



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Fijne Dijkwoning



Jan Oomsstraat 27
Ammerzoden

€ 439.000,- 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**?

Sfeervol wonen aan de dijk! Deze karakteristieke split-level woning combineert ruimte, comfort en een gezellige uitstraling, met een zonnige tuin en een indrukwekkende vrijstaande garage van maar liefst 55 m². Gelegen aan een rustige doodlopende straat, met alle voorzieningen dichtbij en Den Bosch op slechts 10 autominuten.



€ 439.000,- K.K.

**Jan Oomsstraat 27,
Ammerzoden**



3 kamers



2 slaapkamers



1 badkamer



Bouwjaar 1969



Perceel 254 m²



Woonruimte 119 m²

Voordelen

- Vrijstaande woning aan de dijk
- Goed onderhouden
- Sfeervolle woonkamer met pelletkachel
- Landelijke woonkeuken
- Badkamer v.v ligbad & inloopdouche
- Twee royale slaapkamers
- Heerlijke tuin
- Grote vrijstaande garage van 55 m²

Het hele verhaal

Aan een rustige, doodlopende straat, direct tegen de dijk, staat deze karakteristieke dijkwoning met verrassend veel ruimte, een speelse split-level indeling en een uitzonderlijk grote vrijstaande garage van maar liefst 62 m². De woning is gebouwd in 1969 en in 2008 grondig gerenoveerd, waarbij comfort en duurzaamheid centraal stonden. Zo is de woning voorzien van dakisolatie en volledig uitgerust met dubbel glas. Dankzij de verzorgde afwerking, praktische indeling en fraaie ligging combineert deze woning sfeer, rust en functionaliteit op een aantrekkelijke manier.

Wonen:

De entree geeft toegang tot de hal met toiletruimte en fontein. Vanuit hier opent de woning zich naar de sfeervolle living, waar de split-level indeling direct zorgt voor een speels en ruimtelijk effect. De woonkamer ademt warmte en gezelligheid dankzij de pellet kachel, de fraaie eiken vloer en de prettige lichtinval. De openslaande tuindeuren verbinden binnen moeiteloos met buiten en zorgen voor een fijne leefruimte gedurende alle seizoenen.

De woning is keurig onderhouden en grotendeels voorzien van rolluiken, wat bijdraagt aan extra comfort en privacy. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig in de keuken, de badkamer, de overloop en het toilet.

Koken:

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en vormt een centrale plek in huis. De keuken is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, schouw, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Dankzij de split-level opstelling ontstaat een gezellige verbinding met de living, terwijl er toch een duidelijke eigen ruimte voor koken en tafelen aanwezig is.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra bergruimte en directe toegang tot de achtertuin.

Slapen:

Op de verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, beide met volop ruimte voor een complete inrichting. Eén van de slaapkamers is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en daglicht. De overloop beschikt over een handige kastenwand en geeft daarnaast toegang tot een separate toiletruimte met wastafelmeubel, dakraam en bergkast. De verdieping is praktisch ingericht en biedt volop opbergmogelijkheden.

Baden:

De badkamer is verzorgd afgewerkt en ingericht met zowel comfort als gebruiksgemak in gedachten. Hier bevinden zich een inloofdouche, een ligbad, een wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine. Dankzij de vloerverwarming voelt de ruimte extra comfortabel aan.

Buitenleven:

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Door de gunstige ligging is er al vroeg op de dag zon aanwezig en dankzij de beschutte opzet is het hier prettig verblijven.

Een absolute meerwaarde van deze woning is de indrukwekkende vrijstaande stenen garage van circa 55 m². De garage biedt ruimte aan twee voertuigen en is uitgevoerd met een spouwmuur, elektra, wateraansluiting, dakisolatie, een elektrische garagedeur én een praktische bergzolder. Ideaal voor hobbyisten, opslag, werkruimte aan huis of het stallen van meerdere voertuigen.

Locatie:

Ammerzoden is een rustig en geliefd dorp, prachtig gelegen langs het water van de Maas. De omgeving kenmerkt zich door een landelijke sfeer met veel groen, water en fraaie dijken, terwijl dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Diverse winkels en voorzieningen zijn aanwezig in het dorp, waaronder een supermarkt op slechts enkele minuten fietsafstand. Daarnaast ligt Den Bosch op ongeveer 10 autominuten, waardoor ook stedelijke voorzieningen snel bereikbaar zijn.



Woonkamer







Koken

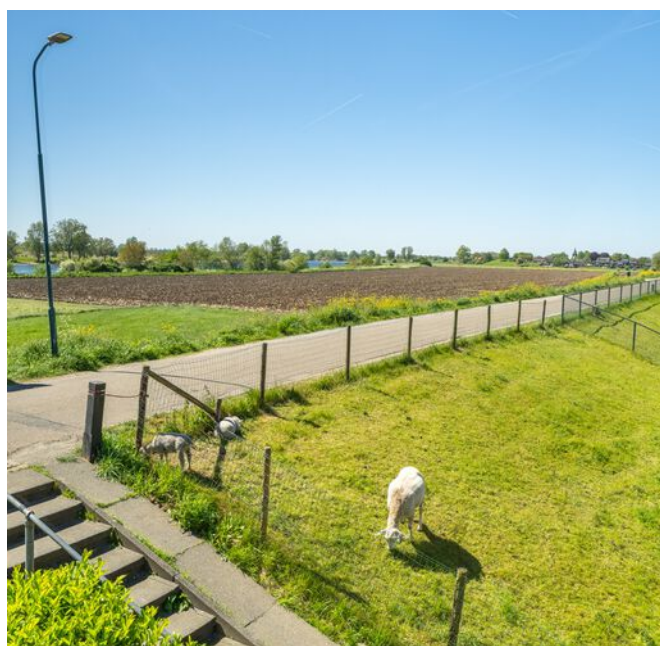






Baden







Slapen







Toilet







Garage



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie en is volledig uitgerust met isolerende beglazing. De cv-ketel betreft een Nefit uit 2024 en de meterkast heeft 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en krachtstroom. De woning is grotendeels voorzien van rolluiken en beschikt deels over vloerverwarming.
- 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 | Begane grond



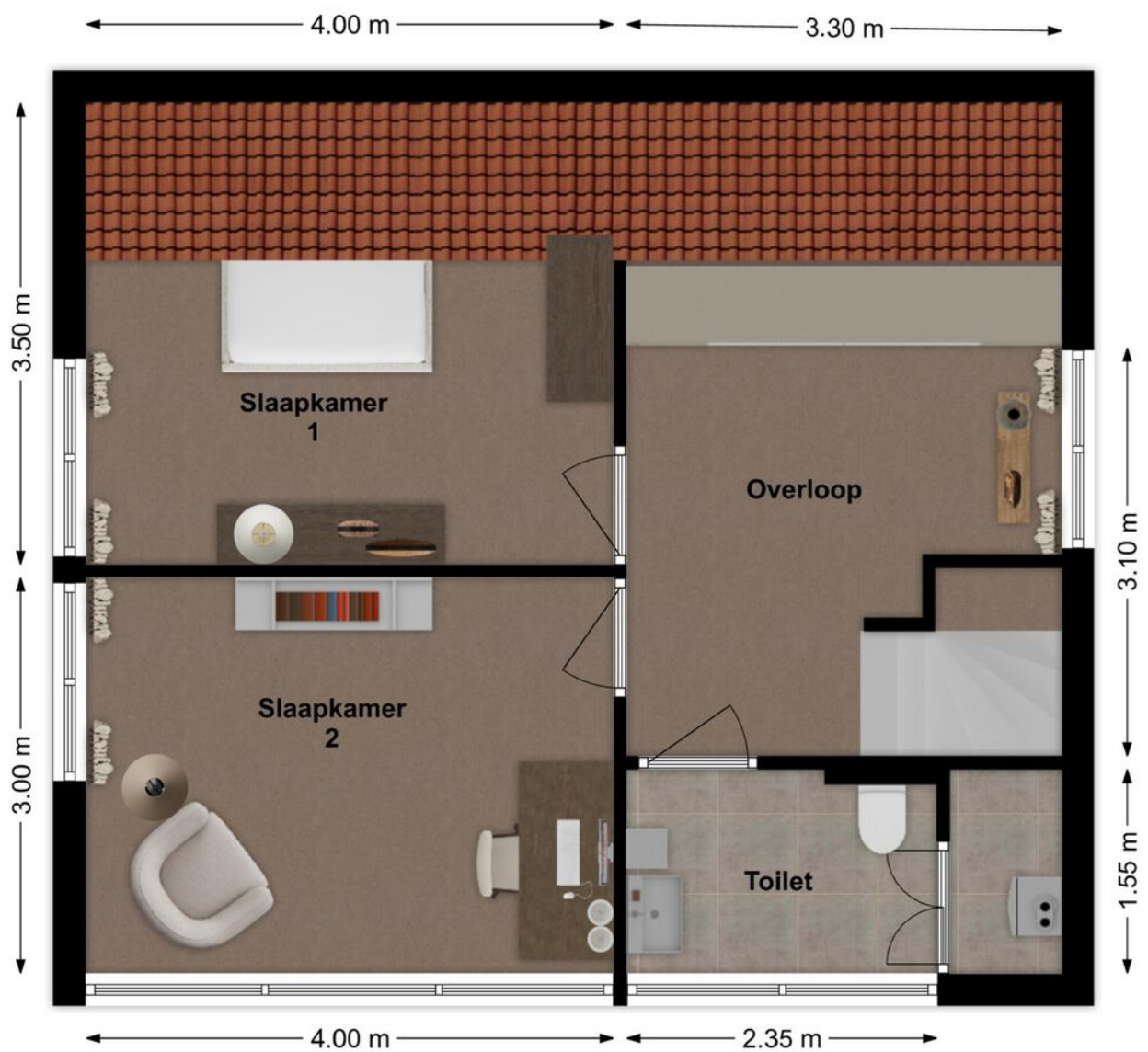


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Jan Oomsstraat 27, Ammerzoden

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:	☐	☐	☐	☐

Jan Oomsstraat 27, Ammerzoden



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 pelletkachel (1 jaar oud)	☒	☐	☐	☐
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 + 3 kasten	☒	☐	☐	☐

Jan Oomsstraat 27, Ammerzoden



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Losse kast bijkeuken + kapstokken	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



EnergieLabel woningen

Registratienummer
198370120

Datum registratie
27-04-2026

Geldig tot
24-04-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

E



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
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	3300 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



10,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Jan Oomsstraat 27
5324BA Ammerzoden
BAG-ID: 0263010000000985

Detailaanduiding

Bouwjaar 1969
Compactheid 2,83
Vloeroppervlakte 114m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

G.A. Vuijk

Vakbekwaamheidsnummer

55151312

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: 5324 BA 27



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ammerzoden Sectie K Perceel 1966	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 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.	



Jan Oomsstraat 27

Ammerzoden



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Ammerzoden is een rustig en geliefd dorp, prachtig gelegen langs het water van de Maas. De omgeving kenmerkt zich door een landelijke sfeer met veel groen, water en fraaie dijken, terwijl dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Diverse winkels en voorzieningen zijn aanwezig in het dorp, waaronder een supermarkt op slechts enkele minuten fietsafstand. Daarnaast ligt Den Bosch op ongeveer 10 autominuten, waardoor ook stedelijke voorzieningen snel bereikbaar zijn.



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 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



**Jan Oomsstraat 27
Ammerzoden**

€ 439.000,- 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 woning presentatie zoals je niet bij anderen vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor de woningzoeker. Om deze reden zijn wij daarom 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 Woningpresentatie'. 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