



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Fijne gezinswoning in rustige buurt



Kastanjelaan 79
Woudrichem

€ 525.000,- 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**?

Op een rustig, groen hofje staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning waar comfort, sfeer en energiezuinig wonen perfect samenkomen. Met een zonnige tuin op het zuiden, een moderne keuken en een veelzijdig tuinhuis geniet je hier iedere dag van het buitenleven. Een fijne plek om thuis te komen, met alle dagelijkse voorzieningen én de gezellige vesting van Woudrichem dichtbij.



€ 525.000,- K.K.

**Kastanjelaan 79,
Woudrichem**



4 kamers



3 slaapkamers



1 badkamer



Bouwjaar 1993



195m² perceel



124m² woonruimte

Voordelen

- Ligging aan een rustig groen hofje
- Ruime 2^e kapwoning
- Gezellige woonkamer met pelletkachel
- Keuken met kook- en spoeleiland
- 3 ruime slaapkamers
- Nette badkamer
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Heerlijk tuinhuis en garage



Het hele verhaal

Aan een rustig hofje, omringd door groen en met uitsluitend bestemmingsverkeer, staat deze uitstekend onderhouden geschakelde woning uit 1993. Het huis is keurig afwerkt, biedt een praktische indeling en heeft een energiezuinig karakter. Dankzij de volledige isolatie, isolerende beglazing en de aanwezigheid van 10 zonnepanelen geen stress over je verbruik.

Niet alleen de woning zelf is met zorg onderhouden, ook de buitenruimte laat een verzorgde indruk achter. Binnen en buiten is zichtbaar dat de huidige eigenaren veel aandacht hebben besteed aan onderhoud. Daarbij ligt de woning op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen, terwijl rust, natuur en recreatie altijd dichtbij zijn.

Wonen:

De hal vormt een nette entree en biedt toegang tot de meterkast, trapopgang, de toiletruimte met fonteintje en de woonkamer. De toiletruimte is functioneel en verzorgd, maar qua uitstraling wat eenvoudiger dan de rest van de woning.

De living is een fijne leefruimte met veel daglicht en heeft bij de open keuken een prettige verbinding met de tuin dankzij de grote schuifpui. De pelletkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer én aangename warmte. Vanuit de woonkamer kijk je vrij over het voorgelegen plantsoen.

Koken:

Open keuken met moderne keukenopstelling met eiland. Over deze indeling is goed nagedacht. De opstelling is geplaatst in 2011 en compleet uitgevoerd met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Echt een fijne plek om te koken met zicht op de tuin. Met een paar stappen sta je op het grote terras waardoor de drempel om buiten te eten wel erg laag is.

Slapen:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee verrassend ruime slaapkamers. Beide kamers bieden volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De grootste slaapkamer beschikt over een directe toegang tot het balkon van circa 1,20 x 5,21 meter, een fijne plek om even buiten te zitten of de dag rustig te beginnen. Op de overloop bevindt zich een praktische vaste kast met daarin de cv-ketel.



De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Hier vind je een royale overloop met een vaste kastenwand, aansluitingen voor de wasmachine en een dakraam dat zorgt voor prettig daglicht. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een volwaardige derde slaapkamer met dakraam en zijgevelraam. Deze extra kamer leent zich uitstekend als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Baden:

De badkamer op de eerste verdieping is modern uitgevoerd en praktisch ingericht. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een tweede toilet en een designradiator. De combinatie van de eigentijdse afwerking en de efficiënte indeling maakt dit een comfortabele ruimte voor het hele gezin.

Buitenleven:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, maar biedt tegelijkertijd voldoende groen om een sfeervolle en gezellige uitstraling te creëren. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar. Een absolute meerwaarde is het vrijstaande tuinhuis van circa 12 m². Voorzien van elektra en een glazen schuifpui, waardoor het een veelzijdige ruimte is die gebruikt kan worden als hobbyruimte, werkplek, lounge of atelier. Verder beschikt de woning over een praktische garage van circa 3,00 x 6,00 meter, eveneens voorzien van elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen, motor of voor de doe-het-zelver die extra werkruimte zoekt.

Locatie:

De woning ligt aan een rustig en groen hofje waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Hierdoor woon je in een prettige, kindvriendelijke omgeving met veel rust en privacy. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Op ongeveer vier minuten loopafstand bevindt zich het winkelcentrum met onder andere twee supermarkten, een drogisterij, Action en een cafetaria.

Woudrichem staat bekend om zijn karakteristieke vesting, levendige dorpsfeer en veelzijdige recreatiemogelijkheden. De omgeving biedt volop groen, water en natuurgebieden, waardoor wandelen, fietsen en varen binnen handbereik liggen. Tegelijkertijd zijn voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor rust en bereikbaarheid hier op een prettige manier samenkomen.



Entree | Toilet







Koken

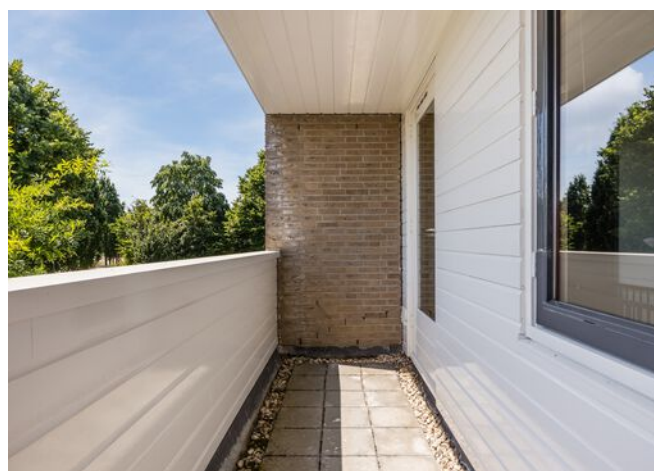








Slapen







Baden





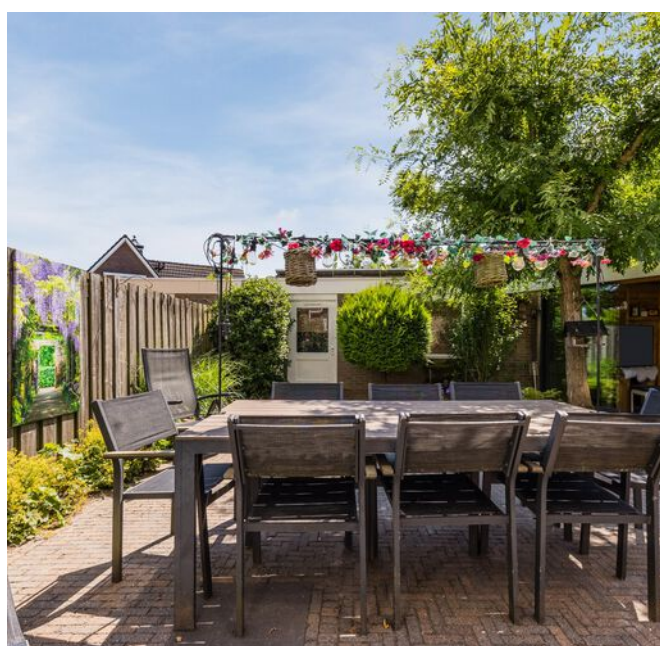
Overloop





Slapen













Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing. Er is een Remeha cv-ketel uit 2015 en de meterkast heeft 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig.
- 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.

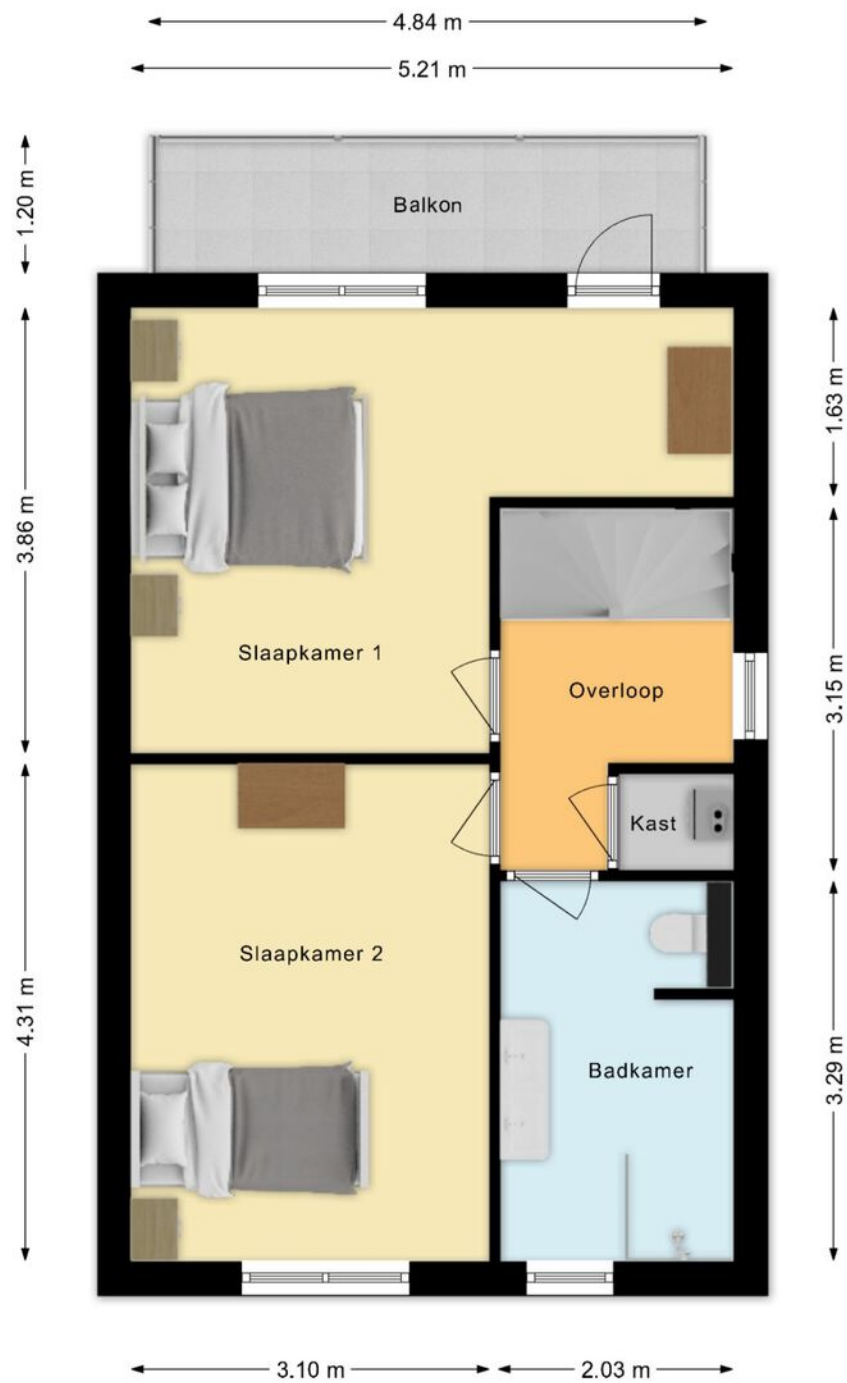


Plattegrond | Begane grond



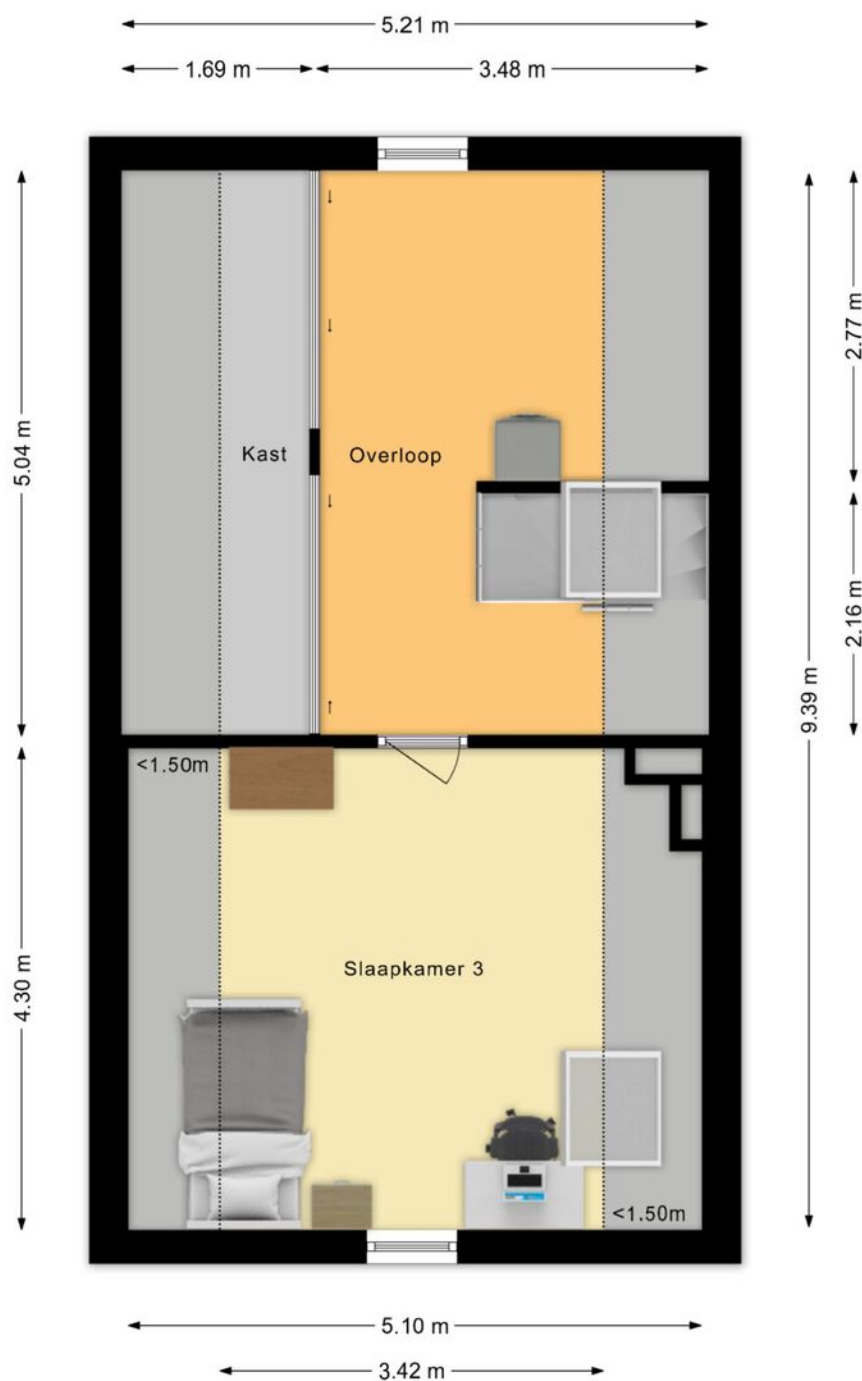


Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kastanjelaan 79, 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:	☐	☐	☐	☐

Kastanjelaan 79, Woudrichem



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages: verdiepingen	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Kastanjelaan 79, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Energie label woningen

Registratienummer
877104360

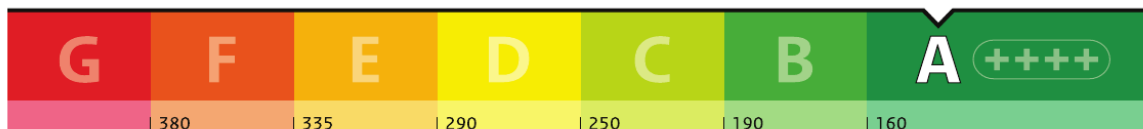
Datum registratie
14-07-2026

Geldig tot
10-07-2036

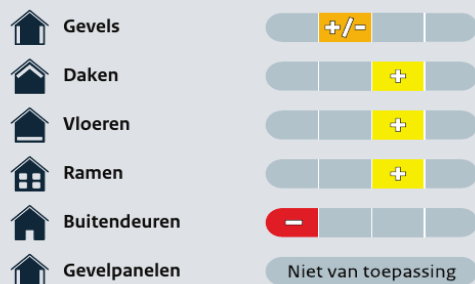
Deze woning heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 154,89 kWh/m²



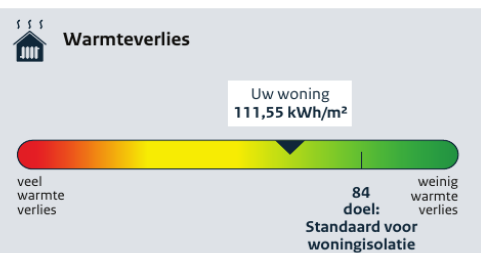
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.624 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 34,16

Aandeel hernieuwbare energie [%] 13,9

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kastanjelaan 79
4285DB Woudrichem

Bouwjaar
1993

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
124 m²

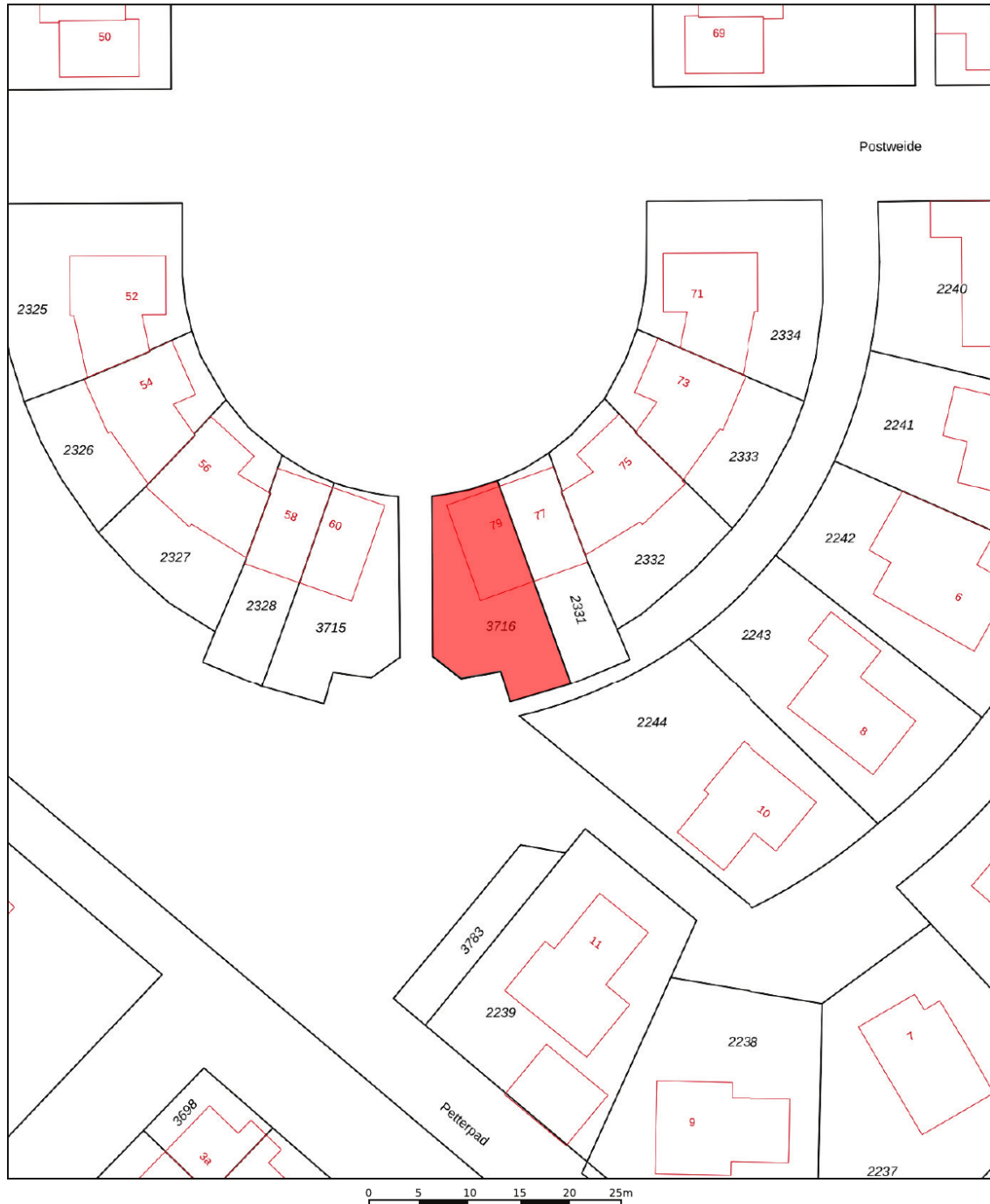


Energieadviseur
H Wemmenhove



Kadastrale kaart

Uw referentie: Kastanjelaan 79



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Woudrichem Sectie H Perceel 3716	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 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.			



Kastanjelaan 79

Woudrichem



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt aan een rustig en groen hofje waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt.

Hierdoor woon je in een prettige, kindvriendelijke omgeving met veel rust en privacy.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Op ongeveer vier minuten loopafstand bevindt zich het winkelcentrum met onder andere twee supermarkten, een drogisterij, Action en een cafetaria. Woudrichem staat bekend om zijn karakteristieke vesting, levendige dorps sfeer en veelzijdige recreatiemogelijkheden. De omgeving biedt volop groen, water en natuurgebieden, waardoor wandelen, fietsen en varen binnen handbereik liggen. Tegelijkertijd zijn voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor rust en bereikbaarheid hier op een prettige manier samenkomen.



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



**Kastanjelaan 79
Woudrichem**

€ 525.000,- 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 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