



Vraagprijs € 799.000 K.K.

Groenendijk 8

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Wonen op een plek waar natuur, comfort en ruimte samenkomen? Deze vrijstaande woning mét eigen mantelzorgwoning/B&B ligt aan de rand van een prachtig natuurgebied en dichtbij het water.

Woonoppervlakte	140m² + 49m² mantelwoning
Perceeloppervlakte	995m²
Inhoud	466m³
Bouwjaar	1935
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk + airco in bijgebouw
Type CV ketel	Nefit, 2018

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Een sfeervolle mix van karakter en comfort, en dat op een locatie die bijna te mooi is om waar te zijn. Net buiten de historische vestingstad Woudrichem, grenzend aan een natuurgebied langs de rivier, vind je deze verrassend ruime vrijstaande woning. En alsof dat nog niet genoeg is: er staat ook een volledig ingericht bijgebouw dat je kunt gebruiken als mantelzorgwoning, B&B of chillplek voor (bijna) uitvliegende kinderen. De woning zelf? Die ademt sfeer, is royaal uitgebouwd en voelt meteen als thuis. Van de gezellige woonkeuken tot de knusse woonkamer met palletkachel, van de grote zonnige tuin tot de luxe master bedroom met eigen badkamer: alles klopt. En eerlijk is eerlijk, we kunnen er uren over praten... maar je moet het eigenlijk gewoon zelf komen ervaren.

Wonen:

Je komt binnen via de achterzijde van het huis – net even anders. Vanuit de hal heb je toegang tot de badkamer, het toilet en de trap naar boven. De woonkamer ligt aan de achterzijde, met uitzicht op de tuin. Een fijne plek om te relaxen, een boek te lezen of lekker bij te komen bij de pelletkachel in de winter. Deze pelletkachel is voorzien van een kanalisatiesysteem dat warme lucht verspreidt naar de eetkamer en de gang – comfortabel én energiezuinig!

Koken:

De keuken is écht een blikvanger. Een stijlvolle rechte opstelling met een kookeiland waar vier barkrukken al op je staan te wachten. Lekker borrelen, koken of gewoon even aanwaaien bij de koffiecorner. Via de openslaande deuren stap je zó het zonneterras op. Inbouwapparatuur? Alles wat je nodig hebt: een Bora kookplaat met afzuiging, stoomoven, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, een quooker én een wijnkoeler. En dan is er nog de eetkamer – met plek voor een grote tafel én een bank om lekker na te tafelen. Je drankje pak je gewoon uit de ingebouwde klimaatkast van Schreuder & Waterman. Cheers!

Slapen en baden:

Luxe alert: een slaapkamer met eigen ligbad en chillhoek op de verdieping. De master bedroom is een heerlijke plek om je terug te trekken. Verder zijn er drie royale slaapkamers, een aparte wasruimte, een tweede toilet én airco op de verdieping. De officiële badkamer zit beneden en is compleet: een ligbad, ruime inloopdouche, modern wastafelmeubel en een designradiator. Alles strak en comfortabel.

Bijgebouw:

Noem het een mini-woning, want dat is het eigenlijk ook. Compleet met eigen keuken, luxe badkamer, sport-/hobbyruimte, ruime woonkamer met tuinzicht en een grote slaapkamer boven. Het bijgebouw is optimaal geïsoleerd, voorzien van triple glas, een airco én een WTW-unit (warmteterugwinning) voor een comfortabel en energiezuinig binnenklimaat. Ideaal als mantelzorgwoning, B&B, werkruimte of om oudere kinderen net wat meer zelfstandigheid te geven. Parkeren doe je gewoon op je eigen oprit.

Buitenleven:

Buitenruimte in overvloed! De tuin ligt perfect op de zon, is speels ingedeeld met meerdere zitjes, terrassen en veel gras. Ook de tuinkamer met glazen wanden is een fijne plek om even tot rust te komen. In de ochtendzon of juist 's avonds met een drankje – jij kiest.

Locatie:

Een dikke tien. Je woont hier aan de voet van de dijk, met de natuur letterlijk om de hoek. Toch ben je zó in Gorinchem, Breda of Den Bosch. En Woudrichem zelf? Een charmant vestingstadje met alles wat je nodig hebt – inclusief leuke horeca. Met de pont steek je zo over naar hartje Gorinchem.



Gang



Wonen





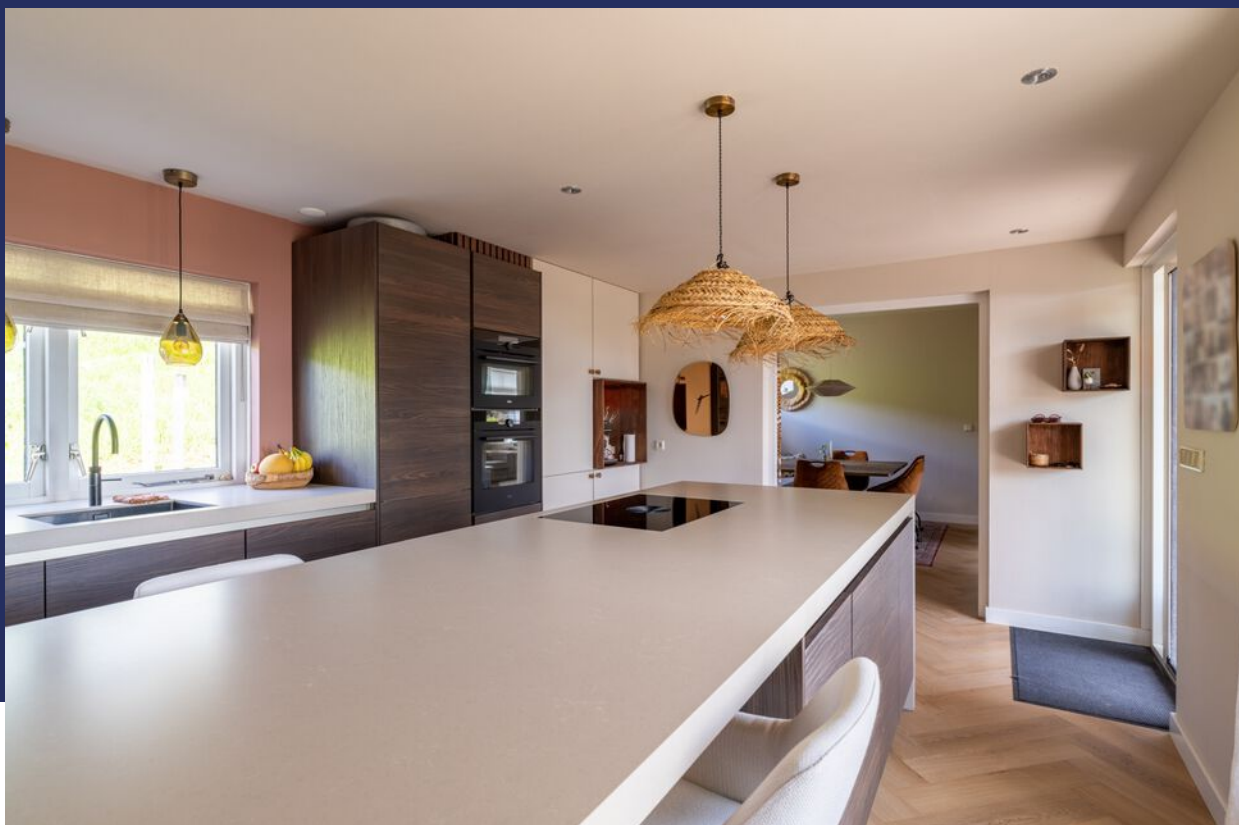
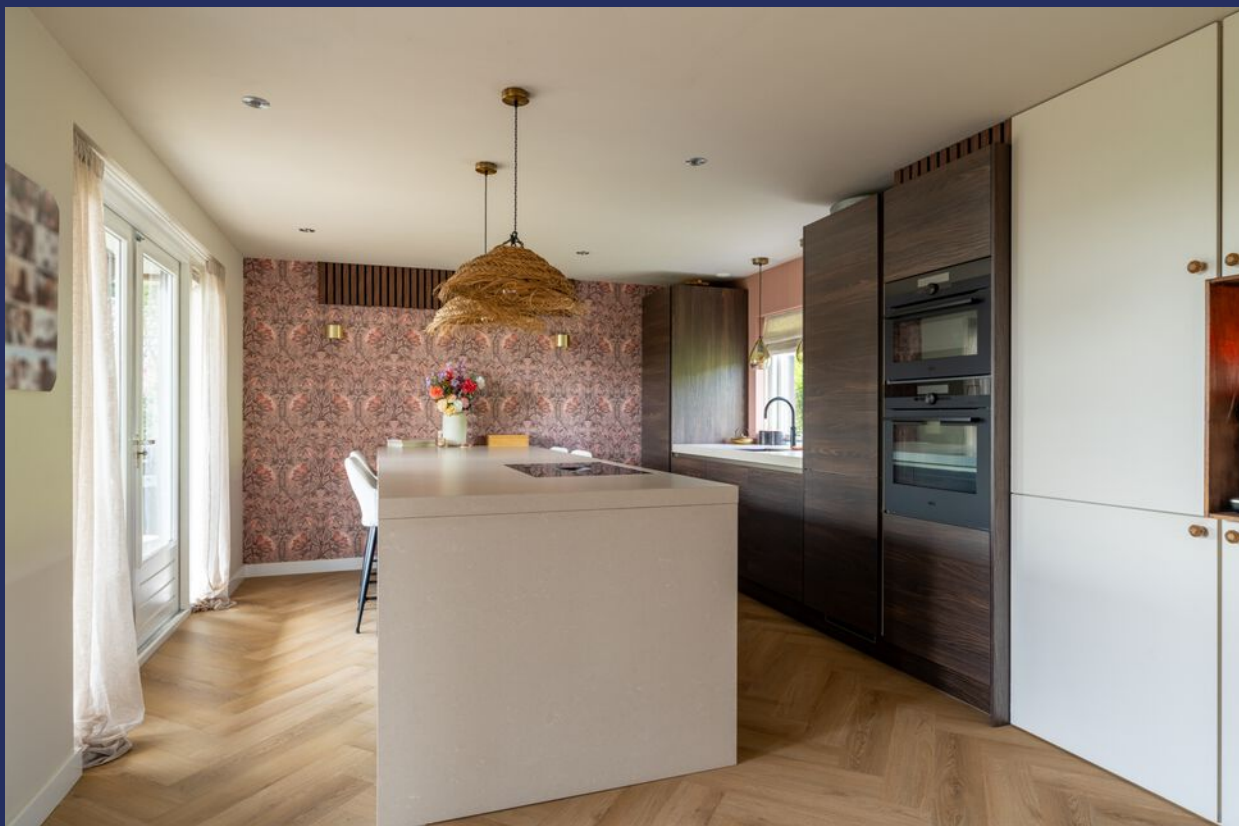


Voordelen

- Prachtige plek
- Gezellige woonkamer met pelletkachel
- Hele mooie woonkeuken
- 4 ruime slaapkamers
- Luxe bijgebouw (mantelzorg)
- Heerlijke tuin met heel veel mogelijkheden

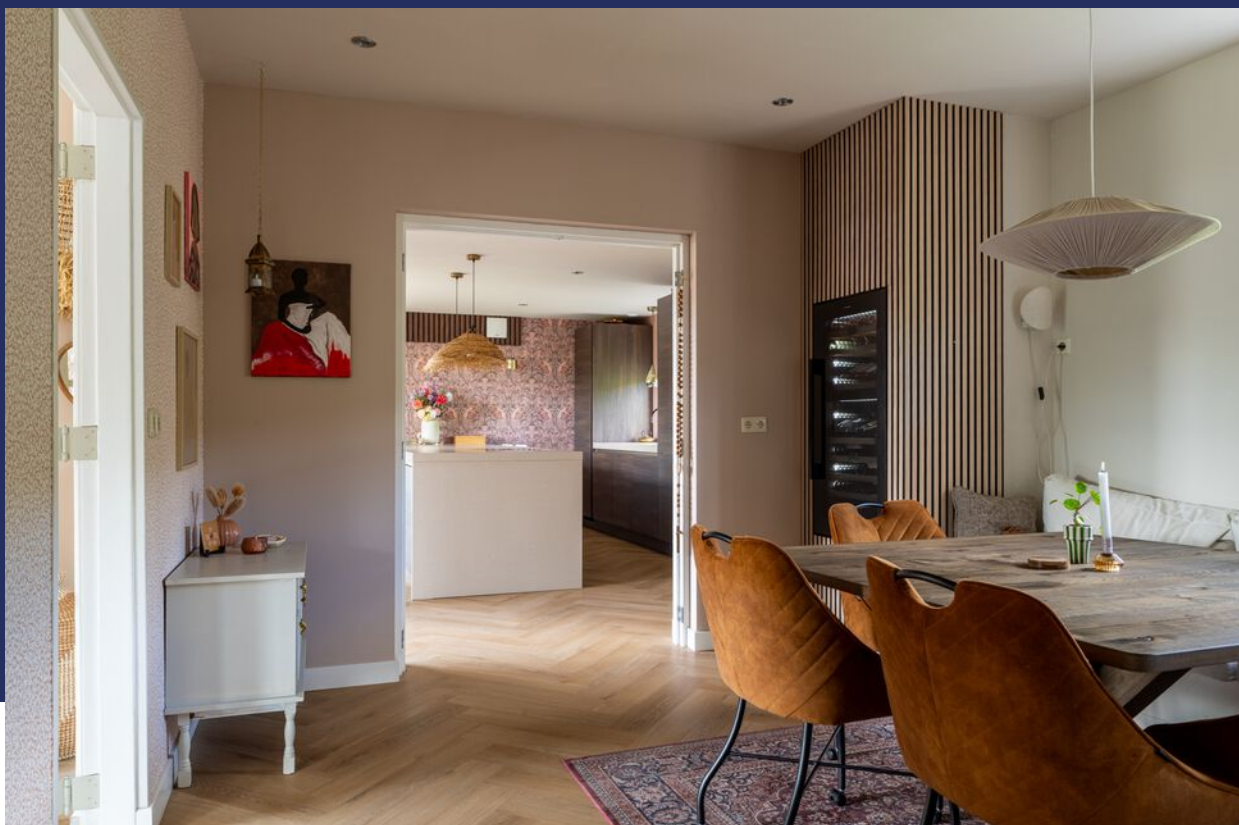


Koken





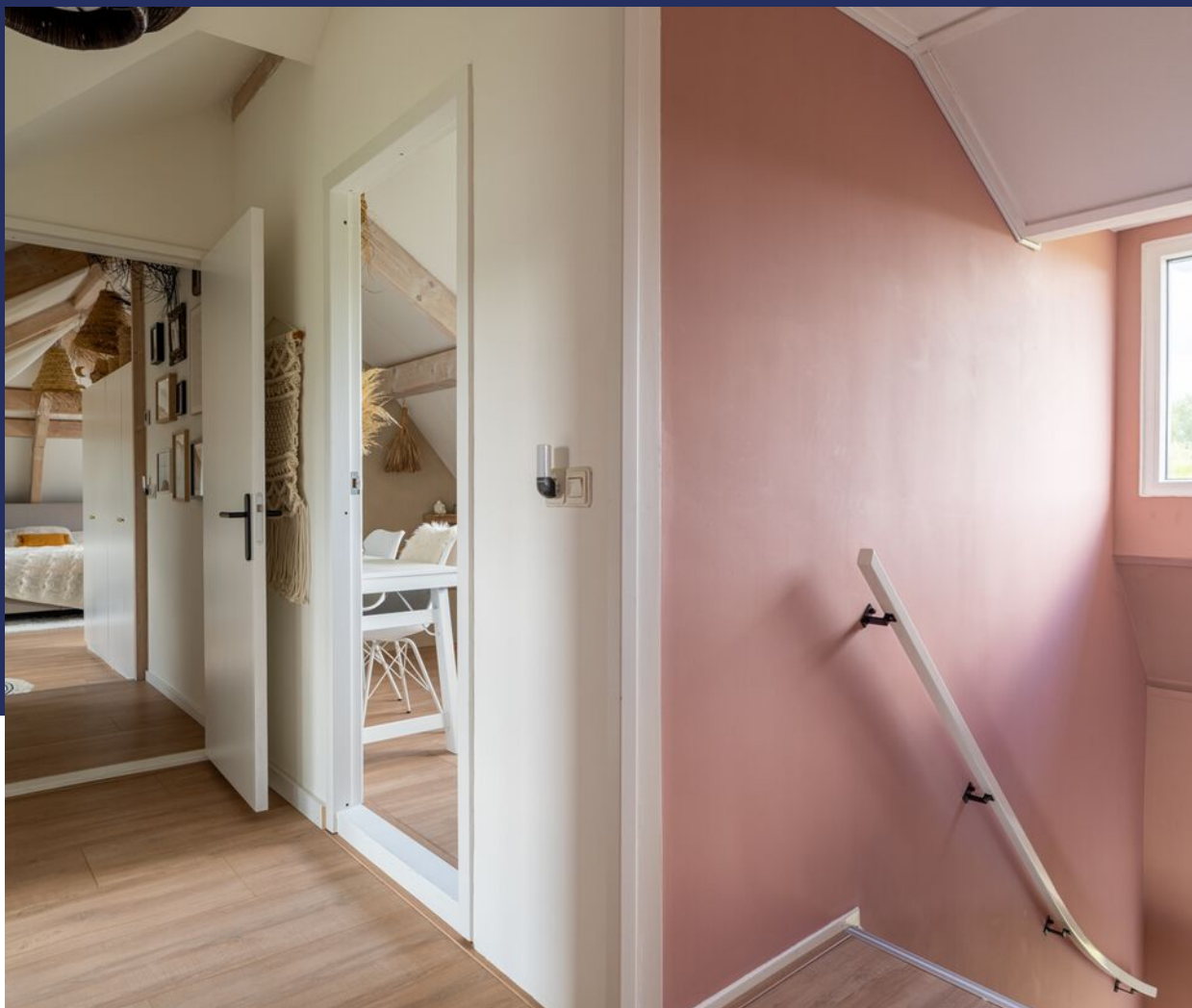
Eten



Baden



Overloop | Wasruimte | Toilet



Slapen













Bijgebouw



Baden



Slapen





Buitenleven





Overkapping





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer, geïsoleerde gevels en een pannen dakbedekking. De begane grondvloer is met uitzondering van de woonkamer voorzien van vloerverwarming. Voor verder constructie zie de ingevulde vragenlijst in het portaal.
- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar 1935; verbouwing 2020;
 - bouwjaar mantelzorgwoning 2022;
 - cv-opstelling, type Nefit, bouwjaar 2018;
 - Bijgebouw airco en WTW – unit, beide 2024;
 - meterkast heeft 12 groepen en aardlekschakelaars;
 - energielabel C;
 - 16 zonnepanelen
 - oplevering 4de kwartaal 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 bouwkwaliteit 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



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



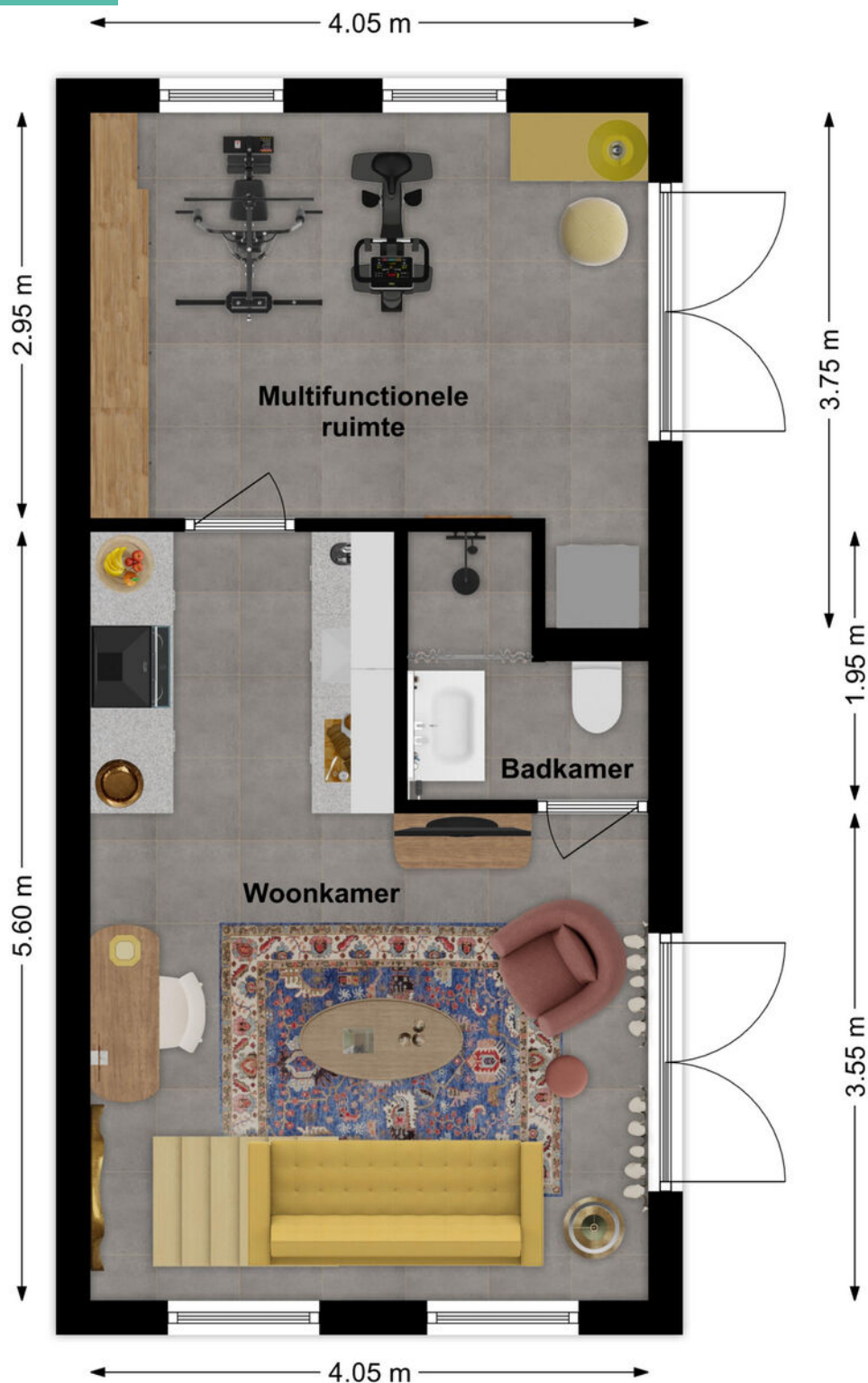
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond Bijgebouw

Begane grond



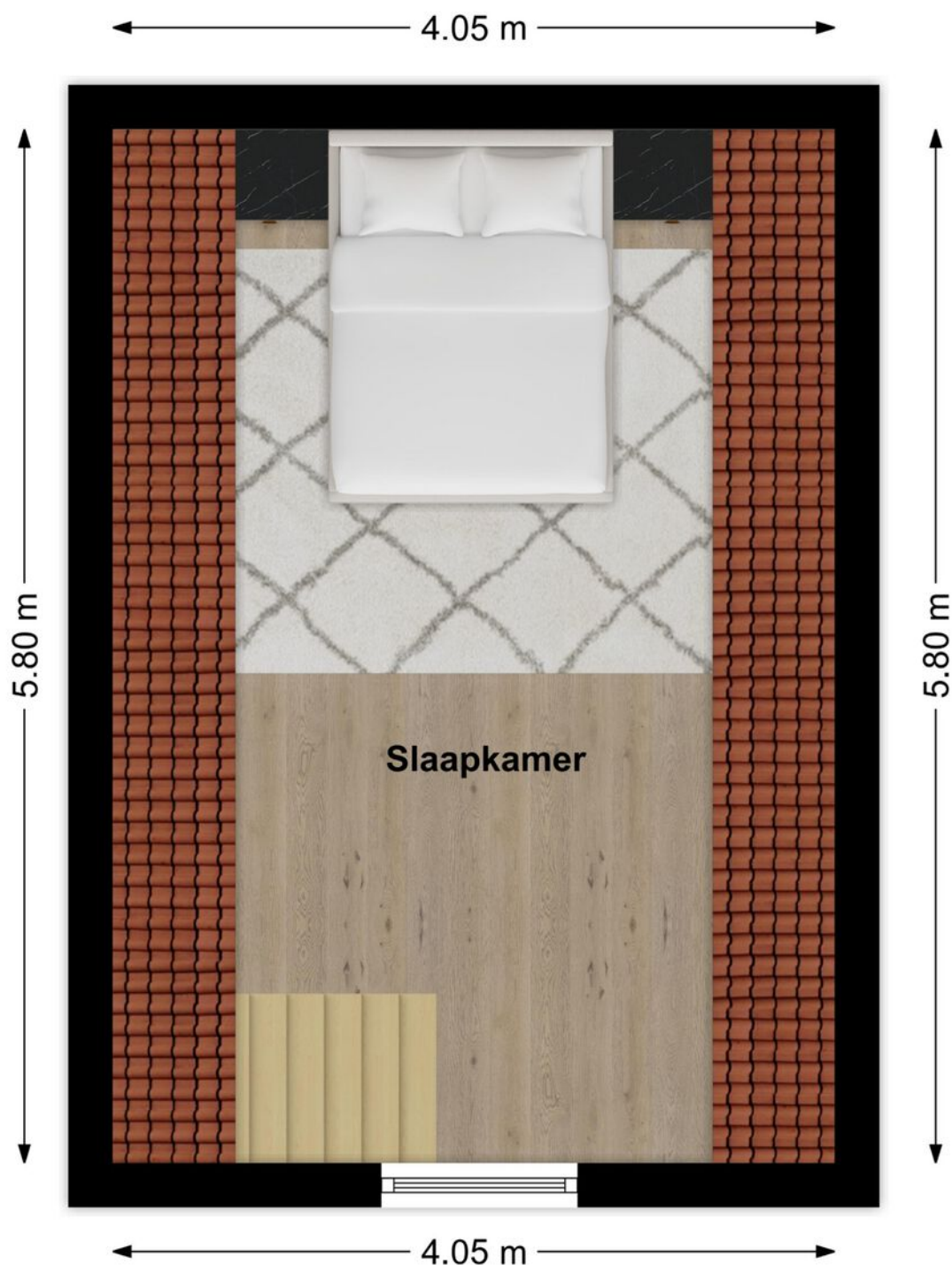
3D Plattegrond Bijgebouw

Begane grond



Plattegrond Bijgebouw

Verdieping



3D Plattegrond Bijgebouw

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Groenendijk 8, 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	☒	☐	☐	☐	loshangende en prik verlichting gaat mee
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐	
Tuinhuis/buitenberging (naast woonhuis)	☒	☐	☐	☐	zie toevoeging onderaan
Vijver	☐	☐	☐	☒	
Broeikas	☐	☐	☐	☒	
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐	
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐	
Kippen en kippenhok, buitenbanken	☐	☐	☒	☐	
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: 1	☒	☐	☐	☐	
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐	
Overige:	☐	☐	☐	☐	
Raamdecoratie, te weten					
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐	
Begane grond + mantelwoning	☒	☐	☐	☐	
Gordijnen	☒	☐	☐	☐	
Begane grond + mantelwoning	☒	☐	☐	☐	
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐	
Etages:	☒	☐	☐	☐	
Vitrages	☒	☐	☐	☐	
Mantelwoning	☒	☐	☐	☐	
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒	
Etages:	☐	☐	☐	☐	
Plisse gordijnen mantelwoning/ markiezen	☒	☐	☐	☐	

Groenendijk 8, Woudrichem

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages + begane grond	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages + begane grond	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler (Mantelwoning)	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels pelletkachel met 2x kanalisatie	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven + Stoomoven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine de WM in de mantelwoning kan worden overgenomen	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Wijnkoeler (tafelmodel)	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage wandkasten schuurgedeelte mantelwoning	☐	☐	☒	☐

Groenendijk 8, Woudrichem

Energie label

	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	☐	☐	☐	☒
Douche gordijn mantelwoning	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Grote wijnklimaatkast eetkamer (2-zones)	☐	☐	☒	☐
Eetkamertafel	☐	☐	☒	☐
Bank woonkamer	☐	☐	☒	☐
Wijnkoeler (tafelmodel) keuken	☒	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Robotmaaier gaat mee, perimeter draad blijft liggen
eventueel verder te overname:
gele bank, salontafel, tv meubel mantelwoning, laadpaal buiten

fietsschuurtje: Omdat deze tussen de twee woningen in staat en de buurman eens in de 3 tot 5 jaar de zijkant van zijn gevel moet onderhouden, hebben we de afspraak gemaakt dat we deze dan leeghalen en verschuiven zodat hij er bij kan.

Groenendijk 8, Woudrichem

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Anouk



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie D

Perceel 862

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



Groenendijk 8

Woudrichem

Over de buurt

Een dikke tien. Je woont hier aan de voet van de dijk, met de natuur letterlijk om de hoek. Toch ben je zó in Gorinchem, Breda of Den Bosch. En Woudrichem zelf? Een charmant vestingstadje met alles wat je nodig hebt – inclusief leuke horeca. Met de pont steek je zo over naar hartje Gorinchem.

Plaats een bod



Bieden op Groenendijk 8, Woudrichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Groenendijk 8, 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]

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