



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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

Fijne gezinswoning in rustige buurt



Wethouder Kuijpersstraat
11

€ 425.000,- 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



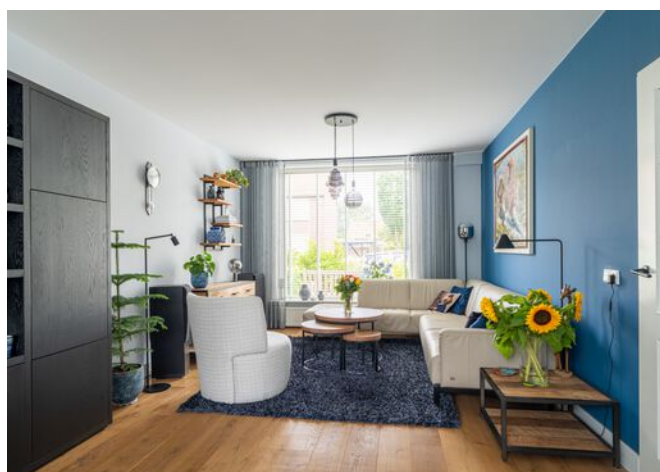
Van 1e gesprek tot sleutel

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



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Instapklaar, modern en verrassend ruim! Deze stijlvolle tussenwoning biedt volop wooncomfort, een fijne tuin en een praktische indeling, ideaal voor gezinnen én thuiswerkers. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk, met alle voorzieningen en de historische vesting van Woudrichem dichtbij.



Woonoppervlakte
119m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
140m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
1974



CV + vloerverw. keuken
Remeha, 2009



Energie label
A



Isolatievormen



**Wethouder Kuijpersstraat 11,
Woudrichem**

€ 425.000,- K.K.



Het hele verhaal

Instapklaar, verrassend ruim én helemaal van deze tijd. Deze keurig onderhouden tussenwoning combineert de ruimte van een klassieke doorzonwoning met het comfort en de uitstraling van een moderne gezinswoning. Met vier slaapkamers, een aparte thuiswerkrimte, een stijlvolle keuken, een fraai aangelegde tuin én een royale garage is dit een woning waar je eigenlijk alleen nog maar je meubels hoeft neer te zetten. De woning is de afgelopen jaren op smaakvolle wijze gemoderniseerd. Strakke wandafwerking, een warme houten vloer, moderne kleuren, veel lichtinval en hoogwaardige materialen zorgen voor een eigentijdse sfeer. Daarnaast is de woning voorzien van dak-, vloer- en spouwisolatie, energielabel A en maar liefst 9 zonnepanelen.

Wonen en koken

Via de hal, met een luxe afgewerkt toilet voorzien van speelse wandtegels, kom je in de sfeervolle woonkamer. Dankzij de voormalige doorzonindeling profiteer je hier van veel daglicht en een prettige leefruimte waarin de zit- en eethoek naadloos in elkaar overlopen.

De combinatie van de warme houten vloer, strak gestuukte wanden en moderne afwerking geeft direct een verzorgd gevoel. De moderne eilandkeuken is een echte blikvanger en uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van hout en wit. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort: een vaatwasser, combi-oven, hoge koelkast met vriesvak, 5-pits inductiekookplaat en een strak weggewerkte afzuigkap zijn allemaal aanwezig. In de keuken is bovendien vloerverwarming aangebracht.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk netjes afgewerkt en voorzien van veel lichtinval. Aan de voorzijde zijn kunststof kozijnen geplaatst, terwijl de achterzijde is voorzien van houten kozijnen met rolluiken. De badkamer is modern uitgevoerd en compleet ingericht met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een royale vierde slaapkamer met airconditioning, vaste kastruimte en veel praktische bergruimte achter de knieschotten. Op de zolder is daarnaast een volledig afgesloten thuiswerkrimte gerealiseerd achter stijlvolle stalen schuifdeuren. Met een op maat gemaakt bureau voor twee werkplekken is dit dé ideale plek voor thuiswerken, studeren of het runnen van een eigen onderneming aan huis.



Buitenleven

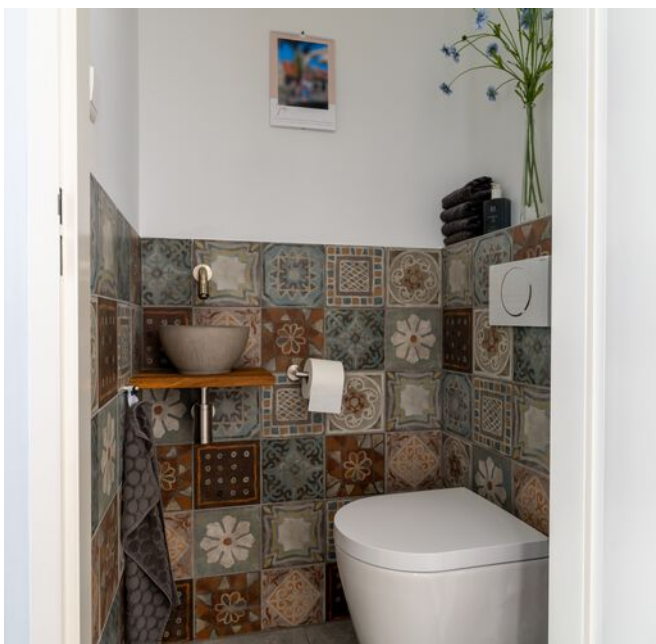
Ook buiten is aan alles gedacht. De achtertuin is fraai aangelegd met veel groen, sierbestrating en een sfeervolle pergola waar je heerlijk beschut kunt zitten. Dankzij de grote zonwering creëer je op warme dagen eenvoudig een fijne schaduwplek. Achter in de tuin bevindt zich een royale garage van circa 6 x 3 meter. De garage beschikt over een elektrische sectionaaldeur en is ook via de achterom bereikbaar.

Locatie

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Woudrichem. Scholen, sportvoorzieningen, speeltuinen en winkels bevinden zich op korte afstand. Ook de historische vesting van Woudrichem met haar gezellige terrassen, de rivier en de jachthaven ligt dichtbij. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Gorinchem, Breda, Utrecht en Den Bosch uitstekend bereikbaar.



Hal | Toilet







Koken







Overloop | Baden





Slapen















Garage







Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonnen en houten vloeren en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing (HR++). De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden.
- Kenmerken van de woning:
 - o Bouwjaar 1974;
 - o Energielabel A;
 - o Meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars;
 - o CV ketel betreft een Remeha uit 2009;
 - o Voorzien van airco, 9 zonnepanelen en diverse rolluiken;
 - o Oplevering begin januari 2027.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaart 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 door middel 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 sluip 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



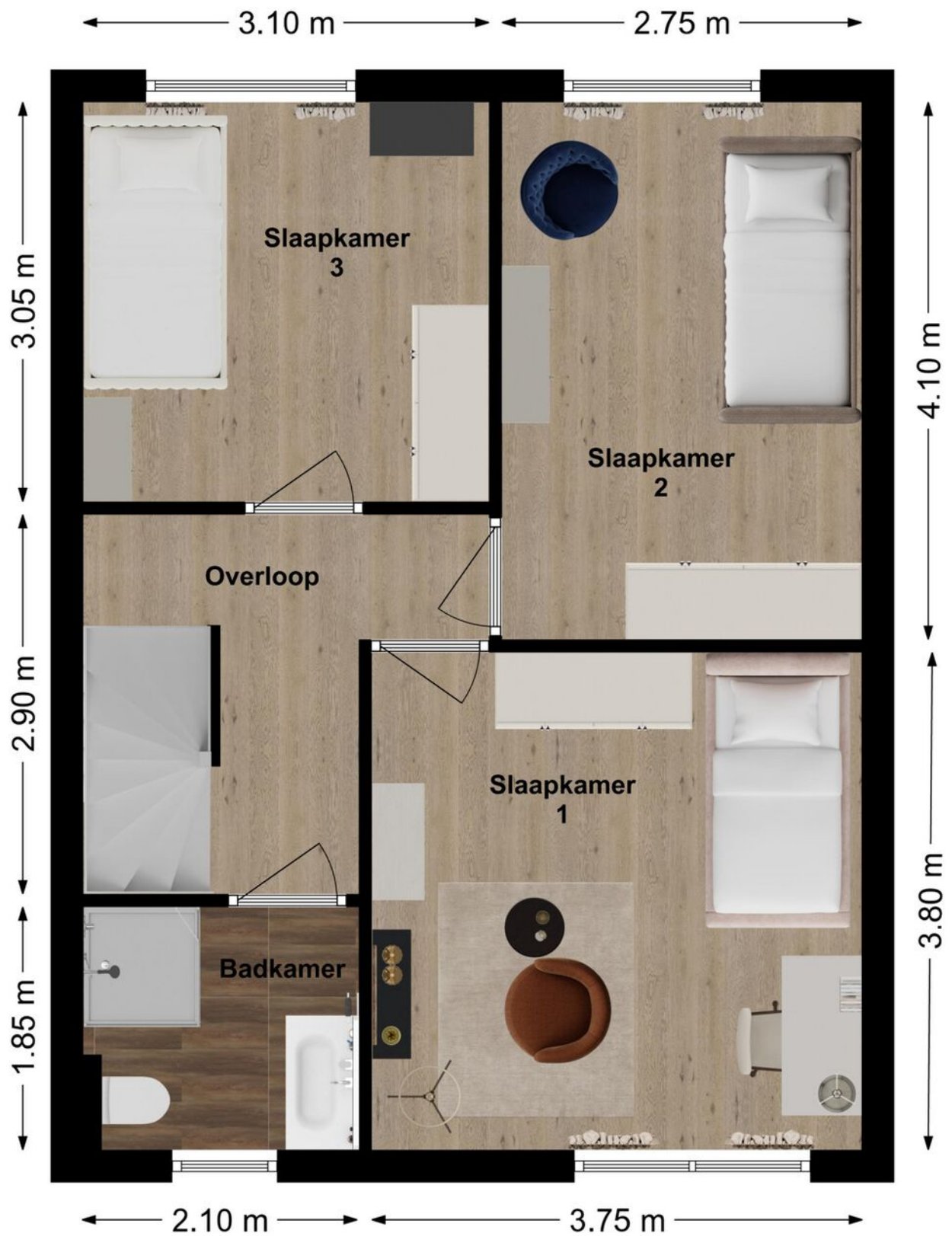


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



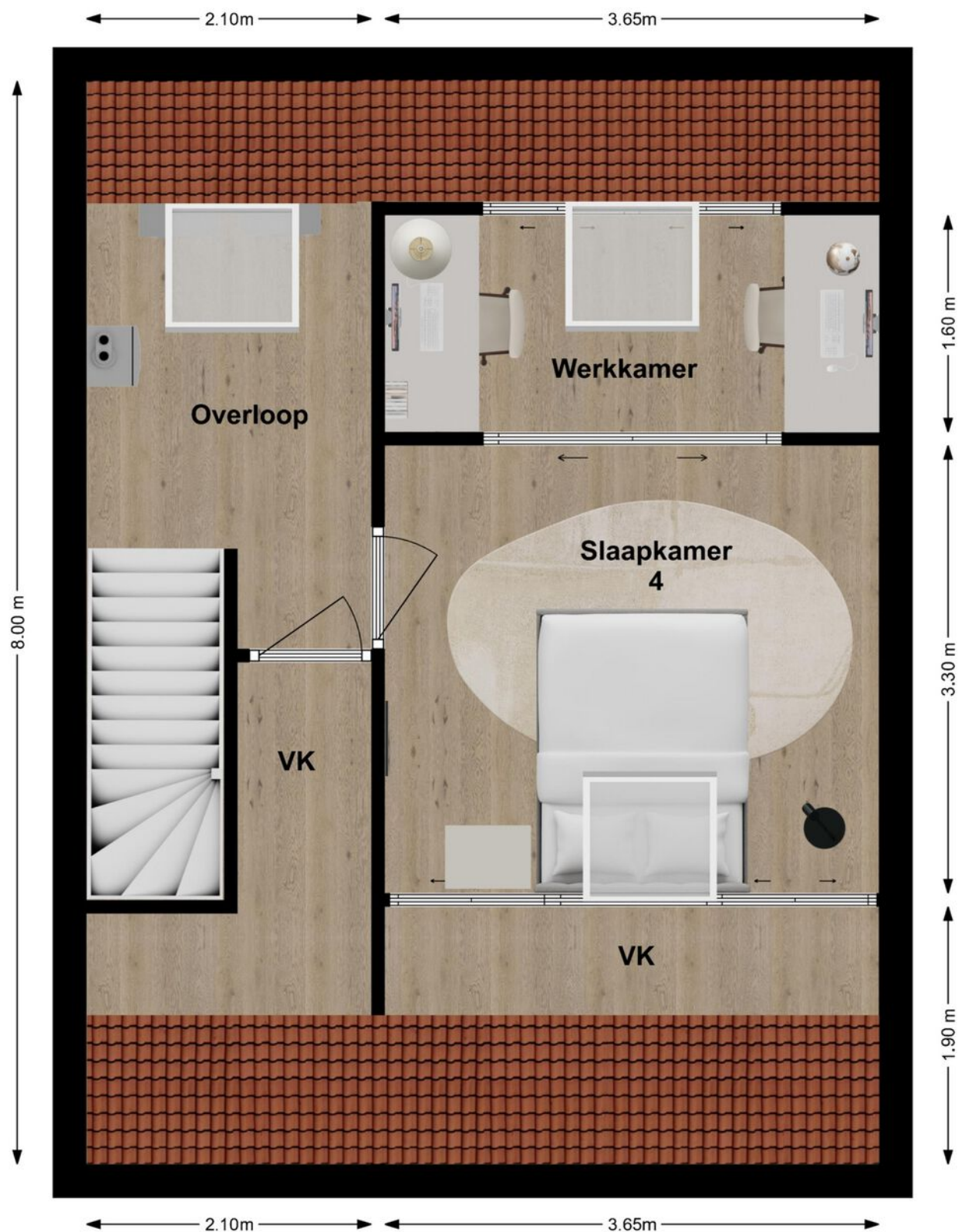


3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Weth. Kuijperstraat 11, 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 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:	☐	☐	☐	☐

Weth. Kuijperstraat 11, 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	☐	☐	☐	☒

Weth. Kuijperstraat 11, 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	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Vriezer garage	☒	☐	☐	☐
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Energie label woningen

Registratienummer
945735200

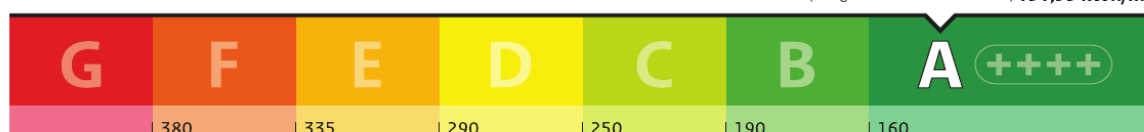
Datum registratie
28-07-2026

Geldig tot
24-07-2036

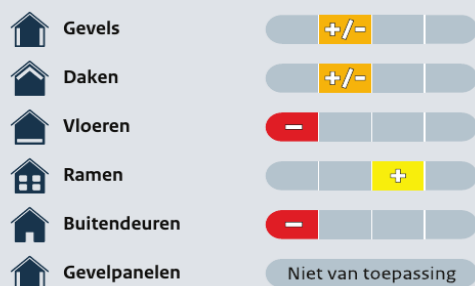
Deze woning heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 151,93 kWh/m²



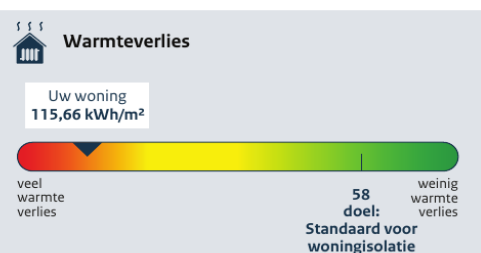
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	3.056 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	33,95
Aandeel hernieuwbare energie [%]	17,2
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Wethouder Kuijpersstraat 11
4285XL Woudrichem

Bouwjaar
1974

Woningtype
Tussenvoning

Gebruiksoppervlakte
118 m²



Energieadviseur
J. Edriouch



Kadastrale kaart

Uw referentie: Weth Kuijper 11



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Woudrichem
—	Huisnummer	Sectie		D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		824
—	Voorlopige kadastrale grens	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.		
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Wethouder Kuipersstraat 11

Woudrichem



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Woudrichem. Scholen, sportvoorzieningen, speeltuinen en winkels bevinden zich op korte afstand. Ook de historische vesting van Woudrichem met haar gezellige terrassen, de rivier en de jachthaven ligt dichtbij. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Gorinchem, Breda, Utrecht en Den Bosch uitstekend bereikbaar.



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



Wethouder Kuipersstraat 11
Woudrichem

€ 425.000,- 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 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**

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!



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 waardebeoordeling 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



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena