



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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

Sfeervolle gezinswoning!



Anjerlaan 63
Almkerk

€ 385.000,- 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 charmant, instapklaar landelijk pareltje aan de Anjerlaan 63, met warme houten details, een prachtige keuken en een sfeervolle badkamer. De diepe tuin, drie slaapkamers en het royale perceel maken dit huis verrassend ruim en heerlijk praktisch. Met energielabel B, nieuwe cv-installatie en een rustige ligging in Almkerk is dit een plek waar alles klopt. Kortom: een karaktervolle woning waar je zó verliefd op wordt.



Woonoppervlakte
96m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
152m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1983



CV
Intergas, 2025



Energielabel
B



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Anjerlaan 63, Almkerk

€ 385.000,- K.K.



Het hele verhaal

Landelijk wonen met volop charme aan de Anjerlaan 63!

Sommige woningen zijn keurig, praktisch en netjes afgewerkt. En soms kom je een woning tegen die nét even anders is. Een woning waarbij je binnenstapt en direct denkt: hier klopt het! De Anjerlaan 63 in Almkerk is zo'n woning. Een instapklare eengezinswoning met volop leefruimte, drie slaapkamers, een keurige keuken en badkamer én vooral: heel veel sfeer.

De woning is gebouwd in 1983, geïsoleerd en beschikt over energielabel B. Daarnaast is in 2025 nog een nieuwe cv-installatie geplaatst. Technisch dus helemaal bij de tijd. Maar wat deze woning écht bijzonder maakt, is de uitstraling. De huidige eigenaar heeft duidelijk oog gehad voor sfeer en detail en heeft de woning ingericht in een landelijke stijl, waarbij veel gebruik is gemaakt van hout en natuurlijke materialen.

Denk aan houten luiken, sfeervolle omtimmerde radiatoren en natuurlijk de landelijke keuken met een prachtig Stoves-fornuis als echte blikvanger. En dan hebben we het nog niet eens over de badkamer met het vrijstaande Franse ligbad. Je merkt het al: wij zijn enthousiast! Daar komt bij dat de woning op een relatief royaal perceel van maar liefst 152 m² staat. Achter de woning ligt een fijne, diepe tuin met volop ruimte om te zitten, te spelen en te genieten. Achterom via de Woudrichemseweg is bovendien ideaal voor fietsen, tuinspullen en het dagelijkse praktische gebruik.

Kortom: een instapklaar landelijk snoepje met karakter, sfeer en verrassend veel ruimte!

Wonen & koken

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich onder andere het toilet, de meterkast en de vaste trap naar de verdieping. Vanuit de hal kom je in de woonkamer en één ding valt direct op: wat is deze ruimte lekker ruim! De woonkamer biedt volop plaats voor een fijne zithoek en een royale eettafel. Dankzij de prettige lichtinval voelt de ruimte bovendien heerlijk licht en aangenaam aan. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Hier bevindt zich de keuken, en eerlijk is eerlijk: dit is zo'n keuken waar je vanzelf wat langer blijft kijken. De landelijke uitstraling sluit perfect aan bij de rest van de woning. De houten elementen, sfeervolle details en het karakteristieke Stoves-fornuis zorgen voor een warme en gezellige sfeer. Naast de uitstraling is de keuken natuurlijk ook gewoon praktisch. Er is voldoende kastruimte en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je bovendien zo de achtertuin in. Ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon of om tijdens een zomerse avond de deuren lekker open te zetten.



Slapen & baden

Op de eerste verdieping vind je de overloop, twee ruime slaapkamers en de badkamer. De twee slaapkamers zijn van prettig formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, een werkkamer of bijvoorbeeld een hobbyruimte. De badkamer is keurig uitgevoerd en beschikt over een douche, een vrijstaand ligbad, een zwevend toilet en een wastafel. De gebruikte tegels geven de ruimte bovendien een leuke en sfeervolle uitstraling die mooi aansluit bij de landelijke stijl van de woning. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een praktische overloop met onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Aansluitend ligt de derde slaapkamer. Deze kamer is niet alleen praktisch vanwege het formaat, maar beschikt ook over een vaste kast. Slim detail: in deze kast is ook de cv-installatie netjes uit het zicht weggewerkt. Zo blijft de ruimte rustig en opgeruimd.

Buitenleven

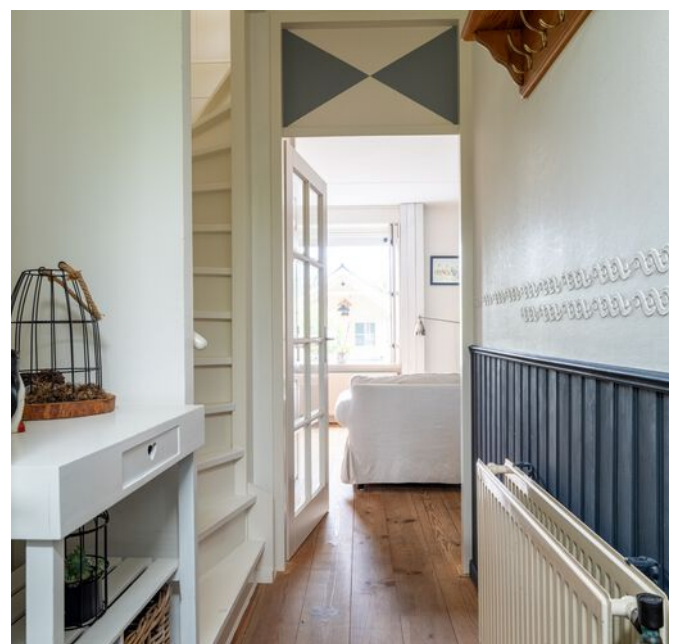
Ook buiten is de sfeer van de woning doorgezet. Aan de voorzijde ligt een leuke, groene en speels aangelegde voortuin. De bestrating met in speels verband gelegde Waaltjes geeft de tuin net dat beetje extra karakter. Geen standaard voortuin, maar opnieuw een plek met aandacht voor detail. De achtertuin is lekker diep en biedt daardoor verrassend veel ruimte. De tuin is praktisch ingericht met onder andere straatwerk en verschillende borders, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een terras, speelruimte of een fijne plek om buiten te zitten. Achter op het perceel staat een handige berging met aansluitend een extra overkapping. Ideaal voor fietsen, tuinmeubilair en andere spullen die je liever niet in huis hebt staan. En misschien wel zo prettig: de tuin is ook achterom bereikbaar via de Woudrichemseweg. Zeker met kinderen, fietsen of tuinspullen is dat een praktisch pluspunt.

Locatie

De Anjerlaan ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Almkerk, een dorp waar je comfortabel en centraal woont. Voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen hoef je niet ver. Tegelijkertijd woon je hier heerlijk centraal in het Land van Altena. Via de omliggende uitvalswegen zijn onder andere Werkendam, Woudrichem, Gorinchem en de A27 goed bereikbaar. Daarmee combineert deze plek het dorpse karakter en de rust van Almkerk met een uitstekende bereikbaarheid. Ook voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buiten zijn is de omgeving aantrekkelijk. Het groene landschap rondom Almkerk en het Land van Altena biedt volop mogelijkheden om er lekker op uit te gaan.



Hal | Toilet









Koken







Slapen





Baden







Slapen









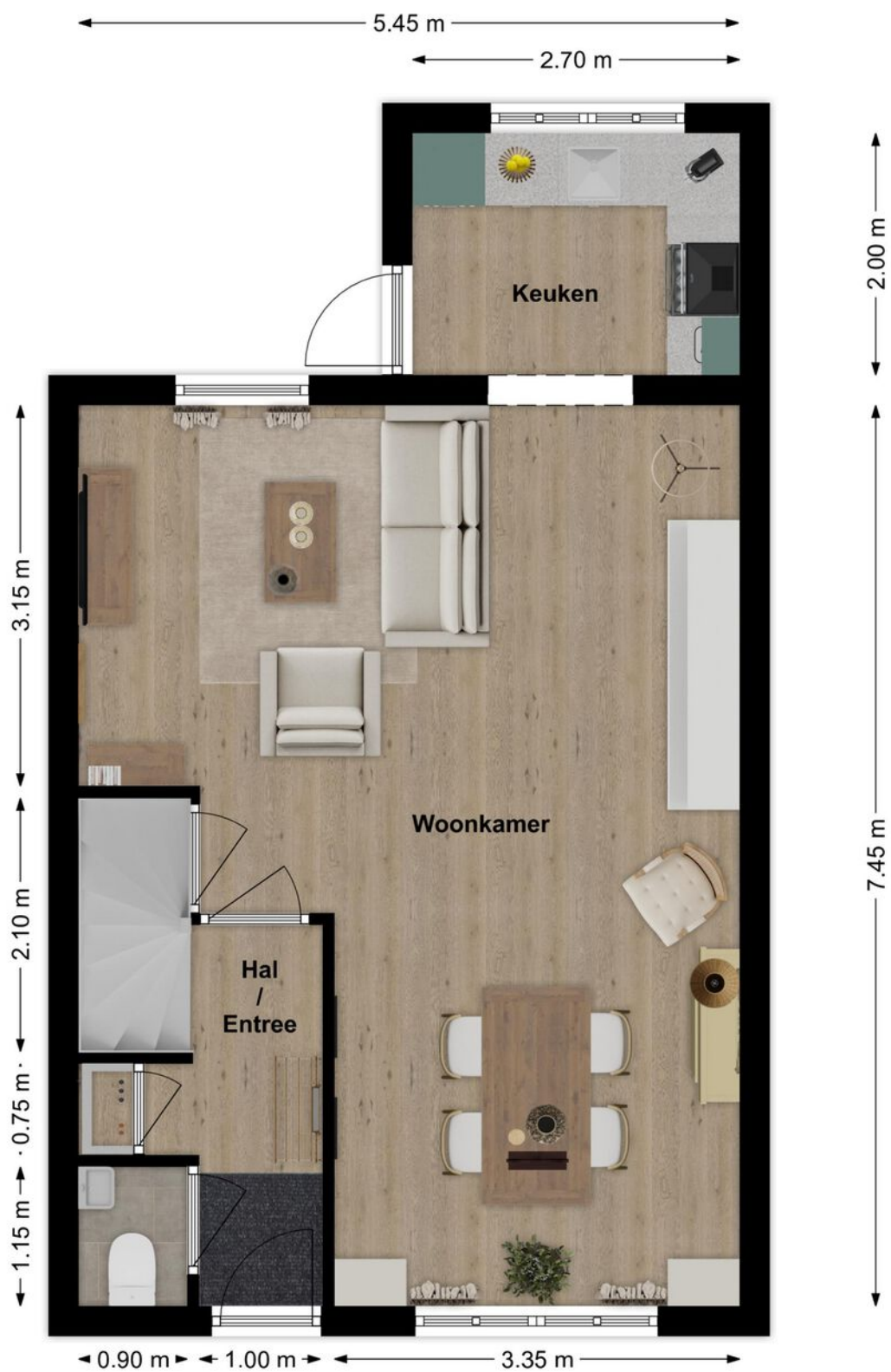


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De woning is hoogst waarschijnlijk volledig geïsoleerd uiteraard naar normen van destijds. Deels houten- en deels kunststof kozijnen. Cv is recent vernieuwd, betreft een Intergas HRE uit 2025. Voor verdere details, bijzonderheden etc. zie vragenlijst over de woning. Woning wordt niet leeg en ontruimd opgeleverd maar met alle roerende zaken die achterblijven. Zie ook lijst van zaken met spullen die meegaan.
- Indicatie gewenste oplevering z.s.m.
- Verkoper heeft de woning niet bewoond dus zal er een niet bewoningsclausule worden opgenomen. 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.



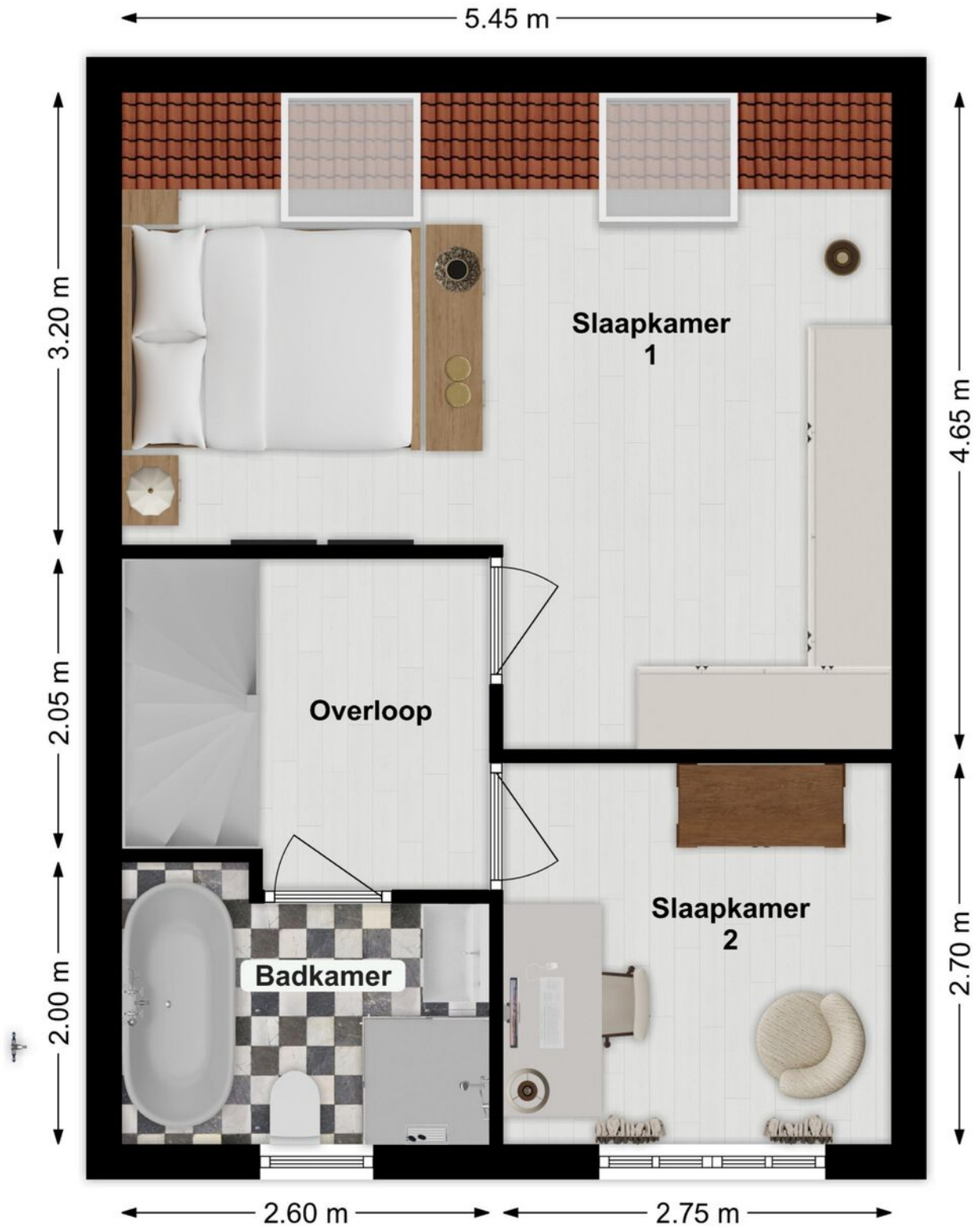
Plattegrond | Begane grond







Plattegrond | Verdieping



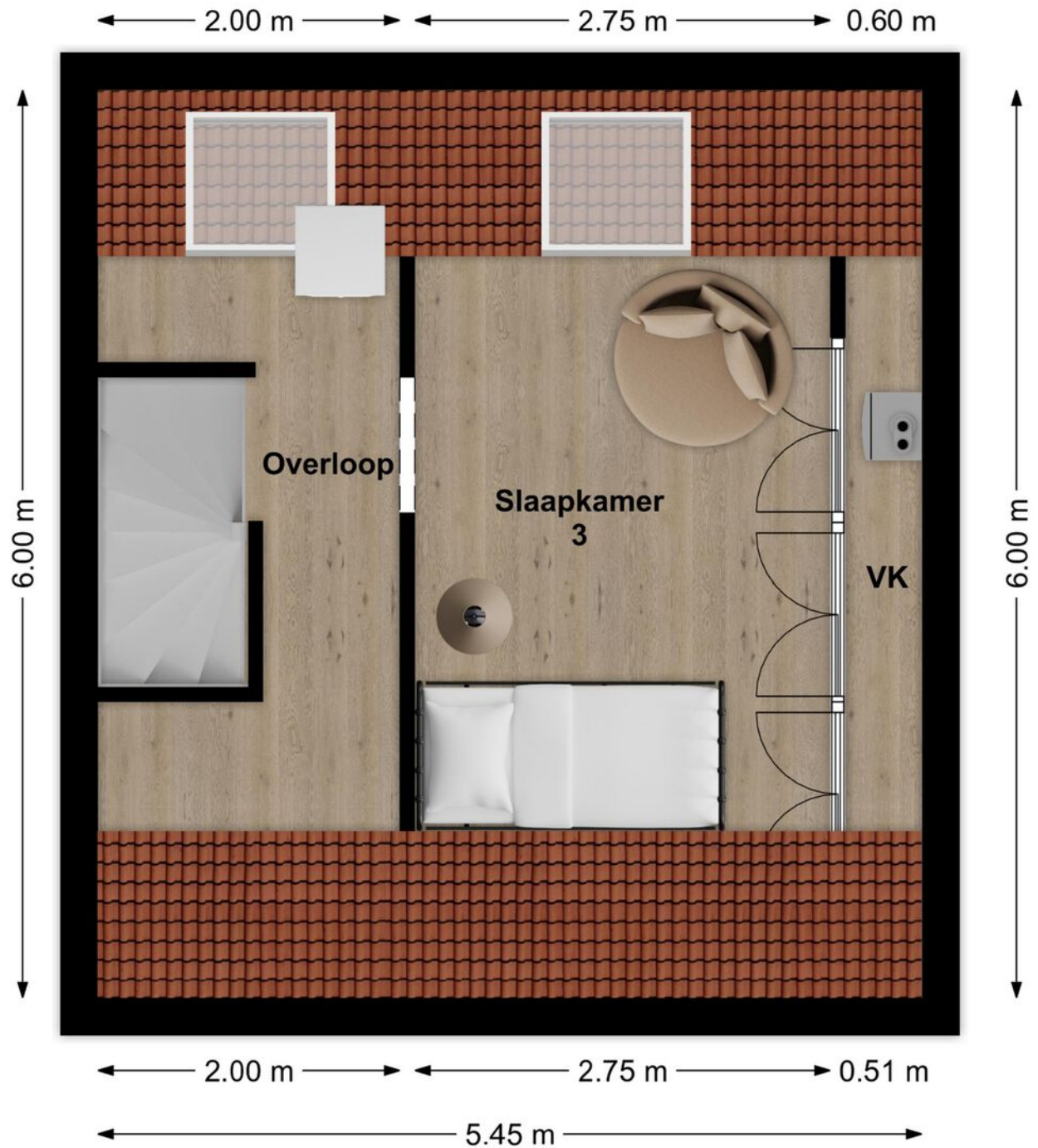


3D Plattegrond | Verdieping



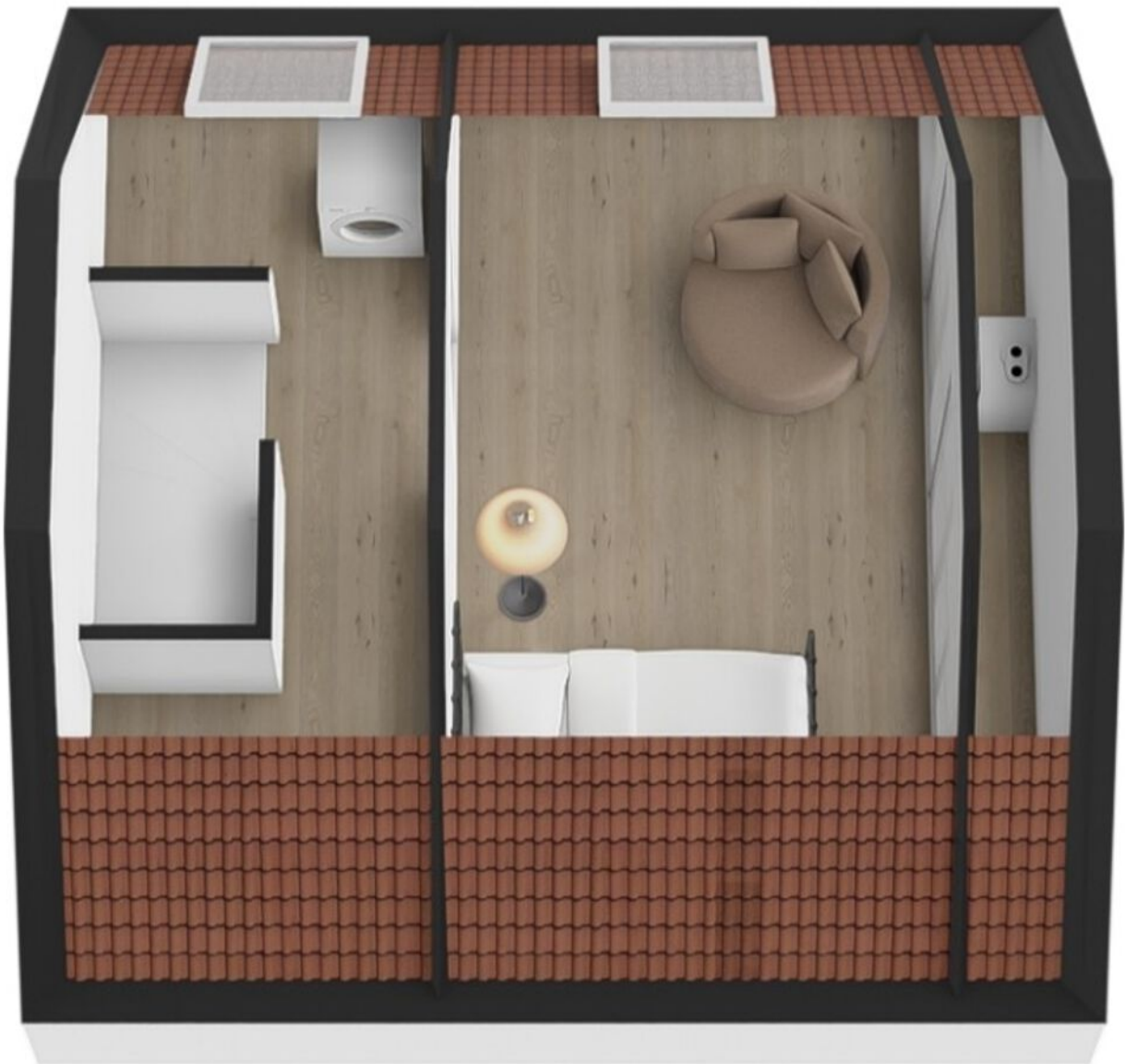


Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

Anjerlaan 63, Almkerk

Onderstaande spullen zullen door verkoper worden achtergelaten.
Overige wordt meegenomen.



Woonkamer

- Vitrinekast
- Ombouwhaard
- Eettafel met 4 stoelen
- TV-kast
- Salontafel



Slaapkamer

- Kasten
- Bureau
- Vriezer
- Plafondlamp



Keuken

- Lampen
- Kruiden
- Koffiemolen



Zolder

- Kasten
- Logeerbed
- Wasmachine
- Schommelstoel



Slaapkamer

- Kasten
- Nachtkastjes
- Waszakken



Tuin

- Alles vasten planten
- Schuur met werkbank
- Alle verlichting



Anjerlaan 63
Almkerk



**Dé Makelaars
van Altena**
Dé Makelaar voor jou!



Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
—	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Woudrichem	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
—	Voorlopige kadastrale grens	E	Perceel
—	Administratieve kadastrale grens	1210	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2024
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 63

Almkerk



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De Anjerlaan ligt in een rustige en prettige woonomgeving in Almkerk, een dorp waar je comfortabel en centraal woont. Voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen hoef je niet ver. Tegelijkertijd woon je hier heerlijk centraal in het Land van Altena. Via de omliggende uitvalswegen zijn onder andere Werkendam, Woudrichem, Gorinchem en de A27 goed bereikbaar. Daarmee combineert deze plek het dorpse karakter en de rust van Almkerk met een uitstekende bereikbaarheid. Ook voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buiten zijn is de omgeving aantrekkelijk. Het groene landschap rondom Almkerk en het Land van Altena biedt volop mogelijkheden om er lekker op uit te gaan.



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 tekenen 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 63
Almkerk**

€ 385.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

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 woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij 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 Woning presentatie'. 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