

Welkom bij

Polstraat 92 WIJK EN AALBURG



Hof  stede[®]
M A K E L A A R D I J O. G.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Voor ondernemers

Aan de rand van het dorp staat deze karakteristieke (woon)boerderij op een prominente locatie aan de hoofdtoegangsweg naar het dorp met daarachter gelegen met bedrijfsloodsen.

Bijzonder elementen zijn de aantrekkelijke ligging in combinatie met drie opslagloodsen (ca. 82 m², ca. 344 m² en ca. 344 m² = totaal: 770 m²) en de ruime kavel grond aan achterzijde.

Het woonhuis heeft veel ruimte (1345 m³), echter het dient wel gerenoveerd en opgewaardeerd te worden naar de huidige eisen en wensen van deze tijd.

Voor ondernemers is het interessant te weten dat op het perceel een bedrijfsbestemming rust (lichte bedrijvigheid is toegestaan, bijvoorbeeld bedrijven die vallen onder milieu categorie 1. en 2.).

Kortom een prachtkans voor een ondernemer die denkt in mogelijkheden.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woonboerderij

Bouwjaar

1750

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

171 m²

Inhoud woonhuis

1345 m³

Perceeloppervlakte

5495 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Badkamervoorzieningen

ligbad met douchemogelijkheid en wastafel

Buitenruimte

Ligging

Gelegen aan de rand van het dorp, aan toegangsweg die leidt naar het dorp.

Tuin

aan de voorzijde is de woonboerderij afgeschermd van de weg door een mooie buxusheg. De leilinden aan voorzijde geven een nostalgische look. Langs- en achter de woning is straatwerk aangelegd, met een terras voor de loods. Achter de loodsen ligt een weiland waar tevens een prachtige houten blokhut annex veranda staat.

Parkeren

op eigen terrein

Bijgebouwen

drie loodsen en een blokhut.

Energie

Energieprestatiecertificaat

wordt verstrekt.

Isolatie

het huis is gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing.

Het dak van het achterhuis is nageïsoleerd.

Verwarming

middels losse gaskachels



Foto impressie





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Bijgebouwen

Loods 1:

Afmetingen ca. 13.00 x 6.30 m = ca. 82 m².

Met 3 handbediende sectionaaldeuren.

Gevlinderde betonvloer, wanden en dak:
geïsoleerde damwandprofielplaten.

Geen verwarming.

Loods 2:

Afmetingen: ca. 27.50 x 12.50 m. = ca. 344 m²

Met 2 elektrisch bedienbare sectionaaldeuren.

Vloer van stelcon platen, wanden en dak:
geïsoleerde damwandprofielplaten.

Geen verwarming.



Loods 3:

Afmetingen: ca. 27.50 x 12.50m. = ca. 344 m²

Met 2 elektrisch bedienbare sectionaaldeuren

Vloer van stelcon platen, wanden en dak: niet
geïsoleerde damwandprofielplaten.

Geen verwarming.

Blokhut met veranda overkapping:

Afmetingen: blokhut: ca. 2.80 x 2.70 m.

veranda: ca. 2.80 x 3.00 m.

Met keukenblokje

Vloer van stelcon platen, wanden van houten delen,
dak met kunststof bedekt.



Bijzonderheden

- **Bestemming:**

de woning en loodsen hebben een bedrijfsbestemming. Bedrijven in milieucategorie 1. en 2. zijn na een ruimtelijke procedure toegestaan.

- **Ouderdomsclausule:**

gelet op het bouwjaar van het woonhuis wordt er in de akte van levering een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen. Koopkandidaat krijgt gelegenheid om zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

- **Bijzonderheden**

Achter de boerderij ligt een gierkelder;
De elektrische installatie heeft een krachtstroomaansluiting.



Wonen in Wijk en Aalburg

Wijk en Aalburg is een levendig dorp met ca. 7000 inwoners. Er zijn diverse winkels, een apotheek, een dokters- en tandartsenpraktijk, bibliotheek, etc. Er zijn 2 basisscholen en een school voor voort-gezet onderwijs. Wijk en Aalburg ligt aan de Afgedamde Maas (goed zwem-, vis- en vaarwater). Het heeft een eigen verenigingshaven en u kunt hier heerlijk fietsen naar bijv. het pittoreske vestingstadje Heusden en over de prachtige slingerende dijken. Dichtstbijzijnde steden zijn Waalwijk en Den Bosch



Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Polstraat 92
Wijk en Aalburg

Kadastrale gemeente:
Aalburg

Sectie: **F**





Nummers:
2600, 4363 en 4332

Kadastrale kaart

Uw referentie: Polstraat 92 aalburg



0 10 20 30 40 50m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2600	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2020
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

Plattegrond begane grond



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



Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedprofiel.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten		X	
- legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Toegangspoort		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:

er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

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 25 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



Nico van Vliet

Kantoor Veen

Tuinstraat 18 - 4264 AX Veen
E veen@hofstedemakelaardij.nl
T 0416 - 693800



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 25 jaar een gevestigde naam
- Met 6 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel