



Vraagprijs € 585.000 K.K.

Kerkstraat 4

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Uitkijkend op de plaats waar Maas en Waal tezamen komen ligt tegen de eeuwenoude vestingwal van Woudrichem dit unieke vestingpand met fantastisch terras + tuin.

Woonoppervlakte	81m²
Perceeloppervlakte	173m²
Inhoud	300m³
Bouwjaar	1950
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, volledig dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit, 2015

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wonen als een koning – in het hart van vestingstad Woudrichem!

Sta je op het terras of in de daktuin? Dan voel je het meteen: dit is geen doorsnee woning, dit is jouw eigen paleisje boven de stad! Met een weids uitzicht over de Maas en de Waal, Gorinchem en zelfs Slot Loevestein aan de horizon. Ondertussen dobberen de bootjes in de haven onder je door en lopen de mensen nietsvermoedend voorbij – terwijl jij alles vanaf je troon gadeslaat. Klinkt goed, toch?

En dan het huis zelf: een plaatje! Dit stadspand is met liefde en gevoel voor stijl verbouwd tot een sfeervolle en comfortabele woning. Alles klopt – van de indeling tot de afwerking. Hier woon je royaal én karaktervol, precies zoals het hoort in zo'n unieke omgeving.

Benieuwd? Kom vooral kijken. Maar pas op ... voor je het weet ben je verkocht!

Wonen & Koken

Ruimte, licht en sfeer – dat is wat je hier vindt! De bovenverdieping is dé plek waar je lekker samenkomt: de woonkamer heeft een open nok en rondom raampartijen die uitkijken op de stadshaven en de rivieren. Je zit hier echt in het hart van de stad. De schouw met open haard zorgt voor een gezellige sfeer en er is een deur naar het terras voor als je buiten wilt genieten van het uitzicht of het zonnetje. De keuken is praktisch én charmant, met een hoekopstelling, een aparte kastenwand en een gezellige zitbank. Tussen de woonkamer en de keuken vind je de trap naar de benedenverdieping – perfect voor een vlotte verbinding tussen de twee verdiepingen.

Slapen & Baden

Slapen doe je hier een verdieping lager – en nee, dat is niet vreemd, dat is juist bijzonder! Eenmaal beneden merk je direct: dit klopt helemaal. Je vindt hier twee fijne (slaap)kamers, een separate toiletruimte en een stijlvolle badkamer. Deze is ingericht met een ruime inloofdouche en een modern wastafelmeubel met dubbele lades en een elegante waskom. En alsof dat nog niet genoeg is, heb je hier ook nog praktische extra's zoals een handige berging met aansluitingen voor je wasmachine en droger, de cv-opstelling, extra opbergruimte én een tweede toegangsdeur naar de straat. Handig én charmant!

Buitenleven & Locatie

Het buitenleven hier is echt iets bijzonders. Terwijl het stadse leven zich beneden afspeelt, zit jij heerlijk rustig in je eigen terrastuin: een unieke plek boven de vesting, met de hele dag zon! Het terras is aangelegd met Bankirai hout, sfeervol oud straatwerk en een bijpassende buitenkeuken – ideaal voor lange zomeravonden. De tuin wordt omsloten door een klassiek gietijzeren hekwerk en is fraai aangelegd met een grindpad, zonnig terras en groene borders. Een plek die je moet beleven om echt te begrijpen hoe bijzonder het is!



Hal, Toilet & Bijkeuken



Wonen





Voordelen

- Toplocatie
- Mega dakterras
- Fantastisch uitzicht
- Instapklaar
- 2 slaapkamers
- Vlakbij de haven





Koken





Slapen



Baden & Wassen





Buitenleven





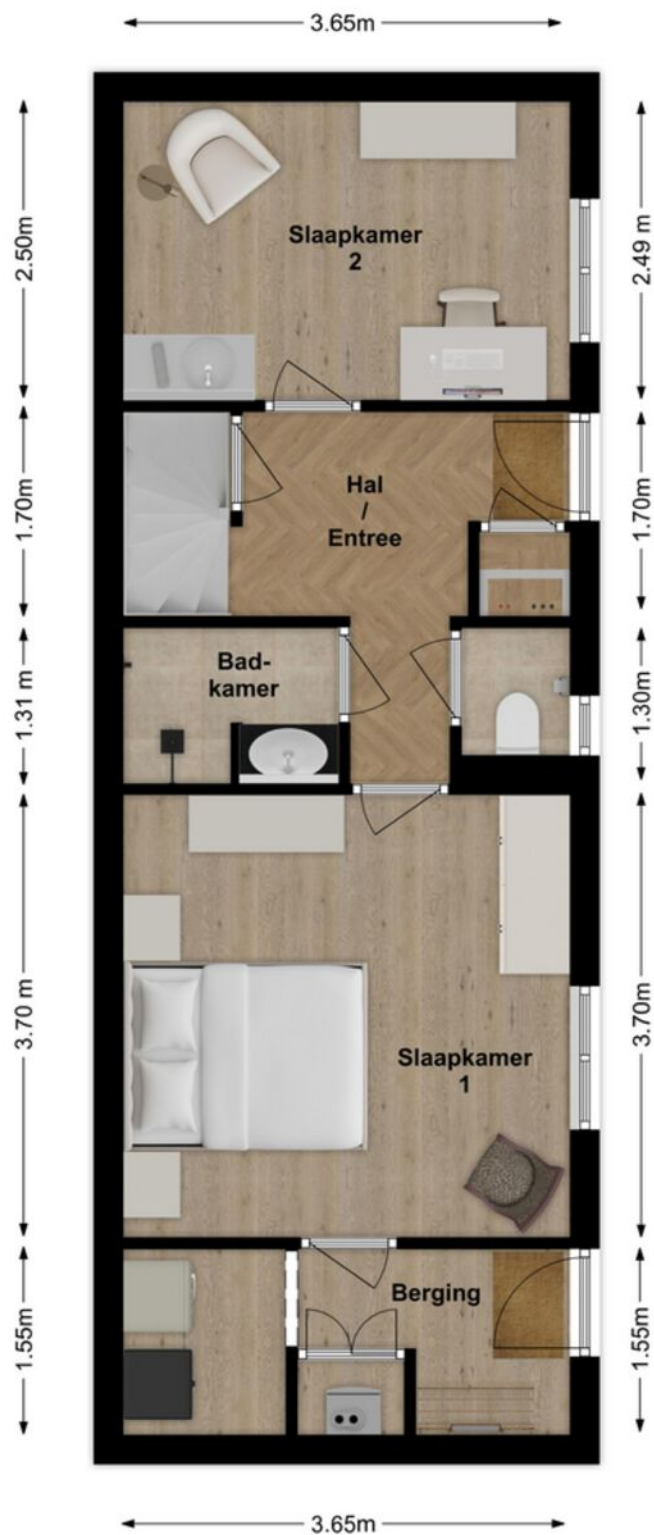


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer van beton met daarop geïsoleerde houten gevels en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloer is van houten delen. Verder is de woning deels voorzien van isolerende beglazing. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Kenmerken van de woning: Bouwjaar volgens de gemeentelijke administratie is 1950; Cv-opstelling, type Nefit, bouwjaar 2015; Meterkast heeft 7 groepen en 2 aardlekschakelaars; De keuken is uitgerust met een inductie kookplaat, schouw met afzuiging, vaatwasser en een Smeg oven; In de tuin mag geen uitzicht belemmerende bebouwing worden geplaatst; Het pand is een beschermd stadsgezicht; Horeca is niet toegestaan wel bewoning, kantoor etc.. Oplevering in overleg.
- 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 Kerkstraat 4, 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:	☐	☐	☐	☐

Kerkstraat 4, 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	☐	☐	☐	☒

Kerkstraat 4, Woudrichem

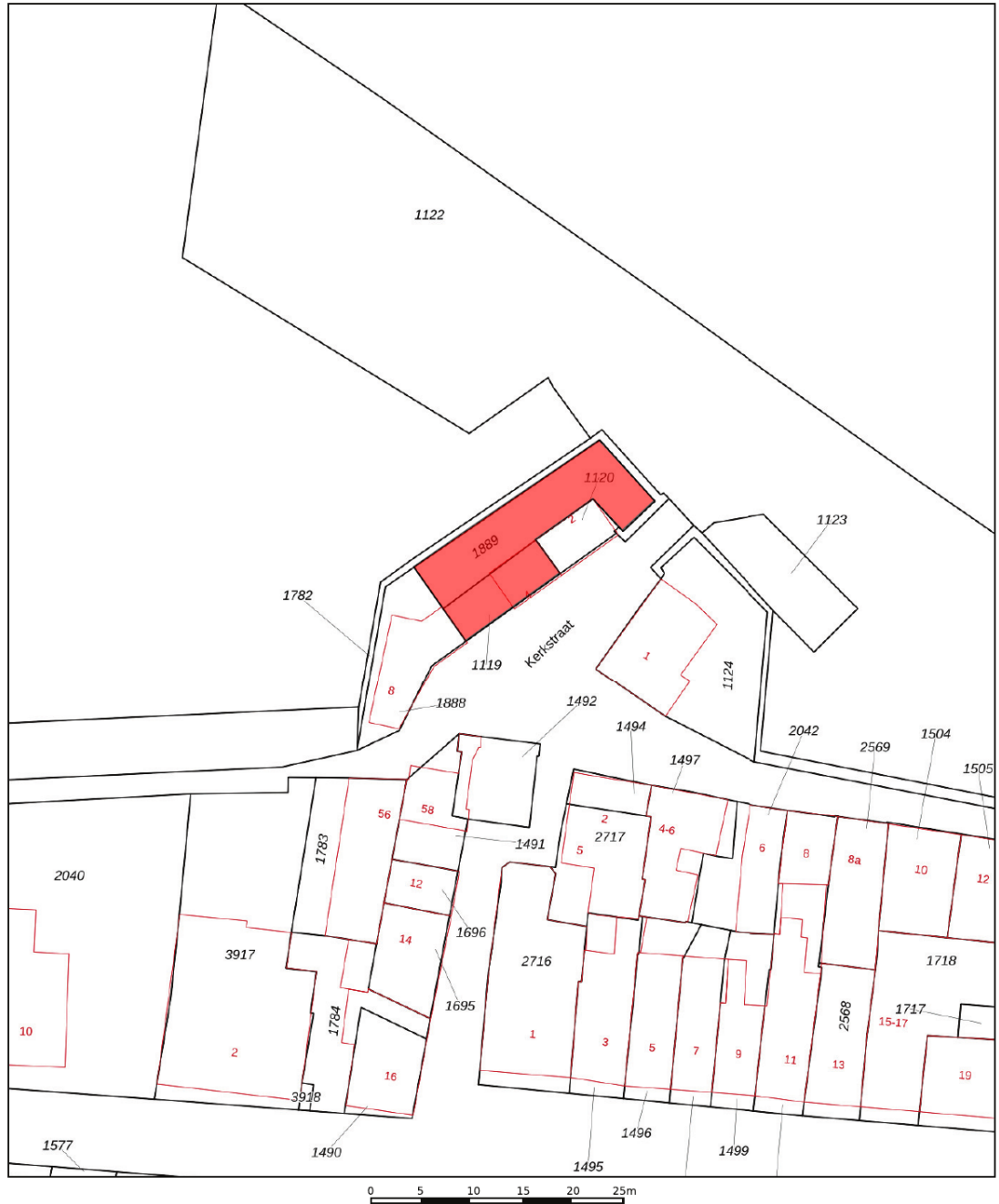
Lijst van zaken

	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	☐	☐	☐	☒
Alle meubels	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

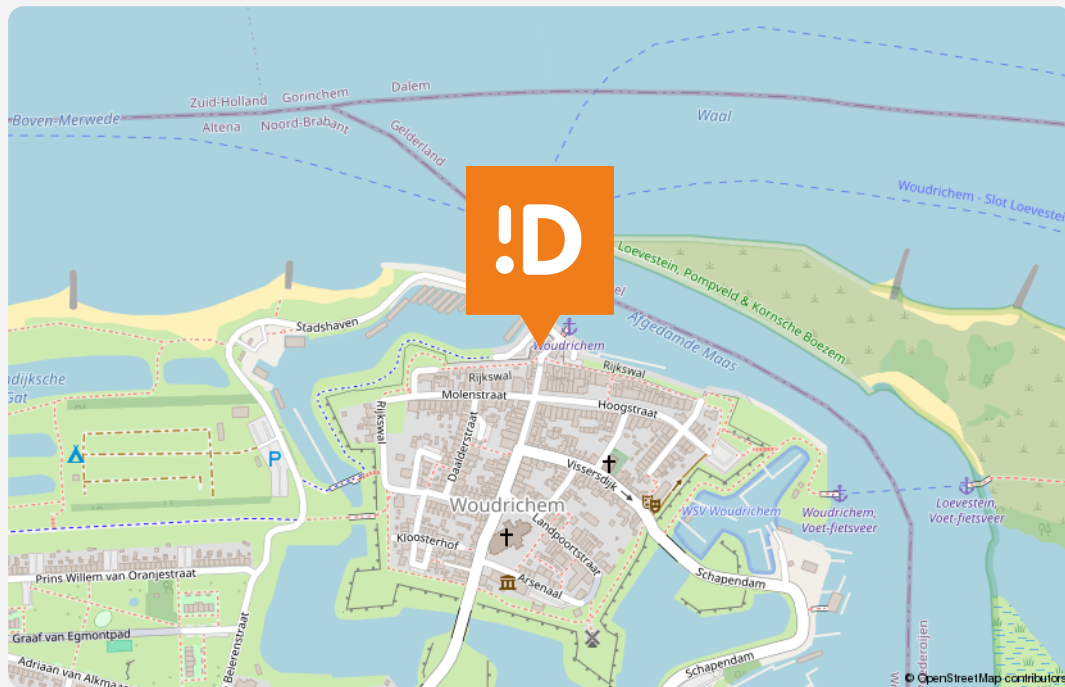
Kerkstraat 4, Woudrichem

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



Op de kaart



Kerkstraat 4

Woudrichem

Over de buurt

Woudrichem is een plaatje van een vestingstad, waar je dagelijks geniet van historie, sfeer en water om je heen. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik en op loopafstand vind je leuke winkels, gezellige horeca en – jawel – de pont die je zó naar hartje Gorinchem brengt. De centrale ligging maakt het bovendien makkelijk om richting steden als Breda, Den Bosch en Gorinchem te reizen. En parkeren? Dat doe je gewoon net buiten de vestingwal.

Plaats een bod



Bieden op Kerkstraat 4, Woudrichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kerkstraat 4, 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