



Vraagprijs € 435.000 K.K.

# Kerkstraat 17

**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

Twee-onder-een-kap met een Vleugje Nieuwbouw

Woonoppervlakte	<b>118m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>270m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>410m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1974</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energielabel	<b>B</b>
Isolatievormen	<b>vloerisolatie, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>luchtwarmtepomp, vloerverwarming gedeeltelijk</b>
Warmwater installatie	<b>boiler</b>

## Heb je vragen?

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





# Het hele verhaal

Zeg je Kerkstraat 17, dan zeg je: bijna nieuwbouw zonder het gedoe van bouwvakkers in je tuin! Deze charmante twee-onder-een-kap uit 1974 is compleet getransformeerd en klaar voor de toekomst. Met een gloednieuwe keuken, badkamer, toilet, vloerverwarming, zonnepanelen én een warmtepomp hoef je je over energiekosten geen zorgen te maken—je krijgt ze bijna cadeau. Tijdens de rennovatie is ook de zgn. Kwaaitaalvloer aangepakt met 20 jaar garantie. Het probleem wat er was is opgelost en al het werk is gedaan. Je vindt deze woning op een mooi royaal perceel van 270 m<sup>2</sup>. Achterop het perceel staat een handige garage waar je een auto of je hele verzameling fietsen kwijt kunt.

Kortom: een heerlijke gezinswoning, klaar voor bewoning op een mooi plekje!

## Wonen

Binnenkomen in de woonkamer voelt als een warme knuffel—maar dan van vloerverwarming. De ruime living is licht, fris en modern, en vraagt eigenlijk maar één ding: lekker zitten en genieten. Met plek voor je bank, je favoriete fauteuil en die grote TV voor binge-watchen van je favoriete series, ben je hier helemaal thuis. En vergeet de enorme ramen niet—het enige excuus dat je nu nog hebt om de gordijnen dicht te houden, is een filmavond.

## Koken

Welkom in je nieuwe keuken, oftewel: jouw persoonlijke MasterChef studio. Deze keuken is zo nieuw dat je misschien nog even moet leren waar alles staat, maar met de hypermoderne apparatuur tover je elke dag iets lekkers op tafel. En of je nu een snelle pasta in elkaar draait of je innerlijke Michelin-kok naar boven haalt met een vijfgangendiner—hier kan het allemaal, met stijl!

## Slapen en baden

Op de bovenverdieping kun je heerlijk bijkomen in een van de comfortabele slaapkamers. Na een lange dag biedt de gloednieuwe badkamer je de perfecte plek om te ontsnappen—letterlijk en figuurlijk. De inloopdouche is zo luxe dat je er bijna je koffie mee zou willen meenemen, maar dat laten we aan jou over. Vergeet ook het frisse nieuwe toilet niet, voor wanneer je je even koninklijk wil voelen!

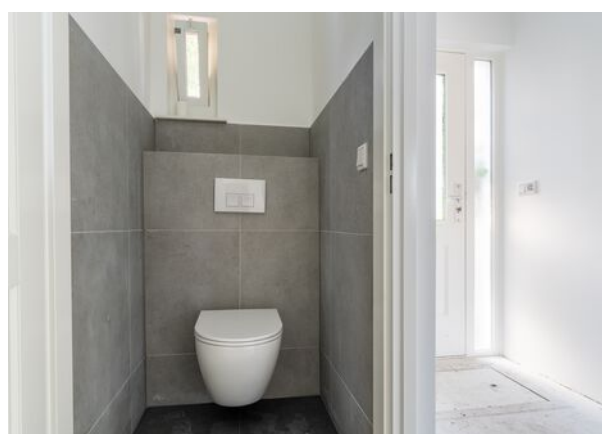
## Buitenleven

Heb je groene vingers of geniet je liever vanaf je lounge set? Geen zorgen—de tuin is ruim genoeg voor beiden! Met 270 m<sup>2</sup> heb je plek zat voor een bloemperk, grasveldje én een BBQ-hoek voor die zwoele zomeravonden. Achterin de tuin staat een royale garage waar je alles in kwijt kunt, van je auto tot die voorraad tuinkabouters die je altijd al hebt willen verzamelen. En het beste deel? De garage is bereikbaar vanaf de Van der Duyn van Maasdamstraat, dus je hoeft nooit meer met zware boodschappen door je hele tuin te sjouwen.

Voor de renovatie had de woning energielabel B, nu is de woning gasloos en voorzien van zonnepanelen.



# Hal & Toilet





# Koken





## Voordeel

- Bijna nieuw
- Luchtwarmtepomp
- Gezellige woonkamer met openhaard
- Prachtige keuken en badkamer
- Royale tuin
- Garage
- 10 zonnepanelen

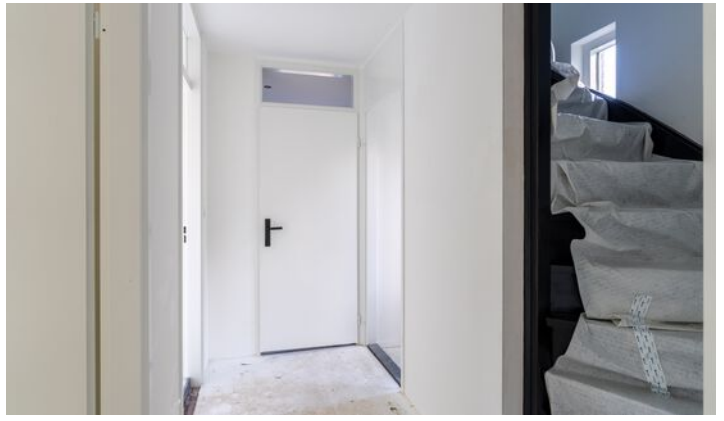




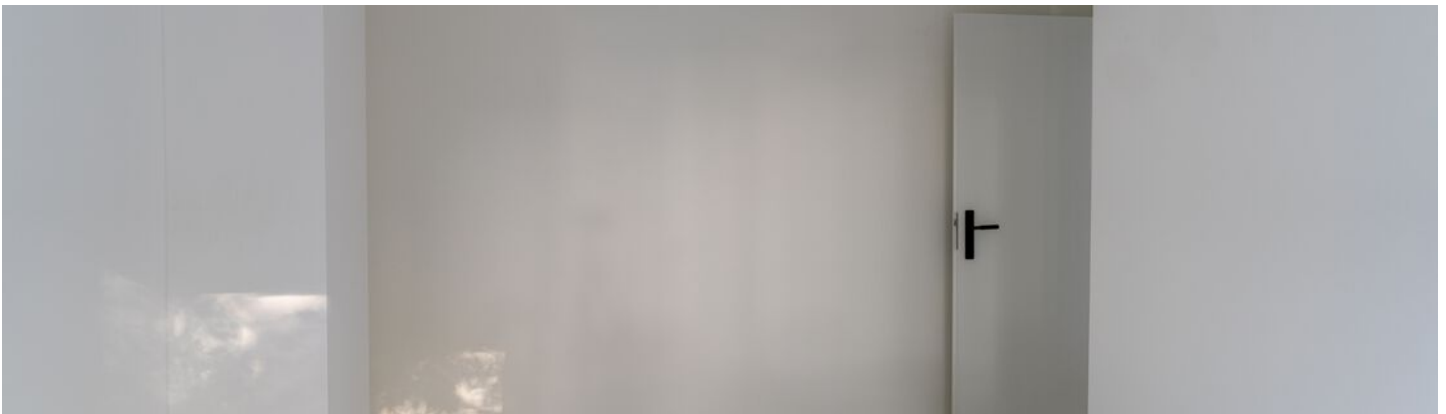


# Wonen

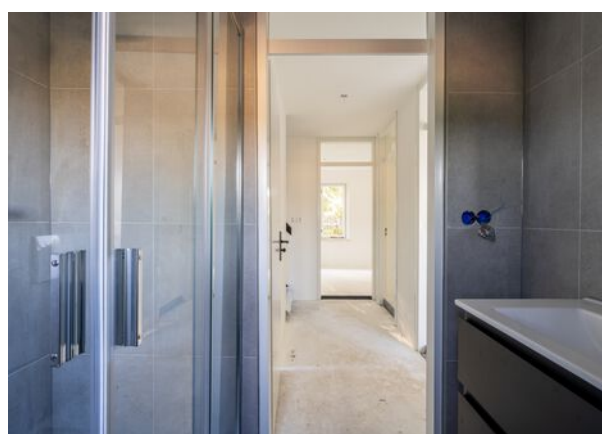
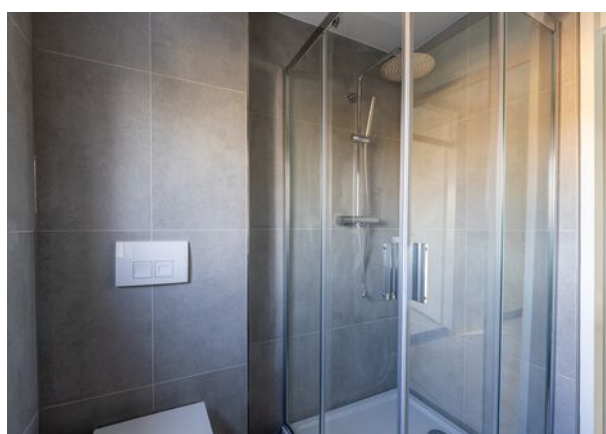




## Slapen

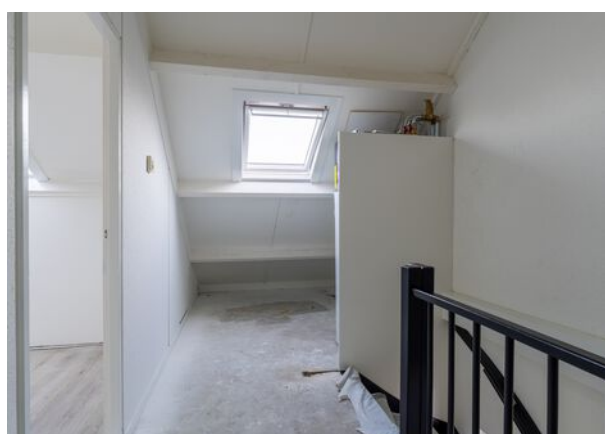


# Baden





# Overloop



# Zolder







## Buitenleven





# Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1974. Betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is voorzien van dubbelglas, vloerisolatie, zonnepanelen en een warmtepomp. Dakisolatie en muurisolatie zijn niet bekend. Energielabel B. De Kwaaitaalvloer is onder garantie door een gerenommeerde partij hersteld. Zie dataroom Eerlijk bieden voor rapportage, garantie certificaat etc.
- Gezien het bouwjaar zal er in de overeenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. 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

Bgane grond





# Plattegrond

## Verdieping



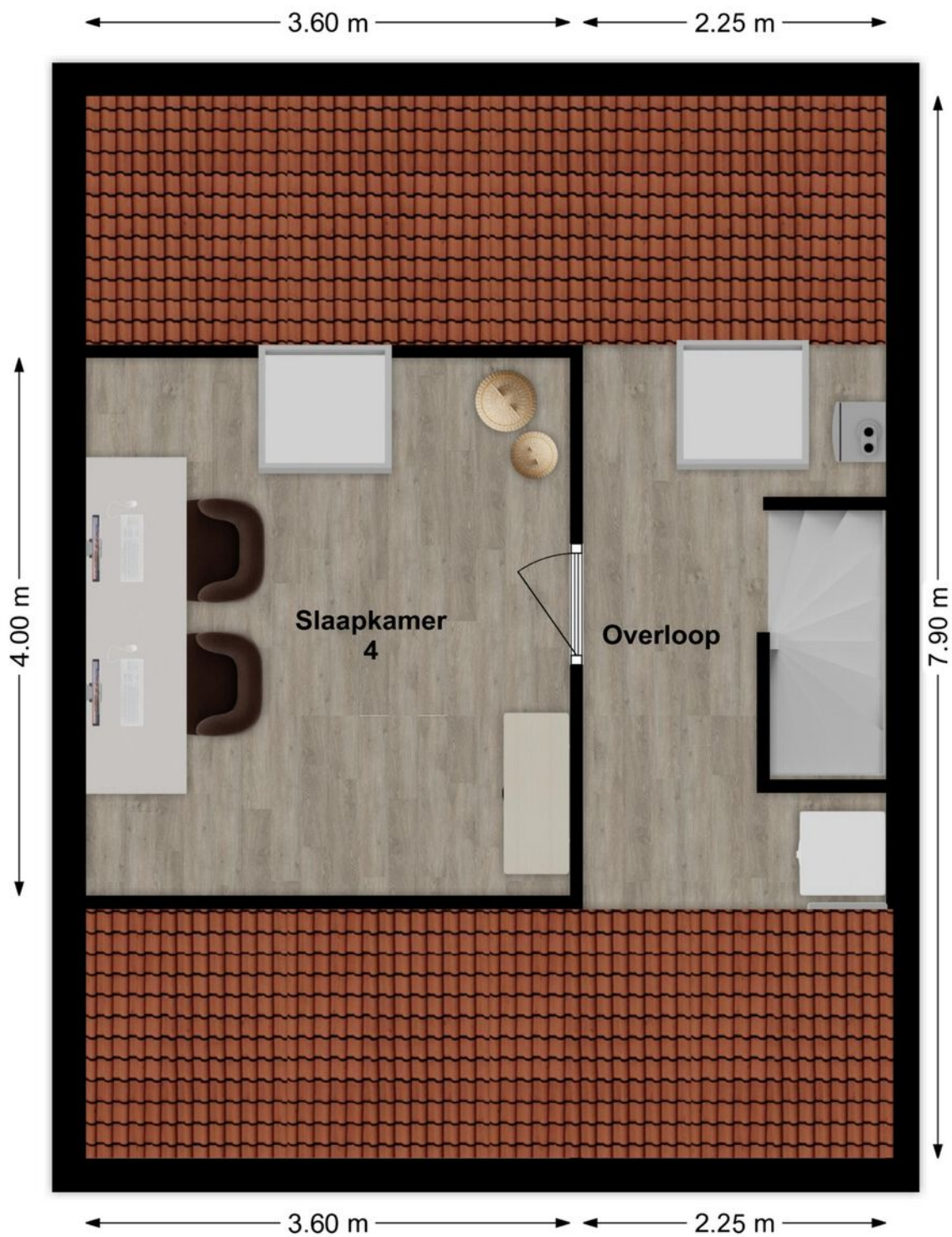
# 3D Plattegrond

Verdieping



# Plattegrond

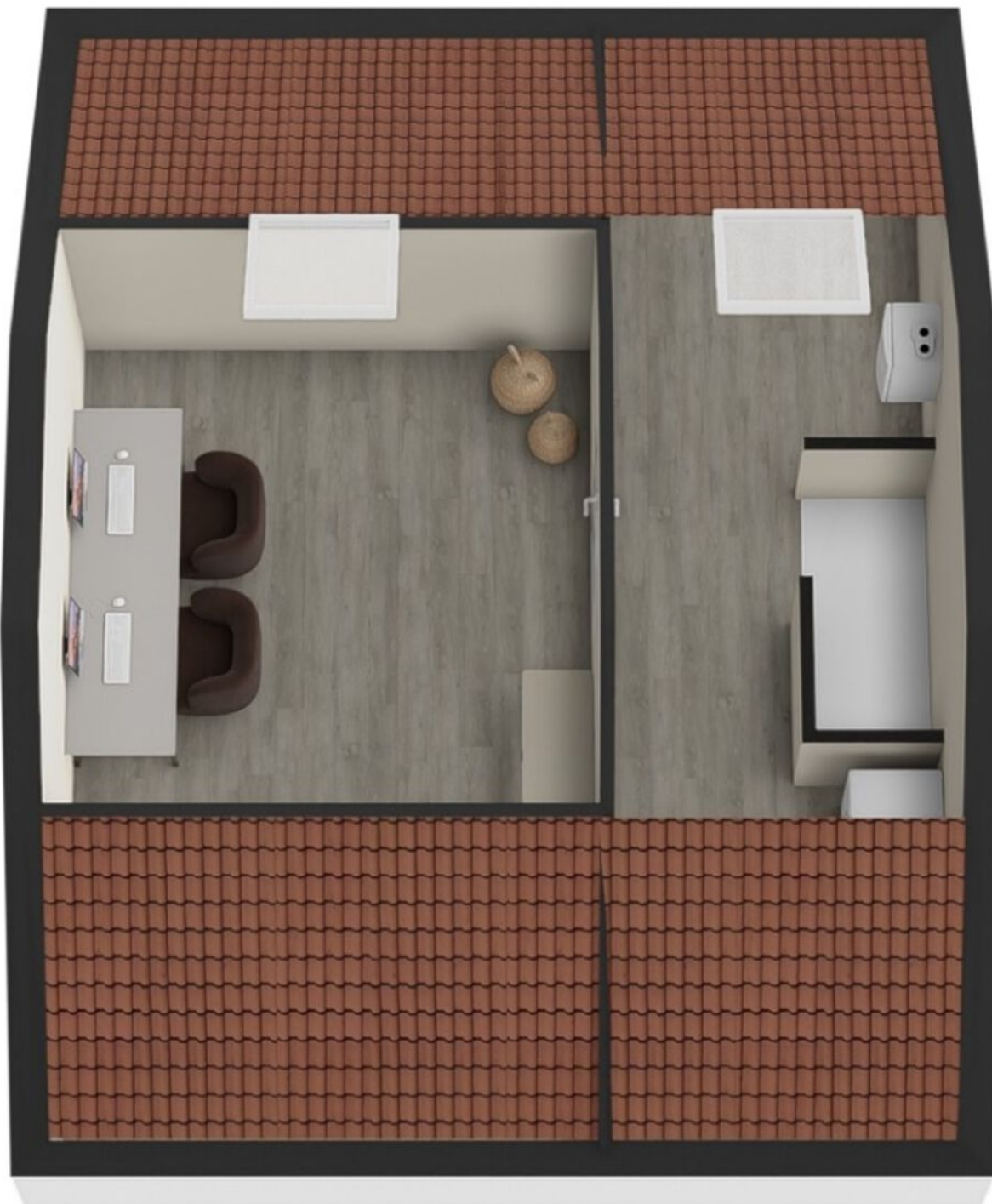
## Zolder





# 3D Plattegrond

Zolder



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
361149402

Datum registratie  
09-05-2022

Geldig tot  
09-05-2032

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# B



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	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

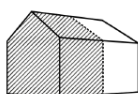
Kerkstraat 17  
4286BA Almkerk  
BAG-ID: 087401000000665

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1975  
Compactheid 1,63  
Vloeroppervlakte 117 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

### Naam

Building Label

### Examnummer

41569

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKW.012311

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKW Certificatie BV

### Soort opname

Basisopname




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem Sectie E Perceel 810</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



## Kerkstraat 17

### Almkerk

#### Over de buurt

Almkerk: een dorp met karakter, waar je nog gewoon "hoi" zegt tegen de buurman. Kerkstraat 17 ligt in een rustige buurt, maar binnen no-time sta je bij de bakker of op de snelweg richting Gorinchem of Breda. Alles wat je nodig hebt, is dichtbij—winkels, scholen en een flinke dosis natuur voor die broodnodige ontspanning na een drukke werkweek.

# Plaats een bod



Bieden op Kerkstraat 17, Almkerk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kerkstraat 17, 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  