



Vraagprijs € 475.000 K.K.

Zalmstraat 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

Super strakke geschakelde tweekapper met energielabel A++!

Woonoppervlakte	118m²
Perceeloppervlakte	155m²
Inhoud	488m³
Bouwjaar	1987
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	A++
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater installatie	Boiler

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Eerlijk is eerlijk: de kans is groot dat jouw vrienden of kennissen spontaan jaloers gaan kijken. Want wát een lekker huis is dit! Welkom in Woudrichem: waar de vogels zingen, de rust de boventoon voert en deze instapklare geschakelde tweekapper staat te popelen om jouw nieuwe thuis te worden. Gebouwd in 1987, maar dankzij 19 zonnepanelen, volledige isolatie en een hybride warmtepompsysteem energiezuiniger dan menig nieuwbouwhuis. Energielabel A++ dus – oftewel: klaar voor de toekomst, én voor jouw lagere energierekening. Oh, en de looks? Superstrak afgewerkt, met een tuin die je net zo makkelijk in een woonmagazine zou aantreffen. Overkapping erbij, garage erbij... en je hoeft zelf écht niks meer te verbouwen. Lekker toch?

Wonen & koken

De entree zet meteen de toon: nette hal, modern toilet (zwevend closet, fonteintje voor frisse handjes), en dan door naar de woonkamer. Daar wacht je een zee van licht, een visgraatvloer waar je je vanzelf chique op voelt en genoeg ruimte om lekker te loungen. De trapkast is ideaal voor alles wat je ooit nog nodig hebt maar nu niet kwijt kunt. De keuken is er eentje om verliefd op te worden: strak, compleet en inclusief 5-pits gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser én een Quooker (want serieus, wie heeft nog tijd om te wachten op kokend water?). Koken wordt hier óf een feestje óf in elk geval een stuk minder frustrerend. En het mooiste: je kijkt uit over een park terwijl je in je pannen roert.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping vind je drie fijne slaapkamers – elk met hun eigen charme. De master bedroom is mega beschikt o.a. over een royale walk-in closet, dakkapel, dakraam, bergkasten en airco. Dus zelfs tijdens die ene week hittegolf per jaar slaap jij gewoon prinsheerlijk. De andere twee slaapkamers zijn voorzien van vaste kast en één heeft ook een dakkapel. De badkamer is zó modern dat je je afvraagt of je per ongeluk een spa bent binnengelopen. Dubbel wastafelmeubel, verwarmde spiegel (geen beslagen gedoe), ingebouwde radio (zingen mag), inlopdouche met sunshower (hallo vitamine D) én elektrische vloerverwarming. Zelfs tandenpoetsen voelt hier als wellness. Op zolder vind je een ruime open ruimte met dakraam – perfect als hobbyplek, werkkamer of extra slaapkamer. Je vindt hier ook bergruimte, de aansluiting voor de wasmachine, het hybride warmtepompsysteem én een praktische bergzolder. Alles netjes weggewerkt. Geen rondslingerende dozen meer, hoera!

Buitenleven:

Zin in zon? De tuin ligt op het westen, dus jouw zomeravonden worden gegarandeerd zwoel en goudgekleurd. Alles is strak aangelegd en piekfijn onderhouden – écht zo'n tuin waar je niets meer aan hoeft te doen (behalve erin zitten met een drankje). Onder de riant overkapping (4.69 x 3.29 m) met elektra zit je beschut én gezellig – ideaal voor barbecues of lange borrelavonden. En dan is er nog de aangebouwde garage (7.12 x 2.76 m), ook voorzien van elektra én water. Je fiets, hobbyprojecten of fitnessruimte: je kunt hier werkelijk alle kanten op.



Wonen







Voordelen

- Helemaal instapklaar
- Stijlvol afgewerkt
- 19 zonnepanelen en warmtepomp
- Gezellige woonkamer en keuken
- 3 slaapkamers en een zolder
- Mooie badkamer
- Heerlijke tuin met overkapping
- Handige garage



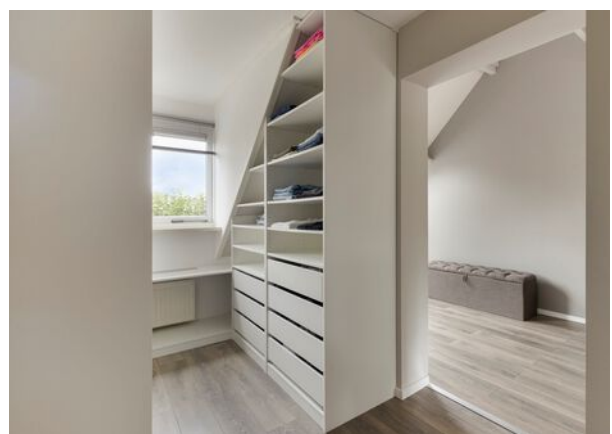
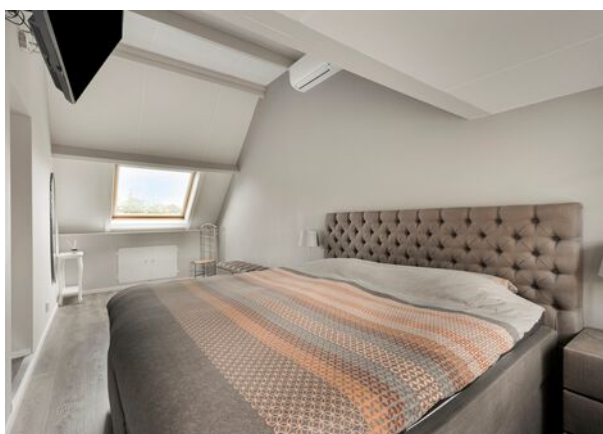


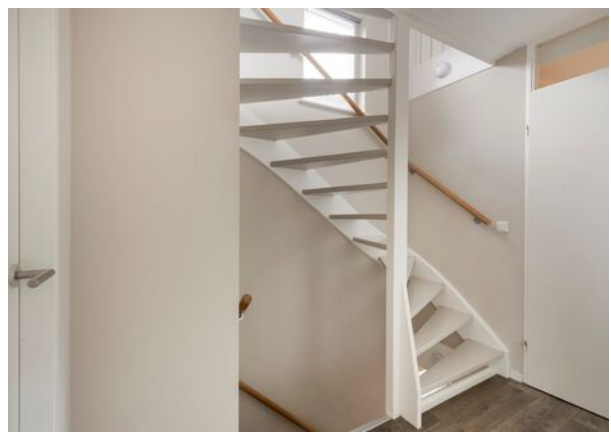
Koken





Slapen





Baden



Zolder



Buitenleven







Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het plat dak van de overkapping is gedekt met EPDM. De gehele woning is geïsoleerd en bijna geheel voorzien van isolerende beglazing. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden. Er zijn 19 zonnepanelen aanwezig, een aantal screens, rolluik en buitenzonwering. Er is een hybride warmtepompsysteem met warmtepompboiler geïnstalleerd in 2023 en de meterkast heeft 13 groepen met aardlekschakelaar en krachtstroom.
- 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.
- Indicatie gewenste oplevering begin 2026. 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 ontfen 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

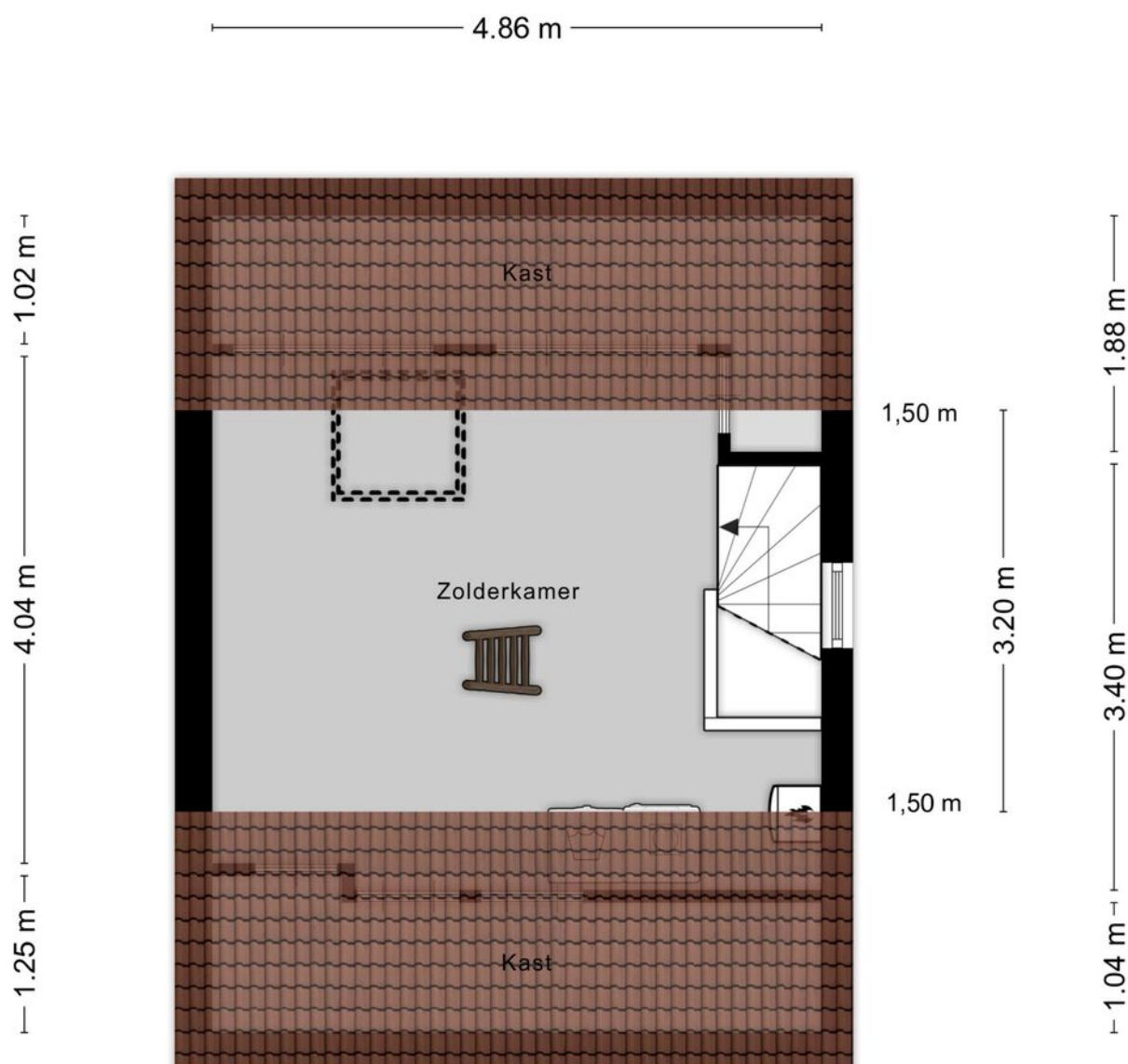
Verdieping



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 Zalmstraat 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	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuinset	☐	☒	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens 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:	☐	☐	☐	☒

Zalmstraat 6, 4285 XX 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: Warmtepomp etc.	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Zalmstraat 6, 4285 XX Woudrichem

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☒	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige: Inloopkast, kast in slaapkamer en kast in l	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sunshower	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken in garage, en opbergplanken	☒	☐	☐	☐
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Laadpaal (eigendom werkgever)	☐	☒	☐	☐
Meubels	☐	☐	☒	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Zalmstraat 6, 4285 XX Woudrichem

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
942658243

Datum registratie
23-07-2025

Geldig tot
21-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

A⁺⁺



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	7410 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



61,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Zalmstraat 6
4285XX Woudrichem
BAG-ID: 087401000005992

Detailaanduiding

Bouwjaar 1987
Compactheid 2,00
Vloeroppervlakte 119m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J. Boer

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3090.8756

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: niek

Op de kaart



Zalmstraat 6

Woudrichem

Over de buurt

De woning ligt aan een rustige straat, pal tegenover een charmant parkje – ideaal voor een ochtendwandeling, spelende kinderen of gewoon een beetje staren naar eenden. En achter dat park? Een winkelcentrum op loopafstand. Boodschappen doen zonder de auto? Ja hoor, dat kan gewoon. Rust, ruimte, comfort, duurzaamheid én een perfecte ligging: deze woning vinkt werkelijk álle vakjes aan. Maar wees gewaarschuwd... één bezichtiging en je bent verkocht.

Plaats een bod



Bieden op Zalmstraat 6, Woudrichem

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



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