



Vraagprijs € 375.000 K.K.

Molenhof 4

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

Deze verrassend ruime gezinswoning biedt comfort, moderne afwerking, een zonnige tuin én 11 zonnepanelen. Je woont hier duurzaam, gezellig en praktisch – met alles binnen handbereik.

Woonoppervlakte	112m²
Perceeloppervlakte	131m²
Inhoud	375m³
Bouwjaar	1974
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	D
Isolatievormen	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Intergas, 2021

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

In hartje Wijk en Aalburg word je nog wakker van fluitende vogels in plaats van toeterende auto's. Deze verrassend ruime eengezinswoning ligt aan een rustige, kindvriendelijke straat – pal tegenover een plantsoen waar je je kinderen, hond of jezelf naar hartenlust kunt laten uitrazen. De woning is niet alleen goed onderhouden, maar ook energiebewust: met dakisolatie, grotendeels isolerende beglazing (alleen de voordeur houdt nog dapper vast aan de nostalgie van enkel glas), 11 zonnepanelen en rolluiken om het binnen lekker koel of gezellig donker te houden. Of je nu op zoek bent naar rust, ruimte of een praktisch ingedeeld huis met een moderne afwerking – hier zit je goed. Letterlijk én figuurlijk.

Wonen:

Stap binnen in de hal en merk meteen: dit huis is met zorg vernieuwd en bewoond. De meterkast is keurig weggewerkt en de recent gerenoveerde toiletruimte is voorzien van een mooi zwevend closet en fontein. Daarna beland je in de gezellige woonkamer waar de pelletkachel zorgt voor sfeer én warmte tijdens koude dagen. Dankzij de open indeling voelt de benedenverdieping ruim aan en de airco zorgt in de zomermaanden voor een heerlijk binnenklimaat. En voor de liefhebbers van het onderwaterleven: de huidige bewoners houden hier een aquarium, en je merkt oprecht aan de vissen dat ze hier fijn wonen. (geen grap)

Koken:

De keuken is modern, open en volledig uitgerust om de chef in jezelf los te laten. Met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie heb je alles binnen handbereik. Zelfs de afwas doet zichzelf (of de vaatwasser dan). Vanuit de keuken stap je zo de tuin in, ideaal als je tijdens het koken even een vers takje rozemarijn wil plukken of zelf even moet afkoelen.

Slapen en baden:

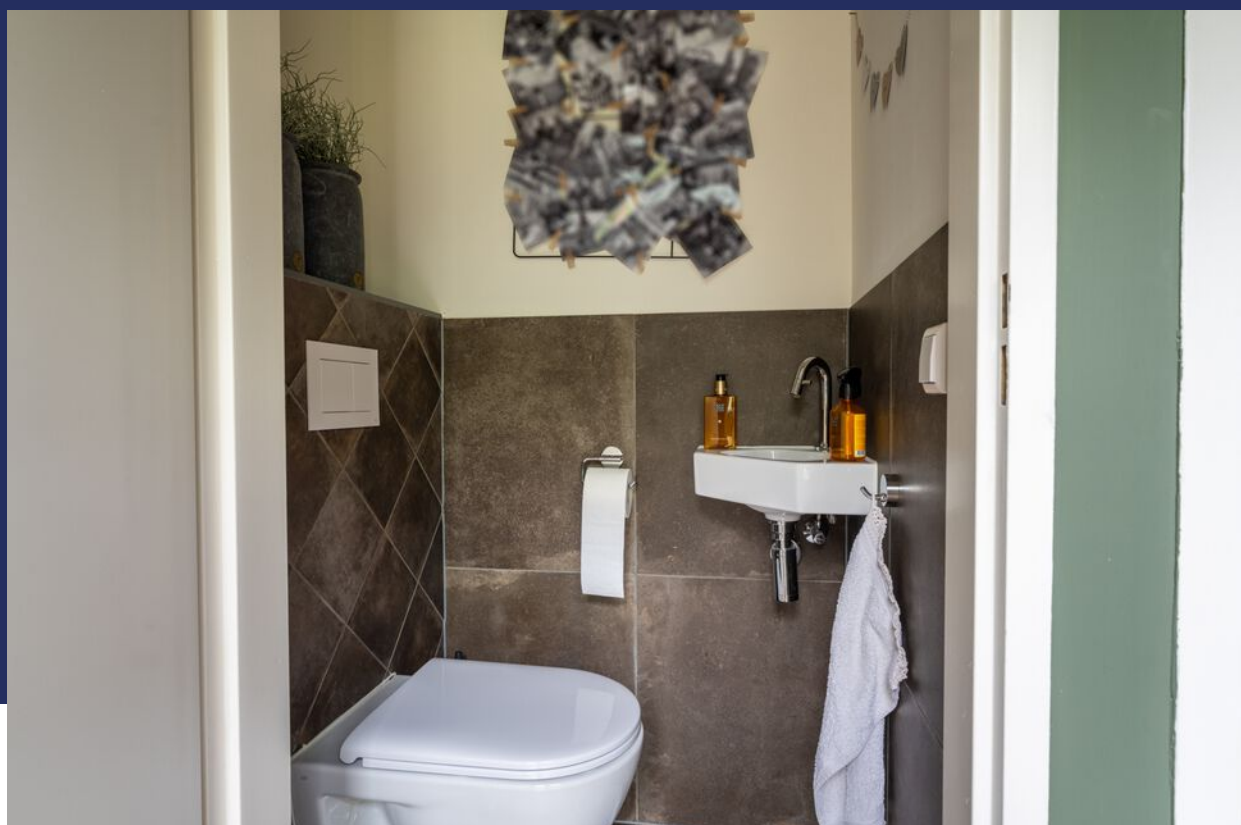
Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk licht, netjes afgewerkt en voorzien van rolluiken – perfect voor uitslapers of nachtwerkers. De moderne badkamer is een feestje op zich: een ruime inloofdouche, een ligbad, een zwevend toilet, een strak wastafelmeubel én een designradiator. Hier begin en eindig je je dag in stijl. En dan de zolder: een volwaardige verdieping met een aparte wasruimte voorzien van wasmachineaansluiting, cv-ketel, omvormer t.b.v. de zonnepanelen en een dakraam voor frisse lucht. Ook vind je hier een royale open ruimte met twee dakramen, mechanische ventilatie én handige bergruimte achter de knieschotten. Hier kun je eenvoudig een vierde slaapkamer realiseren, een thuishkantoor, een hobbyruimte of wat dan ook.

Buitenleven:

De tuin is misschien geen landgoed, maar wél lekker onderhoudsvriendelijk en gelegen op het westen – hier volop zon in de middag. Een BBQ, koud drankje of gewoon even ontspannen met een goed boek is hier dus allemaal mogelijk. Daarnaast is er een praktische berging van 10 m² met elektra en een overkapping van 8 m². Genoeg ruimte voor je fietsen, gereedschap of je uitgebreide verzameling 'spullen'.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Instapklaar
- Gezellige woonkamer met pelletkachel
- Mooie keuken en badkamer
- Leuk tuin(tje)
- 11 zonnepanelen
- Gelegen aan een plantsoen
- Mooie omgeving









Koken

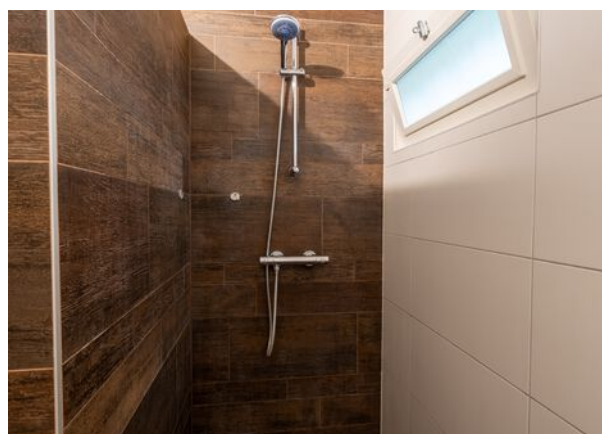




Slapen



Baden



Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het dak is geïsoleerd en op de voordeur na zijn alle kozijnen voorzien van isolerende beglazing. Het energielabel is D maar dit was voor de 11 zonnepanelen die daarna zijn geïnstalleerd dus waarschijnlijk nu label C of B). De berging is opgebouwd uit steen en gedekt met bitumen. Er is een Intergas cv-ketel uit 2021 en meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. Verder is de woning grotendeels voorzien van rolluiken, airco en is er glasvezel aanwezig in de straat.
- 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.
- 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



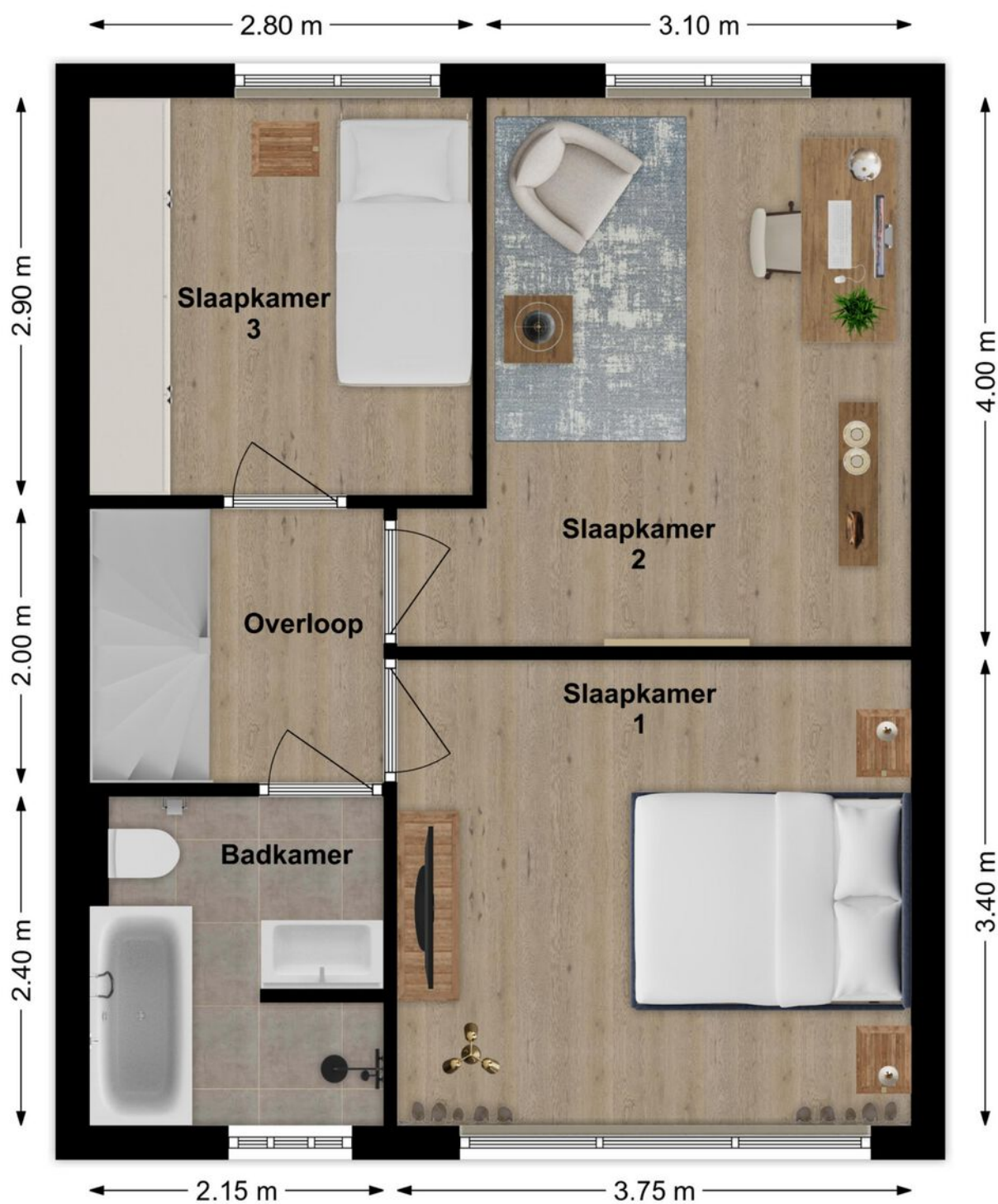
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



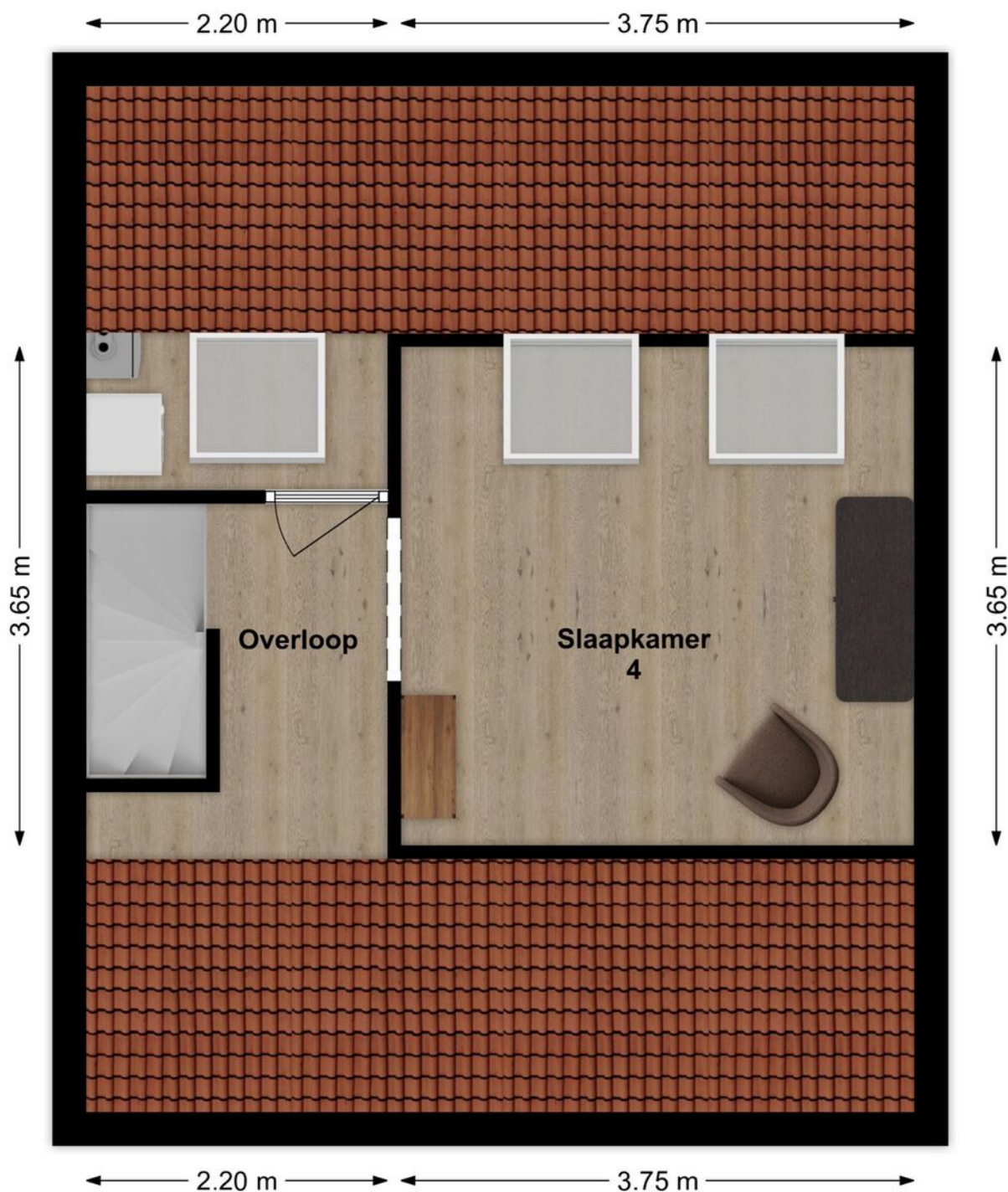
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Molenhof 4, Wijk & 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:	☐	☐	☐	☐

Molenhof 4, Wijk & 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	☒	☐	☐	☐

Molenhof 4, Wijk & 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	☐	☐	☐	☒
Grote kledingkast op kleine kamer (zit vast)	☒	☐	☐	☐
Vijgenboom voortuin	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Combimagnetron: magnetronfunctie werkt naar behoren, ovenfunctie is beperkt instelbaar. De afstandsbediening van de pelletkachel verbruikt veel batterij. Wij bedienen de kachel via de Wifi. Andere optie is de batterijen erin en eruit bij gebruik van de afstandsbediening.

Molenhof 4, Wijk & Aalburg

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Molenhof 4
4261XD Wijk en Aalburg
BAG-ID: 0738010000003666

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label D

Registratienummer 919069411
Datum van registratie 07-10-2015
Geldig tot 07-10-2025

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel 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	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 energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jacques Vink
Examennummer 7108
KvK nummer 28089769

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie F

Perceel 1124

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



Molenhof 4

Wijk en Aalburg

Over de buurt

Wonen in het centrum van Wijk en Aalburg betekent dat alles binnen handbereik is: het winkelcentrum is op loopafstand, net als een speelplantsoen en voor de natuurliefhebber is er veel groen en water in de buurt. Hier in de straat speel je nog ouderwets buiten, zonder verkeerstress. Bovendien zit je binnen een mum van tijd op de uitvalswegen richting Den Bosch. Ideaal voor wie graag de stad opzoekt, maar het liefst thuiskomt in de rust.

Plaats een bod



Bieden op Molenhof 4, Wijk en Aalburg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Molenhof 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