



**OOMEN**  
makelaardij & taxaties

**Bloklandsingel 22, 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.

Het christelijke dorp 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. 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, kerken, 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. 2017
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 202 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	ca. 14 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 9 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 393 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 763 m <sup>3</sup>
Kadastrale gemeente	Aalburg
Sectie	F
Nummer	4388
Aanvaarding	In overleg

## Bijzonderheden

- Riante woonoppervlakte van ca. 202 m<sup>2</sup>
- Hoogwaardig afwerkingsniveau
- Royale aanbouw achterzijde
- 5 slaapkamers
- Vloerverwarming en topkoeling op alle verdiepingen
- 6 zonnepanelen en hybride combi-ketel
- Kunststof kozijnen met houtnerf structuur
- Uitstekende locatie

## Woning

Deze bijzonder royale uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort én een hoogwaardig afwerkingsniveau. Gelegen aan de rand van een rustige woonwijk, geniet je van een perfecte combinatie van rust en de nabijheid van de dagelijkse voorzieningen. De royale keuken en eetkamer, overspoeld met natuurlijk licht door de grote raampartijen, nodigen uit tot lange avonden tafelen met familie en vrienden.

De omgebouwde garage biedt extra ruimte, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Een parel van een achtertuin met overkapping in combinatie met de rust en ruimte die deze woning biedt, maken dit tot een uitstekende gezinswoning. De kunststof kozijnen met houtnerf structuur, de zonnepanelen, vloerverwarming, topkoeling en een hybride ketel maken het ook nog eens duurzaam en onderhoudsvriendelijk.





22

14

## Omschrijving

### Hal/Entree

Via een bestraat pad bereik je de entree van de woning. De begane grond vloer is geheel voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming. In de meterkast is een waterontharder aanwezig. Vanuit de hal bereik je de woonkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping.

### Woonkamer

De woonkamer geniet een hoge mate aan daglicht door de vele raampartijen. De stijlvolle gashaard zorgt voor een knusse sfeer tijdens de koudere maanden. Of je nu gezellig samen bent met het gezin of heerlijk ontspant met een goed boek, de ambiance van deze woonkamer nodigt uit tot genieten en tot rust komen. Hier voel je je echt thuis! Vanuit de woonkamer bereik je de studeer-/werkkamer en via de stijlvolle taatsdeuren zijn de keuken en de eetkamer bereikbaar. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig voor het opbergen van boodschappen en kleine huishoudelijke apparaten.

### Keuken / eetkamer

Dit wil toch iedereen! Een prachtige, moderne leefkeuken waar stijl en functionaliteit naadloos samenkomen. De ruime en lichte keuken is van alle gemakken voorzien en biedt volop ruimte om de meest geweldige maaltijden te bereiden. De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een eiland met daarnaast een wand met keukenapparatuur en voldoende kastruimte. De keuken is afgewerkt met hoogglans witte kasten en een Dekton werkblad met marmerlook. De hoogwaardige keuken met voornamelijk Siemens apparatuur is voorzien van een inductieplaat met werkbladafzuiging, een vaatwasser, een koelkast, een stoomoven, een combi-magnetron, een Quooker en een koffiemachine.

Tijdens het koken blijf je altijd in contact met je gasten of je gezin aan de eettafel. Het is dé ideale plek om samen de dag door te nemen of te genieten van een ontspannen diner. De open opzet maakt het een fijne plek om te tafelen, te kletsen en samen te zijn, of je nu met familie of vrienden bent. Een plek waar je graag tijd doorbrengt! De ruimte is voorzien van een lichtkoepel en openslaande tuindeuren, waardoor je direct in de verbinding staat met de sfeervolle achtertuin. De raampartij is voorzien van een elektrische bedienbare zonneluifel.

### Hal

De hal is een fijne ruimte die wordt gebruikt als entree via de achterzijde van de woning. Deze ruimte kan gebruikt worden als garderobe en biedt daarnaast toegang tot het toilet. De hal is uitgerust met een inbouwkast met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger.

### Toiletruimte

Het moderne toilet is geheel betegeld en is uitgerust met een vrijhangend toilet. De ruimte is afgewerkt met een combinatie van witte en grijze wandtegels.

### Bijkeuken

Vanuit de hal bereik je de praktische bijkeuken welke extra opbergruimte biedt en ideaal is voor diverse klusjes. Het aanwezig keukenblok met warm en koud water is een uitstekende toevoeging aan deze ruimte.

### Overloop

Via de trapopgang bereik je de overloop. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, het toilet en de trapopgang naar de 2e verdieping. De gehele verdiepingsvloer is uitgerust met vloerverwarming.

### Badkamer

De moderne en uitstekend onderhouden badkamer is geheel betegeld met een combinatie van grijze en witte tegels. De badkamer is daarnaast voorzien van een spanplafond. Deze luxe badkamer is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel.

### 3 Slaapkamers

De eerste verdieping biedt 3 slaapkamers die allemaal voorzien zijn van een fijne daglicht toetreding door de royale raampartijen. De slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking en de wanden zijn voorzien van stucwerk.

### Toiletruimte

Op de 1e verdieping is een separate toiletruimte gerealiseerd. Het moderne toilet is geheel betegeld in een combinatie van witte en grijze wandtegels en is uitgerust met een vrijhangend toilet.

### 2e Verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de 2e verdieping. Hier vindt je een voorzolder met een technische ruimte en 2 slaapkamers. Deze verdiepingsvloer is geheel voorzien van vloerverwarming. In de technische ruimte vind je de cv-opstelling en de mechanische ventilatie. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Intergas HR Eco hybride combi-ketel uit 2017.

### 2 Slaapkamers

De 4e en 5e slaapkamer zijn beiden bijzonder royaal te noemen met een oppervlakte van ca. 12 m<sup>2</sup> per slaapkamer. Ze beschikken naast voldoende lichtinval ook over een dakraam welke voorzien zijn van horren en zonwering.



### Berging

Naast de voormalige garage is een houten berging aangebouwd met een oppervlakte van ca. 14 m<sup>2</sup>. Ideaal voor het opslaan van fietsen en gereedschap. Deze ruimte beschikt over een vaste werkbank.

### Overkapping en berging

De sfeervolle overkapping inclusief verlichting maakt het bovendien mogelijk om het hele jaar door van de tuin te genieten, of het nu gaat om een kop koffie in de ochtend of een gezellige barbecue in de avond.

Onderdeel van de overkapping is de houten berging met een oppervlakte van ca. 9 m<sup>2</sup>. Een ideale ruimte voor het stallen van fietsen, scooters en tuingereedschap.

### Tuin

De onderhoudsvrije voortuin is deels voorzien van siersplit en herbergt een aantal plantenbakken. De voortuin is deels omheind met beukenhagen.

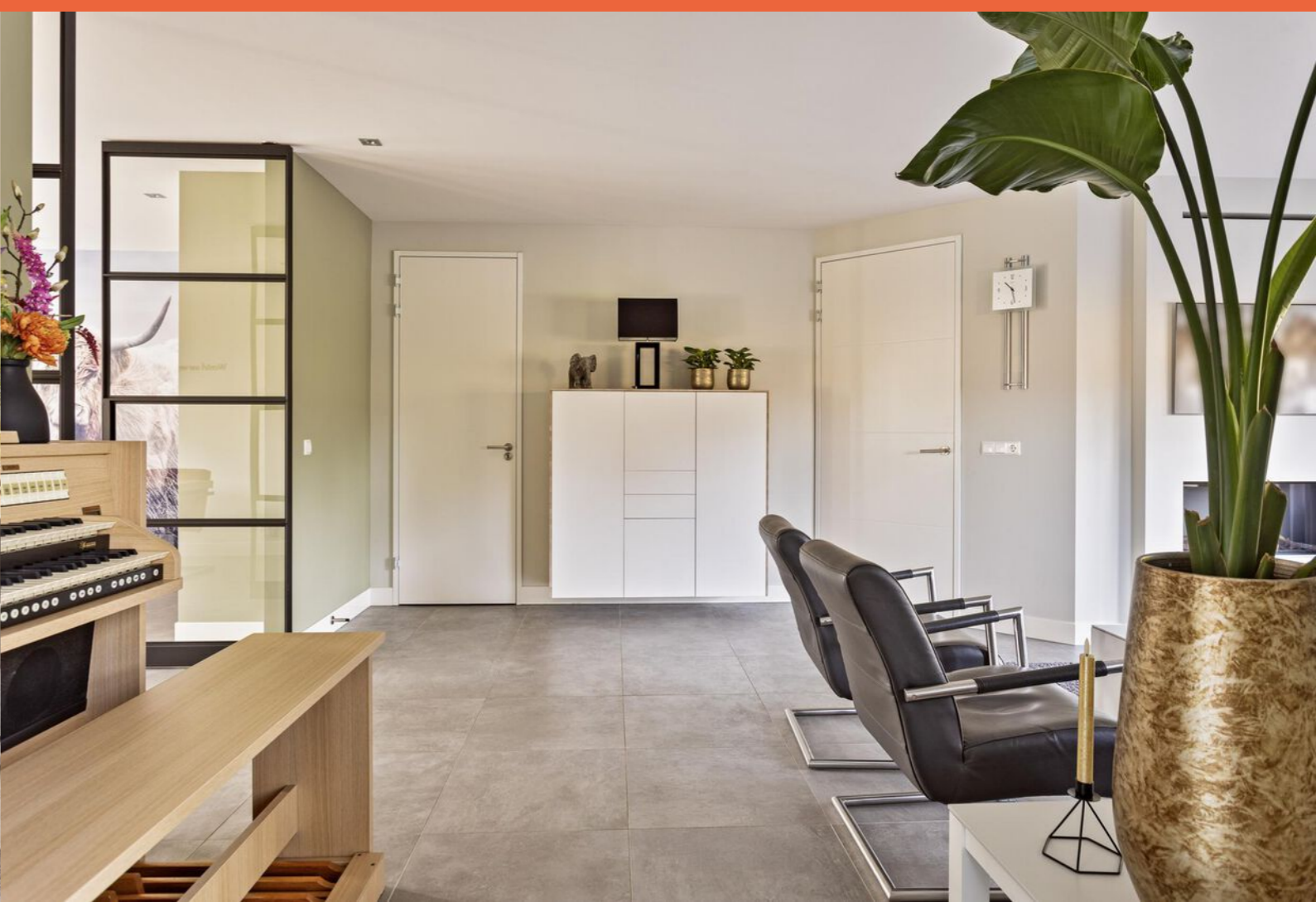
De royale achtertuin is een waar pareltje en biedt alles wat je zoekt in een buitenruimte. Met meerdere terrassen is er altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden om te ontspannen of samen te komen.

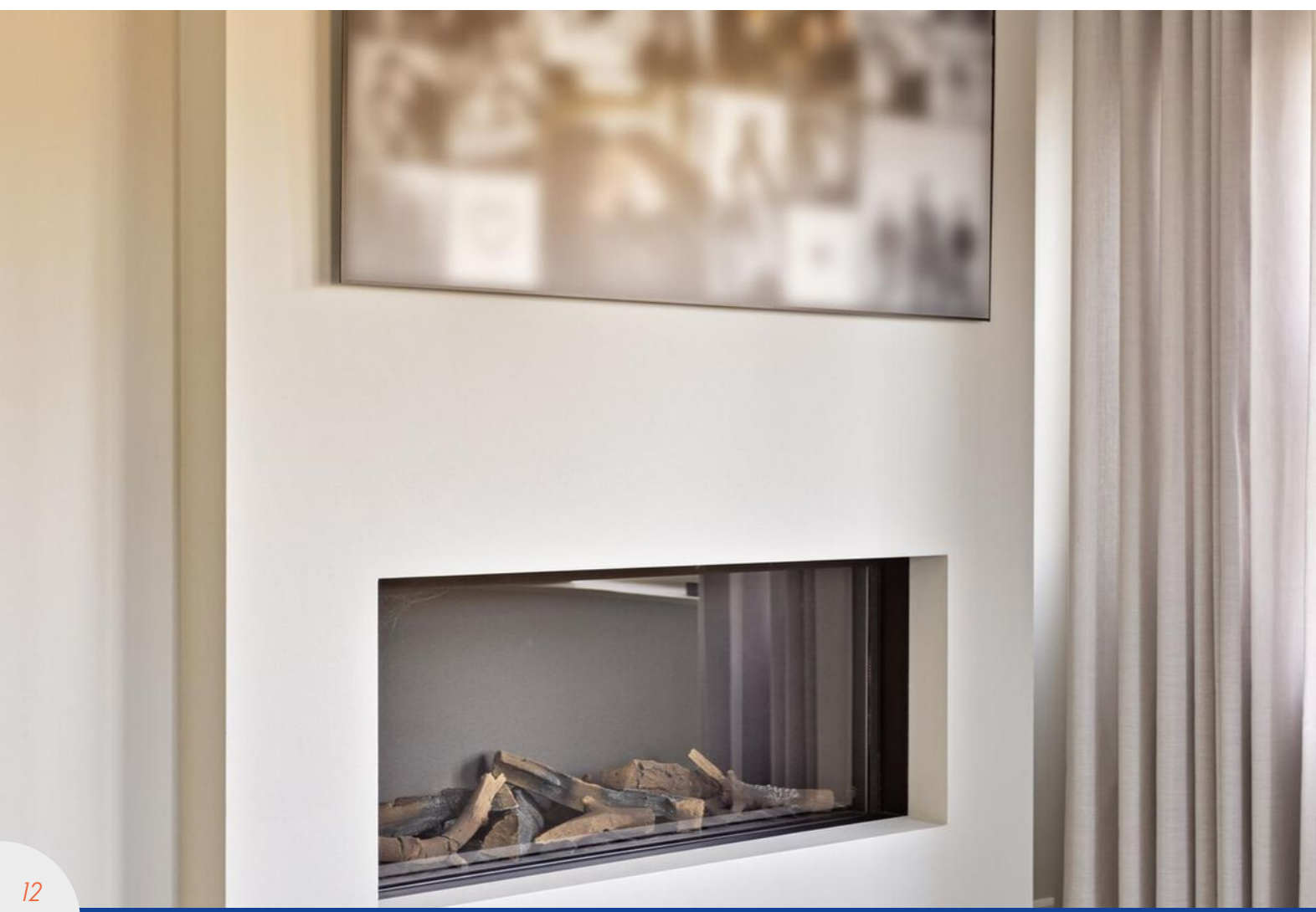
De tuin is keurig onderhouden met sierborders, struiken en kleurrijke beplanting. De statige leilindes zorgen voor extra privacy en verder is de achtertuin voorzien van slimme en dimbare verlichting en druppelslangen. Voor de kinderen is er volop ruimte om te spelen, met onder andere een heerlijk gazon. Een tuin waar je elke dag volop van kunt genieten! De achtertuin is bereikbaar via de houten poort welke toegang biedt tot de openbare parkeerplaatsen naast de woning. Het achtergelegen parkeerplein van de kerk voegt nog meer rust en privacy toe aan de uitstekende ligging.

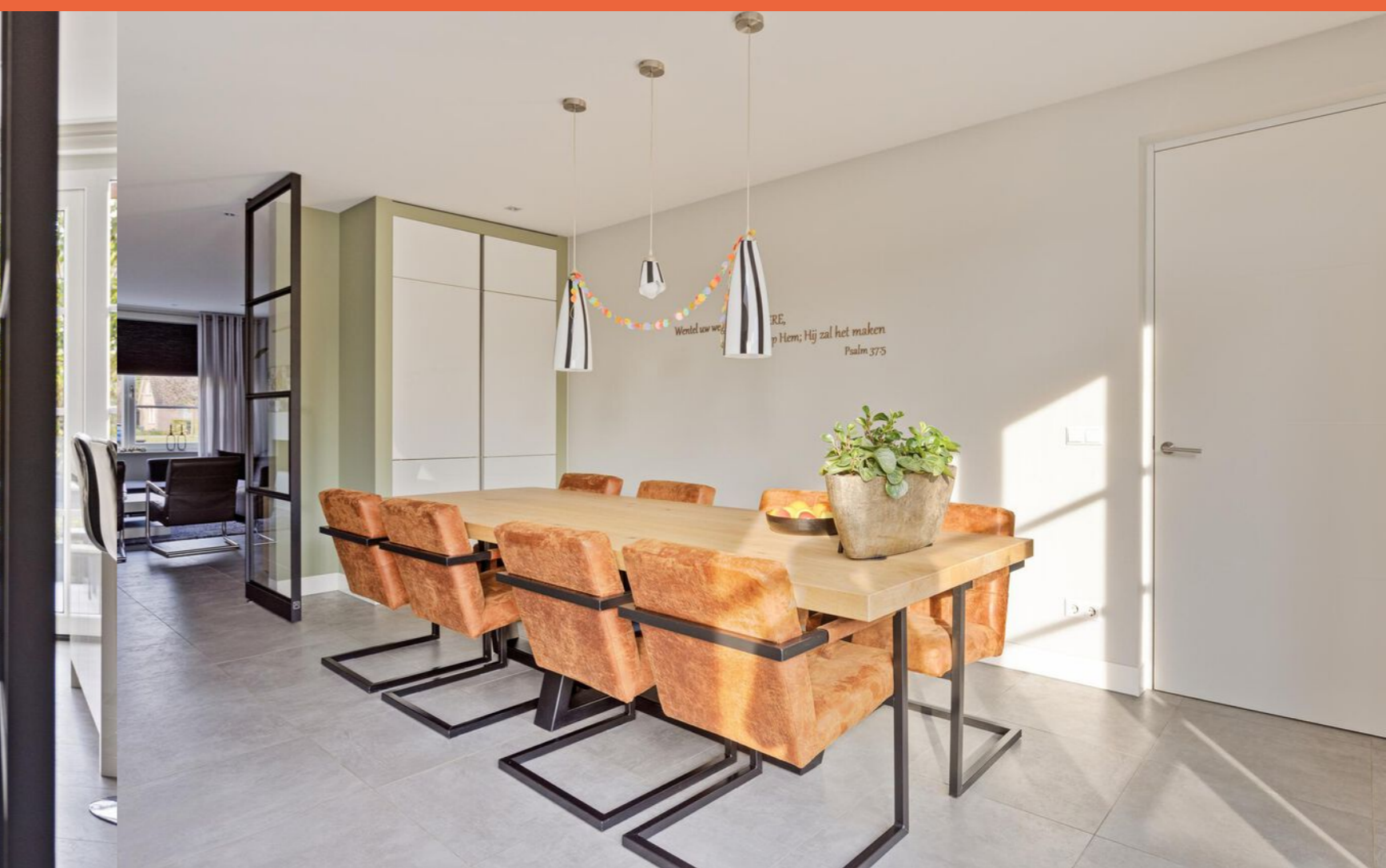
### Oprit / Parkeren

De woning is voorzien van een ruime oprit waardoor men een auto op eigen terrein kan parkeren. Daarnaast zijn er naast en aan de voorzijde van de woning voldoende parkeermogelijkheden aanwezig.







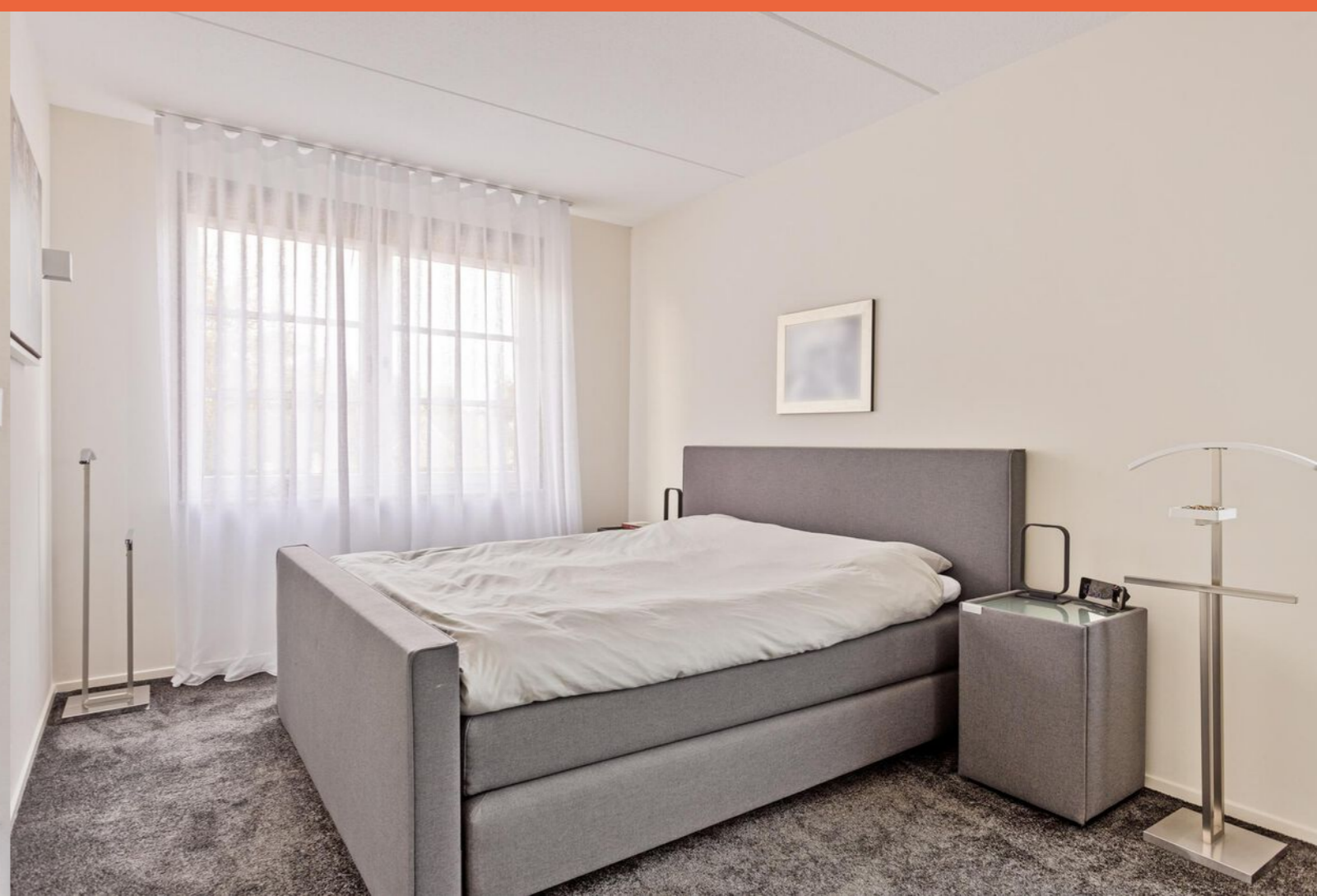


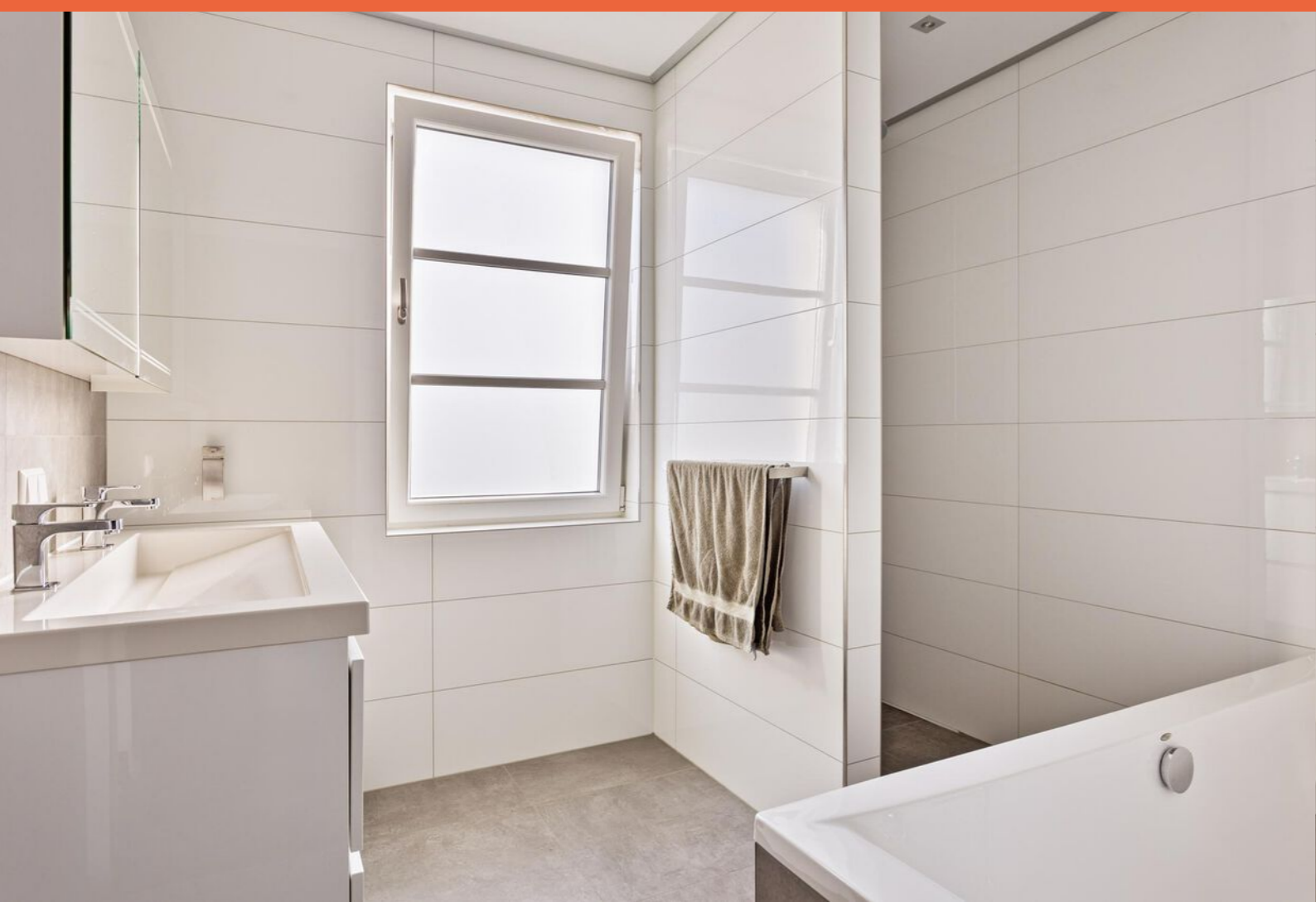




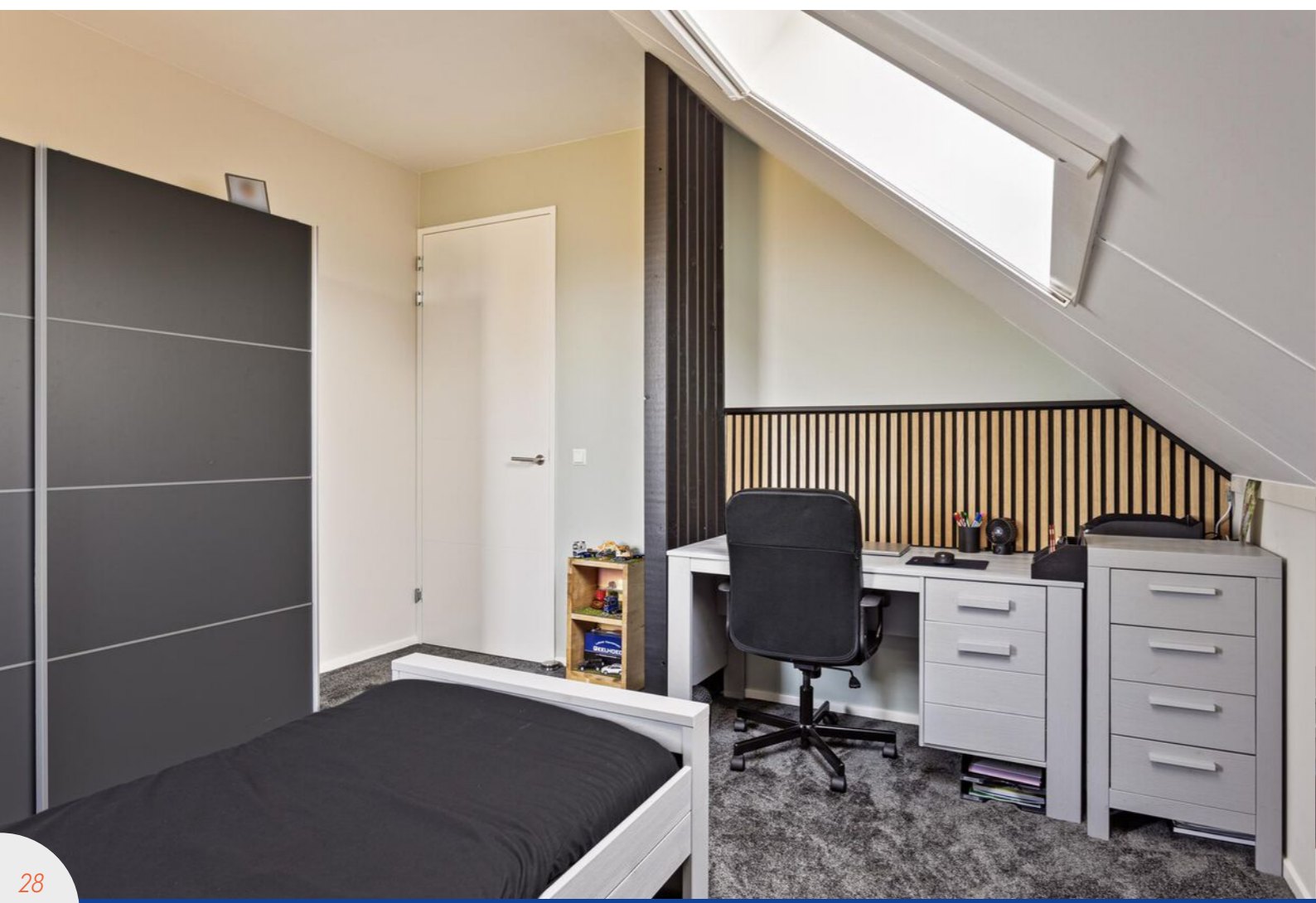


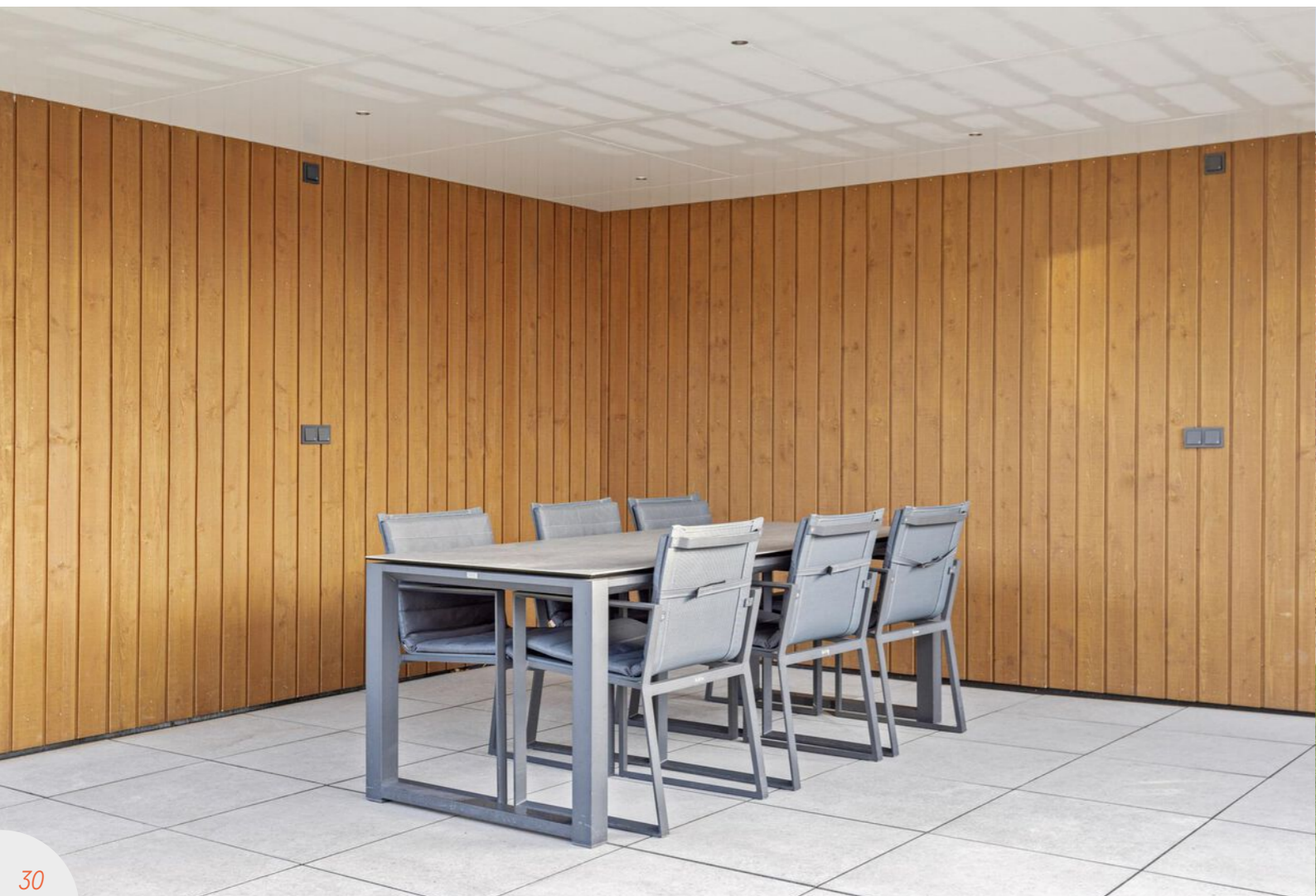




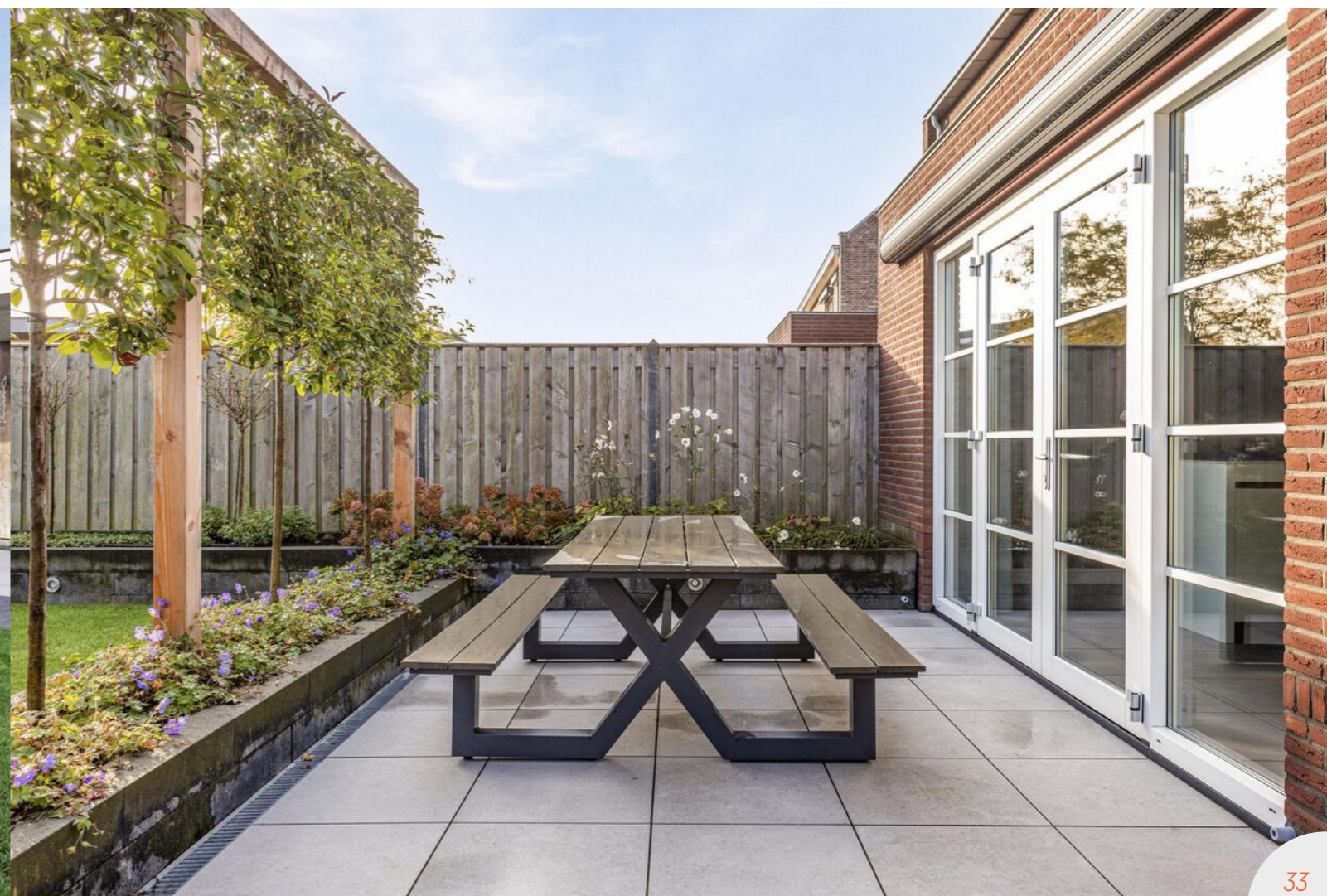
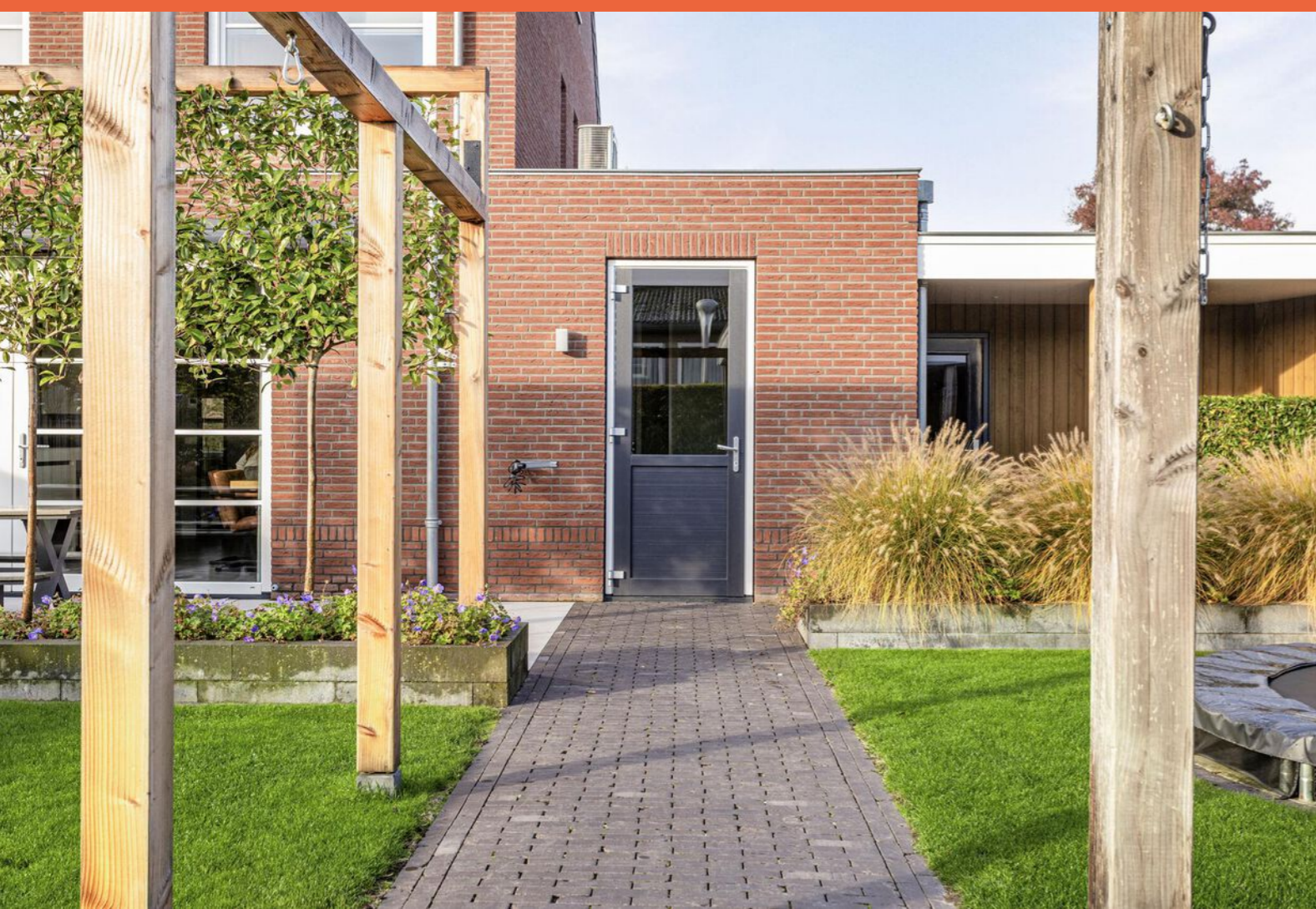
















Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



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



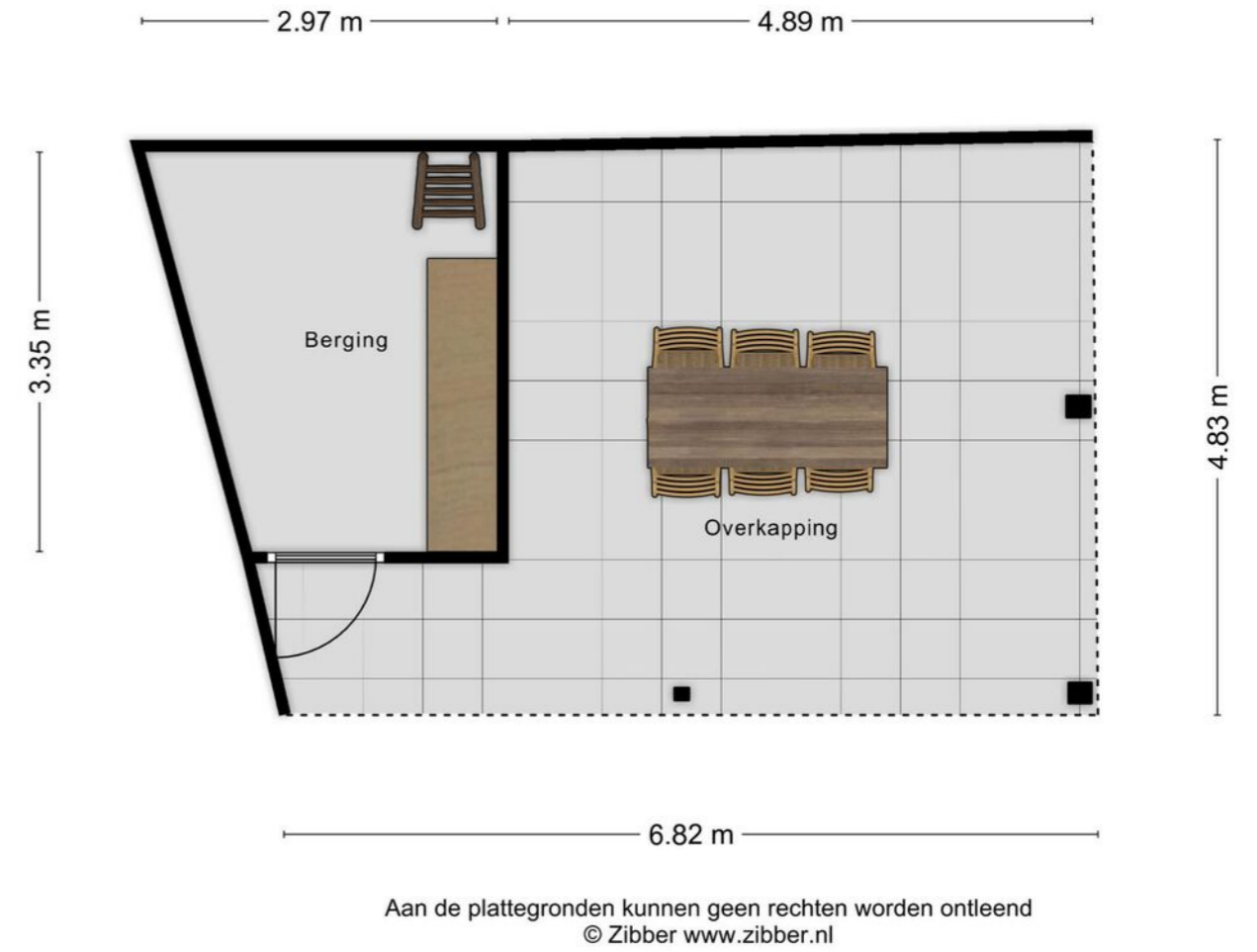
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



## Plattegrond



## Plattegrond



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zober www.zober.nl

# Kadaster

Bloklandsingel 22, Wijk En Aalburg



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurkasten op slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Handdoekenrek	X		
- Zeppompje	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

## Aantekeningen

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

Burgemeester Posweg 80  
5306 GG Brakel

Tel: 0418 677008  
brakel@oomenmakelaardij.nl

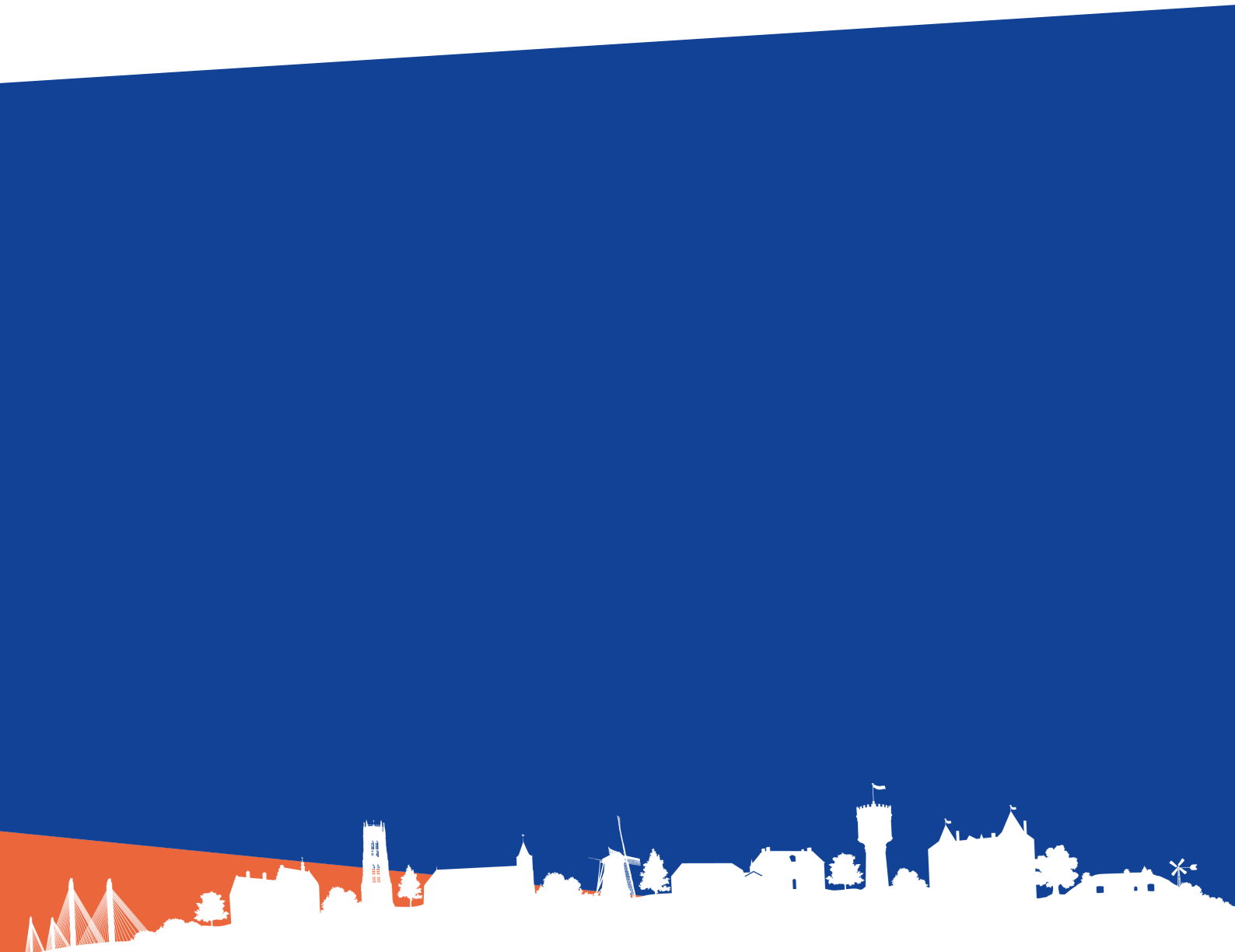
KvK nummer: 30244709  
BTW nummer: NL169577004B01





# OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | [brakel@oomenmakelaardij.nl](mailto:brakel@oomenmakelaardij.nl)

[oomenmakelaardij.nl](http://oomenmakelaardij.nl)

[facebook.com/oomenmakelaardij](https://facebook.com/oomenmakelaardij)

