Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!
www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Wauw, wat een ruimte!

Kerkstraat 9
Almkerk

€ 459.000,- k.k.



Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces





Zie jij jezelf hier al wonen?

Wauw, wat een ruimte! Dit verrassend royale appartement biedt maar liefst 150 m² woonplezier op een unieke locatie midden in het dorp. Geniet van een prachtig uitzicht op de karakteristieke dorpskerk én alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Ruimte, sfeer en comfort komen hier perfect samen.





Woonoppervlakte
158m²

Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte

Totaal aantal kamers
6

Bouwjaar
2018

CV
Intergas, 2026

Energielabel
B

Isolatievormen
volledig geïsoleerd

Kerkstraat 9, Almkerk

€ 459.000,- K.K.

Het hele verhaal

Midden in de historische kern van Almkerk vind je dit verrassend ruime appartement in een karakteristiek pand. Zodra je binnenstapt, ervaar je direct het gevoel van ruimte. Vanuit de woonkamer kijk je uit op de sfeervolle dorpskerk, terwijl je aan de achterzijde geniet van rust, privacy en buitenruimte. De woning is uitgevoerd als een comfortabele maisonnette met een royale L-vormige woonkamer, een gezellige woonkeuken, maar liefst vijf slaapkamers en twee complete badkamers. Dankzij de slimme indeling is dit appartement ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkers of iedereen die graag extra leefruimte heeft. Daarnaast beschik je over een zonnig dakterras, een sfeervolle binnentuin én een eigen berging.

Wonen:
Via de binnentuin bereik je de entree van het appartement via een stijlvolle stalen trap. Binnen word je verwelkomd in een ruime hal die toegang geeft tot de woonkeuken en het moderne toilet. Dit toilet is uitgerust met een zwevend toilet, urinoir en een eigentijds wastafelmeubel met waskom. De royale L-vormige woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en bieden een prachtig uitzicht op de historische dorpskerk. De fraaie eikenhouten vloer geeft de ruimte een warme en luxe uitstraling.

Koken:
De sfeervolle woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde van het appartement en grenst direct aan het dakterras. Hier begin je de dag ontspannen met een kop koffie in de ochtendzon. De keuken is uitgevoerd met een stijlvol stenen werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigunit, oven, koelkast en vaatwasser. Daarnaast bevindt zich hier de cv-ruimte en biedt de praktische ruimte onder de trap extra opbergmogelijkheden. Ook de meterkast is hier gesitueerd.

Slapen:
Dit appartement biedt volop mogelijkheden dankzij de slaapkamers verdeeld over twee woonlagen. Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer en een moderne badkamer met een royale inloopdouche voorzien van hand- en regendouche, een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast. Vanuit de centrale hal is bovendien een extra bergruimte bereikbaar die perfect kan dienen als walk-in closet. Op de bovenste verdieping vind je nog eens vier ruime slaapkamers en een tweede complete badkamer. Deze badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, zwevend toilet en een modern wastafelmeubel. Eén van de slaapkamers is momenteel ingericht als praktische walk-in closet.

Buitenleven:
Ook buiten is het heerlijk genieten. Het zonnige dakterras, direct bereikbaar vanuit de keuken, vormt een fijne plek om te ontspannen, te ontbijten of gezellig te borrelen. Daarnaast beschikt het appartement op de begane grond over een sfeervolle binnentuin met aansluitend een houten berging voor fietsen en extra opslagruimte.

Locatie:
De locatie is absoluut een van de grote pluspunten van deze woning. Je woont midden in het dorp, maar ervaart tegelijkertijd verrassend veel rust en privacy. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, waaronder winkels, horeca en andere faciliteiten. Bovendien zijn plaatsen als Gorinchem en Woudrichem uitstekend bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 zijn diverse uitvalswegen snel toegankelijk.

Dakterras





Hal I Toilet







Koken







Eten





Wonen



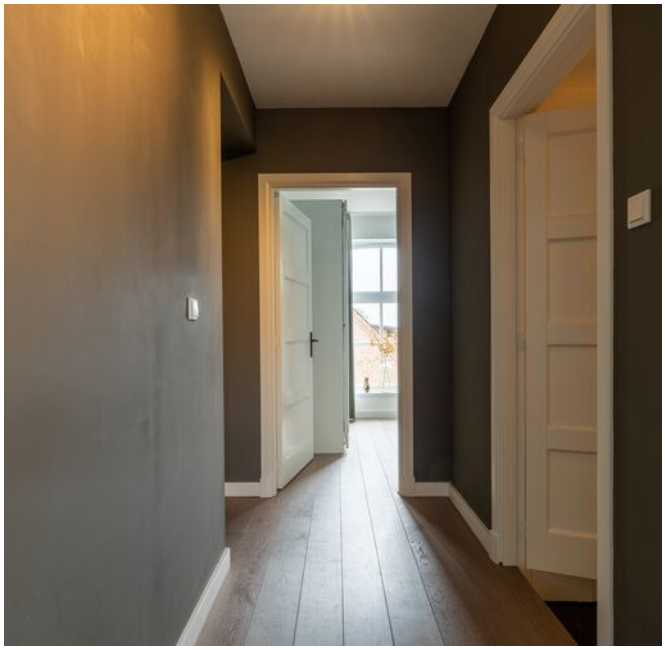




Baden I Gang







Slapen





Overloop I Baden





Slapen













Omgeving







Bijzonderheden

• De constructie van het woonhuis bestaat uit houten verdiepingsvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. Het pand is goed geïsoleerd wat resulteert in energielabel B.

• Kenmerken van het appartement:
- bouwjaar omstreeks 2018 (op splitsing in appartementen);
- cv-opstelling, type Bosch, bouwjaar 2009;
- meterkast heeft 10 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- bijdrage VvE bedraagt 100 euro. De VvE zal in de toekomst verder geprofessionaliseerd moeten worden.
- oplevering kan in overleg.

• 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.

• 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.

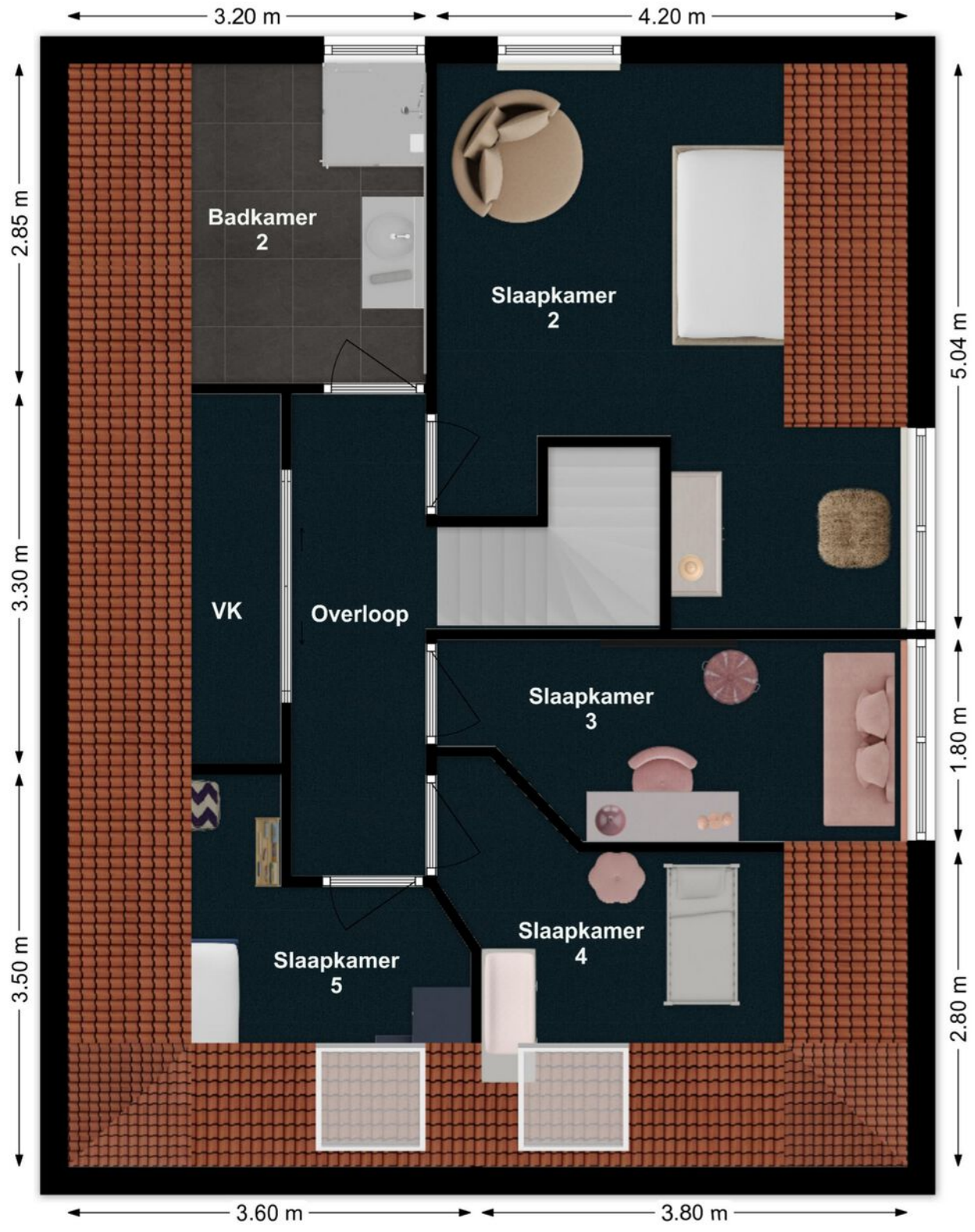
Plattegrond | Woonlaag |



3D Plattegrond | Woonlaag |



Plattegrond I Woonlaag II



3D Plattegrond | Woonlaag II



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN
BEHORENDE BIJ

Object Kerkstraat 9 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				✓
Zonwering binnen voor / achter Etages:				✓
Vliegenhorren				✓
Overige:				✓
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	✓			
Gordijnen Etages:	✓			
Rolgordijnen Etages:				✓
Vitrages Etages:				✓
Jaloezieën/lamellen Etages:	✓			
Overige:				✓

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				✓

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:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	✓
Laadpaal	☐	☐	☐	✓
Overige:	☐	☐	☐	✓
Overige:	☐	☐	☐	✓
Overige	☐	☐	☐	✓

Aanvullende opmerkingen: Alle Meubels kunnen overgenomen worden.

Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	169611371	24-01-2025	22-01-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel **B**



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	2888 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

6,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

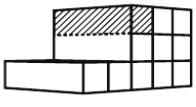
Adres
Kerkstraat 9
4286BA Almkerk

BAG-ID: 1959010000000409

Detailaanduiding

Bouwjaar	1898
Compactheid	1,28
Vloeroppervlakte	226m²

Woningtype
Hoekwoning onder dak



Opnamedetails

Naam
K Kortenoeven

Examennummer
2954.7461.2364

Certificaathouder
1energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012382

KvK-nummer
89702417

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Woudrichem
Sectie	E
Perceel	435

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kerkstraat 9
Almkerk



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

De locatie is absoluut een van de grote pluspunten van deze woning. Je woont midden in het dorp, maar ervaart tegelijkertijd verrassend veel rust en privacy. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, waaronder winkels, horeca en andere faciliteiten. Bovendien zijn plaatsen als Gorinchem en Woudrichem uitstekend bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 zijn diverse uitvalswegen snel toegankelijk.

Het aankoopproces

1. 

Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur,** zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2. 

Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen.**

3. 

Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4. 

Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5. 

Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst.**

6. 

Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek.**

7. 

Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8. 

Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9. 

Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod

Kerkstraat 9
Almkerk

€ 459.000,- K.K.

Scannen en bieden

Scan de QR-code en breng je bod uit.

Je kunt ook een link opvragen.

Hoe werkt het

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 systeembehoudt 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

Keurmerk 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!

Ruimte voor notities

Ruimte voor notities

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.
Daarom zijn wij ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met ‘Beste Woning presentatie’. Onder andere omdat onze woningvideo’s op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebepaling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

Vastgoed Ned. | funda | NWWI | Register Taxateur

Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena