



Vraagprijs € 575.000 K.K.

Uitwijksestraat 6

Uitwijk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Sfeervolle woonboerderij, mooie woonkeuken, hele ruime woonkamer met houtkachel, zongerichte achtertuin, landelijke ligging, royale carport etc...

Woonoppervlakte	213m²
Perceeloppervlakte	342m²
Inhoud	700m³
Bouwjaar	1888
Aantal slaapkamers	7
Totaal aantal kamers	8
Energie label	E
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2025

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

In het pittoreske dorpje Uitwijk, verscholen in het prachtige landschap van het Land van Heusden en Altena, ligt deze charmante half vrijstaande woonboerderij. Een plek waar rust, ruimte en karakter samenkomen. Deze voormalige boerderij is door de jaren heen op smaakvolle wijze gemoderniseerd en aangepast aan de woonwensen van nu, zónder de authentieke charme te verliezen. Oude elementen zoals glas-in-loodramen, houten balken en een traditionele bedstede zijn behouden gebleven en geven het geheel een warme, eigen sfeer. Maar dat is niet alles: deze woning is verrassend ruim, zowel binnen als buiten. Denk aan een royale woonkamer met gezellige houtkachel, een luxe woonkeuken, zeven slaapkamers (waarvan één op de begane grond met eigen badkamer!), twee badkamers én een sfeervolle zolderkamer. Buiten geniet je van een zonnige tuin met klassieke details, een praktische berging en een handige carport. Kortom, een uniek geheel dat je gezien móét hebben.

Wonen & Koken – Warmte, licht en leefruimte

De begane grond van deze woning verwelkomt je met een ruime ontvangsthal, compleet met karaktervolle kelderruimte – ideaal voor het koel opslaan van voorraad of wijn. De centrale blikvanger van de woning is de indrukwekkende woonkamer, die door zijn formaat ruimte biedt aan twee gezellige zithoeken. De houtkachel vormt letterlijk het warme hart van het huis, perfect voor knusse winteravonden. Grote raampartijen zorgen voor een zee van licht en bieden een prachtig uitzicht over de tuin en omliggende natuur.

Vanuit de woonkamer bereik je de ruime woonkeuken, waar koken en gezelligheid samenkomen. Openslaande tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is uitgerust met een luxe opstelling, compleet met natuurstenen werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur. Hier kook je met plezier, of je nu een simpel ontbijt bereidt of een uitgebreid diner voor familie en vrienden.

Praktisch is ook de bijkeuken, met extra kastruimte en een aparte waskast waar je netjes de wasmachine en droger kwijt kunt. Verder is er een modern separaat toilet aanwezig op de begane grond.

Slapen & Baden – Comfort op elke verdieping

Een groot pluspunt van deze woning is de slaapkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen of als luxe logeerkamer. Deze kamer beschikt over een directe toegang tot een privé badkamer, compleet met inloofdouche, stijlvol wastafelmeubel en zwevend toilet.

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers, stuk voor stuk ruim en licht, waarvan drie met een dakraam. De overloop is voorzien van een vide en een dakraam voor extra lichtinval. De tweede badkamer is netjes ingericht met een douche, ligbad en wastafelmeubel – perfect voor het drukke gezinsleven. Een apart toilet met fonteintje maakt de verdieping compleet.

Buitenleven – Authentiek en functioneel

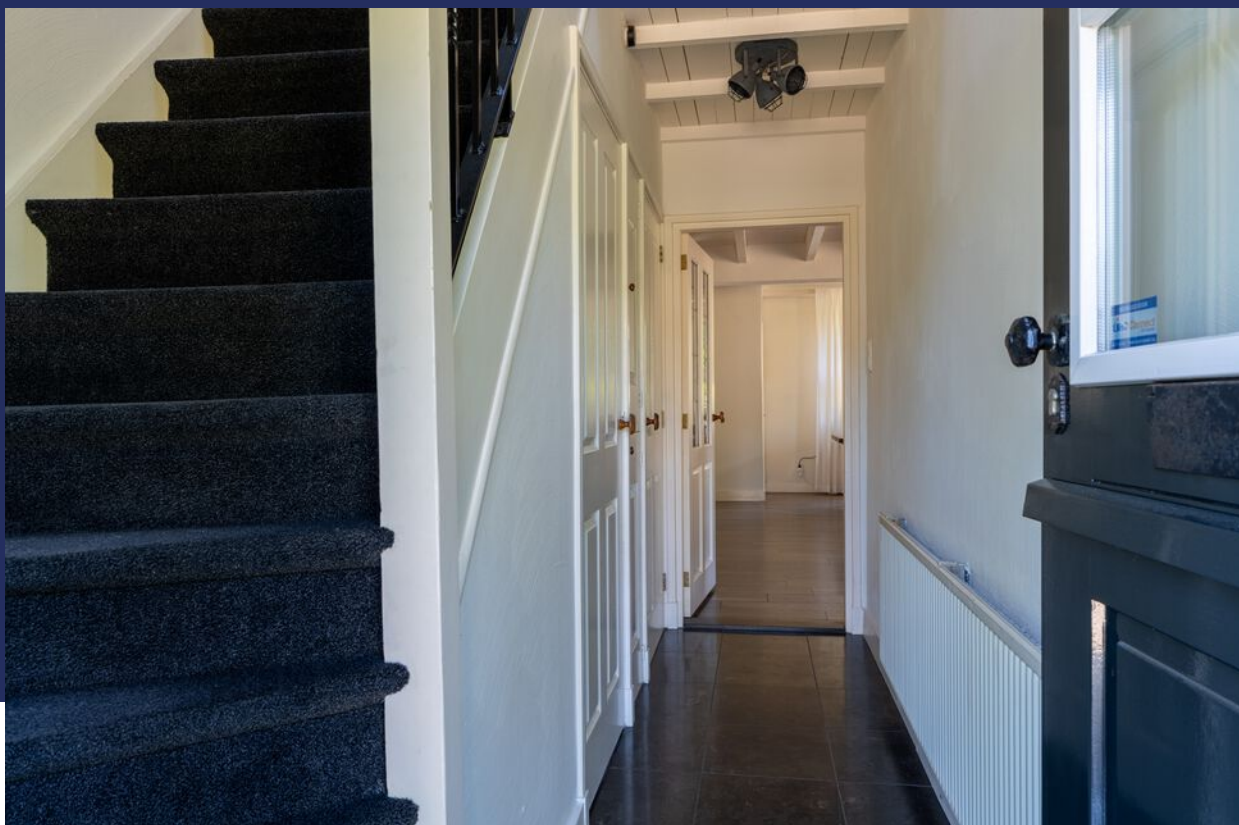
Ook buiten ademt deze woning sfeer. De zonnige tuin, gelegen op het zuiden, is aangelegd met oud straatwerk, plantenborders en sfeervolle leilinden – een plek waar je elk seizoen heerlijk kunt vertoeven. Of je nu in de zon wil zitten met een boek, een BBQ organiseert met vrienden of gewoon geniet van het uitzicht: deze tuin biedt het allemaal. Aan praktische berguimte geen gebrek. Er is een houten berging aanwezig, degelijke constructie van houten wanden, betontegels en een bitumen dak. Aansluitend vind je een royale carport van ca. 6.50 x 3.20 meter met een voorbereiding voor een laadpaal – klaar voor de toekomst!

Locatie – Landelijk en toch centraal

Uitwijk is een idyllisch dorpje in het hart van het Land van Heusden en Altena, een streek bekend om zijn rust, ruimte en waterrijke natuur. Hier woon je omringd door groene velden, boomgaarden en dijken, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. En dat alles op slechts enkele minuten van Woudrichem, het sfeervolle vestingstadje met winkels, horeca en andere voorzieningen. Dankzij de centrale ligging ben je snel op de 6 uitvalswegen richting steden als Gorinchem, Breda, Den Bosch en Utrecht. Daarmee is deze locatie ideaal voor wie wil ontsnappen aan de drukte, maar wél verbonden wil blijven met de rest van Nederland.



Hal / Entree



Wonen







Voordelen

- Sfeervolle woonboerderij
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Schitterende woonkeuken
- Master bedroom met badkamer op de begane grond
- 5 slaapkamers op de verdieping
- Heerlijke tuin
- Landelijke ligging





Koken



Gang



Slapen



Baden



Achterportaal & Toilet

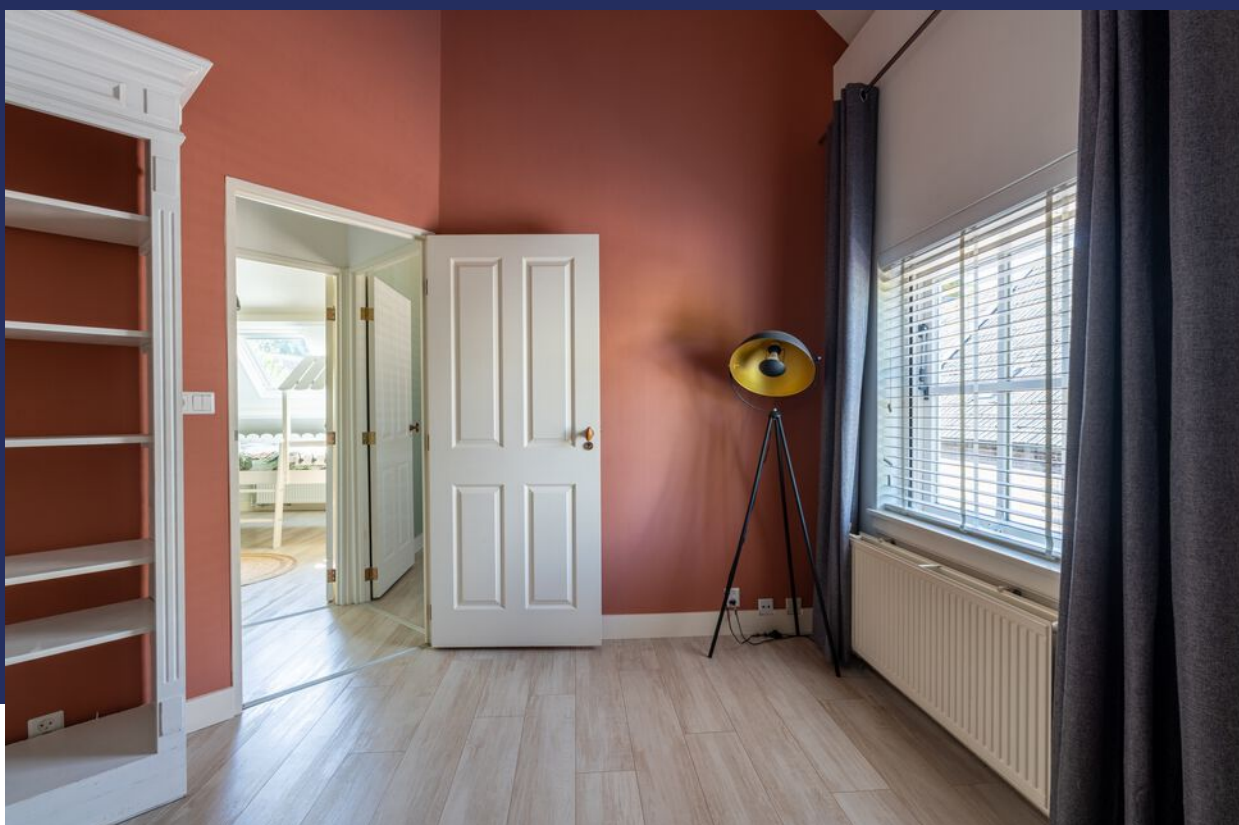


Overloop



Slapen







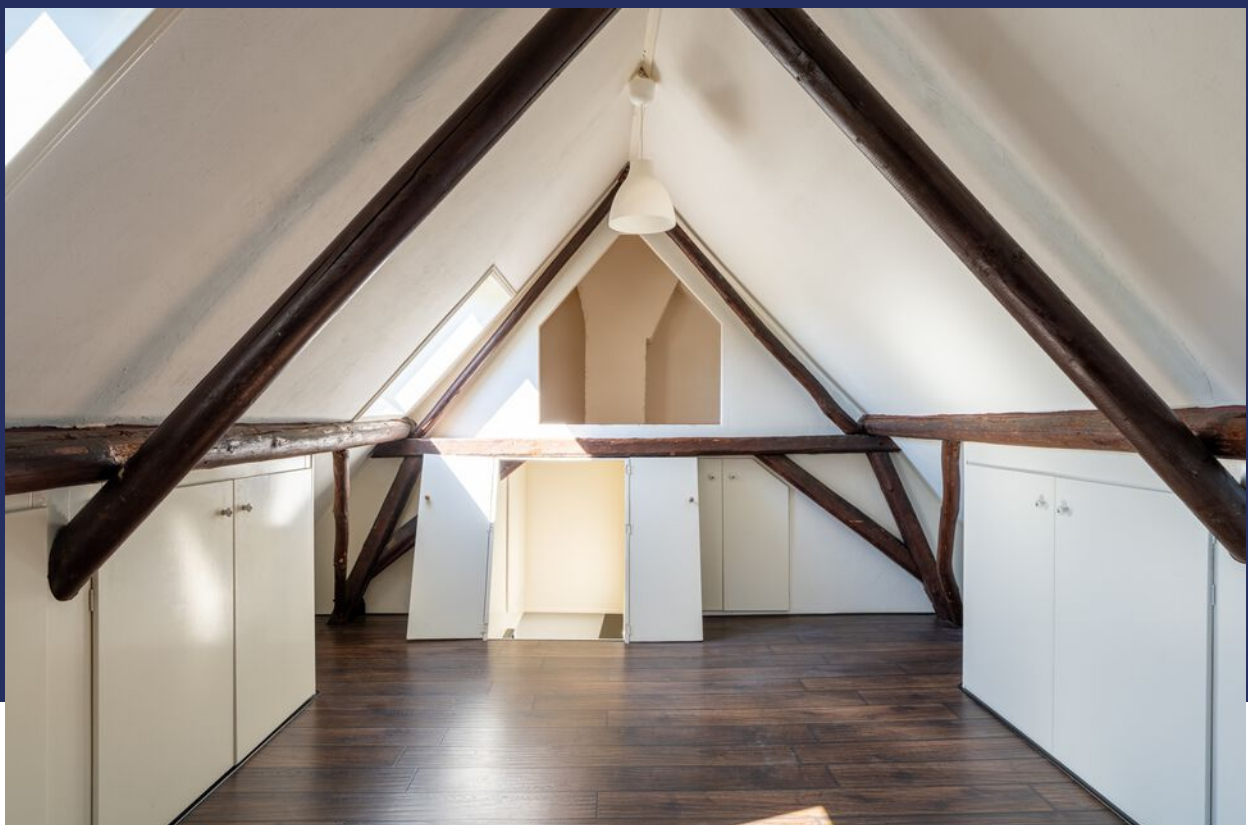


Baden





Zolder



Buitenleven









Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer van deels beton en deels houten delen. De gevels bestaan vermoedelijk uit steens metselwerk en het geheel is deels met pannen en deels met riet gedekt. Verder heeft de woning isolerende beglazing. Energielabel E. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Indicatie gewenste oplevering 3 november 2025. 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



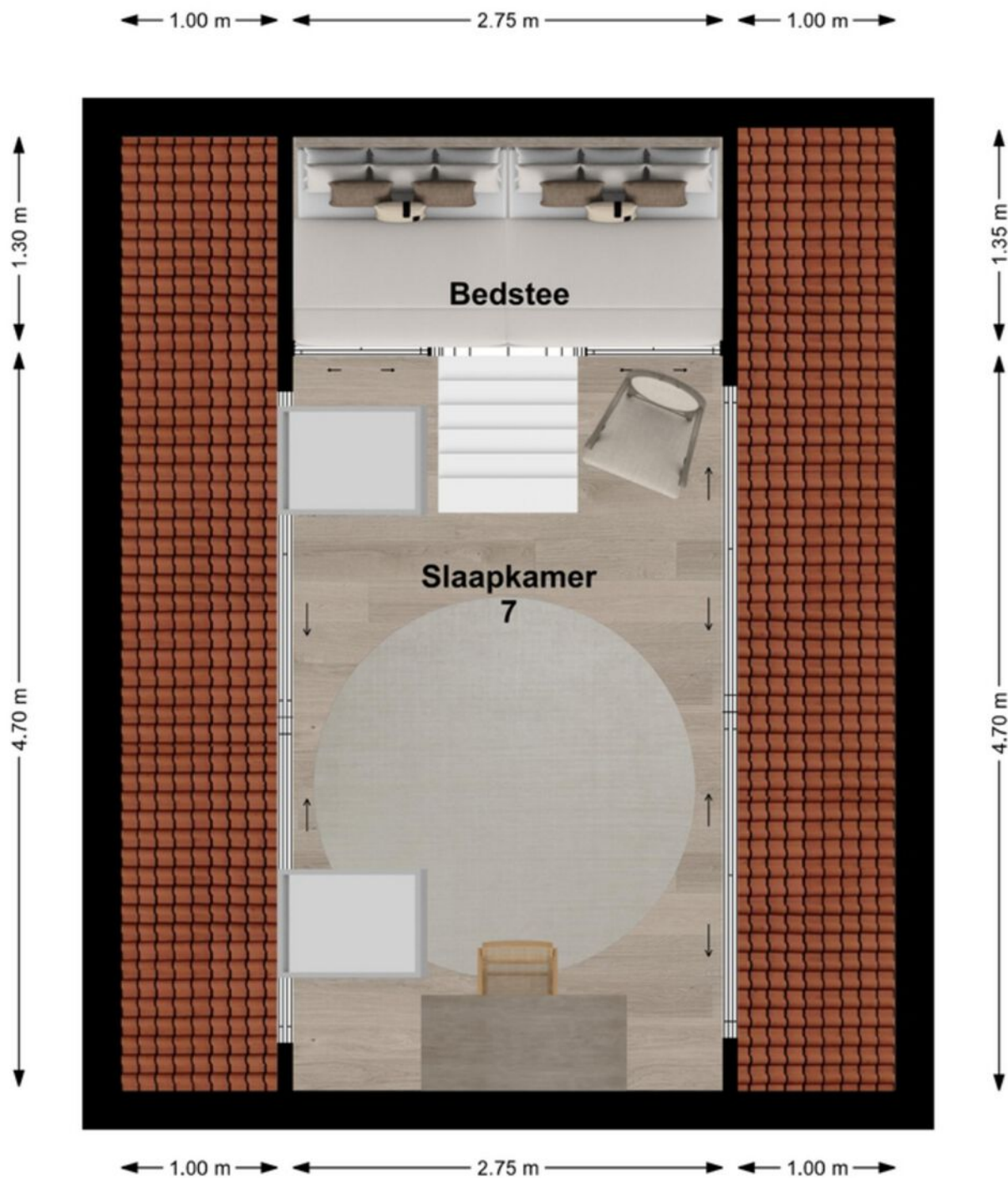
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Uitwijksestraat 6, Uitwijk

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:	☐	☐	☐	☐

Uitwijksestraat 6, Uitwijk

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	☒	☐	☐	☐

Uitwijksestraat 6, Uitwijk

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				
Telefoon toestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☒	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Diverse meubels en dergelijken zijn ter overname bespreekbaar. Inclusief de grote kast in de woonkamer, kledingskasten in de slaapkamer beneden, bed-frames boven.
Overige zaken in overleg.

Uitwijksestraat 6, Uitwijk

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Uitwijksestraat 6

4288JB Uitwijk

BAG-ID: 0874010000003995

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label E

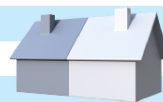
Registratienummer 549164108
Datum van registratie 22-09-2017
Geldig tot 22-09-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
(Extra) isolatie van uw buitenmuren
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Joris Willems
Examennummer 45309
KvK nummer 66602114

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

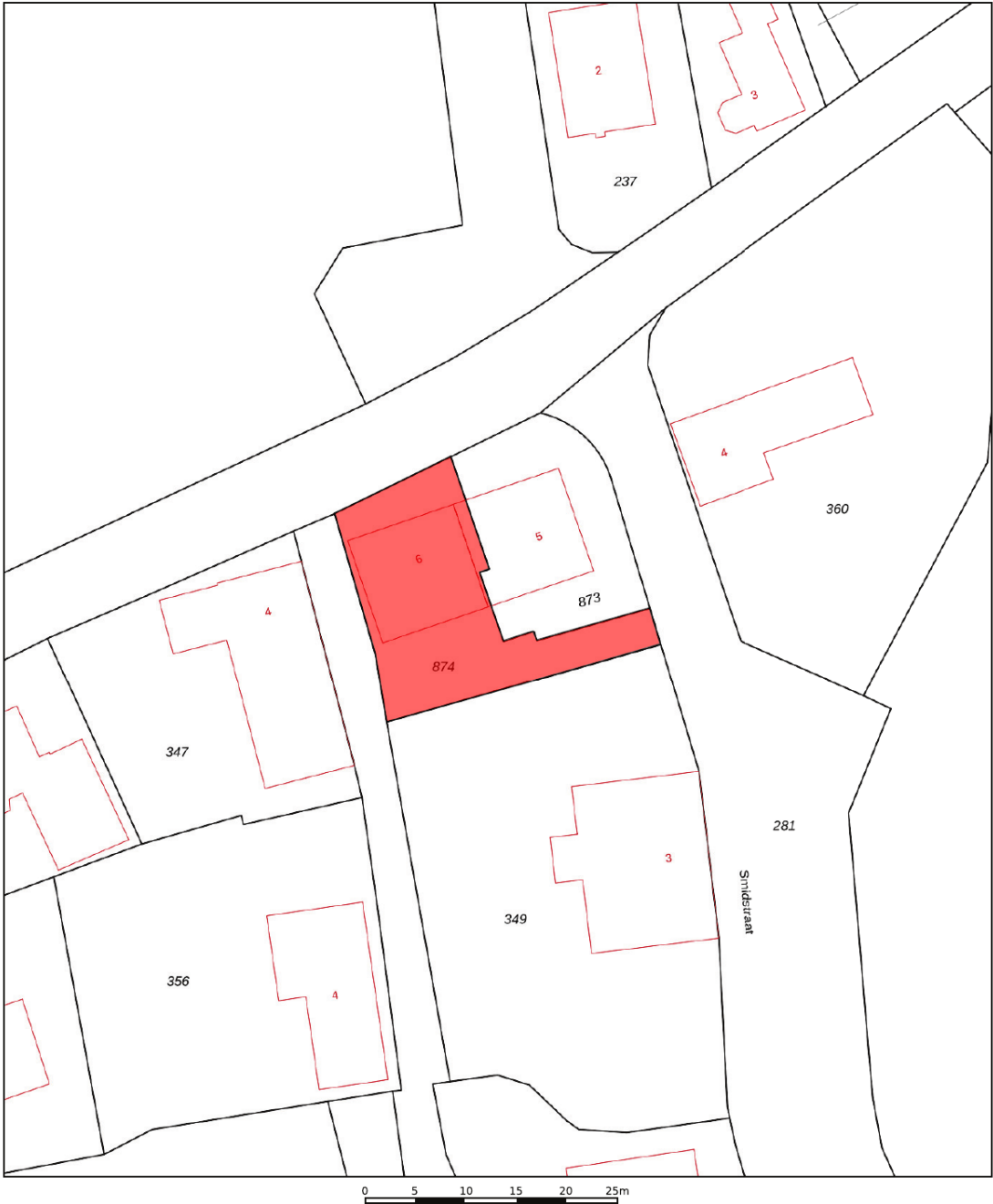
Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

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 14 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie G

Perceel 874

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



Uitwijksestraat 6

Uitwijk

Over de buurt

Uitwijk is een idyllisch dorpje in het hart van het Land van Heusden en Altena, een streek bekend om zijn rust, ruimte en waterrijke natuur. Hier woon je omringd door groene velden en dijken met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Dankzij de centrale ligging ben je snel in steden als Gorinchem, Breda, Den Bosch en Utrecht. Daarmee is deze locatie ideaal voor wie wil ontsnappen aan de drukte, maar wél verbonden wil blijven met de rest van Nederland.

Plaats een bod



Bieden op Uitwijksestraat 6, Uitwijk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Uitwijksestraat 6, Uitwijk.

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!



[illegible]

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