



Vraagprijs € 495.000 K.K.

# Koekoek 27

**Rijswijk (NB)**

 [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

Hele complete gezinswoning, eigen garage, op loopafstand van het bos en het water van rivier de Maas, tuinkamer, 5 slaapkamers, 10 zonnepanelen..... gewoon even komen kijken!

Woonoppervlakte	<b>136m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>236m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>500m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1996</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>
Totaal aantal kamers	<b>6</b>
Energielabel	<b>B</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd</b>
Soort verwarming	<b>cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Type CV ketel	<b>Intergas, 2013</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Als je de voordeur uit loopt sta je binnen één minuut midden in de natuur. Een mooi wandelbos langs waterloop 'de Alm'. Loop je richting het dorp dan sta je in een paar minuten in het winkelhart van het dorp. Aan de achterzijde is deze half vrijstaande uitgebouwd met een praktische bijkeuken en een gezellige tuinkamer. De keuken met kookfornuis is uit 2016. Ook de verdieping voldoet helemaal aan de eisen van deze tijd. Drie mooie ruime slaapkamers, complete badkamer en natuurlijk een walk-in-closet. De zolder met nog eens twee slaapkamers maakt het plaatje helemaal af. Naast de woning nog een ruime garage. Verder voorzien van 10 zonnepanelen en een oplader voor de elektrische auto. Nieuwsgierig geworden... kom gerust even kijken!

## Wonen:

Ontvangsthal aan de zijkant van de woning, toilet, fijne woonkamer met een erker aan de straatzijde en aan de achterkant een super gezellige tuinkamer met lichtstraat en openslaande deuren naar het zonneterras. Altijd wel een plekje om even tot je zelf te komen!

## Koken:

De keuken is in 2016 geplaatst en helemaal handgemaakt door een interieurbouwer. Een mooie hoekopstelling met een fraai kookfornuis en verschillende inbouwapparatuur. Aansluitend een praktische bijkeuken met extra opbergruimte en een washoek voorzien van aansluitingen voor wasmachine en wasdroger.

## Slapen en baden:

Je moet goed zoeken om een woonhuis met vijf slaapkamers te vinden. Hier heb je er één! Op de verdieping drie ruime slaapkamers en ook nog eens een walk-in-closet en op de zolderetage nog twee extra slaapkamers met bergruimte achter schuifwanden waarvan één met een wastafelmeubel, cv-kast en een toegang tot de bergzolder. De badkamer is heerlijk compleet met ligbad, douchecabine, wastafel en toilet.

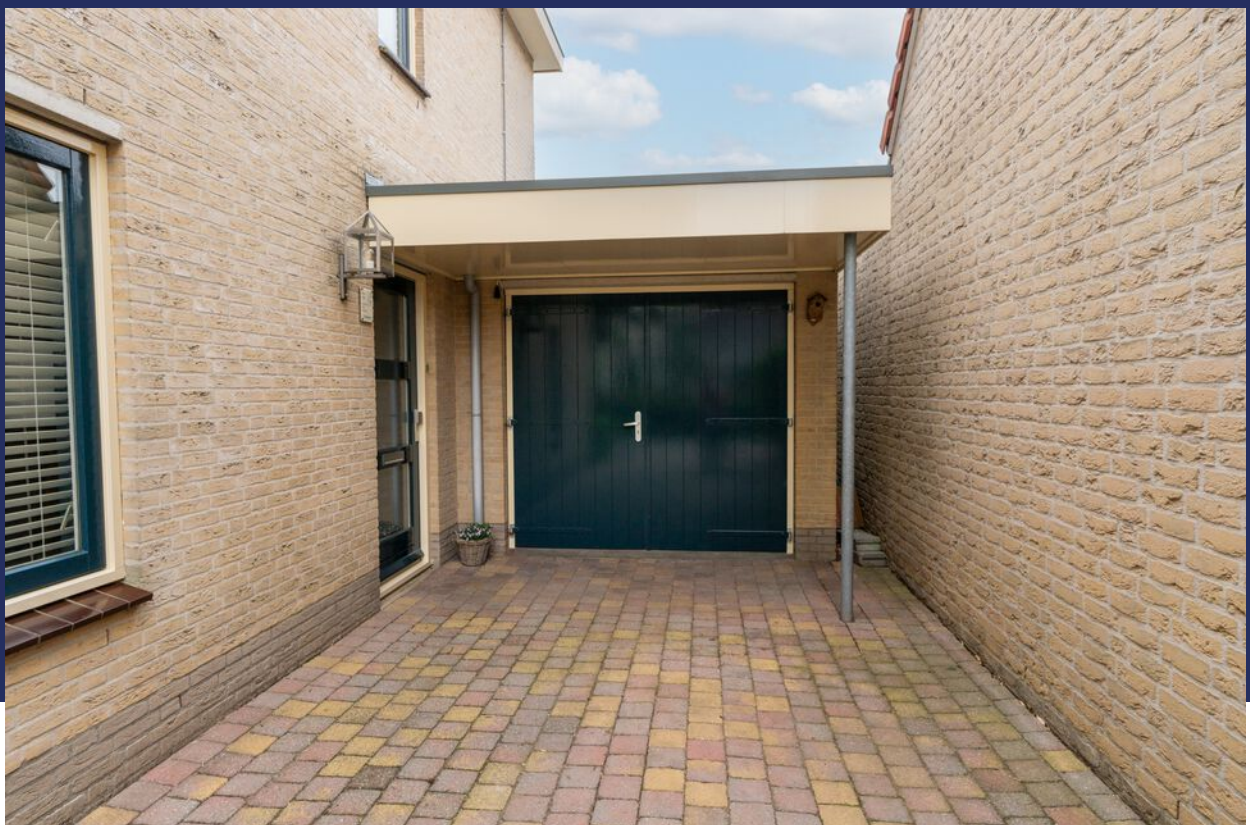
## Garage:

Naast de woning staat de garage die ook vanuit de bijkeuken te bereiken is. In de garage is een uitstortgootsteen aanwezig en aan de voorzijde voorzien van openslaande garagedeuren. Afmetingen ca. 6.07 x 3.00 meter.

## Buitenleven:

De achtertuin is omsloten en via een poort is er toegang tot de achterliggende brandgang. Fraai houten terras met groot zonnescherm. Verschillende leilinden geven extra groen en ook veel privacy. Aan de voorzijde siertuin en ook de eigen oprit.





# Hal & Toilet





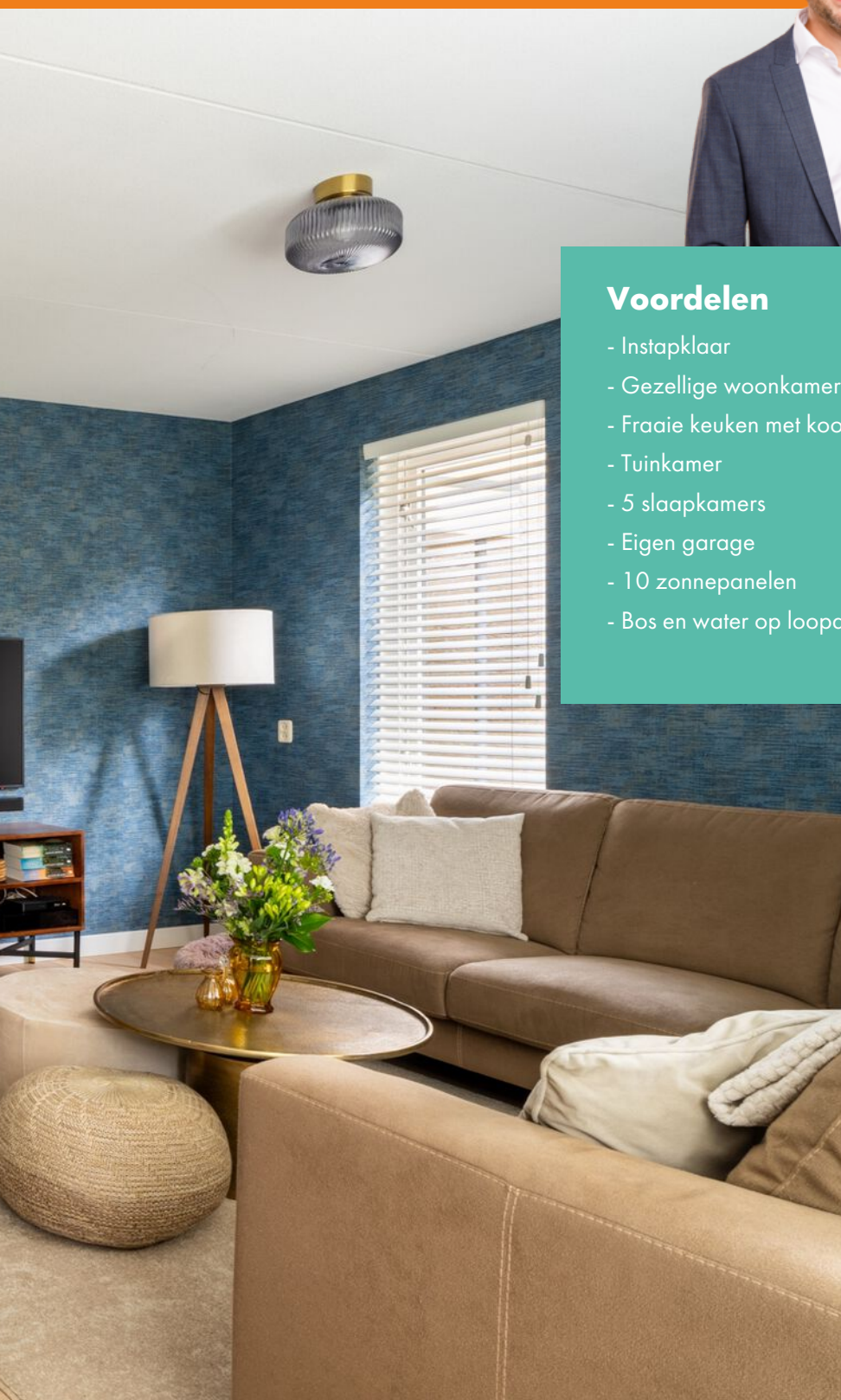
# Wonen...





## Voordelen

- Instapklaar
- Gezellige woonkamer
- Fraaie keuken met kookfornuis
- Tuinkamer
- 5 slaapkamers
- Eigen garage
- 10 zonnepanelen
- Bos en water op loopafstand









# Koken



# Eten



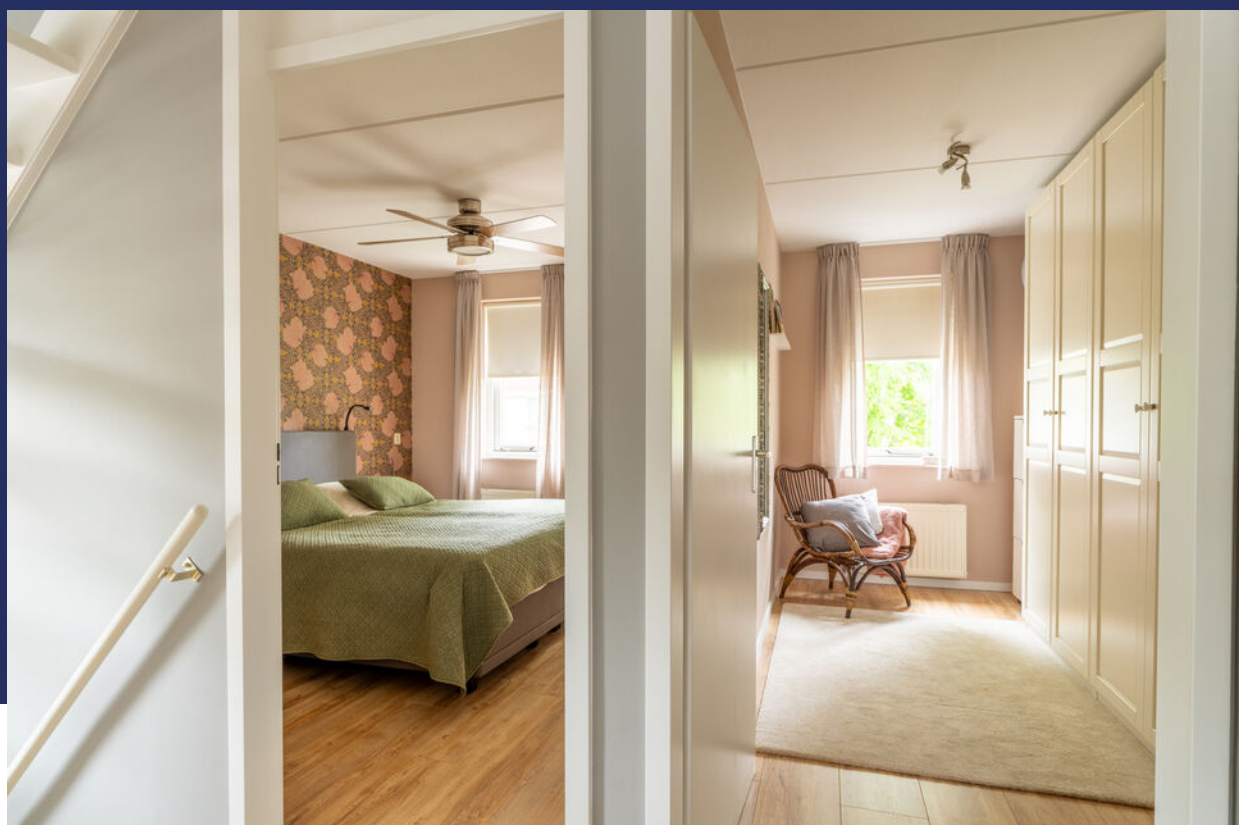


# Tuinkamer & Bijkeuken



Tekst

# Overloop





# Slapen



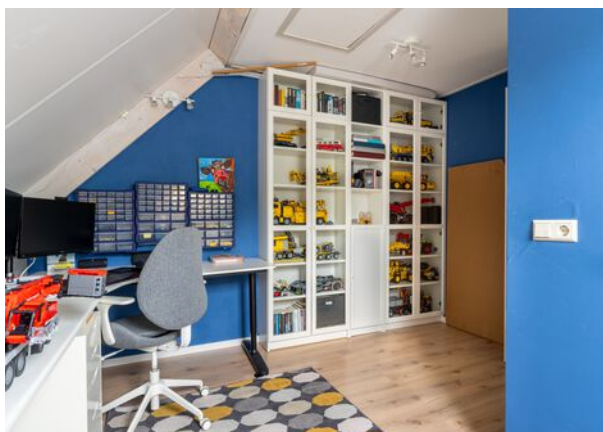
# Baden





# Zolder









## Buitenleven





# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De aanbouw en de garage zijn met kunststof materialen gedekt. Verder is de woning voorzien van isolerende beglazing.

- Kenmerken van het woonhuis:
  - bouwjaar omstreeks 1996;
  - de ramen in de erker aan de voorzijde is in 2024 vervangen voor HR++ beglazing;
  - keuken (2016) is voorzien van een Pelgrim kookfornuis met 6 gaspitten en dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser en een koelkast;
  - cv-opstelling, Intergas, bouwjaar 2013;
  - meterkast heeft 20 groepen (waarvan 11 in gebruik) en 2 aardlekschakelaars, enkel 26 van de 48 posities zijn in gebruik;
  - 10 zonnepanelen (2023) en een oplader voor de elektrische auto;
  - tuinkamer en de bijkeuken hebben vloerverwarming;
  - de buitenzijde is in 2019 professioneel geschilderd met Wijzonol hoogglanslak, de binnenzijde is in 2022/ 2023 geschilderd;
  - de eikenhouten laminaatvloer op de begane grond is in 2022 voor de eerste keer geschuurd en in de olie gezet, in 2024 is er op de verdiepingen een nieuwe laminaatvloer gelegd;
  - voorkeur oplevering 6 weken nadat verkoper de sleutel heeft gekregen van hun nieuwe woning (ca. eerste kwartaal 2025).

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- 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

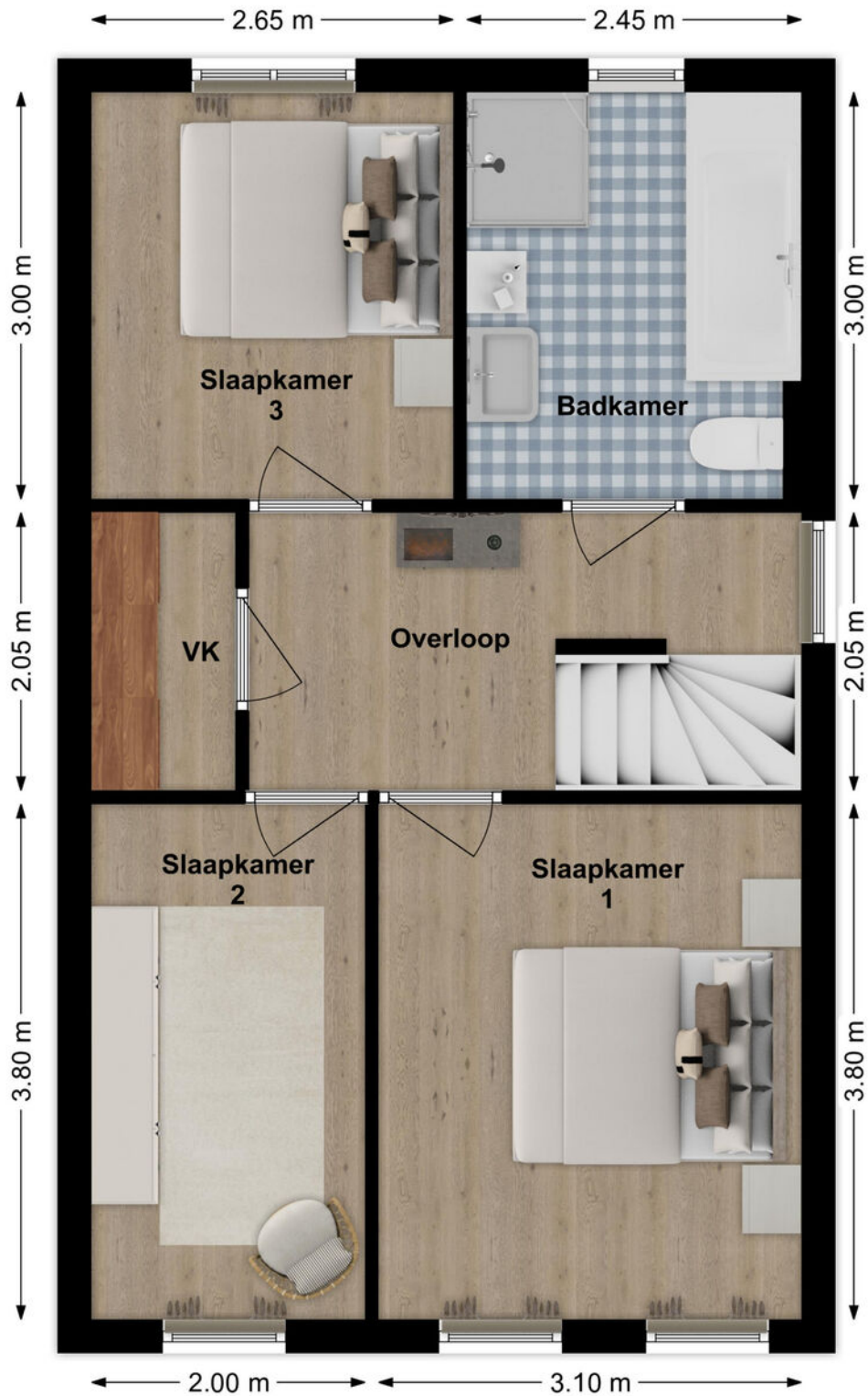
## Begane grond





# Plattegrond

## Verdieping



# 3D Plattegrond

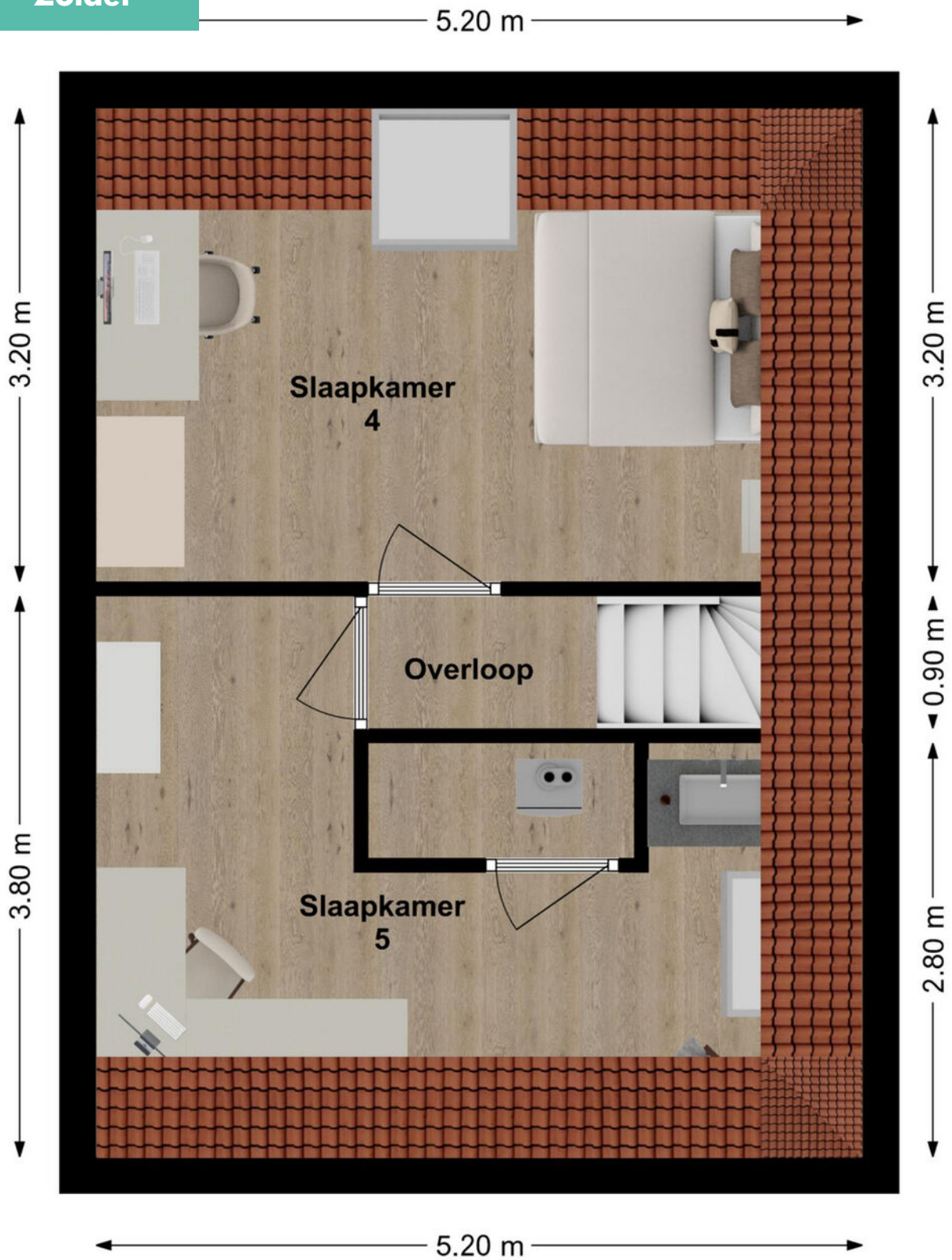
Verdieping





# Plattegrond

Zolder



# 3D Plattegrond

Zolder

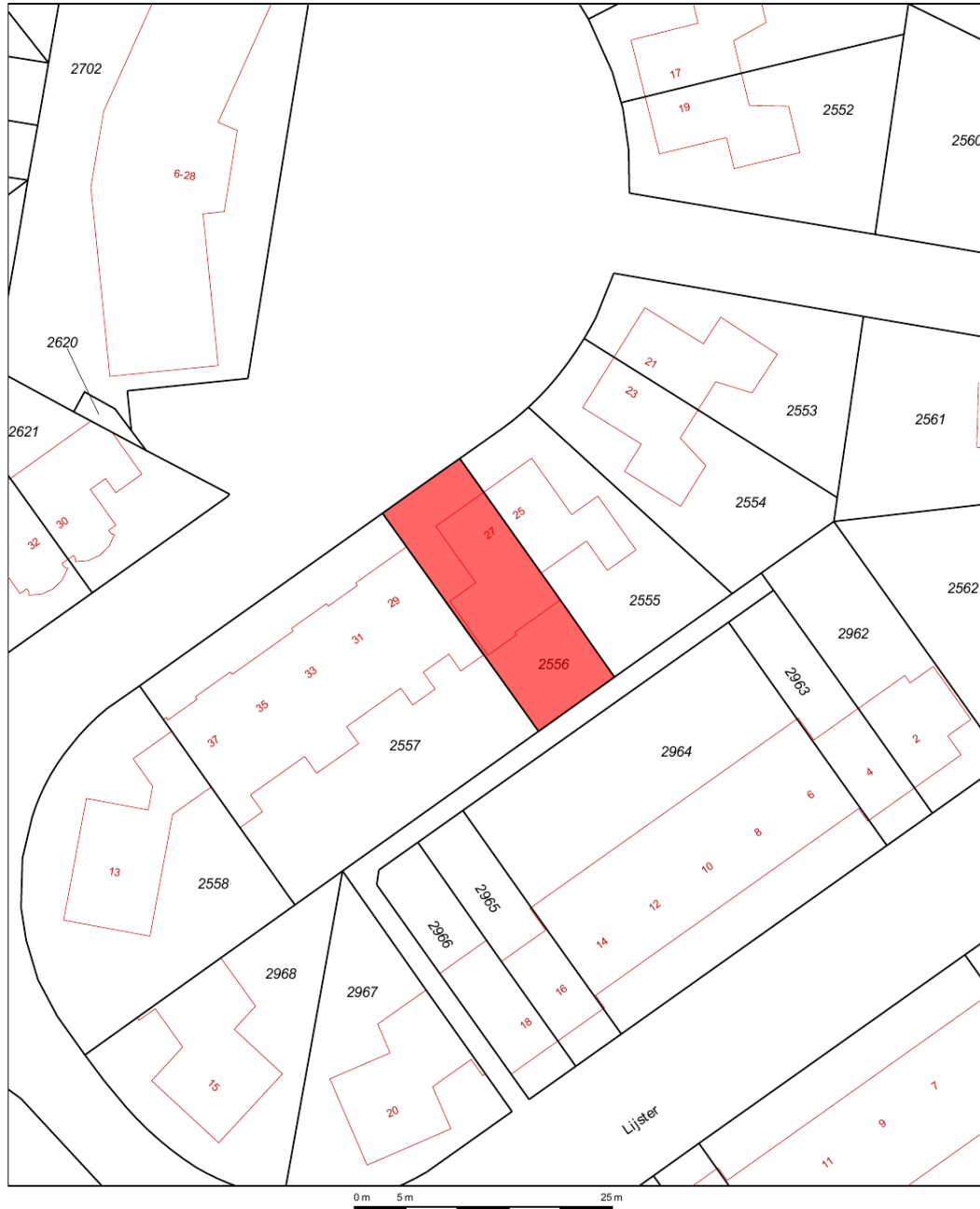





# Kadastrale kaart

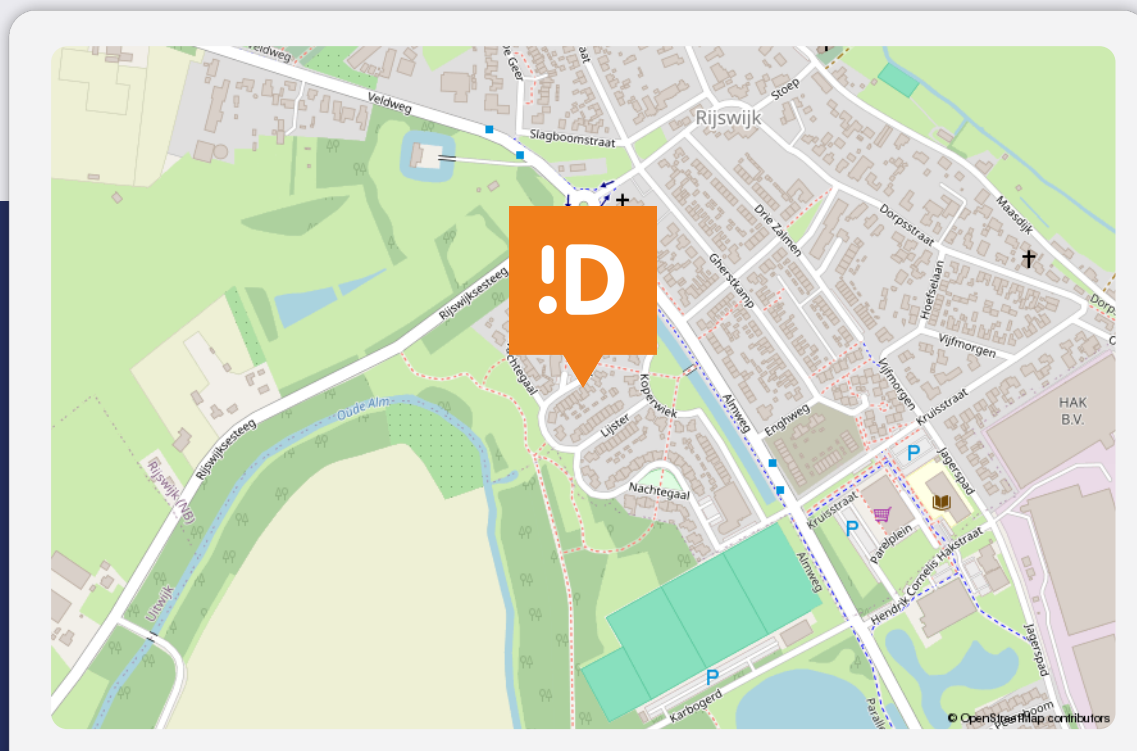
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Geert Leijendekker



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p><small>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente    Woudrichem</p> <p>Sectie                            H</p> <p>Perceel                         2556</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---

# Op de kaart



## Koekoek 27

### Rijswijk (NB)

#### Over de buurt

Rijswijk NB is een fijn dorp langs het water van rivier de Maas. Het ligt in een omgeving met veel natuur en ook het water van de rivier biedt heel veel recreatie mogelijkheden. Er is een goede bereikbaarheid van steden zoals Den Bosch, Waalwijk, Zaltbommel, Gorinchem en Breda. Er is ook een busverbinding die om het uur naar Den Bosch en Gorinchem rijdt. In het dorp zelf is vrij recent een nieuw winkelhart gebouwd. Dus alle voorzieningen op loopafstand.



# Plaats een bod



Bieden op Koekoek 27, Rijswijk (NB)

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Koekoek 27, Rijswijk (NB).

## 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!









# Notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 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

