



Vraagprijs € 450.000 K.K.

Burg. H. Blokstraat 23

Almkerk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Ruime en praktische twee-onder-een-kapwoning met grote uitbouw en dakkapel aan de achterzijde.

Woonoppervlakte	130m²
Perceeloppervlakte	257m²
Inhoud	510m³
Bouwjaar	1976
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	dakisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming (aanbouw)
Type CV ketel	Nefit, 2022

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage ligt op een mooie plek midden in Almkerk. Dit dorp biedt een fijne sfeer en is centraal gelegen, met alle dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Dankzij de uitbouw heeft de woning een ruime en flexibele indeling. Je kunt maar kiezen waar je wil zitten. Bij de houtkachel of heerlijk in de aanbouw met zicht op de tuin. Het huis is prima geïsoleerd met dubbel glas en dakisolatie en de uitbouw is volledig geïsoleerd. Verder zijn er 14 zonnepanelen aanwezig. De woning heeft nu energielabel C maar een B zou ook haalbaar moeten zijn. De tuin achter biedt veel privacy en je kunt hier zowel in de zon als in de schaduw zitten.

Wonen:

Via een nette hal aan de voorzijde van de woning betreedt je het huis, waar zich ook de meterkast bevindt. De lichte en ruime woonkamer heeft grote ramen en een lichtkoepel in de eethoek, waardoor het binnen altijd aangenaam licht is. De sfeervolle houtkachel maakt de ruimte extra gezellig, vooral in de wintermaanden. Door de speelse indeling, met de keuken in het midden, is de ruimte op verschillende manieren in te richten. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische bijkeuken met extra lichtkoepel en een modern toilet met zwevend closet en fontein. De tuinkamer is voorzien van vloerverwarming.

Koken:

De open keuken is een geweldige plek voor kookliefhebbers. Landelijke opstelling met spoeleiland en kookgedeelte voorzien van een 5-pits Falcon fornuis, twee ovens, een grill, een lade voor extra gemak en een grote brede schouw met afzuigunit. Verder is de keuken uitgerust met een koel/vriescombinatie, een vaatwasser en een mooie ingebouwde kastenwand met ladesystemen en servieskasten. De opstelling is tijdloos en ook gemakkelijk aan te passen naar een andere kleur.

Slapen en baden:

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met veel natuurlijk licht. De grootste slaapkamer heeft een vaste kastenwand en een royale kleedhoek. De tweede slaapkamer heeft een praktische wastafel en biedt ook ruimte voor een 2-persoonsbed. De badkamer is uitgerust met een ligbad/douche, een zwevend toilet, een wastafelmeubel en een designradiator. Hoewel de badkamer niet de nieuwste is, is deze goed onderhouden en volledig functioneel. De 3e slaapkamer op de zolderetage is door de grote dakkapel groter dan verwacht. Dit is een volwaardige kamer met vaste kastruimte.

Buitenleven:

De tuin ligt op het noordwesten, waardoor je kunt genieten van de zon en de schaduw. Dankzij de openslaande deuren heb je vanuit de tuinkamer direct toegang tot de tuin. Het terras achter het huis is een fijne plek om te ontspannen en achterin de tuin is een extra zitplekje. De garage (7,05 x 2,85 meter) is uitgerust met elektra en water en biedt veel opbergruimte. De voortuin is netjes en onderhoudsvriendelijk ingericht en de oprit biedt plaats aan twee auto's.



Wonen



Koken





Voordelen

- Ruime woning met uitbouw
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Mooie landelijke keuken
- 3 ruime slaapkamers
- Aangebouwde garage
- 14 zonnepanelen
- Veel voorzieningen in de buurt
- Mooie, rustige omgeving



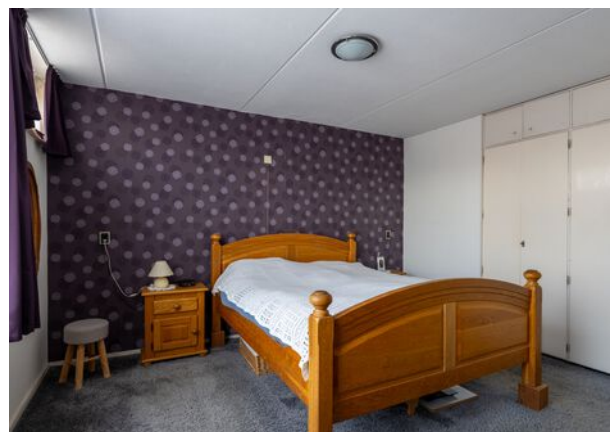


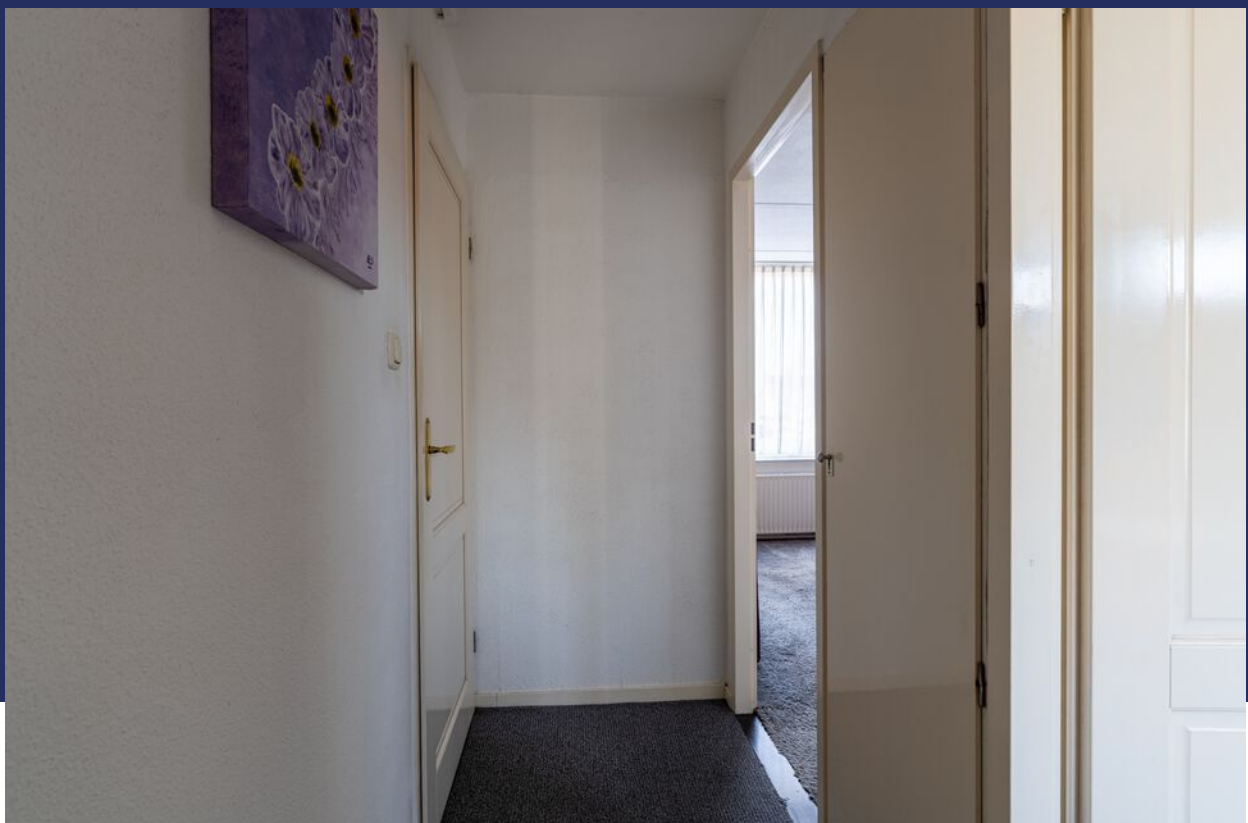


Portaal & Toilet



Slapen

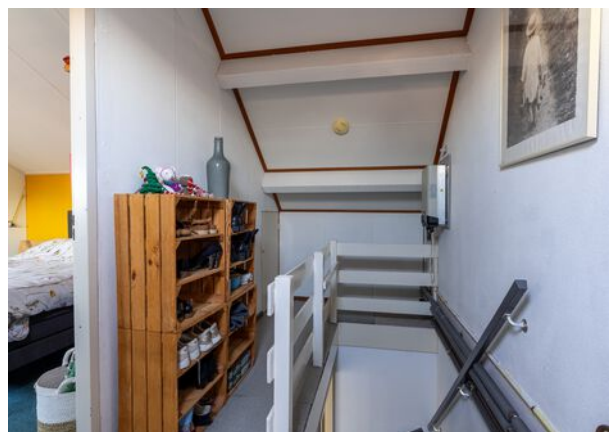




Baden



Zolder



Buitenleven



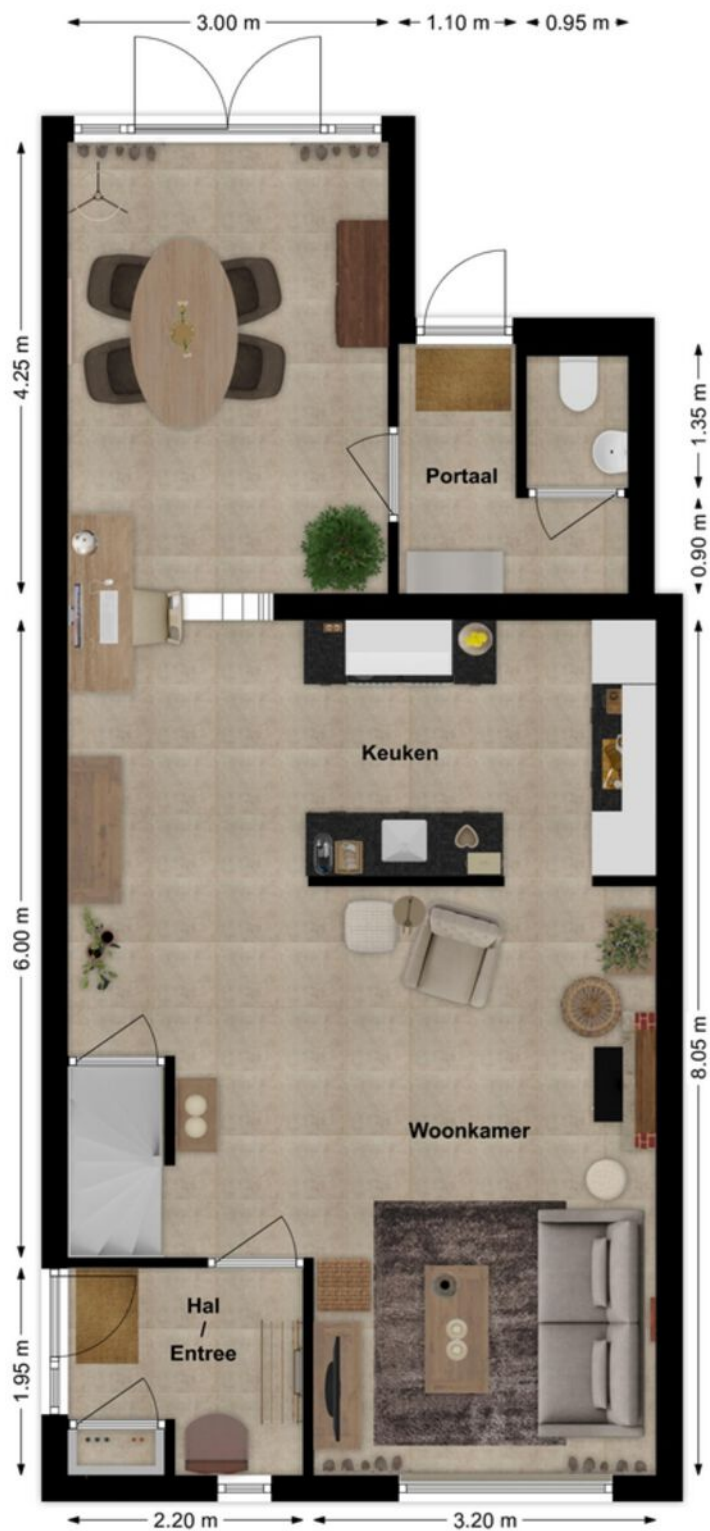


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het dak is geïsoleerd en alle kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing. Ook is de aanbouw volledig geïsoleerd. Er liggen 14 zonnepanelen op het zuiden en het energielabel is C. Verder is er een Nefit cv-ketel uit 2022 en een meterkast met 8 groepen, aardlekschakelaar, krachtstroom en kookgroep. Ook is er glasvezel aanwezig.
- 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 bouwkwiteit 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



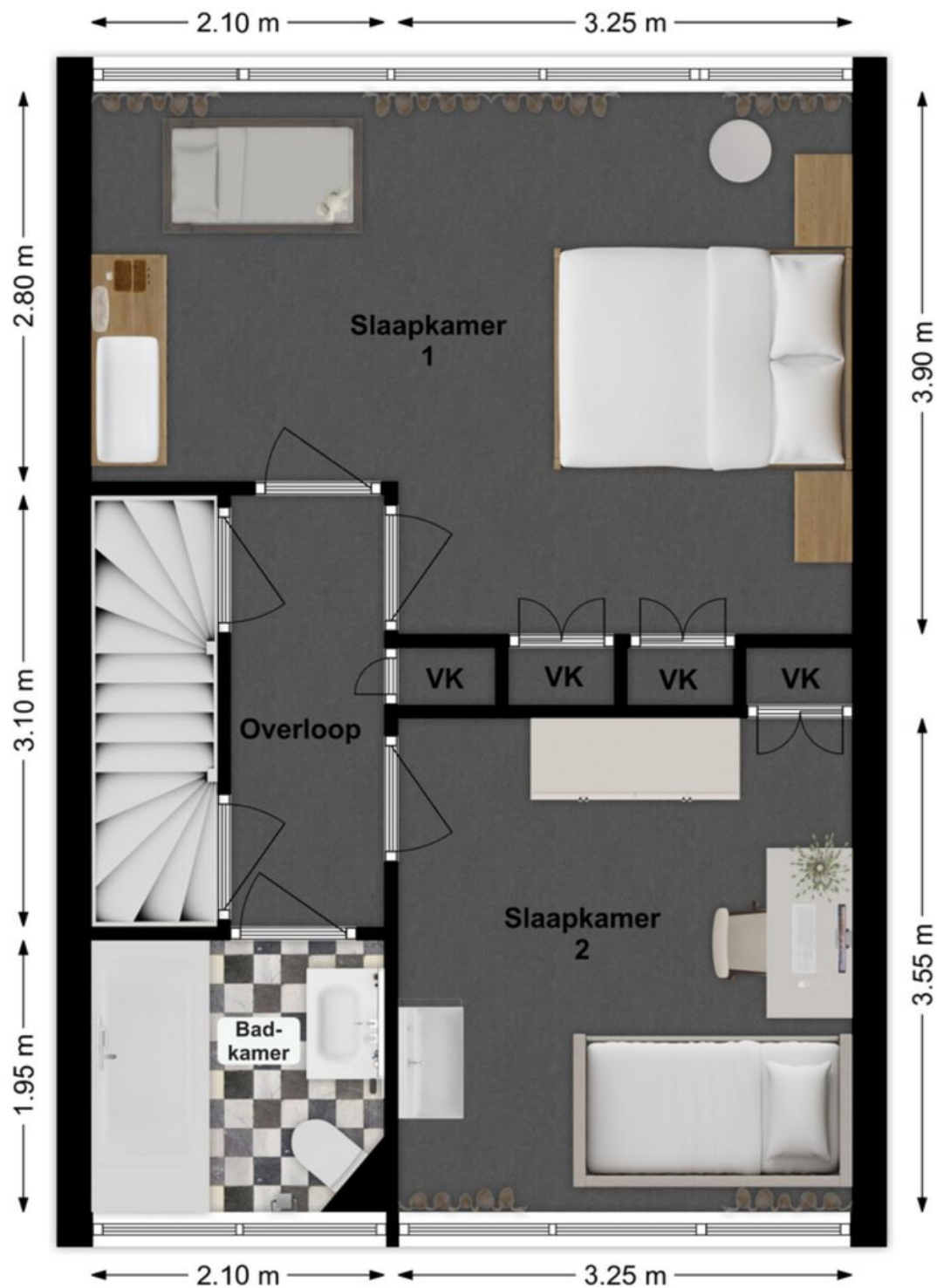
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



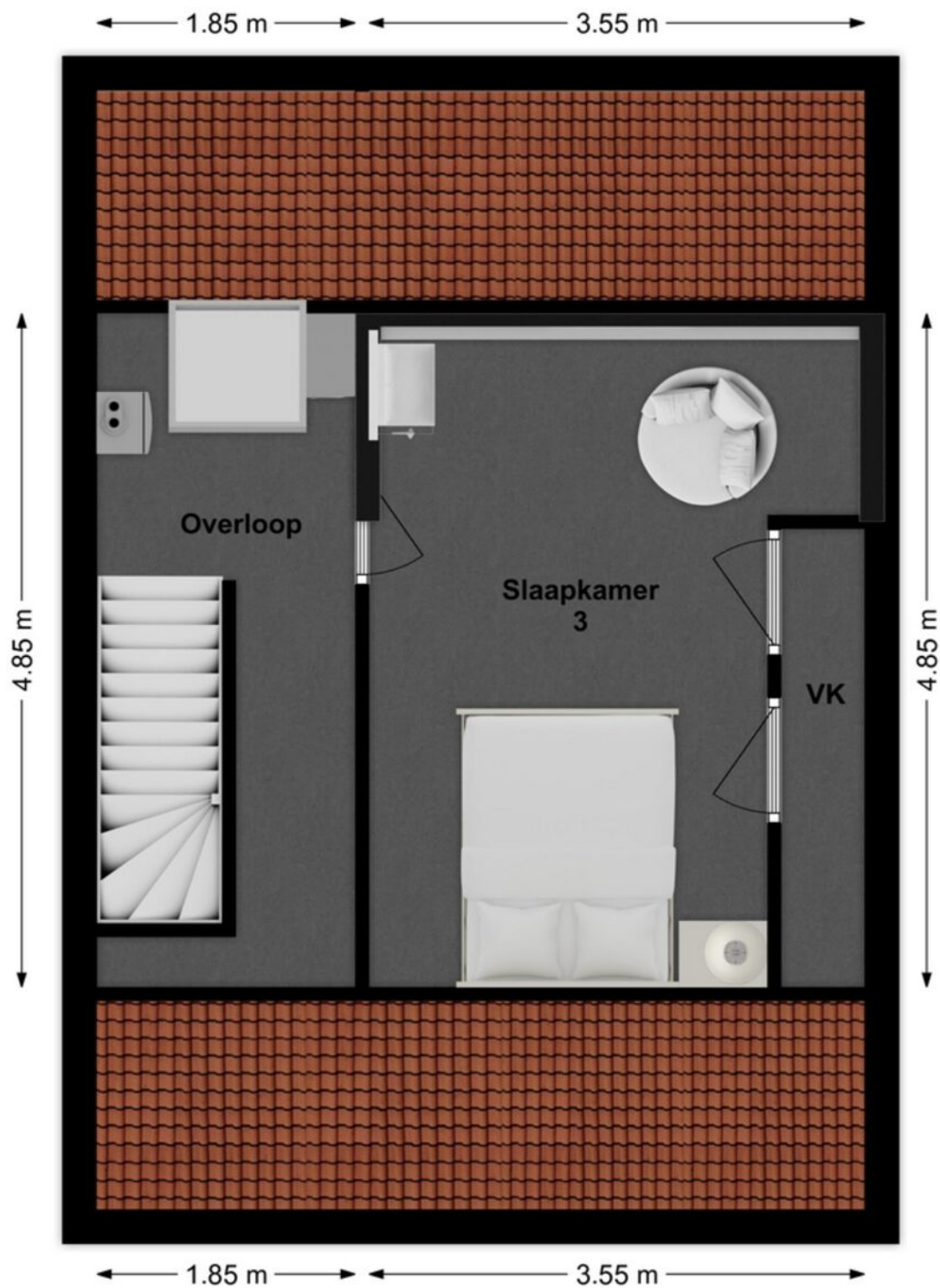
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Burg. H. Blokstraat 23, 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:	☐	☐	☐	☐

Burg. H. Blokstraat 23, 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	☐	☒	☐	☐

Burg. H. Blokstraat 23, 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	☐	☐	☐	☒
Glasvezel	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Burg. H. Blokstraat 23, Almkerk

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie E

Perceel 989

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



Burg. H. Blokstraat 23

Almkerk

Over de buurt

Deze woning bevindt zich in Almkerk, een rustige en landelijke omgeving met alle nodige voorzieningen in eigen dorp. Het dorp heeft een gezellige sfeer en biedt uitstekende verbindingen met omliggende steden. Alle belangrijke voorzieningen zoals winkels en scholen zijn op korte afstand bereikbaar. Almkerk biedt de perfecte balans tussen rust en bereikbaarheid, zodat je in alle rust kunt wonen en tegelijkertijd makkelijk de drukte kunt opzoeken.

Plaats een bod



Bieden op Burg. H. Blokstraat 23, Almkerk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Burg. H. Blokstraat 23, 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!



Notities

[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