



Polstraat 41 | Wijk En Aalburg

Polstraat 41

Wijk En Aalburg

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Hoekwoning
- **Bouwjaar** 1964
- **Woonoppervlakte** 128 m²
- **Inhoud** 469 m³
- **Perceeloppervlakte** 427 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Balkon/Tuin** Achtertuin, voortuin
- **Bergruimte** Vrijstaand hout
- **Garage** Vrijstaand steen
- **Energielabel** C
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
- **Verwarming** dubbel glas
C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk





Omschrijving

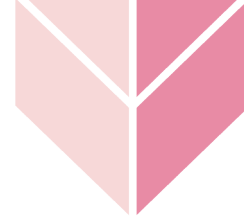
De woning is gelegen aan de Polstraat, een doorgaande weg die zorgt voor een directe verbinding richting de uitvalswegen en de omliggende dorpen en steden. Hierdoor zijn dagelijkse voorzieningen snel bereikbaar. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand van de woning. De combinatie van een centrale ligging en goede bereikbaarheid maakt dit een praktisch woonadres voor gezinnen en forenzen. De achtertuin ligt beschut op het zuiden, waardoor je hier juist volop rust, privacy en zon ervaart.

De omgeving leent zich uitstekend voor een

wandeling, fietstocht of een ontspannen middag in de buitenlucht.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van comfortabel wonen en de mogelijkheden die het perceel biedt. De ruime vrijstaande garage met aangrenzende berging is ideaal voor wie behoefte heeft aan extra opslagruimte, een atelier, werkplaats of een plek voor een uit de hand gelopen hobby. Ook voor kleinschalige werkzaamheden aan huis biedt deze ruimte volop mogelijkheden. moeiteloos samenkomen.





slaapkamer met uitzicht op de achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn 2 slaapkamers gesitueerd, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor gezinnen of thuiswerkers. De badkamer is voorzien van alle benodigde voorzieningen voor dagelijks comfort.

De tweede verdieping beschikt over een extra slaapkamer die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, logeerkamer of werkruimte.

Vanuit de woning bereik je de verzorgde achtertuin met diverse zitplekken en een overdekt terras. Achter op het perceel bevinden zich een ruime vrijstaande garage en schuur, ideaal voor hobby's, opslag of kleinschalige werkzaamheden aan huis. Een woning die ruimte, comfort en veelzijdigheid op een aantrekkelijke manier combineert.

► Indeling

Via de entree betreed je de hal met toegang tot de verschillende vertrekken. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde vormt een fijne plek om samen te komen en geniet van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. De houtkachel zorgt daarbij voor extra warmte en sfeer.

Aansluitend bevindt zich de royale eetkamer met voldoende ruimte voor een grote eettafel. De moderne woonkeuken is strak uitgevoerd en voorzien van veel werk- en bergruimte. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime

Begane grond

















Eerste verdieping



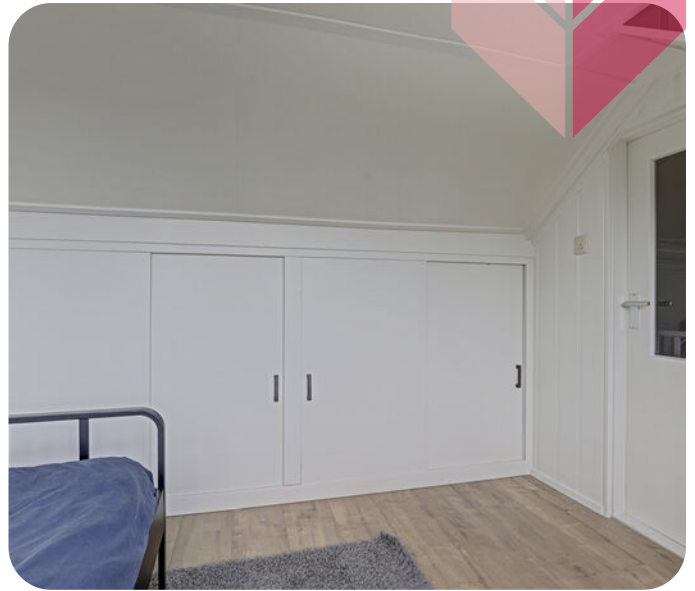








Tweede verdieping



► Plattegrond begane grond



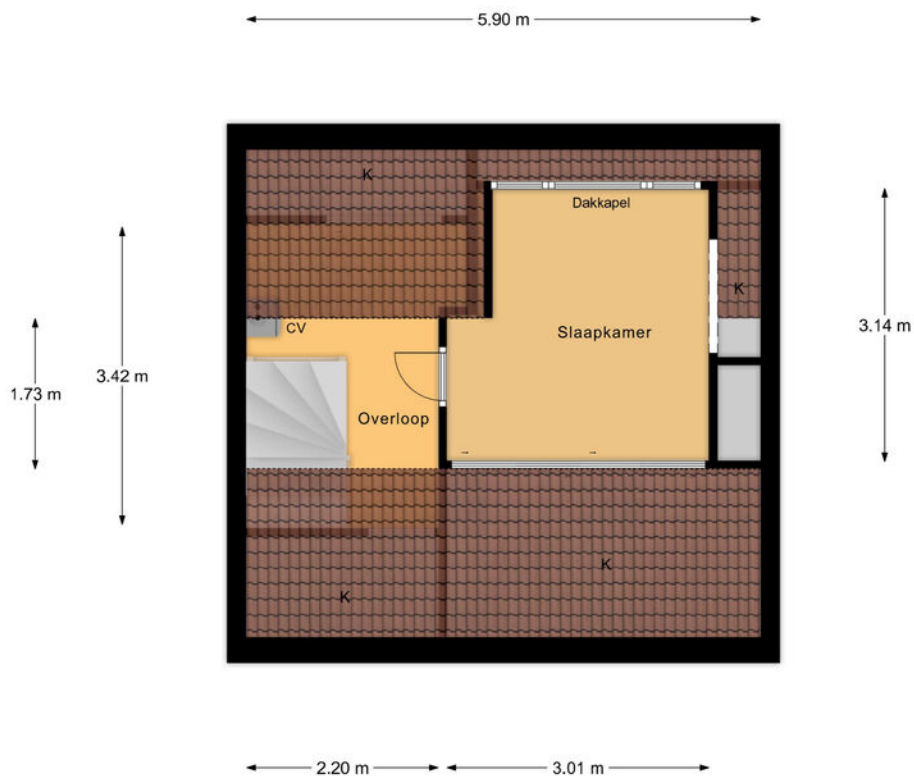
Begane Grond

▶ Plattegrond eerste verdieping



1e Verdieping

► Plattegrond tweede verdieping



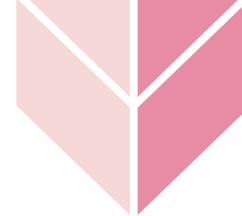
2e Verdieping



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
– losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Legplanken keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	X		
– gordijnen		X	
– overgordijnen		X	
– rolgordijnen	X		
– Vouw gordijn		X	
Vloerdecoratie, te weten			
– PVC-vloer	X		
Overig, te weten			

► Lijst van zaken

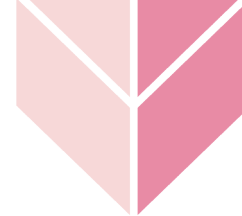


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Voorzetrek kachel		X	
- Traphekjes		X	
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Hanglampen		X	
- Vouwgordijn		X	
- Wandrek		X	
- Planner		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

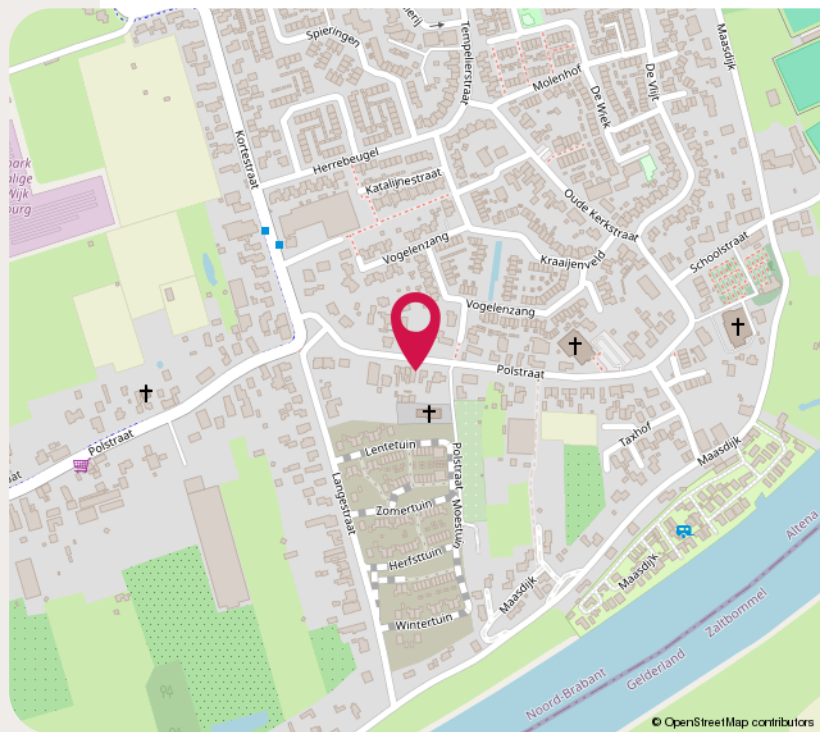
► Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Cortenstalen plantenbak voortuin			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			X
- vlaggenmast(houder)	X		
- Dahlia bollen		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

Het perceel is belast met een recht van uit- en overpad naar de bijgebouwen achter de woning.

Woning wordt verkocht met een ouderdomsclausule.

Asbest verdacht materiaal als dakbedekking van de schuur.



► Meer weten? Ik help je graag!





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

