



Vraagprijs € 575.000 K.K.

Fabricsstraat 5

Almkerk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Karakteristieke vrijstaande woning mét verrassingen!

Woonoppervlakte	107m²
Perceeloppervlakte	460m²
Inhoud	415m³
Bouwjaar	1950
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	F
Isolatievormen	dak- muur-, vloerisolatie, 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

Midden in het gezellige hart van Almkerk staat deze sfeervolle vrijstaande woning. Een huis waar je hart direct een sprongetje van maakt – en dat is geen toeval! Gebouwd rond 1950 en door de jaren heen liefdevol uitgebreid, straalt het een en al karakter uit. En alsof dat nog niet genoeg is, krijg je er een royaal perceel van 460 m² en een multifunctioneel bijgebouw bij. Wat wil je nog meer?

Dat bijgebouw trouwens – in de jaren 90 gebouwd als schuur – is een ruimte vol potentie. Gastenverblijf? Praktijkrimte? Kantoor waar je eindelijk ongestoord Teams-vergaderingen kunt doen? De keuze is aan jou. Oh, en de tuin... die is echt om door een ringetje te halen. Een heerlijk diepe achtertuin, perfect op de zon gelegen (west, voor de kenners). Kortom: een woning met een vleugje magie, waar je het hele jaar door van geniet.

Wonen met karakter

Deze woning voelt als een warme omhelzing. Grote ramen laten het daglicht gul binnenstromen en zorgen samen met de authentieke details voor een unieke sfeer. Met een riante woonkamer, praktische bijkeuken en een gezellige woonkeuken op de begane grond is er genoeg ruimte om te leven, lachen, en lekker lui te zijn. De totale gebruiksoppervlakte? Die is royaal genoeg om zelfs je grootste meubels een plek te geven – inclusief die antieke kast van oma.

Een keuken waar geleefd mag worden

De keuken is niet zomaar een keuken, het is een leefkeuken. Hier kun je met het hele gezin ontbijten, dineren, huiswerk maken, of gewoon lekker bijpraten met een kop thee (of wijn, we oordelen niet). De keukenopstelling is misschien niet het nieuwste van het nieuwste, maar hij doet het prima. En mocht je toch dromen van een kookeiland: de ruimte is er!

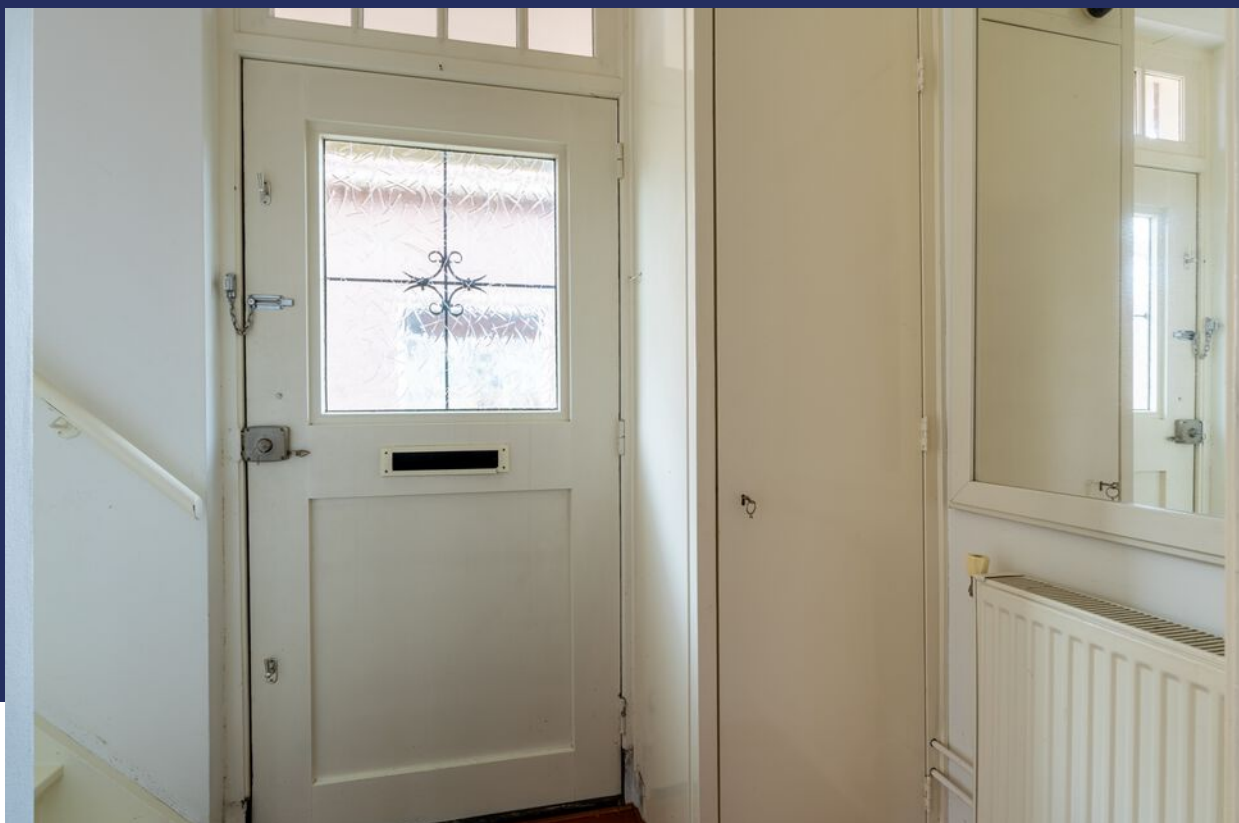
Slapen & baden: ruimte voor iedereen

Met vier royale slaapkamers op de verdieping is er aan ruimte geen gebrek. Iedereen zijn eigen plekje – geen ruzie meer over wie op zolder moet slapen! De badkamer is een feestje op zich, met een heerlijk ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en een toilet. Heb je nóg meer ruimte nodig? Overweeg dan een extra slaapkamer of hobbyruimte in het bijgebouw. Dat kan zomaar jouw nieuwe master bedroom worden.

Buitenleven met een plus

De tuin is je eigen stukje paradijs. Voor een charmante siertuin, achter een diepe en zonnige achtertuin. Hier kun je barbecueën, tuinieren, of gewoon lekker luieren met een boek. Het bijgebouw, gebouwd in de jaren '90, is de kers op de taart. Geïsoleerd, voorzien van elektra en water, en klaar voor alles wat je maar kunt bedenken. Misschien wordt het wel je nieuwe yoga-studio of mancave.

Kortom: een uniek huis met eindeloze mogelijkheden. Kom langs en laat je verrassen. Pas op, verliefd worden is bijna onvermijdelijk!



Wonen



Koken





Voordelen

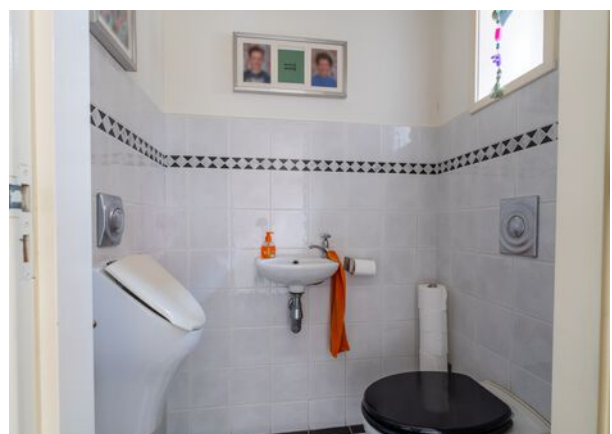
- Karakteristieke woning
- Gezellige woonkamer
- Royale woonkeuken
- 4 slaapkamers
- Heerlijke tuin
- Multifunctioneel bijgebouw





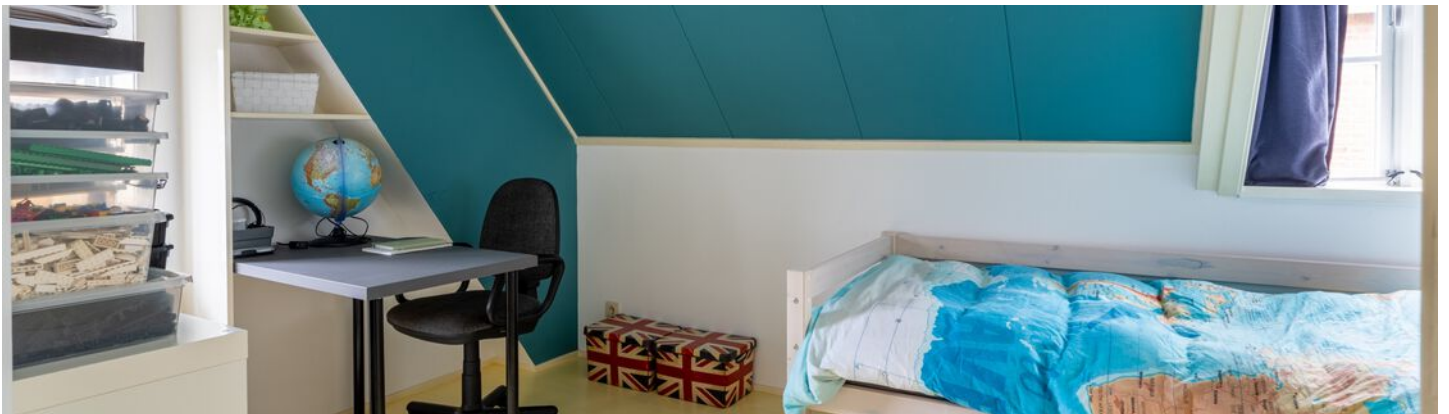


Bijkeuken

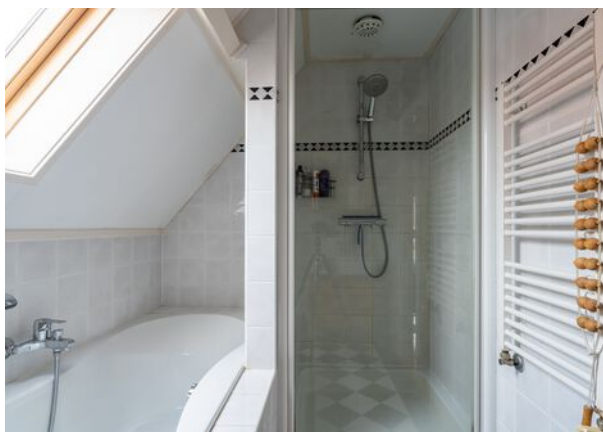




Slapen



Baden



Buitenleven



Bijgebouw



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwd omstreeks jaren 50. De muren zijn in spouw opgetrokken en de vloeren zijn deels van hout/beton. Het dak betreft een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is eind jaren negentig uitgebouwd. De woning staat iets scheef. De uitbouw heeft een strokenfundering en is er bewust scheef aangezet om visueel geen 'gek' verschil te krijgen. Makelaar heeft contact gehad met de opdrachtgever van destijds om dit te verifiëren. De afgelopen 'pakweg 25-30 jaar is er met het geheel eigenlijk niets gebeurd. Het beste bewijs dat er sprake is van een stabiele situatie. De woning is deels geïsoleerd, zie ook energielabel. De uitbouw is volledig geïsoleerd, het oorspronkelijke woonhuis heeft alleen dubbelglas. Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- Indicatie gewenste oplevering februari 2025.
- Gezien het bouwjaar zal er in de overeenkomst 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



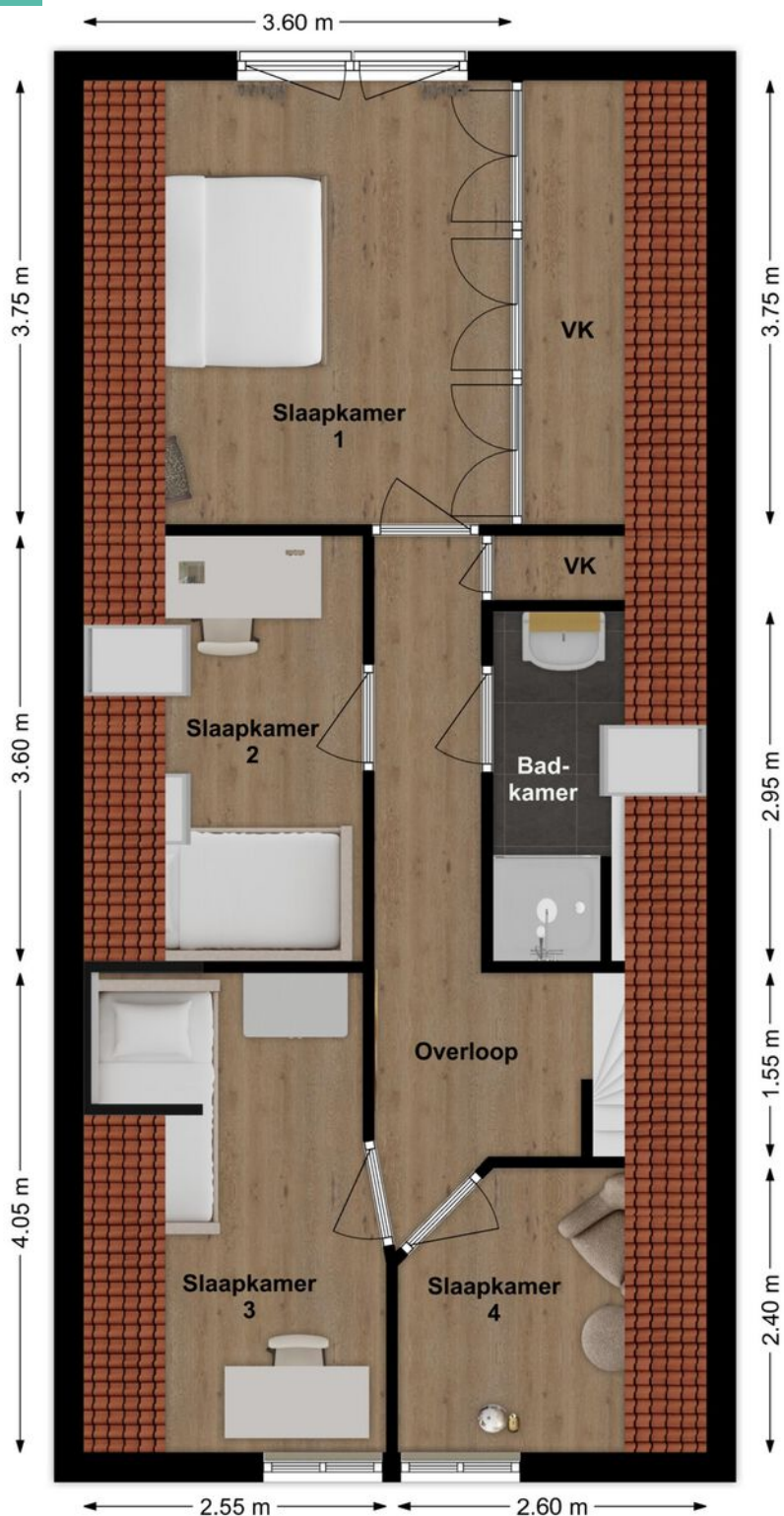
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Fabriciusstraat 5, Almkerk

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Fabriciusstraat 5, Almkerk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☒	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Fabricsstraat 5, Almkerk

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige: ixxi wanddecoratie	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Fabricsstraat 5, Almkerk

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
546014380

Datum registratie
31-10-2024

Geldig tot
31-10-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

F



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

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

Fabriciusstraat 5
4286AA Almkerk
BAG-ID: 0874010000000522

Detailaanduiding

Bouwjaar 1950
Compactheid 2,43
Vloeroppervlakte 114m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

G. van der Ham

Examennummer

1835.9133.9808

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

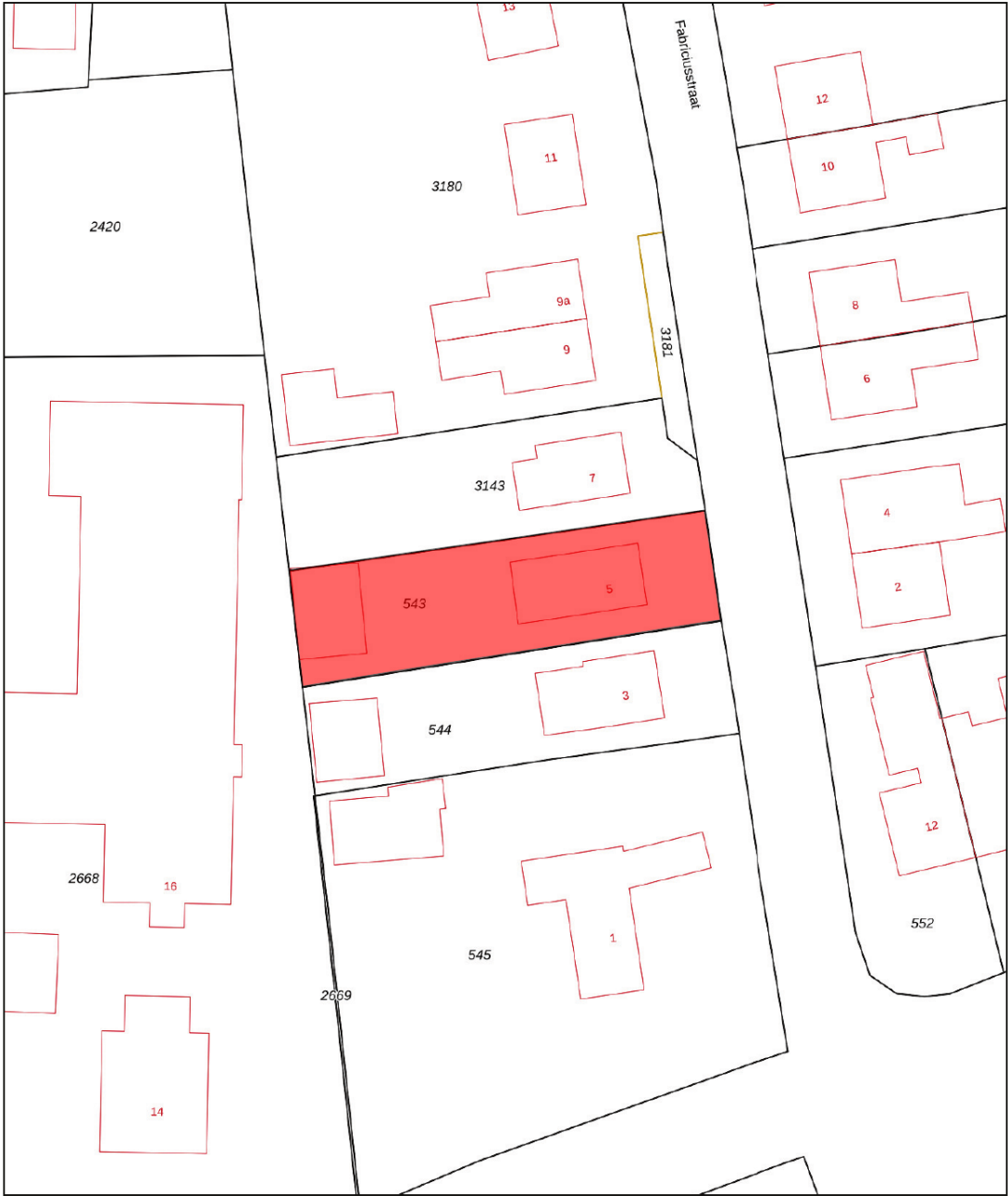


U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie E

Perceel 543

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.

kadaster

Op de kaart



Fabricsstraat 5

Almkerk

Over de buurt

Almkerk: Brabants gezellig! Almkerk is precies wat je zoekt als je houdt van gemoedelijkheid, vriendelijkheid, en een vleugje Brabantse humor. De woning ligt in een van de mooiste straatjes van het dorp, met volop rust en privacy. Alles wat je nodig hebt, van winkels tot basisscholen, is vlakbij. En als je toch verder wilt, ben je via de A27 zo onderweg naar nieuwe avonturen.

Plaats een bod



Bieden op Fabriciusstraat 5, Almkerk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Fabriciusstraat 5, 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