Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

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



# Karakteristieke vrijstaande woning

Voorstraat 8
Almkerk

**€ 750.000,- 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!

**Henk-Jan Leijendekker**



## Van 1e gesprek tot sleutel

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






# Zie jij jezelf hier al wonen?

Vrijstaand wonen met alle ruimte om te genieten! Voorstraat 8 in Almkerk biedt vier slaapkamers, twee badkamers en een heerlijk ruime tuin op maar liefst 650 m².
Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een royale garage en een gezellige overkapping is dit een plek waar je alle kanten op kunt! En dat allemaal op een geliefde locatie, midden in het gezellige Almkerk!





**Woonoppervlakte**
155m²

**Aantal slaapkamers**
4

**Perceeloppervlakte**
650m²

**Totaal aantal kamers**
5

**Bouwjaar**
1954

**CV**
Nefit, 2011

**Energielabel**
C

**Isolatievormen**
dak- en muurisolatie, dubbelglas

## Voorstraat 8, Almkerk

€ 750.000,- K.K.

# Het hele verhaal

Een vrijstaand huis, een flink perceel en lekker veel ruimte. Voorstraat 8 is een karakteristieke woning uit de jaren ‘60, die in 2011 grondig is gerenoveerd en sindsdien goed is onderhouden. Met vier slaapkamers, twee badkamers, een extra kamer op de begane grond, een ruime garage en een grote achtertuin is er volop ruimte voor het hele gezin. De combinatie van een slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt de woning bovendien interessant voor gezinnen met een kind met een beperking of voor wie gelijkvloers wonen belangrijk vindt. En dat alles op een mooie plek midden in Almkerk, aan de geliefde Voorstraat. De woning staat op een perceel van 650 $m^2$ en heeft een inhoud van circa 724 $m^3$. De aangebouwde garage is verwarmd en beschikt over water, elektra en een zolder. Een handige ruimte voor de auto, maar zeker ook voor hobby, werk of extra opslag.

Wonen en koken

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal. Aan de voorzijde ligt een extra kamer die momenteel als kantoor wordt gebruikt. Deze ruimte is natuurlijk ook prima te gebruiken als speelkamer, hobbyruimte of extra slaapkamer. De woonkamer is ruim en licht, met aan de voorzijde zicht op de Voorstraat. Aan de achterzijde is ruimte voor een royale eettafel en via de openslaande deuren loop je zo de tuin in. De gashaard zorgt voor een sfeervol middelpunt in de woonkamer en de vloerverwarming in de keuken en aanbouw voor de laatste puntjes op de ï qua comfort. De keuken is in 2011 vernieuwd en uitgevoerd in een lichte, tijdloze stijl met een granieten werkblad. De opstelling is compleet uitgerust met onder andere een Quooker, elektrische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit deze ruimte is er zicht op de achtertuin en loop je direct door naar de garage.

Slapen en baden

Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer met aansluitend de badkamer. Deze is voorzien van een dubbele wastafel, toilet, inloopdouche, handdoekradiator en praktische kastruimte. De indeling maakt deze verdieping ook geschikt voor wie liever of noodzakelijkerwijs zo veel mogelijk gelijkvloers wil wonen. Boven zijn nog drie goed bemeten slaapkamers en een tweede badkamer met douche, toilet en dubbele wastafel. Daarmee is er ook voor een groter gezin voldoende ruimte. Via een vlizotrap is de zolder bereikbaar, die vooral handig is als extra bergruimte.

Buitenleven
De achtertuin is ruim en biedt volop plek om te zitten, te spelen en te genieten van het buitenleven. De grote overkapping is daarbij een fijne toevoeging. Op een mooie dag schuif je hem open, maar ook bij minder weer kun je hier prima beschut buiten zitten. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten schuur met elektra. Handig voor fietsen, tuinspullen, gereedschap of een hobby. Dankzij het ruime perceel is er bovendien genoeg ruimte om de tuin naar eigen wens in te richten.

Locatie
Je woont hier aan de Voorstraat, één van de karakteristieke en geliefde straten van Almkerk. Een fijne plek waar je geniet van het dorpse karakter, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Almkerk is een gezellig en levendig dorp met onder andere winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden. Ook de groene omgeving is een groot pluspunt. Je kunt hier heerlijk wandelen en fietsen door het afwisselende landschap van het Land van Altena. Bovendien ligt Almkerk gunstig ten opzichte van de uitvalswegen, waardoor steden als Gorinchem, Den Bosch en Breda goed bereikbaar zijn. Zo woon je hier rustig en ruim, met alles wat je nodig hebt dichtbij.

# Entree





# Portaal | Toilet









## Wonen







# Eten





# Koken





# Slapen







# Baden







# Werkkamer



## Voordelen

- Karakteristieke woning
- Prachtige ligging
- Gezellige woonkamer met gashaard en openslaande deuren
- Nette keuken
- Slaapkamer en badkamer op begane grond
- Ruimte achtertuin
- Verwarmde garage met zolder, water en elektra
- Veel ruimte en mgelijkheden

# Garage





# Overloop





# Slapen















# Baden





# Zolder





# Buitenleven













# Omgeving







# Bijzonderheden

• De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonnen en houten vloeren en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, deels vloerisolatie en volledig HR beglazing.

• Kenmerken van de woning:
- Bouwjaar 1954;
- Energielabel C;
- Meterkast met 11 groepen met automatische aardlek;
- CV betreft een Nefit uit 2011;
- Voorzien van rolluiken, rookkanaal, glasvezel en zonnewering;
- Vloerverwarming in de keuken en aanbouw;
- Overdracht zo snel mogelijk.

• 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.

• De huidige terrein afscheiding wijkt af aan de voorzijde t.o.v. de kadastrale grens

• 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



# Plattegrond I Verdieping




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

# Lijst van zaken

## LIJST VAN ZAKEN
## BEHORENDE BIJ

Object Voorstraat 8, 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<br>Etages: | | | | ✓ |
| Rolluiken/zonwering buiten voor / achter | | | | ✓ |
| Zonwering binnen voor / achter<br>Etages: | | | | ✓ |
| Vliegenhorren | ✓ | | | |
| Overige: | | | | |
| **Raamdecoratie, te weten** | | | | |
| Gordijnrails<br>Etages: | ✓ | | | |
| Gordijnen<br>Etages: | | ✓ | | |
| Rolgordijnen<br>Etages: | ✓ | | | |
| Vitrages<br>Etages: | ✓ | | | |
| Jaloezieën/lamellen<br>Etages: | | | | ✓ |
| Overige: | | | | |

# Lijst van zaken

| | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | KAN WORDEN OVERGENOMEN | N.V.T. |
|---|---|---|---|---|
| **Vloerdecoratie, te weten** | | | | |
| Vloerbedekking/linoleum<br>Etages: | ✓ | | | |
| Parketvloer/laminaat<br>Etages: | ✓ | | | |
| Overige: | | | | |
| **Warmwatervoorziening/CV** | | | | |
| CV met toebehoren | ✓ | | | |
| Close-in boiler | | | | ✓ |
| Geiser | | | | ✓ |
| Thermostaat | ✓ | | | |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling | | | | ✓ |
| Airconditioning | | | | ✓ |
| Quooker | ✓ | | | |
| Overige: | | | | |
| **Open haard, houtkachel** | | | | |
| (Voorzet) open haard<br>Met / zonder toebehoren | | | | ✓ |
| Allesbrander | ✓ | | | |
| Gaskachel | | | | ✓ |
| 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) (2) | ✓ | | | |
| 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<br>Met / zonder toebehoren | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Overige: | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Telefoontoestel/-installatie** | | | | |
| Telefoontoestellen | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Telefooninstallatie | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Overige: | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:** | | | | |
| Radiatorafwerking | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Voorzetramen | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Isolatievoorzieningen | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Overige: | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Overige zaken, te weten:** | | | | |
| Schilderijophangsysteem | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Laadpaal | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Waterontharder | ☐ | ☐ | ☐ | ✓ |
| Beeld in tuin in overleg | ☐ | ☐ | ✓ | ☐ |
| Overige | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Aanvullende opmerkingen:

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: FDG




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 | 554 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026
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.

kadaster

# Voorstraat 8
Almkerk




# We snappen het hoor ...

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

## Over de buurt

Je woont hier aan de Voorstraat, één van de karakteristieke en geliefde straten van Almkerk. Een fijne plek waar je geniet van het dorpse karakter, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Almkerk is een gezellig en levendig dorp met onder andere winkels, supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden. Ook de groene omgeving is een groot pluspunt. Je kunt hier heerlijk wandelen en fietsen door het afwisselende landschap van het Land van Altena. Bovendien ligt Almkerk gunstig ten opzichte van de uitvalswegen, waardoor steden als Gorinchem, Den Bosch en Breda goed bereikbaar zijn. Zo woon je hier rustig en ruim, met alles wat je nodig hebt dichtbij.

# 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

**Voorstraat 8 Almkerk**

€ 750.000,- K.K.

**Scannen en bieden**

Scan de QR-code en breng je bod uit.

Je kunt ook een link aanvragen.

## 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

# 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