



Vraagprijs € 489.000 K.K.

Polstraat 80

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

Karaktervolle boerderij combineert historische charme met comfortabel en verzorgd wonen op een ruim, groen perceel met grote schuur.

Woonoppervlakte	110m²
Perceeloppervlakte	550m²
Inhoud	400m³
Bouwjaar	1760
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	muur- en vloerisolatie, 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

Sfeervolle halfvrijstaande boerderij uit 1760 aan de Polstraat – met karakter, comfort én een royale schuur van ca. 50 m².

Ben je op zoek naar een woning met een verhaal? Een plek waar historie en hedendaags woongenot samenkomen? Deze karaktervolle halfvrijstaande boerderij aan de Polstraat in Wijk en Aalburg is dan precies wat je zoekt. Oorspronkelijk gebouwd rond 1760 en volgens de eigenaar volledig herbouwd in de jaren '70, ademt dit huis sfeer, charme en vakmanschap. Authentieke details zijn met zorg bewaard gebleven, terwijl de woning in uitstekende staat verkeert. Zo is het rieten dak nog in 2024 nagekeken en bijgestopt, zodat het er weer jaren tegenaan kan. Het perceel is ruim en heerlijk groen: met een kaveloppervlakte van 550 m² is er volop ruimte om te genieten van het buitenleven. De tuin is een paradijs voor liefhebbers van bloemen, planten en rust. En als kers op de taart is er enkele jaren geleden een grote vrijstaande schuur van circa 50 m² geplaatst – ideaal voor wie behoefte heeft aan werkruimte, opslag of creatieve mogelijkheden.

Wonen – royale leefruimte met karakter

Via de hal aan de voorzijde is deze boerderij toegankelijk. Je stapt binnen en je voelt en ervaart gelijk de sfeer die deze woning uniek maakt. Beneden vind je verder de hal/entree met toilet en meterkast, een woonkeuken, een sfeervolle woonkamer met authentieke balkenplafonds en een gezellige houtkachel. Aan de achterzijde bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich o.a. de aansluitingen voor wasmachine en droger, toegang tot de kelder en de trap naar de verdieping. De opkamer is een multifunctioneel ruimte. Ideaal als extra slaapkamer, kantoor of speelkamer.

Koken – koken in stijl en comfort

Een echte woonkeuken waar koken en gezelligheid samenkomen!

Deze keuken is niet alleen praktisch ingericht, maar ook een sfeervolle plek waar je met plezier je tijd doorbrengt. De keurige hoekopstelling is niet nieuw maar van alle gemakken voorzien, waaronder een vaatwasser, een royaal werkblad, veel kastruimte etc. Of je nu een snelle maaltijd bereidt of uitgebreid kookt voor vrienden of familie, hier heb je alles bij de hand. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen, wat zorgt voor een lichte en prettige sfeer. De hoge plafonds versterken het gevoel van ruimte en karakter en dragen bij aan de authentieke uitstraling van het geheel. Deze keuken vormt het hart van het huis – een plek waar je kookt, eet, praat, lacht en leeft. Kortom: een keuken om van te houden.

Slapen en baden – comfortabel met potentie

Op de verdieping vind je momenteel twee ruime slaapkamers en een nette badkamer. De kamers zijn sfeervol en goed onderhouden, en dankzij de rustige ligging slaap je hier heerlijk. Heb je behoefte aan meer slaapkamers? Door een herindeling van de verdieping is het realiseren van extra slaapvertrekken mogelijk. Ideaal voor gezinnen of voor wie graag een kantoor of hobbyruimte aan huis wil. De badkamer is netjes en voorzien van inloopdouche, wastafel meubel en toilet.

Buitenleven – ruimte, rust en volop mogelijkheden

Het perceel is een waar paradijs voor liefhebbers van natuur en buitenleven. De grote tuin is prachtig aangelegd met een weelderige mix van bloemen, planten, struiken en bomen. Of je nu wilt tuinieren, buiten eten of gewoon ontspannen met een goed boek: hier kan het allemaal.

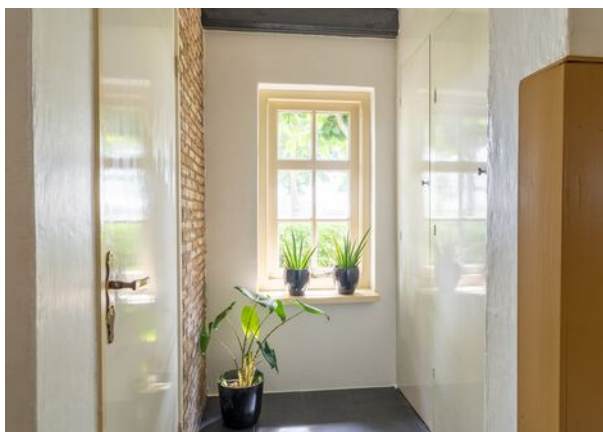
De grote schuur (afmetingen ca. 8.95 x 5.40 meter) biedt tal van mogelijkheden. Denk aan een werkplaats, atelier, opslagruimte of zelfs een praktijkruimte aan huis. De schuur is deels geïsoleerd, voorzien van een elektrische roldeur, krachtstroom en een extra zolderverdieping. Ideaal voor klussers, ondernemers of creatieve zielen. Op het dak liggen 7 zonnepanelen die bijdragen aan een lagere energierekening.

Locatie – landelijk wonen met goede voorzieningen

De boerderij ligt aan de Polstraat in Wijk en Aalburg, een mooie en groene straat met voornamelijk vrijstaande woningen en boerderijen. Je woont hier heerlijk vrij, maar met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Wijk en Aalburg is een gezellig dorp in de gemeente Altena, in het land van Heusden en Altena. Het dorp biedt een goede mix van landelijke rust en praktische voorzieningen, zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en horeca. Voor wie van wandelen of fietsen houdt, is de omgeving een droom: je zit hier vlak bij de Maas, natuurgebied de Kornsche Boezem en diverse dijken en uiterwaarden. De bereikbaarheid is uitstekend. Via de N267 en N283 ben je binnen korte tijd in Waalwijk, Gorinchem of Den Bosch. Ook de snelwegen A27 en A59 zijn goed bereikbaar, wat het woonplezier hier combineert met uitstekende verbindingen naar de rest van Nederland.



Hal & Toilet



Koken



Wonen





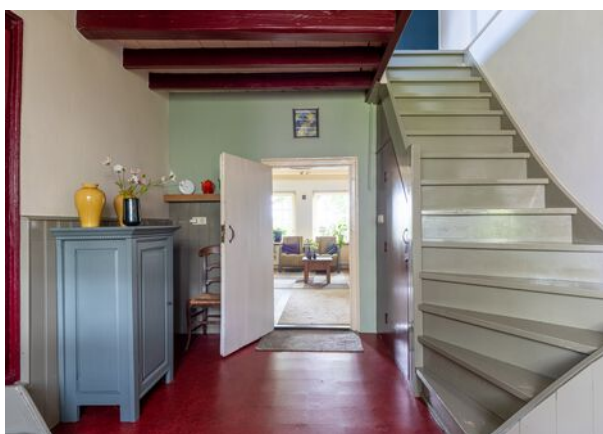
Voordelen

- Karakteristieke woonboerderij
- Authentieke details
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Handige bijkeuken en opkamer
- 2 ruime slaapkamers
- Grote badkamer
- Heerlijke tuin
- Grote vrijstaande schuur





Bijkeuken



Kelder



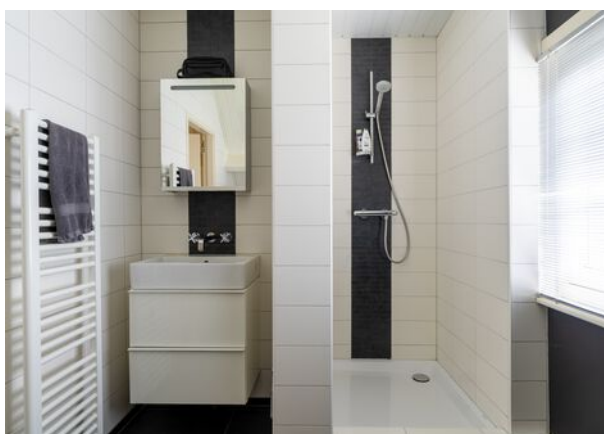
Opkamer



Slapen



Baden







Buitenleven



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde boerderij met rieten dak. Bouwjaar volgens gemeentelijke registratie 1760. Volgens eigenaar herbouwd ergens rond 1970. De woning is voorzien van vloer-, gevelisolatie, deels dubbelglas en zonnepanelen. Energielabel C. Voor verdere details, bijzonderheden etc. zie vragenlijst woning. Er is een erfdienstbaarheid van toepassing m.b.t. betonnen bloembakken tussen de woning en de burens, zie laatste akte van levering.
- Indicatie opleveringstermijn juni 2026.
- 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



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Polstraat 80, 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:	☒	☐	☐	☐

Polstraat 80, 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	☒	☐	☐	☐

Polstraat 80, 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:				

Polstraat 80, Wijk en Aalburg

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
291929679

Datum registratie
14-01-2026

Geldig tot
06-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



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	1550 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



6,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

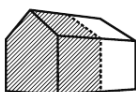
Polstraat 80
4261BV Wijk en Aalburg
BAG-ID: 0738010000004117

Detailaanduiding

Bouwjaar 1730
Compactheid 1,77
Vloeroppervlakte 121m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

W Kooijman

Vakbekwaamheidsnummer

77171484

Certificaathouder

Energie­label Deskundige

Inschrijfnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie F

Perceel 2780

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



Polstraat 80

Wijk En Aalburg

Over de buurt

De boerderij ligt aan de Polstraat in Wijk en Aalburg, een mooie en groene straat met voornamelijk vrijstaande woningen en boerderijen. Je woont hier heerlijk vrij, maar met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Wijk en Aalburg is een gezellig dorp in de gemeente Altena. Het dorp biedt een goede mix van landelijke rust en praktische voorzieningen, zoals supermarkten, scholen, sportverenigingen en horeca.

Plaats een bod



Bieden op Polstraat 80, Wijk En Aalburg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Polstraat 80, 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]

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