



Vraagprijs € 350.000 K.K.

Wethouder de Joodestraat 41

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Ruime eenvoudige tussenwoning met 5 slaapkamers en energielabel A!

Woonoppervlakte	124m²
Perceeloppervlakte	139m²
Inhoud	410m³
Bouwjaar	1976
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energielabel	A
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2010

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Welkom in Woudrichem – waar rust, ruimte én energiezuinig wonen hand in hand gaan in deze verrassend ruime tussenwoning! Met energielabel A, 13 zonnepanelen en dubbele beglazing (bijna overal – het toilet houdt van frisse lucht) ben je hier helemaal klaar voor de toekomst. De afwerking is misschien wat gedateerd, maar het huis is zó goed onderhouden dat menig senior er stil van zou worden. Bovendien zijn vrijwel alle kozijnen recent vervangen, dus daar hoeft je voorlopig niet naar om te kijken. Kortom: zoek je een degelijk, ruim huis met plek zat voor een groot gezin of ruimte voor al jouw bijzondere hobby's? Dan is dit absoluut een woning die je niet wilt missen!

Wonen:

Bij binnenkomst word je begroet door een keurige hal met toegang tot het toilet (staand, met fonteintje – klassiek, maar functioneel). Vervolgens stap je de ruime woonkamer binnen waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt. De trapkast biedt voldoende plek voor je stofzuiger, voorraad en overige rommel. Dankzij de degelijke isolatie (dak én gevel) zit je hier lekker warm in de winter en heerlijk koel in de zomer – zeker met de airco's op de verdieping. Geen geluidsoverlast, geen voorbijrazend verkeer – alleen het rustgevende uitzicht op een plantsoen voor de deur.

Koken:

De keuken is misschien niet uit de laatste wooncatalogus, maar hij doet wat hij moet doen: koken! En hoe! Je vindt er een 4-pits gasfornuis met oven, een afzuigkap voor de culinaire uitpattingen én een tuindeur naar het buitenleven. Handig voor als je kooklucht liever meteen naar de tuin stuurt of gewoon met je bord de zon achterna wilt.

Slapen en baden

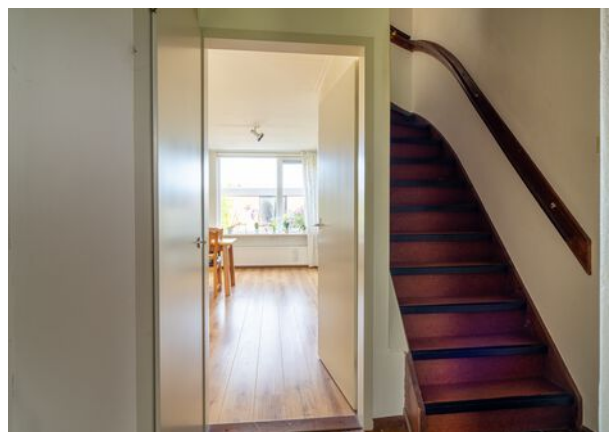
Op de eerste verdieping wachten je maar liefst vier slaapkamers – jawel, vier stuks! Twee ervan zijn uitgerust met airco's die óók kunnen verwarmen, dus jij (of je puber) bepaalt hier het klimaat. De badkamer? Die is simpel. Maar hé, hij doet wat 'ie moet doen: voorzien van een douche, staand toilet, wastafel én een wasmachineaansluiting – alles wat je nodig hebt op één plek. En dan... de zolder! Via een vaste trap kom je op de overloop met de cv-ketel én een vijfde slaapkamer. Deze ruimte heeft een dakraam en handige bergruimte achter het knieschot – perfect voor de kerstspullen of die geheime voorraad chocola waar niemand vanaf mag weten.

Buitenleven:

De tuin ligt op het noorden, maar dankzij de lengte kun je op zonnige dagen prima van de zon genieten (of juist de schaduw opzoeken – keuzevrijheid!). Achterin de tuin staat een ruime berging van bijna 10 m² met elektra, perfect voor je fietsen, gereedschap of hobbyproject. Dankzij de achterom bereik je moeiteloos de parkeerplaats. Boodschappen tillen over een modderig pad is dus verleden tijd.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Ruime eensgezinswoning
- Energielabel A
- 13 zonnepanelen
- Gezellige woonkamer
- 5 slaapkamers
- Rustig gelegen aan plantsoen
- Op loopafstand van winkelcentrum
- Mooie omgeving





Koken



Overloop | Baden



Slapen







Overloop



Slapen



Buitenleven



Omgeving

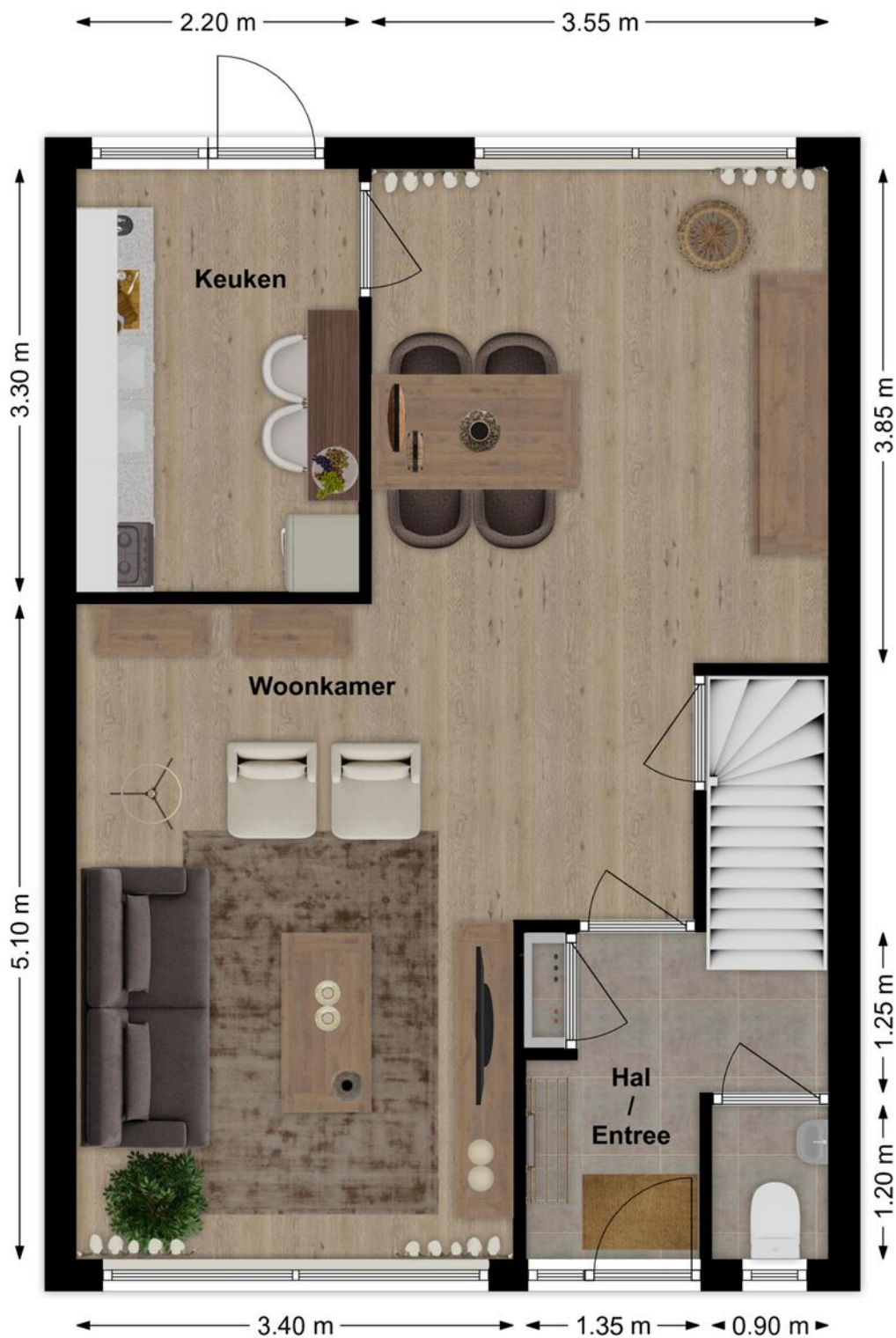


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren, houten zoldervloer, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannendakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie en op het toilet na zijn alle ramen voorzien van isolerende beglazing. Er zijn 13 zonnepanelen aanwezig en het energielabel is A. De berging is opgebouwd uit steen en voorzien van een bitumen dakbedekking. Er is een Remeha cv-ketel uit 2010 en de meterkast heeft 5 groepen en een aardlekschakelaar.
- 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. Ook zal er een clausule worden opgenomen aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond. De woning wordt leeg en ontruimd opgeleverd. Aanvaarding graag z.s.m.
- 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 ontleen 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



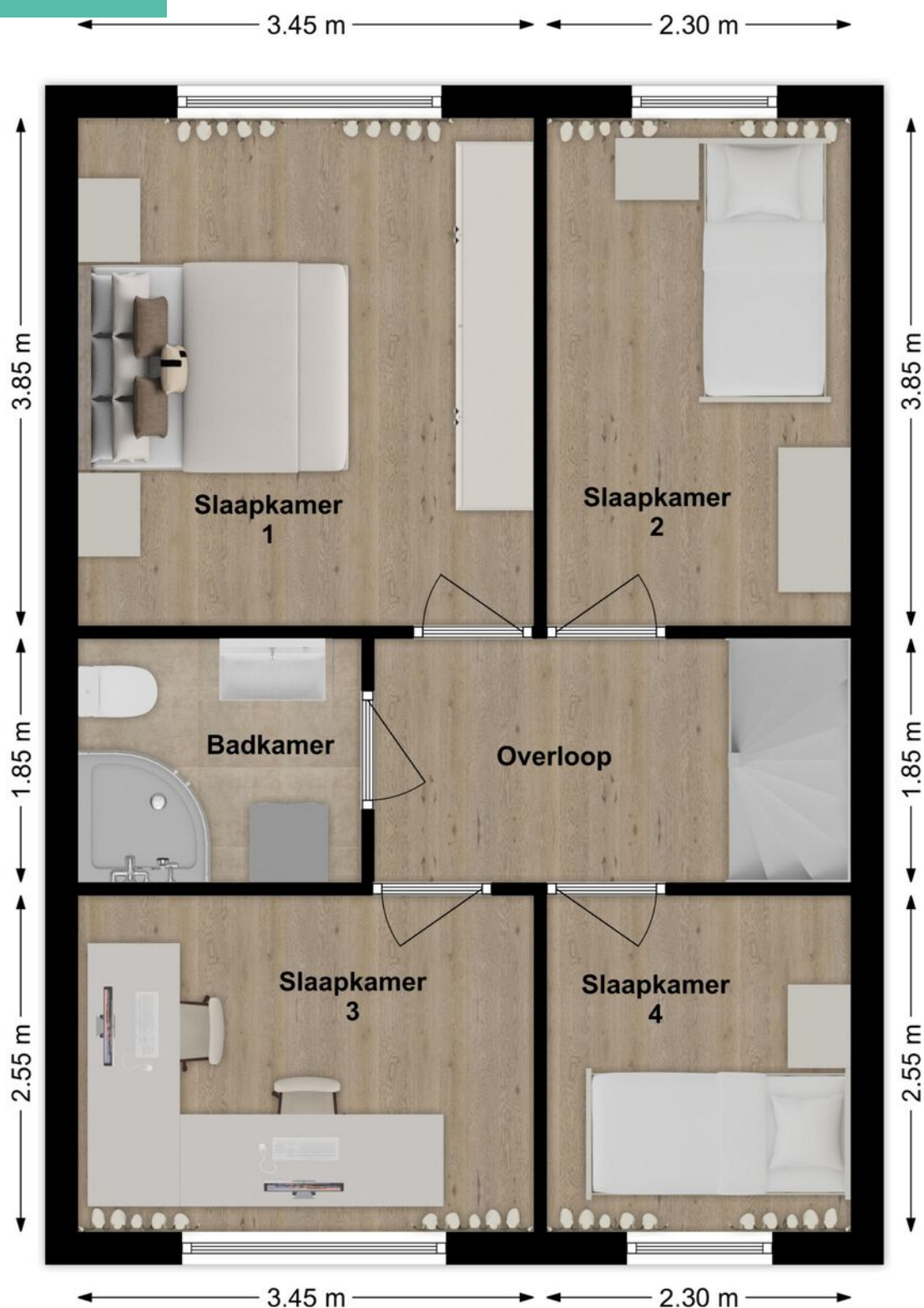
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



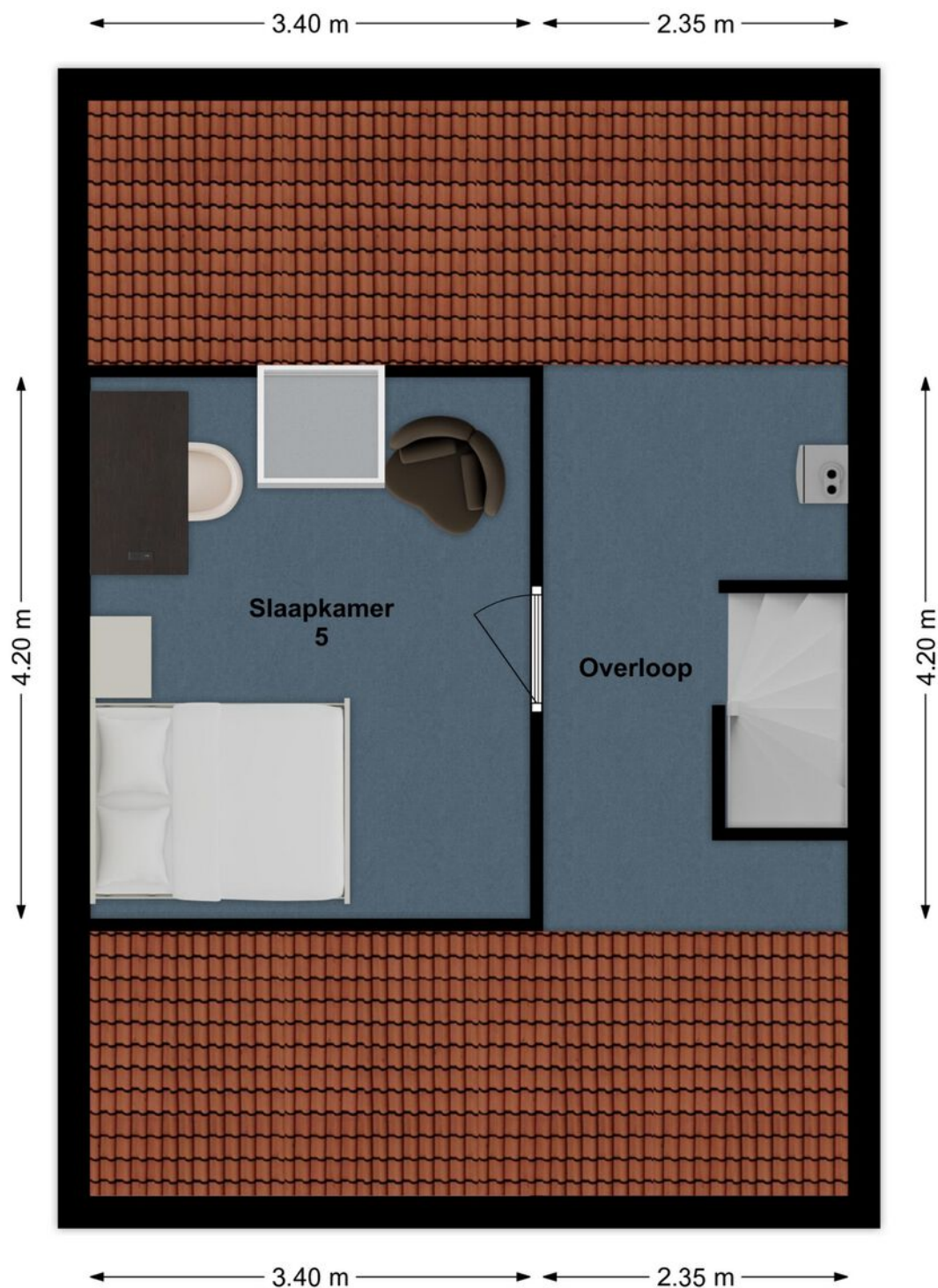
3D Plattegrond

Verdieping



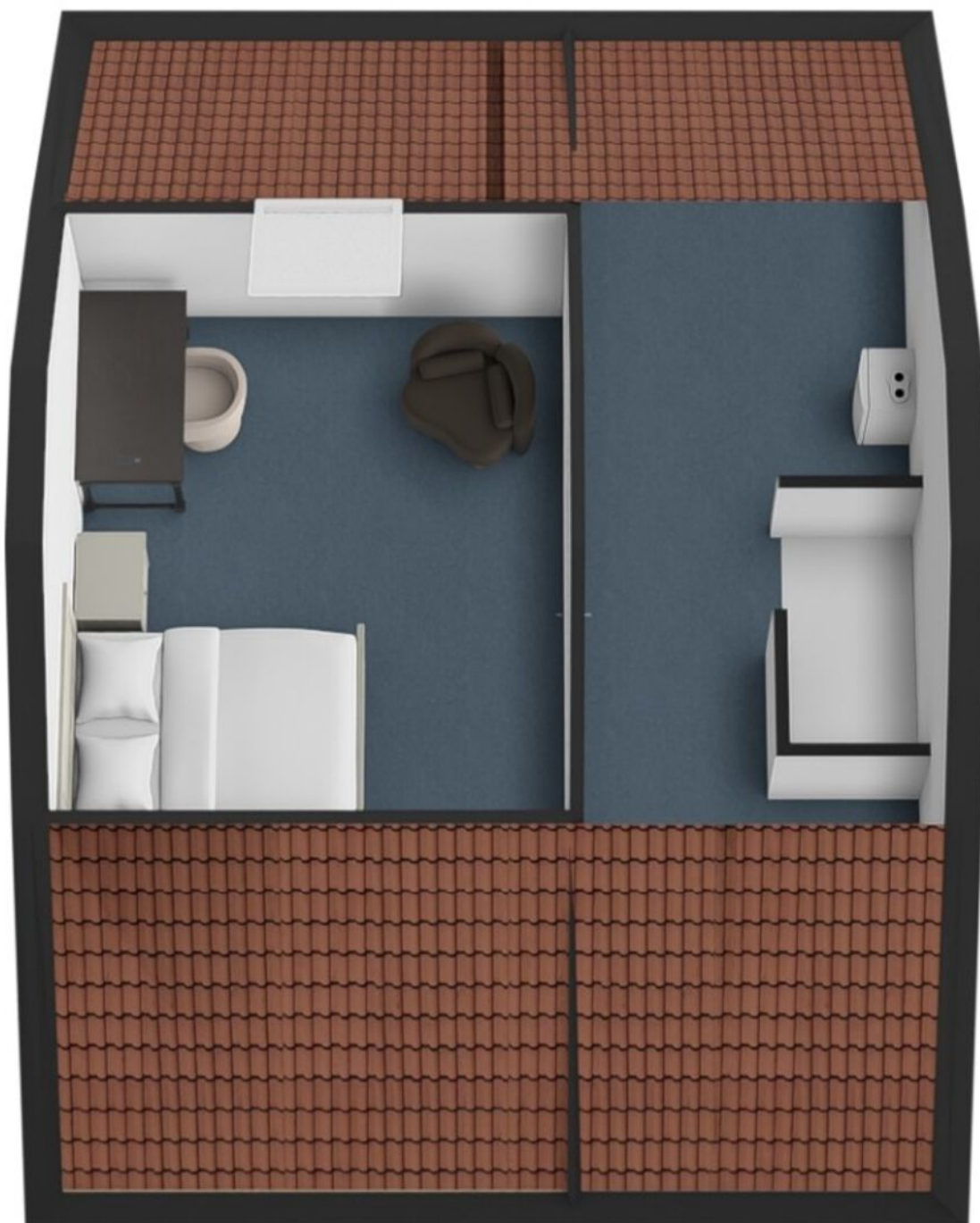
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
523198231

Datum registratie
15-09-2025

Geldig tot
15-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



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	4141 Wp	

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



23,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wethouder de Joodestraat 41
4285CC Woudrichem
BAG-ID: 087401000005878

Detailaanduiding

Bouwjaar 1976
Compactheid 1,33
Vloeroppervlakte 125m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

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: coralie

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Woudrichem

D

915

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Op de kaart



Wethouder de Joodestraat 41

Woudrichem

Over de buurt

Rustig wonen, maar toch alles binnen handbereik? Check! De woning ligt in een kindvriendelijke buurt, aan de voorkant grenzend aan een groen plantsoen – perfect voor spelende kinderen of een ontspannen wandeling met de hond. Het winkelcentrum ligt op slechts 5 minuten lopen. En alsof dat nog niet genoeg is, ligt de woning in een omgeving rijk aan groen en water. Of je nu houdt van fietsen, varen of gewoon wandelen langs de vestingwallen van Woudrichem.

Plaats een bod



Bieden op Wethouder de Joodestraat 41,
Woudrichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de
link) en breng je bod uit voor Wethouder de
Joodestraat 41, 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!



Notities

[illegible]

Notities

[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