



Vraagprijs € 799.000 K.K.

Burgemeester van der Lelystraat 3 A

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Deze stijlvolle geschakelde villa ligt op een fijne plek vlak bij het gezellige vestingstadje Woudrichem. Energiezuinig? Zeker weten: energielabel A+!

Woonoppervlakte	190m²
Perceeloppervlakte	484m²
Inhoud	750m³
Bouwjaar	2018
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energielabel	A+
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	vloerverwarming, warmtepomp, aardwarmte

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wauw-factor? Check!

Deze instapklare villa is écht tot in de puntjes afgewerkt. Je woont hier op een riant perceel, op loopafstand van de sfeervolle vesting van Woudrichem en de rivier. Denk aan vloerverwarming op beide verdiepingen, een aardwarmtepomp én 18 zonnepanelen. De keuken is een plaatje, de woonkamer lekker licht en ruim – en dan is er ook nog een tuinkamer voor extra leefruimte. Boven vind je 5 fijne slaapkamers (waarvan één met walk-in-closet) en een luxe badkamer. Extra bergruimte nodig? Die heb je op de ruime zolder. Buiten? Veel privacy, rust en ruimte. Klinkt goed, toch?

Wonen:

Lekker leven met zicht op je tuin. De woonkamer is tuingericht en super strak afgewerkt: een houten vloer met vloerverwarming, openslaande deuren naar het zonneterras en een tuinkamer waar je kunt relaxen, werken of spelen. Aan de voorkant van het huis zit de entree met trap en een modern toilet.

Koken:

Hello droomkeuken! Deze keuken wil je. Een ruim kookeiland, een rechte opstelling met uitzicht naar buiten én een kastenwand voor al je keukenspullen. De afwerking? Wit met warme houtaccenten. En qua apparatuur zit je hier helemaal goed: inductiekookplaat, schouwafzuigkap, 2 vaatwassers, koelkast en vriezer, combimagnetron en een stoomoven. En nog genoeg plek voor een grote eettafel. Koken, borrelen, samen zijn – het kan hier allemaal.

Slapen en baden:

Ruimte en comfort op de verdieping. Vijf fijne slaapkamers, dus genoeg plek voor iedereen. Eén kamer heeft zelfs een inloopkast – altijd fijn! De badkamer is luxe en stijlvol met: design ligbad, ruime inloofdouche met regen- en handdouche, meubel met dubbele waskommen en een zwevend toilet. Hier wil je 's ochtends wel wakker worden.

Garage/berging en bijkeuken:

Handig ingedeeld! De garage heeft openslaande deuren aan de voorkant én een binnendoor naar de woonkamer. Achterin zit de bijkeuken met wasmachine-/drogeraansluiting, uitstortgootsteen én de installaties zoals de aardwarmtepomp.

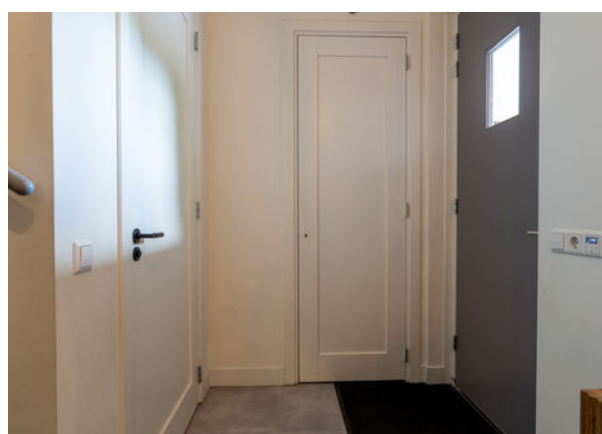
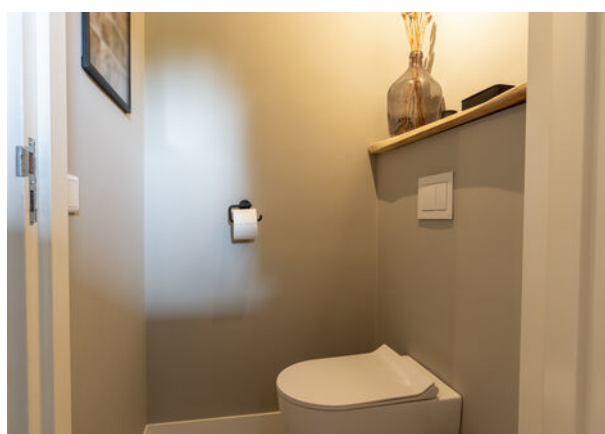
Buitenleven:

Tuin met volop privacy. De achtertuin is een heerlijke plek. Groot zonneterras, borders, gazon én een houten berging met aangrenzende veranda achter op het perceel – dé plek voor zomerse diners of gewoon een kop koffie in de ochtendzon. Via een zijpad loop je zo naar de oprit.

Voorzijde en straatbeeld



Entree en toilet



Wonen





Voordelen

- Geweldig plekje vlakbij de vesting
- Vloerverwarming op
- Superdeluxe keuken en badkamer
- Extra tuinkamer
- Leuke veranda
- Op loopafstand van de rivier



Wonen



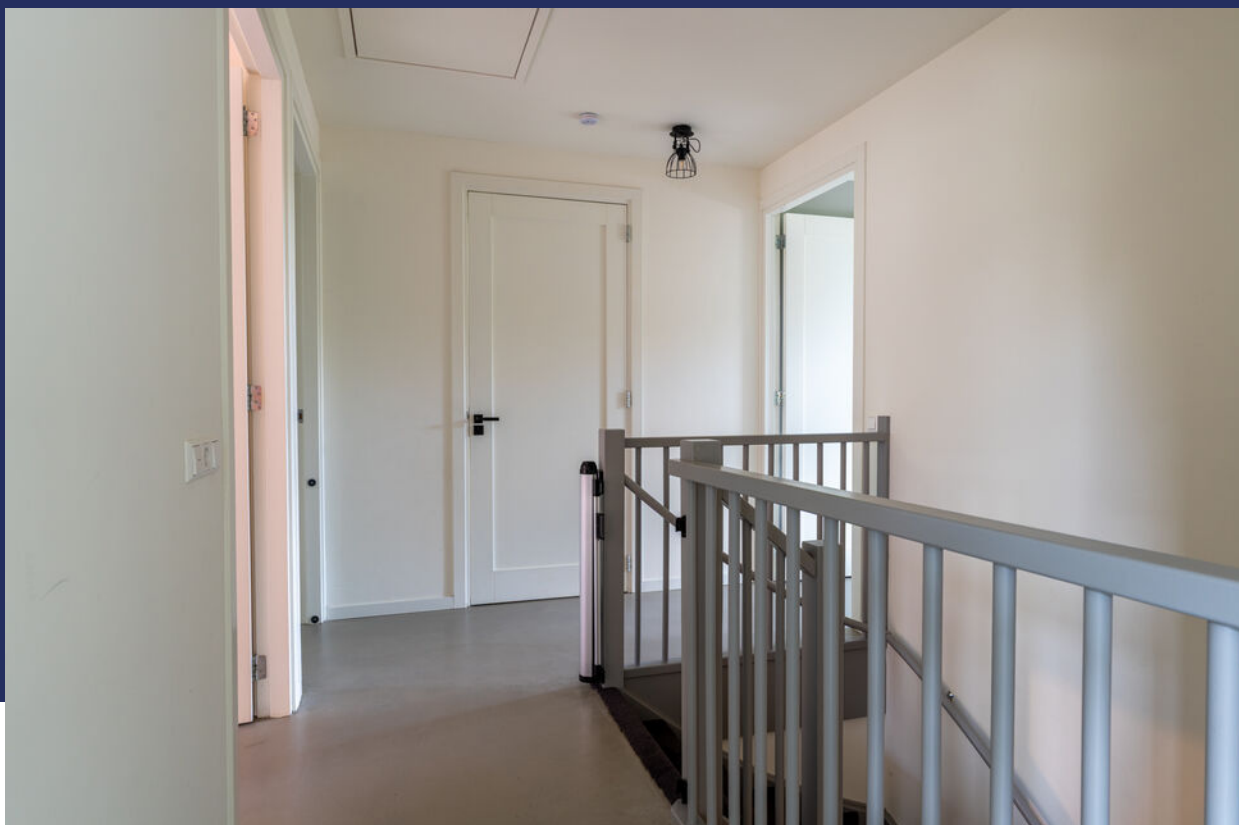
Koken







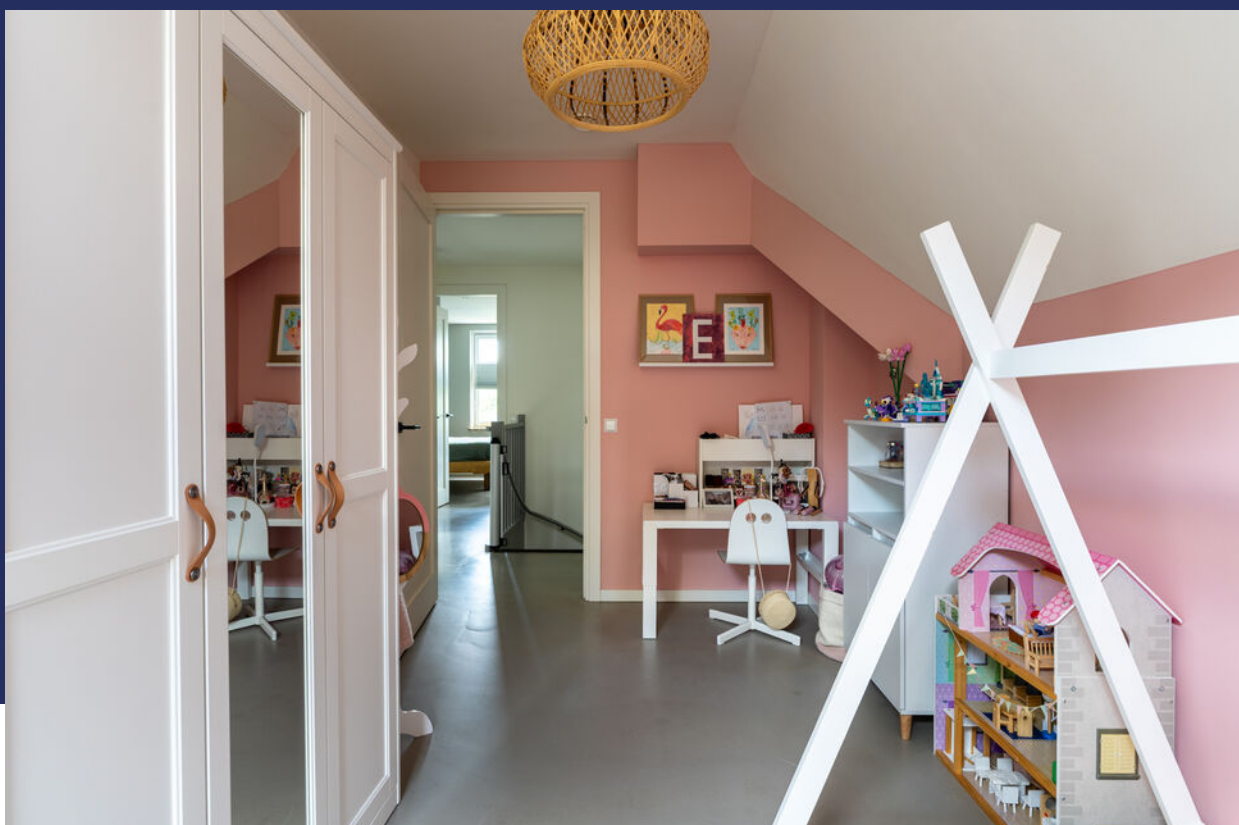
Verdieping



Slapen



Slapen



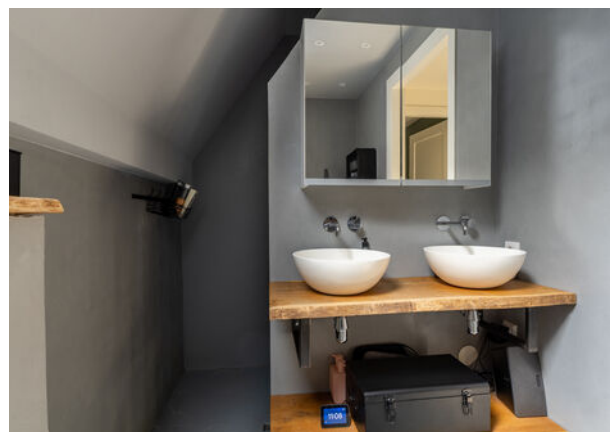
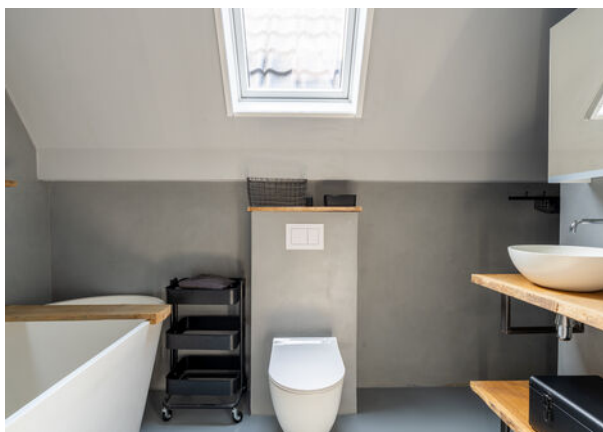
Slapen



Slapen



Baden





Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer en verdiepingsvloer van beton en een zoldervloer van houten delen. Het woonhuis is met pannen gedekt en de aanbouw heeft een bitumen dakbedekking. Alles is goed geïsoleerd wat resulteert in energielabel A+.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar 2018;
- aardwarmtepomp, type Clausius, bouwjaar 2018;
- WTW unit, bouwjaar 2018;
- meterkast heeft 13 groepen, een krachtgroep en 4 aardlekschakelaars;
- vloerverwarming op de begane grond en de verdieping;
- 18 zonnepanelen;
- oplevering in overleg.

- 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



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Burgemeester van der Lelystraat 3a 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 OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige: Speelhuisje en trampoline	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens achter	☒	☐	☐	☐
Etages: 2 ramen van master bedroom	☒	☐	☐	☐
Zonnescherm buiten achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Burgemeester van der Lelystraat 3a W

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 Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler In keuken	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning Vloerverkoeling via warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
Bioethanol haard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser 2 stuks	☒	☐	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐

Burgemeester van der Lelystraat 3a W

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	☐	☐	☐	☒
Spiegelkast met spiegelverwarming	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☒	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Fotorekken bij de eettafel	☒	☐	☐	☐
Wandrek keuken	☒	☐	☐	☐
Wandkastje zwart badkamer	☒	☐	☐	☐
Planken + ophangstelsysteem inloopkast (deel dat va:	☒	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Bedombouw masterbedroom, groene bank woonkamer, eettafel, zwarte kast woonkamer, babybed, -commode, -kledingkast, low diningset veranda, grijze loungebank + kussens, koelkast met vriezer berging, metalen stellingen in schuren, grijze bed slaapkamer boven de voordeur, witte bed roze slaapkamer, 2 zwarte koffers badkamer, 4 oker gele eetkamerstoelen, 4 barkrukken in de keuken en de grote witte kast in de berging zijn ter eventuele overname. Na aankoop van de woning kunnen we hier een prijs over afspreken.

Burgemeester van der Lelystraat 3a W

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
301761565

Datum registratie
16-04-2021

Geldig tot
08-04-2031

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	+	7 Verwarming	Warmtepomp		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Warmtepomp		nee ja
3 Daken	+	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	+	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		nee ja
5 Ramen	+	11 Koeling	Aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld tot hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



38,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

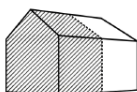
Burgemeester van der Lelystraat 3 A
4285BH Woudrichem
BAG-ID: 0874010000007258

Detailaanduiding

Bouwjaar 2018
Compactheid 2,25
Vloeroppervlakte 225 m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

Bas van den Muijsenberg

Examnummer

5515590

Certificaathouder

Huijbregts Vastgoedadvies B.V.

Inschrijffnummer

EPG2018-18

KvK-nummer

67515401

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



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 16 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie D

Perceel 2216

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



Burgemeester van der Lelystraat 3 A Woudrichem

Over de buurt

Wonen in Woudrichem = wonen met karakter. Dit vestingstadje heeft alles: historie, sfeer én een unieke ligging aan het drierivierenpunt van de Waal, Merwede en Maas. Winkels, scholen en horeca? Alles is dichtbij. En wil je naar de stad? Breda, Gorinchem, Zaltbommel en Den Bosch liggen allemaal binnen handbereik. Waterrijk, groen en gezellig – dat is Woudrichem

Plaats een bod



Bieden op Burgemeester van der Lelystraat 3 A, Woudrichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Burgemeester van der Lelystraat 3 A, 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!



[illegible]

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[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