



Vraagprijs € 795.000 K.K.

Wellseindsedijk 30

Well

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

!D

**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Unieke locatie vlak bij de rivier met vrijstaand woonhuis, grote schuur waar bedrijvigheid mogelijk is, mogelijkheid tot uitbreiding met circa 130 m², veel buitenruimte en maximale privacy.

Woonoppervlakte	166m²
Perceeloppervlakte	2200m²
Inhoud	1150m³
Bouwjaar	1965
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Isolatievormen	gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit, 2005

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Ruimte genoeg op deze prachtige plek! Met maar liefst 166 m² woonoppervlak en een grote schuur van 100 m² zijn hier volop mogelijkheden. Het perceel biedt daarnaast plek voor een royale tuin met veel privacy. De naastgelegen weide is grotendeels afgerasterd met een hekwerk. Aan de voorzijde, direct aan de dijk, is voldoende ruimte om te parkeren of om te manoeuvreren met grotere voertuigen en combinaties. De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan twee op de begane grond en twee badkamers. Daarnaast zijn er diverse ruimtes die je naar eigen wens kunt invullen. De basis is degelijk en solide, maar de woning nodigt zeker uit tot een eigentijdse moderniseringsronde.

Wonen & koken

De woonkamer is royaal, licht en voorzien van grote ramen, een sfeervolle haard en hoge plafonds. Vanuit hier bereik je de keuken en de levensloopbestendige aanbouw. Alles is netjes en bruikbaar, maar waarschijnlijk kies je voor renovatie. De solide basis maakt moderniseren extra aantrekkelijk. De keuken is praktisch ingericht en biedt genoeg ruimte voor een grote eethoek. Vanuit het keukenraam en de eethoek kijk je uit over voortuin met de oprit. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparaten, waaronder een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, magnetron en afzuigkap.

Slapen & baden

Bijzonder aan deze woning: dubbel levensloopbestendig. Er zijn namelijk twee slaapkamers én twee badkamers op de begane grond. Eén deel is ouder, het andere is onderdeel van de recentere aanbouw.

- Badkamer 1: volledig ingericht voor mindervaliden, met ruime inloopdouche, wastafelmeubel en sta-op-toilet.

- Badkamer 2: voorzien van wastafel, ligbad en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Op de verdieping vind je nog twee slaapkamers, waarvan één met vaste kast en de ander met toegang tot een vliering. Via de overloop bereik je bovendien een ruim inpandig balkon.

Buitenleven

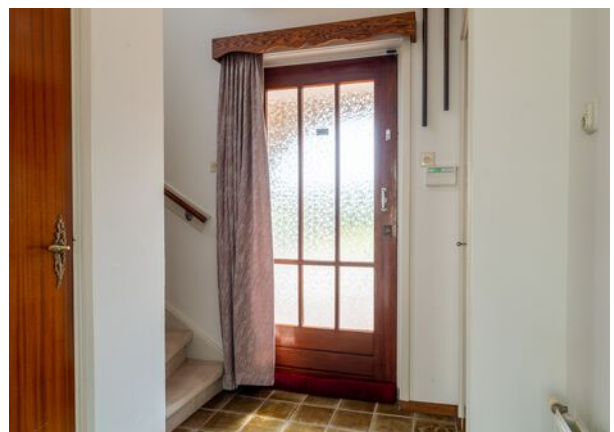
De woning wordt omringd door een tuin die volop privacy biedt. Rondom huis en schuur is er veel ruimte. Het naastgelegen perceel is onder andere geschikt als dierenweide of speelplek voor de kinderen.

Naast het woongedeelte is er een schuur van 100 m² aanwezig. Bovendien kan de meest recent gebouwde garage eenvoudig worden omgebouwd tot kantoorruimte – vandaar de aluminium ramen met dubbelglas. Te klein voor jouw plannen? Er mag nog circa 130 m² extra bijgebouwd worden. Perfect voor de startende of groeiende ondernemer.

Locatie

Gelegen op een heerlijke plek aan de dijk in Well, met prachtig uitzicht over de Afgedamde Maas. Je kunt hier heerlijk wandelen of een boottochtje maken. Daarnaast is de ligging strategisch: vlak bij de A2 en met daarbij diverse uitvalswegen naar meerdere rijkswegen.





Wonen





Voordelen

- Unieke plek
- Heel veel ruimte
- Levensloopbestendig
- Gezellige woonkamer met haard
- Woonkeuken
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Heerlijk tuin en grote garage







Koken





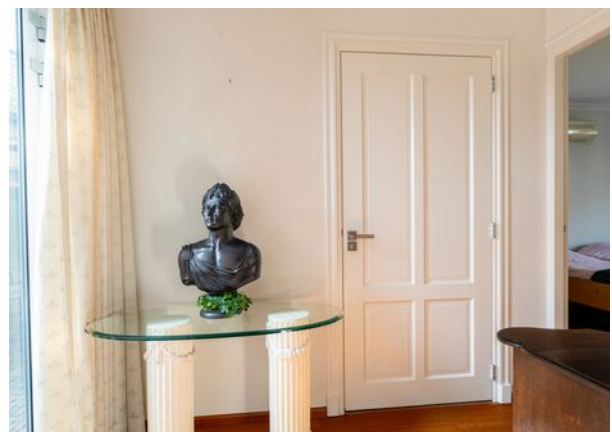
Gang



Baden



Slapen



Baden



Overloop



Slapen



Balkon



Buitenleven





In een groene omgeving ...



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis met schuur bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een pannendak. Het platte dak is voorzien van kunststof dakbedekking. Er zijn diverse vlierungen en een kelder aanwezig. De woning is op verschillende punten geïsoleerd en gedeeltelijk uitgerust met dubbele beglazing. De cv-installatie betreft een Nefit uit 2005. Verder zijn er twee meterkasten aanwezig, waarvan één met krachtstroomaansluiting, met in totaal 14 groepen. De woning is gebouwd in 1965, op latere momenten zijn de garage, kantoorruimte, achtergelegen garage en als laatste de aangebouwde slaapkamer met badkamer en hal aangebouwd.
- Op het huis met schuur rust nu een bedrijfsbestemming. De gemeente wil meewerken naar een woonbestemming. Afhankelijk van het voorgenomen gebruik kan dit aangepast worden.
- 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.
- Bij het uitwerken van de brochure is vastgesteld dat de onroerende zaak door de verkoper in eigendom is verkregen middels een akte van ruilverkaveling. Aangezien deze akte omvangrijk is en uitsluitend verwijst naar kavelnummers in plaats van de huidige kadastrale nummers, kan hieruit niet worden afgeleid of er erfdiensbaarheden zijn gevestigd die betrekking hebben op de onroerende zaak. Ter uitsluiting hiervan zal in de koopovereenkomst een clausule worden opgenomen waarin wordt vastgelegd dat verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt voor eventuele erfdiensbaarheden of daarmee samenhangende gevolgen die na de koop en levering aan het licht komen.
- 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.

3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

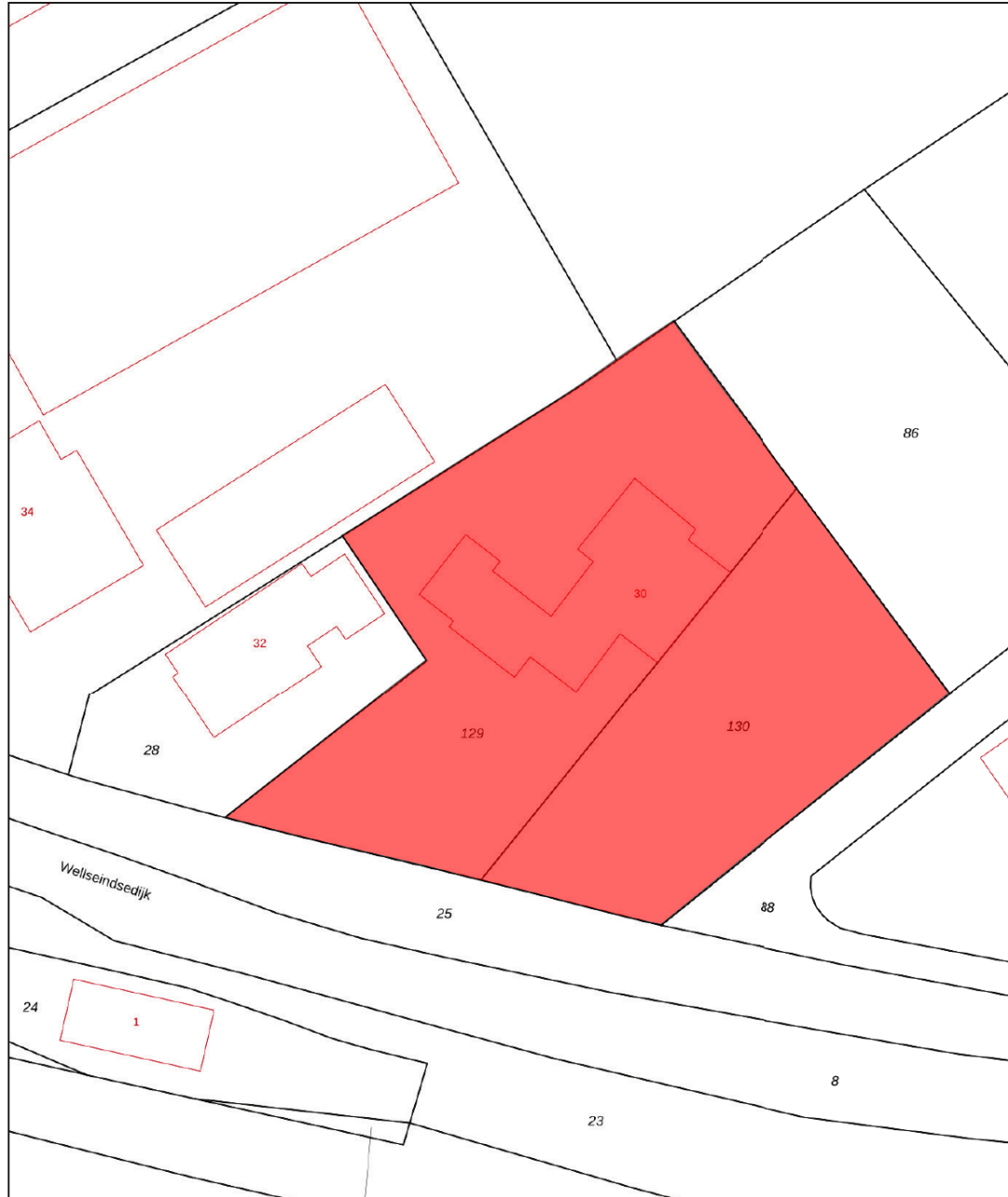
Verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ammerzoden</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 129</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Op de kaart



Wellseindsedijk 30

Well

Over de buurt

Gelegen op een heerlijke plek aan de dijk in Well, met prachtig uitzicht over de Afgedamde Maas. Je kunt hier heerlijk wandelen of een boottochtje maken. Daarnaast is de ligging strategisch: vlak bij de A2 en met daarbij diverse uitvalswegen naar meerdere rijkswegen.

Plaats een bod



Bieden op Wellseindsedijk 30, Well

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Wellseindsedijk 30, Well.

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



de nieuwste huizen

