



Vraagprijs € 389.000 K.K.

# Aalburgsestraat 37

**Wijk En Aalburg**

 [www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Knibbel, knabbel, knuisje, geen Hans en Grietje maar wel een leuk huisje...

Woonoppervlakte	<b>120m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>621m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>360m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1910</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Isolatievormen	<b>gedeeltelijk dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>c.v-ketel</b>
Type CV ketel	<b>Remeha, 2022 (huur)</b>

## Heb je vragen?

De gegevens van al onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



# Het hele verhaal

Knibbel, knabbel, knuisje, geen Hans en Grietje maar wel een leuk huisje...

De meeste sprookjes zijn fictief, deze niet. Je vindt dit wit gestuukte boerderijtje op een toplocatie. Voor vrij, achter vrij en een wijds uitzicht over de weilanden. De sfeer is top. Wit gestuukte gevels en een deels rieten dak en een deel met oude dakpannetjes. De basis lijkt prima maar er is zeker wel werk aan de winkel, met name binnen. Een erg leuk project als je handig bent! Je vindt dit 'snoepje' op een mooi perceel van 621 m2. Het perceel biedt volop mogelijkheden en de handige berging + schuur zijn ideaal voor klussen, hobby's en /of opslag. Je auto parkeer je op eigen terrein onder de carport.

Interesse?

Bel, mail of app dan we gaan gezellig met je kijken!

Werkwijze:

De vraagprijs is een richtprijs.

De woning wordt verkocht per inschrijving waarbij geïnteresseerden kunnen inschrijven. Graag vernemen wij van eventuele geïnteresseerden het volgende:

- De maximale koopprijs (k.k.) die men wenst te betalen;
- Een indicatie van de gewenste oplevertermijn (voorkeur is z.s.m.);
- Eventuele voorwaarden zoals voorbehoud financiering, bouwkundige keuring etc.;
- Eventuele (persoonlijke) motivatie tot aankoop.

Bieden kan via Eerlijk bieden: scan QR code achter in de brochure.



# Entree & Badkamer



# Wonen





## Voordelen

- Toplocatie
- Vrij wonen
- Gezellig sfeertje
- Grote tuin
- Gelijkvloers wonen mogelijk
- Grote garage



# Koken





# Slapen



# Verdieping





## Buitenleven



# Carport



# Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde boerderijtje. Bouwjaar volgens BAG registratie 1910. De cv + propaangastank is huur. In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat koper de huurovereenkomsten overneemt/afkoopt. Het geheel wordt verkocht in de huidige staat met alle mogelijke kenbare- en niet kenbare gebreken, erfdienstbaarheden, verplichtingen etc. Indien gewenst kan het pand opgeleverd worden met alle roerende zaken die thans aanwezig zijn, met uitzondering van persoonlijke spullen. In de koopovereenkomst wordt de woning als renovatieobject verkocht waarbij alle bouwkundige risico's voor rekening van koper liggen. Tevens zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen + een clausule dat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
- Volgens de meetinstructie voldoet de begane grond net niet aan eisen (net te laag) om de m2 mee te rekenen bij het bepalen van de woonoppervlakte. Gezien de geringe afwijking (en het feit dat je dan bijna niets over houdt) heeft makelaar de m2 wel meegerekend met het woonoppervlakte.
- 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

# Plattegrond

## Begane grond



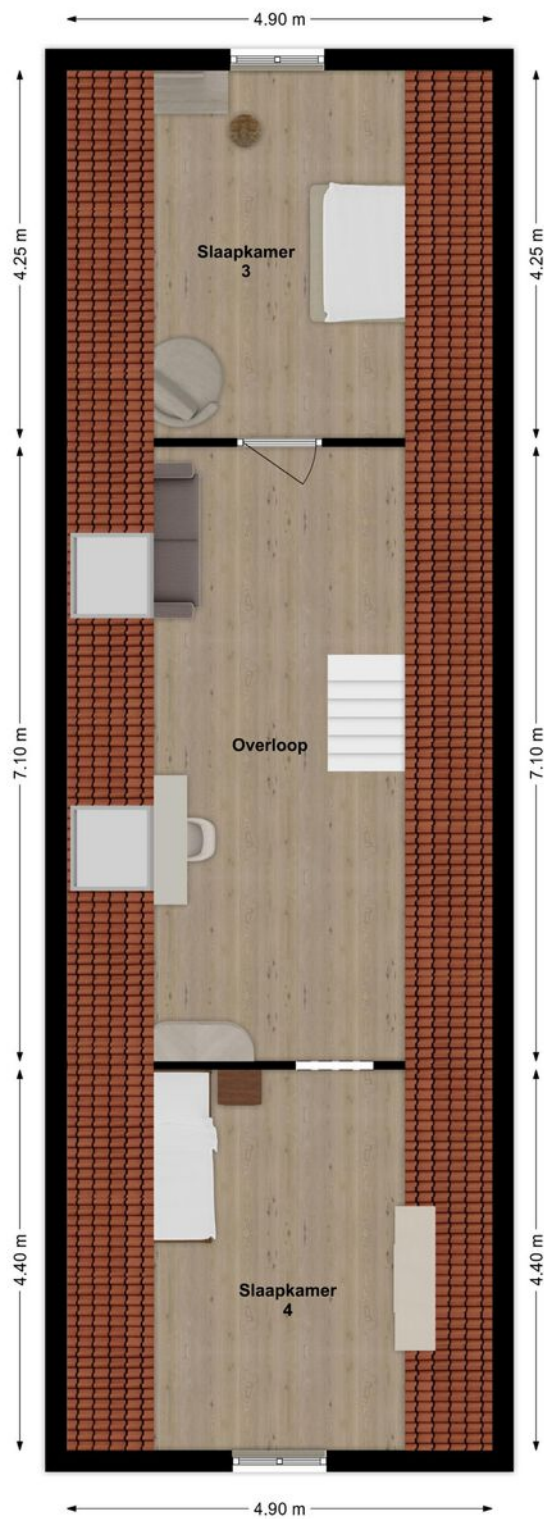
# 3D Plattegrond

## Begane grond



# Plattegrond

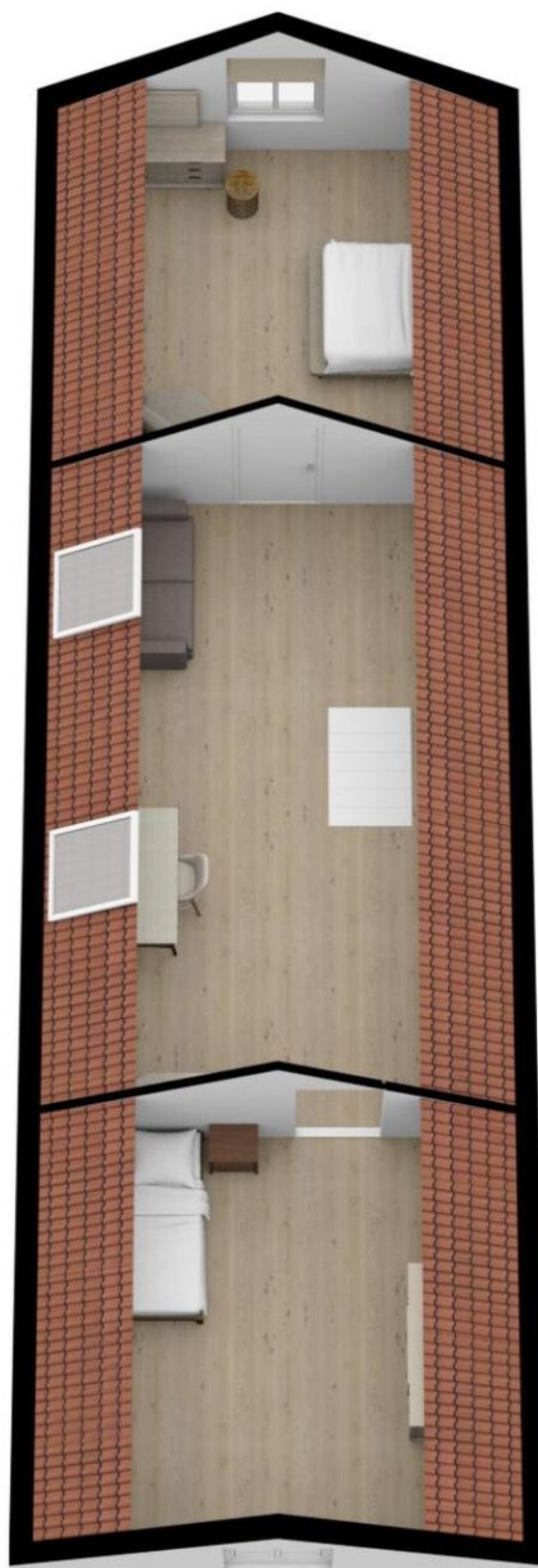
## Verdieping





# 3D Plattegrond

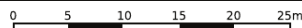
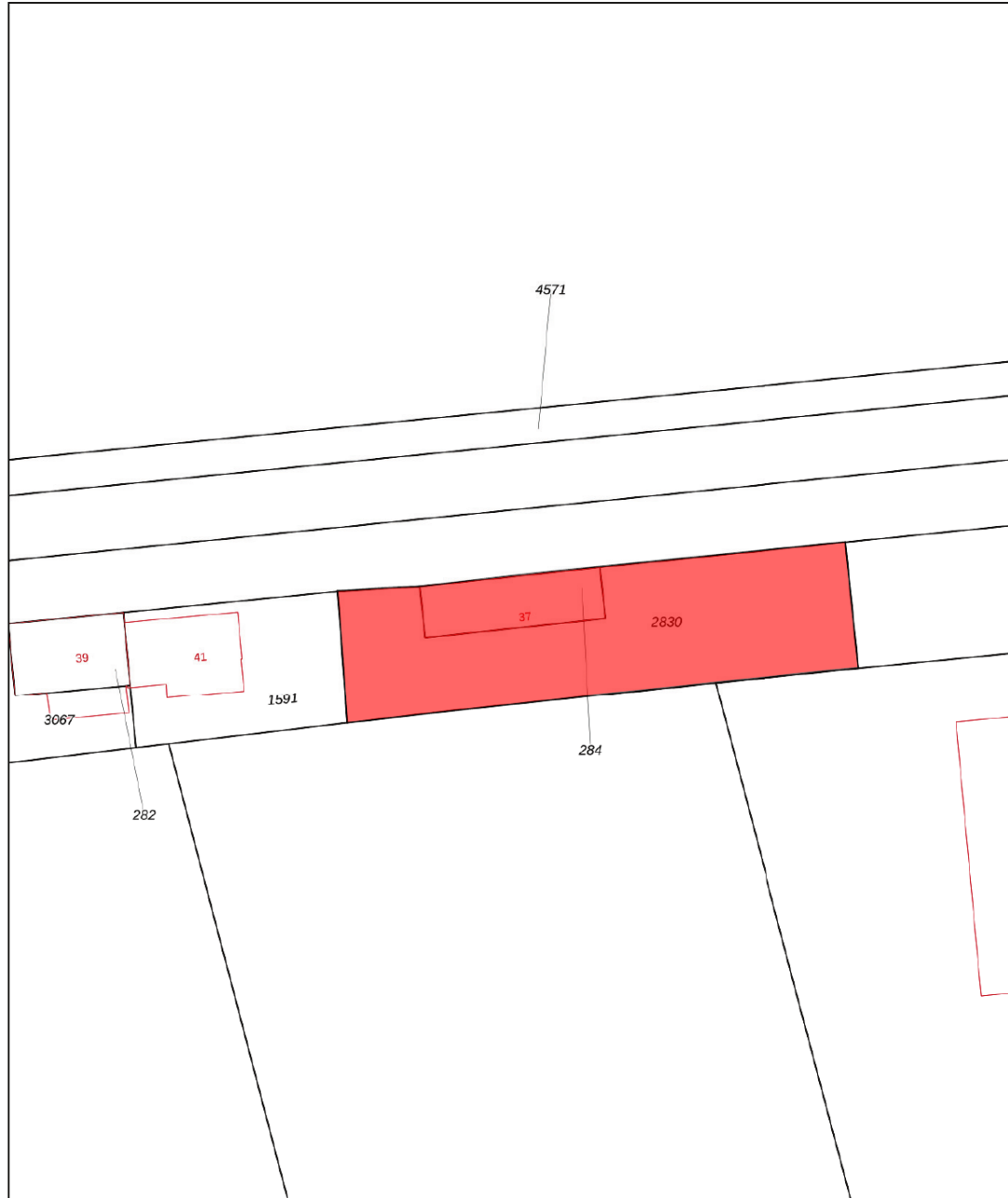
Verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Aalburg Sectie F Perceel 284</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# Op de kaart



## Aalburgsestraat 37

### Wijk En Aalburg

#### Over de buurt

Wijk en Aalburg is een bruisend dorp waar alle dagelijkse voorzieningen voorhanden zijn. Ook de lagere school en het voortgezet onderwijs vindt je op fietsafstand. Toch woon je hier net even uit de drukte en loop je ook zo naar de dijk met de rivier en uiterwaarden. Met het openbaar vervoer zijn de steden Gorinchem en Den Bosch vrij goed bereikbaar. Ook goed gelegen t.o.v. Waalwijk en Zaltbommel. Het is een mooie leefomgeving voor jong en oud.

# Plaats een bod



Bieden op Aalburgsestraat 37, Wijk En Aalburg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Aalburgsestraat 37, Wijk En Aalburg.

## Hoe het werkt

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

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!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena en Langstraat. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze

### Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

### Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

### Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

## Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





## Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

### Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

#### Vestiging Woudrichem

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

#### Vestiging Wijk en Aalburg

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

#### Vestiging Sprang-Capelle

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

