

**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Engelsestoof 24, Wijk En Aalburg**



## Wonen in Wijk en Aalburg

Wijk en Aalburg (Noord-Brabant) maakte tot 1 januari 2019 deel uit van de gemeente Aalburg. Inmiddels behoort het dorp tot de gemeente Altena, deze gemeente is een fusiegemeente met onder andere de voormalige gemeenten Woudrichem en Werkendam.

Wijk en Aalburg is gelegen aan het Heusdensch Kanaal en de Afgedamde Maas. Door de ligging aan de rivier is het dorp erg populair bij watersporters. Karakteristiek zijn hier de uiterwaarden waarin het zowel in de zomer als in de winter heerlijk toeven is. Voor wandelaars, zwemmers en vogelaars een heerlijke plek om te zijn! Ook kun je prachtige fietstochten maken over de eeuwenoude rivierdijken of een vaartocht over de Maas.

Het bedrijvige dorp kent zo'n 6800 inwoners, een ruime middenstand en een rijk verenigingsleven met onder andere de voetbalclubs Noad'32 en Wilhelmina '26. Daarnaast beschikt het dorp over een sporthal, een basketbalvereniging, een biljartclub, een gymvereniging en ook een ouderenvereniging. Verder is het dorp voorzien van leuke en gezellige horecagelegenheden.

Een uitgebreide winkelveorziening, basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs maken het dorp extra aantrekkelijk.

De bereikbaarheid van Wijk en Aalburg is uitstekend gezien de korte reistijd richting de uitvalswegen zoals de A59, A27 en de A2. Met 20 autominuten is Den Bosch bereikbaar en met 30 minuten bereik je Tilburg en Breda. Door de centrale ligging van het Wijk en Aalburg zijn Utrecht en Rotterdam met 45 minuten bereikbaar.

## Algemeen

Bouwjaar	ca. 1998
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 154 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	ca. 18 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 25 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 67 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 2958 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 638 m <sup>3</sup>
Kadastrale gemeente	Aalburg
Sectie	E
Nummer	3431
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Riant perceel van ca. 2958 m<sup>2</sup>
- Uitstekende onderhoudssituatie
- Dubbele garage
- Ruime parkeermogelijkheden
- Ideale locatie voor dierenliefhebber of een zelfstandige
- Landelijke ligging en dichtbij alle voorzieningen

## Woning

Landelijk wonen op een schitterende locatie! Dat doe je hier aan de Engelsestooft in Wijk en Aalburg. Deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met dubbele garage en een weiland is gelegen op een perceel van 2958 m<sup>2</sup>. Dit object biedt volop mogelijkheden voor dierenliefhebbers! De vrije ligging aan de achterzijde maakt het hier heerlijk wonen!



## Omschrijving

### Hal/Entree

Middels de ruime oprit bereik je de entree van de woning. De hal van de woning is voorzien van tegels met vloerverwarming en geeft je toegang tot de meterkast, de slaapkamer/werkkamer, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

### Toiletruimte

Het toilet is voorzien van modern tegelwerk, een vrijhangend toilet en een fonteintje.

### Werkkamer

Aan de voorzijde van de woning is een slaapkamer/werkkamer gesitueerd. Deze kamer is voorzien van een tegelvloer en deze ruimte is voorzien van een ruime inbouwkast.

### Woonkamer

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is geheel voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. De woonkamer heeft een apart eetgedeelte en zitgedeelte, waardoor het de perfecte plek is voor zowel ontspanning als gezellig samenzijn. De erker aan de rechterzijde van de woning geeft net wat extra's aan het vrije gevoel wat je in deze woning ervaart. De woonkamer is uitgerust met een gashaard en middels de aanwezige airco unit kun je zowel koelen als verwarmen. De wanden en plafonds zijn voorzien van stucwerk, sierlijsten en inbouwspots. Door de vele raampartijen beschikt deze ruimte over een fijne lichtinval. Kortom, een heerlijke woonkamer om het gehele jaar van te genieten. Vanuit de eetkamer is via de schuifpui de achtergelegen overkapping te bereiken.

### Keuken

De royale en landelijke keuken is geplaatst in een U-opstelling. De keuken is voorzien van 4-zone inductie kookplaat met een afzuigkap, een vaatwasser en een combi-magnetron. Ook hier is de vloer afgewerkt met tegels en vloerverwarming. Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk.

### Bijkeuken

De bijkeuken is aan de achterzijde van de woning gelegen. De bijkeuken biedt aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger. Daarnaast vind je hier de CV-opstelling en de mechanische ventilatie. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Remeha HR combi-ketel. Vanuit de bijkeuken bereik je via een enkele deur de overkapping.

### Overloop

De ruim opgezette overloop kent een hoogwaardige afwerking middels de houten vloerdelen en biedt toegang tot 3 slaapkamers de badkamer en de bergzolder.

### Badkamer

De badkamer is aan de rechterzijde van de woning gesitueerd en is voorzien van een royale dakkapel. De badkamer is voorzien van een neutrale kleurstelling en is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, een vrijhangend toilet, een hoek ligbad en een douche cabine. Het plafond is afgewerkt met inbouwspots.

### Slaapkamers

De master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van houten vloerdelen. Deze slaapkamer is voorzien van 2 vaste kasten en is uitgerust met een airco unit. Middels de dubbele deuren is de achtergelegen loggia bereikbaar waar je een geweldig uitzicht ervaart over de agrarische percelen. Een heerlijk plekje om te genieten van de rust en ruimte!

Aan de voorzijde van de woning zijn 2 identieke slaapkamers aanwezig welke keuring onderhouden zijn. Deze slaapkamers zijn voorzien van houten vloerdelen en bieden een fijne lichtinval door de royale raampartijen.

### Bergzolder

Via een vlizo trap bereik je vanaf de overloop de bovengelegen bergzolder. Deze riante bergzolder biedt een oppervlakte van ca. 18 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte.

### Overkapping

Aan de achterzijde van de woning vind je een overkapping. Een heerlijk plekje om voor of na een lange werkdag te genieten van het uitzicht.

### Dubbele garage

Wat een ruimte! Deze vrijstaande dubbele garage met zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. De garage is uitgevoerd met een tegelvloer en is voorzien van 2 elektrisch bedienbare garagedeuren. De begane grond biedt een oppervlakte van ca. 42 m<sup>2</sup>. De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt nog eens 25 m<sup>2</sup> aan externe bergruimte.

### Tuin

Zowel de voor- als achtertuin zijn uitstekende onderhouden. De voortuin is voorzien van diverse hagen in combinatie met platenborders en struiken, de paden zijn afgewerkt met grind. Achter de woning is een royaal terras aangelegd waar het heerlijke vertoeven is op de zomerse dagen. De achtertuin is voorzien van een diversiteit aan planten en struiken en biedt je volop mogelijkheden om dagelijks te genieten.

### Parkeren

Het erf is afgewerkt met grind en biedt royale parkeermogelijkheden. Achter de woning kunnen voertuigen met gemak naast elkaar worden geparkeerd.

### Weiland

Achter de garage is een weiland gelegen met een agrarische bestemming. Het weiland biedt een lengte van ca. 67 m en biedt een breedte van ca. 32 m. Het weiland volop mogelijkheden voor het houden van dieren of voor het aanleggen van een rijbak.









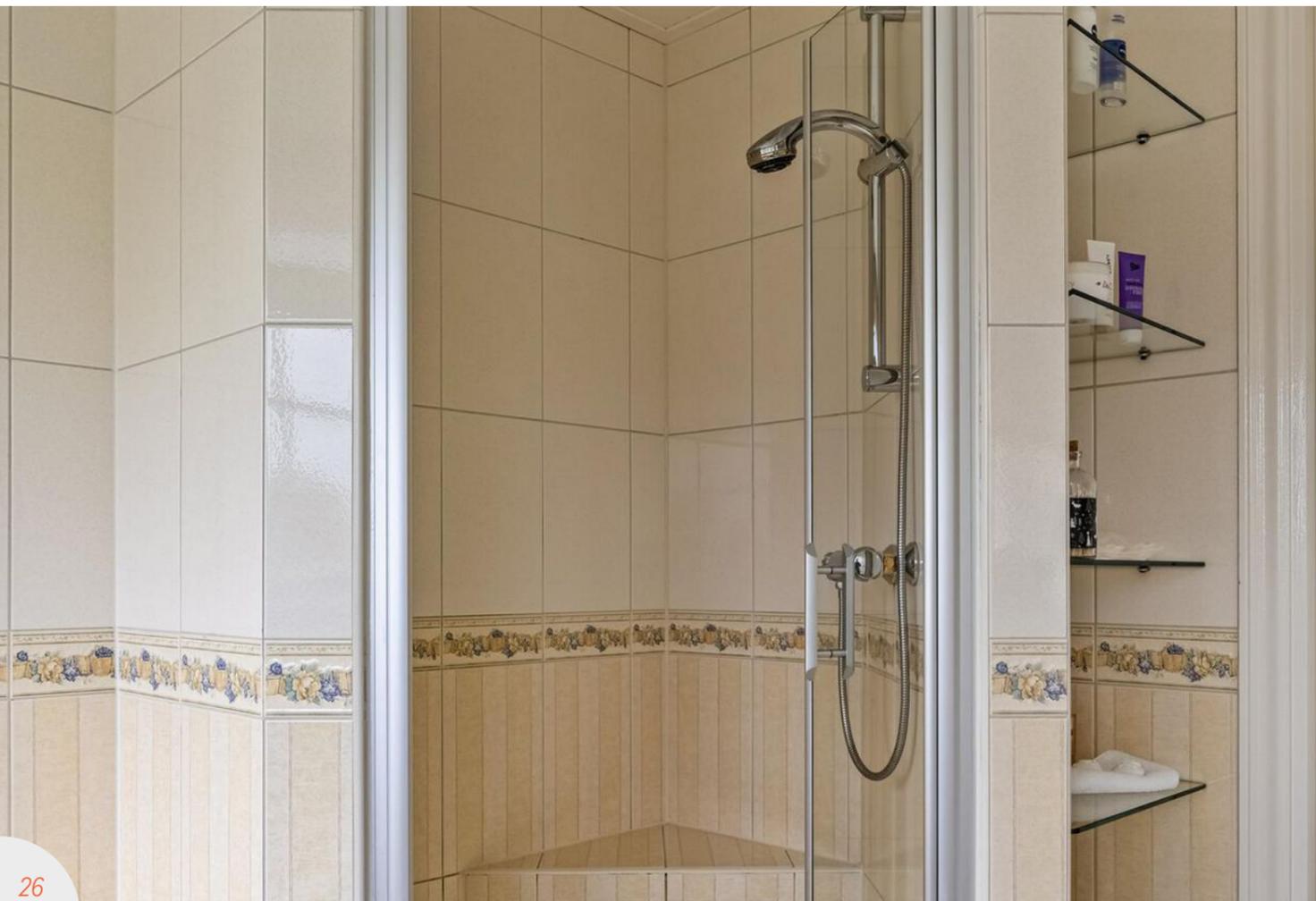




















Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Ga naar [nvm.nl](https://www.nvm.nl) voor meer informatie



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

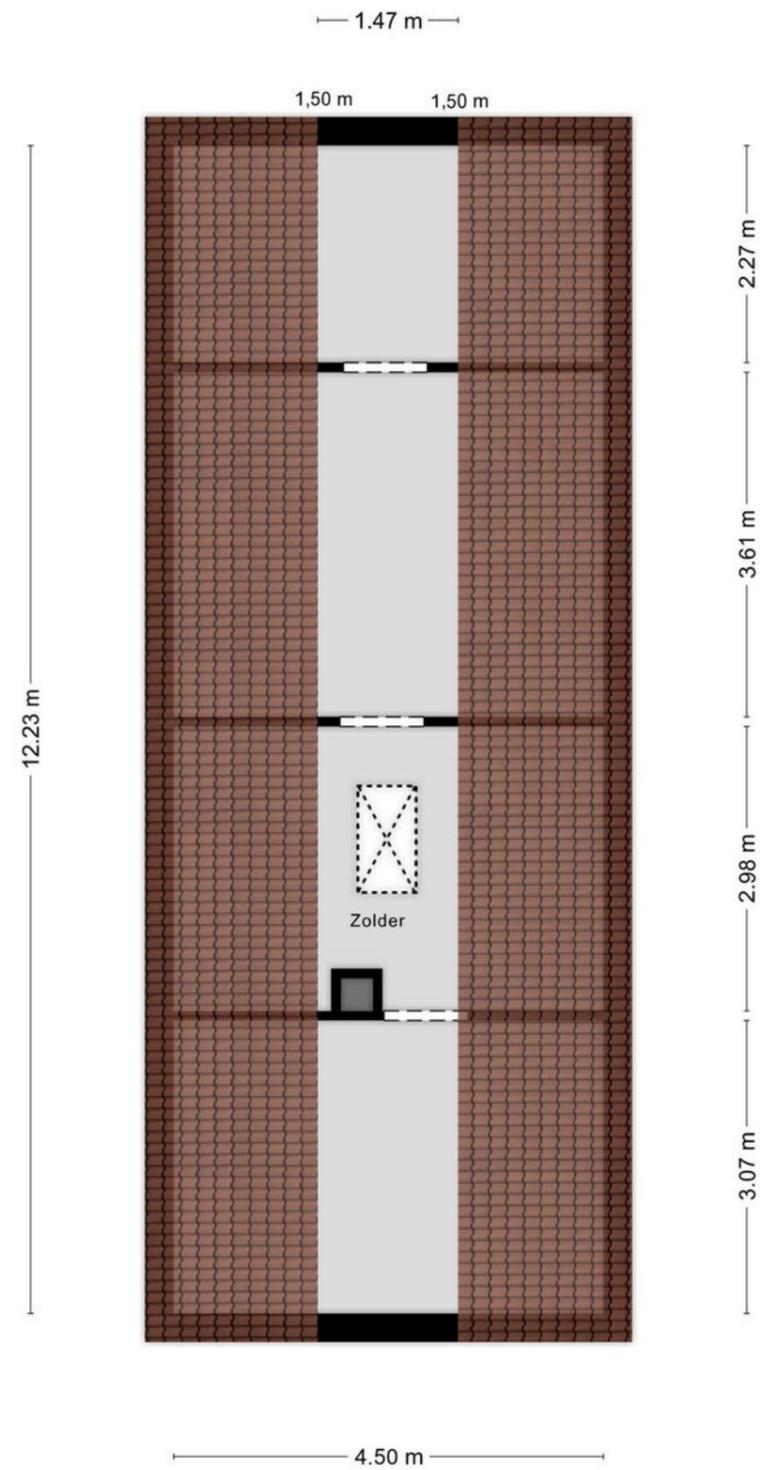
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

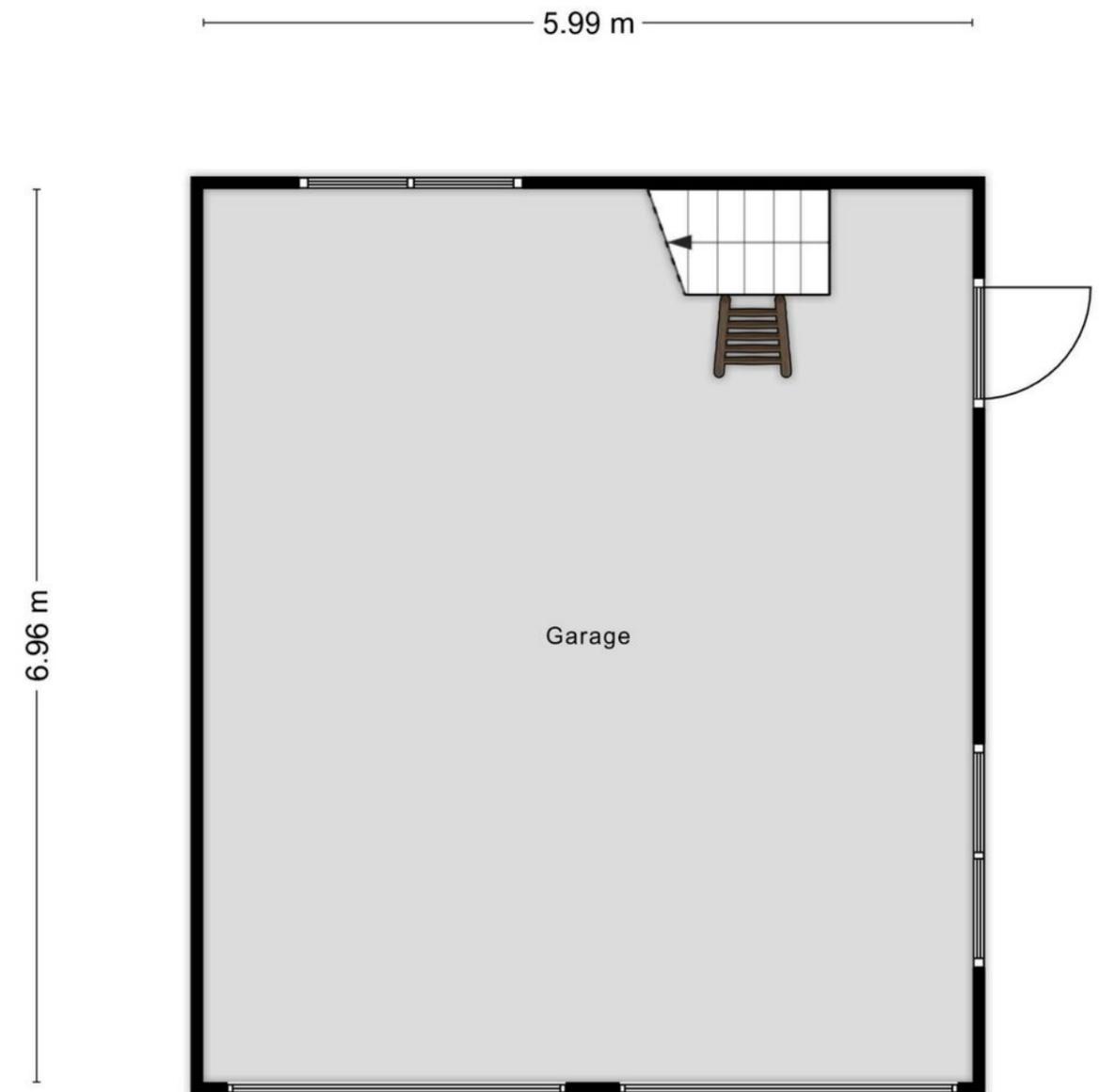


## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

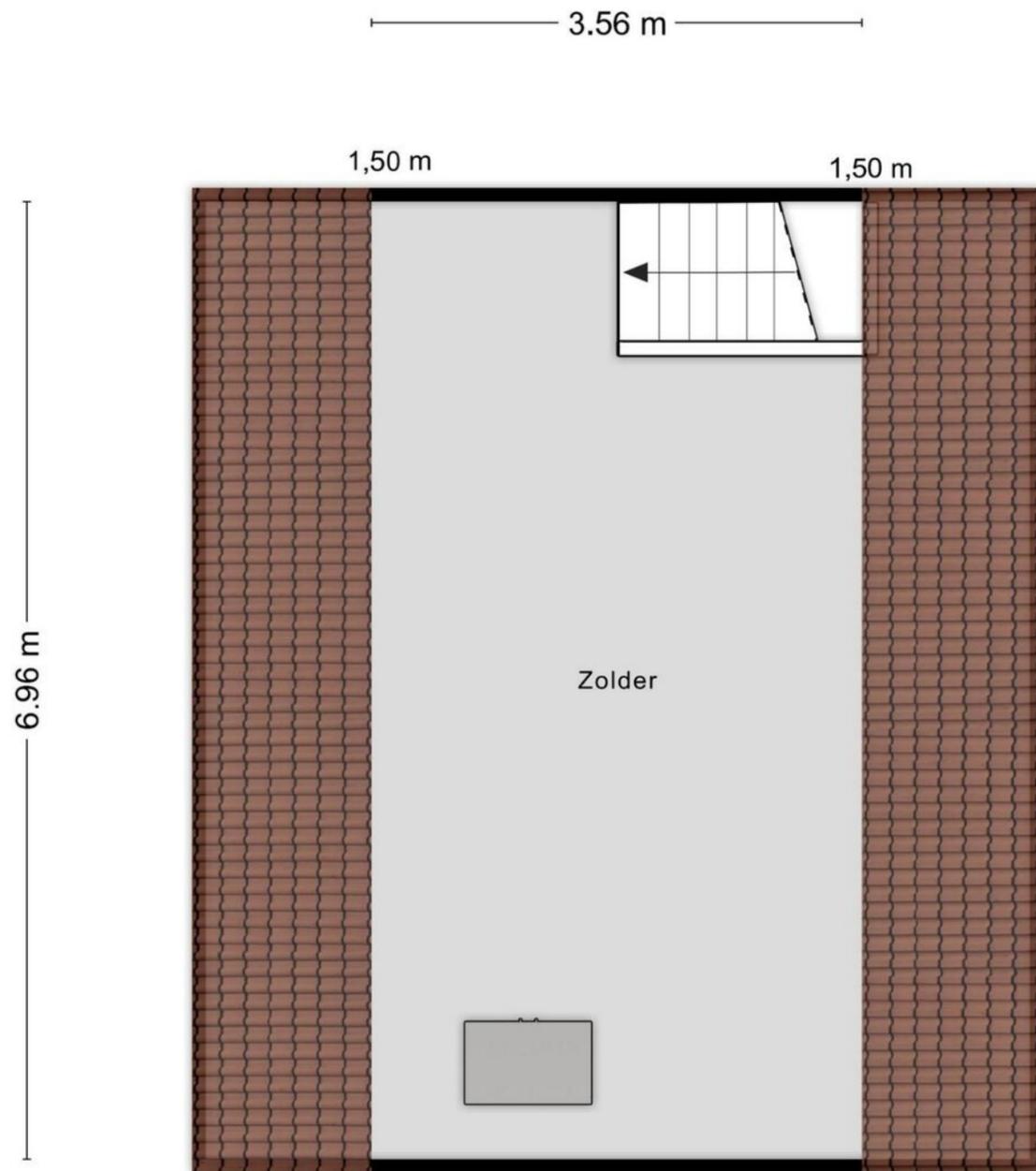
## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

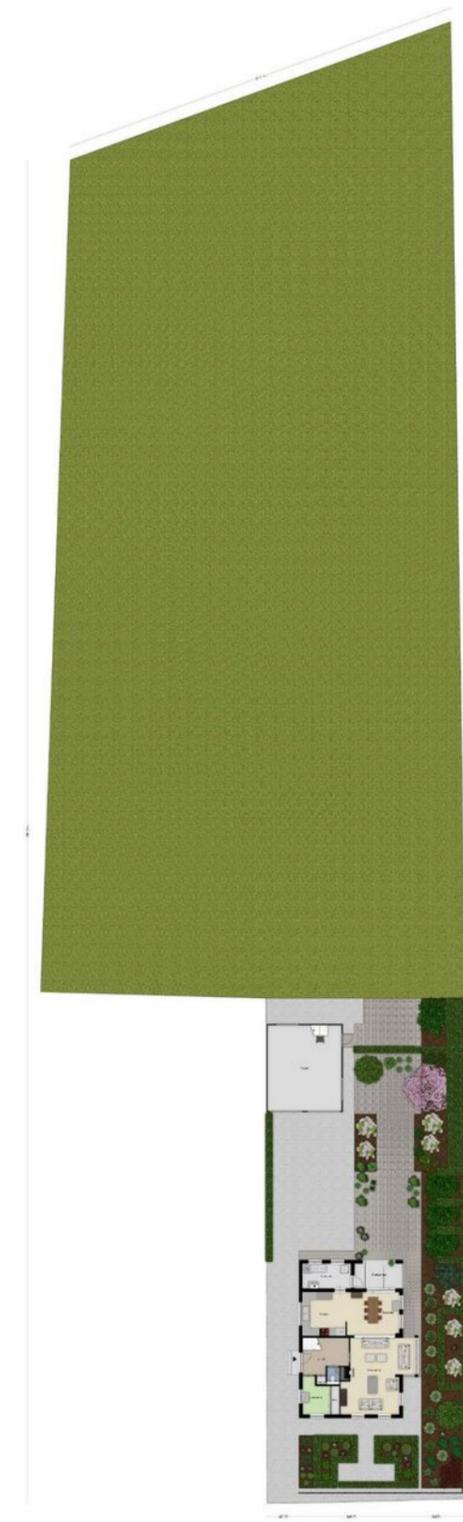


## Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

## Lijst van zaken

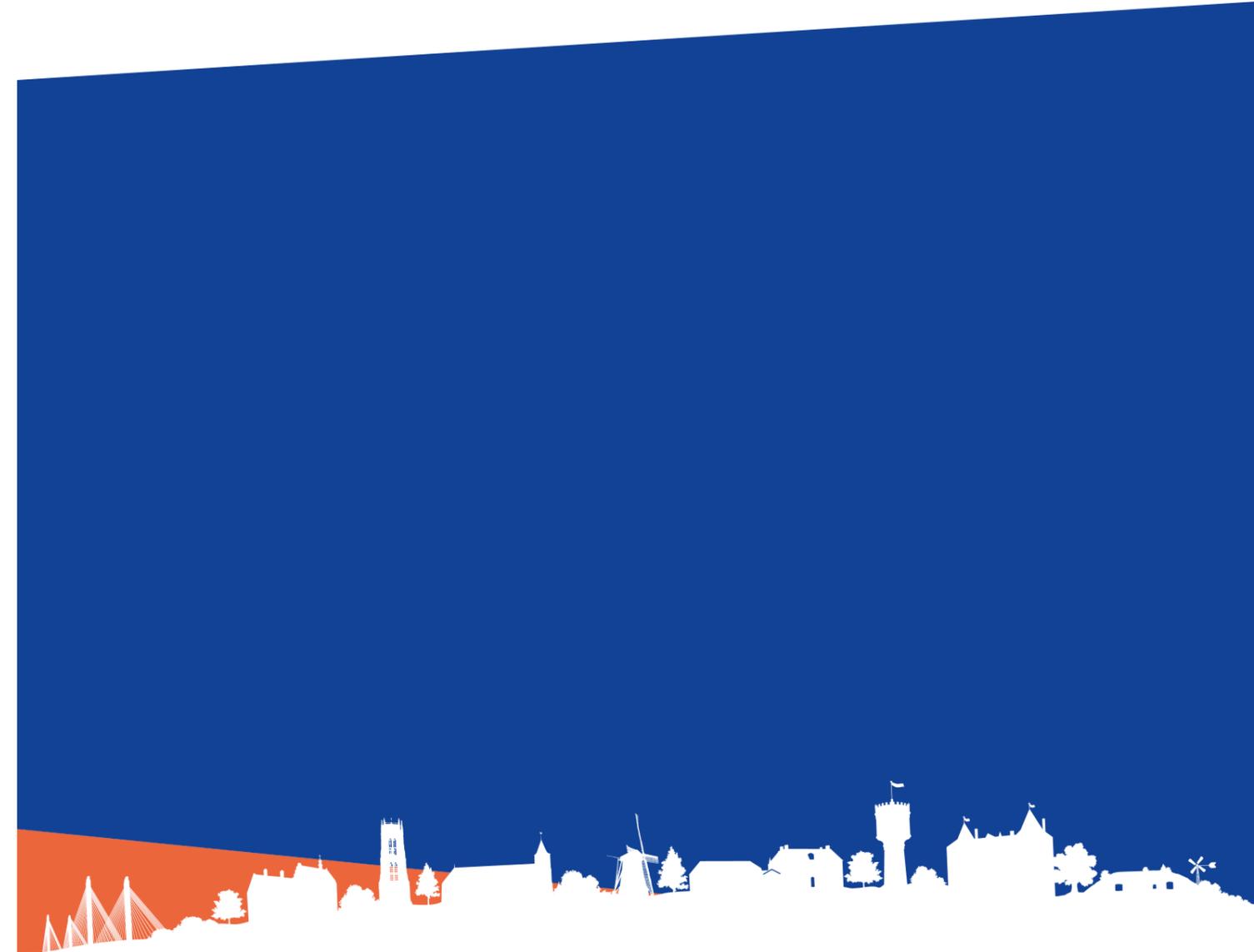
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Burgemeester Posweg 80  
5306 GG Brakel

Tel: 0418 677008  
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709  
BTW nummer: NL169577004B01



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

