



Rozenstraat 53
Wijk en Aalburg



Welkom bij

Rozenstraat 53

PRAKTISCHE TUSSENWONING

Goed onderhouden tussenwoning met veel natuurlijke lichtinval. Rustig gelegen op loopafstand van een basisschool, winkelcentrum en de Afgedamde Maas. De keuken is uitgebouwd met een sfeervolle eetkamer. Op het perceel een fijne overkapping waar het tot in de laaste uurtjes genieten is.

Van deze leuke tussenwoning maak je met minimale inspanning je thuis!

Soort woning

Eengezinswoning | Tussenwoning

Bouwjaar

1963

Woonoppervlakte

86 m²

Inhoud

344 m³

Perceeloppervlakte

146 m²

CV-ketel

Nefit 2012

Oplevering

In overleg

Energie label

D

Omschrijving

PRAKTISCHE (STARTERS)WONING

Een fijne eengezinswoning met een woonoppervlakte van 86m² die ruimte biedt voor OF lekker samen OF de ruimte voor een fijn gezin. Deze keurig onderhouden tussenwoning is zeer geschikt voor beide opties! In het huis vind je een open keuken, royale woonkamer, een praktische eetkamer, drie mooie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een vierde slaap- /werkkamer op de tweede. Dit alles, en dan nog gelegen in een rustige woonomgeving in een heerlijk dorp! Erg leuk!

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Entree met meterkast, toiletruimte met zwevend toilet, trap naar de verdieping, trapkast, toegang tot de lichte doorzon woonkamer. De half open keuken, in een lichte kleurstelling uitgevoerd, is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser en een koelkast. Vanuit de keuken stap je naar de sfeervolle eetkamer met zicht op de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping, 3 ruime slaapkamers waarvan 2 met inbouwkasten en een badkamer voorzien van een inlopdouche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Voorzolder met opstelling van cv-ketel, witgoedopstelling en bergruimte voor opslag. Verder nog een slaapkamer met daglichtvenster. Het plaatsen van dakkapel behoort tot de mogelijkheden. Hierdoor wordt het aantal m² woonoppervlakte en natuurlijke lichtinval aanzienlijk vergroot.

Buitenom:

De diepe achtertuin is aangelegd met sierbestrating. In het verlengde van de aanbouw staat een stenen berging waar je gereedschap en fietsen kwijt kunt. Aansluitend een leuke overkapping, ideaal om het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

De voortuin is onderhoudsvriendelijk met grind en tegels. De 4 platanen vormen een natuurlijke overkapping, welke in de zomermaanden ook de zon van het raam afhouden.

Zie jij jezelf hier al wonen? Neem dan snel contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging!

Wellicht kom je in aanmerking voor een starterslening. Kijk op de site de van Gemeente Altena voor meer informatie.













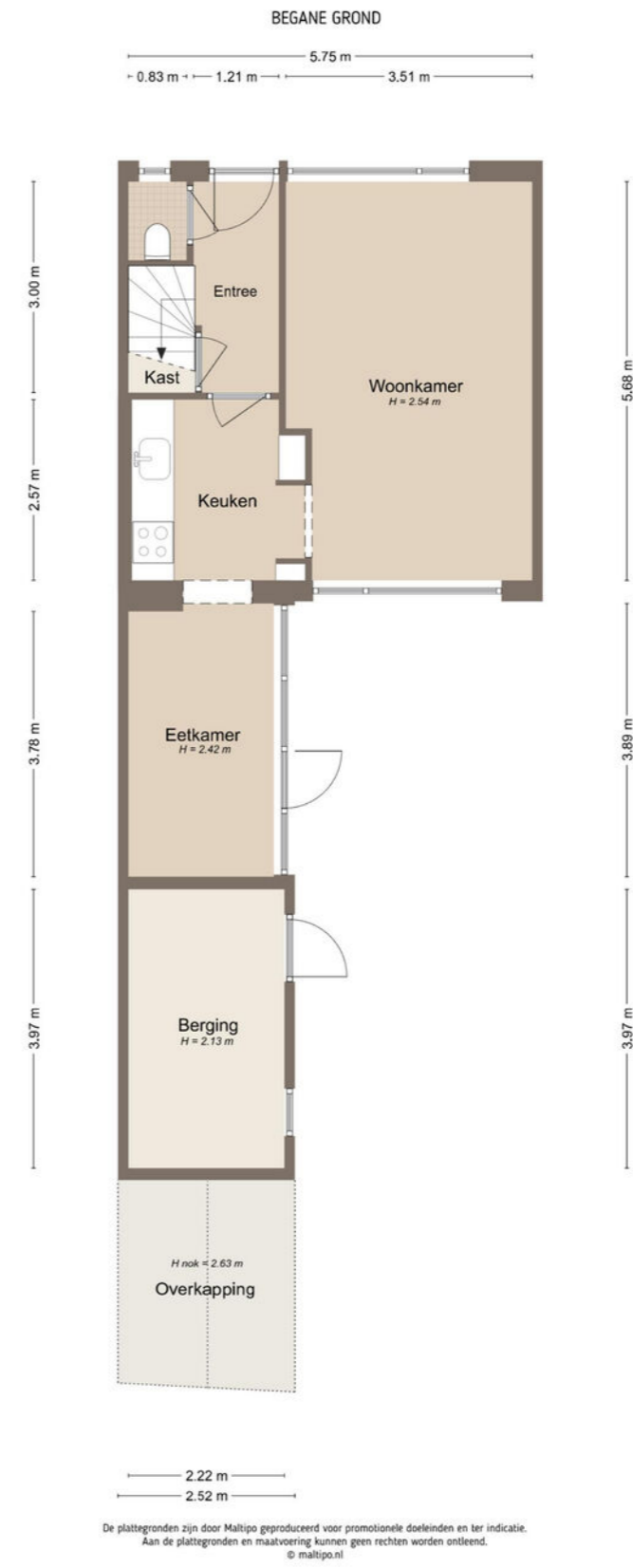






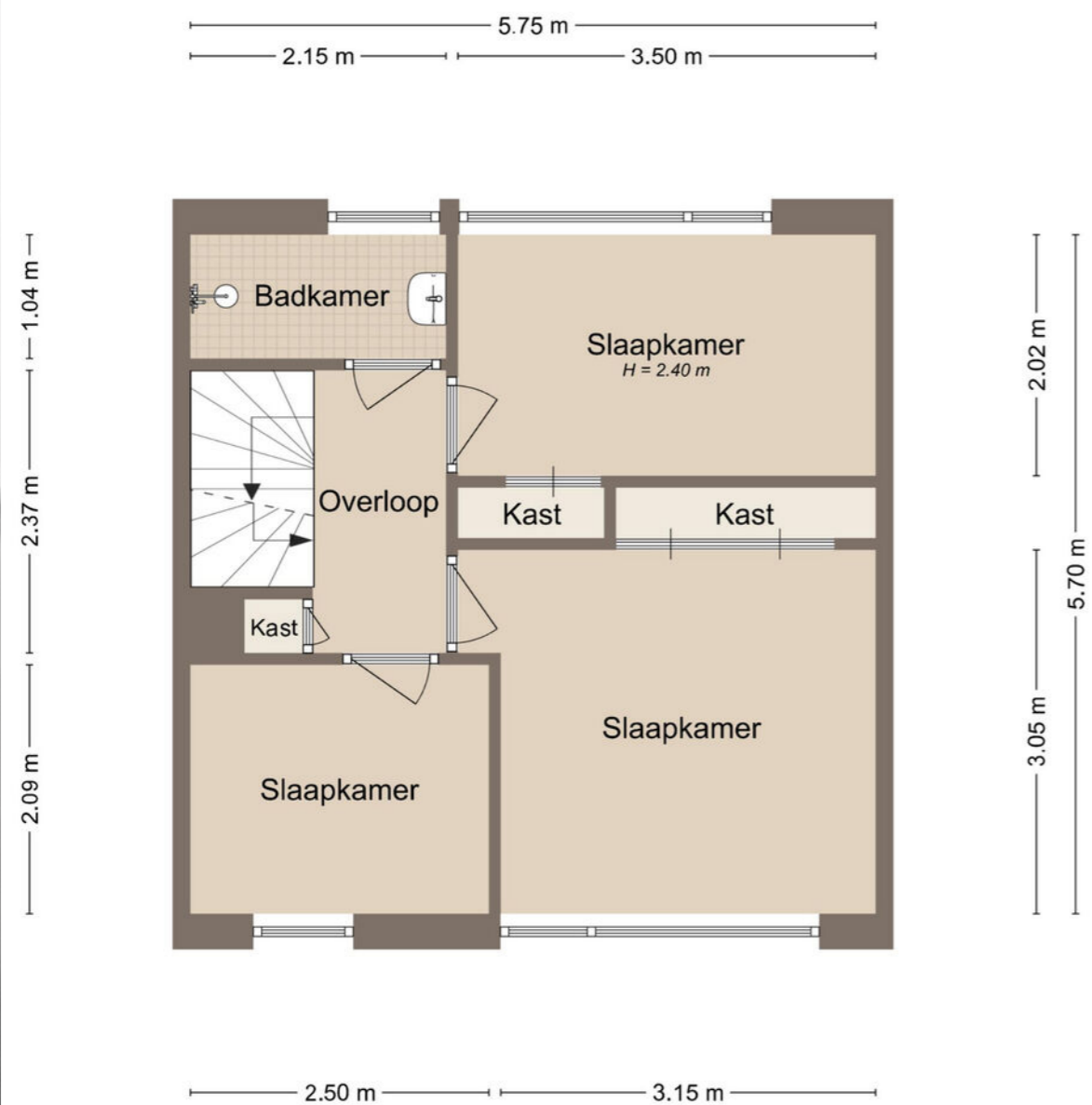


Plattegrond



Plattegrond

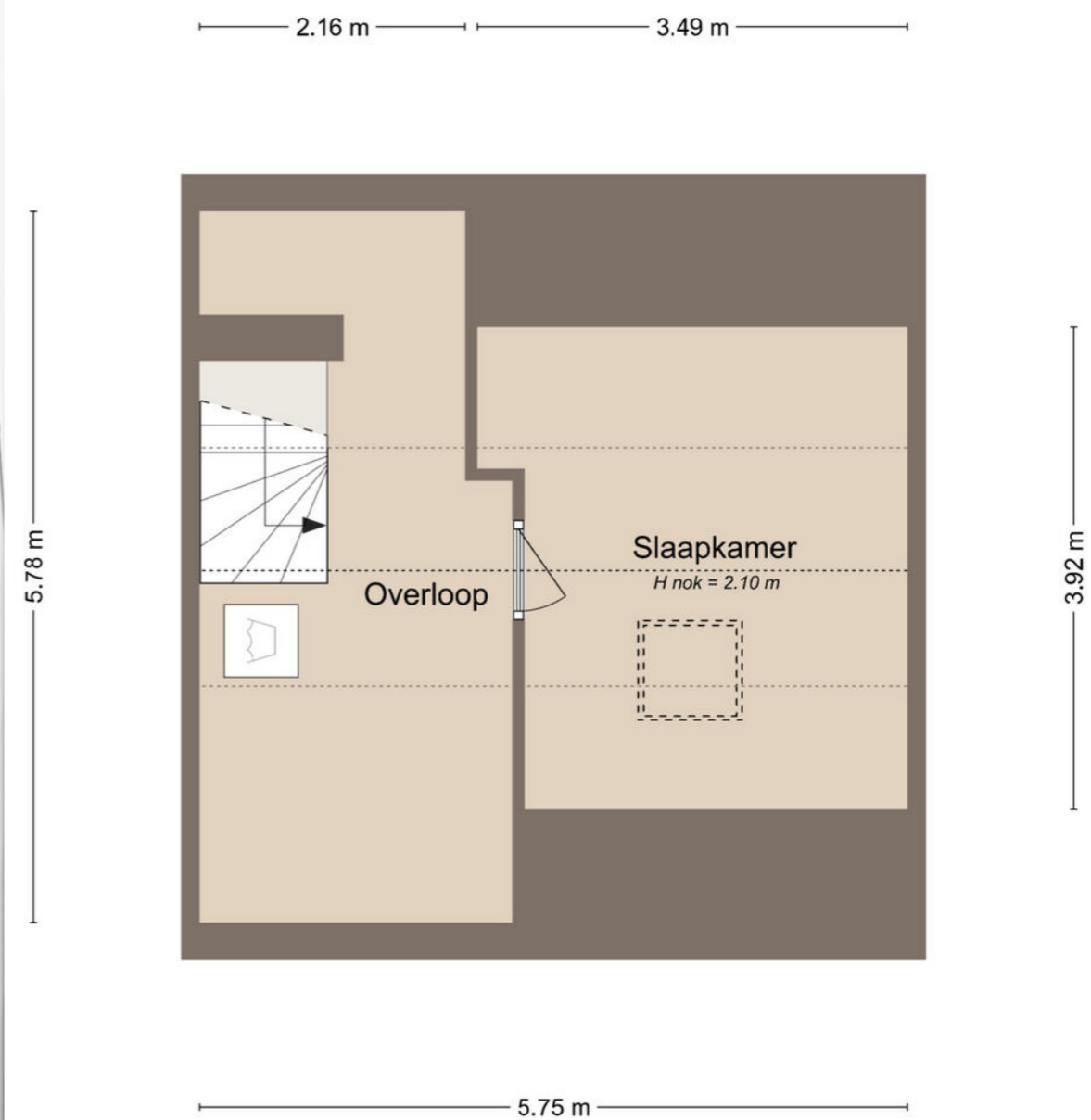
EERSTE VERDIEPING



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

TWEEDE VERDIEPING



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

Rozenstraat 53

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- overgordijnen	■		
- vitrages			■
- rolgordijnen			■
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koelkast	■		
- vriezer		■	
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		■	
Rookmelders	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		■	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		

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.



Rozenstraat 53

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).

Erfdienstbaarheden

Recht van uitpad/uitweg: ten behoeve van onderhavig kadastraal perceel is een recht van uitpad gevestigd om te komen en te gaan – van en naar de openbare weg;

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;





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