



FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Rozenstraat 59**  
Wijk en Aalburg





Welkom bij

## Rozenstraat 59

Wat een plaatje! Deze sfeervolle en instapklare woning heeft alles in huis om je direct thuis te voelen. De lichte woonkamer, gezellige eetkamer en complete keuken vormen samen een heerlijke leefruimte. Met maar liefst vier slaapkamers is er volop plek voor het hele gezin, een thuiswerkplek of logeerkamer.

En dan de tuin: verrassend ruim, groen en dankzij de bijzondere L-vorm echt uniek voor een tussenwoning. Tel daar de vloerverwarming, zonnepanelen en het fijne wooncomfort bij op en je hebt een huis waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

### Soort woning

Eengezinswoning | Tussenwoning

### Bouwjaar

1972

### Woonoppervlakte

128 m<sup>2</sup>

### Inhoud

416 m<sup>3</sup>

### Perceeloppervlakte

264 m<sup>2</sup>

### CV-ketel

Nefit trendline 2020

### Oplevering

In overleg

### Energie label

B



# Omschrijving



## WATEEN PLAATJE

Deze tussenwoning is niet zomaar een tussenwoning. De woning is instapklaar, voorzien van vloerverwarming op de begane grond, 4 slaapkamers en hele ruime achtertuin. Ruimte genoeg voor een (toekomstig) gezin!

De woning is de laatste jaren volledig verbouwd en verduurzaamd. De goed onderhouden woning beschikt over dubbele beglazing, dakisolatie, vloerisolatie en 13 zonnepanelen; dit alles resulteert in een energielabel B. Voor de (vloer)verwarming en warmwatervoorziening is er een eigen Nefit Trendline Cv-ketel uit 2020 aanwezig. Het schilderwerk is altijd keurig bijgehouden en ook de tuin verkeert in een uitstekende staat. De woning heeft een inhoud van 416 m3 en is gelegen op een perceel van 264 m2.

Indeling van de woning:

Begane grond;

De entree biedt toegang tot het toilet, meterkast, trapopgang en de keuken. De half open keuken is van alle gemakken voorzien. De eetkamer ligt in het verlengde en is door de grote ramen een aangename ruimte om lekker lang te tafelen. De bijkeuken is praktisch voor extra kastruimte, alsook voor de opstelling van de wasmachine en droger. De woonkamer is ruim en licht door zowel een groot raam aan de voorzijde als aan de achterzijde. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming, m.u.v. het toilet, strak afgewerkte wanden en plafonds en kleurrijk behang.

Eerste verdieping;

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een goed uitgeruste badkamer voorzien van een bad, toilet en wastafelmeubel. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een screen. De gehele verdieping is voorzien van een lichte laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.

Tweede verdieping;

Vanaf de overloop tref je aan beide zijde een berging, waarvan 1 met de cv-opstelling. Door het plaatsen van een dakkapel is er een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd. Ook hier een laminaatvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds.

Buitenom;

De tuin is echt een verrassing: dankzij de bijzondere L-vorm krijg je hier veel meer buitenruimte dan je bij een tussenwoning zou verwachten. Hier vind je volop ruimte voor groen, spelen, loungen of een gezellige barbecue met vrienden. Achterin staat bovendien een praktische berging met een royale overkapping, waar je heerlijk beschut kunt zitten. Zo'n hoeveelheid buitenruimte is voor een tussenwoning absoluut uniek!

Wijk en Aalburg is een gemoedelijk Brabants dorp met veel voorzieningen als winkels, scholen, bibliotheek, diverse kerken en veel (sport)verenigingen. De nabijheid van natuur in de omgeving, in de uiterwaarden en aan de afgedamde Maas biedt mogelijkheden voor (sportieve) recreatie in de buitenlucht; wandelen, fietsen en zwemmen bij een van de strandjes aan de Maas, heerlijk om te doen! Het dorp is dichtbij de uitvalswegen A2, A59 en A27 gelegen zodat grote steden goed te bereiken zijn.

Nieuwsgierig naar deze woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten je graag alle details van deze mooie woning zien!









































Plattegrond

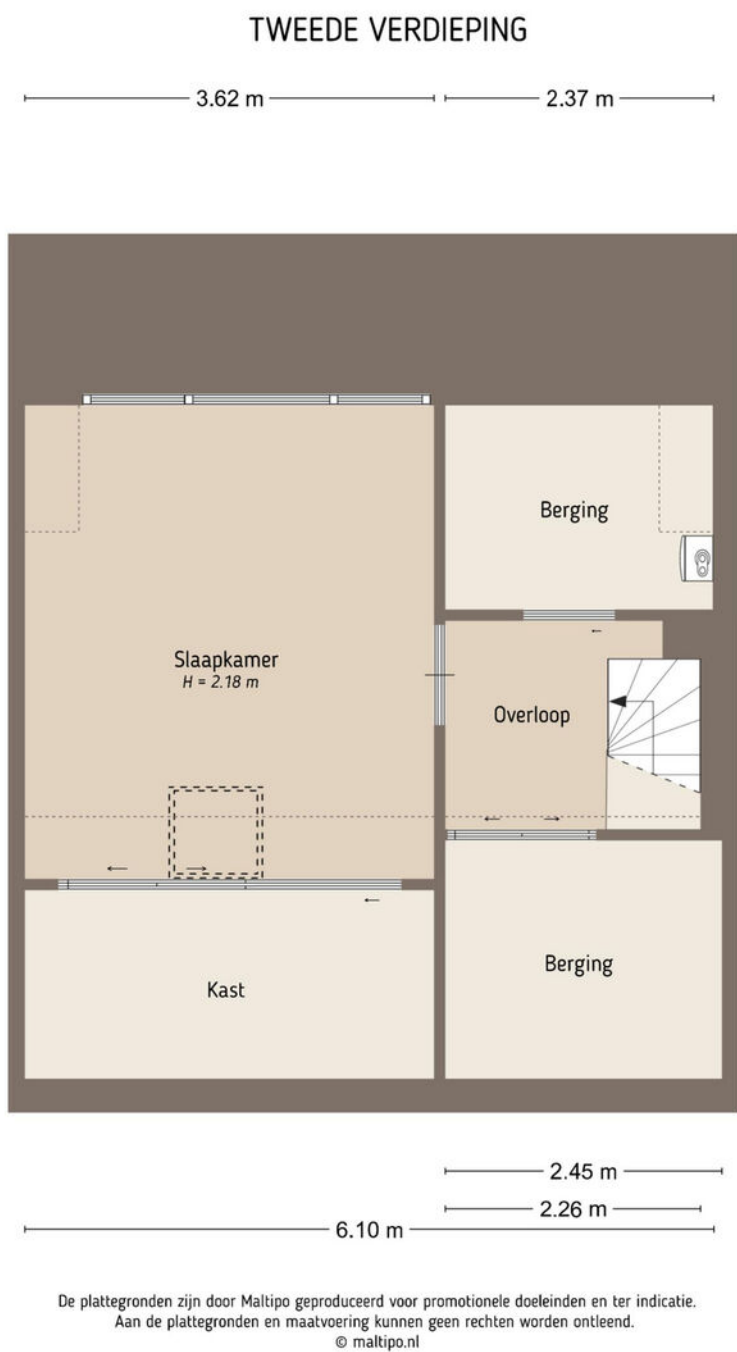


Plattegrond





Plattegrond



Plattegrond





Plattegrond

SITUATIE



De plattegronden zijn door Kadaster geproduceerd voor persoonlijke doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en metingen kunnen geen rechten worden ontleend. © Kadaster

Rozenstraat 59

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: rozenstraat 59



0 5 10 15 20 25m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie F

Perceel 1346

kadaster

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.



Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | 🏠             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          | 🏠            |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | 🏠            |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Schoenenkast                           | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | 🏠             |          |              |
| - gordijnen                              | 🏠             |          |              |
| - rolgordijnen                           | 🏠             |          |              |
| - jaloezieën                             |               |          | 🏠            |
| - (losse) horren/rolhorren               | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | 🏠             |          |              |
| - plavuizen                              | 🏠             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             |               |          |              |
|                                          | 🏠             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | 🏠             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | 🏠             |          |              |
| - afzuigkap                              | 🏠             |          |              |
| - oven                                   | 🏠             |          |              |
| - koelkast                               | 🏠             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               |          | 🏠            |
| - vaatwasser                             | 🏠             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | 🏠        |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | 🏠             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | 🏠             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  |               | 🏠        |              |

Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - fontein                                                   | 🏠             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | 🏠             |          |              |
| - wastafel                                                  | 🏠             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | 🏠             |          |              |
| - toilet                                                    | 🏠             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | 🏠             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     |               | 🏠        |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | 🏠             |          |              |
| Rookmelders                                                 | 🏠             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | 🏠             |          |              |
| Airconditioning                                             | 🏠             |          |              |
| Screens                                                     | 🏠             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | 🏠             |          |              |
| Zonnepanelen                                                | 🏠             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | 🏠             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | 🏠             |          |              |
| Beplanting                                                  | 🏠             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | 🏠             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | 🏠             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | 🏠             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         | 🏠             |          |              |



Belangrijke

## Informatie

### Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

### Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

### Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

### Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

### Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

### Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

### Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.

Rozenstraat 59

## Bijzonderheden

Ouderdomsclausule:

Het betreft een oudere woning (ouder dan 25 jaar), dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Recht van uitpad:

Op het perceel rust een recht van uitpad ten behoeve van beide naastgelegen woningen. In de praktijk wordt hier geen gebruik van gemaakt, aangezien beide burens beschikken over een eigen oprit en achterom.







## Over ons

**Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.**

## Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

## We gaan voor je door het vuur

Een twinkel in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van "ja, ik heb de juiste keuze gemaakt".

## We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo'n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.

## Ontmoet ons team

**Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.**



**Joop van Wijk**  
Eigenaar, Makelaar-Taxateur

☎ 06 52 88 93 28  
✉ joop@viajoop.nl



**Robert de Fijter**  
Makelaar

☎ 06 10 09 71 79  
✉ robert@viajoop.nl



**Leon van Wijk**  
Binnendienst Medewerker

☎ 06 83 23 58 80  
✉ leon@viajoop.nl

## Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel

10

## Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg

9,3

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken







FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een  
thuis, wat een twinkel  
in je ogen en vlinders  
in je buik bezorgt**

#### CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39  
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233  
✉ [info@viajoop.nl](mailto:info@viajoop.nl)