



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



**Karaktervol en royaal
wonen aan de Maasdijk**



Maasdijk 12
Wijk En Aalburg

€ 595.000,- 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!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

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



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Karakteristiek, verrassend ruim en vol mogelijkheden! Deze sfeervolle woning aan de Maasdijk combineert authentieke charme met volop leefruimte, vijf slaapkamers, twee badkamers en mogelijkheden voor gelijkvloers of dubbel wonen. Met de royale woonkeuken, heerlijke tuin rondom, fijne overkapping en volop bergruimte is dit een plek waar je je al snel thuis voelt.



Woonoppervlakte
186m²



Aantal slaapkamers
5



Perceeloppervlakte
700m²



Totaal aantal kamers
6



Bouwjaar
1950



CV
Nefit, 1997



Energie label
F



Isolatievormen
dak- en muurisolatie,
grotendeels dubbelglas



Maasdijk 12, Wijk En Aalburg

€ 595.000,- K.K.



Het hele verhaal

Onderaan de Maasdijk staat deze karakteristieke, verrassend ruime woning met een geschiedenis die teruggaat tot de jaren dertig. In 1950 werd het huis volledig herbouwd en door de jaren heen aangepast aan het huidige wooncomfort. De aangebouwde, geïsoleerde garage en de ruimtes daaromheen bieden bovendien interessante mogelijkheden voor dubbele bewoning, uiteraard na de benodigde aanpassingen. De woning heeft isolerende beglazing, geïsoleerde muren, gedeeltelijke dakisolatie en zonnepanelen. Met name op de verdieping is de afwerking op onderdelen misschien wat gedateerd, maar de ruimte, indeling en authentieke sfeer vormen een sterke basis.

Wonen:

De ruime hal met toiletruimte geeft toegang tot de grote woonkamer. De gashaard zorgt hier voor een aangenaam middelpunt, terwijl de openslaande tuindeuren de kamer direct met de tuin verbinden. Aan de andere zijde van het huis bevindt zich een extra kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of rustige thuiswerkplek. In combinatie met de badkamer beneden maakt dit ook gelijkvloers wonen mogelijk. Ook vind je hier een royale bijkeuken met praktische kastenwanden, de cv-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger en een deur naar buiten. Vanuit deze ruimte loop je via een portaal met vaste kast, pantry en afzuigkap door naar de aangebouwde garage. Een vaste trap leidt naar de zolder boven de garage, waar je nét uitzicht hebt op de Maas. Dit gedeelte van het huis leent zich door zijn omvang en indeling goed voor een zelfstandige woonruimte of mantelzorgvoorziening.

Koken:

De ruime woonkeuken is een prettige plek voor lange avonden aan tafel. De keuken beschikt over een keramische kookplaat, schouw, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Vloerverwarming zorgt voor extra comfort en naast de open haard zijn er een lichtstraat en openslaande tuindeuren aanwezig. Daardoor valt er veel daglicht binnen en loopt de keuken op natuurlijke wijze over in het buitenleven.

Slapen:

Naast de slaapkamer annex werkkamer op de begane grond bevinden zich op de verdieping nog vier slaapkamers, een overloop en een afzonderlijke bergkamer. Twee slaapkamers hebben een dakraam. De grootste kamer beschikt over een luik naar de bergzolder en een andere slaapkamer heeft een vaste kast en toegang tot het riante dakterras van ruim 33 m². De vertrekken zijn ruim opgezet en bieden voldoende mogelijkheden om de verdieping naar eigen smaak te moderniseren.



Baden:

De moderne badkamer op de begane grond is uitgevoerd in een passende klassieke stijl. Een fraai dubbel wastafelmeubel, een vrijstaand ligbad op pootjes en een designradiator geven de ruimte een verzorgd en uitgesproken karakter.

Op de verdieping is een tweede badkamer aanwezig, ingericht met een douche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Daarmee is het huis ook voor een groter gezin praktisch ingedeeld.

Buitenleven:

De fraai aangelegde tuin ligt rondom de woning, waardoor er op ieder moment van de dag een plek in de zon of schaduw te vinden is. Direct aan het huis bevindt zich een grote overkapping van circa 18 m² met lichtstraat: een beschutte buitenruimte die van het vroege voorjaar tot ver in het najaar gebruikt kan worden.

Daarnaast staan in de tuin een vrijstaande berging van bijna 20 m², voorzien van een recent gemetselde gevel in klassieke stijl, en een luxe tuinhuis van circa 15 m² met gevulderde betonvloer en elektra. Boven aan de dijk kunnen twee auto's naast elkaar onder de ruime dubbele carport worden geparkeerd. Ook deze carport is voorzien van elektra.

Locatie:

De woning ligt onderaan de Maasdijk in Wijk en Aalburg, direct naast een rustig recreatiepark en te midden van een omgeving met veel groen en water. De Maas en het omliggende landschap nodigen uit tot wandelen, fietsen en varen. Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver: binnen ongeveer drie minuten fietsen bereik je een winkelcentrum met onder meer een supermarkt, bakker en drogist. Ook de verbindingen richting Waalwijk en 's-Hertogenbosch zijn goed, waardoor landelijk wonen hier samengaat met een praktische bereikbaarheid.





Hal | Toilet





Wonen

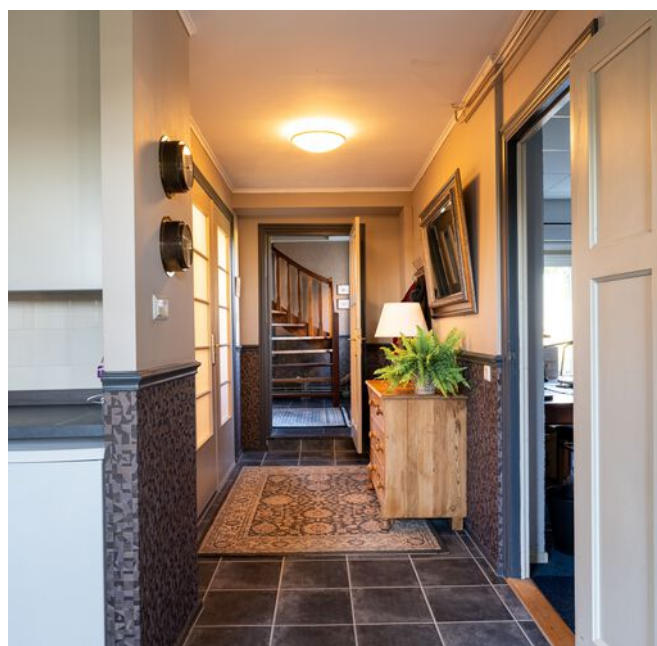






Koken







Slapen





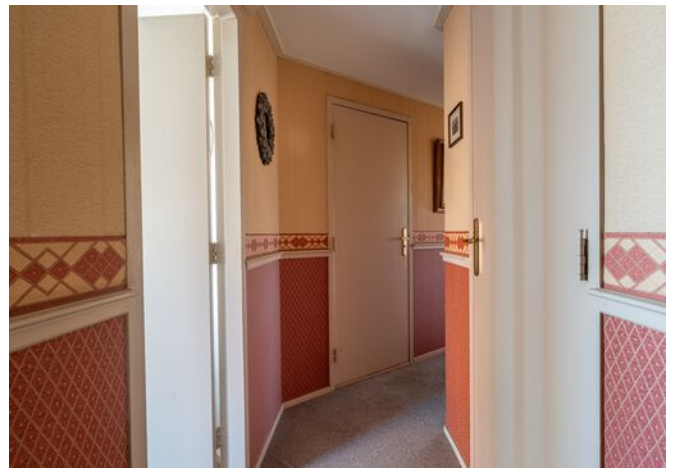
Baden





Slapen















Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met deels beton en deels houten vloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een pvc-dakbedekking. De woning is voorzien van zonnepanelen, gevelisolatie, isolerende beglazing en is deels voorzien van dakisolatie. De cv-ketel betreft een Nefit uit 1997 en de meterkast heeft 10 groepen, 3 aardlekschakelaars, 3 fase aansluiting en een kookgroep.
- 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. Daarnaast is er in de grond nog een oude tank gelegen. Deze is niet meer in gebruik.
- 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



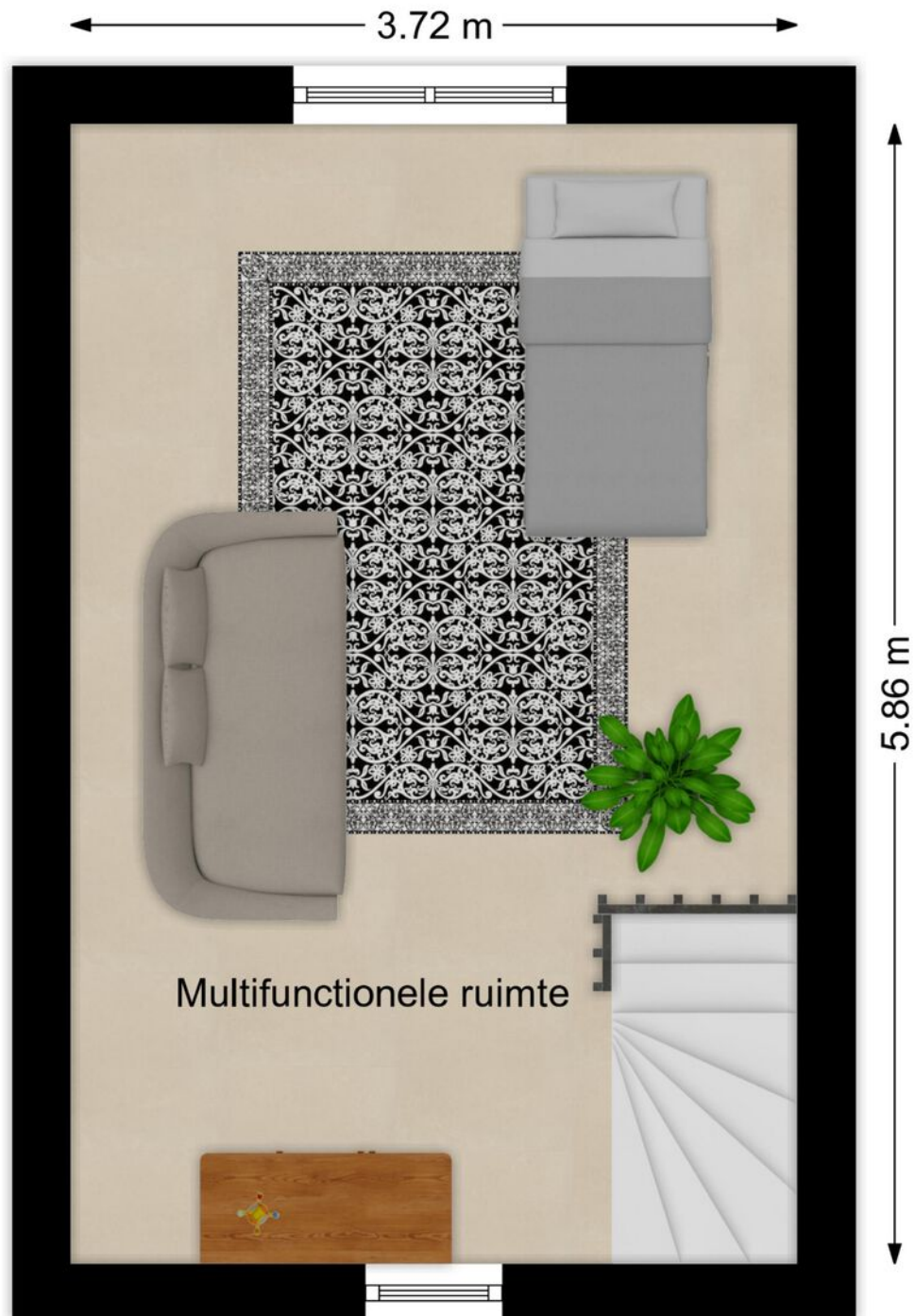


3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Garage





Plattegrond | Garage





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Maasdijk 12, 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	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsslots 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:	☐	☐	☐	☐

Maasdijk 12, 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 (inbouw)	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting (deels)	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Maasdijk 12, 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:				



Energie label woningen

Registratienummer
363753278

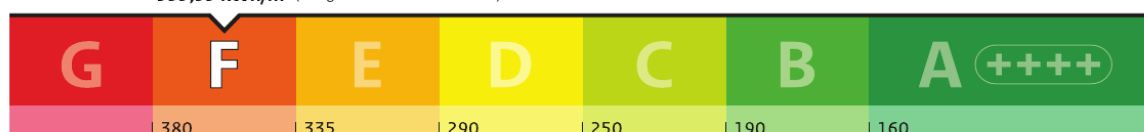
Datum registratie
22-09-2026

Geldig tot
18-09-2036

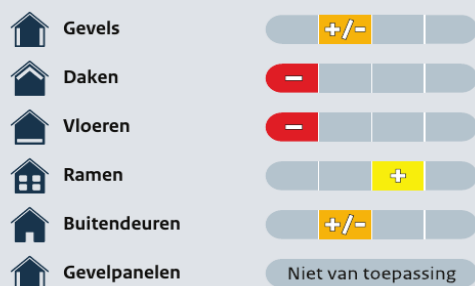
Deze woning heeft energielabel

F

339,59 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



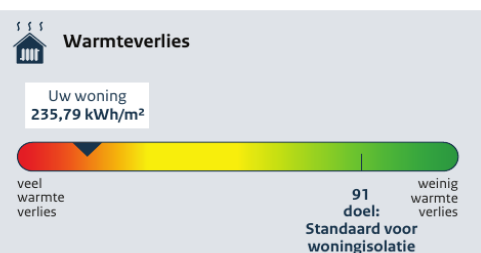
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-100 ketel
	Warm water	Combietoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	5.340 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	74,92
	Aandeel hernieuwbare energie [%]	8,9
	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Maasdijk 12
4261AC Wijk en Aalburg

Bouwjaar
1950

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
187 m²



Energieadviseur
J. Edriouch





Maasdijk 12

Wijk En Aalburg



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt onderaan de Maasdijk in Wijk en Aalburg, direct naast een rustig recreatiepark en te midden van een omgeving met veel groen en water. De Maas en het omliggende landschap nodigen uit tot wandelen, fietsen en varen. Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver: binnen ongeveer drie minuten fietsen bereik je een winkelcentrum met onder meer een supermarkt, bakker en drogist. Ook de verbindingen richting Waalwijk en 's-Hertogenbosch zijn goed, waardoor landelijk wonen hier samengaat met een praktische bereikbaarheid.



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



**Maasdijk 12
Wijk En Aalburg**

€ 595.000,- 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!



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



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