



Vraagprijs € 550.000 K.K.

Groenendijk 6

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Vrijstaande cottage met multifunctioneel bijgebouw, midden-in-de-natuur en toch onder de mensen!

Woonoppervlakte	95m²
Perceeloppervlakte	665m²
Inhoud	335m³
Bouwjaar	1910, uitbouw 1988
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	dak- muur- en vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, warmtepomp. vloerverwarming (woonkamer)
Warmwater installatie	cv-ketel en boiler

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Sfeervol wonen aan de rand van Woudrichem — bijna energieneutraal, volledig betoverend...

Op een van de meest idyllische plekjes van Woudrichem — je weet wel, waar je buur een ree kan zijn en de vogels je 's ochtends vriendelijk wekken — staat deze charmante en verrassend ruime cottage met een recent gebouwd, multifunctioneel bijgebouw. Dit alles vind je op een mooie kavel van 665 m², midden in het groen en toch op een steenworp van de gezellige vesting. De woning is niet alleen om verliefd op te worden, maar ook bijzonder duurzaam. Denk aan zonnepanelen, zonnecollectoren en een hybride luchtwarmtepomp. Dit alles resulteert in een mooi energielabel B en super lage energielasten. Met wat kleine aanpassingen (thuisaccu?) is een (bijna) zelfvoorzienend leven mogelijk. Ideaal dus voor wie al droomt van een moestuin vol courgettes, een kas vol tomaten en een leven met geen energierekening en meer zon op het dak. Het bijgebouw is recent gebouwd, volledig geïsoleerd en momenteel in gebruik als berging én atelier. Maar eerlijk is eerlijk: het is een kameleon onder de gebouwen. Kantoor aan huis? Praktijkruimte? B&B of sportruimte? Alles kan, niets moet. En dan de locatie. Die is simpelweg fenomenaal. Aan de rand van het charmante vestingstadje Woudrichem, waar geschiedenis, natuur en rust hand in hand gaan. Je wandelt zo het natuurgebied De Groesplaat in, slentert naar de Waal of geniet van een ijsje in de sfeervolle binnenstad. Afgelegen? Nee hoor. Rustig? Absoluut. Dit is het beste van twee werelden.

Wonen & koken – karakter met een vleugje comfort...

Wonen in een huis met karakter is hier geen loze belofte, maar dagelijkse realiteit. Het oorspronkelijke deel van het huis stamt uit circa 1910 en ademt nog steeds de sfeer van toen, terwijl in 1988 een royale aanbouw is gerealiseerd. Samen vormen ze een fijn geheel met verrassend veel ruimte. De woonkamer is gezellig en warm, met een echte houtkachel waar je in de wintermaanden behaaglijk voor kruipt met een goed boek (of een slapend huisdier). De leefkeuken is zo'n plek waar je automatisch blijft hangen, zelfs als je alleen maar een kopje thee wilde pakken. De keurige hoekopstelling is volledig uitgerust — koken doe je hier met gemak én plezier. Verstopt in een praktische hoek vind je de technische ruimte met de cv-installatie, warmtepomp en wasmachine-aansluiting. Alles binnen handbereik, maar netjes uit het zicht. De begane grond beschikt verder over een nette hal/entree met meterkast, een toilet én de trap naar boven. Kortom: praktisch, sfeervol en logisch ingedeeld.

Slapen & baden – dromen onder de nok...

Boven vind je vier slaapkamers, elk met hun eigen charme. De grootste slaapkamer bevindt zich in het oorspronkelijke gedeelte van het huis en voelt dankzij de open nok extra ruimtelijk aan. De overige drie kamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerplek. Allemaal van prima formaat, licht en luchtig. De woning biedt daarnaast vaste kasten en een bergzolder, dus geen excuses meer voor rondslingerende dozen. De badkamer bevindt zich op de begane grond en is eenvoudig, maar praktisch ingericht met een douche en wastafel. Geen Wellness-spa, maar meer dan genoeg voor de dagelijkse opfrisbeurt. En zeg nou zelf, minder poetswerk betekent meer tijd voor tuinieren.

Buitenleven – waar het gras echt groener is...

De tuin... ja, de tuin! Die verdient eigenlijk een eigen brochure. Het is een verzorgde natuurtuin, waar onkruid welkom is zolang het zich een beetje netjes gedraagt. Hier geen gestreste robotmaaier, maar een omgeving waar de natuur z'n gang mag gaan. De tuinkas staat al klaar voor je moestuinavonturen en de rest van de tuin nodigt uit tot luieren in een hangmat, barbecueën met vrienden of een potje jeu de boules met de buren (optioneel, uiteraard). Het bijgebouw is een parel op zich: recent gebouwd, uitstekend geïsoleerd en multifunctioneel. Perfect voor wie net iets meer uit het leven — en uit z'n woning — wil halen.

Woudrichem – vestingstad met een ziel...

Wonen in Woudrichem (of Woerkum, zoals de insiders het liefkozend noemen) is wonen in een historisch stadje waar elke straat een verhaal vertelt. Hier vind je niet alleen stadsmuren, een gezellige haven en sfeervolle straatjes, maar ook gewoon de supermarkt, basisschool en een goede bak koffie. Stap op het pontje en je bent zo in Gorinchem of op avontuur bij Slot Loevestein. De omgeving is een paradijs voor wandelaars, fietsers en iedereen die van natuur én cultuur houdt. Dankzij de ligging vlak bij de A27 en A15 zit je bovendien zó in Breda, Utrecht of Rotterdam. Kortom: hier woon je niet alleen comfortabel en duurzaam, maar ook op een plek waar elke dag voelt als een kleine vakantie. En wie wil dat nou niet?



Hal / Entree



Baden



Wonen





Voordelen

- Toplocatie
- Sfeervolle woning
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Woonkeuken
- 4 slaapkamers
- Heerlijke tuin
- Met warmtepomp en zonnepanelen





Koken





Slapen



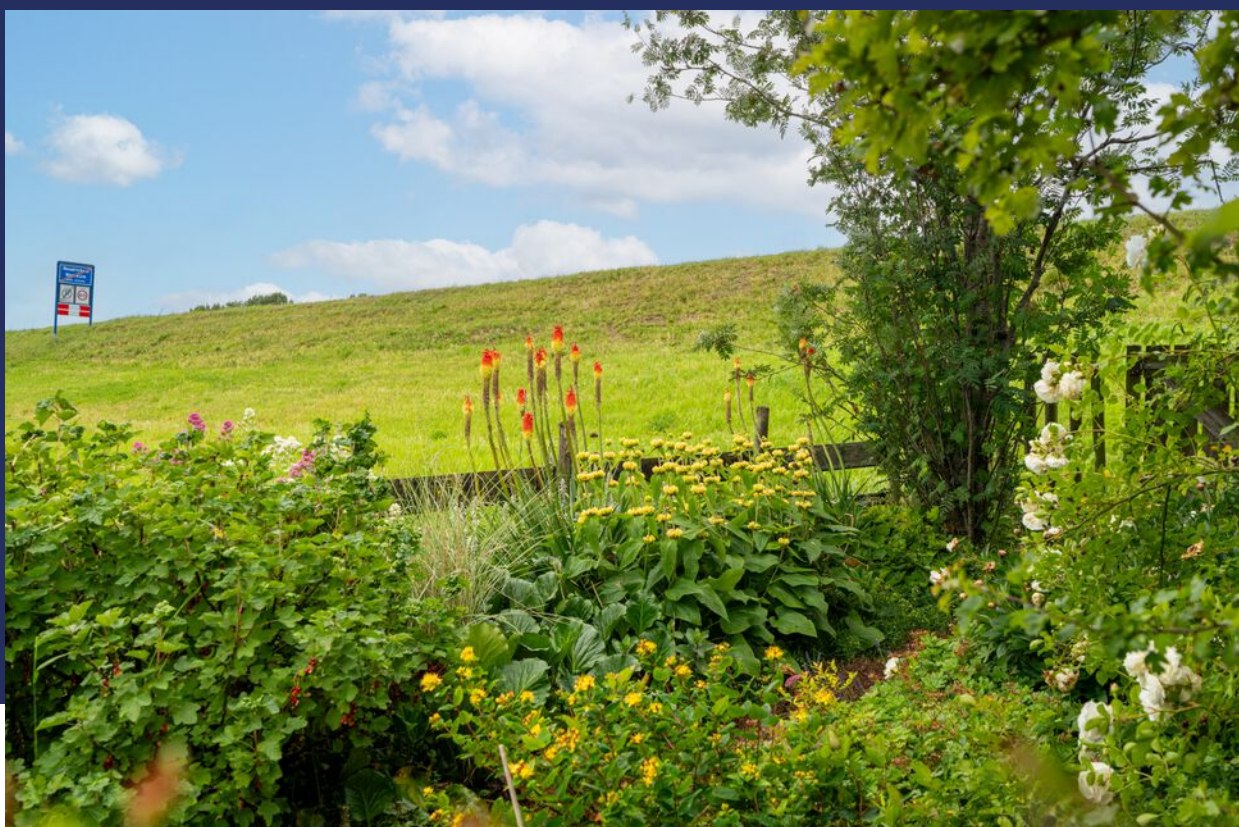
Buitenleven











Bijzonderheden

- Bouwjaar oorspronkelijk woonhuis rond 1910, de uitbouw dateert van 1988. Het oorspronkelijke woonhuis is voorzien van vloerisolatie, gevelisolatie (van buitenaf) en dubbelglas. De woonkamer heeft vloerverwarming, de rest wordt verwarmd middels radiatoren. De uitbouw uit 1988 is volledig geïsoleerd uiteraard naar de normen van destijds. De woning is uitgerust met een hybride warmte pomp (Remeha Elga Ace uit 2023 + een Nefit cv-installatie van circa 8-10 jaar oud. Op de verdieping vind je een zonneboiler die gekoppeld is aan de zonnecollectoren op het dak. De 6 zonnepanelen wekken zo'n 1500-2000 kWh per jaar op. Dit alles resulteert in maandelijkse energielasten van zo'n € 74,00 per maand. Voor verdere details zie vragenlijst.
- Indicatie gewenste oplevering eind augustus / begin september 2025.
- 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 jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



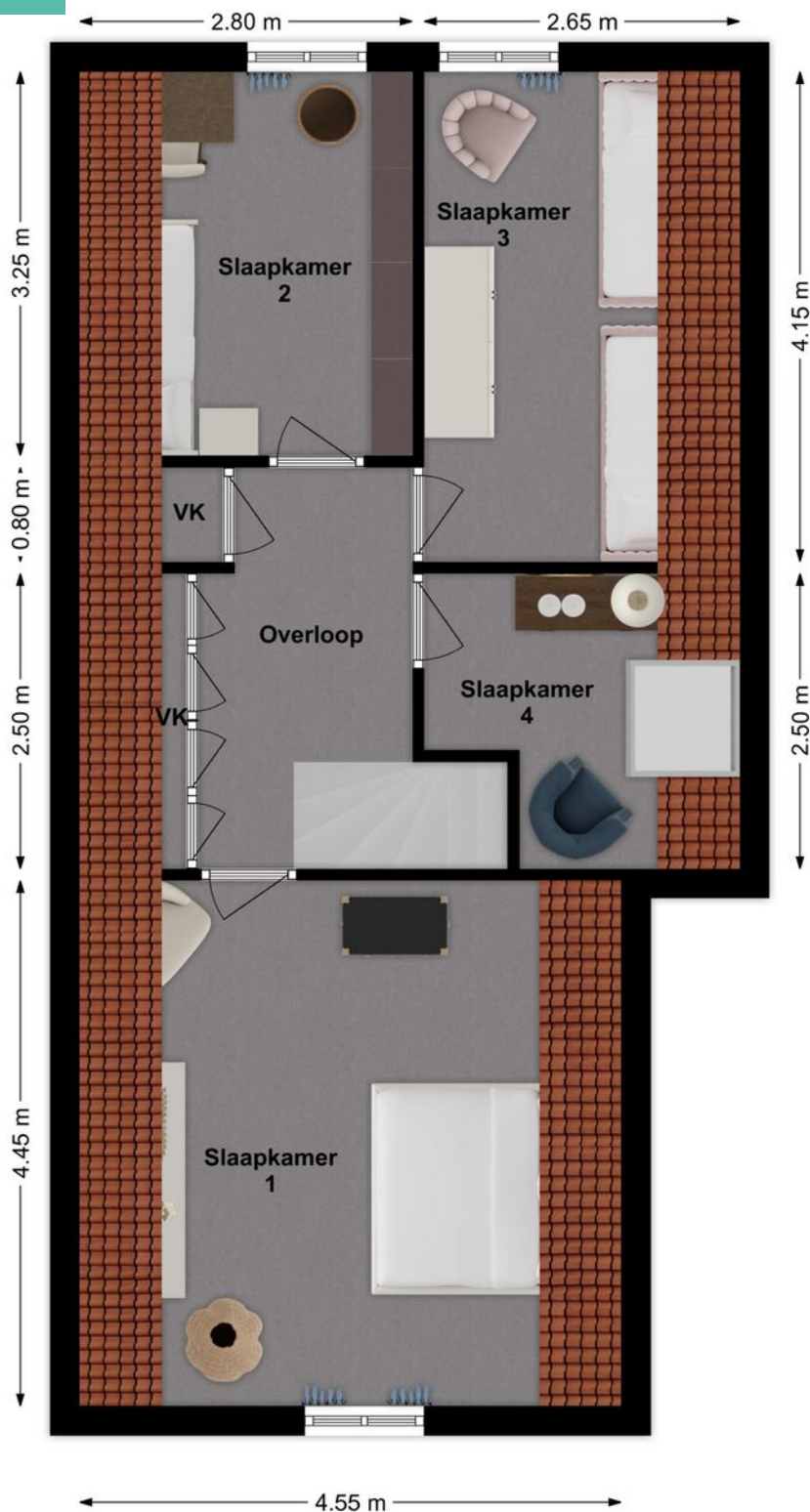
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Groenendijk 6, 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	☒	☐	☐	☐
Paar kleine planten	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Kippenren en compostbak	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐

Groenendijk 6, 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	☐	☐	☐	☒
Zonneboiler en warmtepomp	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Vrieskast schuur	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Groenendijk 6, 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:				

Groenendijk 6, Woudrichem

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1657
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
108341630

Datum registratie
27-05-2025

Geldig tot
19-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1785 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte
in de winter­maanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer­maanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



34,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Groenendijk 6
4285WB Woudrichem
BAG-ID: 087401000004715

Detailaanduiding

Bouwjaar 1951
Compactheid 2,82
Vloeroppervlakte 96m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

E. Eroglu

Vakbekwaamheidsnummer

7453.4788.8409

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

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

Op de kaart



Groenendijk 6

Woudrichem

Over de buurt

Wonen in Woudrichem is wonen in een historisch stadje waar elke straat een verhaal vertelt. Hier vind je niet alleen stadsmuren, een gezellige haven en sfeervolle straatjes, maar ook gewoon de supermarkt en een basisschool. Stap op het pontje en je bent zo in Gorinchem of op avontuur bij Slot Loevestein. Dankzij de ligging vlak bij de A27 en A15 zit je bovendien zó in Breda, Utrecht of Rotterdam.

Plaats een bod



Bieden op Groenendijk 6, Woudrichem

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



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