



Vraagprijs € 400.000 K.K.

Vogelenzang 63

Wijk En Aalburg

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Duurzame hoekwoning met serre, garage én zonnige tuin.

Woonoppervlakte	107m²
Perceeloppervlakte	182m²
Inhoud	370m³
Bouwjaar	1984
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha. 2005

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Welkom in Wijk en Aalburg, waar de lucht nog fris is, de buren vriendelijk knikken en waar deze leuke hoekwoning op je staat te wachten. Of je nu je eerste stap zet op de woningmarkt of gewoon wat meer ruimte zoekt voor jezelf, je partner of je groeiende collectie kamerplanten — hier zit je goed. En het mooie? Deze woning is voorzien van isolatie, dubbel glas én 12 zonnepanelen. Dat is pas duurzaam denken met een knipoog naar je energierekening. Je woont hier aan een rustig straatje, met uitzicht op een watertje aan de voorkant en de zon in je tuin aan de achterkant. De indeling is praktisch, de ruimtes zijn goed en er is genoeg potentie om het helemaal naar je eigen smaak te maken.

Wonen:

Je komt binnen in de hal met meterkast en toilet inclusief fontein. En dan voel je het al: hier kun je je thuis gaan voelen. De woonkamer is licht, gezellig en voorzien van een schuifpui naar de serre. En ja, die serre heeft óók een schuifpui — dubbel schuifplezier! De serre is perfect voor lome zondagochtenden met een boek of een borrelavond met vrienden. Of allebei.

Koken:

De open keuken is van alle gemakken voorzien — als je van koken houdt, zit je hier goed. Een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven én een vaatwasser aansluiting die hunkert naar een nieuwe bewoner met een vaatwasser. Geen nood als je geen voorkeur hebt voor rood. Deze keuken is prima in een andere kleur te schilderen of te wrappen. In ieder geval is de opstelling te goed om te vervangen.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers, waarvan er één zó groot is dat je er met gemak twee van kunt maken. De badkamer is gemoderniseerd en voorzien van een inloopdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel en een designradiator.

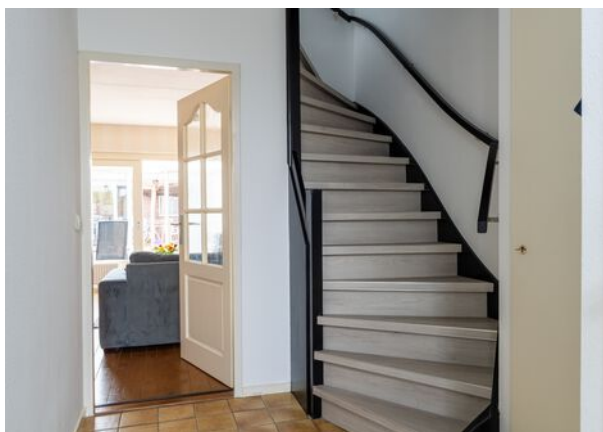
De zolderverdieping biedt een open ruimte met daglicht via het dakraam, bergruimte achter het knieschot, een cv-ketel, wasmachineaansluiting én de omvormer voor de zonnepanelen. Hier is eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren. Of een game-room. Of een gym. Of een knutselhok. Of wat dan ook.

Buitenleven:

Zonaanbidders opgelet: de achtertuin ligt pal op het zuiden! Met een fijne overkapping van 11 m² zit je hier heerlijk beschut voor zowel zon als regen. Verder heb je een garage van ruim 17 m² én een berging van ruim 7 m² — allebei voorzien van elektra. Dus of je nu klust of simpelweg veel spullen hebt: opbergruimte genoeg!



Hal & Toilet



Wonen





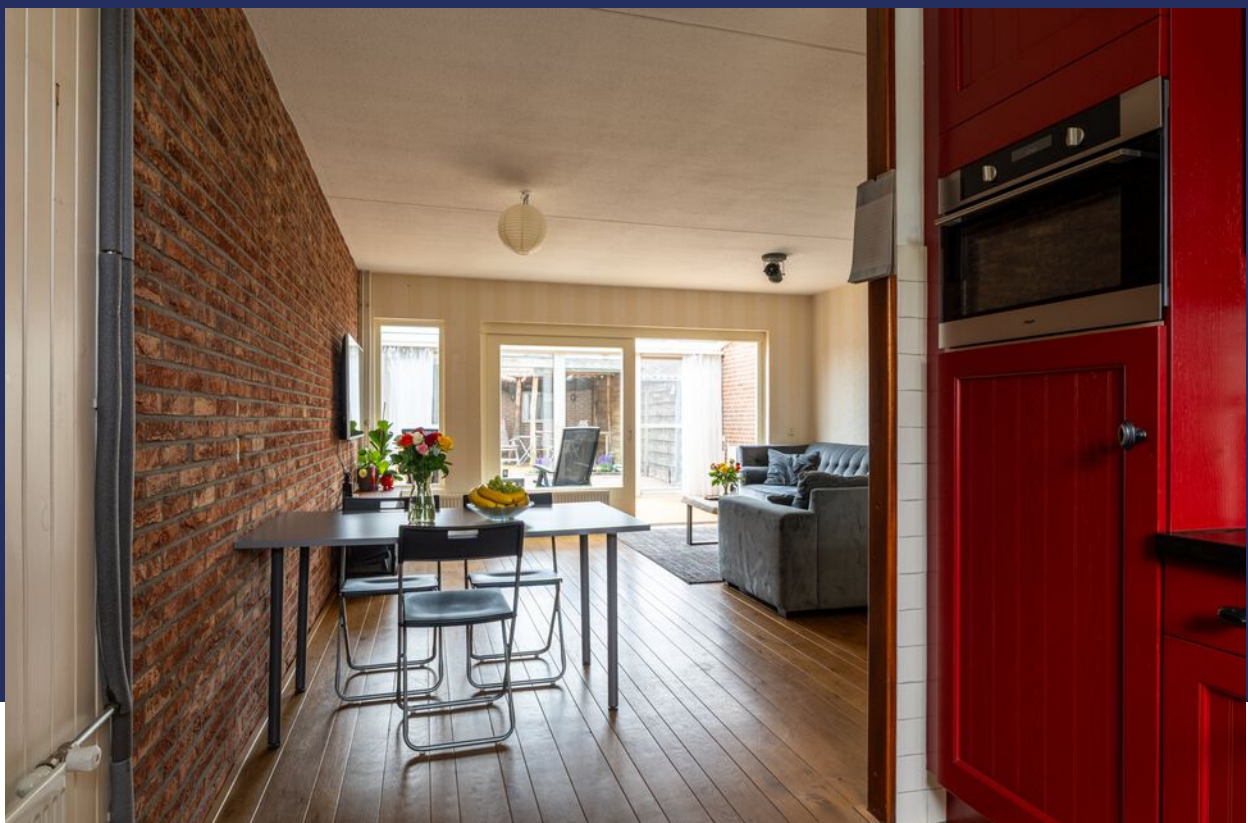
Voordelen

- Ruime eensgezinswoning
- Woonkamer met aansluitend een
fijne serre
- Landelijke keuken
- Mooie badkamer
- Heerlijke zonnige tuin met
overkapping
- Handige garage





Koken

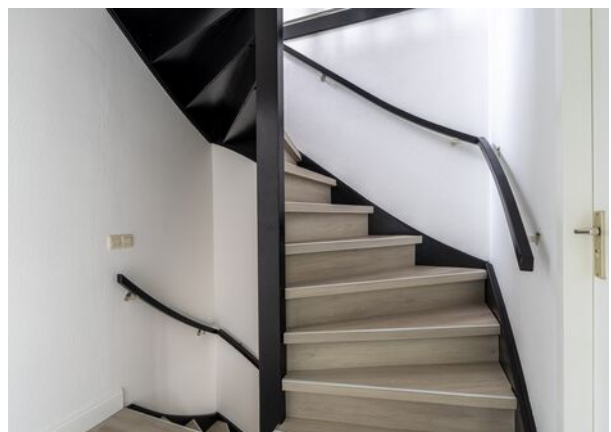
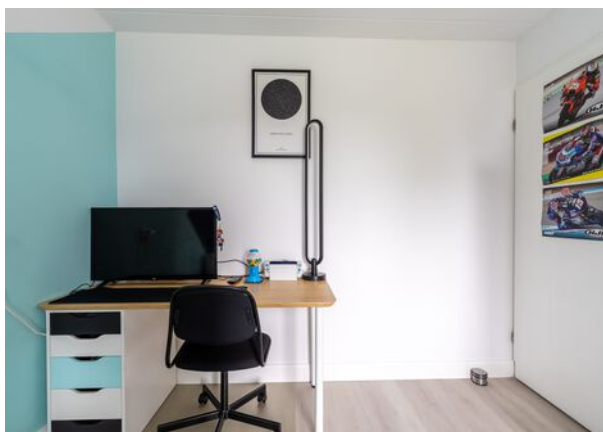


Serre

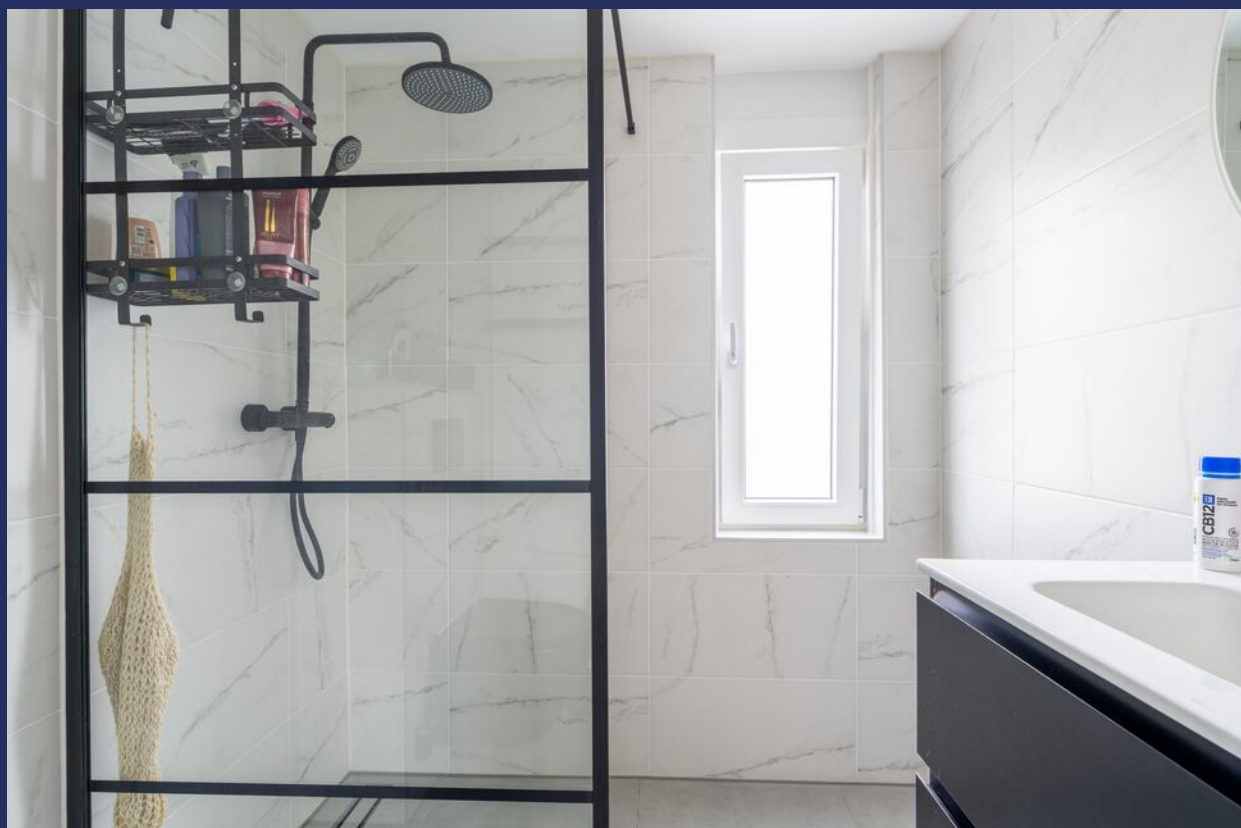


Slapen





Baden



Zolder



Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van dak- en gevelisolatie en compleet uitgerust met isolerende beglazing. Ook zijn er 12 zonnepanelen aanwezig. Een zeer groot deel van de ramen is recent voorzien van nieuwe kunststof kozijnen. De cv-ketel betreft een Remeha uit 2025 en de meterkast heeft 7 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Op het dak van de garage zijn asbesthoudende golfplaten gelegen.
- 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 ontleen 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



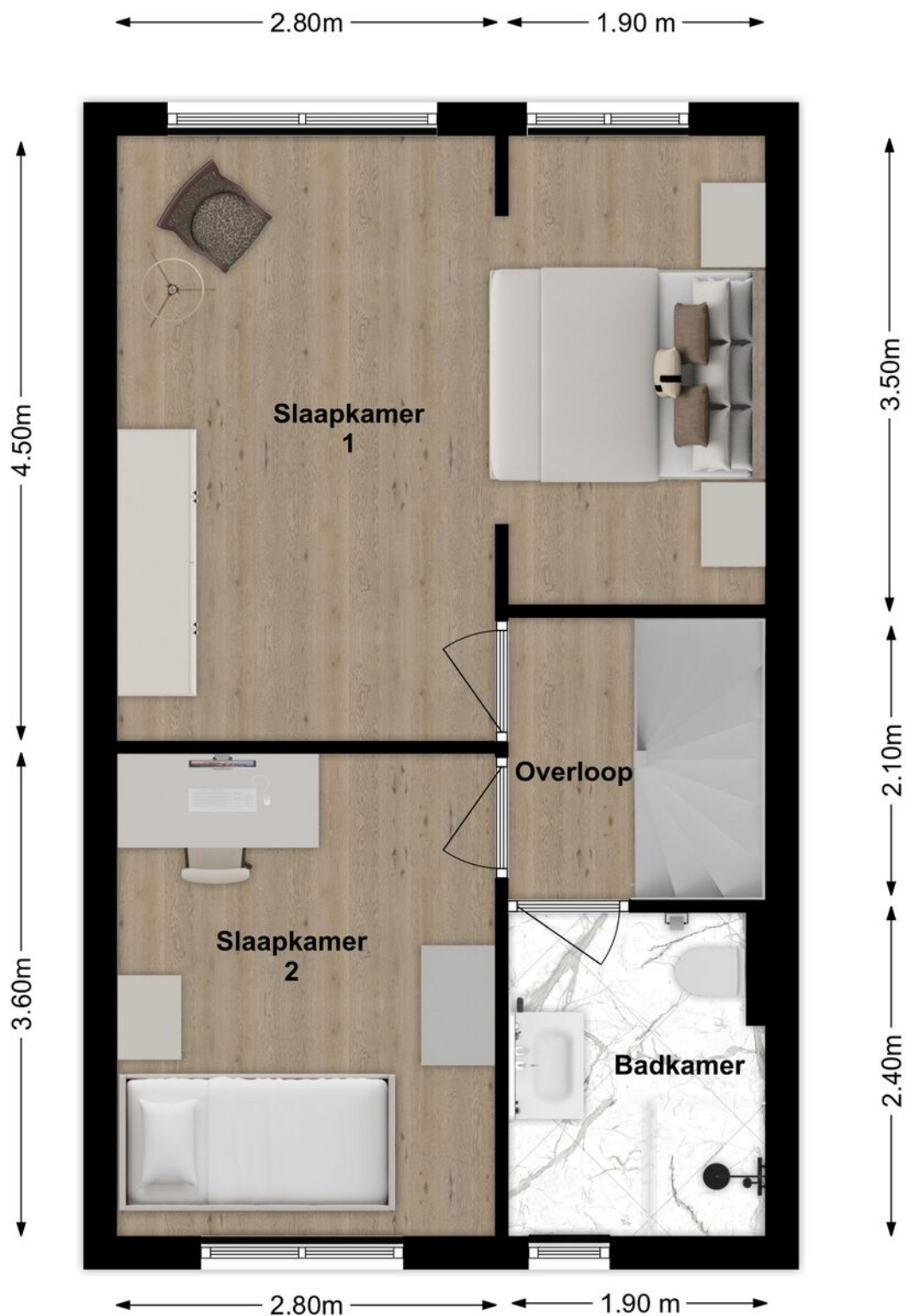
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



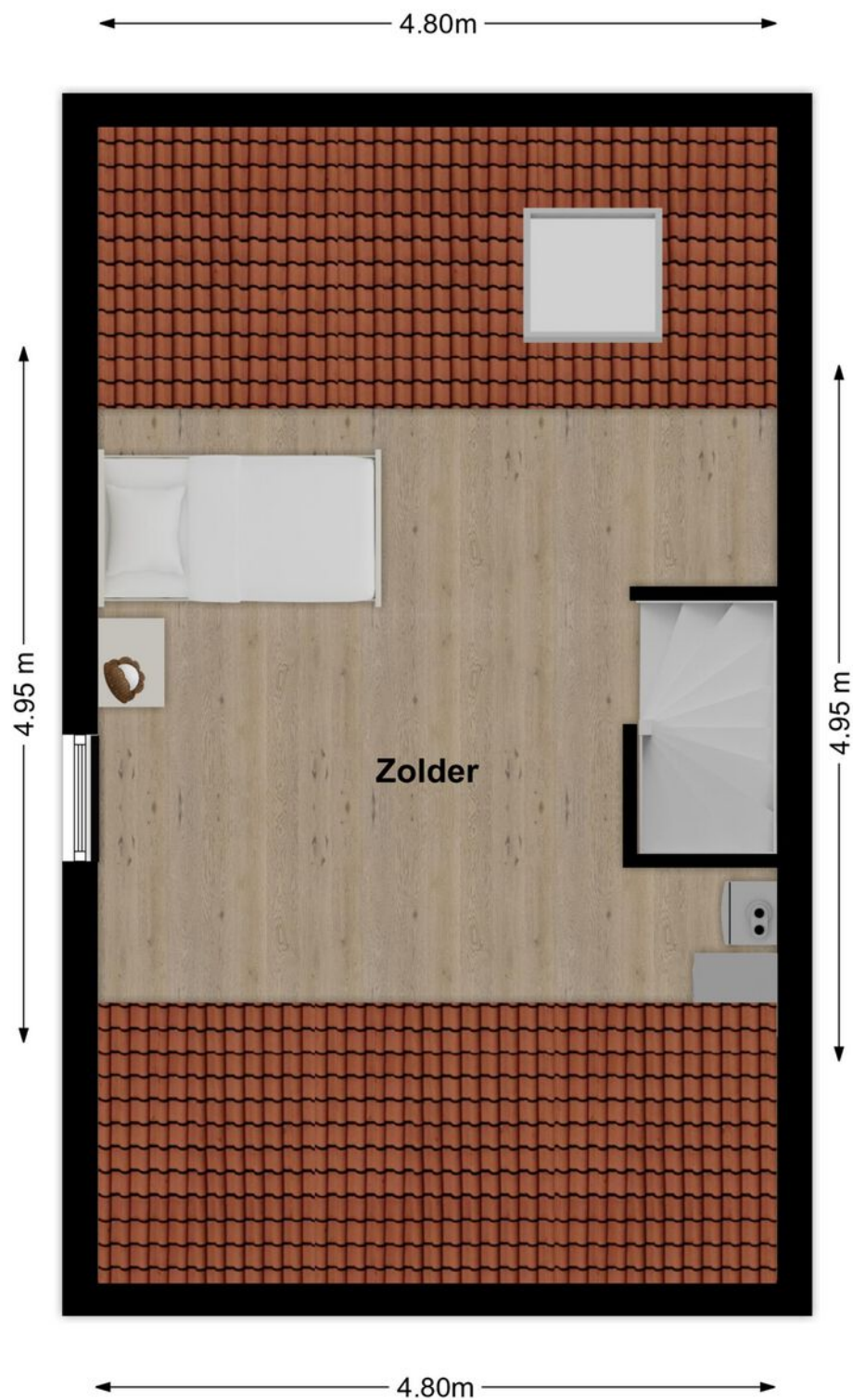
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Vogelenzang 63 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 OVERGEGENOMEN	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:	☐	☐	☐	☐

Vogelenzang 63 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	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Vogelenzang 63 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Vogelenzang 63 Wijk en Aalburg

Energielabel



Rijksoverheid

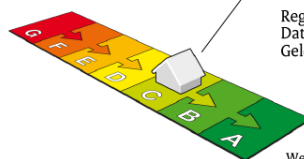
Energielabel woning

Vogelenzang 63

4261ZD Wijk en Aalburg

BAG-ID: 0738010000003449

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel C

Registratienummer 544230814
Datum van registratie 08-12-2020
Geldig tot 08-12-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1983 t/m 1987
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam M. Terpstra
Examenummer 61636869
KvK nummer 34287938

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie F

Perceel 1837

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.

kadaster

Op de kaart



Vogelenzang 63

Wijk En Aalburg

Over de buurt

De woning ligt in een rustige straat in het gezellige Wijk en Aalburg. Aan de voorkant kijk je uit over een vriendelijk watertje. In het dorp vind je volop voorzieningen zoals winkels, scholen en sportclubs. De sfeer is gemoedelijk en de omgeving groen. Kortom: alles wat je nodig hebt binnen handbereik, zonder de drukte van de stad.

Plaats een bod



Bieden op Vogelenzang 63, Wijk En Aalburg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vogelenzang 63, 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!



Notities

[illegible]

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