



Vraagprijs € 335.000 K.K.

Merweplein 39

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Leuke eengezinswoning met nog wel wat werk maar volop potentie!

Woonoppervlakte	86m²
Perceeloppervlakte	128m²
Inhoud	357m³
Bouwjaar	1980
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	B
Isolatievormen	grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit
Bouwjaar CV ketel	2020

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op zoek naar een woning waar je lekker de ruimte hebt, kinderen kunnen spelen, en je zélf nog de kans krijgt om alles naar je eigen smaak te maken? Bingo! Deze praktische eengezinswoning heeft het allemaal. Een royale woonkamer, drie slaapkamers, een grote zolder met potentie voor nóg meer ruimte en... een ligging waar je ú tegen zegt. Aan de voorkant kijk je uit over een gezellig, groen plantsoen — perfect voor een kop koffie op het bankje of om de kids veilig te laten spelen. Aan de achterkant grenst de woning aan het Merweplein, waar je niet alleen makkelijk kunt parkeren, maar ook zo naar de winkels wandelt. Ideaal dus: het gemak van voorzieningen om de hoek, gecombineerd met het gevoel van vrij wonen in het groen. De woning werd gebouwd in 1980 — degelijk en goed van opzet — en biedt een prima basis om mee aan de slag te gaan. Hier heb je nog wel werk-aan-de-winkel, maar dat betekent ook: géén saaie keuzes van een ander, maar helemaal jouw eigen smaak bepalen. Pak die Pinterest-borden er maar vast bij!

Wonen & Koken – gezellig, licht en lekker ruim

We beginnen bij de voordeur, waar de hal je vriendelijk welkom heet. Hier vind je o.a. de meterkast en het toilet (handig voor snelle pitstops). Stap door en je staat in de ruime woonkamer, waar het daglicht rijkelijk naar binnen stroomt via de grote ramen. Een heerlijke, lichte plek waar je met gemak een flinke bank, een lange eettafel én misschien zelfs een speelhoek kwijt kunt. Aan de achterkant vind je de open keuken. Die is uitgevoerd in een keurige hoekopstelling — zeker niet gloednieuw, maar nog prima bruikbaar. Er is voldoende kastruimte om al je keukenspulletjes, kruidenpotjes en dat servies van tante Sjaan in kwijt te kunnen. Uiteraard ontbreekt de vaatwasser niet (wie wil er nou met de hand afwassen?). Vanuit de keuken loop je zó de achtertuin in via de handige loopdeur. Ideaal als je de barbecue aansteekt of gewoon even snel de was buiten wilt hangen.

Slapen & Baden – ruimte voor het hele gezin (en meer)

Op de eerste verdieping vind je drie lekker ruime slaapkamers, stuk voor stuk fijne, lichte ruimtes. Of je nu een master bedroom, kinderkamers of een thuiswerkplek nodig hebt — hier kun je alle kanten op. De badkamer is netjes en praktisch. Hij is compleet ingericht met een ligbad inclusief douchevoorziening, een wastafelmeubel voor al je tandenborstels en crèmepjes, én natuurlijk een tweede toilet. Zo sta je 's ochtends niet allemaal te dringen beneden. En dan... de zolder! Momenteel is het één grote open ruimte, maar de mogelijkheden zijn eindeloos. Maak er een extra slaapkamer van (of twee), een hobbyruimte, een thuishkantoor, een mancave of een sport-studio — jij bepaalt. Met het plaatsen van een dakkapel kun je hier bovendien nog flink wat extra ruimte winnen.

Buitenleven – groen, praktisch en volop mogelijkheden

De voortuin is een plaatje: lekker ruim, met veel groen en uitzicht op het plantsoen. Een fijne plek om even te genieten van de ochtendzon met een kop koffie of om met een goed boek te ontsnappen aan de chaos in huis (ouders weten waar we het over hebben). De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, grotendeels bestraat en biedt daardoor alle vrijheid. Achterin de tuin vind je een praktische berging, perfect voor fietsen, klusspullen, kampeermateriaal of... je geheime voorraad kerstdecoratie.

Voorzijde en straatbeeld



Entree en toilet



Wonen





Voordelen

- Toplocatie
- Aan groen plantsoen
- Vlakhij voorzieningen
- Praktische woning
- 3 slaapkamers
- Grote zolder
- Per direct beschikbaar



Wonen



Koken



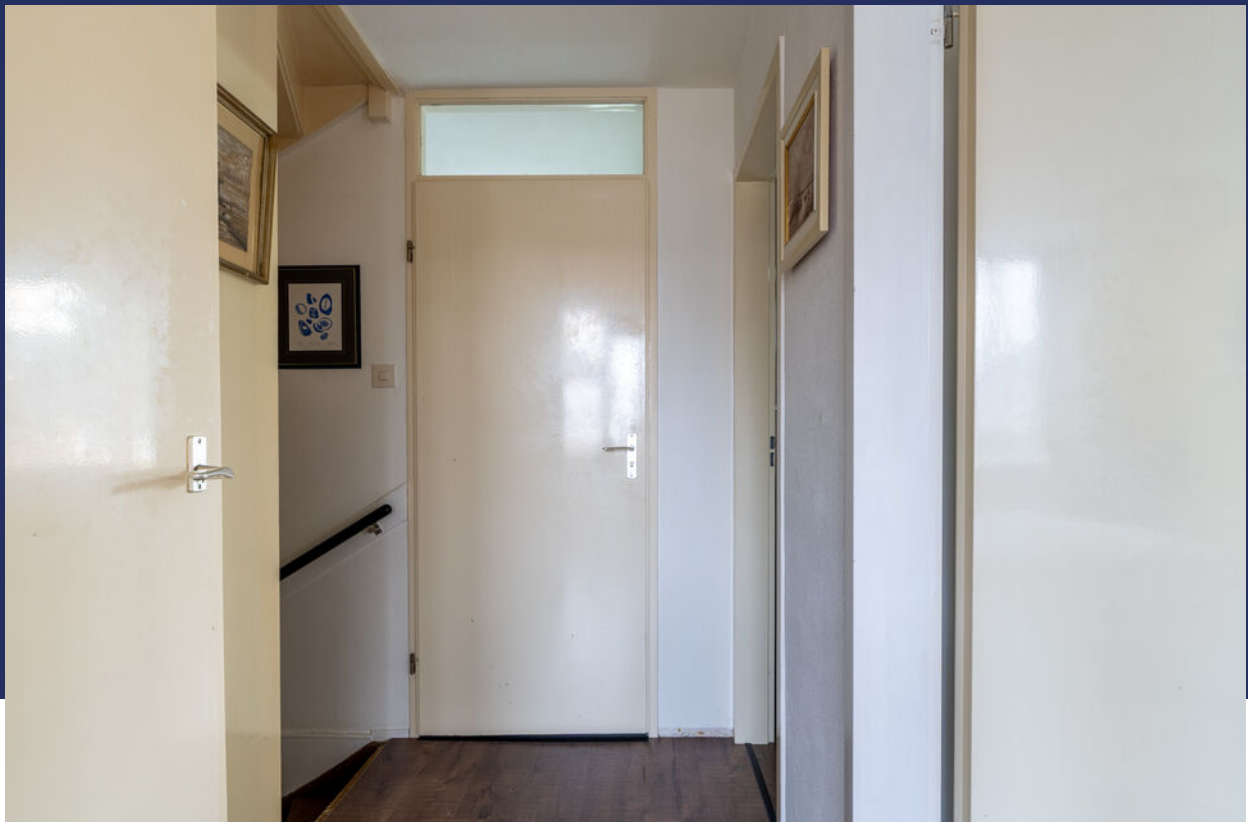
Slapen



Slapen



Baden



Buitenleven



Gezellig plein...



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning tussenwoning uit 1980. Vermoedelijk grotendeels geïsoleerd, energielabel B. Cv betreft een Nefit uit 2020. Vloerverwarming op de begane grond. Er zijn diverse gebreken, achterstallig onderhoud etc. Zie ook vragenlijst voor details, bijzonderheden etc.
- Oplevering z.s.m.
- Gezien het bouwjaar zal er in de overeenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. 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 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



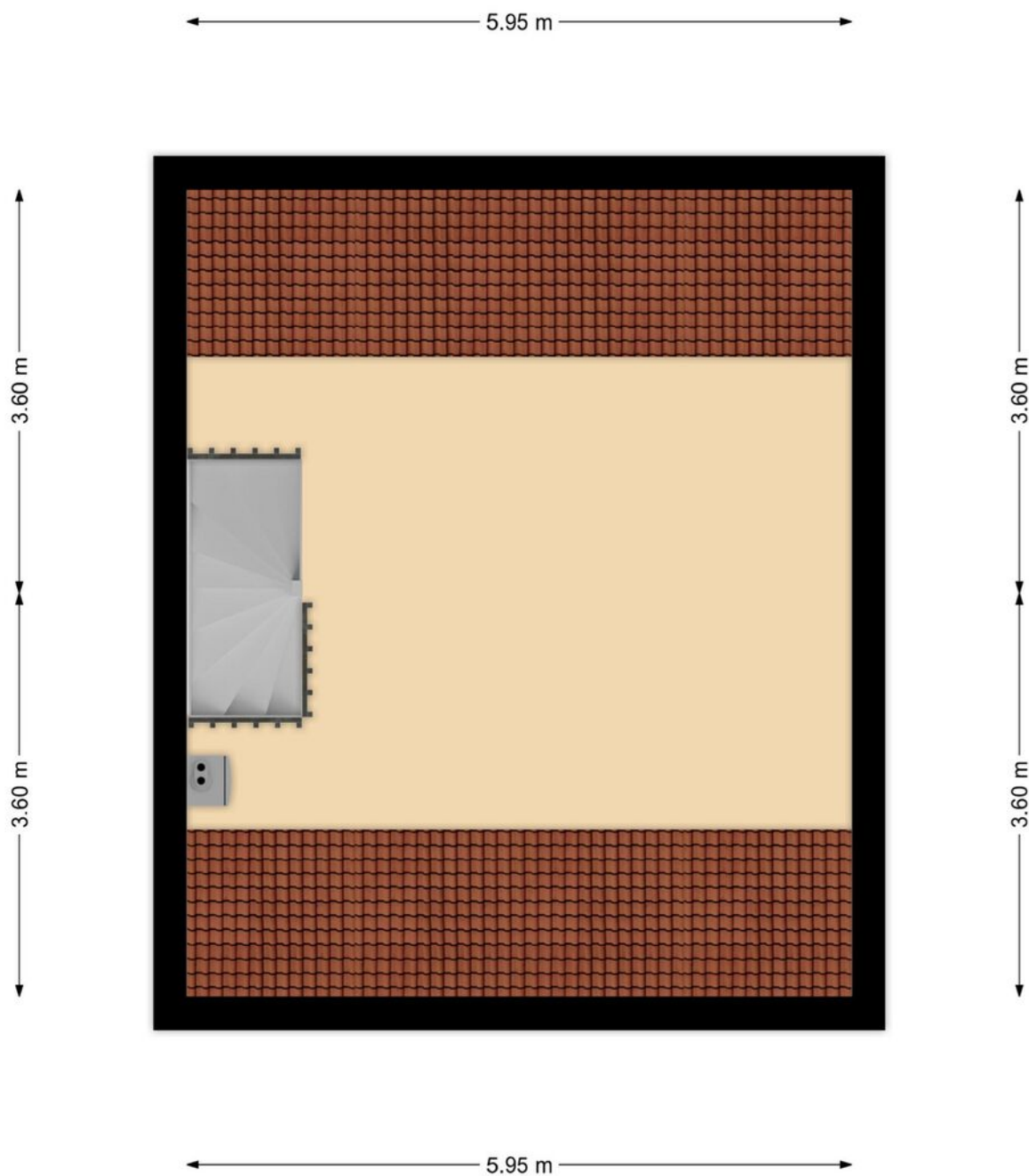
3D Plattegrond

Verdieping



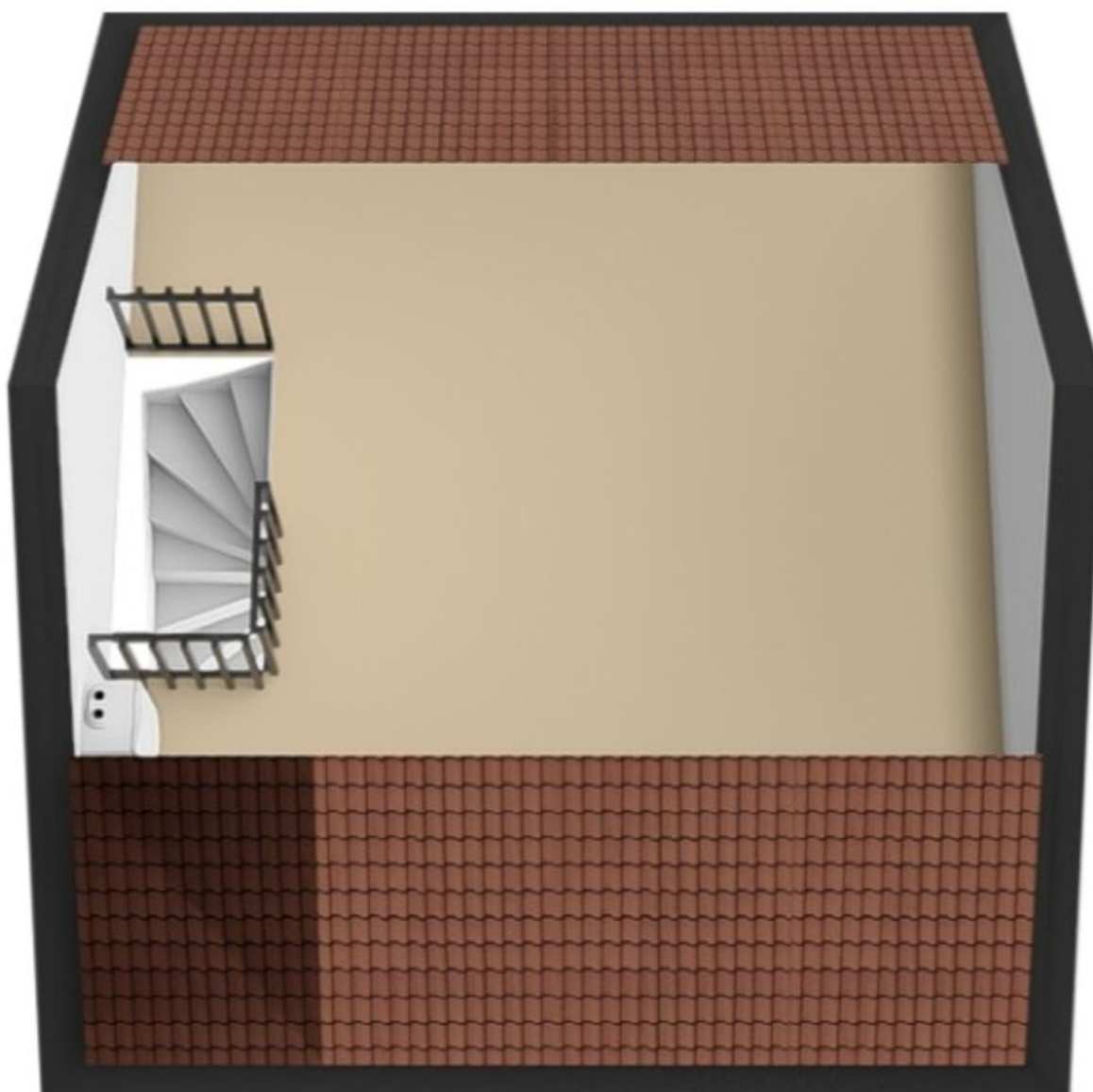
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Merweplein 39, 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:	☐	☐	☐	☐

Merweplein 39, 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	☒	☐	☐	☐

Merweplein 39, 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: Verkoper laat mogelijk door meer roerende zaken achter. Woning wordt dus niet helemaal leeg en ontruimd opgeleverd.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
327289983

Datum registratie
12-06-2025

Geldig tot
12-06-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Merweplein 39
4285CR Woudrichem
BAG-ID: 087401000005283

Detailaanduiding

Bouwjaar 1980
Compactheid 1,47
Vloeroppervlakte 104m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

G. van der Ham

Vakbekwaamheidsnummer

55151619

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

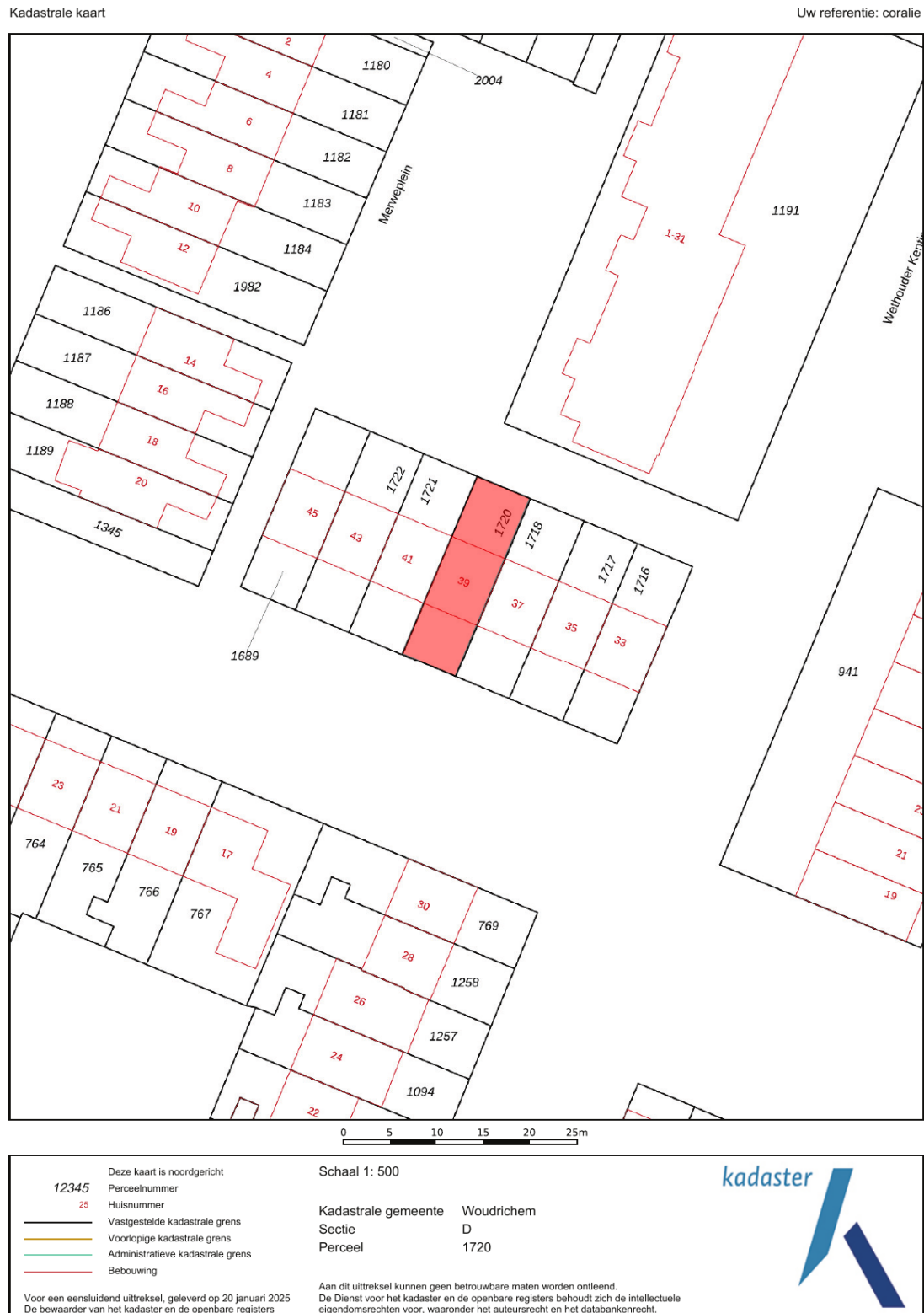
Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart



Op de kaart



Merweplein 39

Woudrichem

Over de buurt

Wonen in Woudrichem betekent wonen in een stadje met karakter. Dit pittoreske vestingstadje aan het beroemde drie-rivierenpunt (Merwede, Waal en Maas) ademt historie, charme en gezelligheid. Denk aan sfeervolle straatjes, oude stadsmuren, gezellige terrasjes en een haventje waar je heerlijk kunt rondslen teren. En het mooie? Je vindt hier álle voorzieningen die je nodig hebt. Supermarkt, basisscholen, winkels, sportclubs en horeca zijn allemaal binnen handbereik.

Plaats een bod



Bieden op Merweplein 39, Woudrichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Merweplein 39, 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

[illegible]

[illegible]