



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Prachtige, sfeervolle gezinswoning



Vroonhoeve 41
Wijk en Aalburg

€ 465.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Henk-Jan Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Deze keurig verzorgde twee-onder-een-kapwoning in Wijk en Aalburg is een heerlijke plek om thuis te komen. Met een sfeervolle woonkamer, drie slaapkamers en een multifunctionele tweede verdieping is er volop ruimte voor het hele gezin. Buiten geniet je van een fraai aangelegde tuin met gezellige overkapping en een ruime oprit met carport. Een instapklare woning waar comfort, ruimte en gezelligheid mooi samenkomen!



Woonoppervlakte
110m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
208m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1996



CV
Nefit, 2015



Energielabel
B



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Vroonhoeve 41, Wijk en Aalburg

€ 465.000,- K.K.



Het hele verhaal

Aan een prachtige straat in Wijk en Aalburg staat deze keurig verzorgde twee-onder-een-kap uit 1996. De woning is netjes afgewerkt, biedt veel ruimte en is ook lekker praktisch ingedeeld. Het huis is volledig geïsoleerd, geheel voorzien van dubbel glas en beschikt over energielabel B. Zowel binnen als buiten is het geheel met zorg onderhouden, waardoor je hier direct kunt genieten na sleuteloverdracht. Met drie volwaardige slaapkamers, een multifunctionele tweede verdieping, een ruime oprit en een fraai aangelegde tuin met overkapping biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier.

Wonen:

Nette binnenkomst met garderobe onder de trap. Het toilet is drie jaar geleden vernieuwd en voorzien van een fontein. Een grotendeels glazen deur geeft toegang tot de leefruimte met living en open keuken. Dankzij de prettige indeling en lichte stijlvolle afwerking voelt deze ruimte gezellig en uitnodigend aan. Er is een sfeervolle gashaard aanwezig en er is volop ruimte voor een royale zithoek én een ruime eettafel, waardoor het een fijne plek is om samen te komen met familie en vrienden.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze is voorzien van een handige inbouwkast en een buitendeur, waardoor je eenvoudig de tuin bereikt en extra bergruimte binnen handbereik hebt.

Koken:

De ½ open keuken is praktisch ingericht met een hoekopstelling (2016) en separaat nog 2 hoge kasten. Alle nodige apparaten zijn aanwezig waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. De spoelbak is onder het raam geplaatst. Je kijkt hiervandaan zo in de tuin.

Slapen:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie comfortabele slaapkamers. De kamers zijn praktisch in te delen en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby's. Een van de slaapkamers beschikt over een dakraam en de twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken.

De tweede verdieping is een waardevolle aanvulling op de woning. Hier bevindt zich een ruime multifunctionele ruimte met een dakraam, airconditioning en praktische bergruimte achter het knieschot. Deze ruimte leent zich uitstekend als werkplek, hobbyruimte, speelkamer of logeerkamer. Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig met de cv-ketel, de wasmachineaansluiting en toegang tot de bergzolder.



Baden:

De moderne badkamer is compleet ingericht en beschikt over een ruime inloopdouche, een toilet, een wastafelmeubel en een dakraam dat zorgt voor prettig natuurlijk daglicht en goede ventilatiemogelijkheden.

Buitenleven:

Ook buiten is duidelijk te zien dat de woning met zorg wordt onderhouden. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het oosten en is strak aangelegd. Je kunt hier de hele dag van de zon genieten. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

De ruime oprit biedt plaats aan maar liefst drie auto's en beschikt over een carport met aansluitend een stenen berging, ideaal voor fietsen, gereedschap of extra opslag. Achter in de tuin staat bovendien een houten tuinhuis met een sfeervolle overkapping van circa 3,10 x 3,77 meter. Een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten.

Locatie:

Wijk en Aalburg is een levendig dorp met een uitgebreid voorzieningenniveau. Op slechts enkele minuten fietsen ligt het winkelcentrum met onder andere een supermarkt, drogist en bakker voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren dankzij het vele groen en het water in de directe omgeving. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: de historische binnenstad van Den Bosch ligt op slechts ongeveer twintig minuten rijden, waardoor je de rust van het dorp moeiteloos combineert met de voorzieningen van de stad.



Hal | Toilet









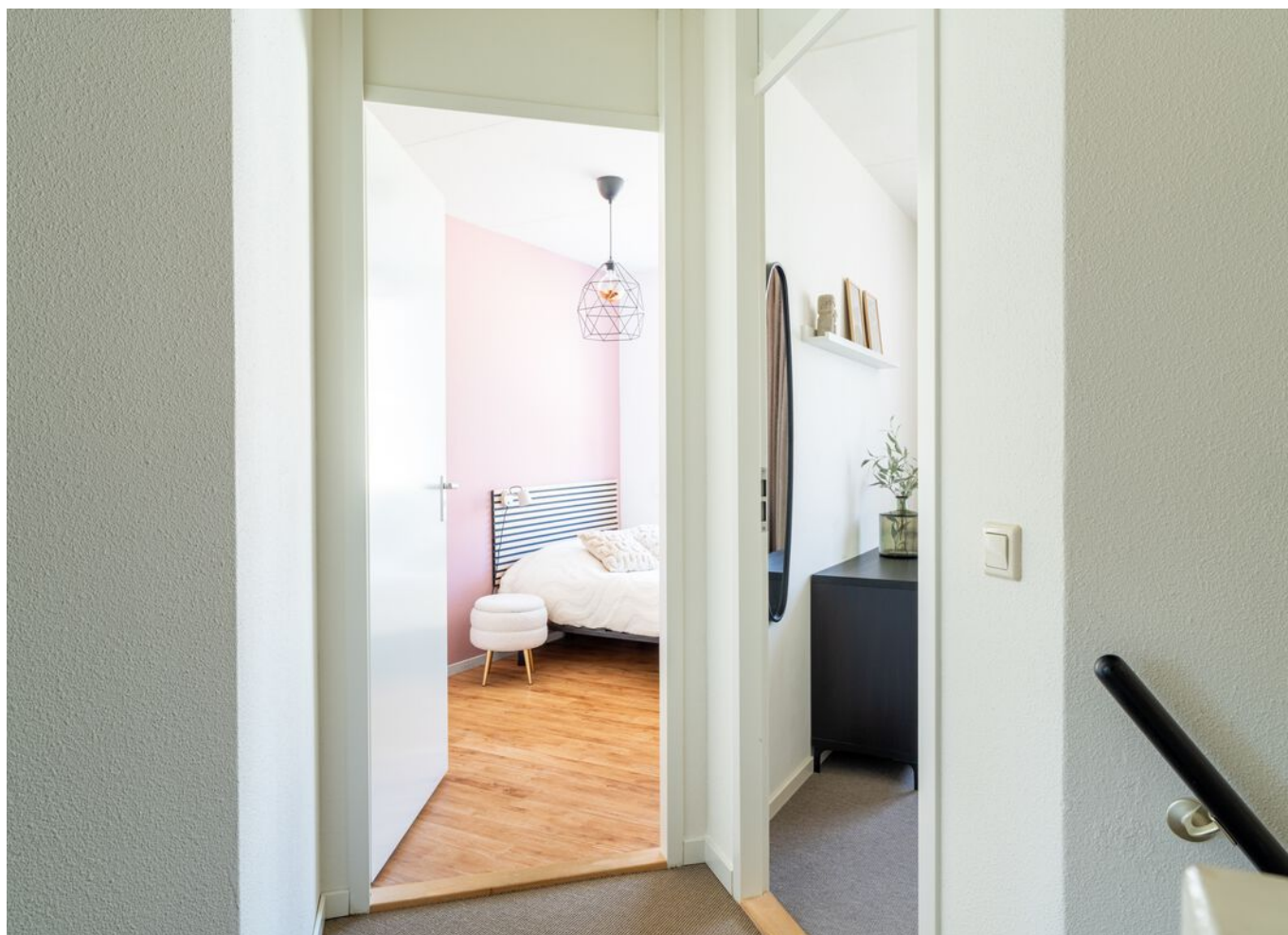




Koken

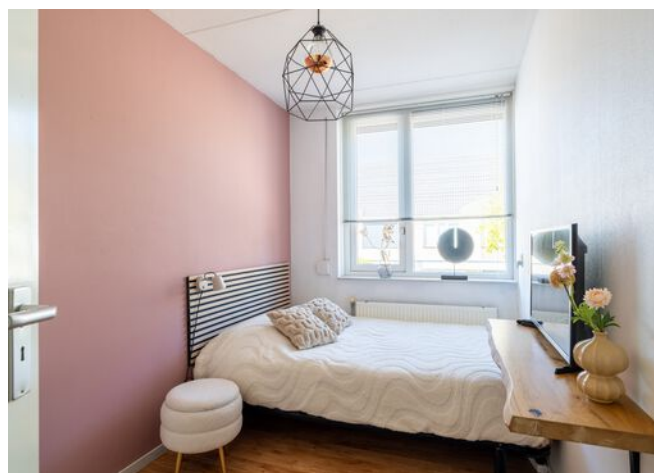


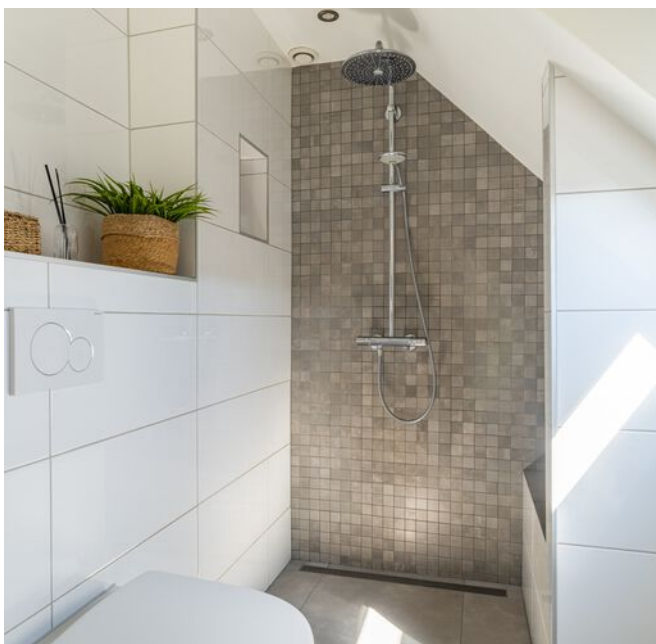






Slapen



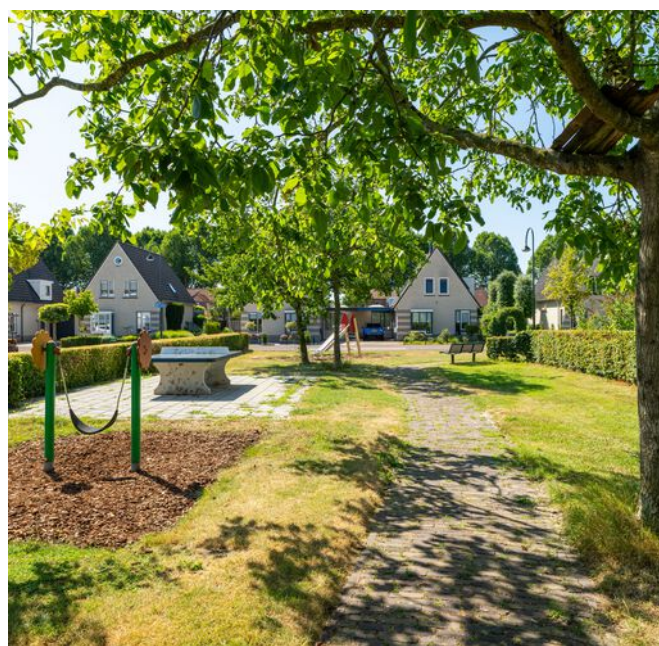












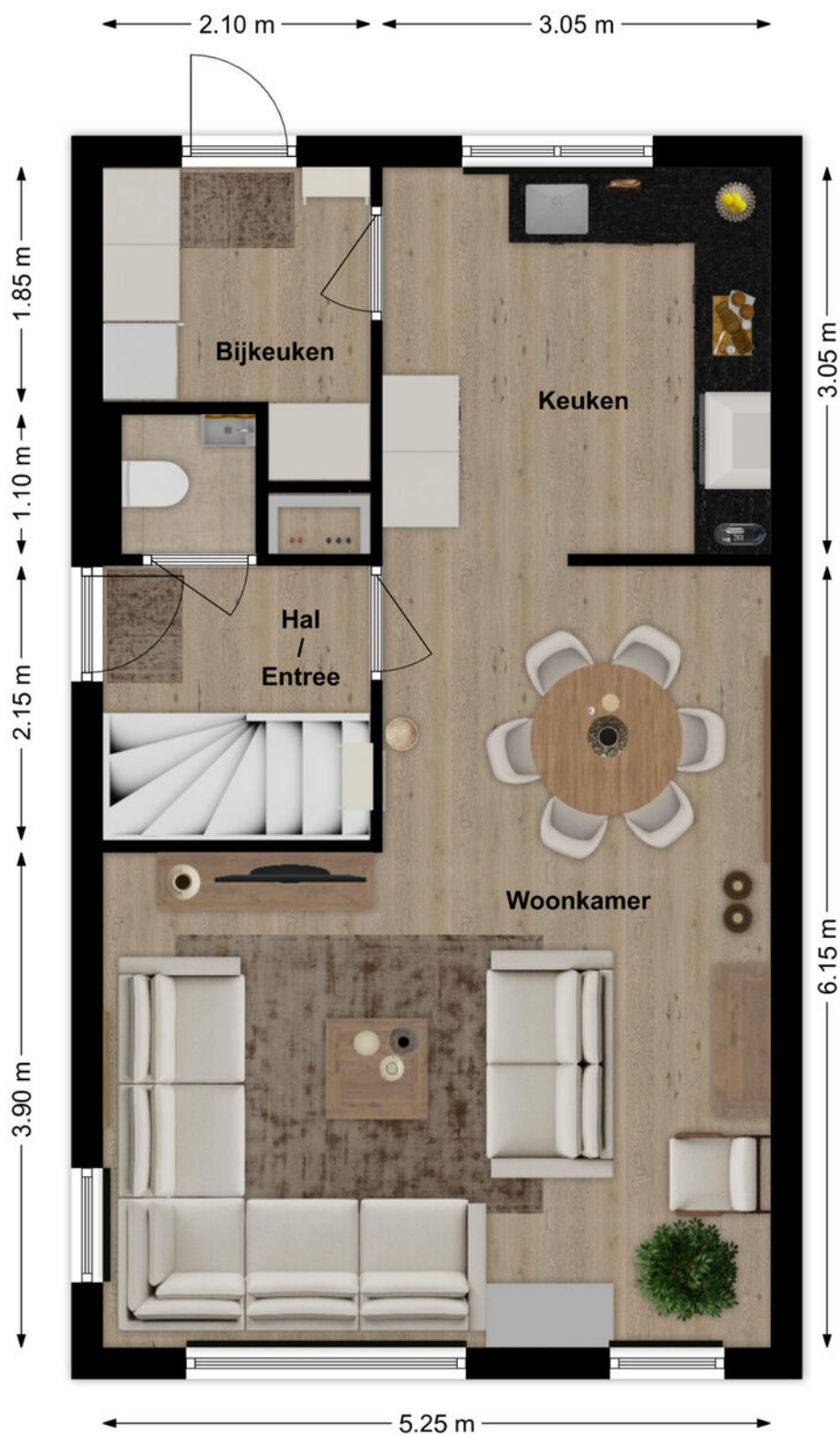


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is volledig geïsoleerd en geheel voorzien van dubbele beglazing. Het energielabel is B. De cv-ketel betreft een Nefit uit 2015 en de meterkast heeft 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. Er is airco aanwezig en de woning wordt mechanisch geventileerd.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.



Plattegrond | Begane grond



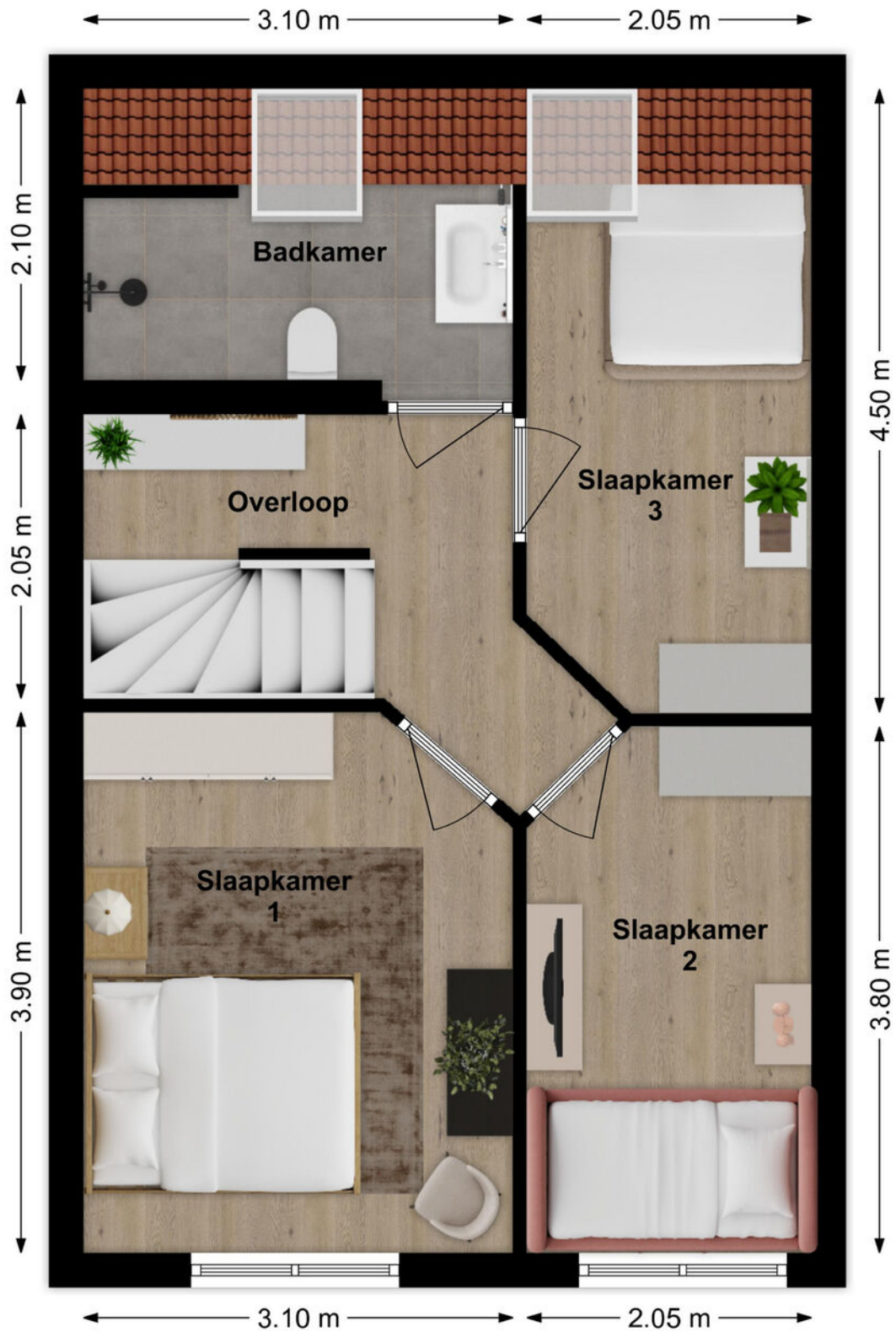


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



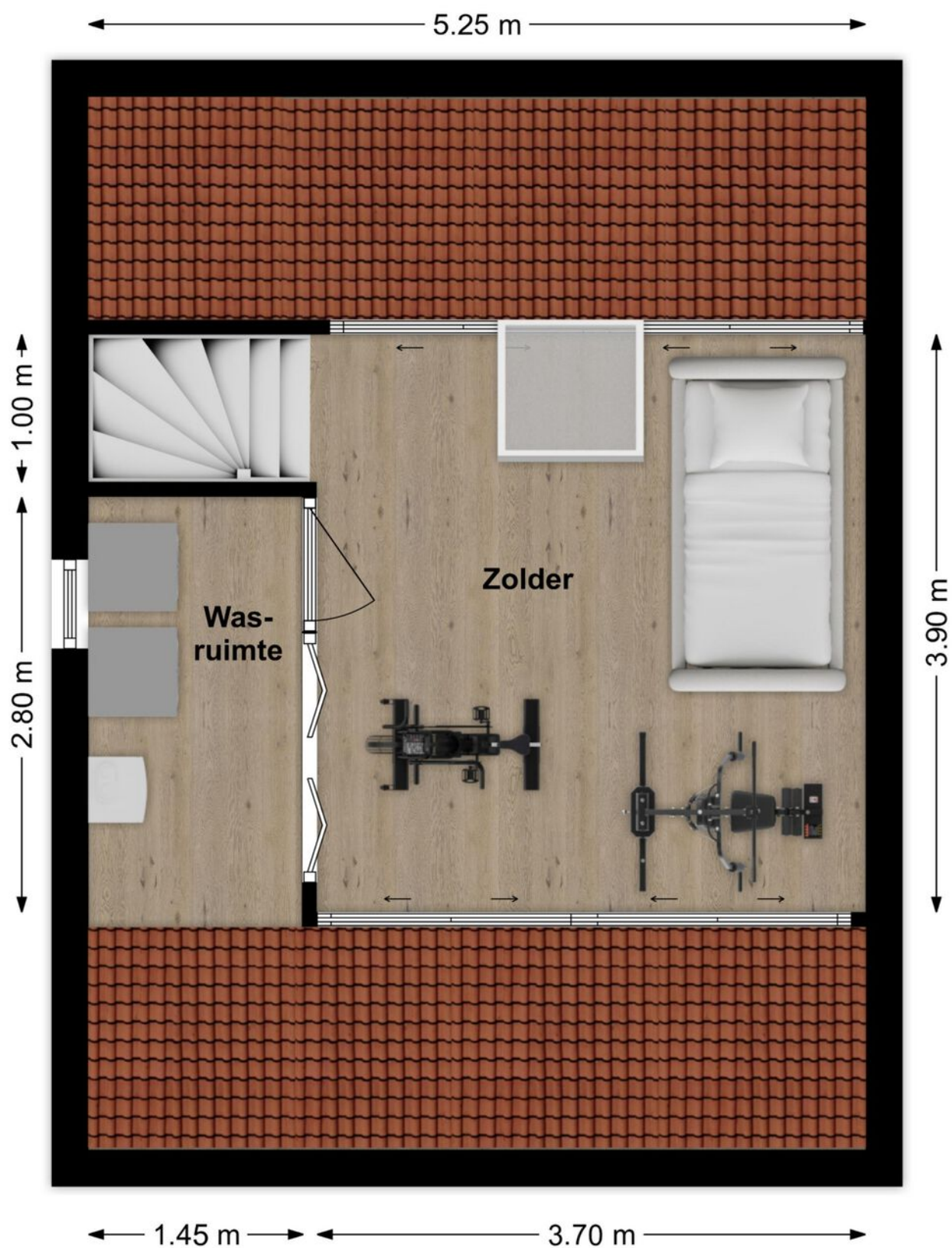


3D Plattegrond | Verdieping



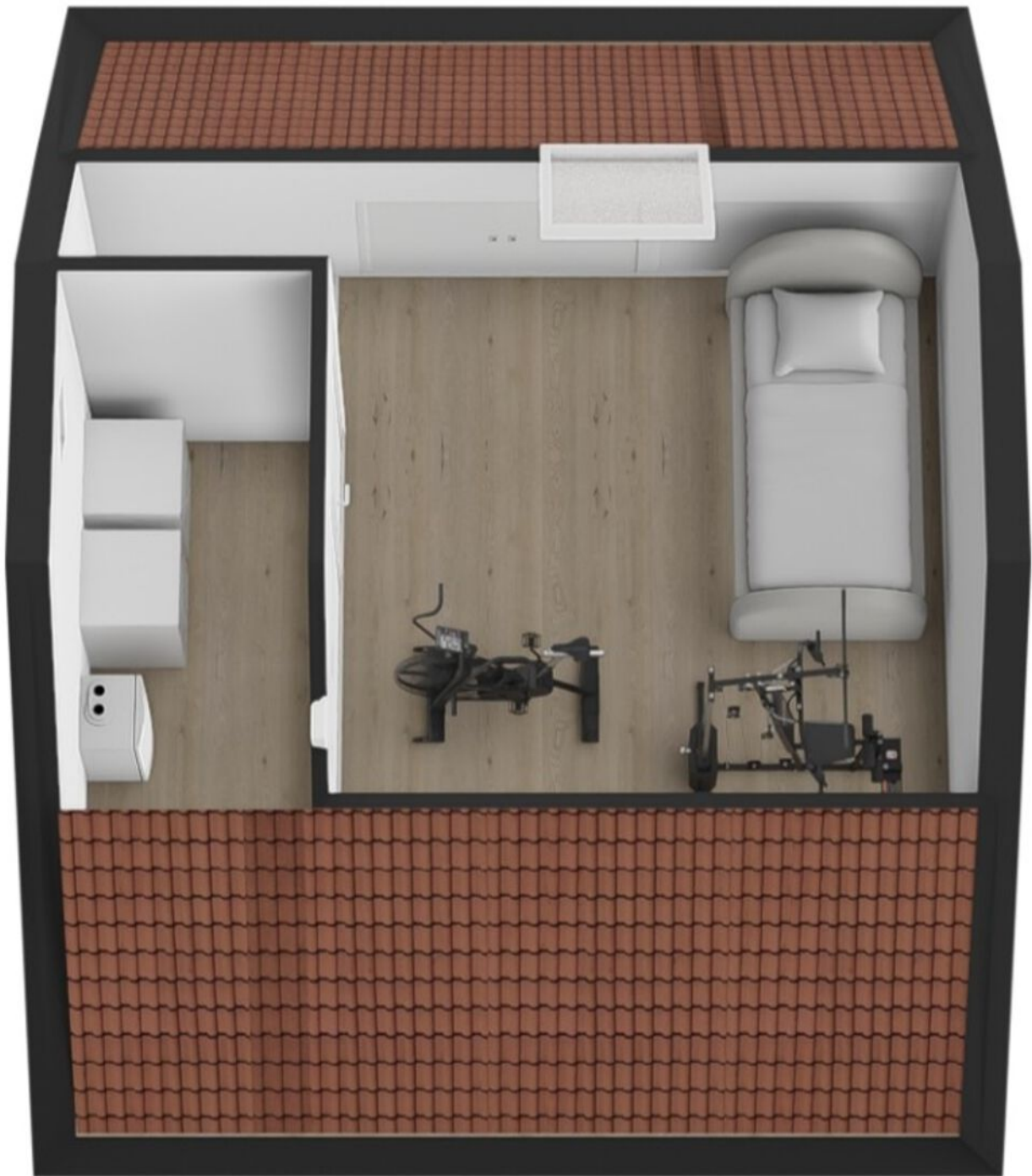


Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Vroonhoeve 41, Wijk en Aalburg

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Vroonhoeve 41, Wijk en Aalburg



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☒	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Kadastrale kaart

Uw referentie: Vroonhoeve 41



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie F

Perceel 2862

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Vroonhoeve 41

Wijk en Aalburg



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Wijk en Aalburg is een levendig dorp met een uitgebreid voorzieningenniveau. Op slechts enkele minuten fietsen ligt het winkelcentrum met onder andere een supermarkt, drogist en bakker voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren dankzij het vele groen en het water in de directe omgeving. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: de historische binnenstad van Den Bosch ligt op slechts ongeveer twintig minuten rijden, waardoor je de rust van het dorp moeiteloos combineert met de voorzieningen van de stad.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Vroonhoeve 41
Wijk en Aalburg**

€ 465.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link opvragen.

Hoe werkt het

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd.

Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.



**Eerlijk
Bieden**

Keurmerk Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woning presentatie zoals je niet bij anderen vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor de woningzoeker. Om deze reden zijn wij daarom ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woningpresentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen

@demakelaarsvanaltena