



**Van der Brugge**

Makelaardij ▸ Verzekeringen ▸ Hypotheken

**Magnolialaan 27**

**Almkerk**





## **Welkom** 5

Highlights 7

Hal & toilet 8

Woonkamer 9

Woonkeuken 14

Tuin & buitenruimte 18

Eerste verdieping 20

Slaapkamers 1 en 2 + inloopkast 21

Badkamer 22

Tweede verdieping - voorzolder 25

Slaapkamer 3 26

Wonen in Almkerk 27

## **Plattegronden** 28

## **Kadaster** 31

### **Disclaimer**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





# Sfeervol wonen met zonnige tuin en volop leefruimte!

Welkom in deze verrassend ruime en instapklare eengezinswoning, gelegen op een fijne plek midden in het dorp!

Vanaf het eerste moment voelt dit huis als thuiskomen. De uitgebouwde entree zorgt voor een praktische binnenkomst, waarna je wordt verrast door de lichte woonkamer met grote raampartijen en een warme, uitnodigende sfeer.

De moderne hoogglans woonkeuken is van alle gemakken voorzien en vormt een heerlijke plek om te koken, tafelen en samen te zijn. De deur in de keuken brengt je gelijk in de achtertuin.

Op de verdieping vind je twee comfortabele slaapkamers, waaronder een fijne kamer met inloopkast en airconditioning.

De badkamer is heerlijk compleet ingericht. De royale zolderverdieping met dakkapel biedt volop mogelijkheden – perfect als slaapkamer, werkplek of hobbyruimte.

De achtertuin op het westen is een heerlijke plek om te ontspannen. Onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een stenen berging en volop zon in de middag en avond, hier geniet je tot in de late uurtjes.

De woning is rondom voorzien van rolluiken (begane grond en slaapkamer voorzijde elektrisch bedienbaar), wat zorgt voor extra comfort. Dankzij de groenstrook en het trottoir aan de voorzijde woon je bovendien rustig en beschermt, met net dat beetje extra privacy.

Tot slot beschikt de woning over een eigen parkeerplaats van 16 m<sup>2</sup>, waar een garage gebouwd mag worden, gelegen achter de poort op het parkeerplein.





<b>Gebruiksoppervlakte</b>	<b>ca. 108 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud</b>	<b>ca. 366 m<sup>3</sup></b>
<b>Kamers</b>	<b>4</b>
<b>Slaapkamers</b>	<b>3</b>
<b>Energielabel</b>	<b>C</b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>1976</b>

## Highlights

- Bouwjaar 1976
- Woonoppervlakte ca. 108 m<sup>2</sup>
- Perceel ca. 151 m<sup>2</sup>
- 135 m<sup>2</sup> eigen grond met woning, aangevuld met 16 m<sup>2</sup> parkeerplaats (garage mogelijk) en aandeel in het parkeerplein
- Dubbele beglazing rondom, deels uitgevoerd in HR+ en HR++
- Energielabel C
- Betonnen vloeren op de begane grond en eerste verdieping, houten vloer op de zolderverdieping
- Woning is voorzien van diverse rolluiken, beneden en slaapkamer aan de voorzijde elektrisch
- Zonneschermbaan aan de achtergevel bij het terras
- Nieuwe HR-combiketel (ProLine NxT HRC 24/CW4, januari 2026)
- Ruime woonkamer met woonkeuken
- 2 slaapkamers op de 1e verdieping, waarvan 1 (voorzijde) met inloopkast en airconditioning
- Fraaie, complete badkamer
- Royale 2e verdieping met 3e slaapkamer en dakkapel
- Zonnige achtertuin op het westen met stenen berging
- Eigen parkeerplaats van 16 m<sup>2</sup>, waar een garage gebouwd mag worden
- Gelegen nabij winkels, voorzieningen en uitvalswegen





## Woonkamer

De uitgebouwde entree met plavuizen zorgt voor een prettige binnenkomst en beschikt over een praktische garderobenis. Vanuit hier heb je direct toegang tot de woonkamer, de moderne toiletruimte (zwevend) en de meterkast.

### Wonen & koken

De woonkamer, afgewerkt met warme houten parketdelen, is heerlijk licht door de grote raampartijen en biedt alle ruimte voor een ruim en comfortabel zitgedeelte. De open trap met praktische trapkast geeft de ruimte een speelse en functionele indeling.











## Woonkeuken

Aan de achterzijde vind je de sfeervolle woonkeuken, een plek waar koken en samenzijn vanzelf samenkomen. Er is volop ruimte voor een eettafel bij het grote raam, met uitzicht op de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een stijlvolle hoekopstelling met witte hoogglans fronten, fraai gecombineerd met houtlook lades onder het fornuis.

Het composiet werkblad en de complete inbouwapparatuur – waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven, koelkast en vaatwasser – maken het geheel zowel praktisch als elegant.

Via de loopdeur stap je zo de tuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.









## Tuin & buitenruimte + parkeerplaats

De achtertuin heeft een fijne afmeting van circa 12 meter diep en is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een speels rond terras in het midden en een border met siergrind en twee sierlijke boompjes. Achterin de tuin staat een stenen berging van circa 8 m<sup>2</sup>, uitgevoerd met een betonvloer, halfsteens metselwerk en een houten dak, en voorzien van elektra.

De ligging op het westen maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de middag- en avondzon. Via de poort bereik je eenvoudig de achterliggende brandgang. Aan de achtergevel zorgt een groot zonnescherm voor extra comfort op zonnige dagen. Ook de voortuin is netjes aangelegd en vormt een verzorgd welkom.

Eigen parkeerplaats & extra mogelijkheden

Een bijzonder pluspunt is de eigen parkeerplaats van 16 m<sup>2</sup>, waar een garage gebouwd mag worden, gelegen achter de poort op het parkeerplein.





## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee goed bemeeten slaapkamers aan de voor- en achterzijde, beide afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De slaapkamer aan de voorzijde is extra comfortabel dankzij de airconditioning en beschikt over een royale inloopkast, ideaal voor al je kleding en opbergruimte.





## Badkamer

De moderne badkamer is heerlijk licht en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een ligbad, een halfronde douchecabine met zowel een regendouche als handdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een designradiator.

Alles is met zorg afgewerkt en vormt een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen én af te sluiten.







## **Tweede verdieping**

Op de voorzolder met dakraam bevindt zich de opstelplaats van de nieuwe HR cv-combiketel (geplaatst in januari 2026). Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, evenals praktische bergruimte via schuifkasten achter de knieschotten.

En dan de verrassing: een royale derde slaapkamer met dakkapel. De kamer is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en een plafond met inbouwspots.

Een volwaardige, veelzijdige ruimte die zich perfect leent als slaapkamer, maar ook ideaal is als werk- of hobbykamer.



## Slaapkamer 3 met dakkapel



# Wonen in Almkerk

Wonen in Almkerk betekent genieten van rust, ruimte én gemak. Dit gezellige dorp in het Land van Heusden en Altena heeft een verrassend compleet aanbod aan voorzieningen.

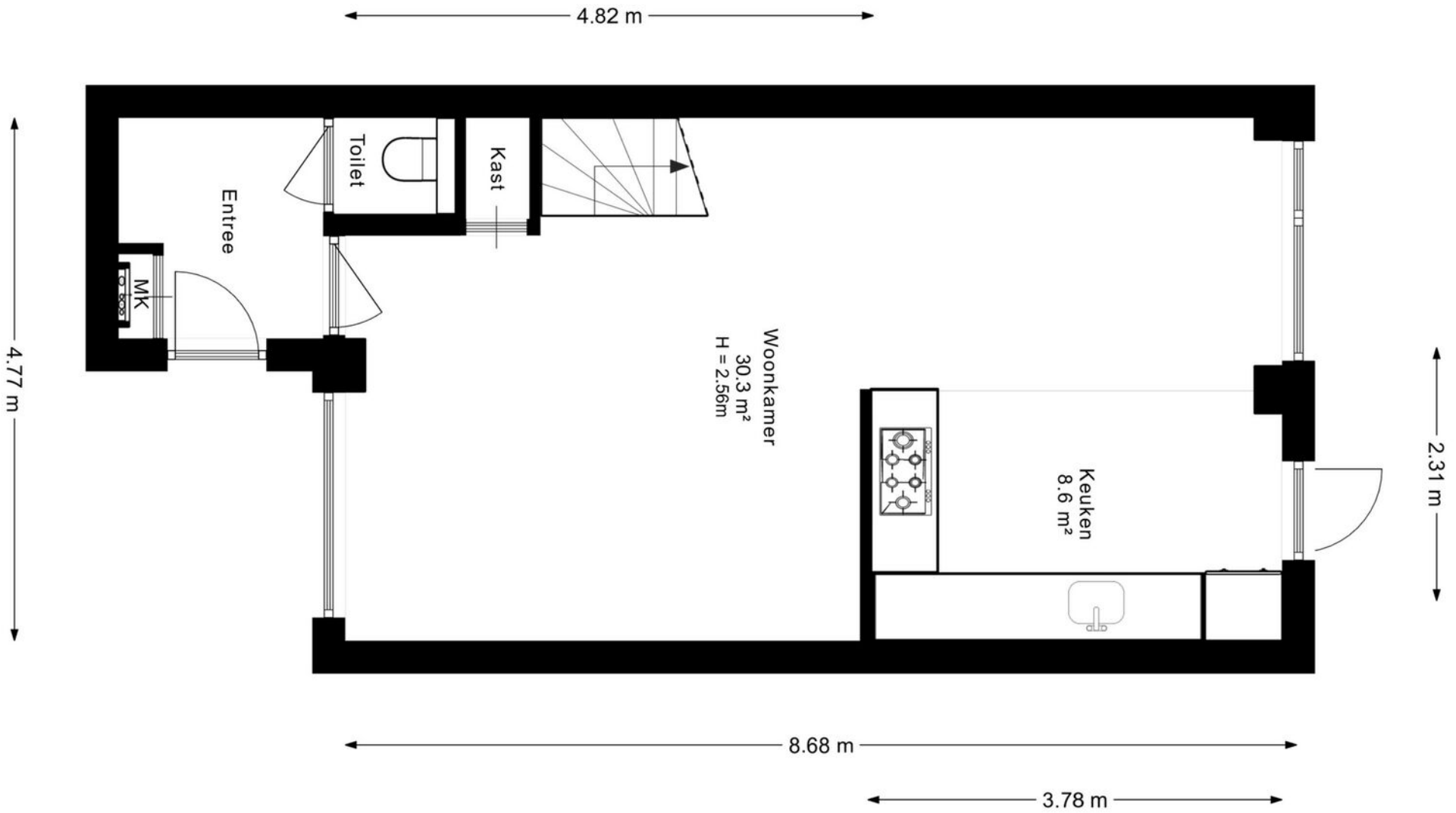
Op korte afstand vind je scholen, een apotheek, het winkelcentrum met onder andere een Albert Heijn, bakker, slager en diverse andere winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Ook voor ontspanning zit je hier goed: in de omgeving is volop groen te vinden met mooie fiets- en wandelroutes, en liefhebbers kunnen terecht bij de nabijgelegen golfbaan.

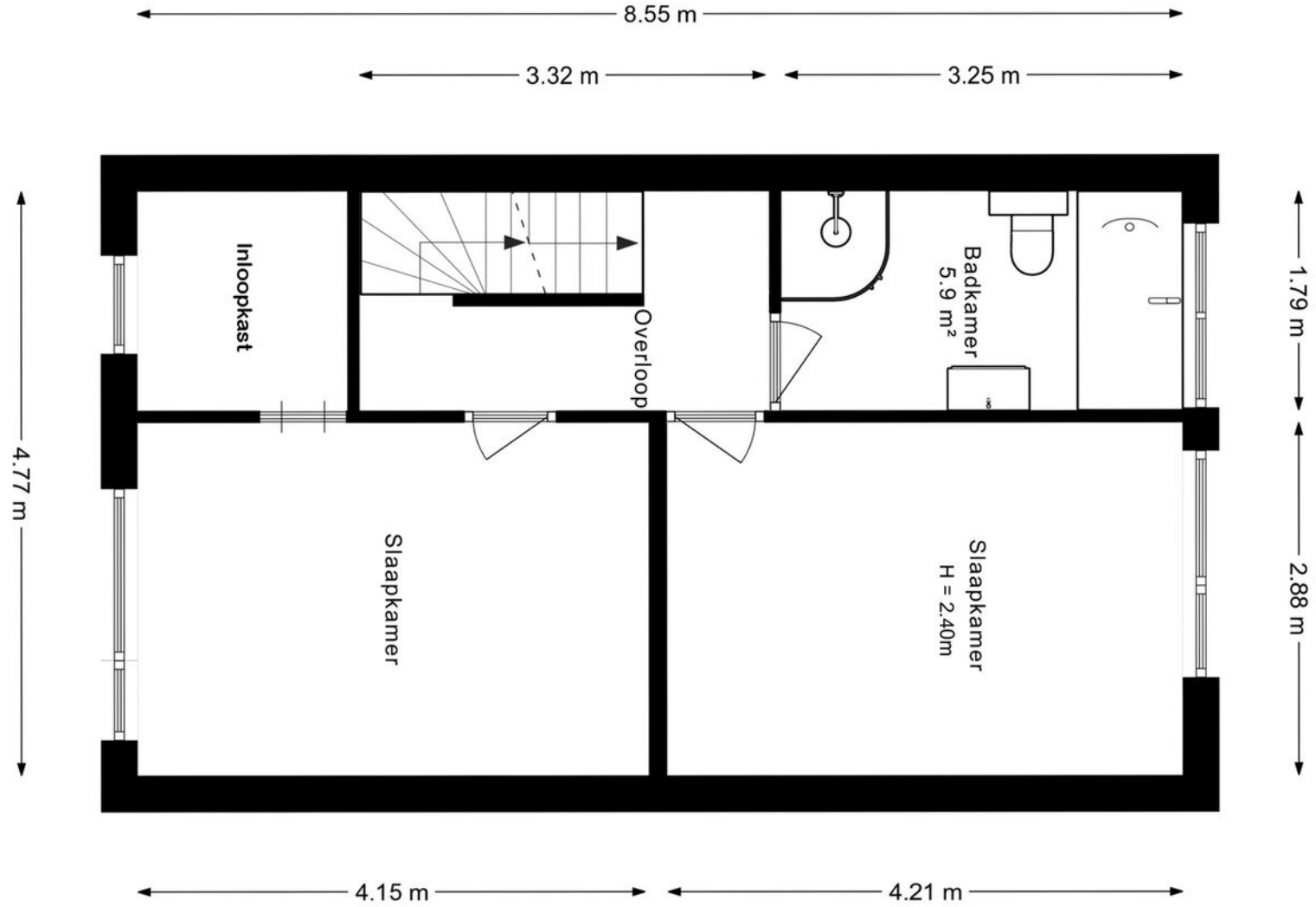
De ligging is bovendien ideaal. Via de A27 bereik je snel steden als Gorinchem, Breda en Den Bosch, en ook de Randstad is goed aan te rijden. Daarnaast zijn er prima openbaar vervoersverbindingen richting deze steden.

Kortom: een fijne woonplek waar dorpse gezelligheid en goede bereikbaarheid perfect samenkomen.





# Begane grond



# Eerste verdieping



# Tweede verdieping



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 793</p>	
---	---	--

Voor een eenzijdig uittreksel, geldend op 16 april 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 databankrecht.

# Kadastrale kaart









# Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleenwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

## Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

## Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

## Van der Brugge Makelaardij

[vanderbrugge.nl](https://www.vanderbrugge.nl)

Vijfzinnenstraat 6a  
4201 JD **Gorinchem**  
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2  
4141 CG **Leerdam**  
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11  
4254 AW **Sleeuwijk**  
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208  
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**  
☎ **0184 - 230 080**

## Witte makelaars

[witemakelaars.nl](https://www.witemakelaars.nl)

Veemarkt 4  
4001 AE **Tiel**  
☎ **0344 - 619 344**



# Van der Brugge

Makelaardij ▾ Verzekeringen ▾ Hypotheken



Vastgoed  
Ned.

