



Vraagprijs € 469.000 K.K.

Vlinderslag 52

Almkerk

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Alles is hier tot in de puntjes geregeld! Een instapklare twee-onder-een-kapwoning met garage, een gezellige woonkeuken, strakke badkamer, 12 zonnepanelen én airco.

Woonoppervlakte	110m²
Perceeloppervlakte	215m²
Inhoud	392m³
Bouwjaar	1998
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit, 2008

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Zo zie je het graag! Een superverzorgde twee-onder-een-kapwoning met garage, aan de rand van het dorp Almkerk. Niet overdreven luxe, maar wél netjes, fris en helemaal bij de tijd. De kunststof kozijnen en deuren met isolatieglas zijn onderhoudsarm, en de ronde erker aan de voorkant geeft de woning net dat beetje extra. Daardoor heb je een sfeervolle woonkeuken en krijgt de 'master bedroom' zelfs een eigen balkon. Verder vind je hier airco, 12 zonnepanelen en een groot elektrisch zonnescherm. De garage staat naast de woning.

Wonen:

Je komt binnen via de zijkant van het huis. In de hal vind je de meterkast, het toilet (zwevend, met fonteintje) en de trap naar boven. De woonkamer ligt aan de achterkant en heeft behalve een gewone deur ook openslaande tuindeuren naar het zonneterras. De airco hangt hier ook—fijn voor zowel warme als koude dagen. Leuk detail: de huidige bewoner betaalt maar €74 per maand voor gas en elektra.

Koken:

Zo'n woonkeuken blijft toch het gezelligste plekje van het huis. Door de ronde erker voelt de ruimte extra speels en licht. De keuken heeft een hoekopstelling met inductiekookplaat, rvs-schouw, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Warm water krijg je via de stijlvolle Selsiuz-kraan.

Slapen en baden:

Er zijn drie slaapkamers, waarvan er één nu wordt gebruikt als waskamer—met aansluitingen voor wasmachine en droger. De kamers aan de achterzijde hebben allebei een dakraam. De 'master bedroom' heeft een eigen balkon aan de voorkant. De badkamer is praktisch én modern: een ruime inloopdouche met hand- én stortdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel, vaste kast en een designradiator. Op zolder is nog volop bergruimte. Hier hangen de cv-ketel, de omvormer van de zonnepanelen en de afzuigunit. Ook kun je hier eventueel een wasmachine kwijt.

Garage:

De stenen garage naast het huis heeft voor een elektrische sectionaaldeur en achter een gewone deur. Binnen is verwarming aanwezig én een uitstortgootsteen. De garage is gebouwd met een betonvloer, halfsteens metselwerk en een bitumen dak. Afmetingen: ca. 6.00 x 3.15 meter.

Buitenleven:

De achtertuin ligt heerlijk op de zonzijde, waardoor je al vroeg in het jaar buiten kunt zitten. Aan de achtergevel hangt een elektrisch zonnescherm voor de warme dagen. Achter op het perceel staan een houten berging én een overkapping, beide 3.00 x 3.00 meter. Je kunt parkeren op eigen terrein en eventueel ook tegenover het huis op openbaar terrein.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Ruimte 2^1 kapwoning
- 12 zonnepanelen
- Heel goed onderhouden
- Gezellige woonkamer
- Nette keuken aan voorzijde
- Vernieuwde badkamer en toilet
- Heerlijke tuin met overkapping
- Mooie omgeving





Koken



Overloop



Slapen



Balkon





Baden



Zolder



Buitenleven





Plattegrond

Begane grond



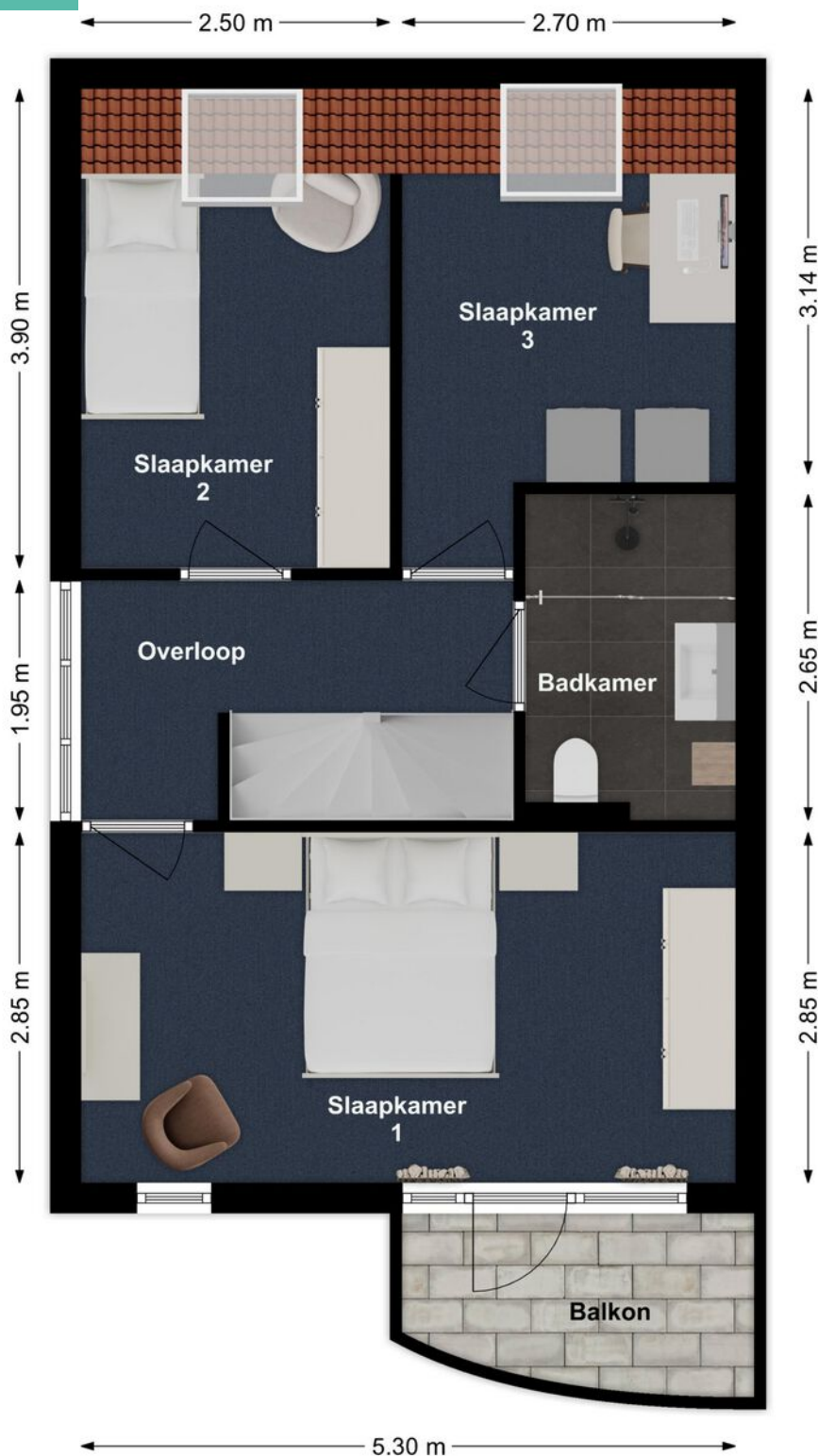
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



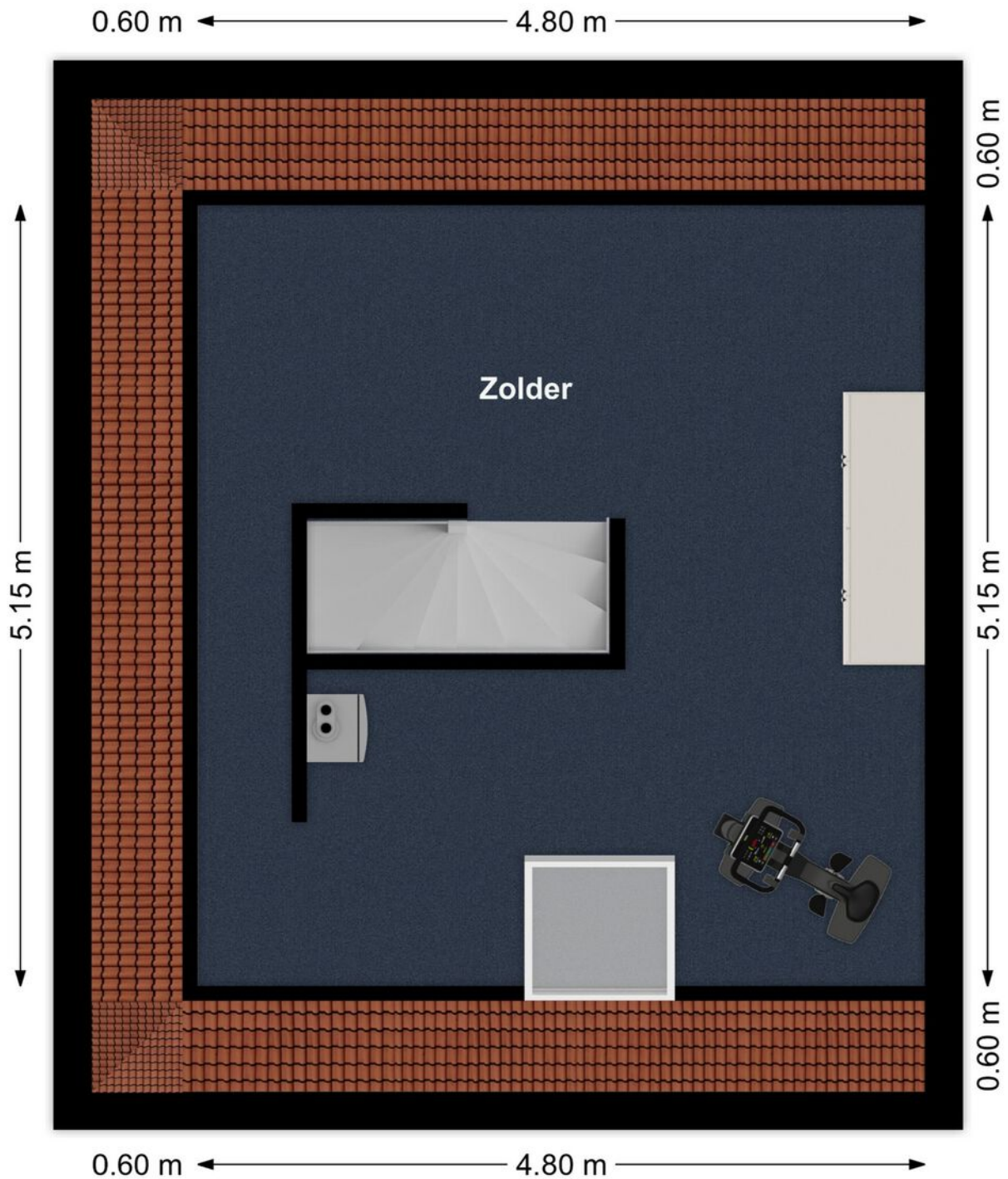
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een bitumen dakbedekking. De woning heeft vloer, wand en gevelisolatie. Verder is de woning voorzien van kunststof deuren en kozijnen met isolerend glas. De hoeken van de kunststof dakbedekking van de berging moeten eigen worden vastgelijmd.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar 1998;
- meterkast heeft 7 groepen en aardlekschakelaars;
- cv-opstelling, type Nefit, bouwjaar 2008;
- 12 zonnepanelen uit 2017
- oplevering maart 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 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.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Vlinderslag 22, Almkerk

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:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / 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:	☐	☐	☐	☐

Vlinderslag 22, Almkerk

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	☒	☐	☐	☐

Vlinderslag 22, Almkerk

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

Vlinderslag 22, Almkerk

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1903
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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



Vlinderslag 52

Almkerk

Over de buurt

Almkerk heeft alles wat je nodig hebt, inclusief een eigen winkelcentrum. Dankzij de snelle aansluiting op de A27 ben je zo in Gorinchem, Utrecht, Breda of Rotterdam. De omgeving is ideaal om te wandelen, hard te lopen of te fietsen.

Plaats een bod



Bieden op Vlinderslag 52, Almkerk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vlinderslag 52, Almkerk.

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!



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