



Vraagprijs € 459.000 K.K.

Rijkswal 54

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Al in 1812 beschreef dichter Hendrik Tollens deze plek als een fenomenale locatie – en gelijk had hij! Dit is zonder twijfel een van de mooiste plekjes van de vesting.

Woonoppervlakte	116m²
Perceeloppervlakte	70m²
Inhoud	400m³
Bouwjaar	1903
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	4
Energie label	E
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, vloerisolatie (woongedeelte), dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2022

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Al in 1812 beschreef dichter Hendrik Tollens deze plek als een fenomenale locatie – en gelijk had hij! Dit is zonder twijfel een van de mooiste plekjes van de vesting. Gelegen aan de Rijkswal, met een panoramisch uitzicht over de haven en de achterliggende rivieren. Hier is het uitzicht nooit hetzelfde, altijd in beweging en vol levendigheid. Wonen op zo'n unieke locatie is een droom die werkelijkheid wordt! En dan staat er ook nog eens een charmant, karakteristiek pand uit het begin van de 20e eeuw, volledig verbouwd en verduurzaamd tussen 2021 en 2023. Hier kun je zó intrekken!

Souterrain:

Wat een veelzijdige ruimte! Het souterrain biedt volop mogelijkheden. Naast bergruimte voor al je spullen, gereedschap en fietsen, is er ruimte genoeg om een extra slaap- of werkkamer te creëren. De voormalige badkamer is omgetoverd tot een praktische bijkeuken met spoelbak en aansluitingen voor de wasapparatuur. De cv-ketel (Remeha, 2022) is hier ook netjes weggewerkt. Via een loopdeur heb je directe toegang tot de tuin – ideaal voor een frisse neus of een kop koffie in de zon. Mocht je graag een andere indeling wensen voor het souterrain is dat mogelijk, het souterrain heeft geen dragende muren en is dus relatief gemakkelijk anders in te delen.

Dijkniveau:

Binnenkomen doe je hier met een glimlach!

Achter de rode voordeur schuilt een sfeervolle hal met toegang tot de woonkamer, keuken en het toilet. De fraaie trap leidt je naar de verdieping. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen en hoge plafonds. Met uitzicht op de rivier én een knusse houtkachel voor de koude dagen is dit echt een plek om thuis te komen. De keuken is misschien compact, maar wat een sfeer! De handgemaakte opstelling is een plaatje en voorzien van alle gemakken, zoals een vaatwasser. Aan de voorzijde is een gezellige eethoek – perfect voor lange avonden tafelen.

Verdieping:

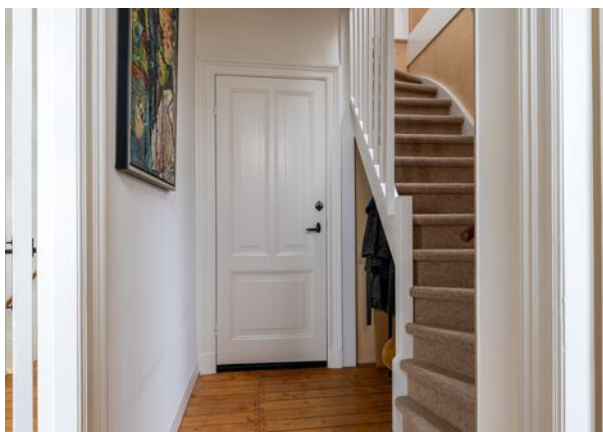
Boven vind je een ruime overloop, een royale slaapkamer met dakkapel én een separate werkhoeek. Hier kun je heerlijk wakker worden met uitzicht op de vesting. De badkamer is uitgerust met een tweede dakkapel, een douche, wastafel en toilet. Alles in stijl en perfect passend bij de sfeer van het huis.

Tuin & Locatie:

Aan de westzijde ligt een besloten stadstuin, een knusse plek om te ontspannen. Het terras biedt het hele jaar door een fijne buitenruimte, perfect voor borrels, barbecues of gewoon een goed boek in de zon. Via de Molenstraat is er een handige achterom. De ligging aan de Rijkswal is simpelweg magisch. De historische vesting bruist van cultuur, natuur en gezelligheid. Slenter langs de stadswallen, ontdek de jachthaven, geniet van een hapje op een van de terrasjes of neem de veerpont naar Gorinchem of Slot Loevestein. Met de auto zit je binnen een half uur in steden als Den Bosch, Breda of Dordrecht – en Rotterdam of Tilburg zijn ook dichtbij. Dit huis is een pareltje op een van de mooiste plekken die Nederland te bieden heeft.



Hal & Toilet



Koken





Voordelen

- Topplek
- Prachtig uitzicht aan de Rijkswal
- Gezellige woonkamer en woonkeuken
- Ruime slaapkamers
- Souterrain met veel mogelijkheden
- Een heerlijke zijtuin



Koken



Wonen



Overloop



Slapen



Baden



Souterrain





Buitenleven



Omgeving

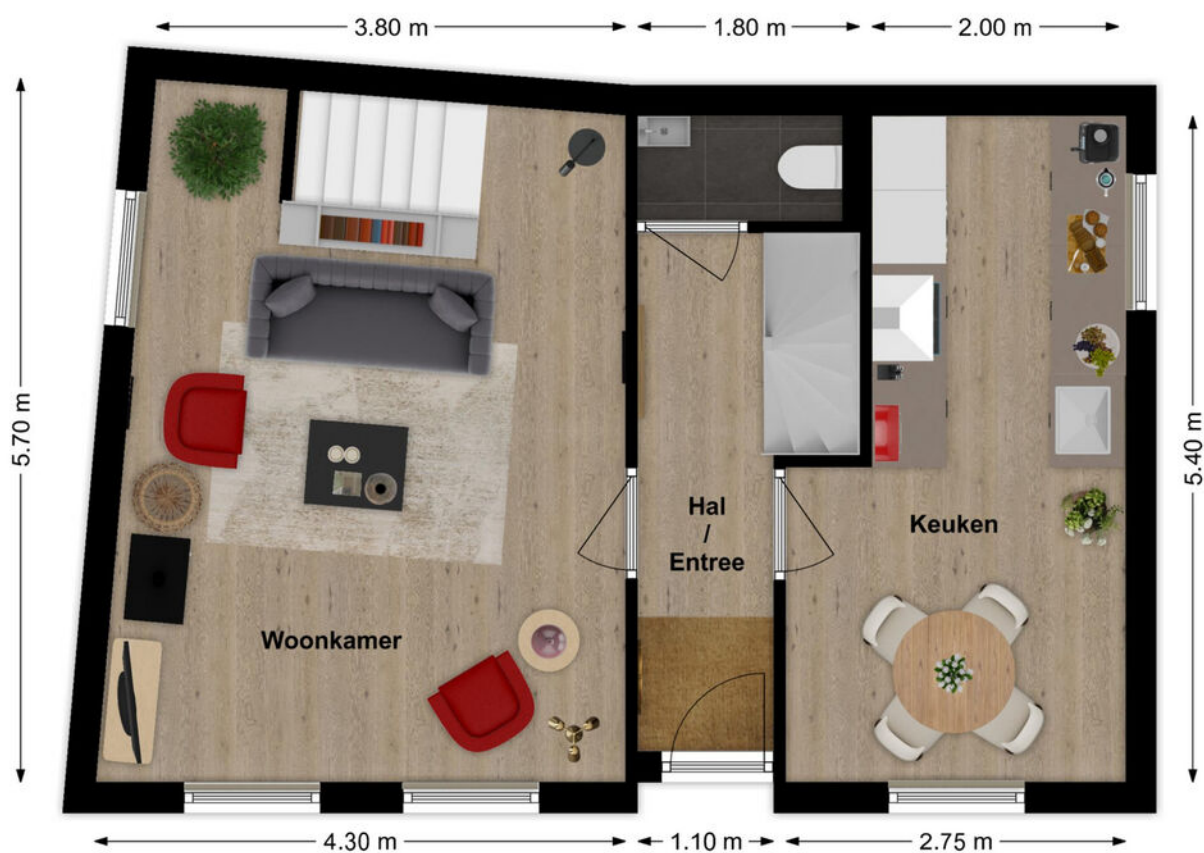


Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde geschakelde woning. Bouwjaar 1903. Betreft een woning met deels beton- en deels houten vloeren. De muren zijn vermoedelijke steens met voorzetwanden. Het dak betreft een zadeldak bedekt met dakpannen. Tijdens de verbouwing is de woning nagenoeg volledig geïsoleerd. Helaas had verkoper geen bewijsmateriaal voor een deel van de isolerende voorzieningen die zijn aangebracht. Het energielabel komt daardoor minder goed uit de verf. Voor verdere details, bijzonderheden, gebreken etc. zie vragenlijst.
- Volgens de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen voldoet het souterrain deels net niet helemaal aan de eisen om de ruimtes mee te reken met in het woonoppervlakte. De minimaal hoogte moet namelijk 2 meter zijn maar een deel voldoet hieraan net niet. Gezien de geringe afwijking en de potentie van het souterrain is in overleg zijn in overleg met de verkoper deze m2 toch meegenomen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Bij het bepalen van het woonoppervlakte is het souterrain deels meegenomen.
- Indicatie gewenste oplevering augustus 2025. 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



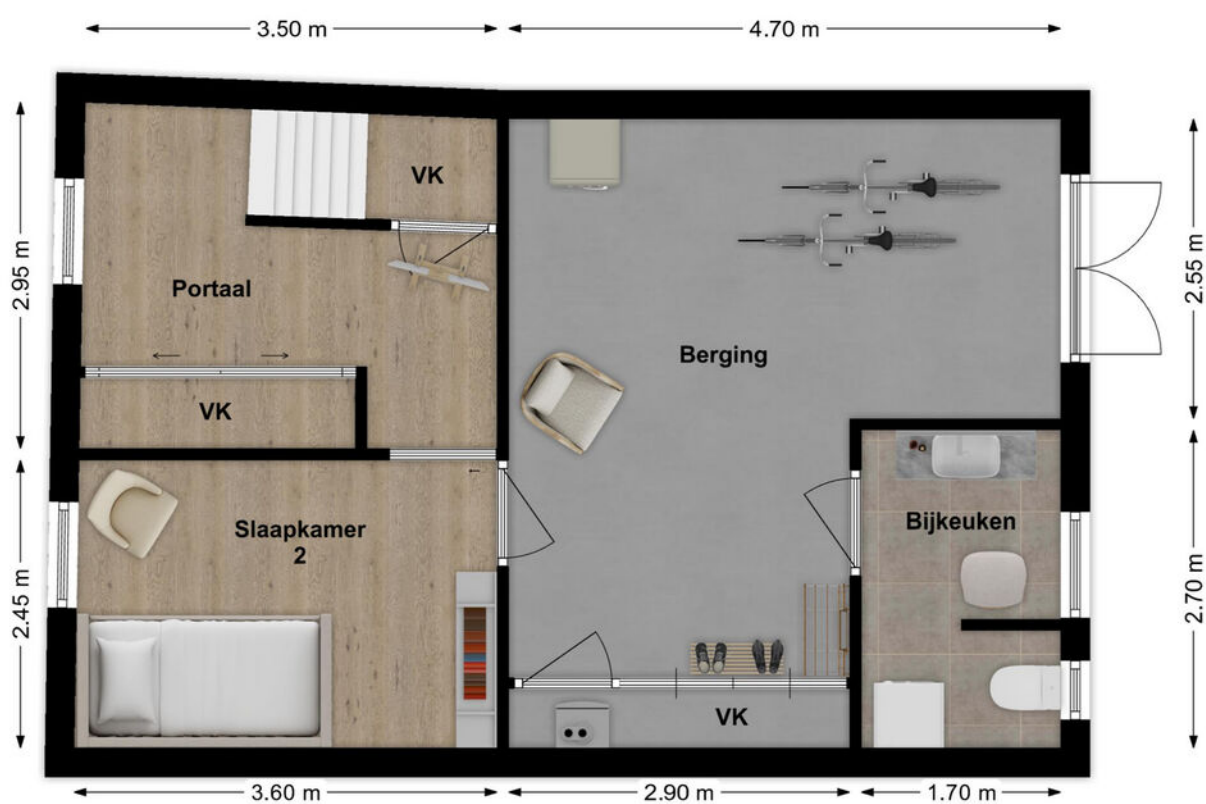
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Souterrain



3D Plattegrond

Souterrain



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Rijkswal 54, Woudrichem

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:	☐	☐	☐	☐

Rijkswal 54, Woudrichem

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	☐	☐	☐	☒

Rijkswal 54, Woudrichem

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:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Rijkswal 54, Woudrichem

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
180165628

Datum registratie
14-02-2025

Geldig tot
13-02-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

Rijkswal 54
4285AD Woudrichem
BAG-ID: 087401000005669

Detailaanduiding

Bouwjaar 1826
Compactheid 2,39
Vloeroppervlakte 97m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

C. Stam

Examennummer

55152244

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



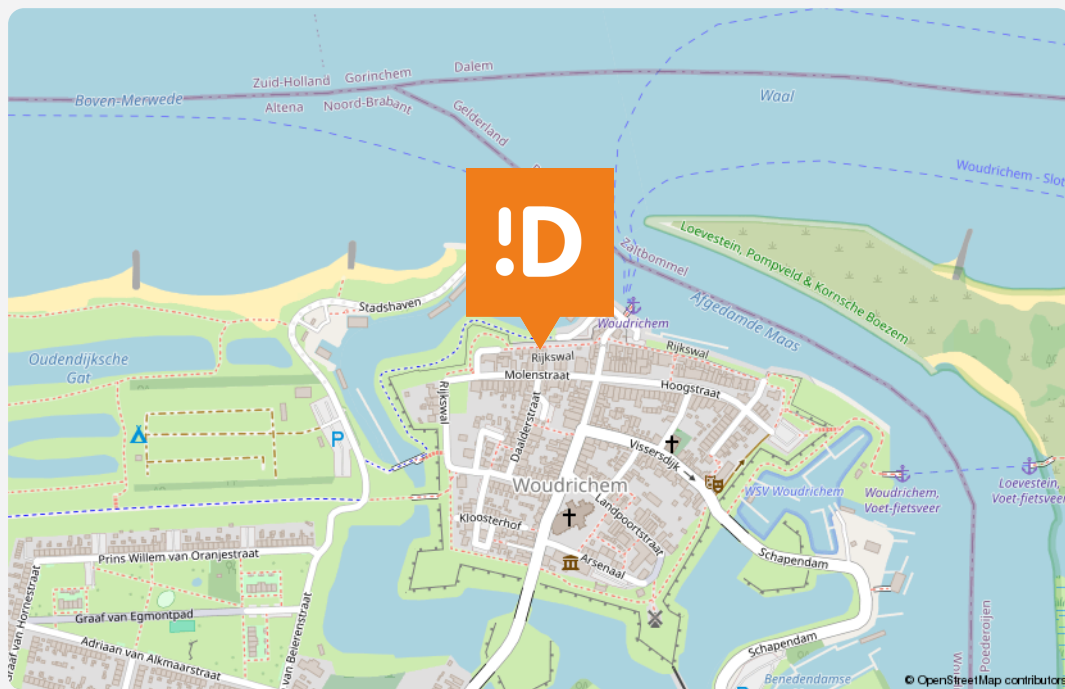
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



Op de kaart



Rijkswal 54

Woudrichem

Over de buurt

Slenter langs de stadswallen, ontdek de jachthaven, geniet van een hapje op een van de terrasjes of neem de veerpont naar Gorinchem of Slot Loevestein. Met de auto zit je binnen een half uur in steden als Den Bosch, Breda of Dordrecht – en Rotterdam of Tilburg zijn ook dichtbij. Dit huis is een pareltje op een van de mooiste plekken die Nederland te bieden heeft. Hier woon je midden in de geschiedenis, met alle comfort van nu!

Plaats een bod



Bieden op Rijkswal 54, Woudrichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Rijkswal 54, Woudrichem.

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