



Vraagprijs € 550.000 K.K.

Hoogstraat 24

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Tekst

Woonoppervlakte	98m²
Perceeloppervlakte	160m²
Inhoud	390m³
Bouwjaar	1930
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energie label	C
Isolatievormen	dakisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel
Warmwater installatie	
Type CV ketel	

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wát een parel midden in de vesting van Woudrichem!

Dit stadspand aan de Hoogstraat trekt de aandacht – en dat is niet zo gek. De karaktervolle jaren '30-gevel verraad al iets van de charme, maar achter die voordeur gaat pas echt een verrassing schuil: ruimte, sfeer én comfort in één pakket. De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1930, maar sinds 2007/2008 flink onder handen genomen. De vorige eigenaar pakte het grondig aan: een uitbouw beneden, een vernieuwd dak, moderne afwerking – en voilà: een instapklare woning met het beste van twee werelden. En wie bij 'jaren '30' denkt aan tocht en een torenhoge energierekening: think again! Deze woning is grotendeels geïsoleerd, heeft 9 zonnepanelen, een splinternieuwe cv-ketel uit 2024, deels vloerverwarming en een keurige energielabel C. Dus geen kou kleumen voeten of koude douche bij het zien van de jaarafrekening. Tel daar de heerlijke tuin op het zuiden en de multifunctionele garage van circa 30 m² bij op – en je hebt een unieke combinatie van stads wonen, comfort én karakter. Topper.

Wonen & Koken

Binnenkomen doe je hier met een glimlach. De hal is ruim en praktisch, met plek voor jas en schoenen, het toilet en de trap naar boven. En dan stap je de woonkamer in... wauw! Licht, ruim en uitnodigend. Of je nu een filmavond houdt, een uitgebreid diner organiseert of gewoon lekker wilt lummelen met een goed boek – het past hier allemaal.

Aan de achterzijde vind je de woonkeuken, en die is dankzij de uitbouw van royale proporties. Drie dubbele openslaande tuindeuren brengen een zee van licht binnen en zorgen voor dat heerlijke binnen-buitengevoel. In de zomer wandel je met je bordje pasta zo het terras op, in de winter kijk je met een kop thee uit op de tuin terwijl de regen zachtjes tikt tegen de ramen.

En dan de keuken zelf – een plaatje! Een zwarte hoogglans opstelling met houten werkblad, een stoer kookeiland met spoelbak, en een RVS-fornuis met zes pitten én oven. Zelfs wie normaal alleen eieren kan koken, krijgt hier plots culinaire ambities. Natuurlijk is er ook gedacht aan een vaatwasser, koelkast en andere inbouwapparatuur. Alles klopt – stijlvol, praktisch en gewoon ontzettend leuk...

Slapen & Baden

Boven vind je twee verrassend ruime slaapkamers, waarvan de grootste is uitgerust met een heerlijk balkon – de perfecte plek om de dag te beginnen met uitzicht op de historische vesting. De tweede kamer is eveneens royaal en ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuishkantoor (of allemaal tegelijk, als je slim indeelt). De badkamer is modern, fris en compleet: een ruime inloopdouche, een zwevend toilet, dubbele wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Alles binnen handbereik en met gevoel voor stijl afgewerkt. En dan is er nog de praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap – ideaal voor koffers, kerstspullen of dat fitnessapparaat dat vooral dienstdoet als kledingrek, maar ooit écht gebruikt gaat worden.

Buitenleven & Locatie

Wat een luxe: een grote tuin, midden in de vesting! De achtertuin ligt pal op het zuiden, dus zonzonbidders kunnen hun geluk niet op. De inrichting is netjes en onderhoudsvriendelijk, met groene borders en bestrating. Of je nu gaat voor een loungestoel, een eettafel of een hangmat – hier geniet je volop van buitenleven met een vleugje stedelijke charme.

Achterin de tuin wacht de kers op de taart: de ruime garage van zo'n 30 m². Die is niet alleen perfect voor de auto of fietsen, maar ook ideaal als hobbyruimte, atelier of thuishkantoor. Dankzij de elektrische garagedeur, aparte loopdeur en de negen zonnepanelen op het dak is het een slimme, duurzame en multifunctionele plek.

En de locatie? Die is om door een ringetje te halen. Je woont in het hart van de sfeervolle vesting Woudrichem – waar historie, gezelligheid en water elkaar ontmoeten. Wandel door de charmante straatjes, bezoek de stadshaven, neem de veerboot naar Gorinchem of geniet van een terrasje op loopafstand.

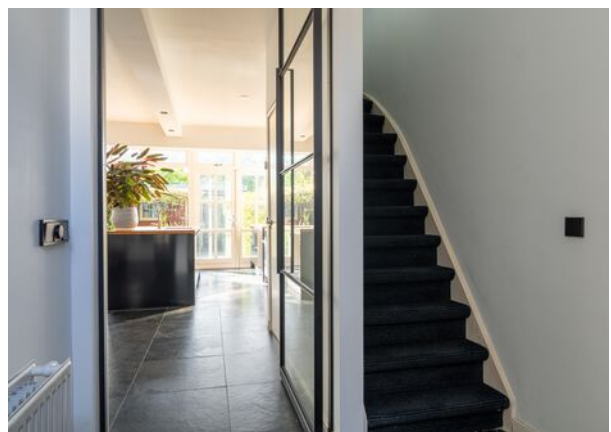
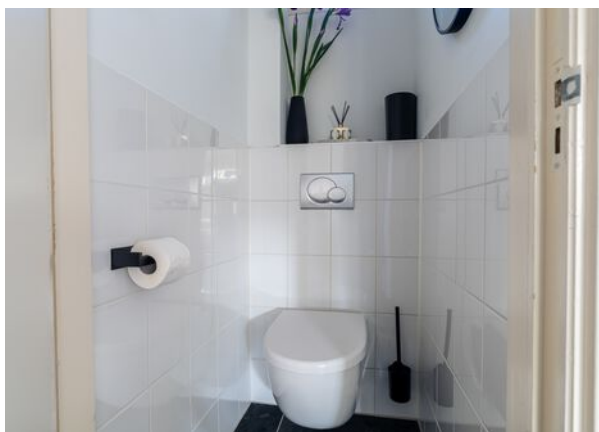
Natuur, cultuur en lekker eten liggen hier letterlijk om de hoek.

Kortom: een uniek stadspand met karakter, comfort én een flinke dosis gezelligheid.

Hier woon je niet zomaar – hier beleef je elke dag een stukje Woudrichemse magie.



Hal & Toilet



Wonen



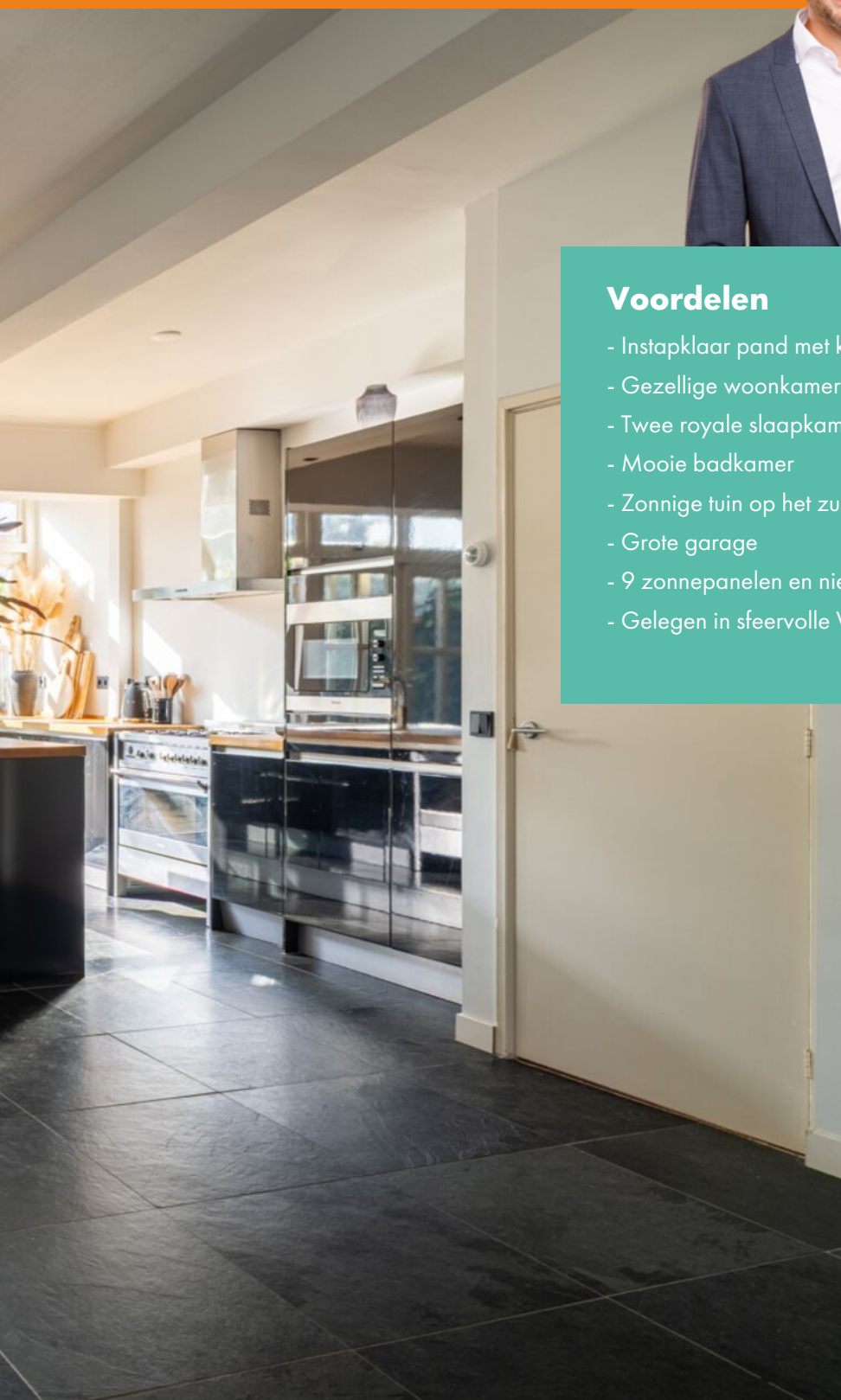
Koken



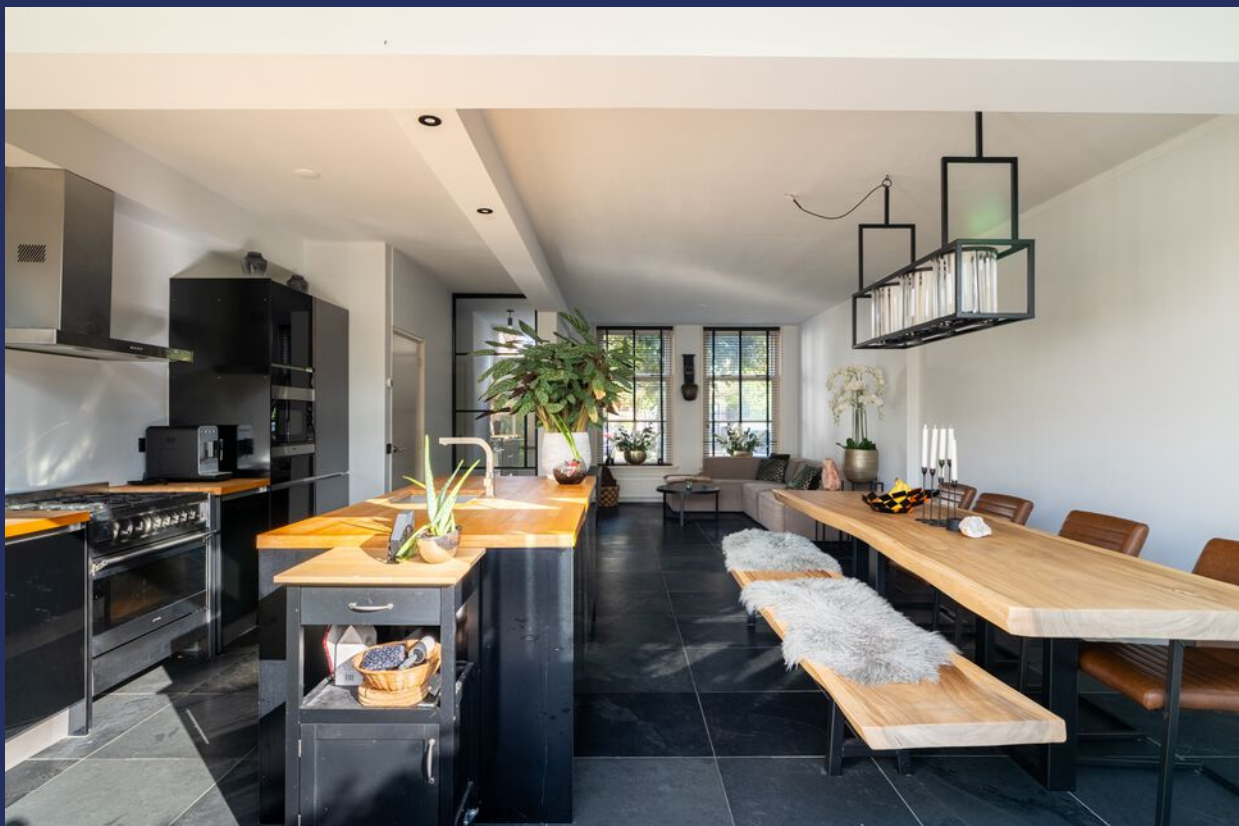


Voordelen

- Instapklaar pand met karakter
- Gezellige woonkamer en keuken
- Twee royale slaapkamers
- Mooie badkamer
- Zonnige tuin op het zuiden
- Grote garage
- 9 zonnepanelen en nieuwe CV
- Gelegen in sfeervolle Woudrichem







Slapen







Baden



Buitenleven





Garage



Plattegrond

Begane grond



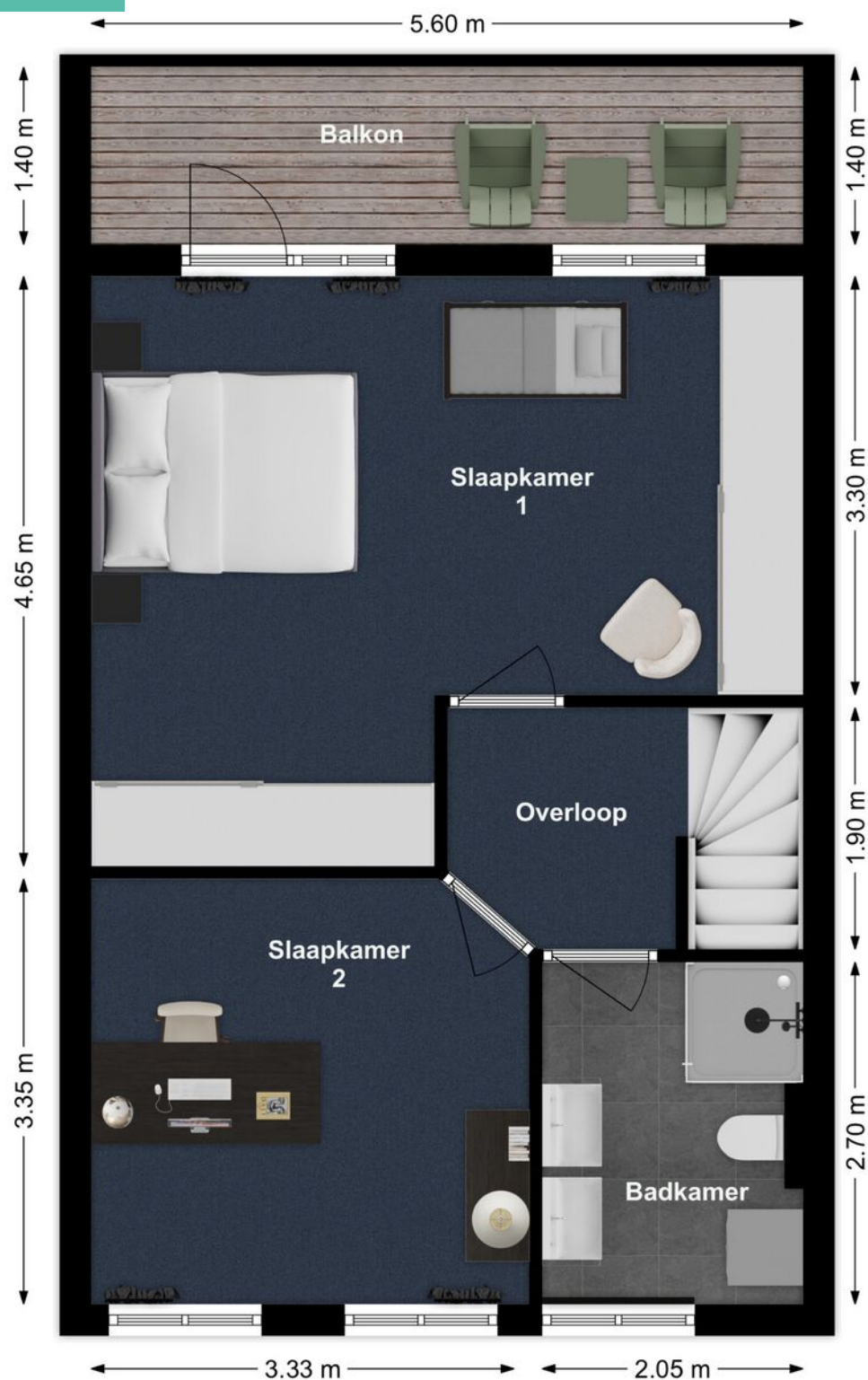
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



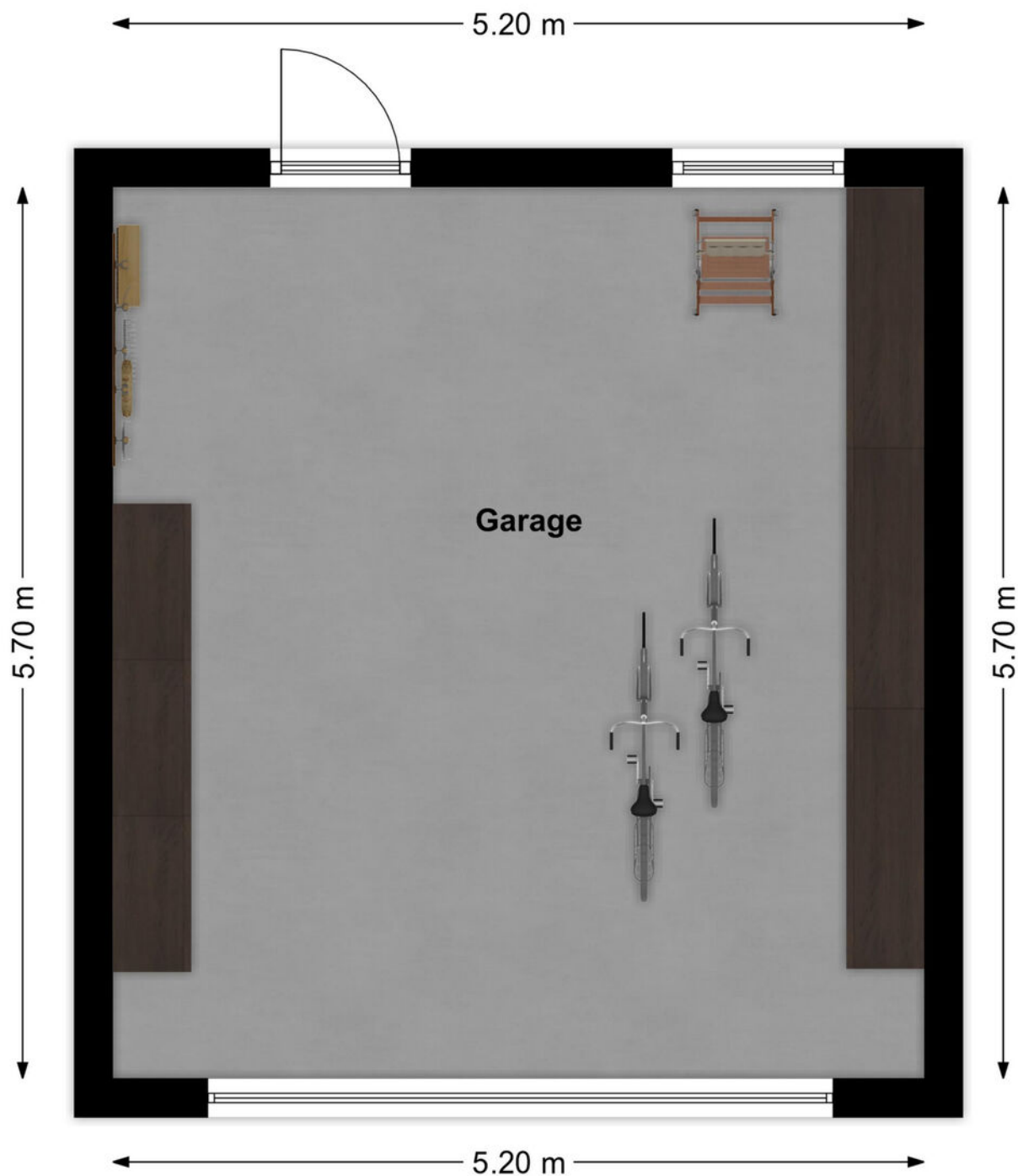
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Garage



3D Plattegrond

Garage



Bijzonderheden

- Bouwjaar 1930. Traditioneel gebouwd. De begane grondvloer is van beton, de overige vloeren van hout. De cv betreft een Intergas Kompakt HRE uit 2024. Verwarming beneden radiatoren en deels vloerverwarming (uitbouw). De verdieping wordt met radiatoren verwarmd. De woning is v.v. dakisolatie en HR/dubbelglas. Zie ook voor details zoals gebreken, bijzonderheden isolatie, verbruik etc. de vragenlijst over de woning + het energielabel.
- Gewenste oplevering z.s.m.
- 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 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.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Hoogstraat 24, 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	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Hoogstraat 24, 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:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Hoogstraat 24, Woudrichem

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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Hoogstraat 24, Woudrichem

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
477541306

Datum registratie
01-10-2025

Geldig tot
01-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	n.v.t.			
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	2599 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



12,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hoogstraat 24
4285AH Woudrichem
BAG-ID: 0874010000004790

Detailaanduiding

Bouwjaar 1930
Compactheid 1,45
Vloeroppervlakte 110m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

H Wemmenhove

Vakbekwaamheidsnummer

8572.7448.4340

Certificaathouder

EP Registratie

Inschrijfnummer

EPG2023-72W

KvK-nummer

89895592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

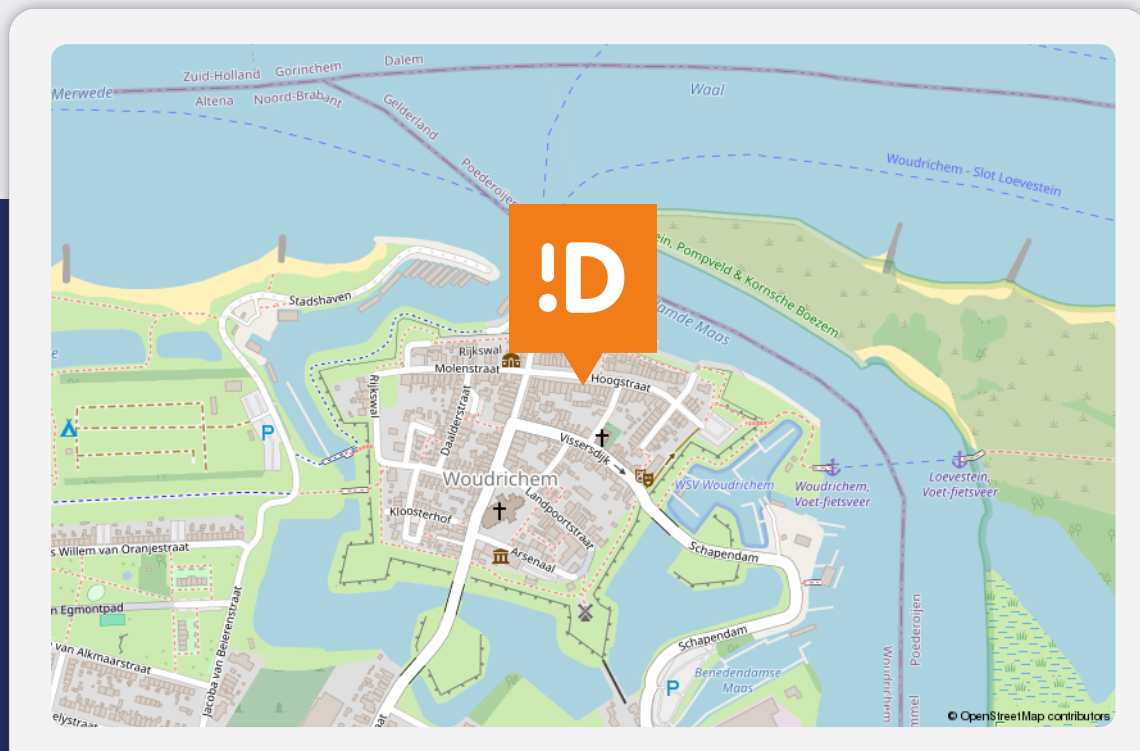
Sectie H

Perceel 1541

kadaster

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



Hoogstraat 24

Woudrichem

Over de buurt

En de locatie? Die is om door een ringetje te halen. Je woont in het hart van de sfeervolle vesting Woudrichem – waar historie, gezelligheid en water elkaar ontmoeten. Wandel door de charmante straatjes, bezoek de stadshaven, neem de veerboot naar Gorinchem of geniet van een terrasje op loopafstand. Natuur, cultuur en lekker eten liggen hier letterlijk om de hoek.

Plaats een bod



Bieden op Hoogstraat 24, Woudrichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hoogstraat 24, 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