



Vraagprijs € 795.000 K.K.

# De Kroon 4

**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

Goed onderhouden landhuis met stijlvolle bijgebouwen op 2162 m<sup>2</sup> grond.

Woonoppervlakte	<b>200m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>2162m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>640m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1832</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd</b>
Soort verwarming	<b>cv-ketel</b>
Type CV ketel	<b>Vaillant, 2015</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

In het dorp met alle voorzieningen bij de hand en toch kippen in je tuin. Hier kan het gewoon. Het is verrassend wat er allemaal schuil gaat achter de witte voorgevel. In ieder geval een zee van ruimte. Met name de tuin en de bijgebouwen geven een gevoel van buitenleven. Grote garage, schuur, overkapping, tuinkamer met buitenkeuken, dierenverblijf, groot gazon en boomgaardje. Direct achter het huis een heerlijke veranda. Wie achter zit heeft geen idee wat er zich voor op straat afspeelt. Vrijheid en privacy zijn hier kernbegrippen. Wat ook het vermelden waard is dat je zo de dijk op loopt de uiterwaarden in met prachtige stranden langs de rivier de Maas.

## Wonen:

Veel woongenot op de begane grond. Niet alleen een ruime woonkamer en keuken maar ook nog een grote ontvangthal, werkkamer, wasruimte, slaapkamer en grote complete badkamer. Op verschillende plaatsen zijn vaste kasten aanwezig. De wasmachine en droger in de wasruimte zijn hoger geplaatst wat het net even makkelijker maakt allemaal.

## Koken:

De woonkeuken is aan de straatzijde gesitueerd. De hoekopstelling is voorzien van een combi-oven, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. In de ruimte is ook nog een grote voorraadkast aanwezig. De spoelbakken zijn voor het raam gesitueerd.

## Slapen en baden:

Boven is alles opnieuw ingedeeld, geïsoleerd en afgewerkt. De grote dakkapel aan de achterzijde geeft veel ruimte en licht. 3 royale slaapkamers, 2 inloopkasten, grote schuifkast op de overloop en een 2e badkamer die is voorzien van een stortdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en stortkoker voor de was. Superhandig!! Alles valt zo in de wasmand beneden in de wasruimte. Mooi detail is het spantwerk wat op meerdere plaatsen terug komt.

## Buitenleven:

Wat een tuin! Je moet meer dan 60 meter lopen om achterin te komen. Bij het huis en de bijgebouwen liggen de terrassen, verder een groot gazon wat achterin overloopt in een boomgaardje, ruimte voor de moestuin, schuur voor de maaier gecombineerd met een kippenhok en buitenren. Voor de garage en naast het huis is ruimte om 5-6 auto's te parkeren. Ook is er genoeg bergruimte in de bijgebouwen. De garage meet 12 x 4,25 meter, berging 3,5 x 3, de tuinkamer 7,90 x 4, overkapping 11,75 x 2,75 meter en de schuur achterin de tuin 6 x 4,5 meter.



# Voorzijde



# Hal & Toilet





# Koken





## Voordelen

- Prachtig pand en grote bijgewouwen
- Veel ruimte binnen en buiten
- Goed onderhouden
- Levensloopbestendig
- Begane grond grotendeel v.v. vloerverwarming
- 1e etage in 2019 volledig vernieuwd
- 2 badkamers









# Wonen



# Gang & Werkkamer

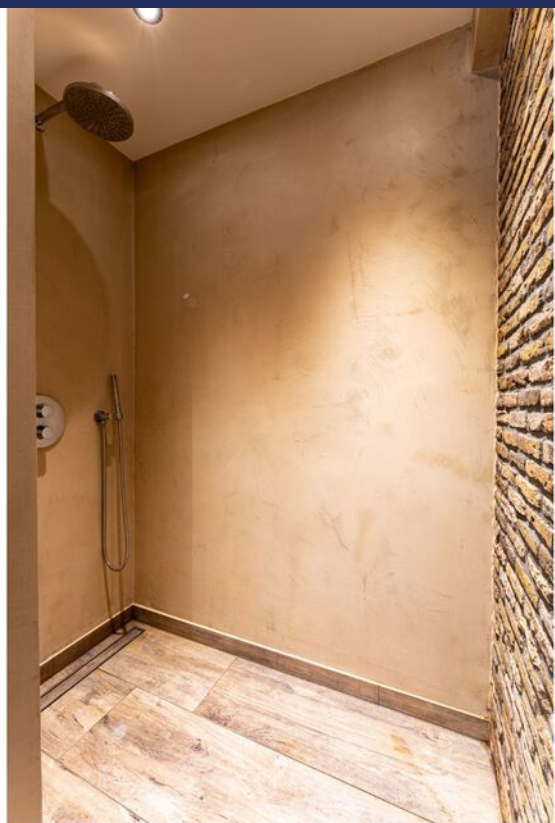




# Slapen



# Baden







## Slapen





# Baden





# Buitenleven





# Overkapping







## In een groene omgeving ...





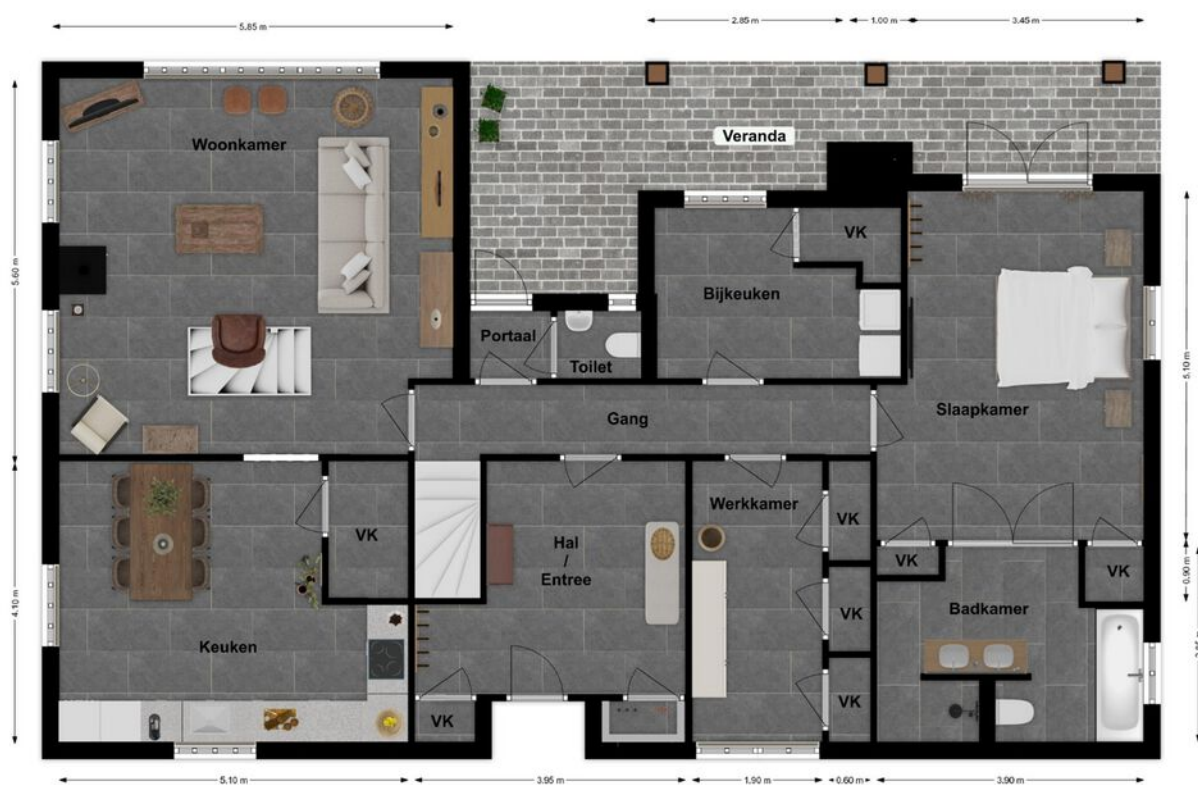
# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en houten verdiepingsvloer. De muren zijn steens opgetrokken en voorzien van voorzetwanden waarachter vermoedelijk isolatie aanwezig is. Het dak is volledig geïsoleerd en de meeste ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. De begane grond is grotendeels v.v. van vloerverwarming.
- Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- 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

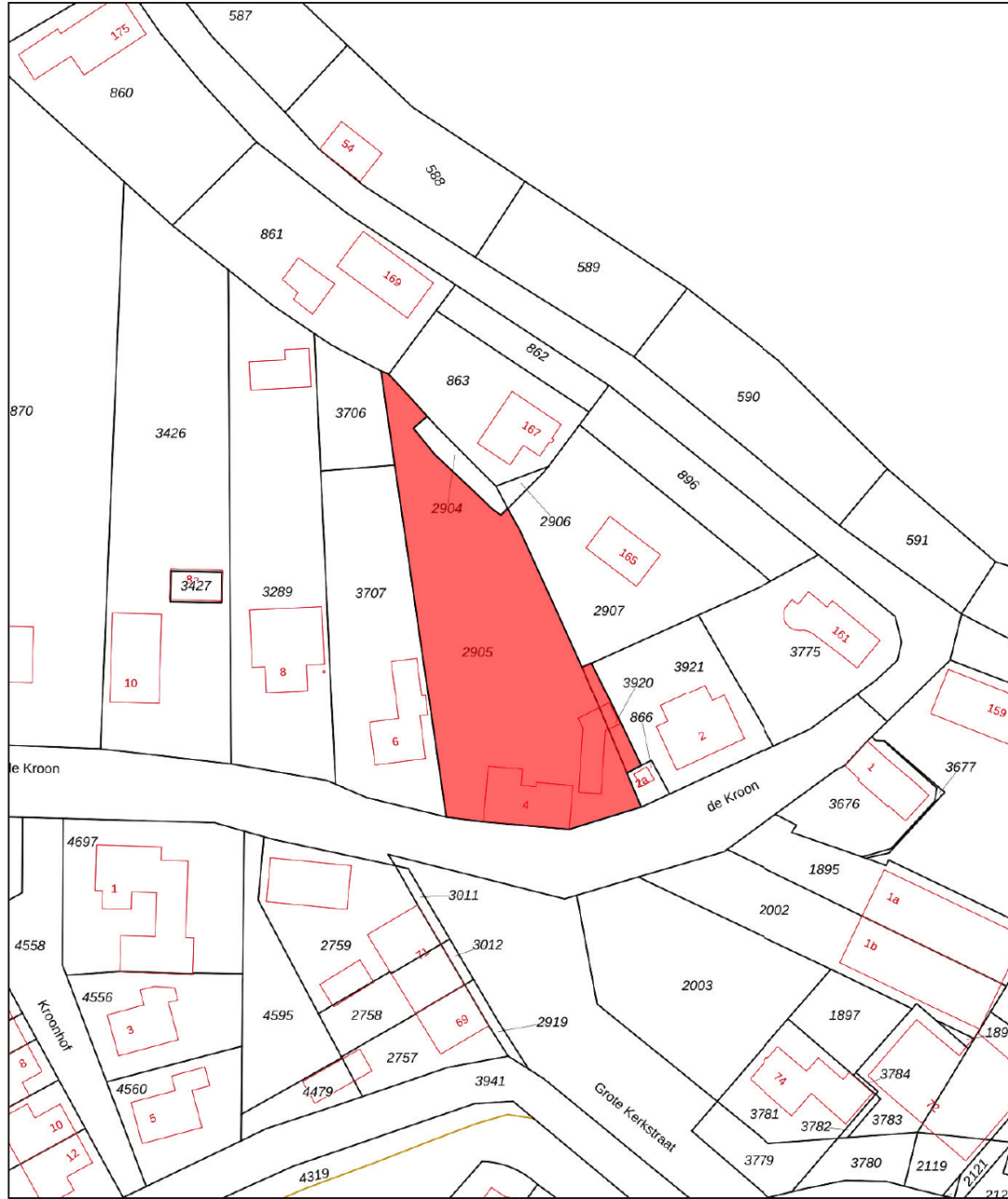





# Kadastrale kaart

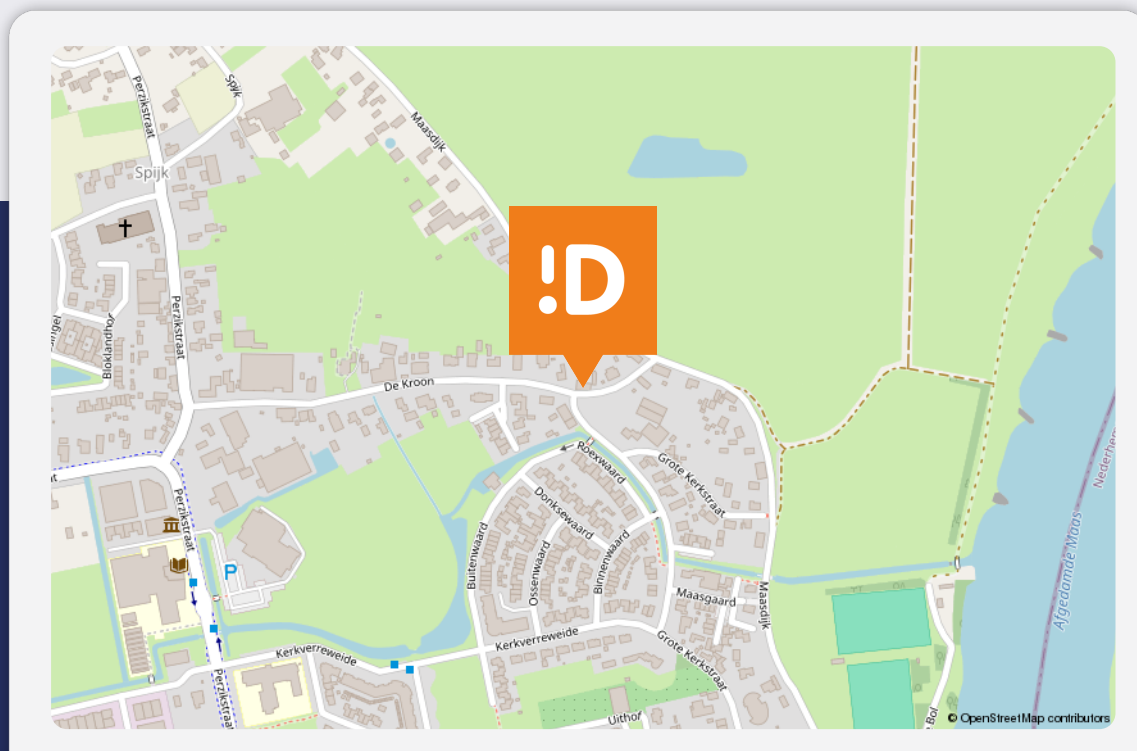
Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voortopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Aalburg Sectie E Perceel 2905</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



## De Kroon 4

### Wijk En Aalburg

#### Over de buurt

Het Land van Heusden en Altena is een groene en waterrijke omgeving met grote en kleine dorpjes. Wijk en Aalburg is een A-kern waar alle voorzieningen aanwezig zijn. Het mag dan 'noord' Brabant zijn maar Brabant is Brabant. Dus gezellig en benaderbaar. Het straatje De Kroon ligt een beetje aan de rand van het dorp en kenmerkt zich door hoofdzakelijk vrijstaande woningbouw op ruime percelen en wat kleinschalige bedrijvigheid.



# Plaats een bod



Bieden op De Kroon 4, Wijk En Aalburg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor De Kroon 4, 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 De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. 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 communicatie.

### 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



de nieuwste huizen  