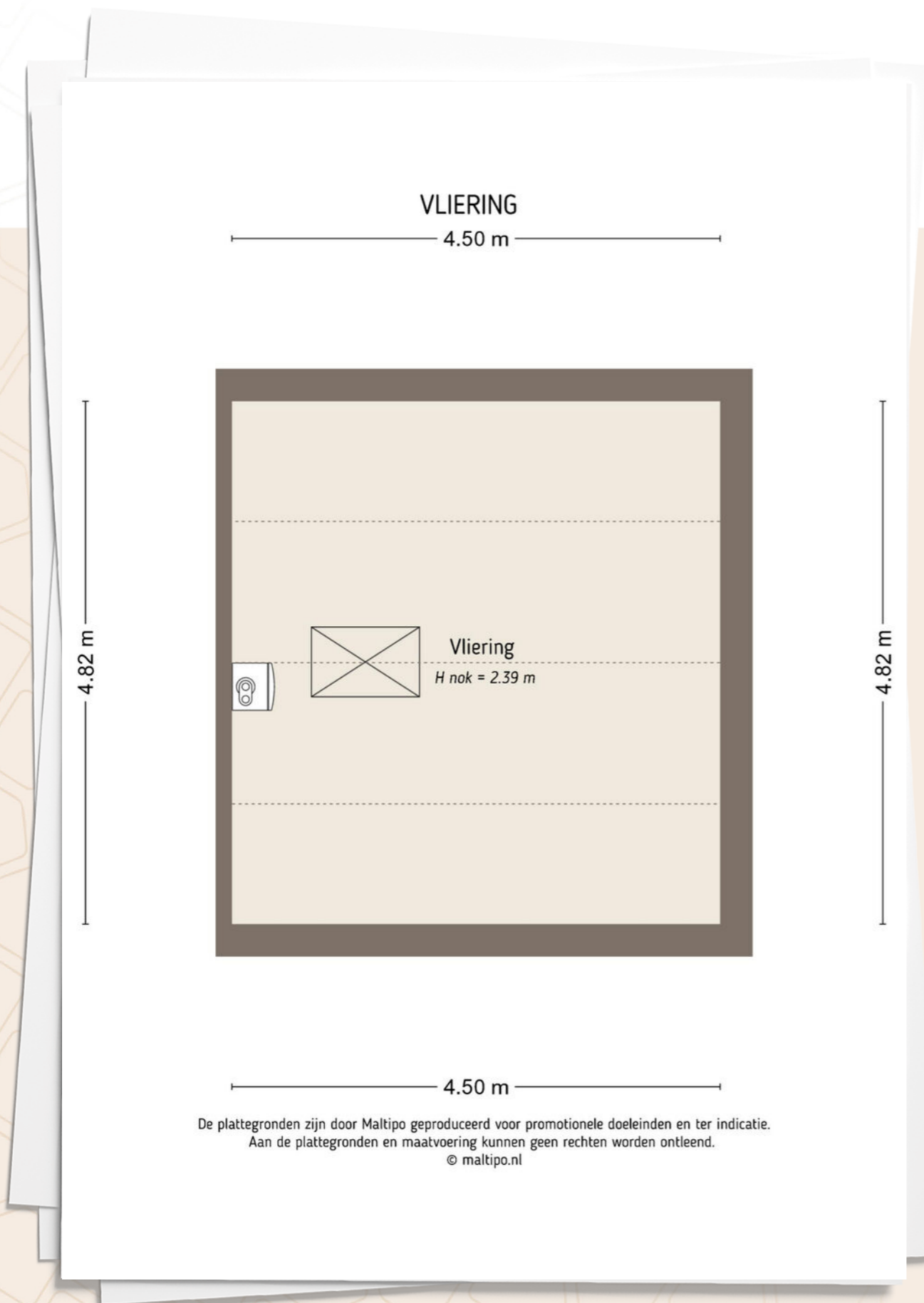
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond

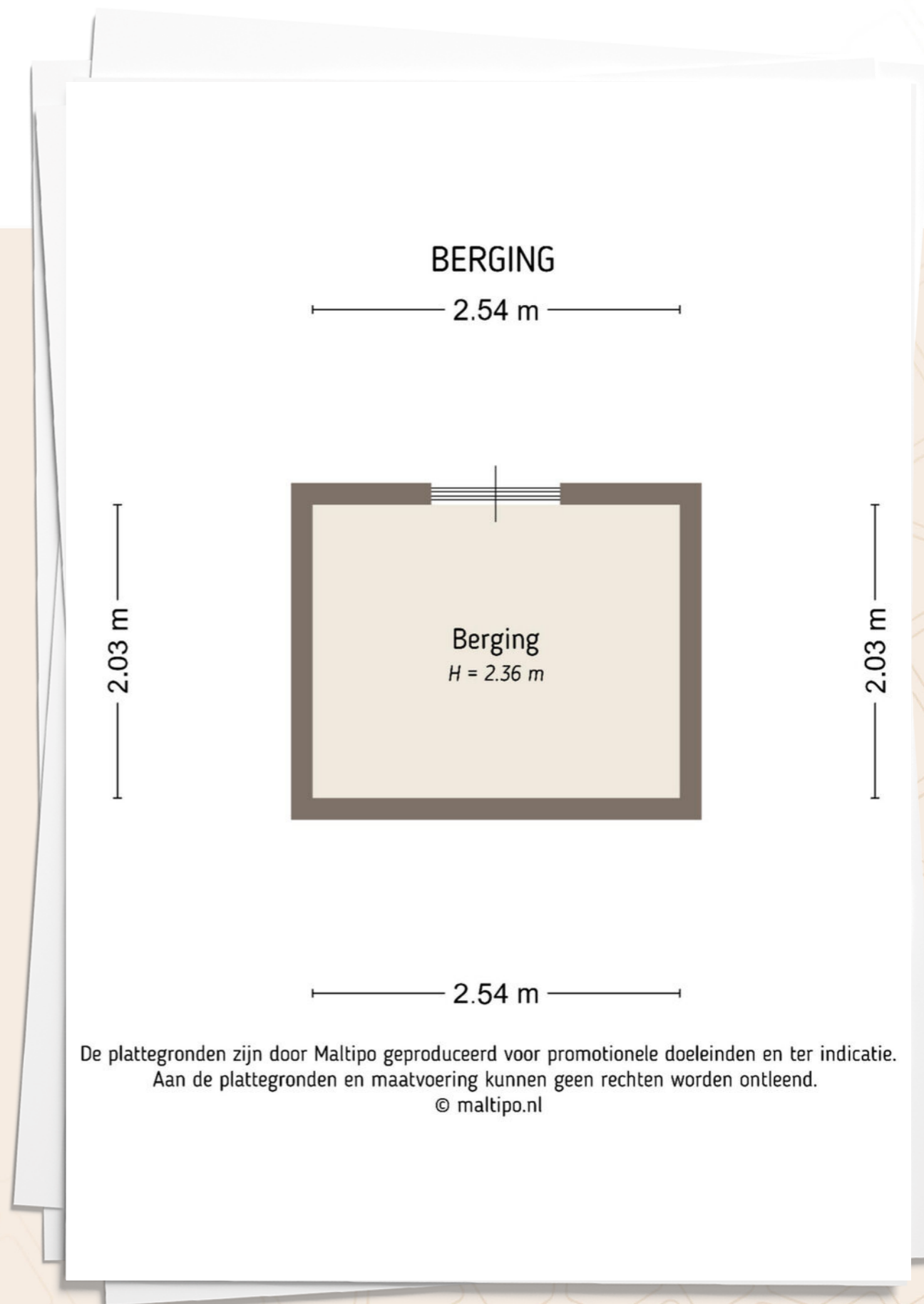


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Plattegrond



## Plattegrond



# Plattegrond

Molenhof 39

# Kadastrale kaart



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		■	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen		■	
- rolgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vaatwasser	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
Rookmelders	■		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	■		
Waterslot wasautomaat		■	
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
- boiler	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Bepanting	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		

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.



Molenhof 39

## Bijzonderheden

### Zelfbewoning:

Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.

### Mandelig perceel:

Het betreft het 1/3 onverdeeld aandeel in het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond met verdere aanhorigheden bestemd als gemeenschappelijk pad gelegen te Wijk en Aalburg, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Aalburg sectie F, nummer 4514 ter grootte van 106m<sup>2</sup> met bestemming mandeligheid;

### Erfdienstbaarheid voor handhaving huidige toestand:

Er is een erfdienstbaarheid gevestigd waardoor de toestand waarin de percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd dient te blijven, speciaal voor wat betreft de afvoer van goot-, hemelwater- en faecaliën, boven- en ondergrondse kabels en leidingen, hebben en houden van ramen en deuren voor licht, lucht en uitzicht.

### Erfdienstbaarheid van voetpad:

Er is een erfdienstbaarheid gevestigd op het gezamenlijke voetpad aan de voorkant van de woning.





## 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



via  
**joop**  
MAKELAARDIJ

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)