



Maasdijk 169 | Wijk En Aalburg

Maasdijk 169

Wijk En Aalburg

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1850
- **Woonoppervlakte** 199 m²
- **Inhoud** 723 m³
- **Perceeloppervlakte** 1150 m²
- **Aantal kamers** 7
- **Balkon/Tuin** Achtertuin, zijtuin
- **Bergruimte** Vrijstaand steen
- **Garage** Vrijstaand steen
- **Energielabel** C
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie
- **Verwarming** C.v.-ketel en Airco's





Omschrijving

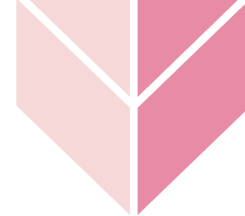
Aan de dijk, vrij gelegen en toch op korte afstand van het dorpscentrum, staat deze karaktervolle en ruime woning. Hier woont u in alle rust en vrijheid, met voorzieningen, winkels en scholen binnen handbereik. De oprit ligt direct aan de dijk en is kenmerkend voor deze locatie.

De woning onderscheidt zich door haar royale opzet en veelzijdige mogelijkheden. Met maar liefst zes slaapkamers en diverse extra ruimtes is dit een ideale plek voor gezinnen, maar ook zeer geschikt voor wie wonen en werken wil combineren. Daarnaast biedt de indeling mogelijkheden voor dubbele bewoning of het creëren van een praktijk- of kantoorruimte.

Rondom de woning ligt een ruim perceel dat zorgt voor een prettige mate van privacy en vrijheid. De tuin biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, met ruimte voor meerdere terrassen, speelgelegenheid of om heerlijk te genieten van het buitenleven.

Op het perceel bevinden zich bovendien twee garages, die niet alleen geschikt zijn voor het stallen van auto's, maar ook uitstekend dienst kunnen doen als berging, hobbyruimte of werkplaats. De combinatie van ligging, ruimte en mogelijkheden maakt dit tot een woning met een bijzonder veelzijdig karakter.





volop kansen voor een kantoor of praktijk aan huis, of zelfs dubbele bewoning. Verder beschikt deze verdieping over een badkamer, toilet, bijkeuken en diverse bergingen, wat zorgt voor een praktische en complete indeling.

De overloop geeft toegang tot meerdere slaapkamers, die flexibel in gebruik zijn als slaap-, werk- of hobbyruimte. Dankzij de dakkapel en dakramen is er prettig daglicht aanwezig. Op de overloop bevinden zich tevens de cv-opstelling en diverse vaste kasten voor extra bergruimte.

► Indeling

Via de entree komt u in de hal met toegang tot diverse ruimtes. De begane grond kenmerkt zich door een veelzijdige indeling. De woonkamer vormt het hart van de woning en biedt ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek, met de keuken aansluitend en praktisch in verbinding met de leefruimten.

Daarnaast zijn er meerdere extra kamers, waaronder een zitkamer en twee slaapkamers. Dit maakt gelijkvloers wonen mogelijk, maar biedt ook

Op het perceel bevinden zich twee garages die naast parkeergelegenheid ook ruimte bieden voor opslag, hobby's of werkruimte. Zo beschikt u over volop praktische mogelijkheden.



























▶ Plattegrond begane grond



Begane Grond

► Plattegrond eerste verdieping



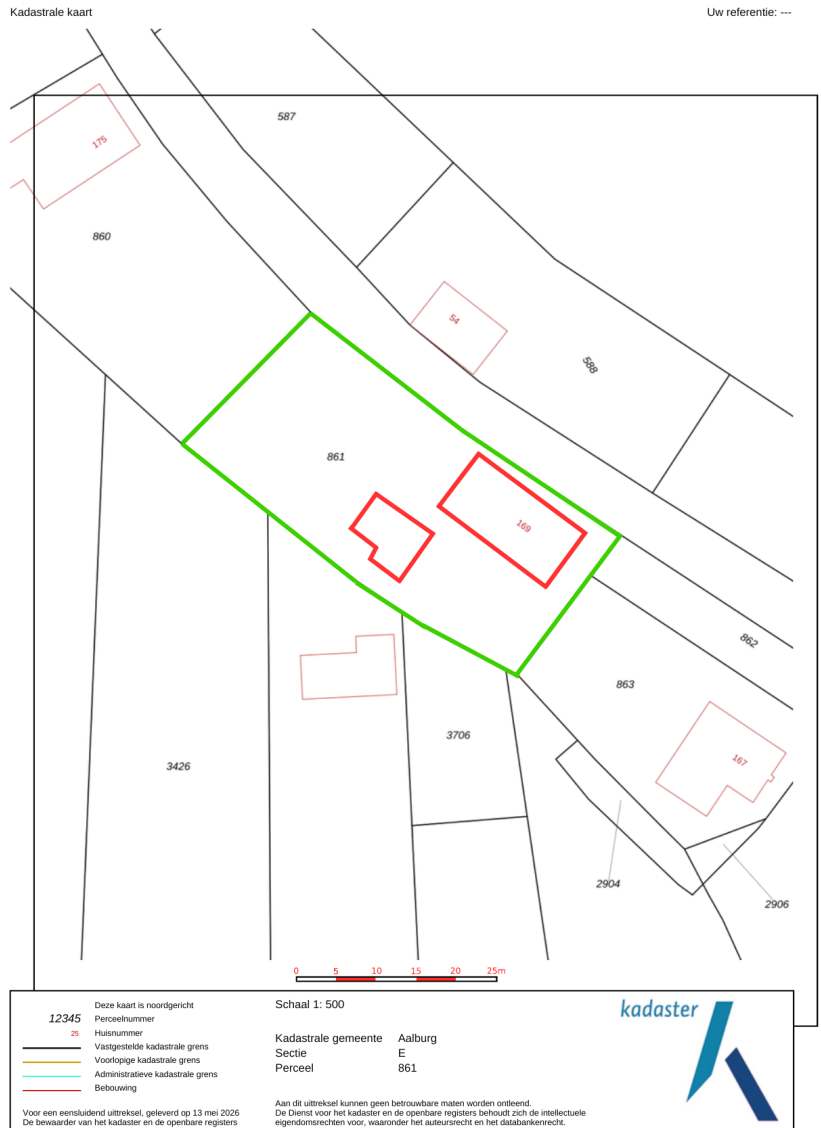
1e Verdieping

Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Maasdijk 169, Wijk En Aalborg
- **Kadastrale gemeente:**
Aalborg
- **Sectie:**
E
- **Nummer(s):**
861

Documentatie

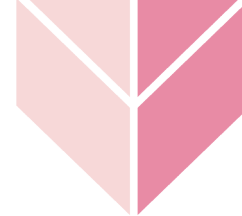
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen 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
Woning – Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken in wasmachineruimte en inpandige berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		

Lijst van zaken

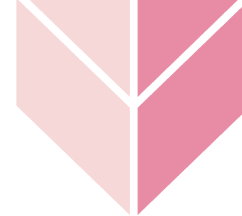


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- combi-oven hetelucht en stoomoven	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- infraroodkachel	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
twee stapels met stenen, zelfde als oprit	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
2 garages, vaste werkbanken blijven achter, stellingen gaan mee	X		
Tuin - Overig			
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. Fietzers 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

- Mogelijk asbest houden materiaal op de deur en wanden van de CV ruimte, woning wordt verkocht met een asbestclausule
- Vochtproblematiek in 2024 behandeld met DryBrick-systeem. Op enkele plekken nog een verhoogde vochtmeting.
- Gaskookplaat werkt niet volledig (ontsteking een pit)
- Woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule
- Geen vergunning voor dubbele woning



Meer weten? Ik help je graag!





Notities

veen@hofstedemakelaardij.nl | 0416 - 693 800 | www.hofstedelandvanheusden.nl

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.



Energielabel

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

