



Vraagprijs € 289.000 K.K.

# Graaf Van Hornestraat 28

**Almkerk**

[www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Gezellige woning aan een authentieke straatweg, winkels en scholen in de directe omgeving, woonkamer en woonkeuken gescheiden, fijne diepe tuin, parkeren op eigen terrein...etc.

Woonoppervlakte	<b>68m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>circa 275 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>253m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1957</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Totaal aantal kamers	<b>3</b>
Energielabel	<b>D</b>
Isolatievormen	<b>Gedeeltelijk dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>CV-ketel</b>
Type CV ketel	<b>Nefit</b>
Bouwjaar CV ketel	<b>2008</b>

## Heb je vragen?

De gegevens van al onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



# Het hele verhaal

Op een fijn rustig plekje aan de rand van Almkerk ligt deze half vrijstaande woning met diepe tuin. De woning is altijd verhuurd geweest door de woningbouwvereniging. Gezellig en knus ingedeeld met de woonkamer aan de voorzijde en een woonkeuken aan de achterzijde. Op de verdieping 2 royale slaapkamers, een wasruimte en een complete badkamer met o.a. ligbad en douche. Achter de woning staat een stenen berging. De tuin is gevarieerd ingedeeld en biedt heel veel rust en privacy. In Almkerk zijn verschillende winkels te vinden en ook is er een goede aansluiting op rijksweg A27.

## Wonen:

Hal/entree met trapopgang naar de verdieping, woonkamer met schouw (houtkachel), kelderruimte, gezellige woonkeuken met eenvoudige keukenopstelling voorzien van een gaskookplaat en een losse koelkast, achter portaal en toilet.

## Verdieping:

Overloop met toegang tot de bergzolder via een losse trap, 2 mooie slaapkamers met vaste kastruimte, wasruimte voorzien van aansluitingen voor wm/wasdroger en cv-opstelling en complete badkamer ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en een zwevend closet.

## Bergzolder:

Fijne grote bergzolder bereikbaar via de overloop.

## Buitenleven:

Achter de woning ligt een heerlijke diepe tuin die gevarieerd is ingericht met bomen, struiken, beplanting en gazon. Naast de woning loopt een pad naar de oprit. Parkeren kan op eigen terrein maar ook op openbaar terrein is ruimte genoeg. De berging achter de woning bestaat uit een betonvloer, halfsteens metselwerk en een pannen dakbedekking. Afmetingen ca. 3.00 x 2.00 meter.

## Locatie:

Almkerk is gelegen in het land van Heusden en Altena. Een fijn compleet dorp met een paar mooie winkels. Ook is er een goede aansluiting op de rijksweg A27. Via het openbaar vervoers knooppunt Nieuwendijk is er een goede bereikbaarheid van steden zoals Breda, Gorinchem en Utrecht.

# Voorzijde en straatbeeld



# Gezellige woonkeuken



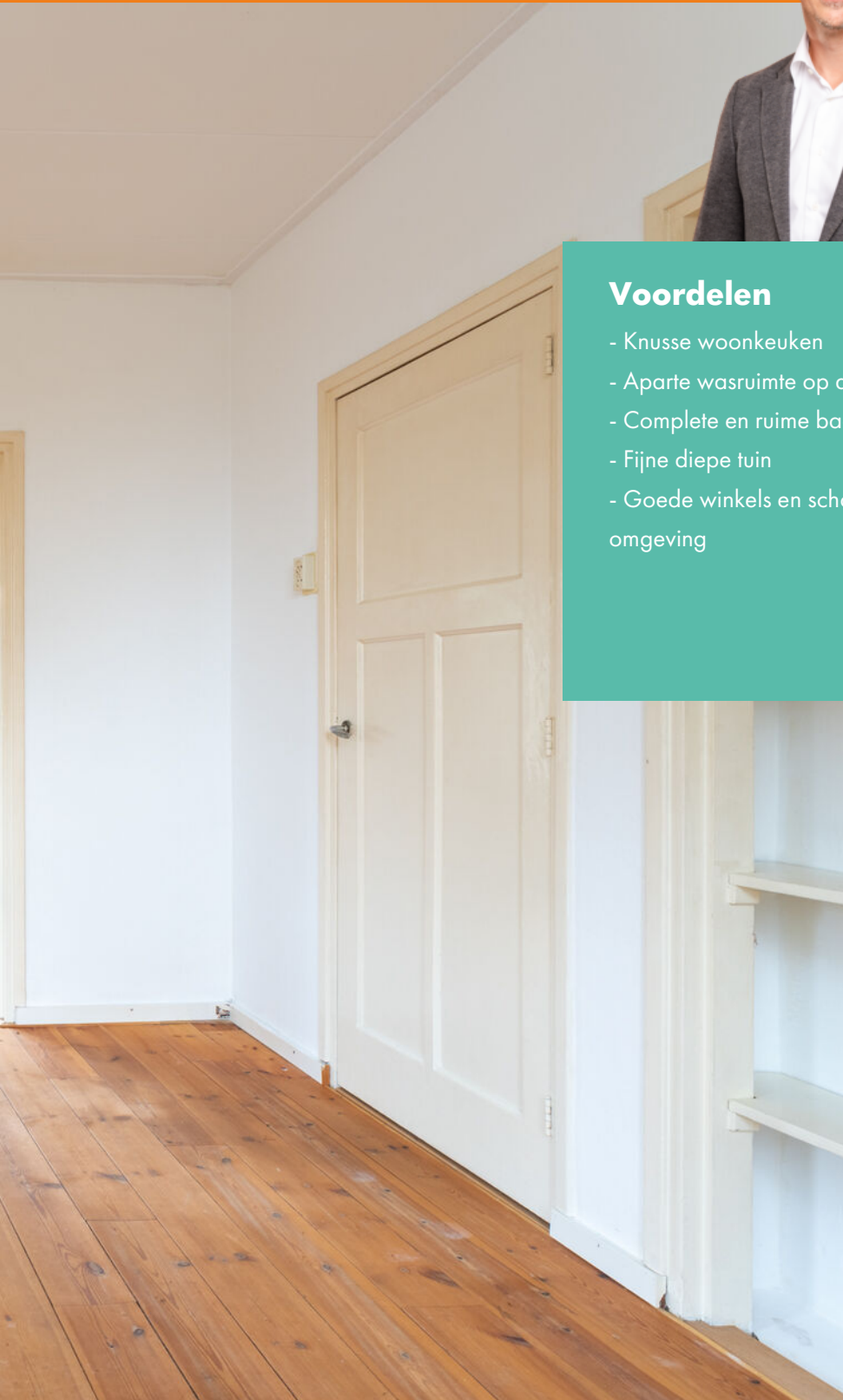
# Wonen





## Voordelen

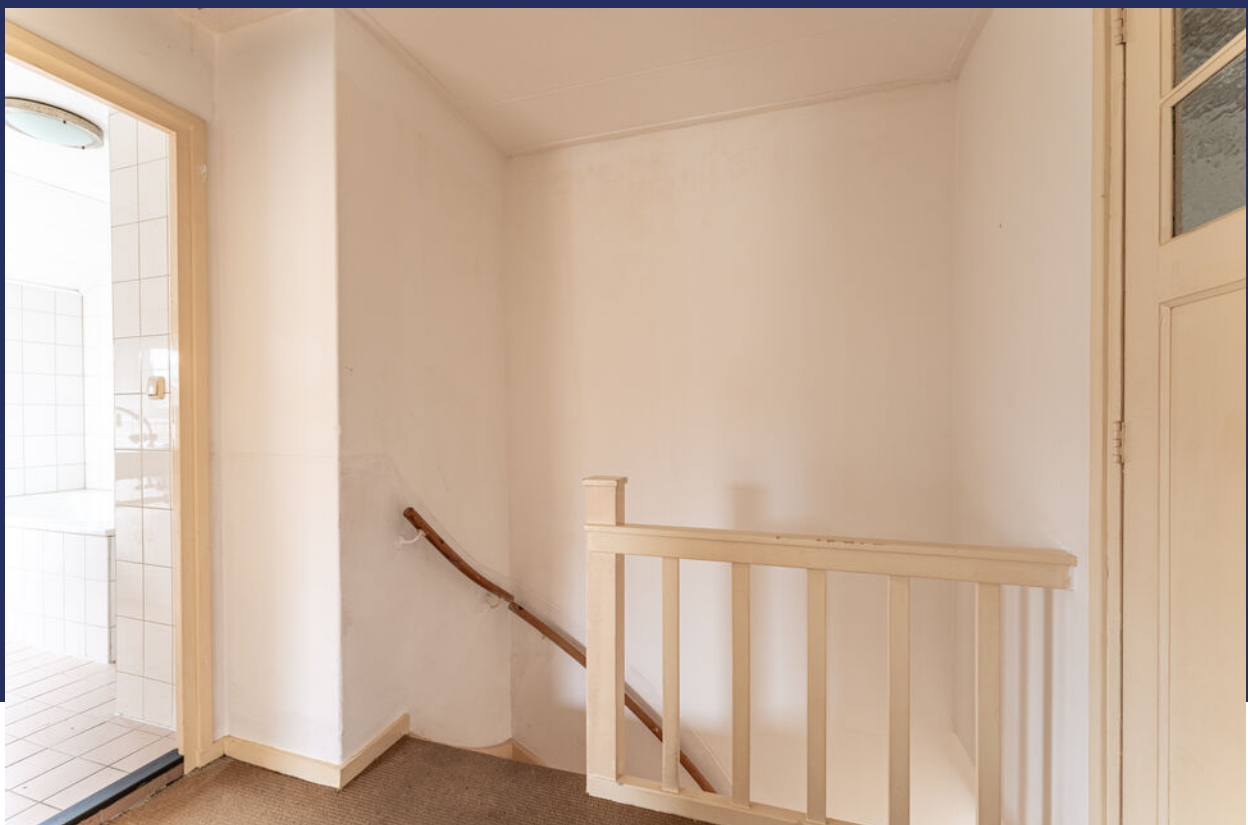
- Knusse woonkeuken
- Aparte wasruimte op de verdieping
- Complete en ruime badkamer
- Fijne diepe tuin
- Goede winkels en scholen in de omgeving







# Toilet en overloop



# Slapen



# Badkamer en technische ruimte





## In een groene omgeving ...



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een deels houten en deels betonnen begane grondvloer, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is deels voorzien van isolerende beglazing.
- Kenmerken van het woonhuis:
  - bouwjaar 1957;
  - keuken is voorzien van een gaskookplaat, schouw en een losse koelkast;
  - cv-opstelling type Nefit, bouwjaar 2008;
  - meterkast heeft 6 groepen en 2 aardlekschakelaars;
  - oplevering in overleg.
- Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Tevens dient het perceel nog exact ingemeten te worden door het kadaster. De gebruikersgrenzen zullen de kadastrale grenzen worden.
- 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

# Plattegrond

## Begane grond



# 3D Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Verdieping





# 3D Plattegrond

Verdieping



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
224552776

Datum registratie  
02-01-2024

Geldig tot  
19-12-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **D**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Graaf van Hornestraat 28  
4286AH Almkerk

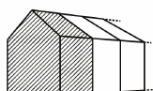
BAG-ID: 0874010000000599

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1957  
Compactheid 2,15  
Vloeroppervlakte 68 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

F.C.J. Bruijnzeels

### Certificaathouder

Breuers & Cobelens

### Inschrijfnummer

EPG2012-4

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Examenummer

8818281

### KvK-nummer

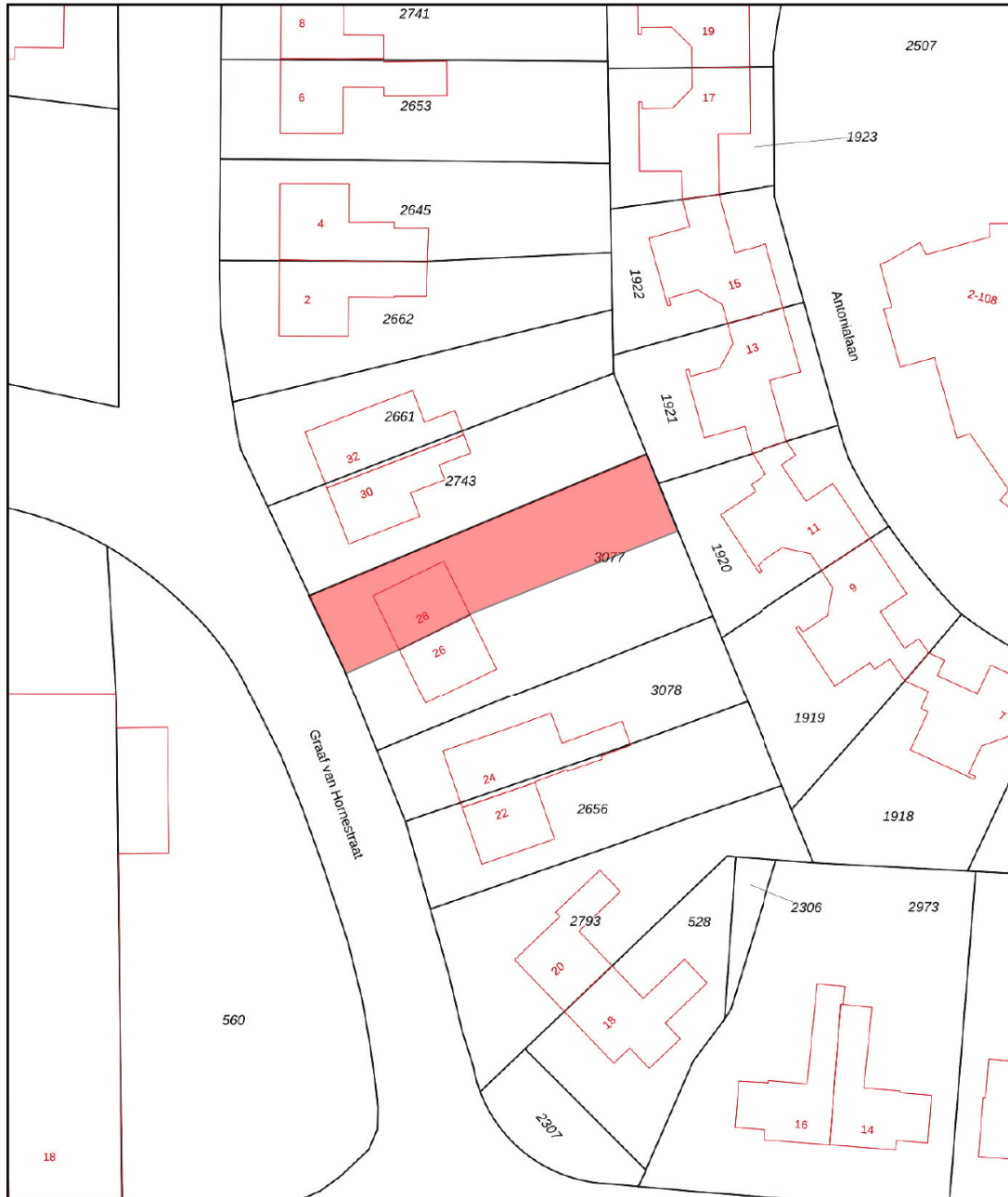
67710085




# Kadastrale kaart

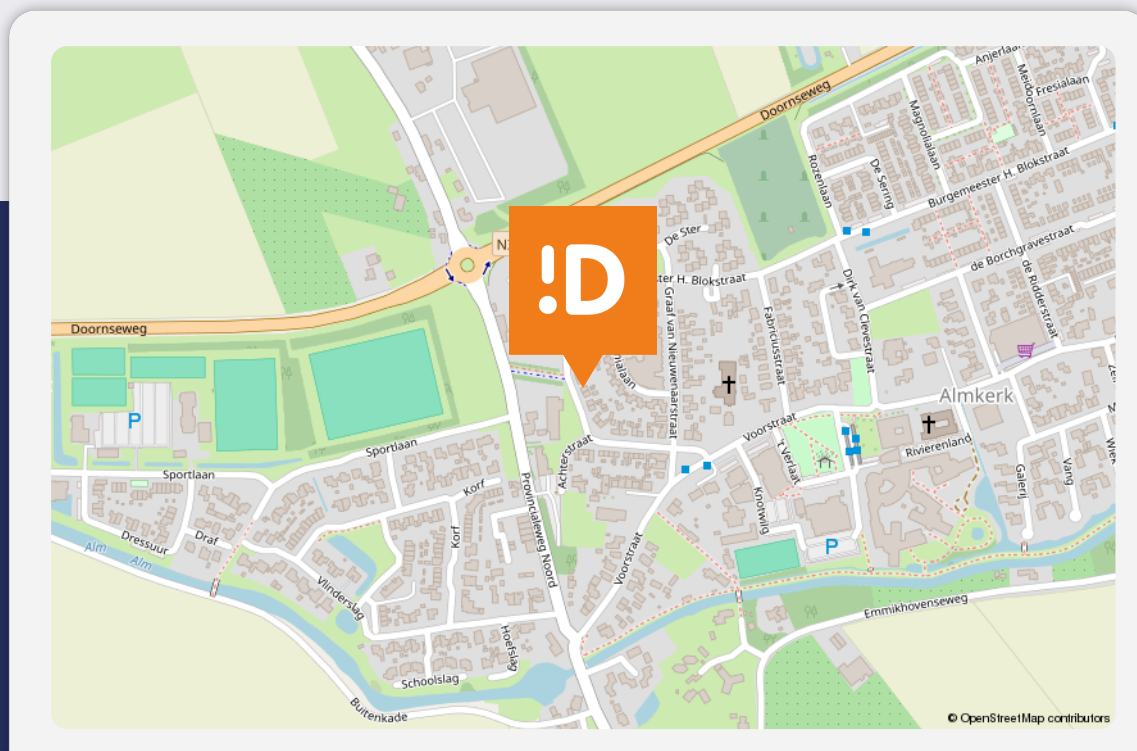
Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Woudrichem Sectie                        E Perceel                      3077</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Op de kaart



## Graaf Van Hornestraat 28 Almkerk

### Over de buurt

Almkerk is gelegen in het land van Heusden en Altena. Een fijn compleet dorp met een paar mooie winkels. Ook is er een goede aansluiting op de rijksweg A27. Via het openbaar vervoers knooppunt Nieuwendijk is er een goede bereikbaarheid van steden zoals Breda, Gorinchem en Utrecht.

# Notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Plaats een bod



Bieden op Graaf Van Hornestraat 28, Almkerk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Graaf Van Hornestraat 28, Almkerk.

## 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!



# 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



de nieuwste huizen  