



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



**Royale, gezellige
2[^]1 kapwoning!**



Binnenwaard 1
Wijk en Aalburg

€ 619.000,- 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**?

Een heerlijk familiehuis met verrassend veel ruimte, vier slaapkamers en een warme, sfeervolle uitstraling. Geniet van de royale woonkamer, gezellige woonkeuken en volop plek voor het hele gezin. De prachtig groene achtertuin met terras en overkapping maakt het buitenleven hier extra fijn. Rustig wonen in Wijk en Aalburg, met een eigen oprit, garage én alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.



Woonoppervlakte
150m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
300m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
2004



CV
Remeha, 2023



Energielabel
-



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Binnenwaard 1, Wijk en Aalburg

€ 619.000,- K.K.



Het hele verhaal

RUIM WONEN, FIJN BUITENLEVEN EN VOLOP PLAATS VOOR HET HELE GEZIN!

Hier staat een royale twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een eigen oprit, een aangebouwde garage/berging en een prachtig aangelegde achtertuin. De woning biedt verrassend veel leefruimte en heeft dankzij de grote ramen, houten vloer en rustige kleurstelling een lichte en warme uitstraling. Een compleet familiehuis waar comfort, sfeer en praktisch gemak mooi samenkomen.

WONEN

De lichte hal vormt de entree van de woning en biedt toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang en woonkamer. Zie je het deurtje in de voordeur? Een mooie knipoog naar de jaren '30. De royale woonkamer is dankzij de erker met brede raampartij aan de voorzijde aangenaam licht. De houten vloer en sfeervolle houthaard geven de ruimte een warme en huiselijke uitstraling. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek, terwijl de open verbinding met het achterste gedeelte van de woning voor een ruimtelijk geheel zorgt. Aan de tuinzijde bevindt zich de eetkamer. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel waaraan je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden. De openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en verbinden het woonprogramma op een natuurlijke manier met de achtertuin.

KOKEN

De ruime keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een praktische hoekopstelling, een donker werkblad en de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, rvs schouw, heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Dankzij de vele kasten is er volop werk- en bergruimte beschikbaar. De keuken biedt bovendien plaats aan een extra tafel, waardoor hier een gezellige plek ontstaat voor het ontbijt of een kop koffie. Via de tuindeur loop je rechtstreeks de achtertuin in.

SLAPEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping. Hier vind je een ruime voorzolder met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de technische installaties en aanvullende bergruimte. Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer. Door de ramen in het dakvlak en de dakkapel is ook deze kamer prettig licht en veelzijdig te gebruiken.



BADEN

De badkamer op de eerste verdieping is compleet ingericht met een ligbad, een afzonderlijke douchecabine, een wastafelmeubel en een toilet. Uitgevoerd in een lichte kleurstelling en nog prima bruikbaar.

BUITENLEVEN

De achtertuin is met veel aandacht aangelegd en vormt een heerlijke plek voor liefhebbers van groen en buitenleven. Volwassen beplanting, bloeiende hortensia's, leibomen en strak gesnoeide hagen zorgen voor een sfeervol en verzorgd geheel. Direct achter de woning ligt een ruim terras met voldoende plaats voor een grote eettafel. Verderop in de tuin bevindt zich een gezellige houten overkapping, waar je beschut en tot in de avonduren kunt ontspannen.

De verschillende zitplekken, het vele groen en de beschutte ligging geven de tuin een aangename, privacy rijke sfeer. Via de eigen oprit bereik je de aangebouwde garage/berging, die volop ruimte biedt voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

LOCATIE

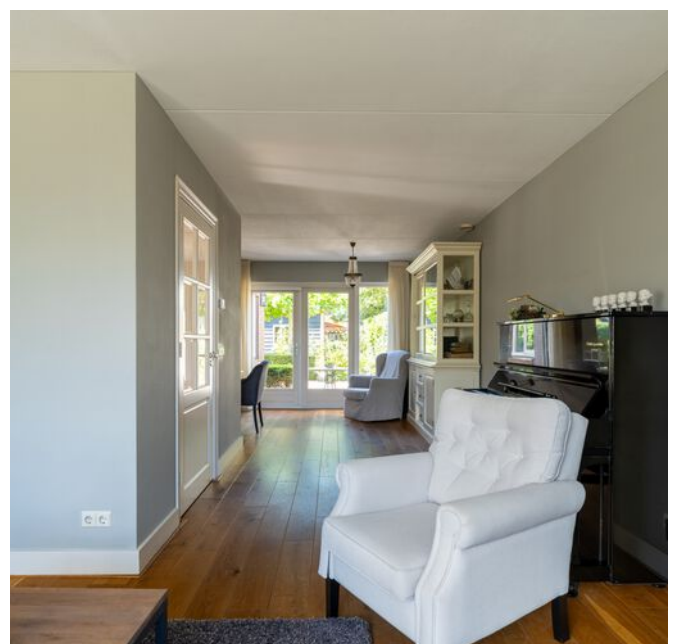
De woning ligt aan een rustige en verzorgde straat in Wijk en Aalburg. Hier woon je in een prettige, dorpse omgeving met de dagelijkse voorzieningen binnen bereik. Ook omliggende plaatsen en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Binnenwaard 1 is daarmee een heerlijk compleet familiehuis: royaal van binnen, sfeervol van buiten en klaar voor jarenlang woonplezier.



Hal | Toilet













Koken







Slapen



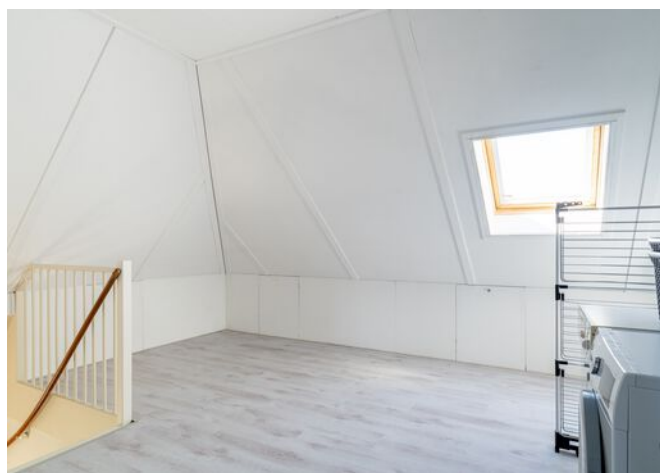






Baden













Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De woning wordt bewoond door de 1e bewoners en die hebben alles met zorg onderhouden.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- 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



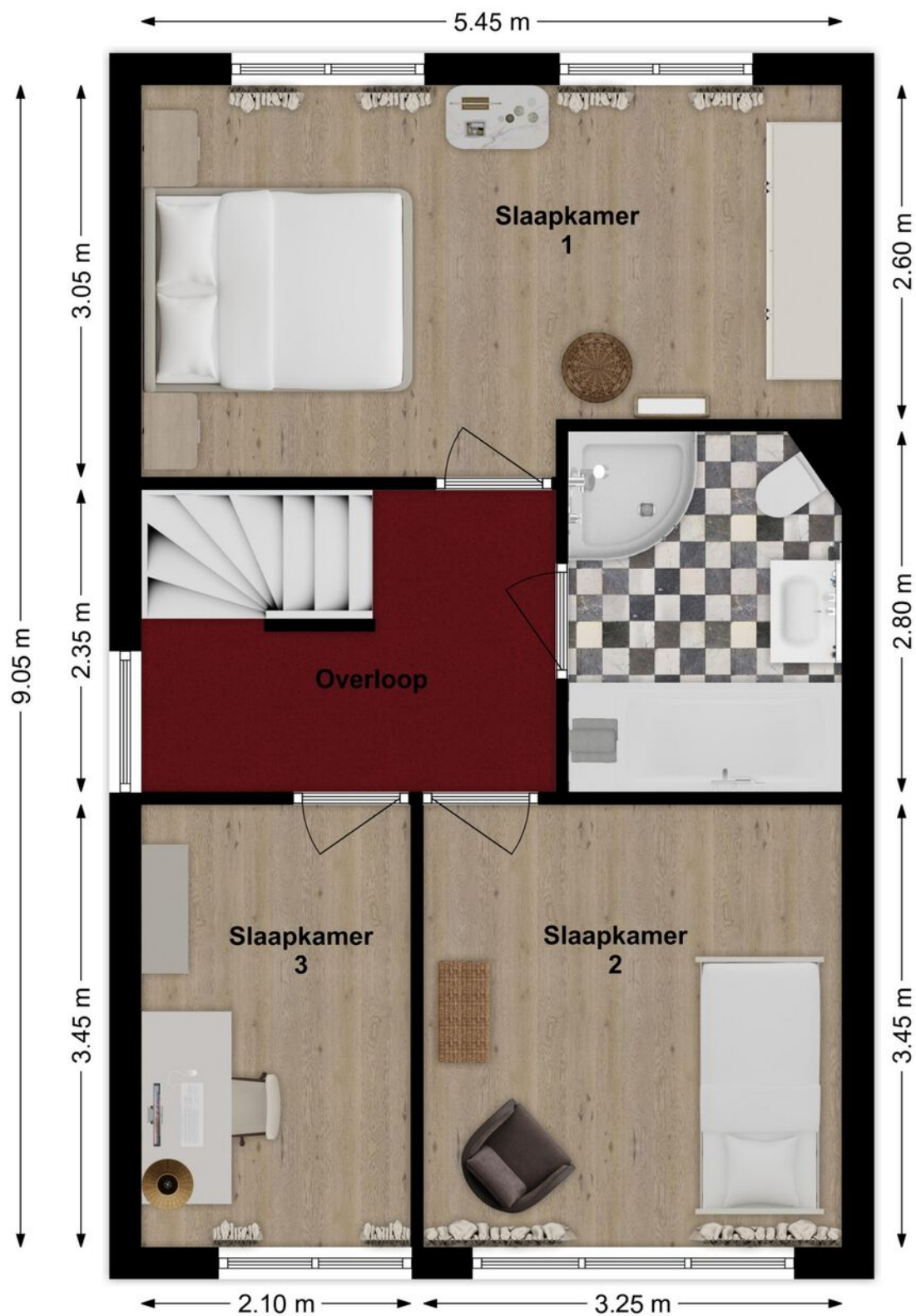


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



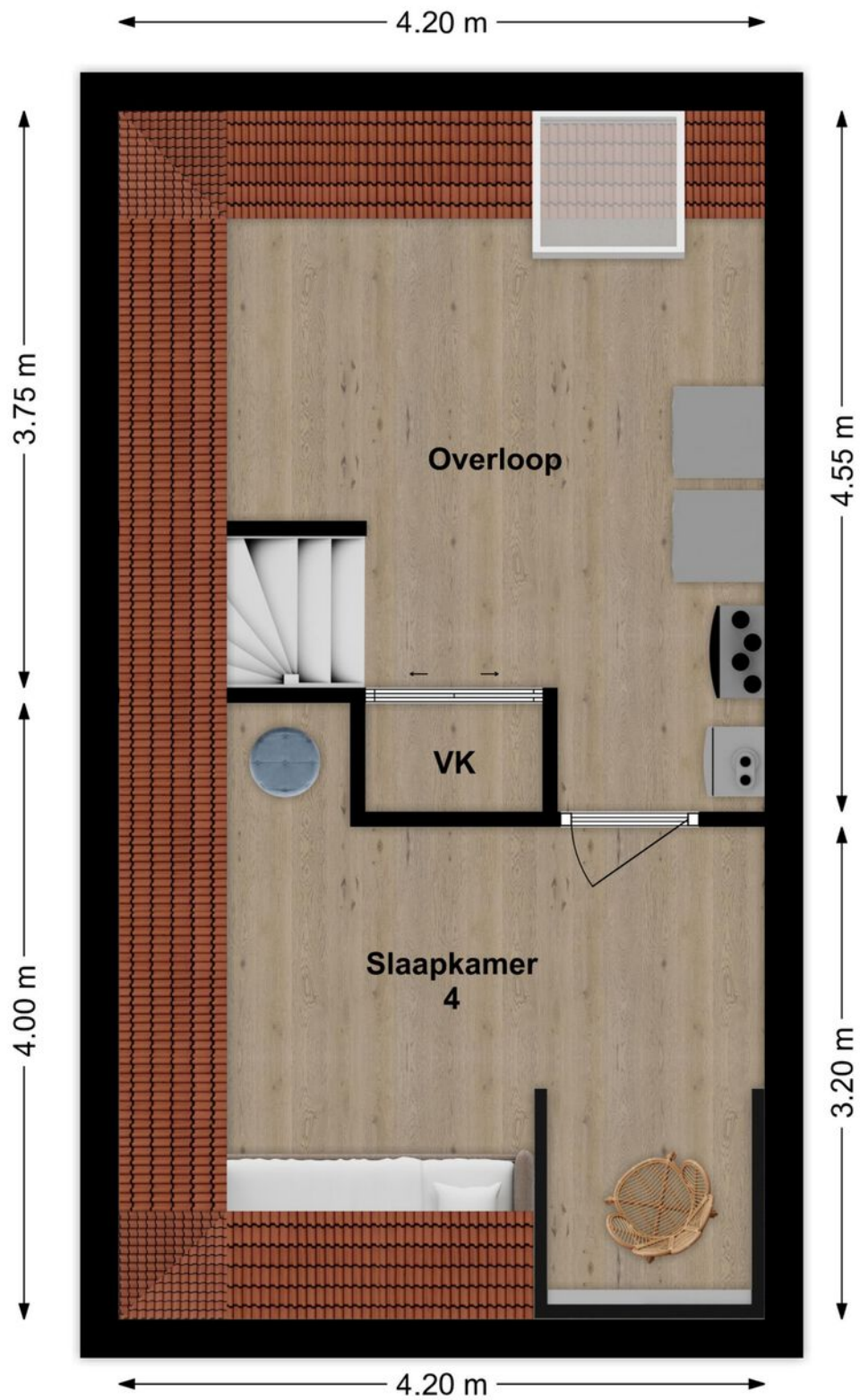


3D Plattegrond | Verdieping



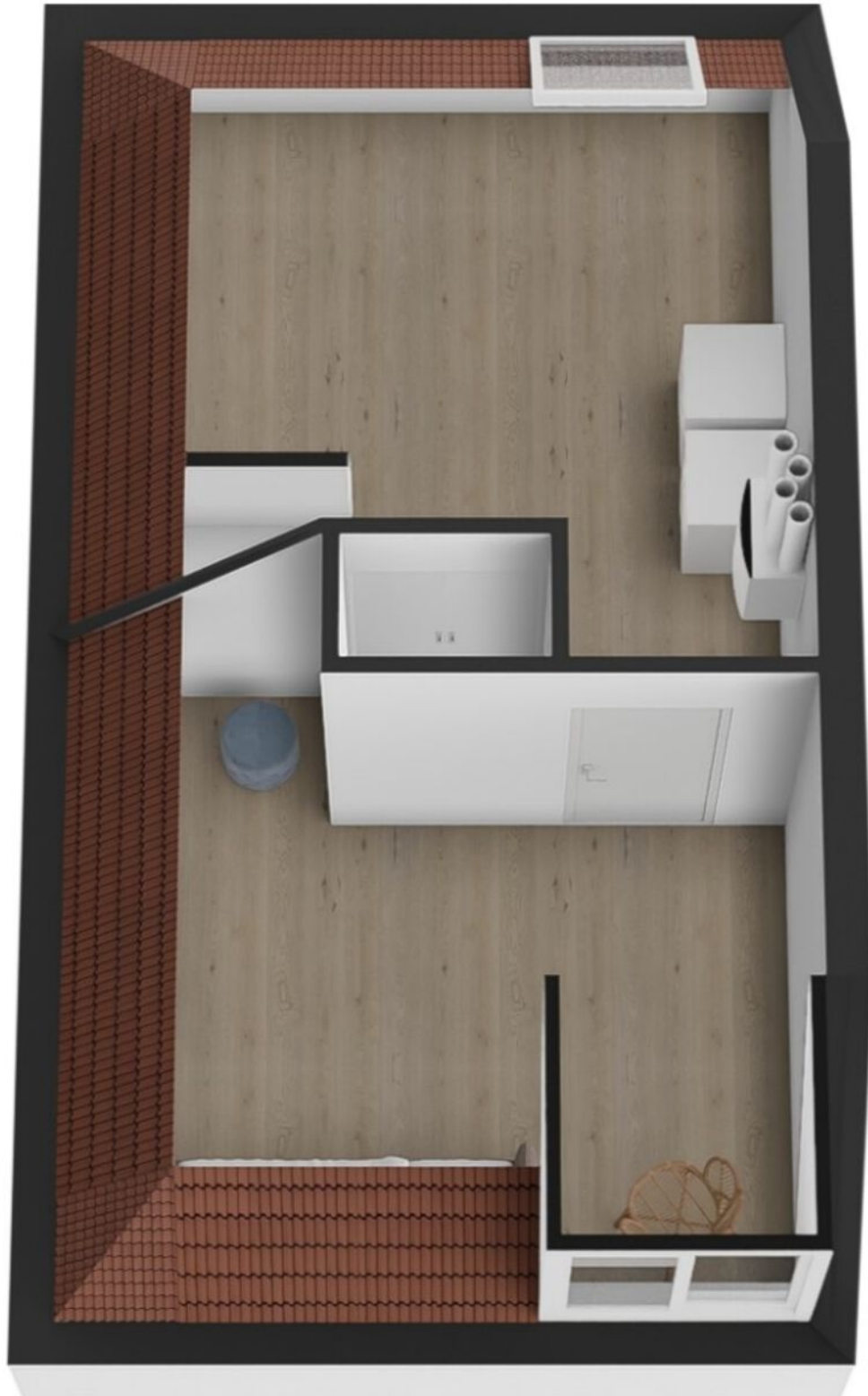


Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Binnenwaard 1, Wijk en Aalborg

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:	☐	☐	☐	☐

Binnenwaard 1, Wijk en Aalborg



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	☐	☐	☐	☒

Binnenwaard 1, Wijk en Aalburg



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	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Binnenwaard 1

Wijk en Aalburg



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt aan een rustige en verzorgde straat in Wijk en Aalburg. Het dorp is prachtig gelegen aan de Afgedamde Maas en het Heusdens Kanaal en biedt een fijne combinatie van landelijk wonen en goede voorzieningen. In het dorp vind je onder andere winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen. Ook zijn er volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren langs het water. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn omliggende plaatsen zoals Heusden, Waalwijk en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.



Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Aalburg
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3462
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





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 tekenen 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



**Binnenwaard 1
Wijk en Aalburg**

€ 619.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

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 woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij 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 Woning presentatie'. 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