



Vraagprijs € 300.000 K.K.

Graaf van Hornestraat 10

Almkerk

www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Voormalige huurwoning op een prachtige groot perceel, hele fijne diepe achtertuin, veel voorzieningen in het dorp, goede bereikbaarheid van verschillende steden etc...

Woonoppervlakte	62m²
Perceeloppervlakte	300m²
Inhoud	237m³
Bouwjaar	1957
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energielabel	D
Isolatievormen	muurisolatie, gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

In het 'oude' Almkerk op een hele ruime kavel ligt deze twee-onder-een-kap woning met berging. De woning is altijd verhuurd geweest door de Woonstichting Land van Altena. Nu wordt de woning te koop aangeboden. In de loop van de jaren is er telkens onderhoud gepleegd aan de woning waarbij de woning o.a. deels is voorzien van isolerend glas, geïsoleerde spouwmuren en een geïsoleerd dak. Maar de handjes moeten nog wel even uit de mouwen om de woning weer 2024 proof te krijgen. Achter de woning ligt een heerlijke diepe tuin. Een oase van rust. Verder zijn in het dorp Almkerk alle dagelijkse voorzieningen aanwezig en ook de Rijksweg A27 is binnen een paar autominuten aan te rijden.

Wonen:

Via de entree aan de voorzijde van de woning is er toegang tot het toilet, woonkamer en de trap naar de verdieping. De woonkamer heeft een schouw en vaste kastruimte en via twee grote ramen heb je zicht op de straat en de tuin.

Koken:

De huidige keuken is heel eenvoudig, maar er is zeker iets heel leuks van te maken. Via een achterdeur toegang tot de tuin.

Slapen en baden:

Op de verdieping zijn drie slaapkamers te vinden. Mooie slaapkamers en allemaal voorzien van een vaste kast. In één van de kasten hangt de cv-opstelling. De badkamer is heel eenvoudig en moet echt aangepakt worden. Via een vlizotrap vanaf de overloop is er toegang tot een praktische bergzolder.

Buitenleven:

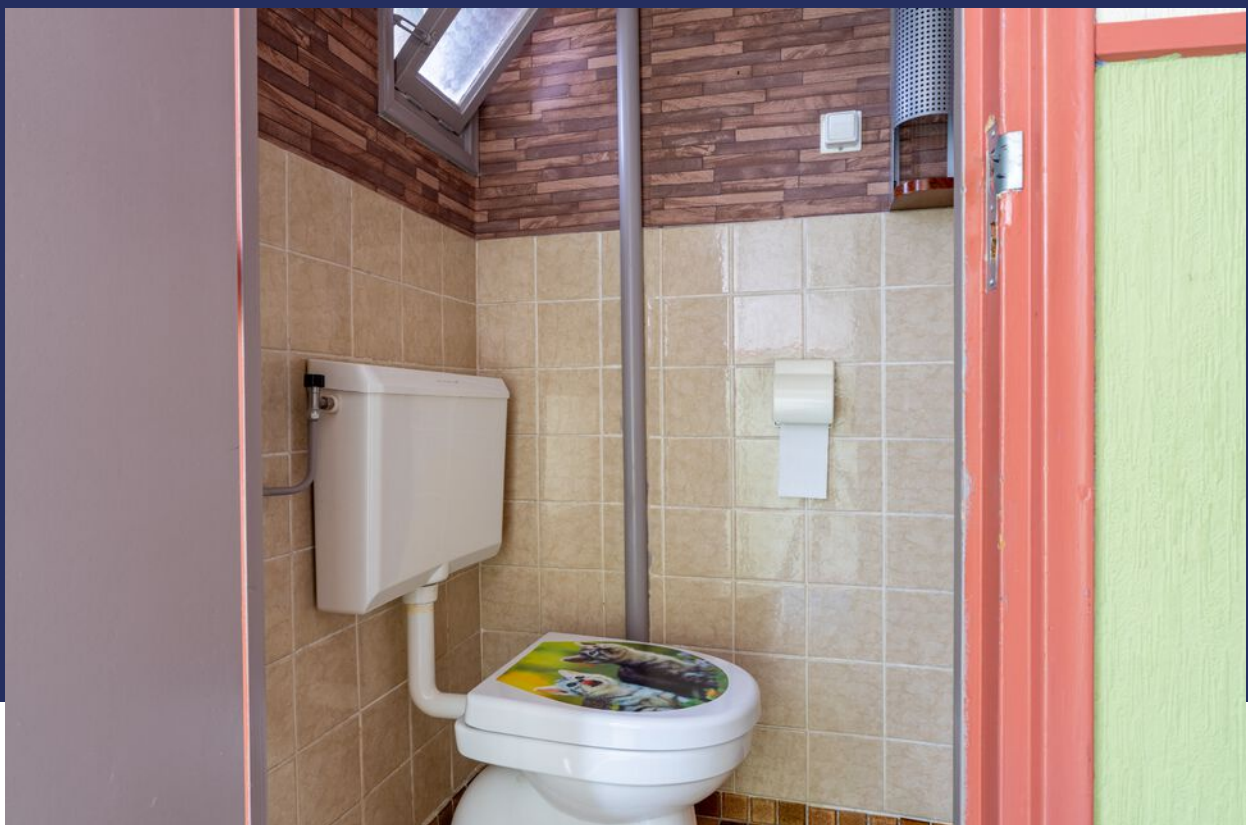
Ja buitenleven, dat kan hier echt wel! De achtertuin is maar liefst 30 meter diep. Op dit moment ingedeeld met verharding, gazon en verschillende planten en struiken. In de tuin staat een stenen berging en tussen het woonhuis en deze berging staat een overkapping.

Locatie:

Almkerk is een heel compleet dorp met verschillende winkels. Alles lekker bij elkaar in het winkelhart midden in het dorp. Ook is er een goede bereikbaarheid van steden zoals Gorinchem en Breda.



Titel



Wonen





Voordelen

- Super grote tuin
- Mooi plekje midden in het 'oude' Almkerk
- Een kans voor de handige doe-het-zellver
- Direct beschikbaar

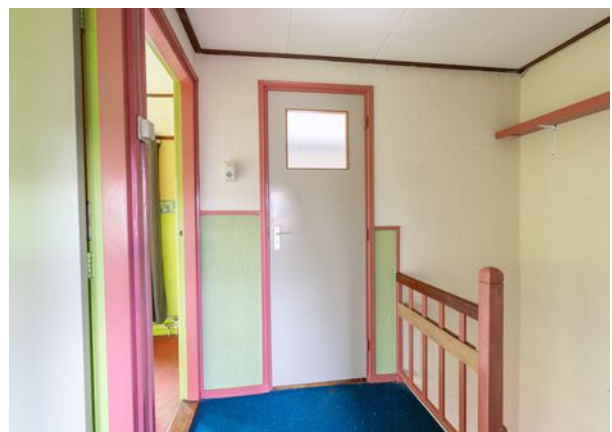




Koken

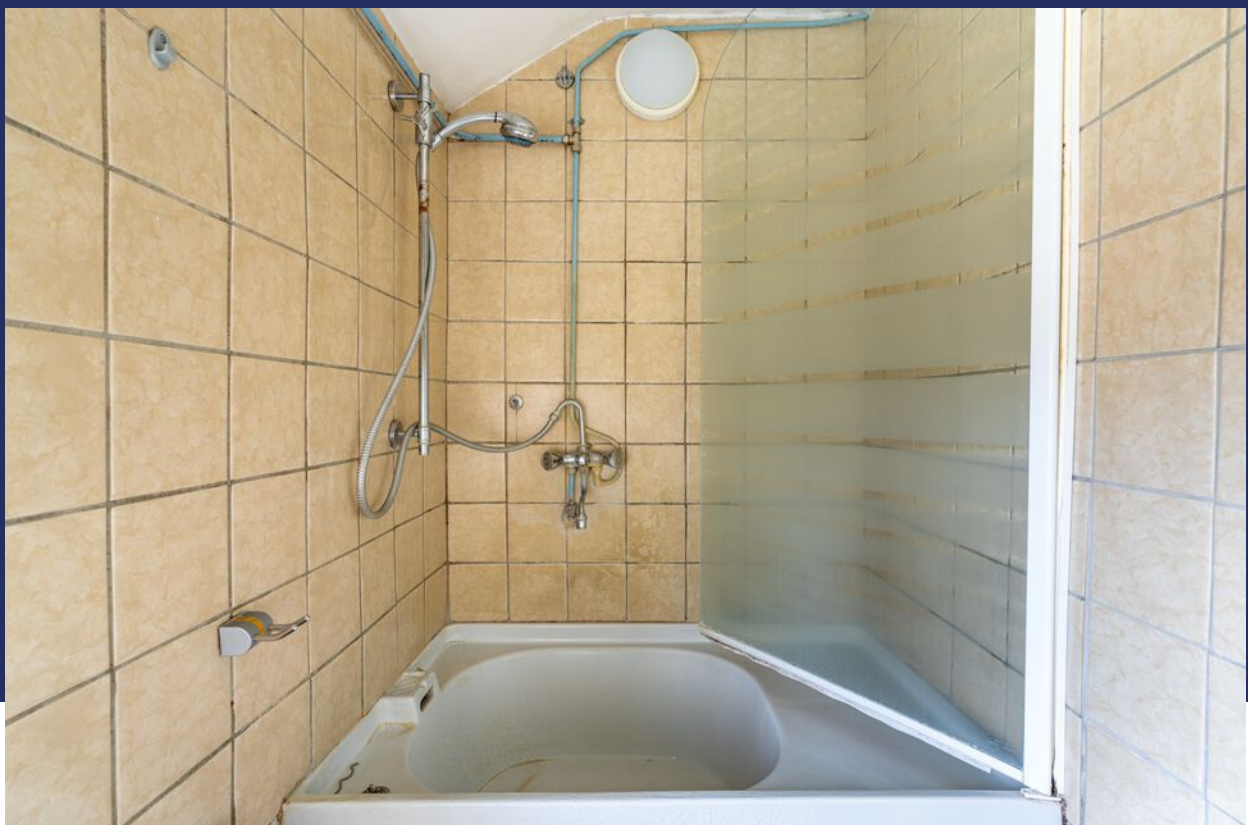


Slapen





Baden





Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer en een verdiepingsvloer van beton, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. Verder is de woning deels voorzien van isolerend glas en is in het verleden de kap geïsoleerd. Verder zijn de spouwmuren geïsoleerd.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar omstreeks 1957;
 - cv-opstelling, type Nefit, bouwjaar 2019;
 - meterkast heeft 5 groepen en 2 aardlekschakelaars;
 - oplevering in overleg.

- De woning is een voormalige huurwoning. Er zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

- 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



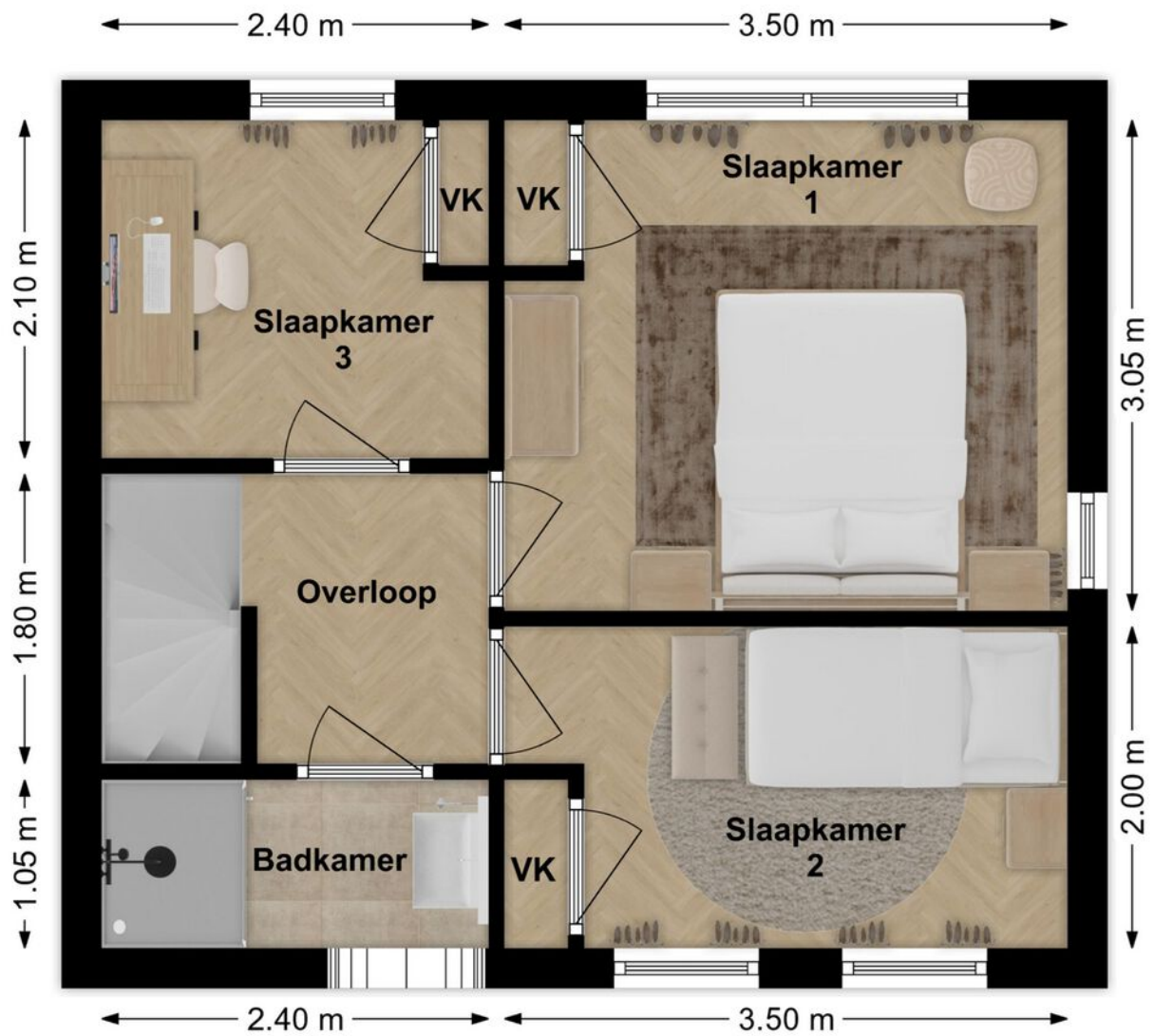
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Graaf van Hornestraat 10

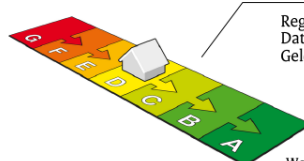
4286AH Almkerk

BAG-ID: 0874010000000583

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label D

Registratienummer 727396638
Datum van registratie 15-05-2020
Geldig tot 15-05-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 727396638

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Hoekwoning	
Bouwperiode	1946 t/m 1964	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruimte(s)	Enkel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd voor 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Een geiser	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater	
Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam G.P. Gijsbers
Examenummer 2183
KvK nummer 18071900

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie labelvoorwoningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer


Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Kadastrale kaart

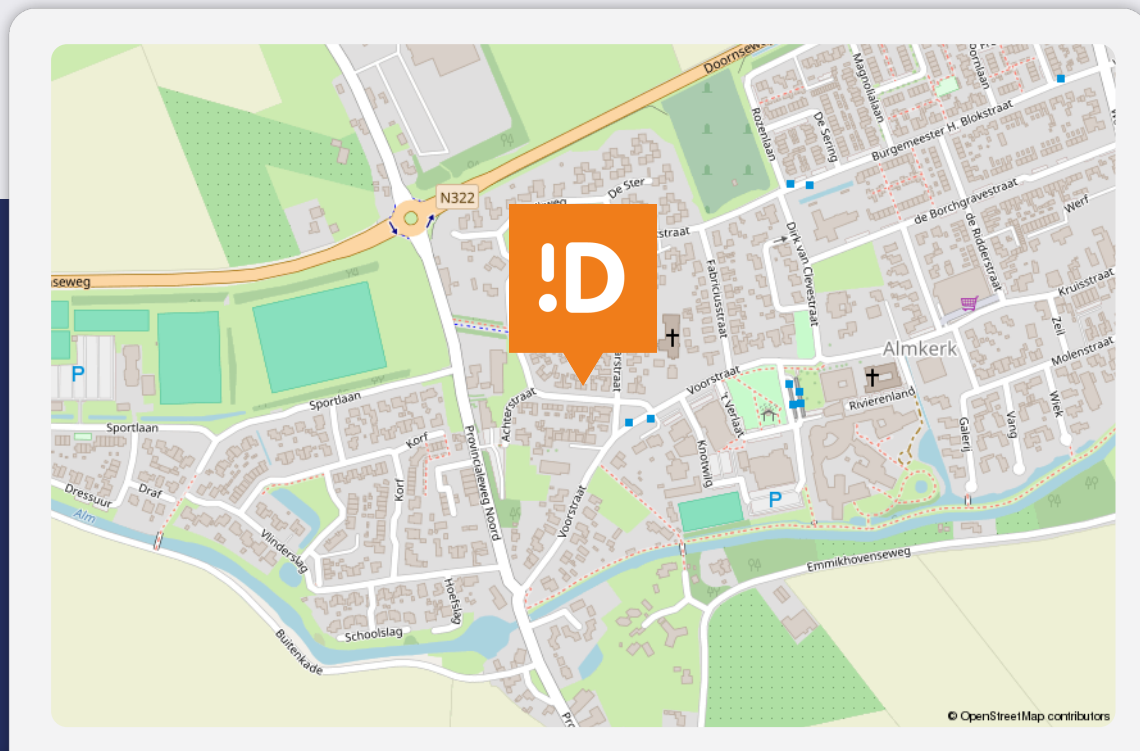
Kadastrale kaart

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 18 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem Sectie E Perceel 2972</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 10 Almkerk

Over de buurt

Almkerk is een heel compleet dorp met verschillende winkels. Alles lekker bij elkaar in het winkelhart midden in het dorp. Ook is er een goede bereikbaarheid van steden zoals Gorinchem en Breda.

Plaats een bod



Bieden op Graaf van Hornestraat 10, Almkerk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Graaf van Hornestraat 10, 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

