



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Fijne gezinswoning in rustige buurt



De Klompenmaker 23
Rijswijk (NB)

€ 625.000,- 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



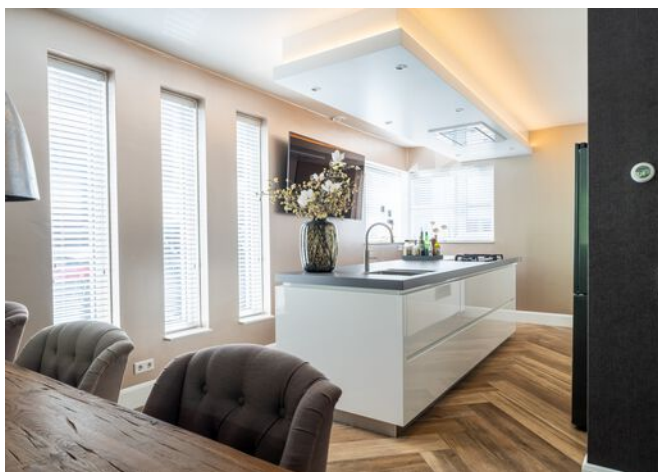
Van 1e gesprek tot sleutel

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



Zie jij jezelf hier al **wonen?**

Een woning waar werkelijk alles klopt: de statige uitstraling van een jaren '30 herenhuis gecombineerd met het comfort, de luxe en de duurzaamheid van nieuwbouw. Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, uitbouw, drie volwaardige woonlagen en talloze indelingsmogelijkheden is helemaal instapklaar en klaar voor de toekomst.



Woonoppervlakte
175m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
211m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
2017



CV 2017+ gedeeltelijk vloerverwarming



Energielabel
A



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



De Klompenmaker 23, Rijswijk (NB)

€ 625.000,- K.K.



Het hele verhaal

Wonen op niveau, met de uitstraling van een herenhuis én het comfort van nieuwbouw. Sommige woningen hebben direct iets bijzonders. De Klompenmaker 23 is zo'n woning. Een robuuste twee-onder-een-kapwoning met garage die direct in het oog springt dankzij de karakteristieke jaren '30-architectuur. Hoge daklijnen, fraaie overstekken, stijlvolle bakgoten en een statige uitstraling zorgen ervoor dat deze woning tijdloze charme uitstraalt, terwijl je binnenshuis geniet van alle comfort van een moderne woning. Gebouwd in 2017, uitstekend geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen, vloerverwarming, airconditioning op elke woonlaag en hoogwaardige materialen. Kortom: de charme van vroeger, zonder de nadelen van vroeger.

En dan de ruimte... die is werkelijk verrassend. Met drie volwaardige woonlagen, een uitgebouwde begane grond en een royale garage biedt deze woning meer leefruimte dan je aan de buitenzijde zou vermoeden. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De tweede verdieping is momenteel één enorme open ruimte die zich perfect leent voor het realiseren van twee of zelfs drie extra slaapkamers. Maar misschien droom jij juist van een eigen thuisbioscoop, fitnessruimte, hobbykamer, speelzolder of een indrukwekkende game- of biljartkamer. Hier kan het allemaal. Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit en achter de woning ligt een sfeervolle, onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten. Een heerlijke plek om in alle rust van de ochtendzon te genieten of juist op warme zomeravonden onder de overkapping nog lang buiten te zitten.

Wonen en koken

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe ruim en licht de woning is. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een bijzonder royale leefruimte ontstaan waar het hele gezin comfortabel kan wonen. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en creëren een prettige verbinding met de tuin. De woonkamer biedt volop ruimte voor een grote zithoek én een royale eettafel. Of je nu gezellig met vrienden dineert, een spelletje speelt met de kinderen of gewoon heerlijk op de bank neerploft; hier voelt iedere dag als thuiskomen. De open keuken vormt zonder twijfel één van de blikvangers van de woning. De moderne keuken is uitgevoerd met een groot kookeiland, een separate kastenwand, veel werk- en bergruimte en diverse luxe inbouwapparatuur. De neutrale kleurstelling geeft de keuken een tijdloze uitstraling die vrijwel in iedere woonstijl past. Praktisch is de woning bovendien ook. Vanuit de hal bereik je het moderne toilet, de meterkast én vanuit de woonkamer binnendoor de ruime garage. Ideaal voor fietsen, opslag of het droog binnenzetten van de boodschappen.



Slapen en baden

Ook op de eerste verdieping wordt duidelijk dat deze woning royaal is opgezet. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers die stuk voor stuk ruim bemeten zijn en veel daglicht ontvangen. De badkamer is modern, stijlvol en luxe uitgevoerd. Een elegant wastafelmeubel met fraai inbouwsanitair, een royale inloopdouche en als absolute blikvanger een vrijstaand Frans ligbad maken dit een heerlijke ruimte om de dag ontspannen af te sluiten. En dan de tweede verdieping... misschien wel de grootste verrassing van het huis. Een enorme open verdieping met eindeloos veel mogelijkheden. Extra slaapkamers? Geen probleem. Een werkplek aan huis? Zeker. Een sportruimte, speelzolder of misschien eindelijk die hobbyruimte waar je altijd al van droomde? De ruimte is er. Het enige wat nog ontbreekt is jouw eigen invulling.

Buitenleven & Locatie

Ook buiten is het genieten. De achtertuin is sfeervol aangelegd met sierbestrating, groene plantenborders en een fraaie pergola. Onder de overkapping zit je al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten en ook op warme zomerdagen is dit een fijne plek om te ontspannen of gezellig te barbecueën met familie en vrienden. De ruime garage van circa 7 x 3 meter biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en motoren. Via de eigen oprit parkeer je bovendien op eigen terrein.

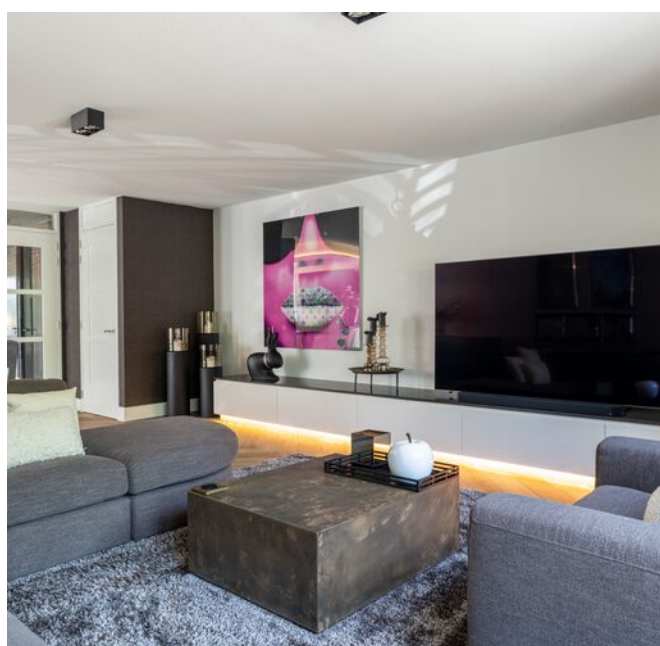
De woning ligt in een jonge, ruim opgezette en bijzonder kindvriendelijke woonwijk. Een fijne plek waar kinderen nog veilig buiten kunnen spelen, burens elkaar kennen en de sfeer gemoedelijk is. Diverse speelvoorzieningen liggen op loopafstand en ook scholen en sportverenigingen zijn snel bereikbaar. Rijswijk is een gezellig Brabants dorp in het Land van Heusden en Altena waar rust, ruimte en saamhorigheid nog vanzelfsprekend zijn. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het dorp en voor een uitgebreider winkelaanbod liggen plaatsen als Woudrichem, Sleeuwijk, Gorinchem, Waalwijk, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch op korte rijafstand. Ook de A27 en A59 zijn snel bereikbaar, waardoor je verrassend centraal woont. Zo combineer je hier het beste van twee werelden: rustig wonen in een fijne dorpsomgeving én uitstekende bereikbaarheid richting de grotere steden.

De Klompenmaker 23 is een woning waar uitstraling, ruimte, luxe en wooncomfort op een fraaie manier samenkomen. Een instapklare gezinswoning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.



Hal | Toilet







Koken







Garage





Overloop | Toilet





Slapen







Baden











Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Woning is gebouwd in 2017 en volledig geïsoleerd. Verder v.v. vloerverwarming op de begane grond en verdieping. De woning is v.v. 17 zonnepanelen en een airco unit op zowel de begane grond, 1e en 2e verdieping. De cv is van het begin dus uit 2017.
- 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



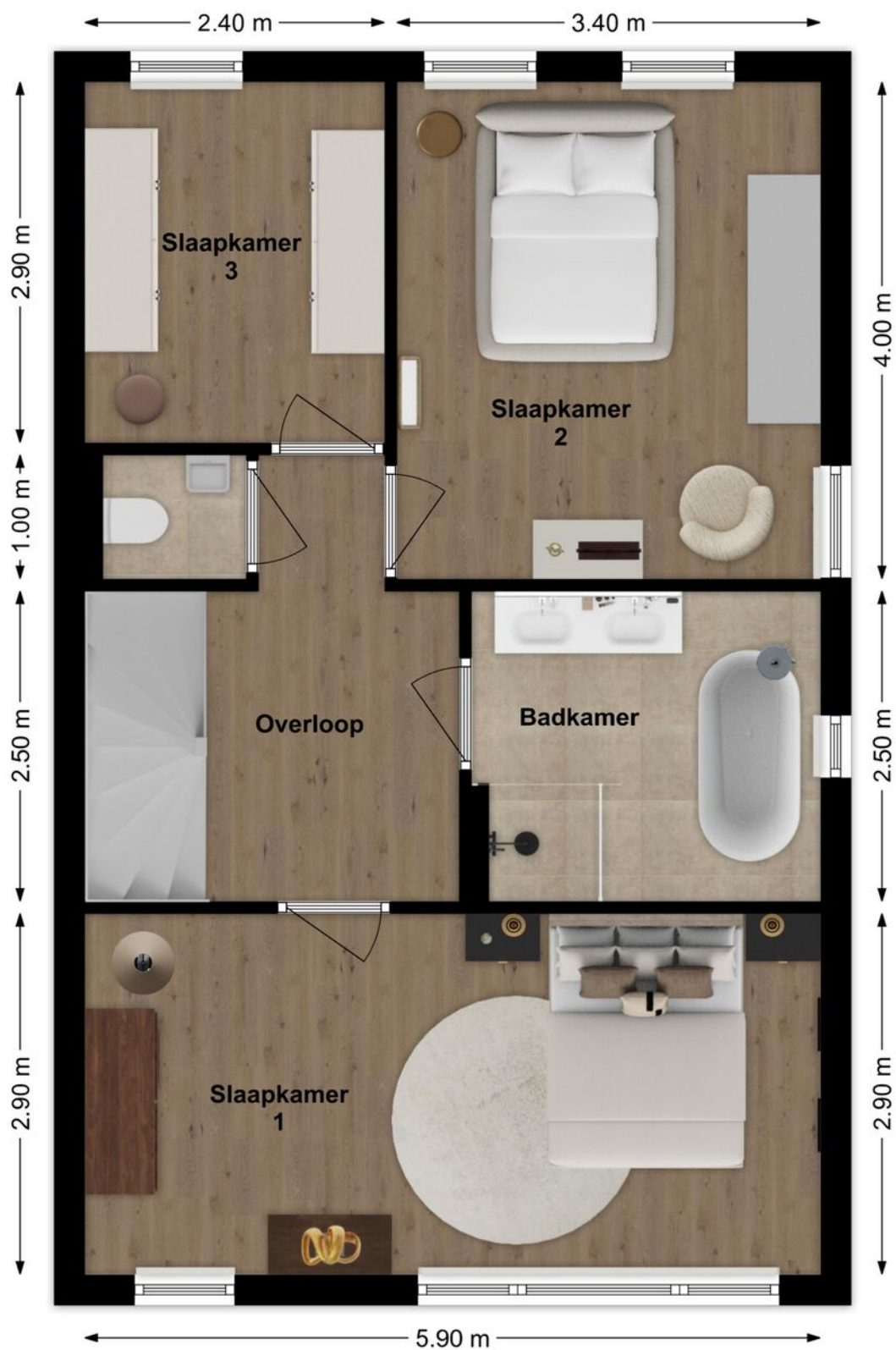


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



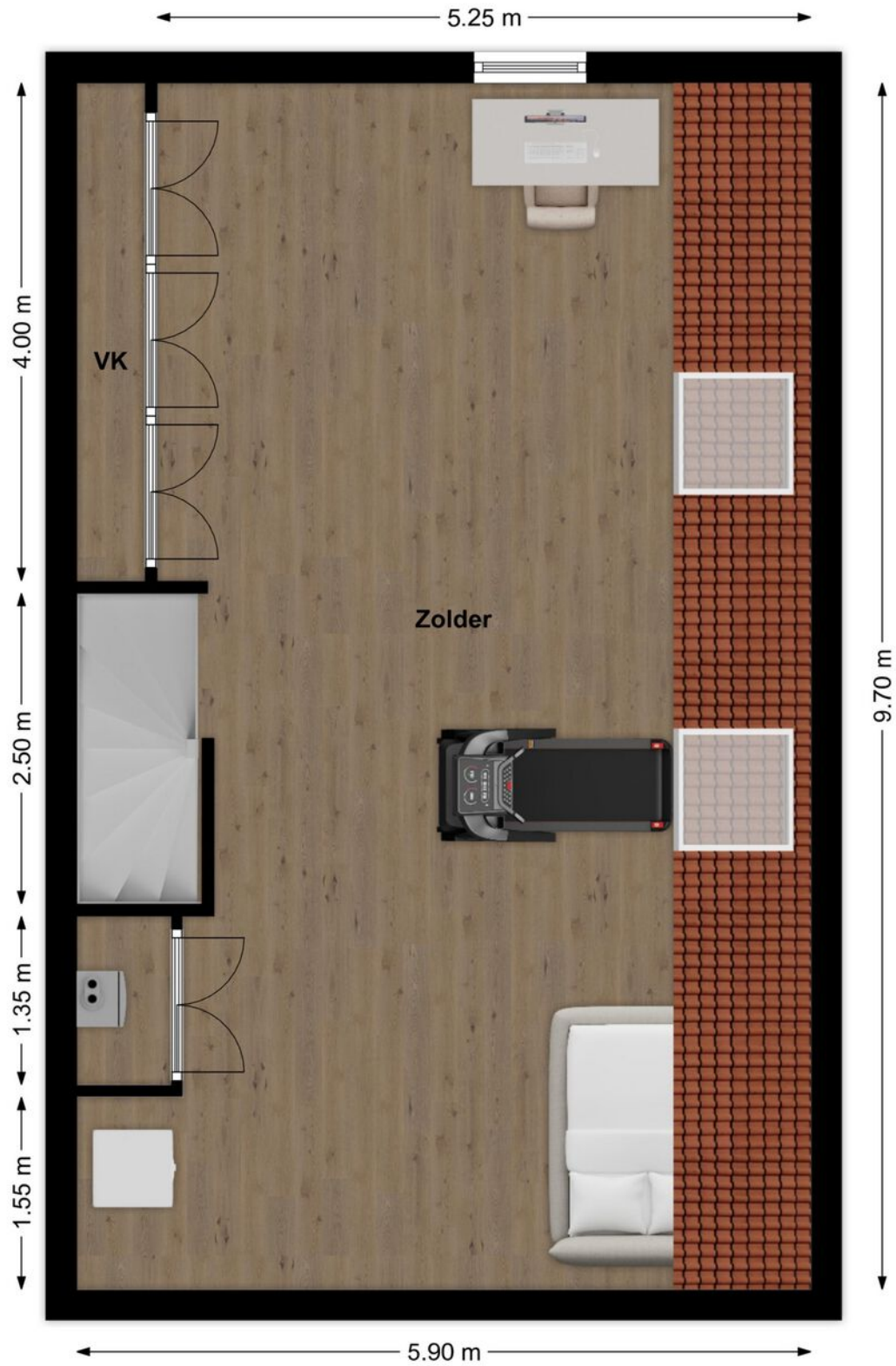


3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object De Klompenmaker 23, Rijswijk NB

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: ALLEN	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

De Klompenmaker 23, Rijswijk NB



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 (werkt niet naar behoren)	☒	☐	☐	☐
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: Klimaatkast	☒	☐	☐	☐
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: TV MEUBEL MAATWERK	☐	☐	☒	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige: TOILETROL HOUDER	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal zakelijk	☐	☒	☐	☐
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Kadastrale kaart

Uw referentie: De Klompenmaker 23



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4008
	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.			





De Klompenmaker 23

Rijswijk (NB)



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt in een jonge, ruim opgezette en bijzonder kindvriendelijke woonwijk. Rijswijk is een gezellig Brabants dorp in het Land van Heusden en Altena waar rust, ruimte en saamhorigheid nog vanzelfsprekend zijn. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het dorp en voor een uitgebreider winkelaanbod liggen plaatsen als Woudrichem, Sleeuwijk, Gorinchem, Waalwijk, Zaltbommel en 's-Hertogenbosch op korte rijafstand. Ook de A27 en A59 zijn snel bereikbaar, waardoor je verrassend centraal woont. Zo combineer je hier het beste van twee werelden: rustig wonen in een fijne dorpsomgeving én uitstekende bereikbaarheid richting de grotere steden.



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



**De Klompenmaker 23
Rijswijk (NB)**

€ 625.000,- 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!



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 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