



Vraagprijs € 545.000 K.K.

Kruisstraat 23

Rijswijk (Nb)

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Grote instapklare tweekapper met grote tuin, garage en multifunctionele ruimte.

Woonoppervlakte	169m²
Perceeloppervlakte	292m²
Inhoud	669m³
Bouwjaar	1972
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energie label	D
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, gedeeltelijk vloerverwarming
Bouwjaar CV ketel	2014 en 2019

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Ruimte over in Rijswijk (NB): voor gezinnen, senioren, thuiswerkers en hobbyverzamelaars!

Ben jij op zoek naar een huis dat nét even meer biedt dan gemiddeld? Een plek waar je je kinderen kunt laten ravotten, je werkplek kunt inrichten of gewoon rustig kunt genieten van het goede leven? Deze royale twee-onder-een-kapwoning in het gezellige Rijswijk (NB) is allesbehalve doorsnee. Met een woonoppervlakte van maar liefst 169 m², een flinke uitbouw, vier slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond, is het hier volop kiezen, combineren en dromen realiseren. Of je nu een groeiend gezin hebt, actief met pensioen gaat of stiekem altijd al een thuisbioscoop hebt willen hebben (popcorn niet inbegrepen), dit huis past zich moeiteloos aan jouw levensstijl aan.

Wonen & Koken – waar comfort en gezelligheid hand in hand gaan

We beginnen bij de voordeur, want zoals elk goed verhaal... begint ook dit huis daar. Een nette hal heet je welkom met toegang tot het recent vernieuwde toilet (voor wie meteen indruk wil maken) en de trap naar boven. Loop je door, dan kom je in een sfeervolle woonkamer waar je het jezelf zó voorstelt met een boek, een kop koffie en de gashaard op standje knus. Dankzij de grote ramen baadt de ruimte in het licht, en kijk je fijn uit over de rustige straat. Aan de achterzijde ontvouwt zich een ware verrassing: een riante woonkeuken die dankzij de flinke uitbouw heerlijk ruim is. De keuken zelf heeft een landelijke uitstraling en is van alle gemakken voorzien – van vaatwasser tot kookplaat. Extra pluspunt: het keukeneiland, perfect om vrienden aan te laten schuiven voor een glas wijn terwijl jij je kookkunsten tentoonstelt (of gewoon die pizza in de oven schuift – wij oordelen niet). De openslaande tuindeuren zorgen ervoor dat je in één stap buiten staat. Maar we zijn nog niet klaar: via de keuken heb je ook toegang tot de garage, die handig dienst doet als berging én achterportaal. En dan is er nog de multifunctionele ruimte! Momenteel in gebruik als speelkamer/bioscoop (ja echt), maar de mogelijkheden zijn eindeloos: thuishkantoor, sportruimte, hobbyatelier, praktijkruimte, of zelfs een slaapkamer. Kortom: dit huis denkt met je mee.

Slapen & Baden – alles behalve standaard

Op de eerste verdieping wachten drie royale slaapkamers op je, stuk voor stuk netjes afgewerkt en instapklaar. De badkamer is een klein wellnessparadijs met een hoekbad, een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche én een toilet. De tweede verdieping herbergt een fantastische vierde slaapkamer, compleet met een walk-in-closet. Je kleding hoeft zich hier dus nooit meer te vervelen. Op de overloop vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger én de cv-installatie, handig weggestopt maar lekker dichtbij.

Extra pluspunt: wil je het huis levensloopbestendig maken? Dat kan makkelijk. De begane grond biedt alle ruimte om een slaapkamer en badkamer te realiseren. Zo kun je hier ook met mantelzorgers of in een kangoeroeconstructie wonen – zonder dat iemand op elkaars lip hoeft te zitten.

Buitenleven – zon, ruimte én gemak

Aan de voorzijde ligt een brede oprit met plek voor meerdere auto's, én een onderhoudsvriendelijke voortuin omringd door een klassiek ijzeren hekwerk. Bonuspunten voor sfeer én veiligheid. De achtertuin is echt een pareltje. Gelegen op het zuiden betekent dit: zon, zon en nog eens zon (mits de Nederlandse zomer meewerkt). De tuin is overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een groot terras direct bij de woning én nóg een terras achterin – met een gezellige overkapping voor de schaduwzoekers en barbecuehelden.

Je groene vingers kun je (bijna) thuislaten hier mag je onderuitgezakt van het zonnetje genieten!

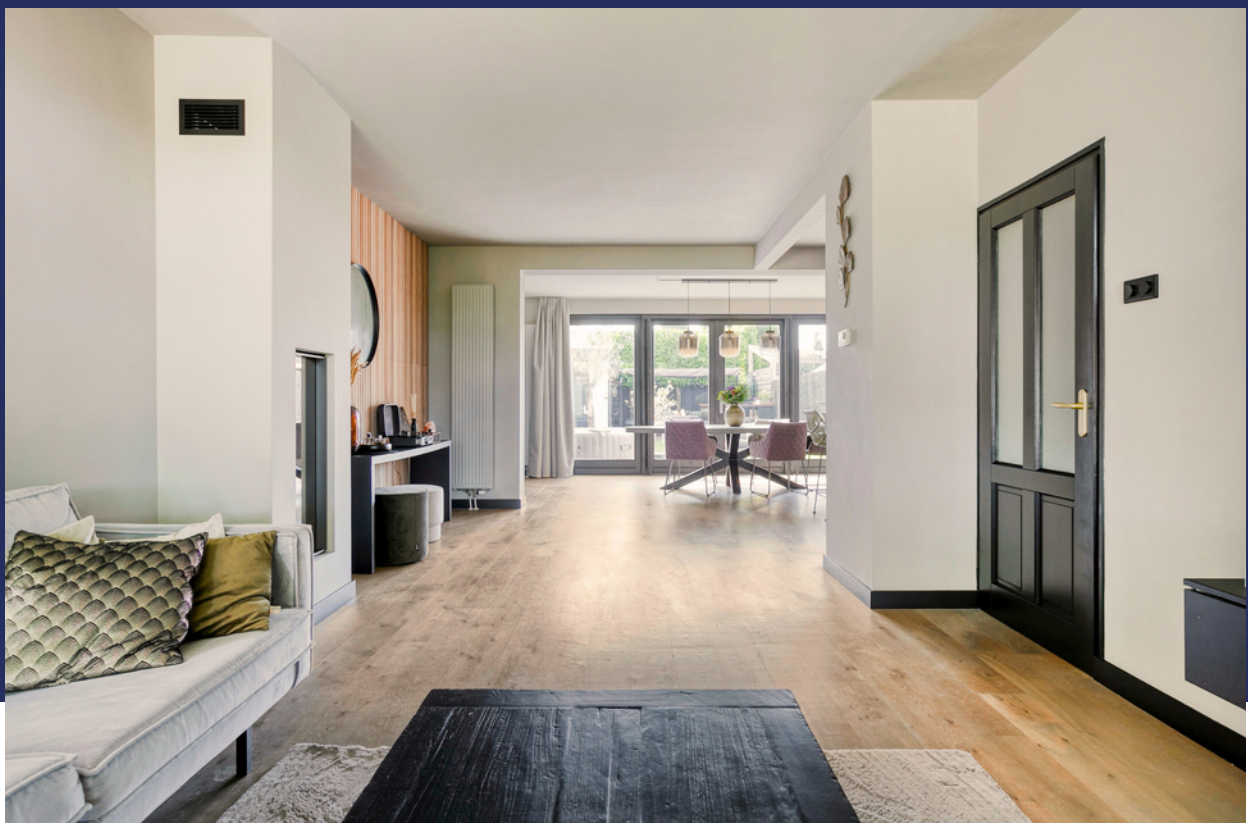
Locatie – knus, groen en toch centraal

Rijswijk (NB) – niet te verwarren met zijn grotere broertje bij Den Haag – ligt in het pittoreske Land van Heusden en Altena. Hier vind je rust, ruimte én een vleugje Brabantse gezelligheid. Het dorp is omringd door groen, water en dijken – perfect voor wandelingen, fietstochten en frisse neusmomenten. Voor je dagelijkse boodschappen hoef je het dorp niet uit, en voor wie wat meer reuring zoekt, is het charmante vestingstadje Woudrichem op slechts vijf fietsminuten te vinden. Verder zijn steden als Gorinchem, Den Bosch, Zaltbommel en Breda prima bereikbaar dankzij de gunstige ligging nabij de A27. Zo woon je heerlijk rustig, maar ben je zó op de snelweg.



Wonen





Koken





Voordelen

- Maar liefst 169 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers (vijf mogelijk)
- Grote woonkeuken met eiland
- Thuisbioscoop
- Wellnessbadkamer met hoekbad
- Ruime zonnige tuin op het zuiden
- Grote oprit, garage en overkapping
- Rustige ligging in groen dorp



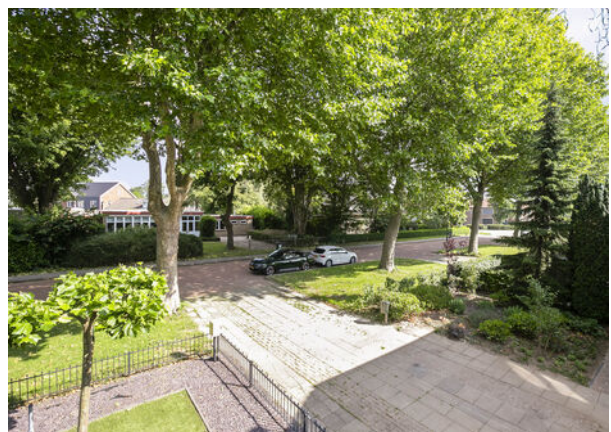




Eten



Slapen





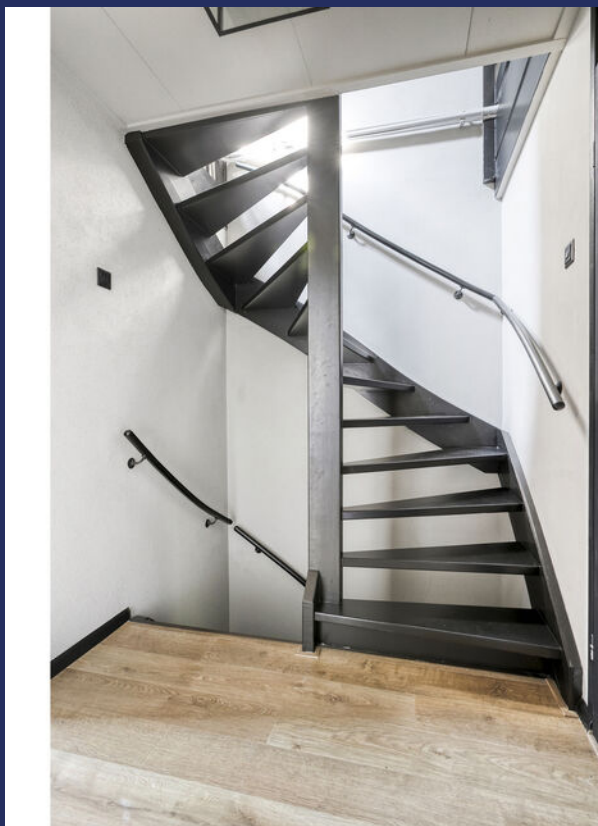
Baden



Slapen



Zolder



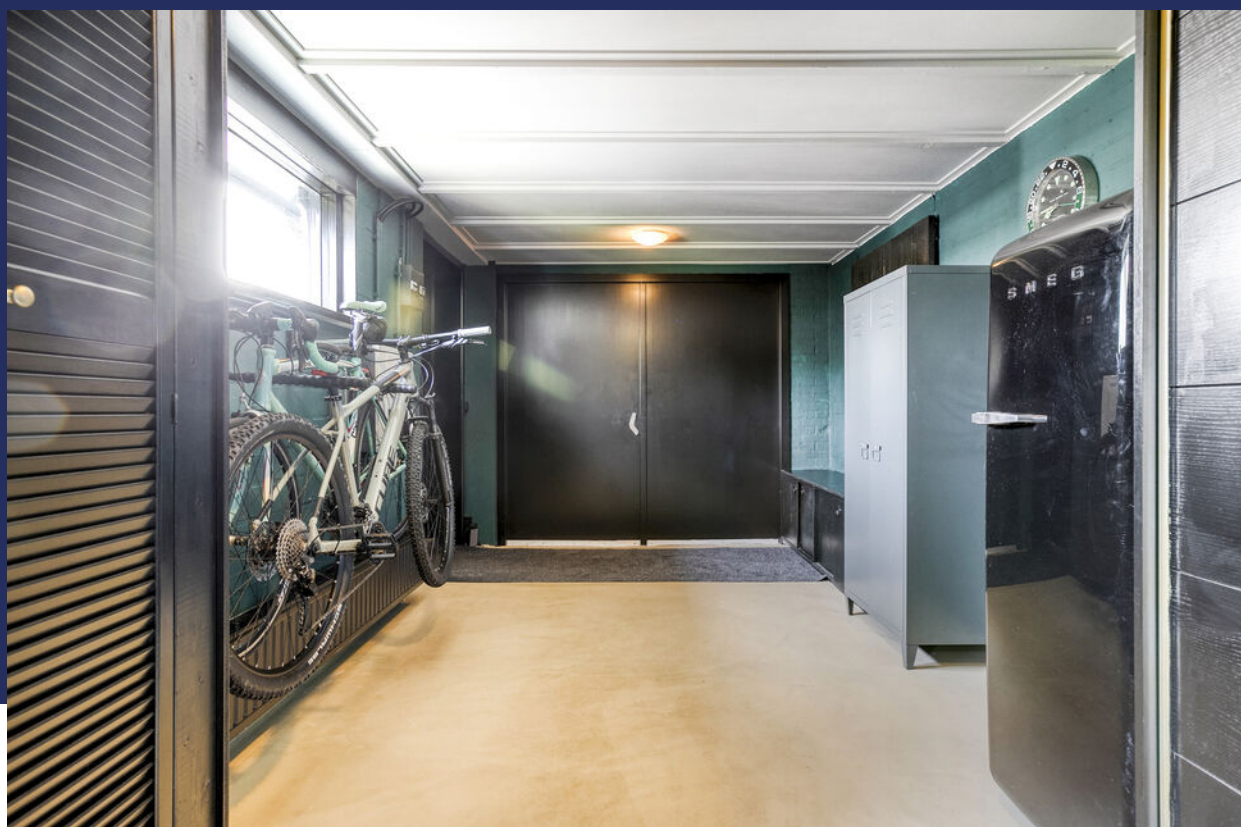
Slapen



Bios



Garage





Buitenleven



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1972. Deels beton-, deels houten vloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een zadeldak bedekt met dakpannen. De uitbouw heeft een plat dak. De woning is deels geïsoleerd en heeft 22 zonnepanelen. Energielabel D. 2x cv-installatie Nefit (2014/2019). Voor details, bijzonderheden, gebreken e.d. zie vragenlijst.
- Verkoper heeft al jaren een strook grond aan de achterzijde in gebruik van Hak, kosteloos.
- 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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

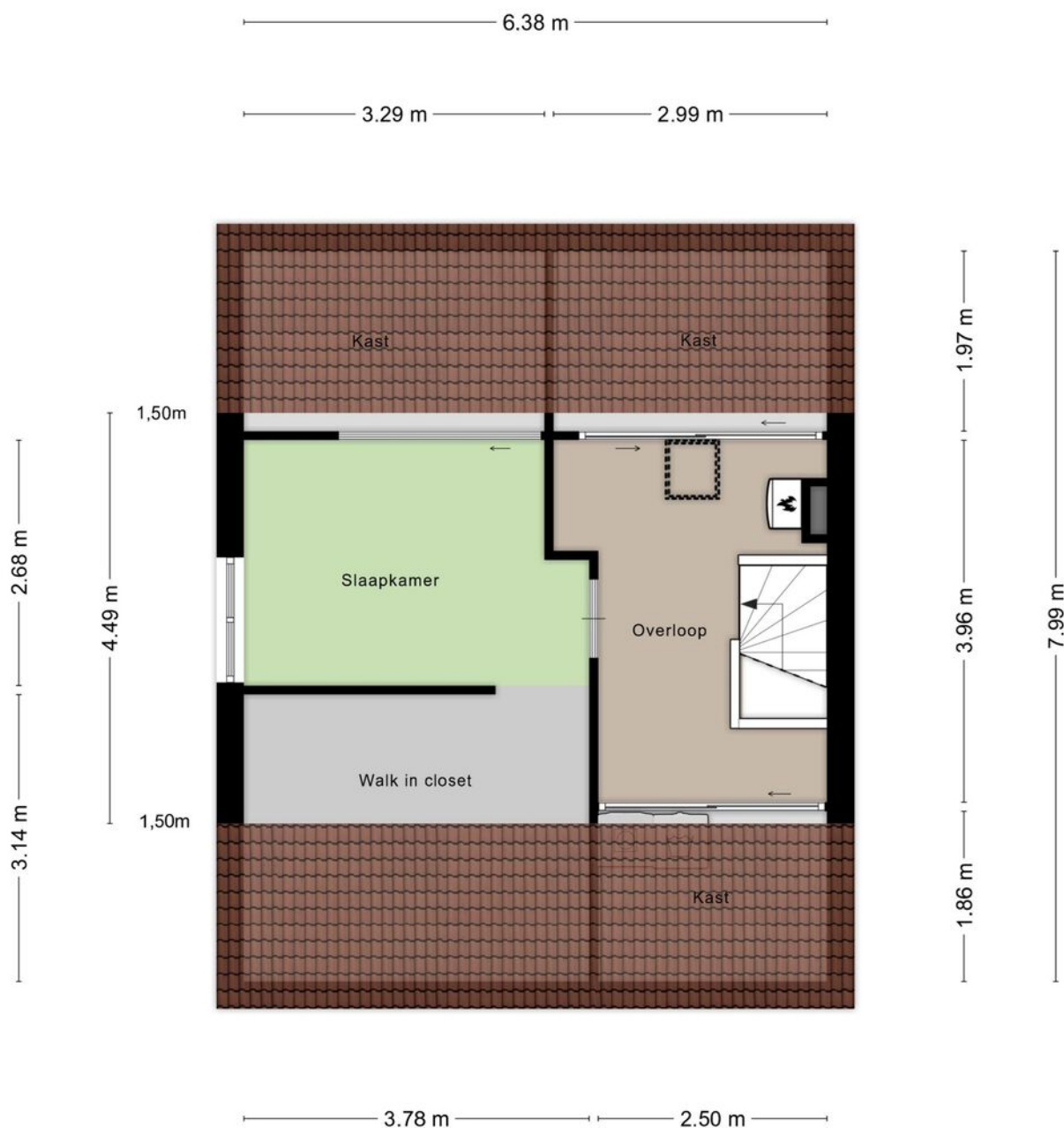
Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kruisstraat 23, Rijswijk NB

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: kamado bbq + overkapping en jacuzzi	☐	☐	☒	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken 1e achter/zonwering begane grond	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Etages: begane en 1e	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages: begane en 1e	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages: 2e	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Etages: 1e	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒

Kruisstraat 23, Rijswijk NB

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: begane 1e en 2e				
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
gashaard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplafornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
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: koelkast (smeg) garage kan worden overgenomen.

opmerkingen: Bioscoop stoelen 9 stuks (2 rijen 5 en 4) met tv 86inch LG kan worden overgenomen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	987
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			



Op de kaart



Kruisstraat 23

Rijswijk (NB)

Over de buurt

Rijswijk (NB) – niet te verwarren met zijn grotere broertje bij Den Haag – ligt in het pittoreske Land van Heusden en Altena. Hier vind je rust, ruimte én een vleugje Brabantse gezelligheid. Het dorp is omringd door groen, water en dijken – perfect voor wandelingen, fietstochten en frisse neusmomenten. Voor je dagelijkse boodschappen hoef je het dorp niet uit, en voor wie wat meer reuring zoekt, is het charmante vestingstadje Woudrichem op slechts vijf fietsminuten te vinden.

Plaats een bod



Bieden op Kruisstraat 23, Rijswijk (NB)

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kruisstraat 23, Rijswijk (NB).

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!



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.

Notities

[illegible]

This image shows a single 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.

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