



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Fijne gezinswoning in rustige buurt



Anjerlaan 32
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**?

Sfeervolle, uitstekend onderhouden vrijstaande woning met vijf slaapkamers, een royale woonkeuken, een prachtige tuin en diverse duurzame voorzieningen. Gelegen op een rustige, kindvriendelijke locatie in Almkerk: een heerlijk familiehuis waar ruimte, comfort en zorgeloos wonen samenkomen.



€ 750.000,- K.K.

**Anjerlaan 32,
Almkerk**



7 kamers



6 slaapkamers



1 badkamer



Bouwjaar 1983



598 m² perceel



190 m² woonruimte

Voordelen

- Instapklaar en met zorg onderhouden
- Verrassend veel leefruimte
- Sfeervolle living met pelletkachel
- Gezellige woonkeuken
- Royale slaapkamers
- Fraai aangelegd tuin met heerlijke overkapping
- Aangebouwde garage en carport
- Energiezuinig, 35 zonnepanelen



Het hele verhaal

Aan een rustige straat in de kern van Almkerk staat deze markante, uitstekend onderhouden vrijstaande woning. Achter de fraaie uitstraling gaat een verrassend ruime gezinswoning schuil met zes grote slaapkamers, een royale woonkeuken, een stijlvolle vernieuwde badkamer en een prachtig aangelegde tuin rondom. De woning is met veel zorg onderhouden en voorzien van tal van praktische extra's, zoals 35 zonnepanelen, een brede carport met 3-fase autolader, beregeningsinstallatie, drainage met extra waterpomp, alarminstallatie en een sfeervolle overkapping. De woning is volledig geïsoleerd met dak-, muur- en vloerisolatie. Op de begane grond is volledig dubbel glas aanwezig. Op de eerste verdieping is nog enkel glas aanwezig, wat eventueel nog ruimte biedt voor verdere verduurzaming. Een heerlijk familiehuus waar comfort, duurzaamheid en leefruimte perfect samenkomen.

Wonen

Via de representatieve hal betreedt je een woning die direct een verzorgde en warme indruk maakt. Fraaie trap met balustrade die doorloopt tot aan de 2e etage. De royale L-vormige woonkamer is heerlijk licht dankzij het grote raam dat doorloopt tot aan de vloer en een prachtig uitzicht biedt op de tuin. Landelijke uitstraling door de Eiken vloer met vloerverwarming en pelletkachel. Aansluitend de woonkeuken met een tijdloze en sfeervolle keukenopstelling, de bijkeuken en de garage. In de hal vindt je een modern en ruim toilet. Alles oogt ruim en licht.

Koken

Stijlvolle en tijdloze keukenopstelling met een warm massief houten werkblad. De glazen servieskasten geven de opstelling een elegante uitstraling. Dit is een heerlijke plek om te koken of gezellig aan de 'bar' te eten of drinken. De opstelling is voorzien van een inductiekookplaat, ovale rvs schouw, combioven, inbouw koffiemachine en vaatwasser.

Slapen en baden

De eerste verdieping is verdeeld in een grote overloop met meerdere ramen en een mooie landelijke balustrade om de trap, drie ruime slaapkamers, diverse vaste kasten, een balkon en een badkamer van deze tijd. Hier beschik je over een comfortabele inloopdouche, een ligbad, een dubbele wastafel met brede spiegel en een designradiator. De afwerking is stijlvol en verzorgd. De tweede verdieping biedt nog eens twee extra slaapkamers. Daarmee beschikt de woning in totaal over vijf slaapkamers, ideaal voor een groot gezin, thuiswerkers of hobbyruimte.



Buitenleven

Ook buiten is alles tot in de puntjes verzorgd. Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin met meerdere terrassen. Het gazon wordt gemaaid door de robot. Ook aan de straatzijde achter de haag ligt nog verrassend veel ruimte. Hier is nog een terras gesitueerd en de siertuin biedt ruimte genoeg voor meer mogelijkheden, bijvoorbeeld speelruimte voor de kinderen.

Locatie

Deze woning ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie in de kern van Almkerk. Kinderen kunnen hier veilig buiten spelen en vinden al snel vriendjes en vriendinnetjes in de buurt. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen, sportverenigingen en andere faciliteiten, bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast is de ligging bijzonder gunstig. Via de nabijgelegen A27 zijn steden als Breda, Gorinchem en Utrecht uitstekend bereikbaar. Voor liefhebbers van natuur en recreatie ligt Nationaal Park De Biesbosch op korte afstand, waar u volop kunt wandelen, fietsen en varen.

Kortom: een verrassend ruime, uitstekend onderhouden vrijstaande gezinswoning op een toplocatie in Almkerk. Een huis waar ruimte, kwaliteit, comfort en zorgeloos wonen perfect samenkomen.



Hal | Toilet















Koken

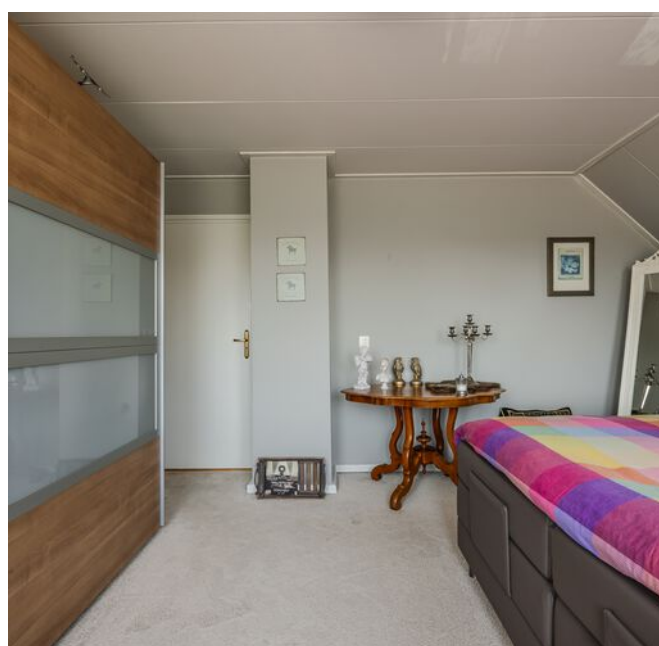
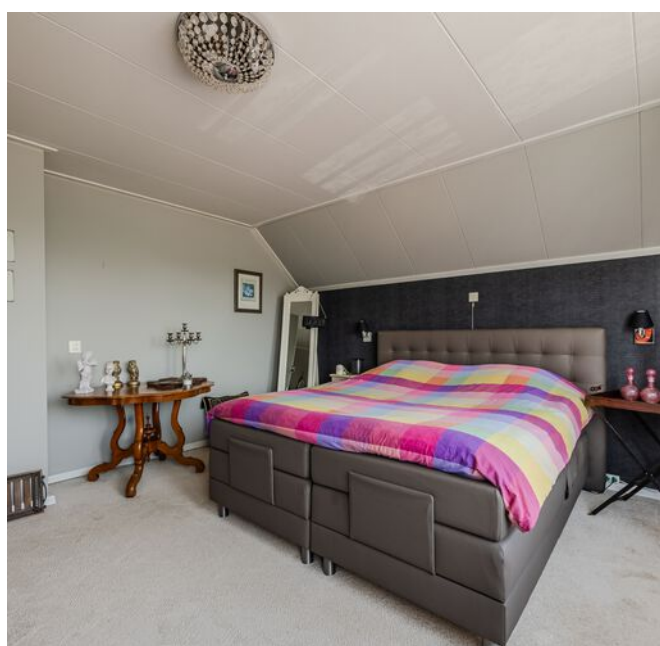








Slapen



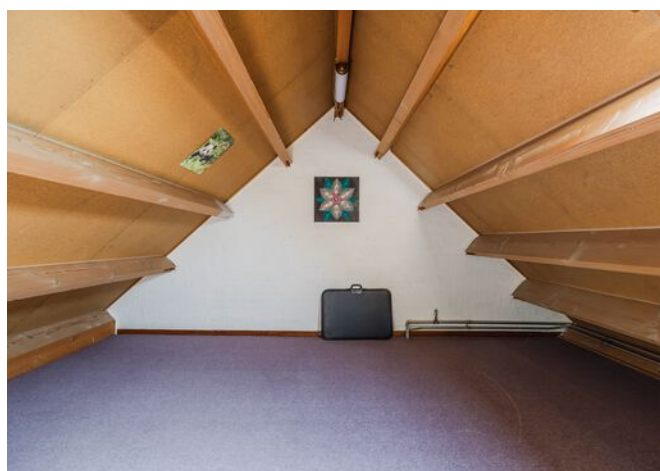




















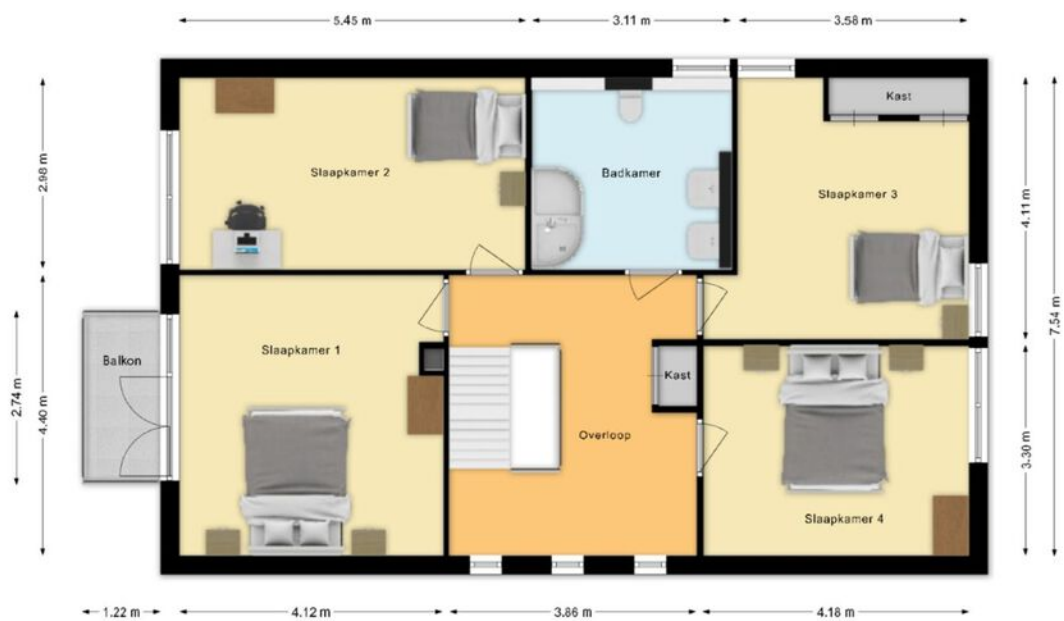
Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren, zolder hout en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en op de begane grond voorzien van dubbele beglazing. Alles is goed onderhouden.
- De 2 slaapkamers op de zolder zijn officieel geen slaapkamers omdat de dakramen dan groter moeten zijn.
- 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.



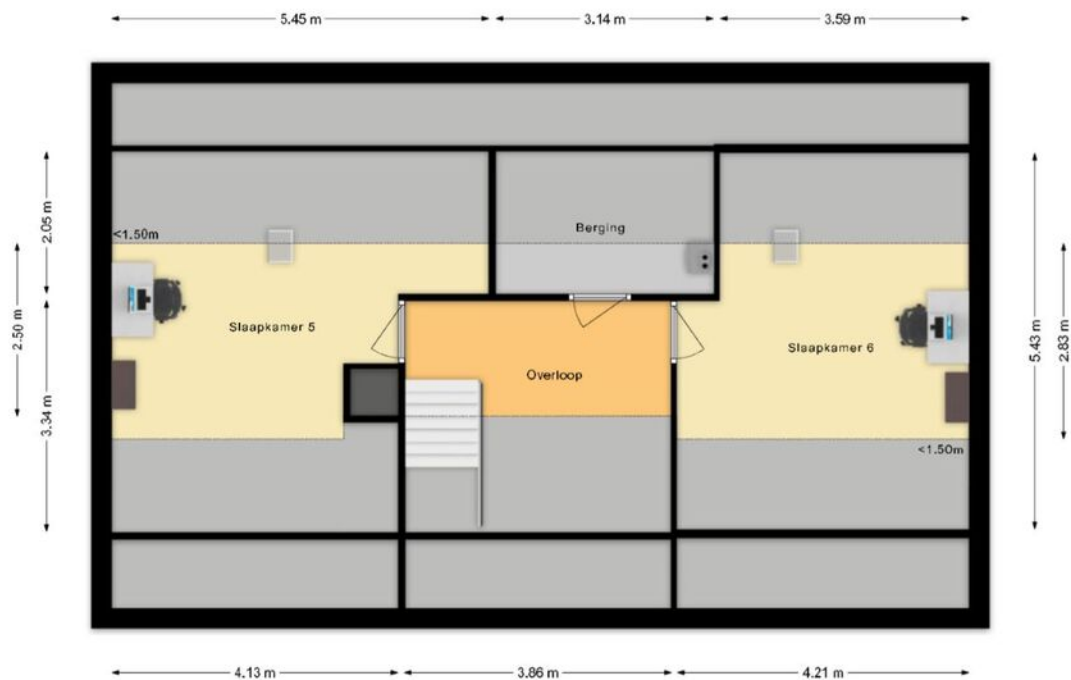


Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Anjerlaan 32, 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	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐

Anjerlaan 32, Almkerk



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	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒



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
193353556

Datum registratie
12-06-2025

Geldig tot
27-05-2035

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



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	9331 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



24,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Anjerlaan 32
4286CR Almkerk

BAG-ID: 0874010000000225

Detailaanduiding

Bouwjaar 1982
Compactheid 2,06
Vloeroppervlakte 210m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

N.H. Brugman

Certificaathouder

Enven B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012505

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

4809.7710.5659

KvK-nummer

80623581

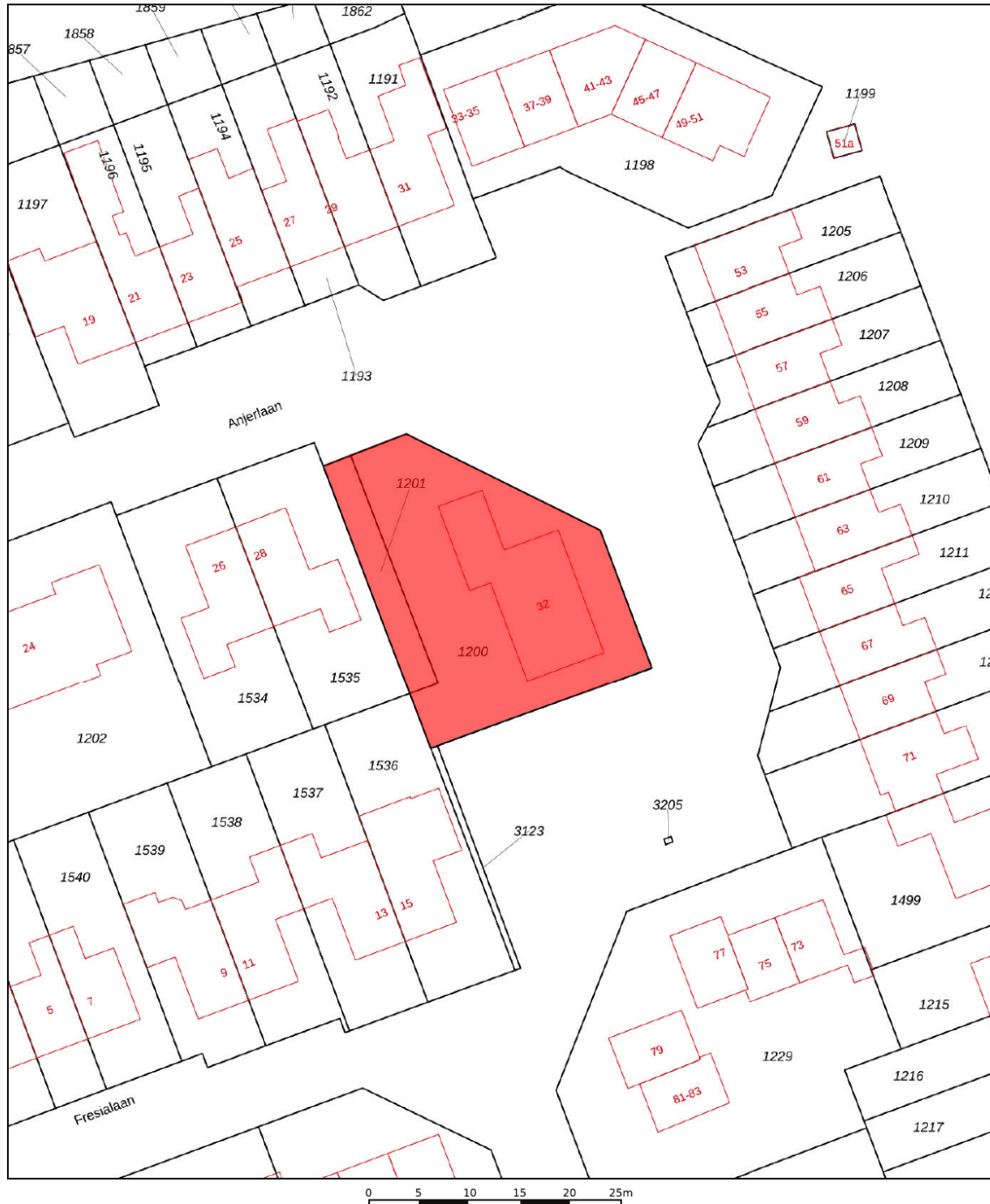
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid





Kadastrale kaart

Uw referentie: Anjerlaan 32



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Woudrichem
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1200
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

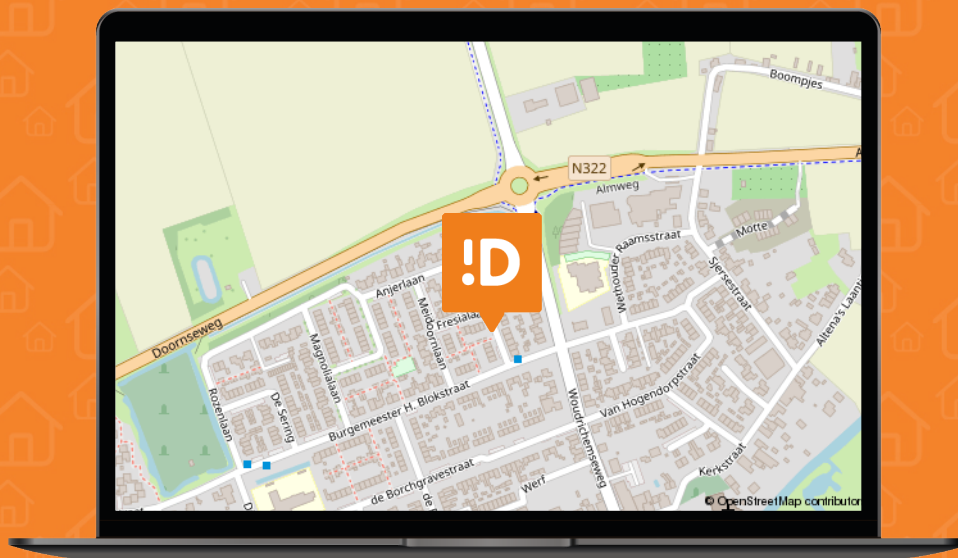
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





Anjerlaan 32

Almkerk



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Deze woning ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie in de kern van Almkerk. Kinderen kunnen hier veilig buiten spelen en vinden al snel vriendjes en vriendinnetjes in de buurt. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen, sportverenigingen en andere faciliteiten, bevinden zich op korte afstand.

Daarnaast is de ligging bijzonder gunstig. Via de nabijgelegen A27 zijn steden als Breda, Gorinchem en Utrecht uitstekend bereikbaar. Voor liefhebbers van natuur en recreatie ligt Nationaal Park De Biesbosch op korte afstand, waar u volop kunt wandelen, fietsen en varen.



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



**Anjerlaan 32
Almkerk**

€ 750.000,- 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