



Vraagprijs € 250.000 K.K.

Den Oudert 21

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

Superleuk betaalbaar vrijstaand huisje met overkapping, schuur en sfeervolle tuin.

Woonoppervlakte	60m²
Perceeloppervlakte	190m²
Inhoud	200m³
Bouwjaar	1957
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energielabel	G
Isolatievormen	dakisolatie, waarschijnlijk muurisolatie, gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op zoek naar een sfeervol vrijstaand huisje met karakter, potentie én een tuin met veel privacy? Dan hebben we iets leuks voor je! Deze charmante woning (vermoedelijk een voormalige noodwoning) is gebouwd in 1957 en gelegen aan een heel mooi karakteristiek straatje aan de rand van het dorp. In de omgeving staan merendeels vrijstaande woningen in een landelijke setting omgeven door veel groen. Met een beetje liefde en aandacht (en misschien een moderne isolatie-update) kun je hier een heerlijk thuis van maken. De buitenzijde van de woning en de schuur zijn vermoedelijk betimmerd met een asbesthoudende cementplaat. Je hoeft hier niets mee maar op termijn is het beter om dat te vervangen door een andere geschikte gevelbekleding.

Wonen:

Binnenkomen doe je via de hal, waar je meteen toegang hebt tot de meterkast en een praktische kelderkast – perfect voor voorraad, wijn, of gewoon spullen waarvan je niet weet waar ze anders moeten liggen. De woonkamer is een fijne plek om te zitten, met een sfeervol rookkanaal dat je uitnodigt om een gezellige houtkachel te plaatsen. Grote ramen zorgen voor een mooie lichtinval, en met jou eigen inrichting en smaak maak je hier in no-time jouw favoriete plekje van.

Koken:

De halfopen keuken sluit aan op de woonkamer en heeft alles wat je nodig hebt: een 4-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, schouw én zelfs een extra gasaansluiting – want wie weet wil je ooit nog een tweede fornuis. Niet de meest moderne keuken van het dorp, maar degelijk, functioneel en de sfeer van grootmoederstijd.

Slapen en baden:

Op de begane grond vind je een ruime slaapkamer met een vaste kast. Ideaal als je graag alles gelijkvloers houdt, of gewoon een werkkamer binnen handbereik wil. De badkamer is gemoderniseerd en voorzien van een fijne inloofdouche, wastafelmeubel en een stijlvolle designradiator. En jawel: het toilet zit apart, dus geen filevorming in de ochtendspits.

Boven zijn nog twee charmante slaapkamers, beide voorzien van dakkapellen en handige bergruimtes achter het knieschot. Eén van de kamers heeft bovendien een vaste kast én de kast waarin de cv-ketel zich verschuilt – uit het zicht, precies zoals we het graag hebben.

Buitenleven:

Buiten wacht je een tuin op het westen – oftewel: zon, zon, zon. Perfect voor lange zomeravonden, een BBQ met vrienden of een goed boek in de hangmat. Je hebt volop privacy, dus voel je vrij om lekker in je badjas rond te lopen. Onder de aangebouwde overkapping van ruim 13 m² kun je zelfs als het regent nog buiten zitten. En alsof dat nog niet genoeg is, staat er ook een vrijstaande houten berging met elektra én een wasmachineaansluiting – was doen in je tuin, wie wil dat nou niet?

Voorzijde en straatbeeld



Entree



Wonen



Koken





Baden



Verdieping



Slapen



Heerlijke tuin





Voordelen

- Vrijstaand
- Sfeervol
- Leuke tuin
- Veel privacy
- Rustig gelegen
- Mooie omgeving
- Voorzieningen in de buurt



Buitenleven



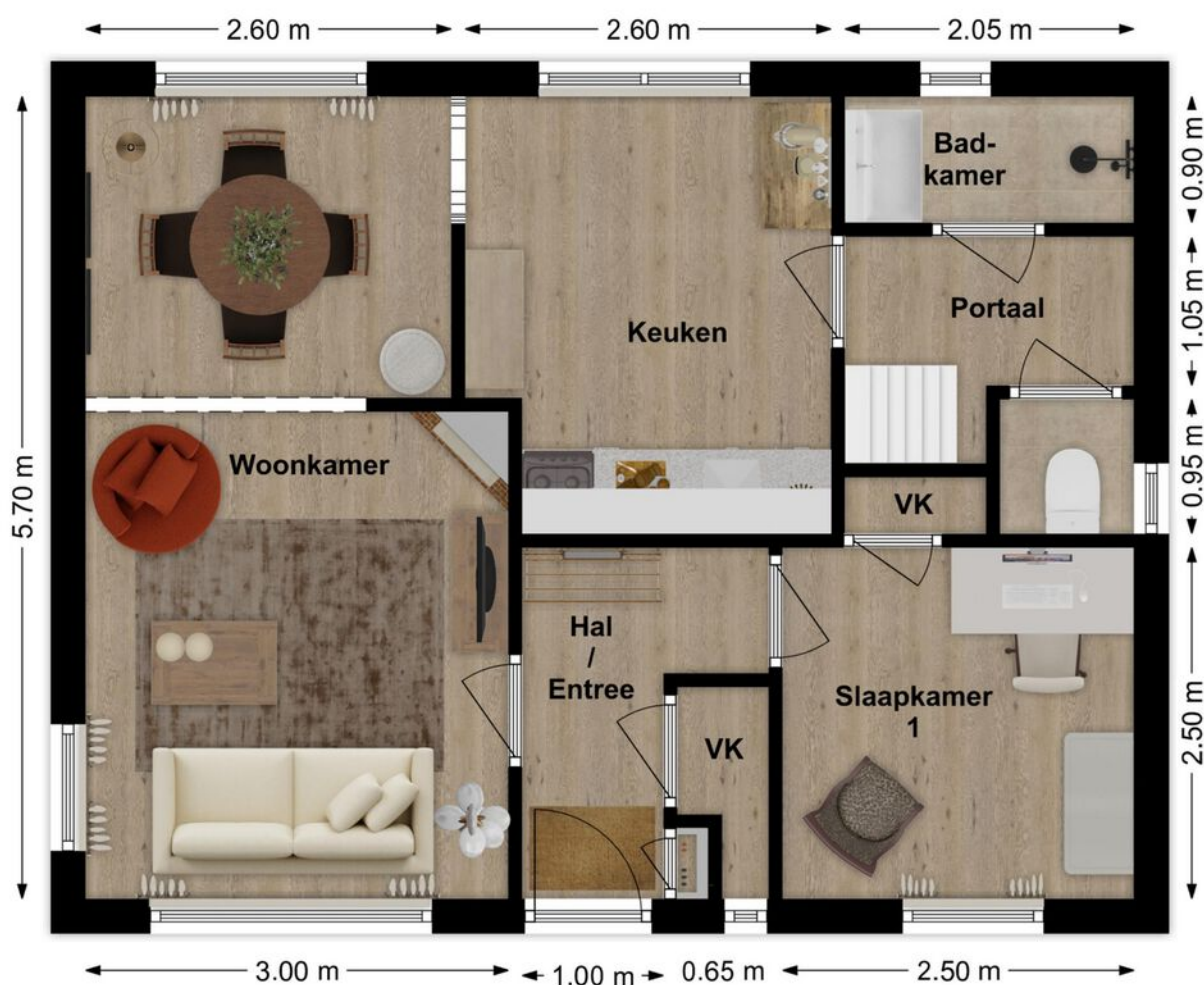


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonfundering met deels beton- en deels houten vloeren, daarop een houtconstructie en een pannendakbedekking. De woning is voorzien van dak- en gevelisolatie en een deel van de kozijnen is voorzien van dubbele beglazing. Er is een Vaillant cv-ketel uit 2006 en een meterkast 4 groepen en aardlekschakelaar.
- 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 bouwkwiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- De buitengevel van het huis en de schuur zijn momenteel nog bekleed met een asbesthoudend materiaal. Niet iets om van te schrikken, maar wel iets om rekening mee te houden bij eventuele plannen voor verbouwing of verduurzaming.
- 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



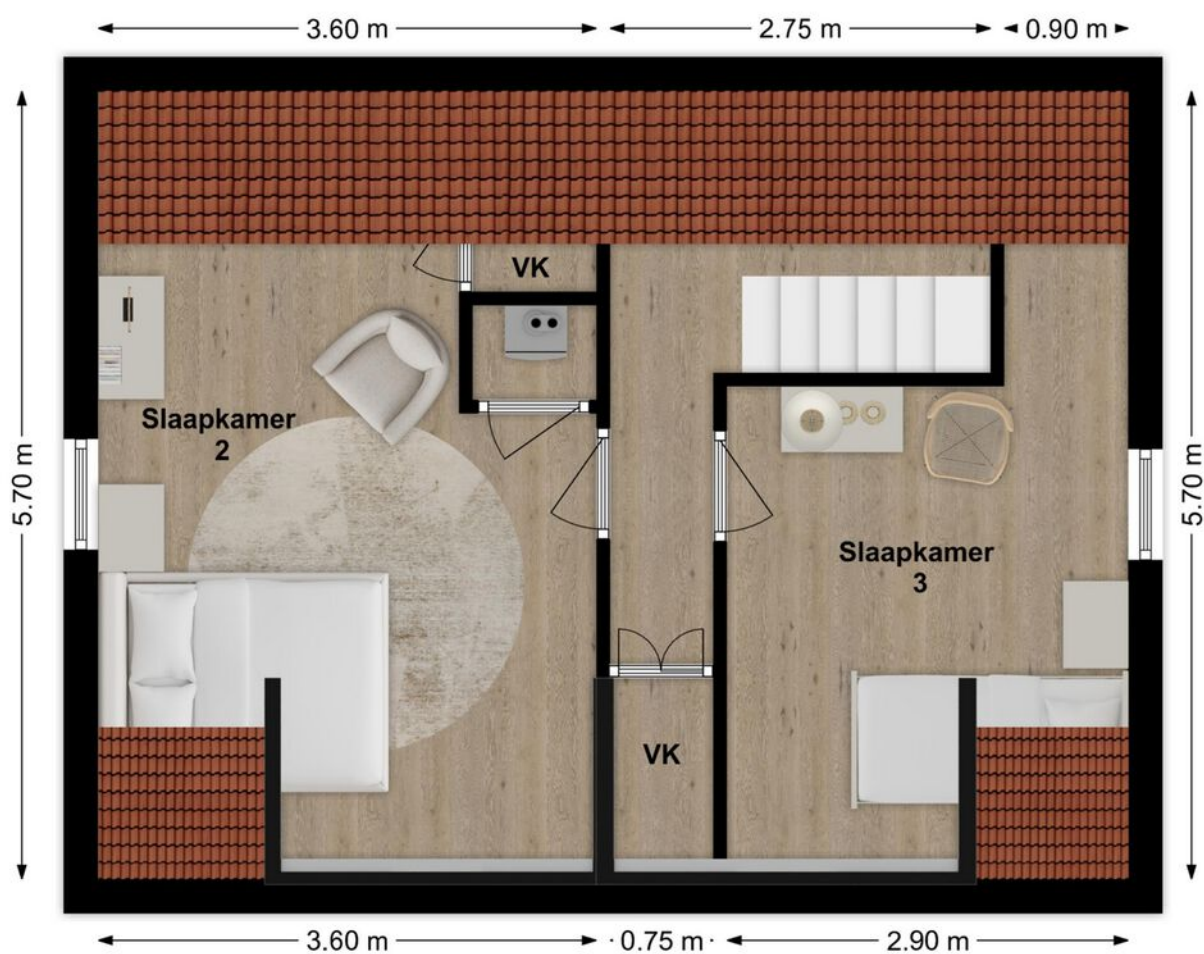
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Den Oudert 21, 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: kamado bbq + overkapping en jacuzzi	☐	☐	☒	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken 1e achter/zonwering begane grond	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Etages: begane en 1e	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages: begane en 1e	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages: 2e	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Etages: 1e	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒

Den Oudert 21, 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: begane 1e en 2e				
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
gashaard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Den Oudert 21, 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	☐	☐	☐	☒
Badkamerspiegel 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 koelkast (smeg) garage kan worden overgenomen.

opmerkingen: Bioscoop stoelen 9 stuks (2 rijen 5 en 4) met tv 86inch LG kan worden overgenomen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg
Sectie E
Perceel 650

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

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
560120758

Datum registratie
06-06-2025

Geldig tot
06-06-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

den Oudert 21
4261NA Wijk en Aalburg
BAG-ID: 0738010000001200

Detailaanduiding

Bouwjaar 1957
Compactheid 2,85
Vloeroppervlakte 61m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. Boer

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3090.8756

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Op de kaart



den Oudert 21

Wijk en Aalburg

Over de buurt

Wijk en Aalburg is een fijn dorp midden in een groene omgeving. Hier vind je rust, ruimte én alles wat je nodig hebt binnen handbereik. De dagelijkse voorzieningen liggen op slechts 4 minuten fietsen. En voor wie graag wandelt of fietst: de natuurgebieden in de omgeving zijn een absolute aanrader.

Plaats een bod



Bieden op den Oudert 21, Wijk en Aalburg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor den Oudert 21, 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!



[illegible]

[illegible]

[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