



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



**Wonen
op een van de
mooiste plekjes!**



Almweg 9
Almkerk

€ 895.000,- 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?**

Een unieke monumentale woonboerderij op een prachtige vliedberg, midden in het groen en direct aan de Weide Alm. Met royale ruimtes, karakteristieke bijgebouwen en volop mogelijkheden voor renovatie naar eigen wens. Een zeldzame plek waar rust, ruimte, natuur en historie op indrukwekkende wijze samenkomen.



Woonoppervlakte
270m²



Aantal slaapkamers
2



Perceeloppervlakte
4785m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
1750



CV



Energielabel
D



Isolatievormen
-



Almweg 9, Almkerk

€ 895.000,- K.K.



Het hele verhaal

Soms komt er een plek beschikbaar die nauwelijks in woorden is te vatten. Verscholen in het weidse landschap, bereikbaar via een indrukwekkende oprijlaan met aan weerszijden statige notenbomen, ligt deze bijzondere monumentale woonboerderij op een karakteristieke vliedberg. Vanaf het moment dat u het erf oprijdt, ervaart u de rust, de ruimte en de rijke historie van deze unieke locatie. De met authentieke IJsselstenen opgetrokken woonboerderij, voorzien van een karakteristiek rieten zadeldak, vormt samen met de vrijstaande rietgedekte schuur en de royale houten loods een prachtig historisch ensemble. Aan de achterzijde grenst het perceel direct aan de Weide Alm, waardoor u iedere dag geniet van een adembenemend uitzicht over water, natuur en uitgestrekte weilanden. Hier bepaalt het gezang van vogels, het ruisen van de bomen en de stilte het ritme van de dag. De woonboerderij verkeert grotendeels in oorspronkelijke staat en vraagt om een grondige renovatie. Juist daardoor biedt deze unieke plek de kans om een monumentaal woonhuis volledig naar eigen smaak en woonwensen te restaureren, waarbij historie en modern wooncomfort op bijzondere wijze kunnen samenkomen.

Wonen en koken:

De indeling van de woonboerderij is royaal en sfeervol. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, waar de grote raampartijen een prachtig uitzicht bieden over de omliggende landerijen. Aansluitend ligt de eetkamer, die een natuurlijke verbinding vormt met de keukenruimte. De keuken is momenteel verwijderd, waardoor u alle vrijheid heeft om hier een droomkeuken te realiseren die volledig aansluit bij uw eigen woonstijl. Vanuit de achterzijde kijkt u uit over de Weide Alm en het omliggende natuurgebied. Verder beschikt de begane grond over een werkkamer, een bijkeuken, een badkamer en een achterkamer die overgaat in het voormalige deel/stal. De royale vertrekken, de authentieke sfeer en de karaktervolle details vormen een prachtige basis voor een indrukwekkend familiehuis.

Slapen en baden:

De verdieping bestaat momenteel uit één grote open ruimte onder de indrukwekkende kapconstructie. Deze verdieping biedt talloze mogelijkheden voor het realiseren van meerdere ruime slaapkamers, één of meerdere badkamers en eventueel een werk- of hobbyruimte. Een prachtige verdieping waar karakter, ruimte en vrijheid samenkomen en die volledig naar eigen inzicht kan worden ingedeeld.



Buitenleven:

Ook buiten is deze woonboerderij bijzonder. Het royale perceel wordt omringd door volwassen bomen, struiken en natuurlijke beplanting, waardoor privacy en rust vanzelfsprekend zijn. Aan de achterzijde vormt de Weide Alm een schitterend decor, waar u ieder seizoen opnieuw geniet van het water, de natuur en de vele weide- en watervogels. Op het erf bevindt zich een sfeervolle rietgedekte houten schuur van circa 6 x 10 meter, die zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld een atelier, gastenverblijf, Bed & Breakfast of praktijkruimte. Daarnaast staat er een royale houten loods van circa 12 x 20 meter met volop mogelijkheden voor opslag, werk of hobby. Zowel de woonboerderij als de berging vragen om renovatie, maar bieden tegelijkertijd een uitzonderlijke kans om een uniek erfgoed nieuw leven in te blazen.

Locatie:

De ligging is zonder meer uitzonderlijk. Midden in het karakteristieke landschap van het Land van Heusden en Altena, direct aan de Alm en omringd door weilanden, water en natuur, ervaart u iedere dag een ongekende rust en vrijheid. Wandelen, fietsen, varen of simpelweg genieten van het uitzicht behoort hier tot het dagelijks leven. Ondanks de landelijke ligging zijn de voorzieningen van Almkerk en de uitvalswegen richting onder meer Breda, Gorinchem, Utrecht en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Een zeldzame plek waar natuur, historie en ruimte samenkomen en waar een monumentale woonboerderij wacht op een nieuwe eigenaar die haar weer de allure geeft die zij verdient.



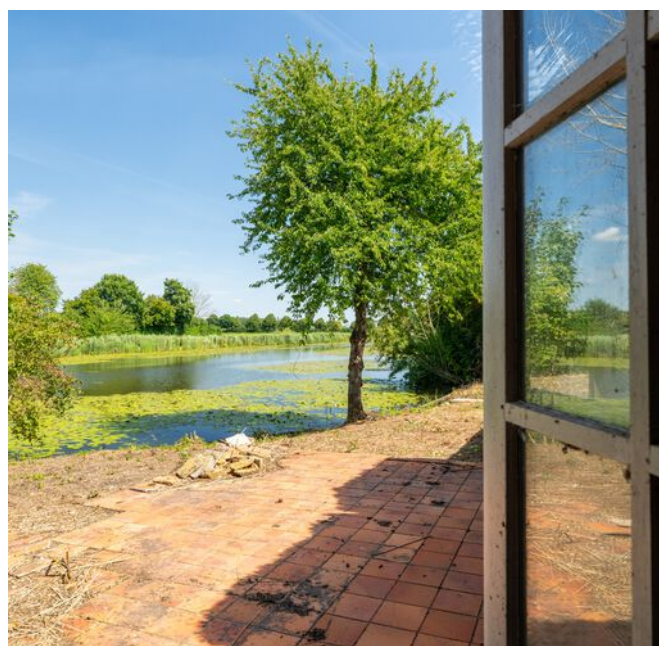




Portaal | Kelder









Slaapkamer





Badkamer









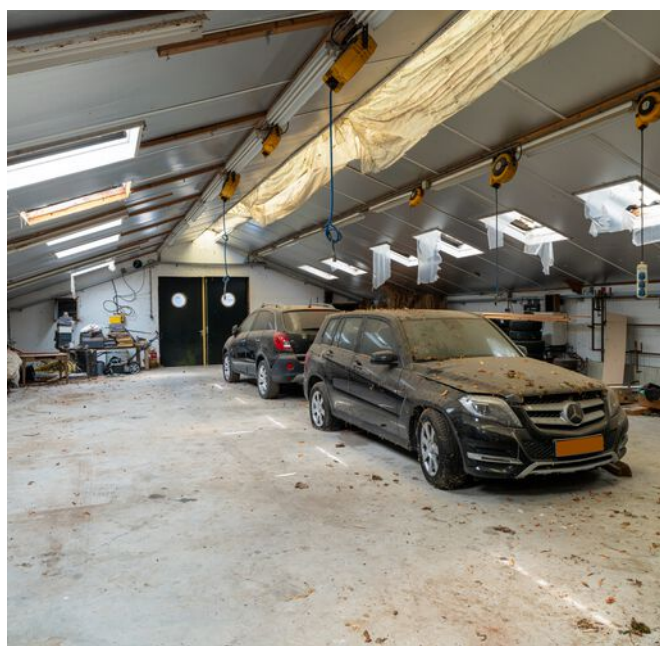
Verdieping













Bijzonderheden

- De constructie van de woonboerderij bestaat uit een betonvloer, deels steens/deels spouwmuur metselwerk met deels voorzetwanden en een rieten dakbedekking. Deels enkel en deels dubbel glas. De kap is deels geïsoleerd.
- De bestemming is grotendeels wonen, een klein deel van het perceel waaronder de toegangspad is agrarische. Zie EerlijkBieden voor het bestemmingsplan.
- 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. Verder zal de "as where as" clausule worden opgenomen wat inhoudt dat u het koopt zoals u het ziet.
- Voor 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





Energie label woningen

Registratienummer
216171600

Datum registratie
04-08-2026

Geldig tot
04-08-2036

Deze woning heeft energielabel

D

252,48 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



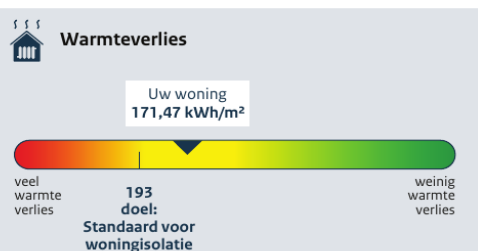
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-100 ketel
	Warm water	Elektrische boiler
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	53,92
--	---	-------

	Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
--	----------------------------------	-----

	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein
--	---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Almweg 9
4286LG Almkerk

Bouwjaar

1911

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

271 m²



Energieadviseur

J.A. Roovers



Almweg 9

Almkerk



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De ligging is zonder meer uitzonderlijk. Midden in het karakteristieke landschap van het Land van Heusden en Altena, direct aan de Alm en omringd door weilanden, water en natuur, ervaart u iedere dag een ongekennde rust en vrijheid. Wandelen, fietsen, varen of simpelweg genieten van het uitzicht behoort hier tot het dagelijks leven. Ondanks de landelijke ligging zijn de voorzieningen van Almkerk en de uitvalswegen richting onder meer Breda, Gorinchem, Utrecht en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Een zeldzame plek waar natuur, historie en ruimte samenkomen en waar een monumentale woonboerderij wacht op een nieuwe eigenaar die haar weer de allure geeft die zij verdient.



Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	930
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			





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



**Almweg 9
Almkerk**

€ 895.000,- 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



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