

# Welkom bij

## Spieringen 61 WIJK EN AALBURG



Hof  stede  
makelaardij



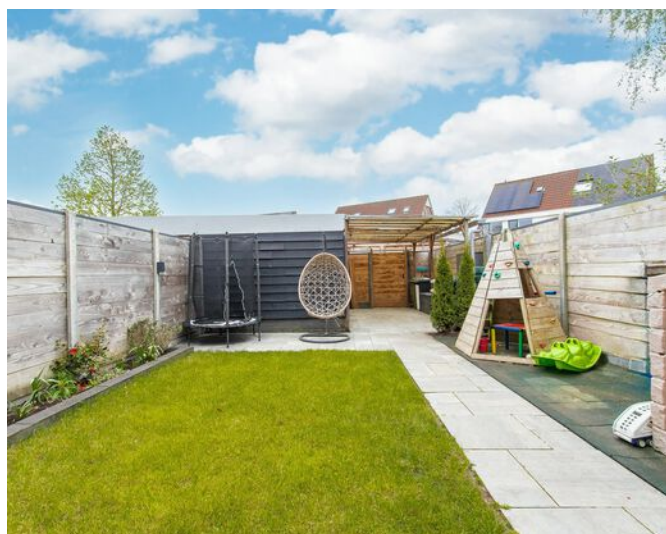
ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# "Verrassend ruim"

Deze leuke tussenwoning met garage is de perfecte woning voor de starters onder ons. Maar ook als gezinswoning kan dit pand uitstekend dienst doen. Het is gelegen aan een rustige verkeersvriendelijke steaat, dus fijn voor kinderen. Op loopafstand van het levendige centrum met alle winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Het huis is netjes bewoond en keurig onderhouden. Een heerlijk ruim woonhuis met in totaal 4 slaapkamers en een ruime praktische badkamer zijn zo al wat genoemde pluspunten van het huis. Bovendien energiezuinig (label A), mede door de zonnepaneelinstallatie.

Zowel de voor- als achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd. De leilinden zorgen in de zomer voor fijne beschutting tegen de zon. De achtertuin is praktisch ingericht met terras, gazon, enkele plantenborders en is aan weerszijden begrenst door een schutting. Achterin de tuin staat de garage met aansluitend een handige overkapping waar fietsen en tuinspullen droog kunnen worden weggezet. De tuin kan ook achterom bereikt worden vanaf het achter de woning gelegen pleintje met parkeergelegenheid.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis tussenwoning

Bouwjaar 1979

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte ca. 129 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis ca. 395 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 189 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 4

Badkamervoorzieningen ligbad, douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator

## Buitenruimte

Ligging gelegen aan een rustige kindvriendelijke straat op loopafstand van het levendige centrum.

Tuin verzorgde onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin aangelegd met gazon, plantenborders en zonneteras.

## Garage

Soort garage vrijstaande stenen garage, afm. 5.80 x 2.70 m en een overkapping.

Parkeren er is voldoende parkeergelegenheid in de openbare parkeerhavens, zowel voor- als achter de woning.

## Energie

Energieprestatiecertificaat energielabel A!

Isolatie dak-, muur- en vloerisolatie alsmede dubbel glas (op 1e en 2e verd. HR-glas) m.u.v. het badkamerraampje.

Verwarming centrale verwarming middels radiatoren. Bouwjaar c.v.-combiketel: 2014.



---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---





---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---





---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



---

# Tweede verdieping

---



# Tweede verdieping





[www.hofstedemakelaardij.nl](http://www.hofstedemakelaardij.nl)



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---





---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Bijzonderheden

- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen. Aan koper wordt gelegenheid geboden om zelf onderzoek naar de bouwkundige staat te doen.
- De zonnepaneelinstallatie (2018) heeft een capaciteit van 4800 WP.
- De elektrische laadpaal neemt verkoper mee.
- Het huis is rondom voorzien van rolluiken.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



## Wonen in Wijk en Aalburg

Wijk en Aalburg ligt in de gemeente Altena en kent een goed voorzieningsniveau op het gebied van winkels en andere voorzieningen zoals een tandartsenpraktijk, apotheek, onderwijs ect. Ook op recreatief- en sportief gebied valt hier het een en ander te beleven. Uitstekende mogelijkheden voor watersportliefhebbers aan de Afgedamde Maas. Er is een verenigingshaven waar watersportliefhebbers hun bootje kunnen afmeren. Verder kunt u heerlijk fietsen over dijken, door polders en langs de historische stadjes Woudrichem en Heusden rijden.



# Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan  
**Spieringen 61**  
**Wijk en Aalburg**

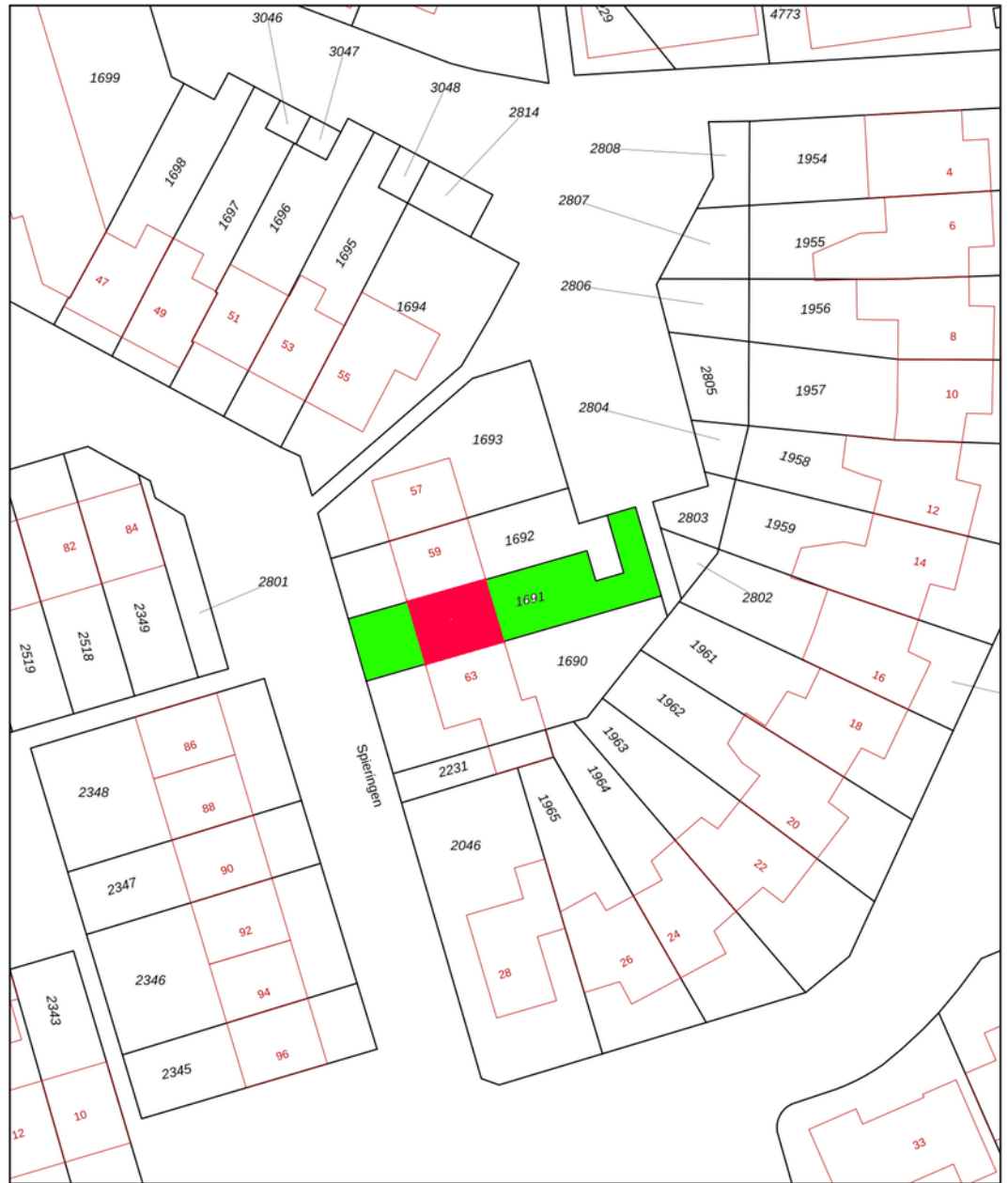
Kadastrale gemeente:  
**Aalburg**

Sectie: **F**


Nummer:  
**1691**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalburg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1691	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

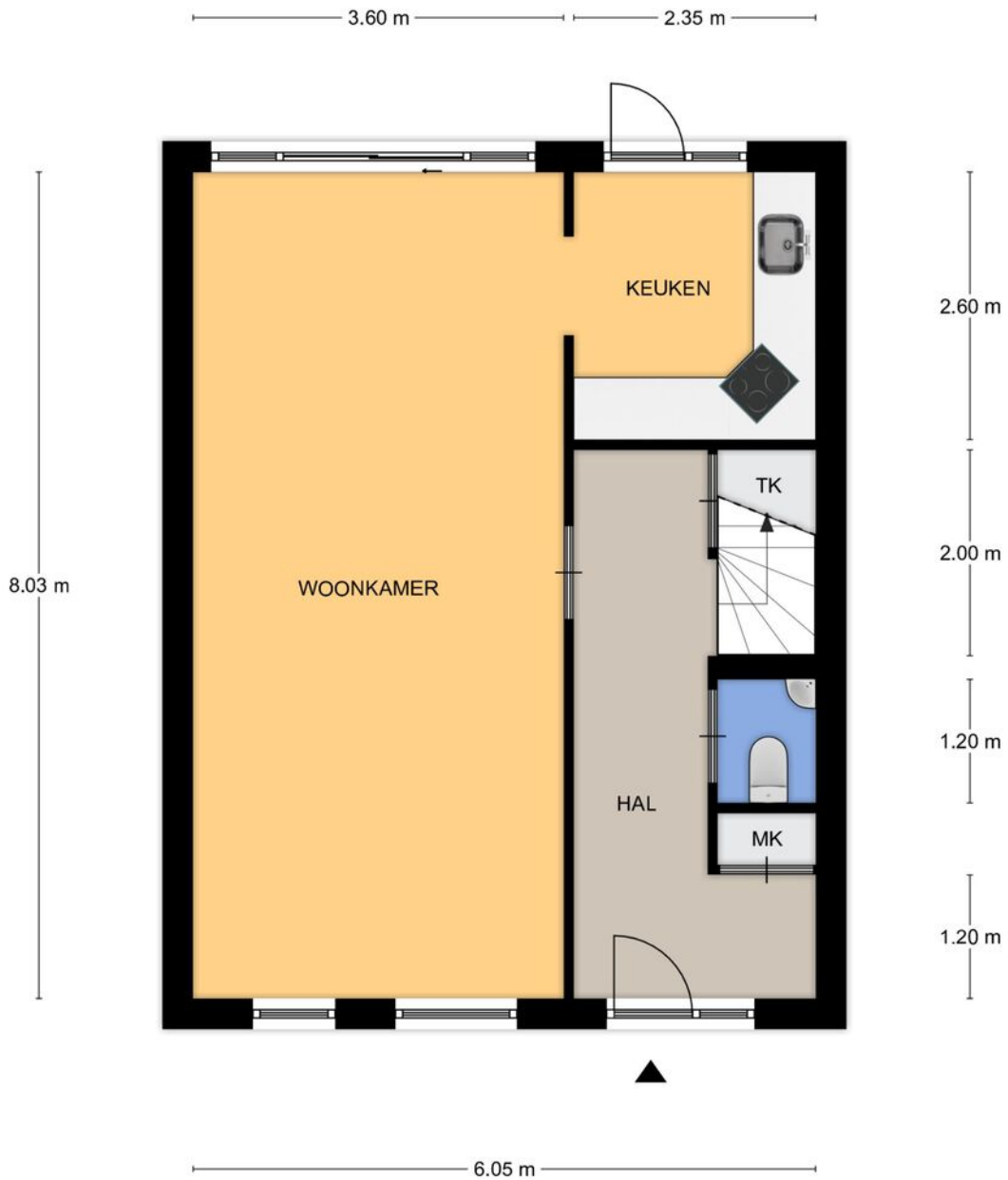
Voor een eensklingend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

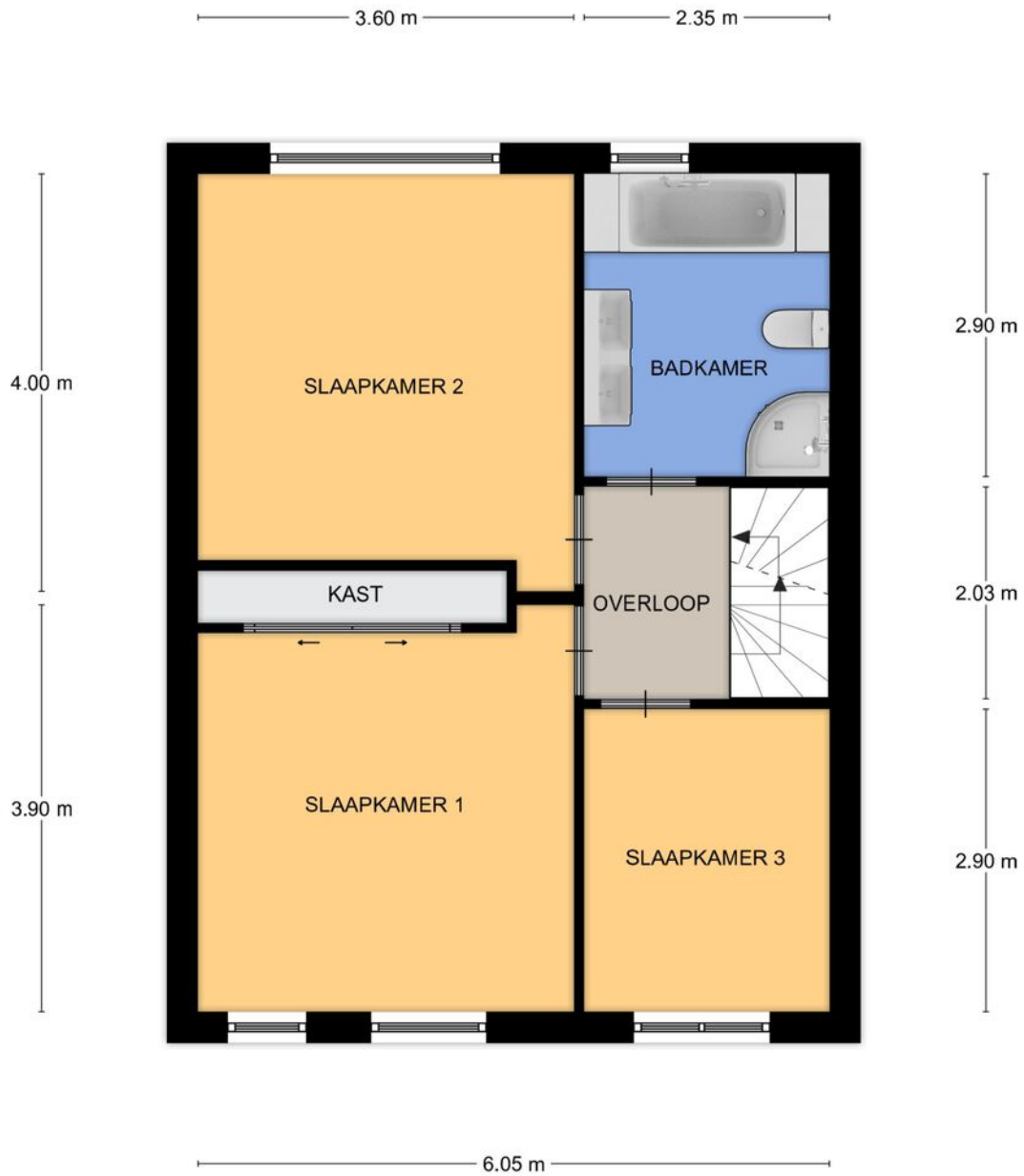
# Tekening begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# Tekening eerste verdieping

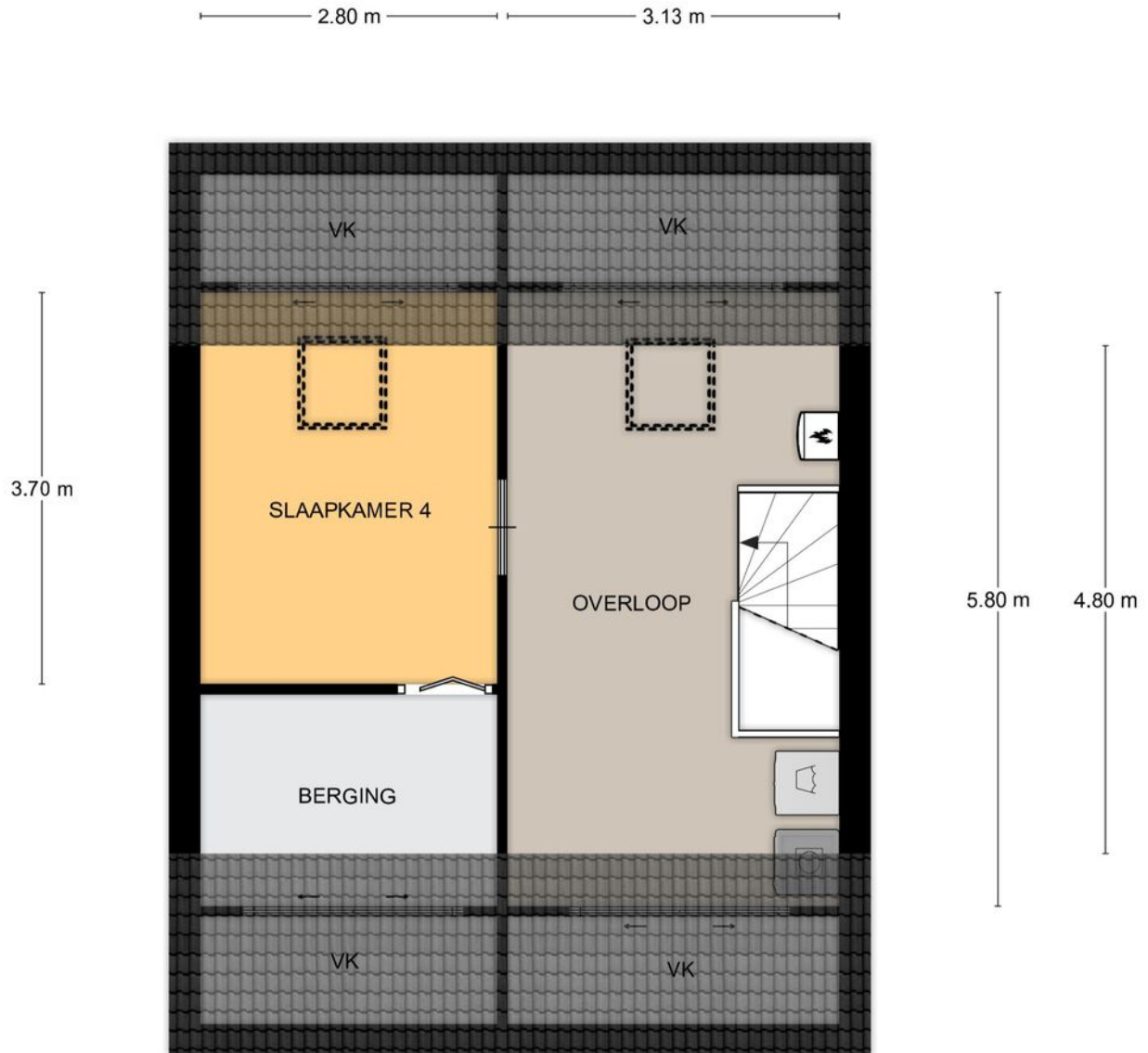


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Tekening tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekanplan Vastgoedpresentatie



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wasmachine opbouw	X		
- Schappen in schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Extra zonnepanelen schuur		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		





---

# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regenton	X		



---

# Voor alle duidelijkheid

---

**Documentatie:**

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

**Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

**Kosten koper:**

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

**Notaris:**

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Overeenkomst:**

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

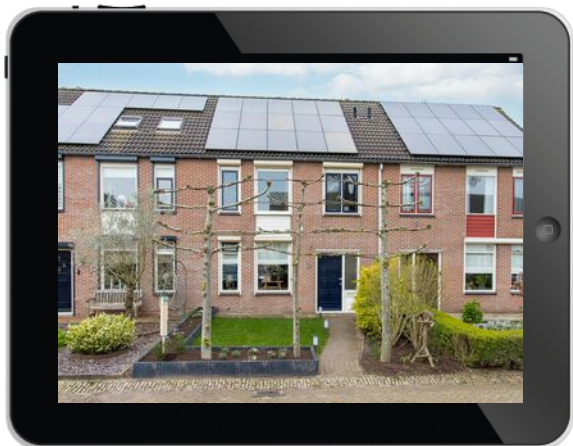
**Waarborgsom:**

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

**NVM:**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





## Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en  
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

## Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij? Kijk dan ook eens op mijn website [www.nicovanvliet.com](http://www.nicovanvliet.com)



**Nico van Vliet**

**Kantoor Waalwijk**

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E [waalwijk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:waalwijk@hofstedemakelaardij.nl)



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



## *De makelaar die werkt*

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 33 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel