



Vraagprijs € 365.000 K.K.

Vlinderslag 28

Almkerk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Vlinderslag 28 is een complete en instapklare woning waar 'wonen' direct kan beginnen!

Woonoppervlakte	106m²
Perceeloppervlakte	141m²
Inhoud	350m³
Bouwjaar	2000
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	AWB, 2000

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

In een rustige, groene woonwijk aan de rand van Almkerk staat deze nette en instapklare tussenwoning. Een huis waar je zo in kunt trekken, met drie slaapkamers, een moderne keuken en een zonnige tuin met veranda. Dankzij de volledige isolatie, dubbele beglazing én zonnepanelen is deze woning niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig – het energielabel A is hier dan ook geen verrassing. De woning biedt volop praktische leefruimte, binnen én buiten, en is daarmee een ideale plek voor starters, jonge gezinnen of doorstromers die op zoek zijn naar een zorgeloze woonomgeving.

Wonen en Koken

Bij binnenkomst via de entree aan de voorzijde ervaar je direct de ruimtelijkheid van de woning. De woonkamer en keuken zijn op een slimme manier met elkaar verbonden via een halfopen opstelling, wat zorgt voor een logische en praktische indeling. Grote raampartijen en openslaande tuindeuren laten veel daglicht binnen, waardoor de ruimtes licht, fris en uitnodigend aanvoelen. De woonkamer is afgewerkt met een stijlvolle parketvloer die warmte en sfeer toevoegt aan het geheel. De keuken is in 2020 vernieuwd en straalt rust en moderniteit uit door de neutrale kleurstelling. Dankzij de tijdloze afwerking past hij moeiteloos in uiteenlopende interieurstijlen. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, een design afzuigkap, een koelkast, combimagnetron en een vaatwasser.

Slapen en Baden

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers. Elke kamer is voorzien van elektrische rolluiken. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor slaap-, werk- of hobbyruimte. De zolderverdieping is op dit moment één open ruimte, maar biedt voldoende oppervlak om eenvoudig één of twee extra kamers te realiseren. De badkamer is fris en functioneel, afgewerkt met blauw-witte tegels. De ruimte beschikt over een wastafel, een zwevend toilet en een douchevoorziening.

Buitenleven

De achtertuin heeft goede balans tussen groen en gemak, met een onderhoudsvriendelijke inrichting, zonder in te leveren op sfeer. Er is een fraaie veranda aanwezig van circa 5 bij 3,5 meter, compleet met zonnenscherm. Daarnaast is er een praktische berging van ongeveer 3 bij 2 meter. De tuin heeft een luxe uitstraling dankzij de grote 1x1 meter tegels, gecombineerd met beplanting zoals een prachtige Blauweregenvorst die in het voorjaar volop in bloei staat.

Locatie

Almkerk is een gemoedelijk dorp in de gemeente Altena. De gemeente heeft een mega centrale ligging tussen de steden Gorinchem, Breda en Utrecht, zo bieden deze steden zich aan binnen een half uur rijden. Vlinderslag 28 ligt aan de rand van het dorp, in een rustige en kindvriendelijke buurt. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, zoals een grote Albert Heijn, basisscholen, sportverenigingen en diverse eetgelegenheden. Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen, met volop groen, water en wandelroutes in de directe omgeving.



Hal & Toilet



Wonen





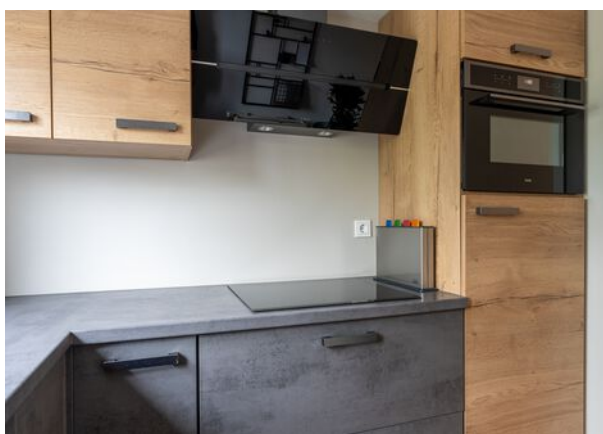
Voordelen

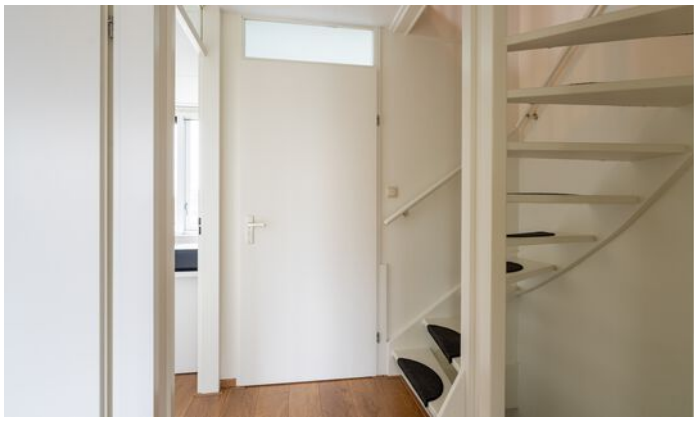
- Instapklaar en goed onderhouden
- Energiezuinig, 9 zonnepanelen
- Gezellig woonkamer
- Mooie keuken
- 3 slaapkamers en een ruime zolder
- Zonnige tuin
- Ligging in een rustige woonwijk
- Mooie omgeving



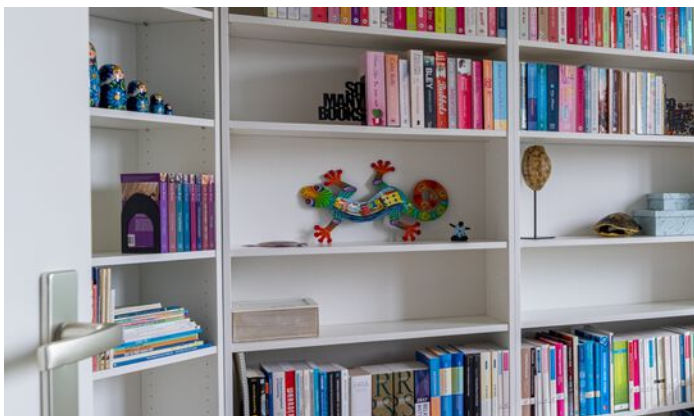


Koken





Slapen



Baden



Zolder



Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 2000;
 - CV betreft een AWB uit 2000;
 - Meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
 - 9 zonnepanelen uit 2022;
 - Keuken vernieuwd in 2020;
 - Tuin vernieuwd in 2015;
 - Elektrische rolluiken aanwezig;
 - Oplevering kan per direct.

- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

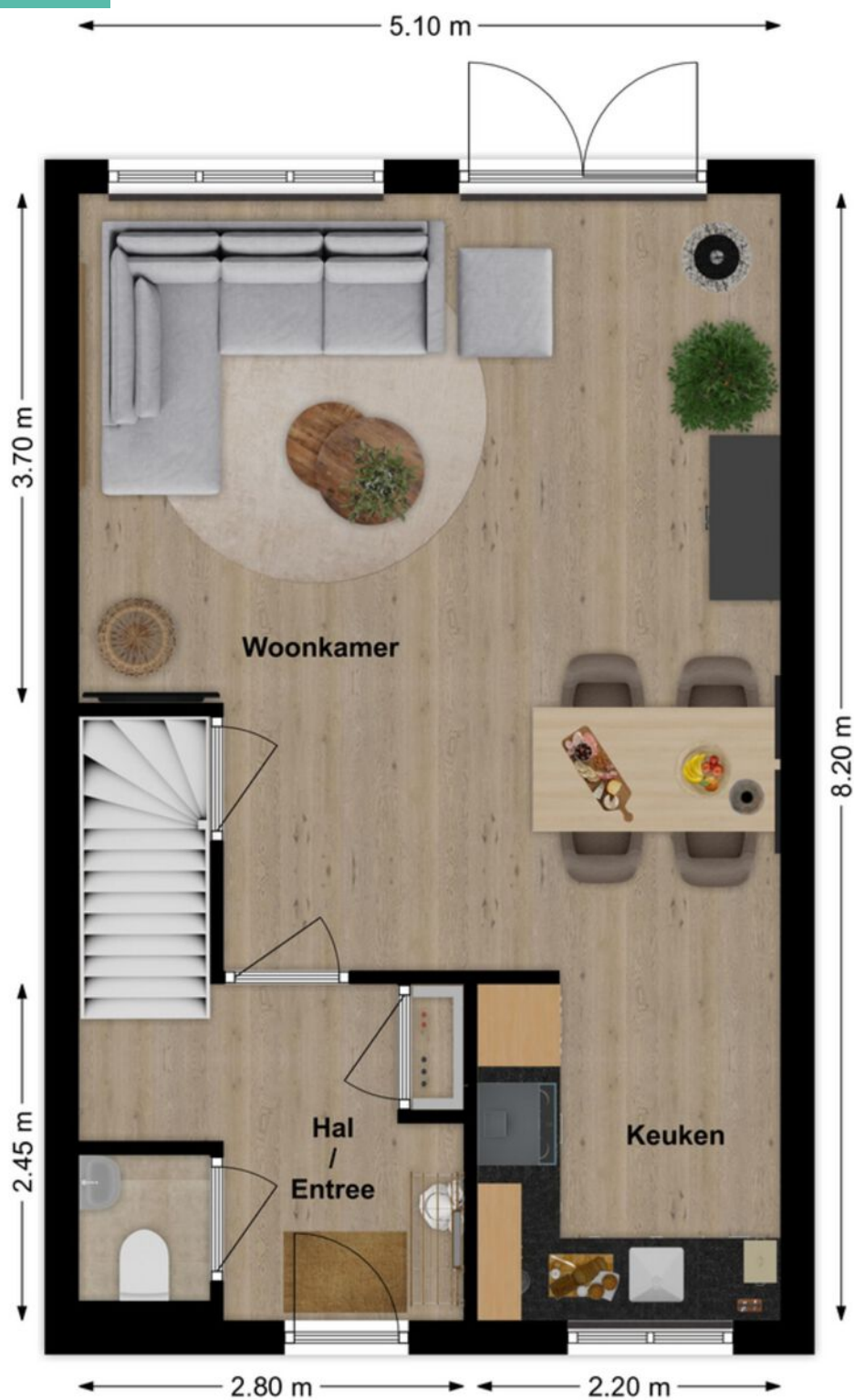
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- 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 koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jou onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



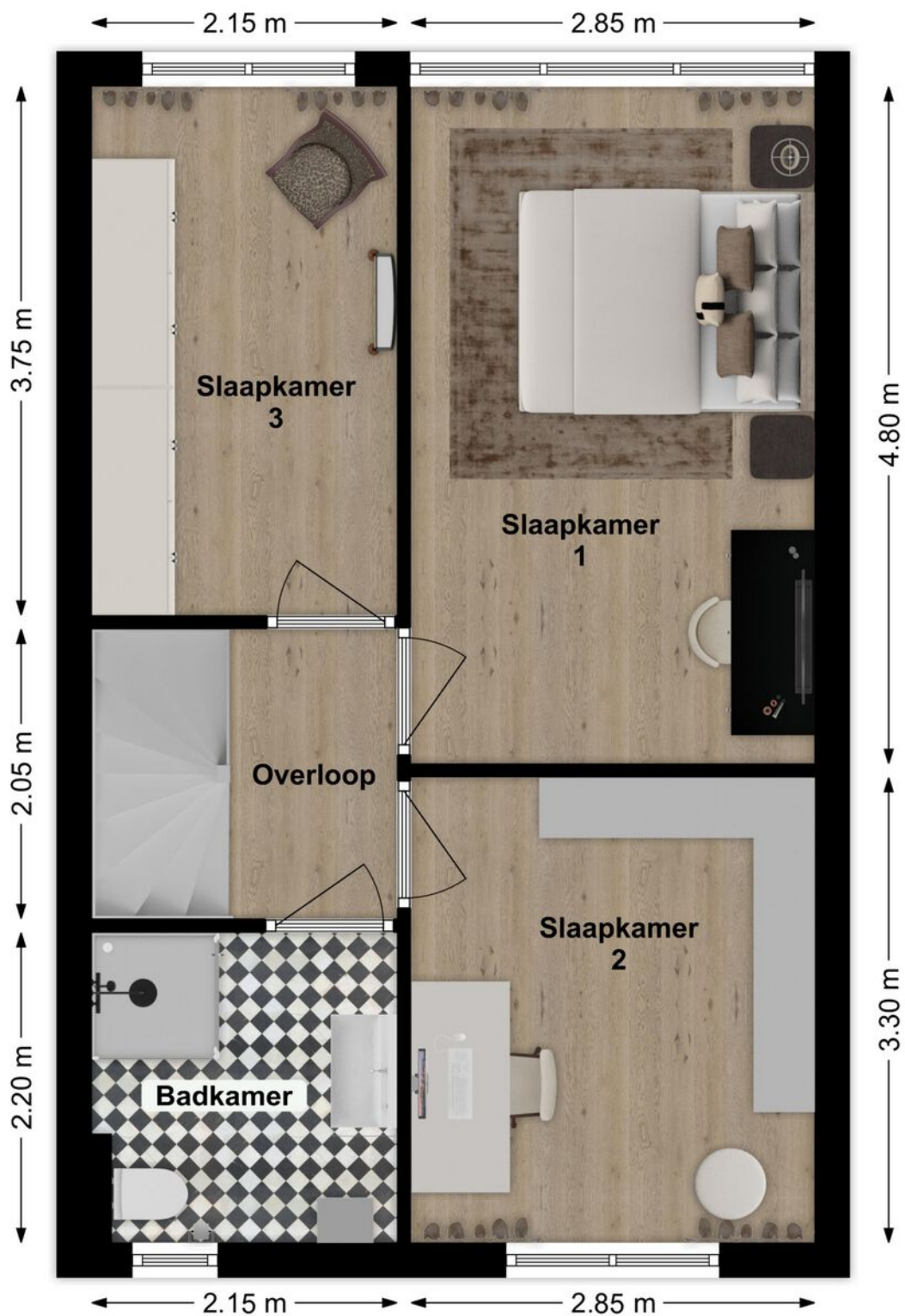
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



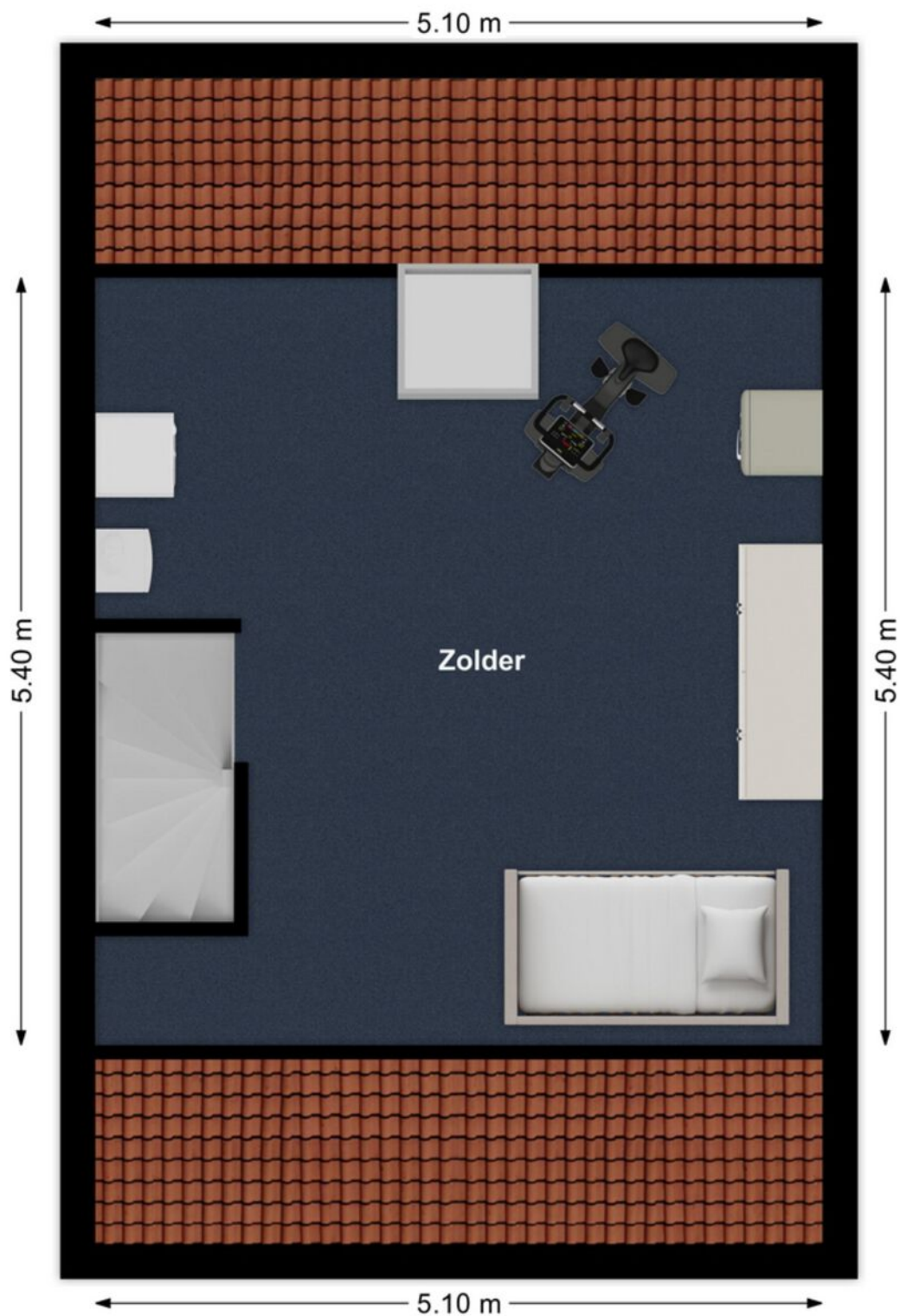
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Vlinderslag 28, 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 OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overkapping + verlichting	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter Etages:	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen Etages:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐

Vlinderslag 28, 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	☐	☐	☐	☒

Vlinderslag 28, 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	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Vlinderslag 28, Almkerk

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie E

Perceel 2062

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



Vlinderslag 28

Almkerk

Over de buurt

Almkerk is een gemoeidelijk dorp in de gemeente Altena. De gemeente heeft een mega centrale ligging tussen de steden Gorinchem, Breda en Utrecht, zo bieden deze steden zich aan binnen een half uur rijden. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, zoals een Albert Heijn, basisscholen, sportverenigingen en eetgelegenheden. Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen, met groen, water en wandelroutes in de directe omgeving.

Plaats een bod



Bieden op Vlinderslag 28, Almkerk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vlinderslag 28, 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