



Vraagprijs € 489.000 K.K.

Almweg 5

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

Gezinswoning met een knipoog: instapklaar en klaar om te genieten!

Woonoppervlakte	130m²
Perceeloppervlakte	302m²
Inhoud	460m³
Bouwjaar	1969
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Daalderop, 2010

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Soms kom je zo'n huis tegen waarvan je denkt: "Yes, dit is 'm!"

Nou, dit is er dus echt zo één. Vergeet kluslijstjes op de koelkast, volle weekenden met kwasten of bouwstof in je haar – dat hoofdstuk is hier allang afgesloten. Alles is al gedaan! Het enige wat jij hoeft te doen? Dozen inpakken, verhuishwagen voor de deur en daarna: wonen. Simpel zat. En dan? Lekker achterover op de bank, barbecue aan, of lui schommelen in de hangmat onder de overkapping.

Klinkt bijna te mooi om waar te zijn, maar deze parel staat gewoon aan de Almweg in Rijswijk. Het gaat om een recent gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning, en niet zo'n beetje ook: keuken vernieuwd, badkamer vernieuwd én een uitbouw aan de achterzijde. En alsof dat nog niet genoeg is: kunststof kozijnen, zonnepanelen én een energielabel A. Strak, duurzaam en helemaal bij de tijd.

De tuin? Minstens zo indrukwekkend als het huis zelf. Een groot perceel met een diepe tuin waar je het hele jaar door van kunt genieten. Handige garage erbij, plus een overkapping die vraagt om lange zomeravonden of knusse wintermomenten.

Hier klopt gewoon alles.

Wonen & Koken – de plek waar alles samenkomt

Binnenkomen doe je via de hal met toilet, meterkast en trap naar boven. Loop je door, dan sta je meteen in de woonkamer. Wat opvalt? Het licht! Dankzij de grote ramen aan de voorkant heb je de hele dag zon in huis én uitzicht op het groen. Instant gezelligheid.

De woonkamer gaat naadloos over in de keuken – en die mag je gerust het pronkstuk noemen. Een kookeiland met Bora-kookplaat én een kastenwand: genoeg ruimte voor pannen, servies, keukenmachines en misschien zelfs die broodmachine die je zelden gebruikt maar tóch wilt bewaren. Alles wat je nodig hebt zit erin, van koelkast tot vaatwasser. Dit is niet zomaar een keuken, dit is een plek waar je samenkomt. Koffie 's ochtends, koken met vrienden of gewoon even snacken op een vrijdagavond – het kan hier allemaal.

En die uitbouw? Een echte win-win. Daar vind je een bijkeuken die net zo praktisch is als slim. Ideaal voor extra opslag of de was. En met die stalen taatsdeuren wordt het geheel niet alleen handig, maar ook stijlvol. Een detail waar je elke dag blij van wordt.

Slapen & Baden – ruimte voor iedereen

Op de eerste verdieping vind je drie flinke slaapkamers. Of je nu een gezin hebt, thuiswerkt of graag een logeerkamer achter de hand houdt: hier kan het allemaal. Pluspunt: alle kamers zijn lekker licht en voorzien van rolluiken of screens. Zo slaap je koel en donker, ook in hartje zomer.

De badkamer is er eentje om trots op te zijn. Een inloopdouche waar je u tegen zegt, een vrijstaand ligbad voor die momenten waarop je denkt “ik blijf hier gewoon een uurtje liggen”, een zwevend toilet en een stijlvol wastafelmeubel. Luxe met een hoofdletter L.

En dan de tweede verdieping: geen rommelhok, maar een volwaardige vierde slaapkamer dankzij de dakkapel. Groot, licht en veelzijdig. Tienerkamer, werkkamer of master bedroom – jij mag kiezen.

Buitenleven – Genieten met hoofdletter G

De tuin maakt het plaatje compleet. Een diepe, groene achtertuin waar je de hele zomer lang kunt barbecueën, loungen onder de overkapping of gewoon kijken hoe de kinderen zich uitleven. Dankzij de garage heb je altijd plek voor fietsen, hobby's en gereedschap.

De overkapping is zo'n plek waar je eigenlijk het hele jaar door plezier van hebt. Overdag schaduw, 's avonds gezelligheid. Denk: een goed glas wijn in de zomer of warme chocomelk met dekantje in de winter. En aan de voorkant? Een oprit waar je met gemak meerdere auto's kwijt kunt. Handig én gewoon een tikkie luxe.

Locatie – Rijswijk (NB), dorpse gezelligheid in het groen

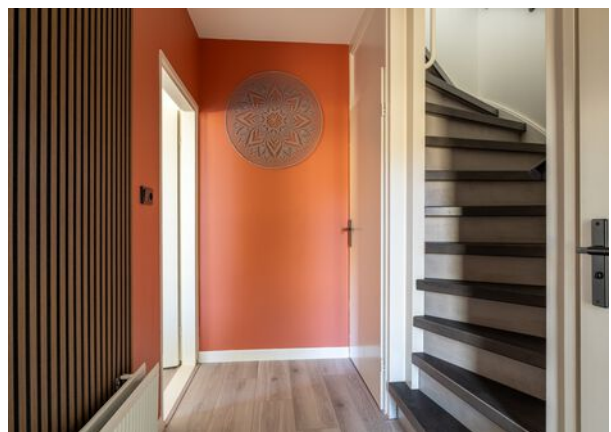
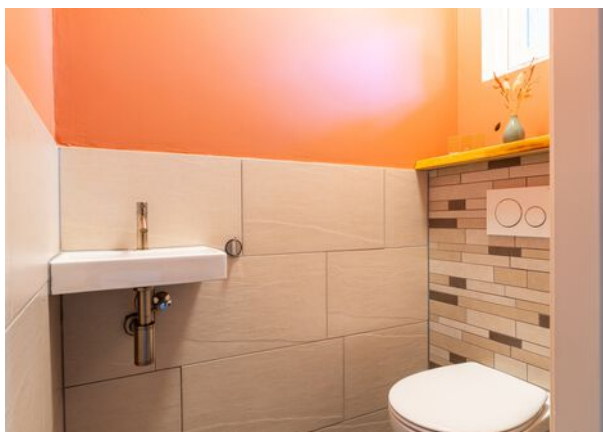
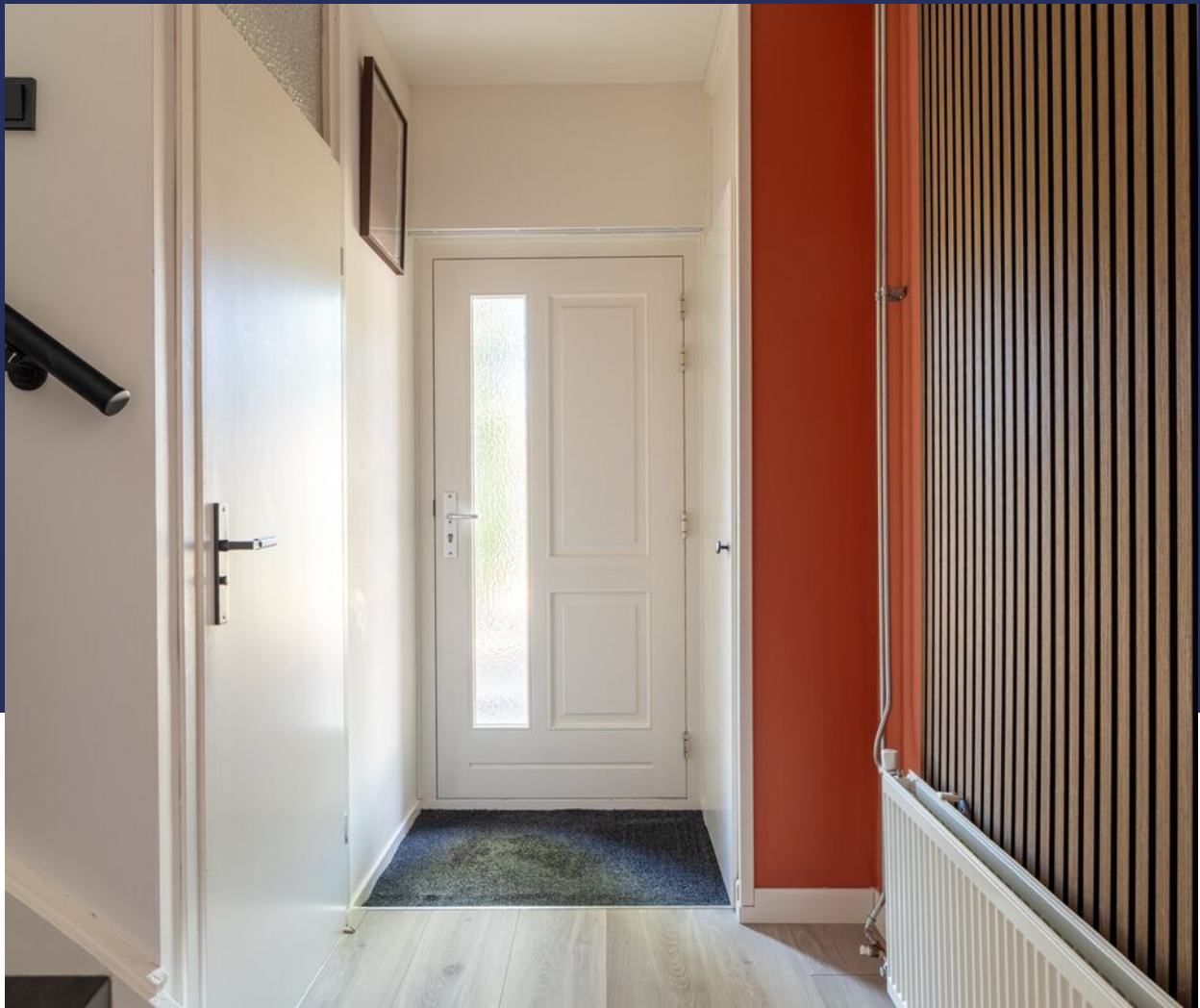
Rijswijk (ja, die in Noord-Brabant – niet die bij Den Haag) is zo'n dorp waar je meteen het gevoel hebt dat je thuiskomt. Kleinschalig, gezellig en met een sterke dorpsgemeenschap. En de natuur? Die ligt letterlijk om de hoek. Denk aan het Almbos, de rivier de Alm en uitgestrekte polders: perfect voor een wandeling, fietstocht of gewoon even uitwaaien.

Qua voorzieningen zit je goed: er is een basisschool, er zijn sportvelden en een actief verenigingsleven. Voor boodschappen rijd je in een paar minuten naar Werkendam, Woudrichem of Andel. En wil je groter shoppen of de stad in? Gorinchem, Breda, Den Bosch en zelfs Utrecht liggen verrassend dichtbij.

Kortom: Rijswijk combineert het beste van twee werelden. De rust en charme van een dorp, maar met de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad. Precies de mix die je zoekt.



Hal & Toilet



Wonen



Koken





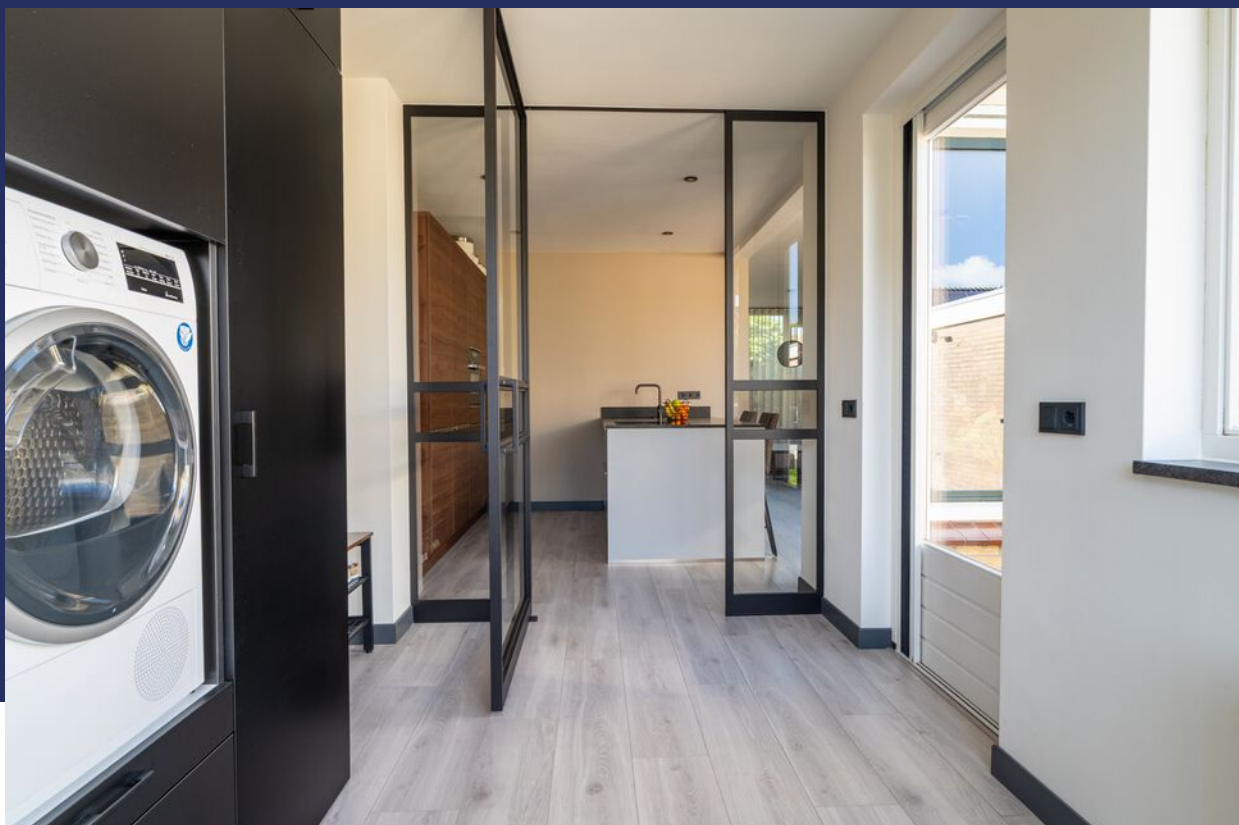
Voordelen

- Instapklaar
- Gezellige woonkamer
- Moderne keuken met kookeiland
- Luxe badkamer
- 4 ruime slaapkamers
- Grote tuin met overkapping en garage
- Energielabel A en zonnepanelen

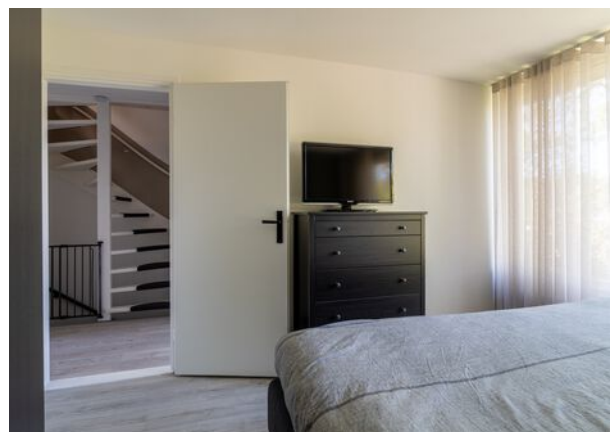


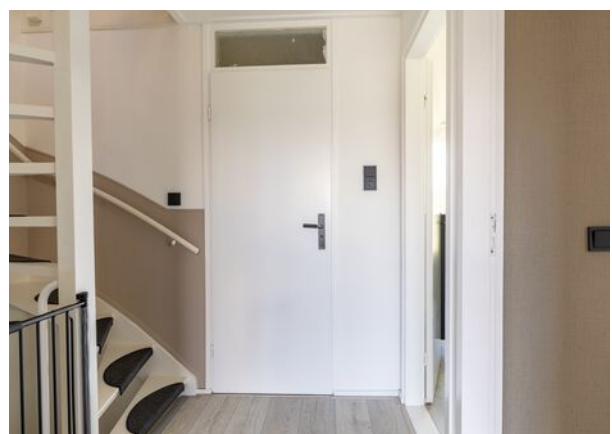
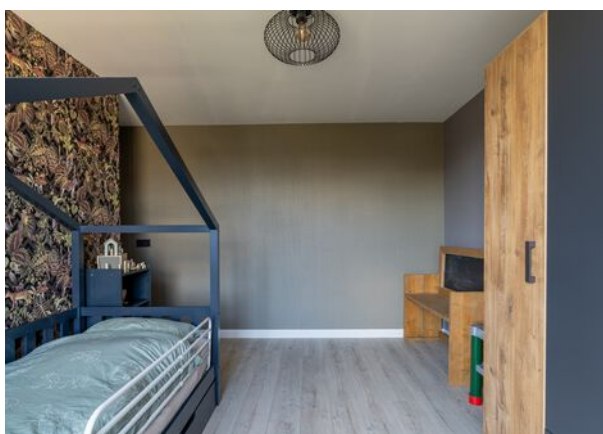


Bijkeuken



Slapen







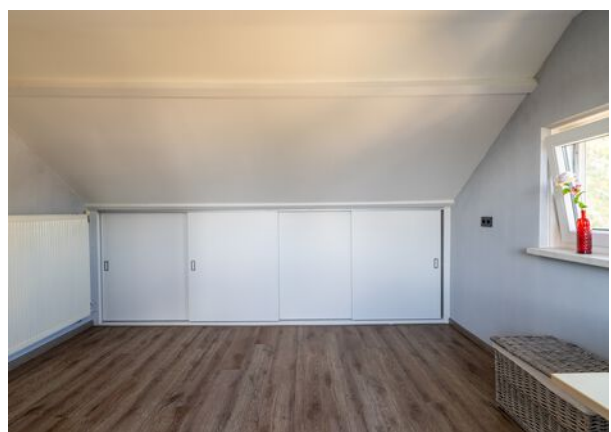
Baden



Overloop



Slapen





Buitenleven



Omgeving



Tekst

Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning. Deels beton, deels houten vloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is volledig geïsoleerd, (zie details vragenlijst) en uitgerust met 10 zonnepanelen. Deze wekken circa 3000 kWh per jaar op. De woning is uitgerust met vloerverwarming in de bijkeuken + badkamer. Energielabel A.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- Indicatie gewenste oplevering 1e week januari 2026.
- 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.
- 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.
- 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



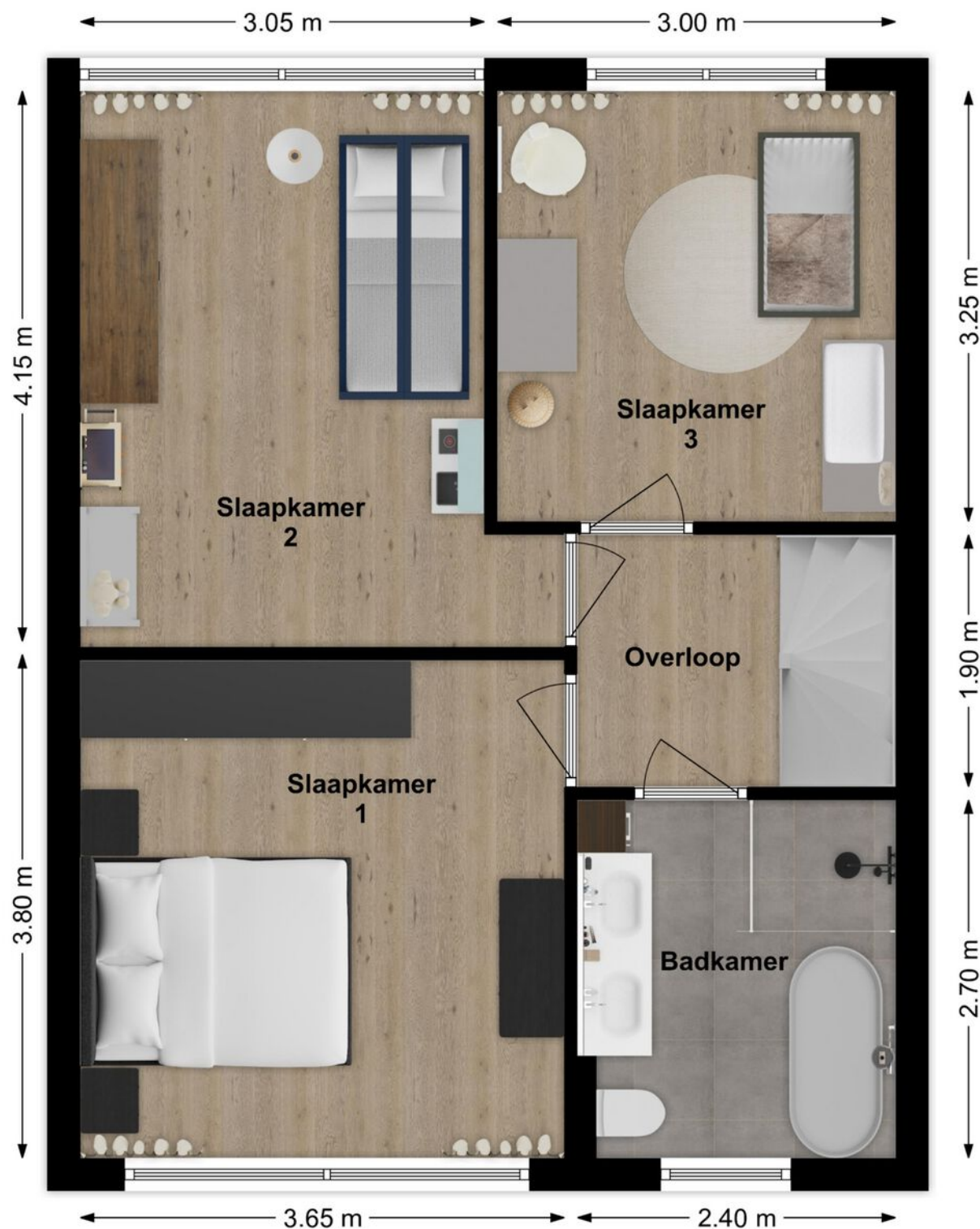
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



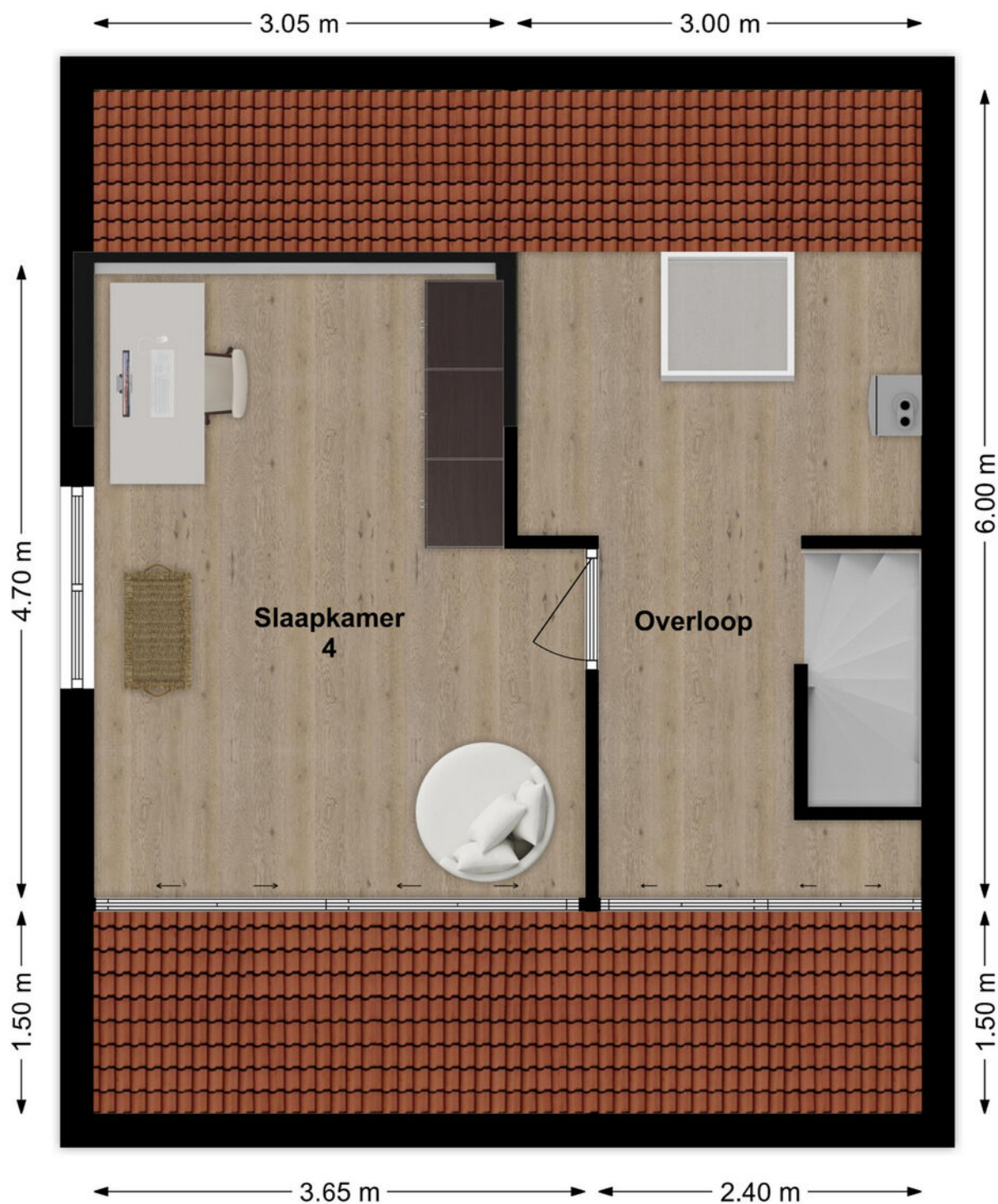
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Almweg 5, 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 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 achter	☒	☐	☐	☐
Etages: boven (achterzijde)	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☒

Almweg 5, Rijswijk NB

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	☒	☐	☐	☐
Inductie-kookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap (Inductie-kookplaat Bora)	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Vrieskist schuur	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken (keuken)	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Almweg 5, Rijswijk NB

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	☐	☐	☐	☒
Akoestisch paneel hal	☒	☐	☐	☐
Kastenwand in bijkeuken met wm en droger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒
Aanvullende opmerkingen:				

Almweg 5, Rijswijk NB

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
926750884

Datum registratie
01-09-2025

Geldig tot
19-08-2035

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	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	4800 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



22,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

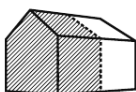
Almweg 5
4284VG Rijswijk (NB)
BAG-ID: 0874010000003184

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 1,79
Vloeroppervlakte 128m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

G. Bremmer

Vakbekwaamheidsnummer

55152640

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie H

Perceel 836

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



Almweg 5

Rijswijk (NB)

Over de buurt

Qua voorzieningen zit je goed: er is een basisschool, er zijn sportvelden en een actief verenigingsleven. Voor boodschappen rijd je in een paar minuten naar Werkendam, Woudrichem of Andel. En wil je groter shoppen of de stad in? Gorinchem, Breda, Den Bosch en zelfs Utrecht liggen verrassend dichtbij. Kortom: Rijswijk combineert het beste van twee werelden. De rust en charme van een dorp, maar met de voorzieningen en bereikbaarheid van de stad.

Plaats een bod



Bieden op Almweg 5, Rijswijk (NB)

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Almweg 5, 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!



[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