



Vraagprijs € 385.000 K.K.

Kastanjelaan 19

Woudrichem

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Instapklare eengezinswoning in het charmante Woudrichem. Met drie slaapkamers, een ruime zolder, moderne voorzieningen en een zonnige tuin is dit een ideale gezinswoning.

Woonoppervlakte	89m²
Perceeloppervlakte	130m²
Inhoud	300m³
Bouwjaar	1995
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energielabel	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Intergas, 2024

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wonen in het sfeervolle Woudrichem, in een instapklare woning die per direct beschikbaar is? Dit is je kans!

In het charmante vestingstadje Woudrichem staat deze verzorgde eengezinswoning op je te wachten. De woning is keurig onderhouden, verrassend ruim en direct te betrekken – je hoeft alleen nog maar je meubels neer te zetten. Met een moderne keuken, nette badkamer, drie slaapkamers én een royale zolderverdieping is dit een ideale gezinswoning. Dankzij de bouw uit 1994, volledige isolatie en energielabel A woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig. De woning staat op een perceel van 130 m² en beschikt over een fijne, onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten.

Wonen en koken

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen: een lichte en ruime leefruimte waar wonen en koken naadloos in elkaar overlopen. De open indeling zorgt voor een prettige sfeer en maakt het een heerlijke plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is praktisch ingericht met volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser. In de woonkamer vind je daarnaast een handige vaste kast en via de achterdeur loop je zo de tuin in.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers – ideaal voor een gezin, maar ook perfect voor wie extra ruimte zoekt voor werken of hobby's. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een zwevend toilet.

De open zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Hier kun je eenvoudig een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte realiseren. Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, de mechanische ventilatie en de cv-installatie (Intergas, 2024).

Buitenleven

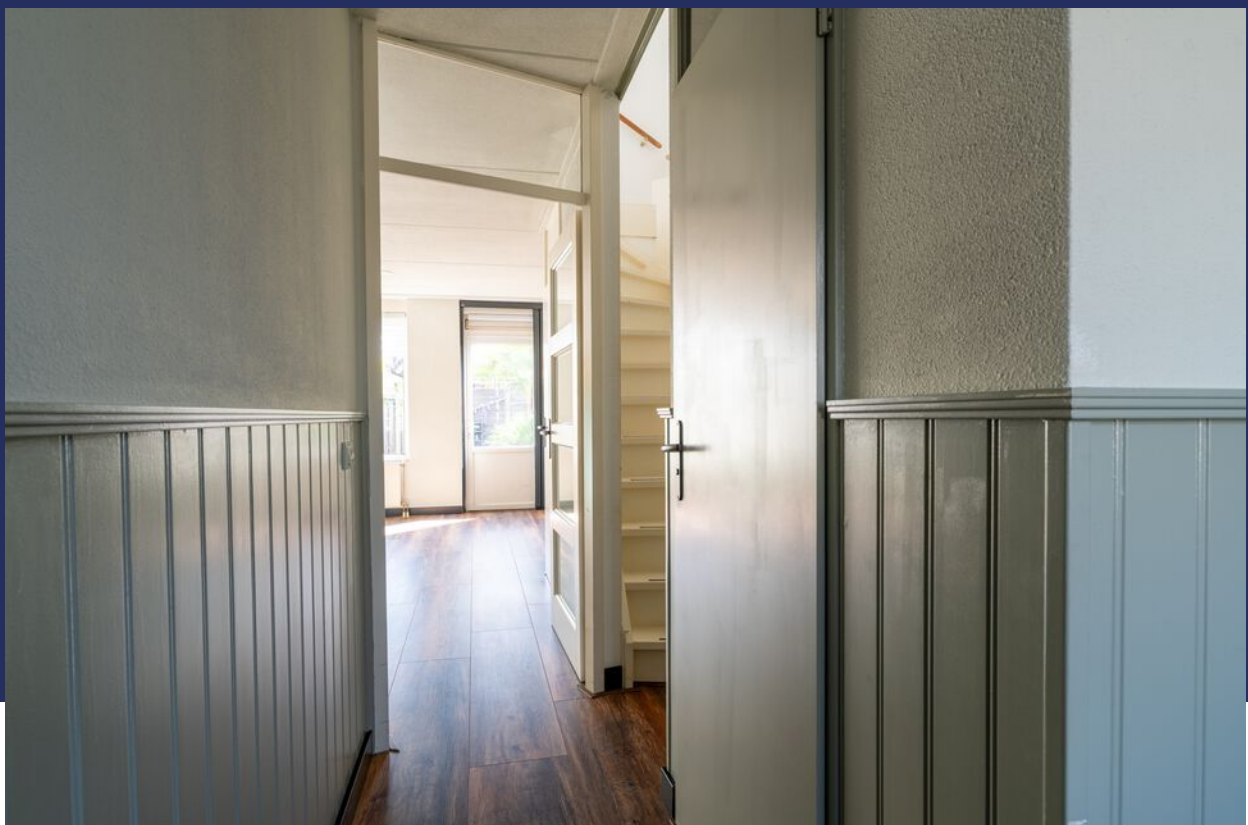
De achtertuin is keurig aangelegd en onderhoudsvriendelijk ingericht met bestrating en enkele groene accenten. Dankzij de oostelijke ligging geniet je hier van de ochtend- en vroege middagzon. Achterin de tuin vind je een fijne overkapping en een praktische berging – ideaal voor fietsen, gereedschap of extra opslag.

Locatie

Wonen in Woudrichem betekent wonen in een unieke combinatie van rust, historie en gezelligheid. Op korte afstand ligt winkelcentrum 't Rond met diverse winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen. Ook de prachtige vesting van Woudrichem bevindt zich nabij, met sfeervolle restaurants, leuke winkeltjes en mooie wandelroutes langs de vestingwallen en het water. Via een pont of watertaxi bereik je eenvoudig Gorinchem. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de A27, waardoor steden als Breda, Utrecht en Rotterdam uitstekend bereikbaar zijn.



Hal | Entree



Wonen





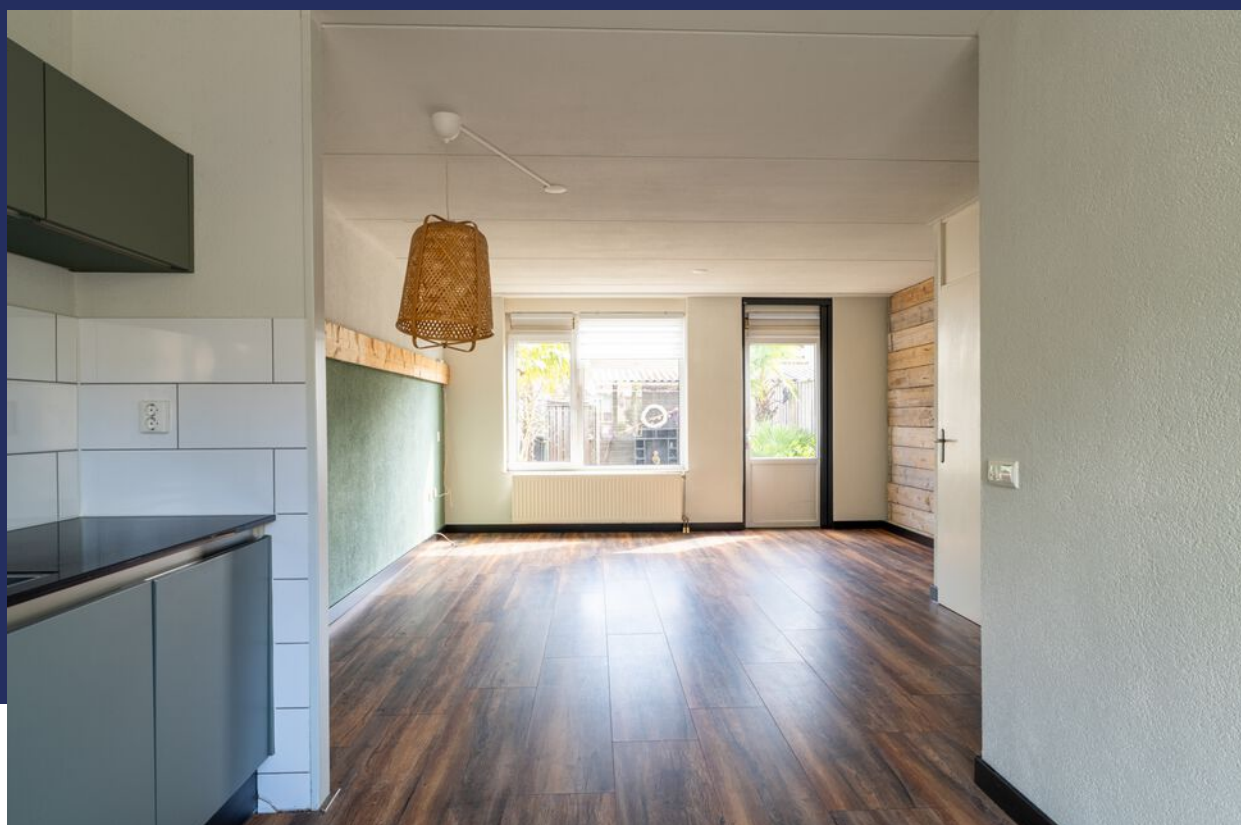
Voordelen

- Heerlijk licht huis
- Energiezuinig (energielabel A)
- Gezellige woonkamer
- Fijne keuken
- 3 ruime slaapkamer + zolder
- Zonnige tuin
- Knusse overkapping met berging
- Gelegen in het mooie Woudrichem





Koken



Overloop | Baden



Slapen





Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd vanuit de bouw en voorzien van dubbele beglazing.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1994;
 - Energielabel A;
 - CV betreft een Intergas uit 2024;
 - Voorzien van diverse zonnepanelen / screens;
 - Oplevering z.s.m.

- Woning wordt opgeleverd met alle roerende zaken die tijdens de bezichtiging aanwezig zijn. Kortom: what you see is what you get. 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.

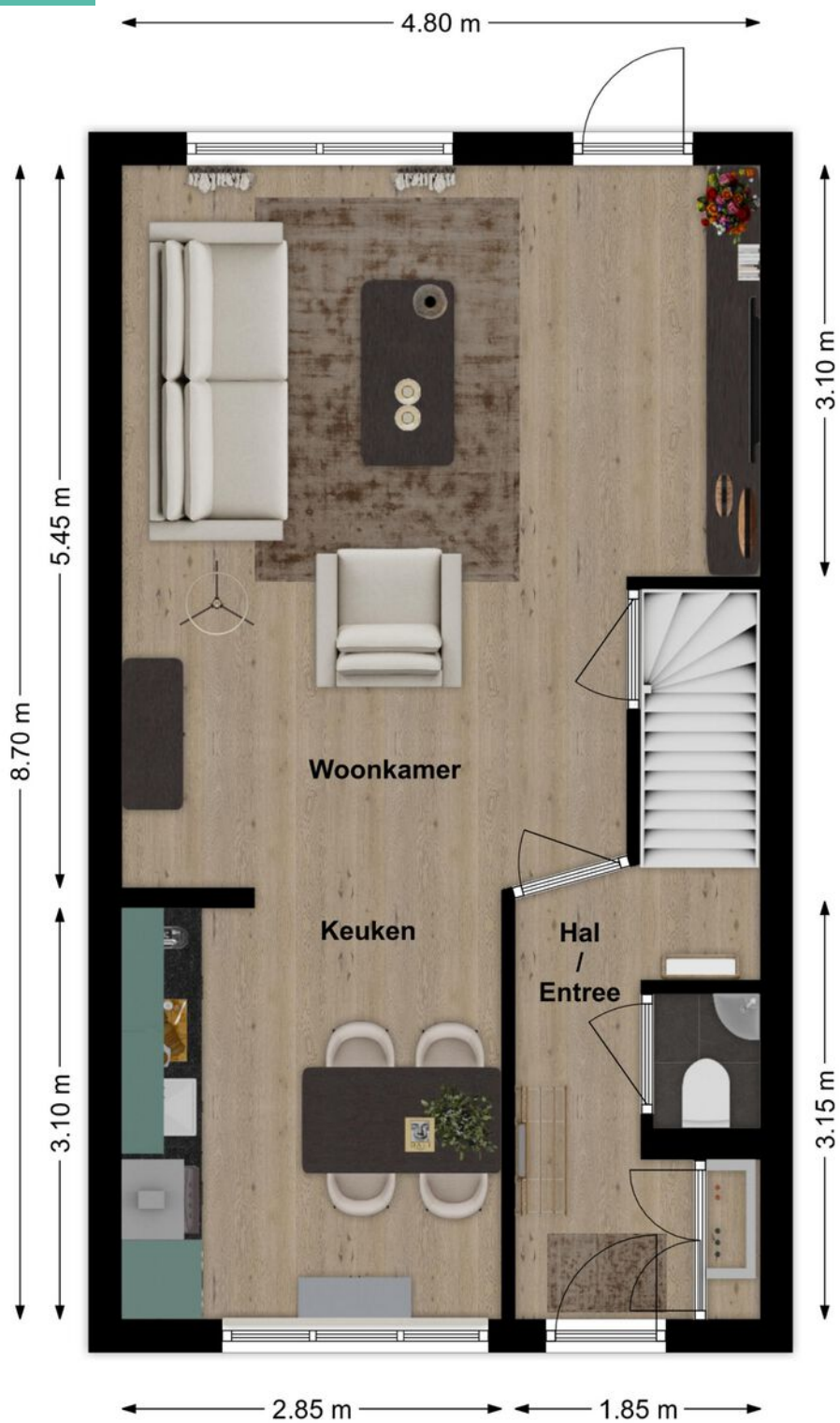
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- 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 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



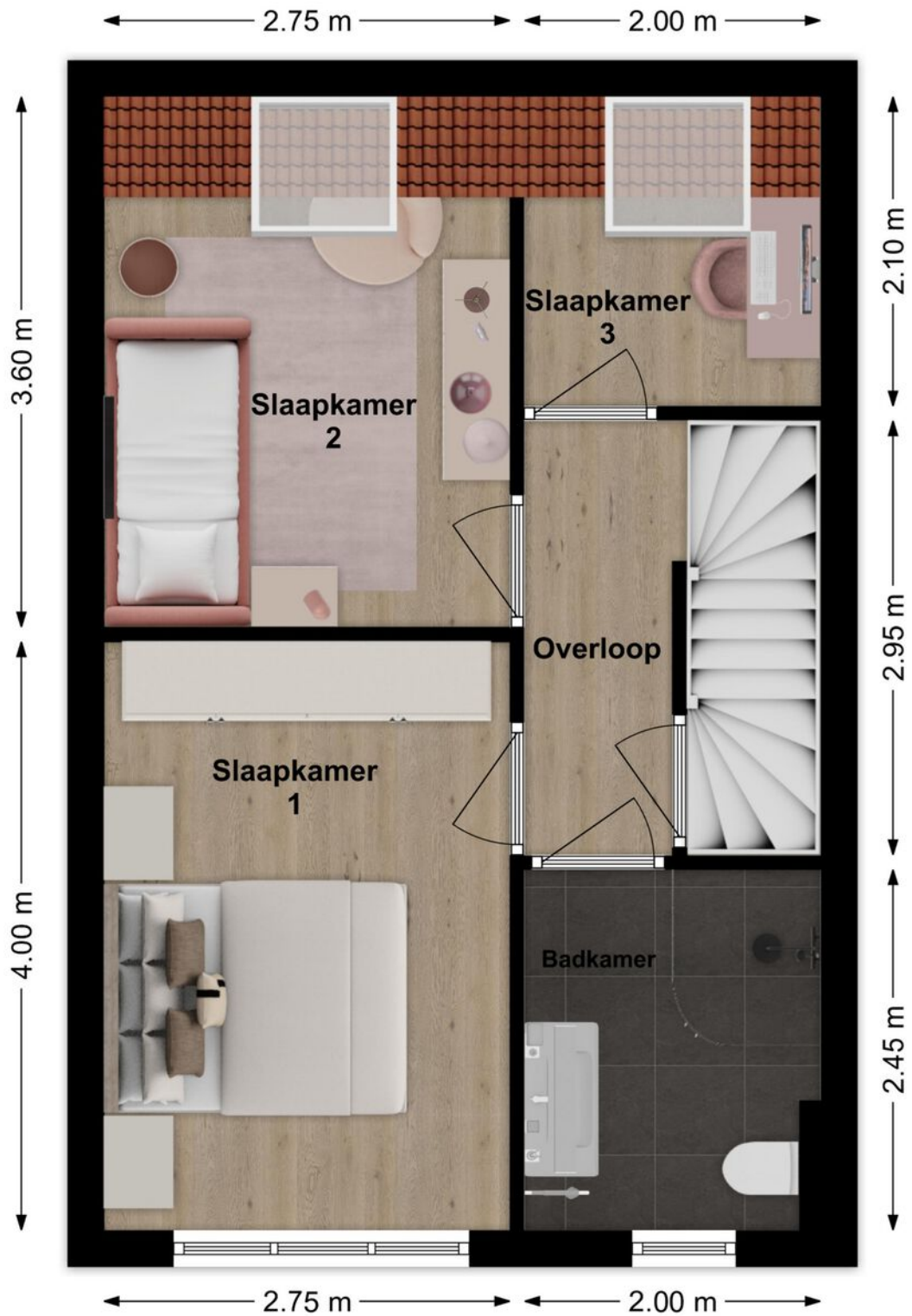
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



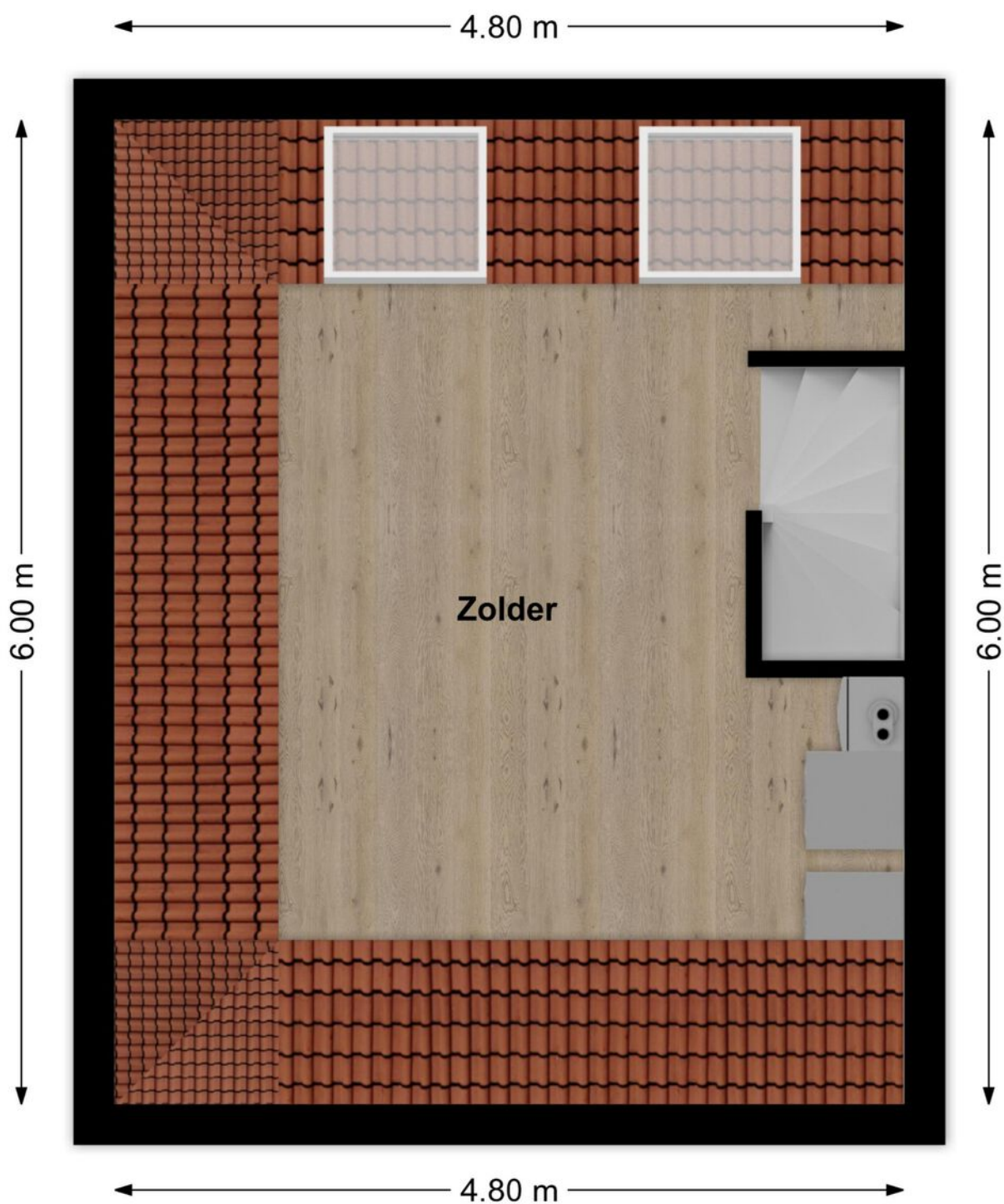
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
726849753

Datum registratie
17-04-2026

Geldig tot
16-04-2036

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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Kastanjelaan 19
4285DA Woudrichem
BAG-ID: 087401000004943

Detailaanduiding

Bouwjaar 1994
Compactheid 1,54
Vloeroppervlakte 91m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam J.A. Roovers
Vakbekwaamheidsnummer 77171767

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

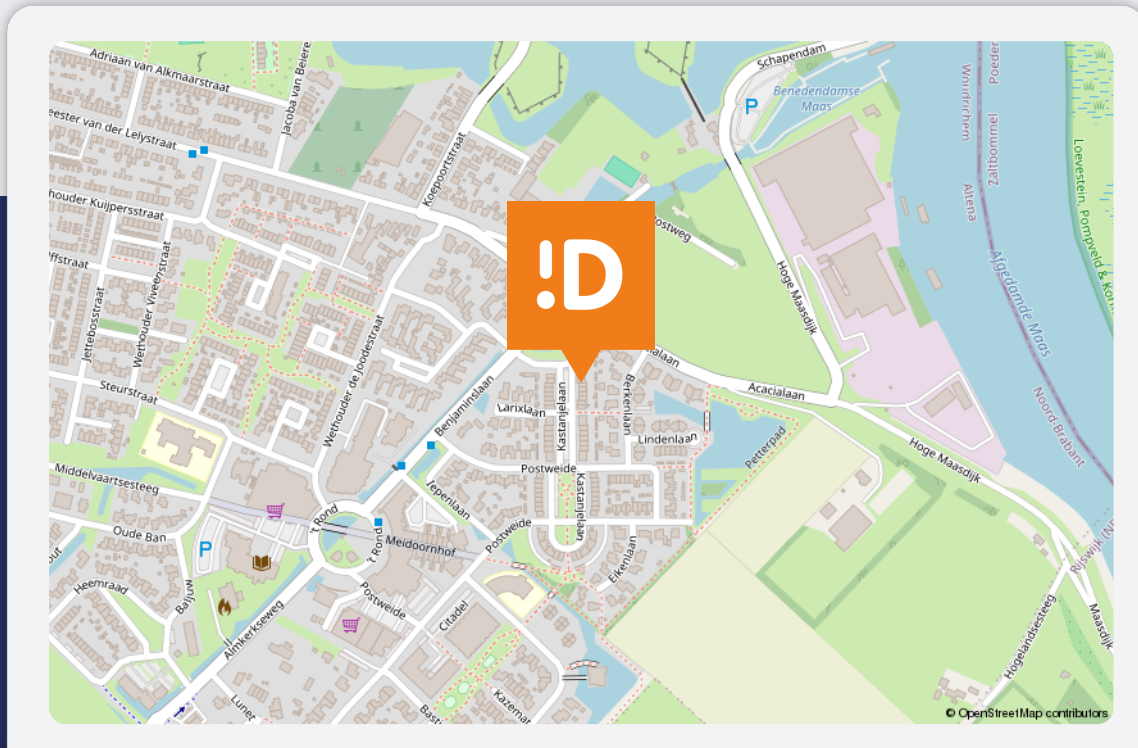
Kadastrale kaart

Uw referentie: FDG



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem Sectie H Perceel 2410</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>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Op de kaart



Kastanjelaan 19

Woudrichem

Over de buurt

Wonen in Woudrichem betekent wonen in een unieke combinatie van rust, historie en gezelligheid. Op korte afstand ligt winkelcentrum 't Rond met diverse winkels, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen. Ook de prachtige vesting van Woudrichem bevindt zich nabij. Via een pont of watertaxi bereik je eenvoudig Gorinchem. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de A27, steden als Breda, Utrecht en Rotterdam uitstekend bereikbaar zijn.

Plaats een bod



Bieden op Kastanjelaan 19, Woudrichem

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Kastanjelaan 19, 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!



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

