



Violierstraat 5 | Wijk En Aalburg

Violierstraat 5

Wijk En Aalburg

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1980
- **Woonoppervlakte** ca. 190 m²
- **Inhoud** ca. 629 m³
- **Perceeloppervlakte** 575 m²
- **Aantal kamers** 6
- **Tuin** smaakvol aangelegde tuin rondom het huis
- **Garage** ruim (29 m²)- en traditioneel gebouwd
- **Energielabel** C
- **Isolatie** vloer-, muur- en dakisolatie alsmede gedeeltelijk dubbel glas
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren. Bouwjaar c.v.-combiketel: 2023. Met elektrische tapboiler in keuken. Twee airco-units voor koeling en verwarming.
-





Omschrijving

"Welkom thuis"

Welkom in deze aantrekkelijke vrijstaande woning met een ruime garage. Het is gelegen op één van de aantrekkelijkste stekjes in het centrum van Wijk en Aalburg, zeg maar gerust een A-locatie. Gesitueerd op loopafstand van het levendige centrum, met diverse voorzieningen zoals winkels en het marktplein.

Het woonhuis is gebouwd in 1980. De houten luiken, de roedeverdeling in de ramen en de brede overstekken dragen bij aan de mooie markante uitstraling er van. Met vier slaapkamers vormt het huis een aantrekkelijk onderkomen voor een gezin. Het voorzienings- en afwerkingsniveau niet meer up-to-date. Met een woonoppervlakte van 190 m² heeft u hier alle ruimte om fijn te wonen, te werken én te ontspannen.





Indeling

Begane grond;

hal met meterkast, slaap-/werkkamer, toiletruimte met wc en fonteintje, ruime gezellige L-vormige woonkamer (42 m²) met eikenhouten vloer, schouw met openhaard en tuindeuren naar het zonneterras, dichte keuken met keukenunit in hoekopstelling, voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur, bijkeuken met wasmachine-aansluiting en ingang achterom.

Eerste verdieping:

overloop met dakkapelletje en trap naar tweede verdieping. Toegang tot in totaal vier slaapkamers, veelal voorzien van praktische bergruimte en een badkamer met dakkapel, voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

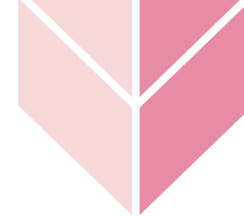
via vaste trap te bereiken zolderkamer met dakvenster voor daglichttoetreding. Hier vind u ook de opstelling van de c.v.-ketel.

Garage:

aan het einde van de oprit staat een ruime traditioneel gebouwde garage met spouwmuren. Voorzien van een zolderberging en een elektrisch bedienbare toegangsdeur. Aan de zijkant is deze garage uitgebouwd. Kortom een fijne plek om lekker in te klussen.

Tuin:

zowel de voor-, zij- als achtertuin zijn smaakvol aangelegd met gazon, sierbestrating en mooi aangelegde borders met een gevarieerde beplanting. Een fijn zonneterras, zowel aan de voor- als aan de achterkant ontbreekt niet. In de zonnige achtertuin staat een leuke houten overkapping, waar u beschut tegen de zon nog lang kunt nagenieten van een warme zomerse dag. Uw auto's parkeert u op de lange oprit.



Begane grond













Eerste verdieping









Tweede verdieping





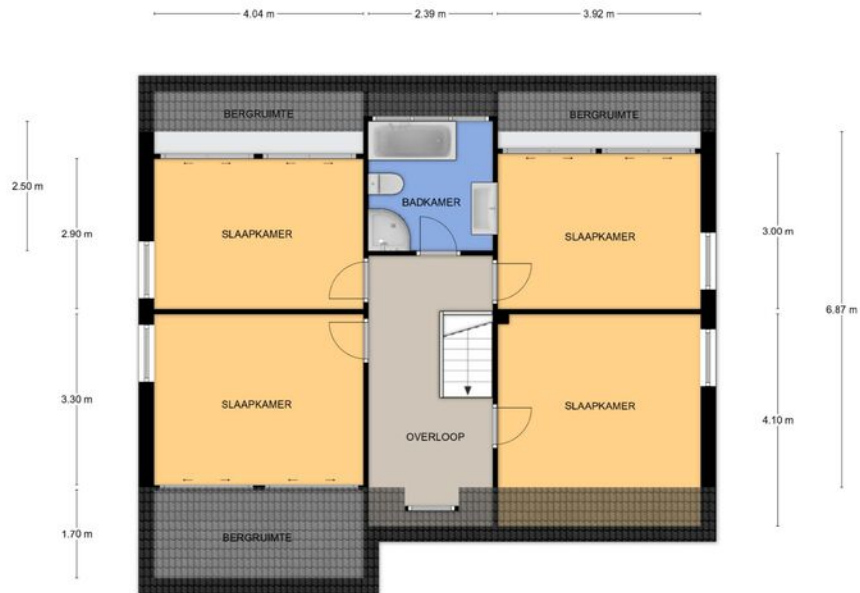
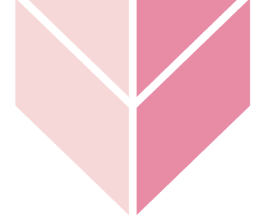
► Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekengaten Vastgoedpresentatie



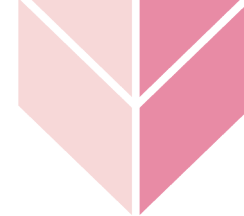
▶ Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



Lijst van zaken

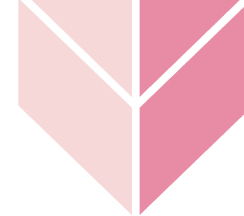


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in garage	X		
- Werkbank in garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- Kapstok in hal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Tapboiler	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Lepelrekje	X		
- Keukenrolhouder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken



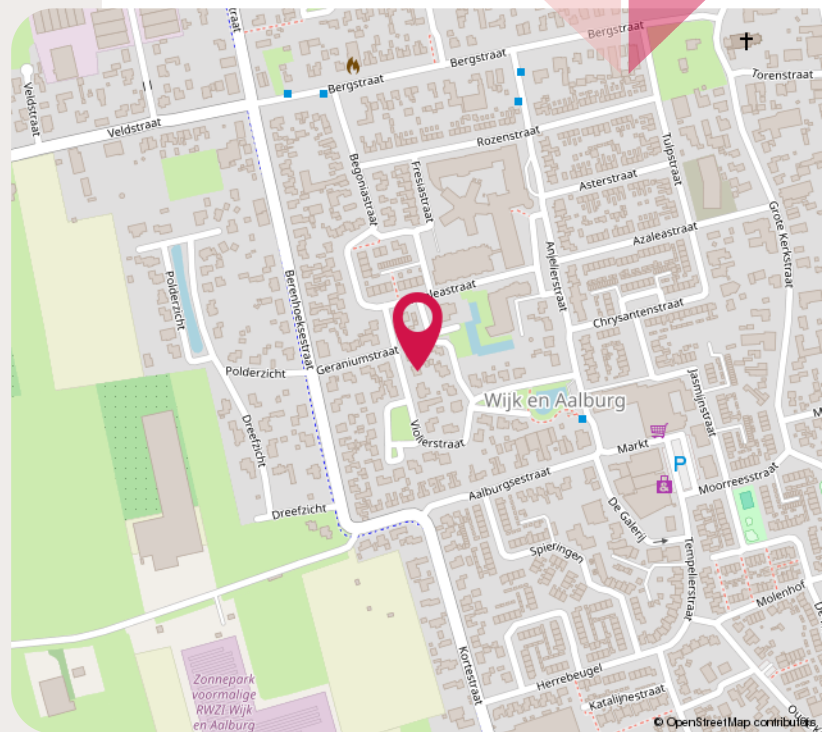
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Houten luiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Tapboiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping in tuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Robotmaaier	X		
- Waterontharder		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

- in de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- de bureu wonend aan Violierstraat 3 hebben een smal strookje grond in gebruik (ca. 50 cm breed);
- glasvezelkabel ligt buiten, bij de voordeur;
- voor meer informatie verwijzen wij u naar 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

