



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



**Fijne
gezinswoning**



Koperwiek 4
Rijswijk (Nb)

€ 389.000,- 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**?

Deze verzorgde en energiezuinige eengezinswoning uit 1996 is heerlijk gelegen tegenover een groen plantsoen en beschikt over een ruime woonkamer, moderne keuken en badkamer en verrassend veel leefruimte. Met energielabel A, een diepe achtertuin op het zuidwesten en volop mogelijkheden op de verdiepingen is dit een woning waar je zo in kunt.



Woonoppervlakte
99m²



Aantal slaapkamers
2



Perceeloppervlakte
131m²



Totaal aantal kamers
3



Bouwjaar
1996



CV
2024



Energielabel
A



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Koperwiek 4, Rijswijk (Nb)

€ 389.000,- K.K.



Het hele verhaal

Instapklaar, energiezuinig én een heerlijke tuin op het zuidwesten

Op een prachtig plekje, recht tegenover een groen plantsoen, staat deze verzorgde eengezinswoning uit 1996. Een huis waar je eigenlijk zo in kunt. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en is door de huidige eigenaar de afgelopen jaren op verschillende punten netjes gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en het toilet recent vernieuwd, is de afwerking verzorgd en is ook de cv-ketel in 2024 vervangen. Tel daar volop leefruimte én een diepe achtertuin op het zuidwesten bij op en je hebt gewoon een heel compleet huis waar je heerlijk kunt wonen. En niet onbelangrijk: ook praktisch zit het goed. De woning is voorzien van kunststof kozijnen, dus weinig onderhoud en vooral lekker makkelijk. Kortom: een verzorgd, comfortabel en energiezuinig huis waar je voorlopig weinig aan hoeft te doen.

Wonen & koken

Je komt binnen in een verzorgde hal met het vernieuwde toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is lekker ruim en dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde heerlijk licht. Er is volop plek voor een fijne zithoek én een grote eettafel. Via de loopdeur stap je bovendien zo de achtertuin in. Aan de voorzijde bevindt zich de nette, recent geplaatste keuken in hoekopstelling. Hier heb je volop kast- en werkruimte en uiteraard diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser. Tijdens het koken kijk je mooi uit richting het groen aan de voorzijde.

Slapen & baden

Op de eerste verdieping vind je momenteel twee ruime slaapkamers en een compleet vernieuwde badkamer. Die is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en extra bergruimte. De grootste slaapkamer is opvallend royaal. Dat heeft een reden: hier zijn namelijk twee voormalige slaapkamers samengevoegd tot één grote kamer. Heb je liever drie slaapkamers op deze verdieping? Dan is de oorspronkelijke indeling weer terug te brengen. En dan is er nog de tweede verdieping. Die is momenteel ingericht als één grote open ruimte en biedt verrassend veel mogelijkheden eventueel voor een extra (slaap) kamer. Je vindt hier de cv-opstelling uit 2024, de aansluitingen voor wasmachine en droger en de nodige bergruimte.



Buitenleven

Ook buiten zit het goed. Aan de voorzijde ligt een verzorgde siertuin met plantenborders en sierbestrating, passend bij de nette uitstraling van het huis. De achtertuin is lekker diep, ligt gunstig op het zuidwesten en is verzorgd aangelegd met bestrating, plantenborders en siergras. En eerlijk is eerlijk: je hebt siergras en je hebt siergras... maar dit is gewoon mooi siergras. Via speels aangelegde staptiegels loop je naar achteren, waar je een praktische berging vindt. Vanuit de tuin heb je bovendien toegang tot de achtergelegen brandgang. Een fijne tuin dus: ruim genoeg om lekker buiten te zitten, maar zonder dat je ieder vrij weekend met de snoeischaar in de weer hoeft.

Locatie:

De ligging maakt het plaatje compleet. De woning staat in een rustige en groene woonomgeving met direct aan de voorzijde een fraai plantsoen met waterpartijen en volop groen. Ook voor liefhebbers van het buitenleven is dit een heerlijke omgeving. Het Almbos ligt vlakbij en ook de rivier de Maas is goed bereikbaar. Wandelen, fietsen, vissen, varen of op een mooie zomerdag richting het water: het kan hier allemaal. Tegelijkertijd woon je in de gemeente Altena centraal ten opzichte van verschillende dorpen en steden in de regio. Dagelijkse voorzieningen, scholen en sportverenigingen zijn goed bereikbaar en via de belangrijkste uitvalswegen rijd je gemakkelijk richting onder andere Gorinchem, Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch.

Kortom: een nette, energiezuinige en verrassend ruime woning op een fijne groene plek. De grote werkzaamheden zijn al gedaan, de tuin ligt goed op de zon en binnen kun je eigenlijk meteen beginnen met wonen. Kom kijken en ontdek zelf hoe compleet dit huis is.



Hal | Toilet







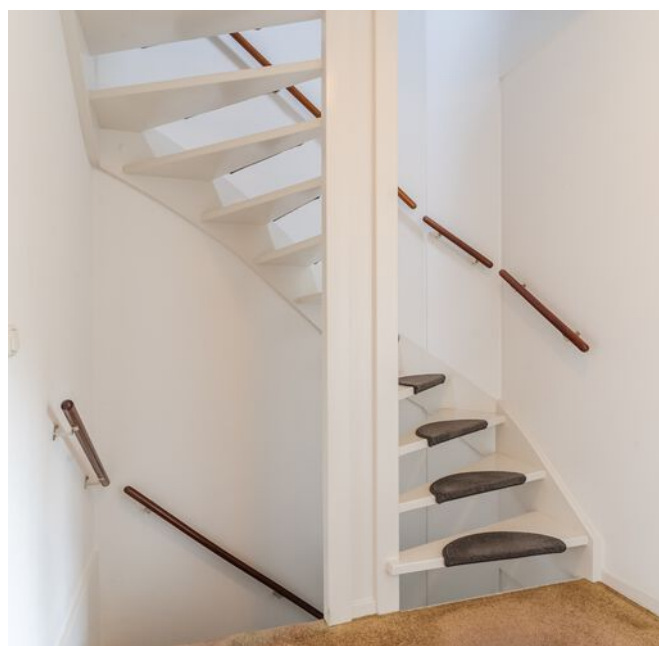
Koken







Slapen





Baden









Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1996.

De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Energielabel A. Cv betreft een Remeha uit 2024.

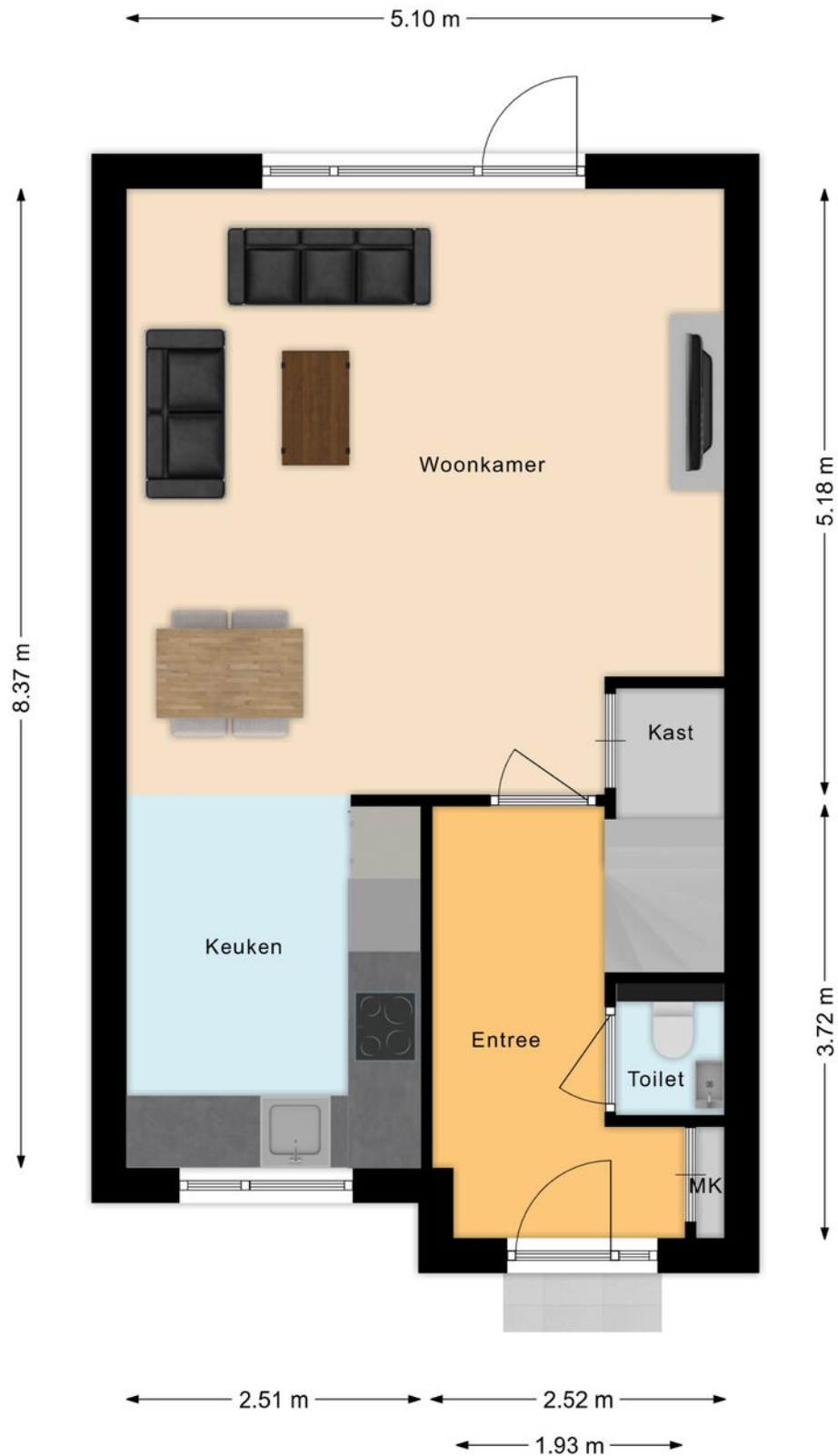
- Indicatie oplevering begin 2027.

Let op: volgens de geldende meetinstructie mag de zolder formeel niet worden meegerekend tot het woonoppervlak, omdat het aanwezige raam net niet aan de hiervoor gestelde eisen voldoet. Gezien de indeling en potentie van de ruimte én het feit dat dit relatief eenvoudig is aan te passen, is de zolder in de vermelde woonoppervlakte toch meegerekend. Koper wordt hierover uitdrukkelijk geïnformeerd, verklaart hiermee bekend te zijn en aanvaardt dat de feitelijke woonoppervlakte volgens de geldende meetinstructie hierdoor afwijkt van de in de verkoopinformatie vermelde woonoppervlakte.

- 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.

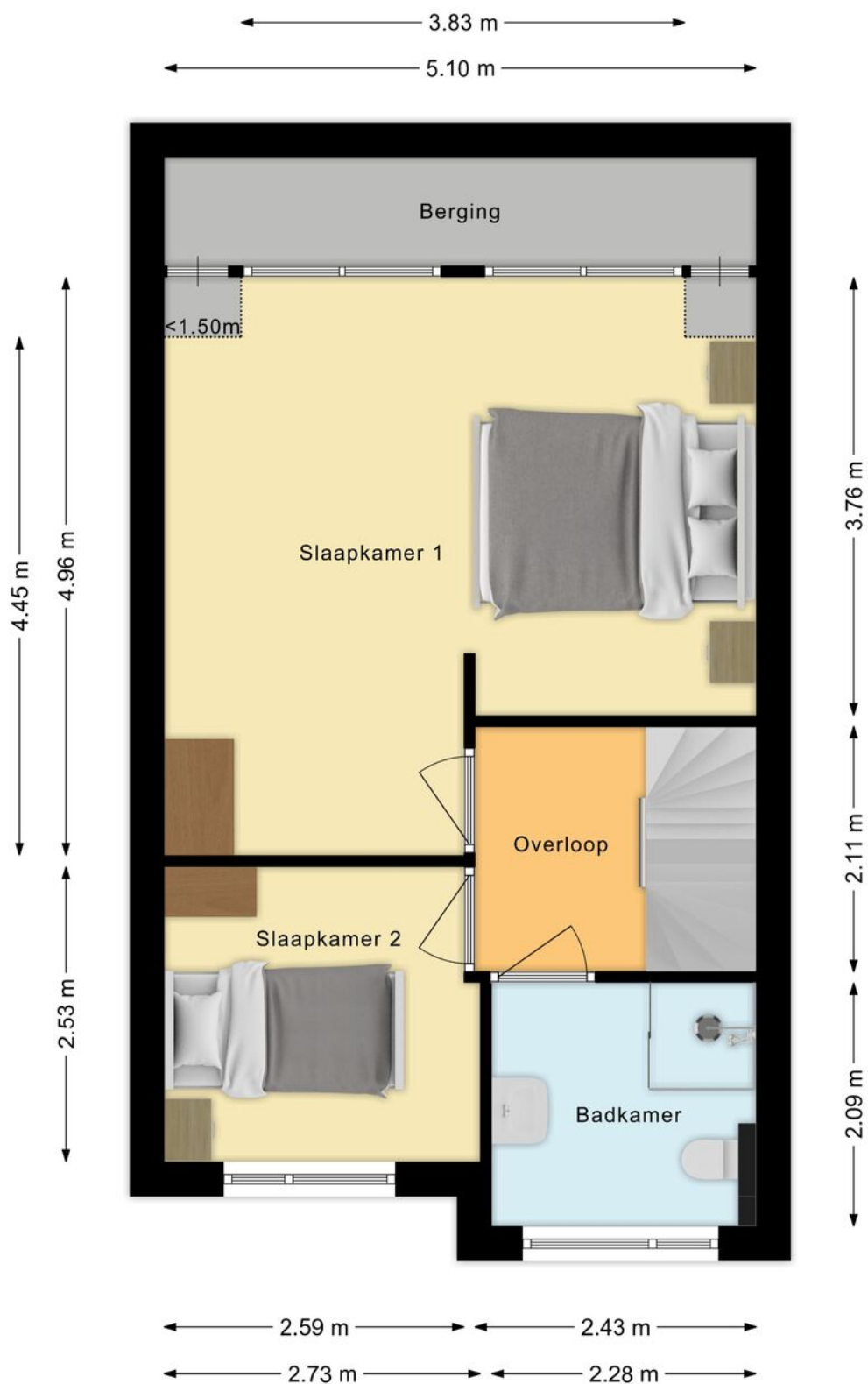


Plattegrond | Begane grond



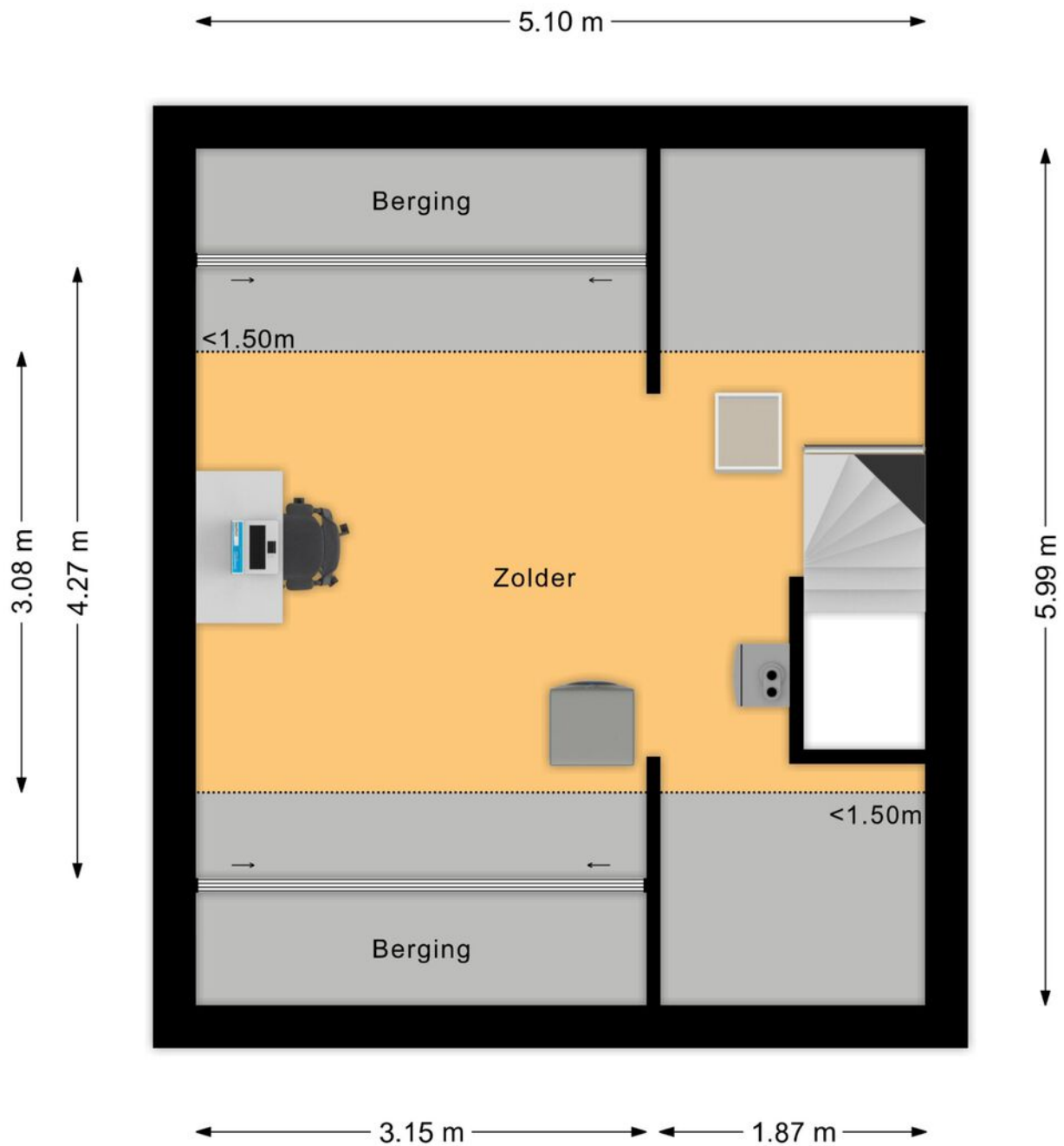


Plattegrond | Verdieping



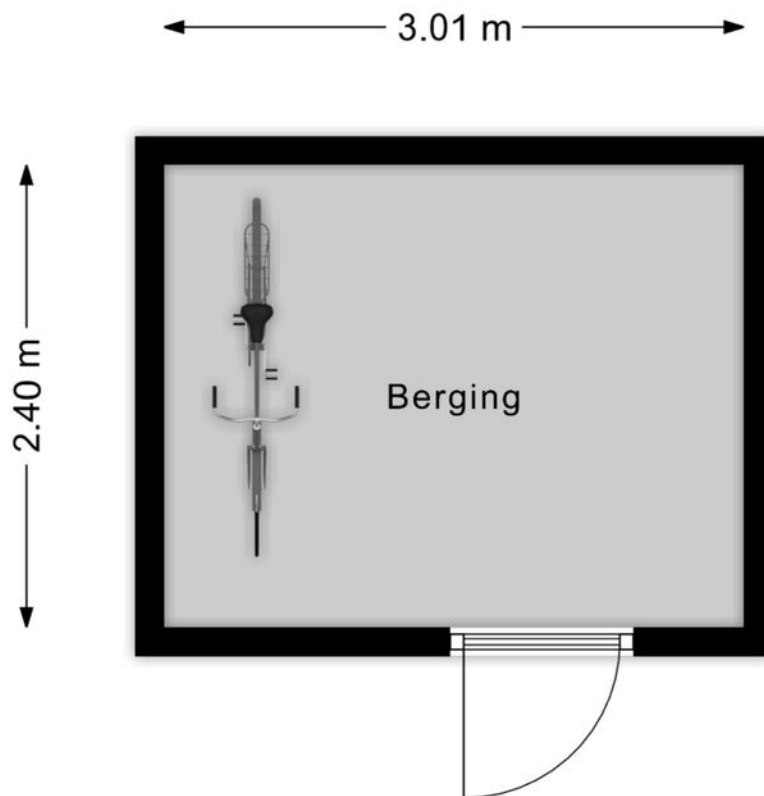


Plattegrond | Zolder





Plattegrond I Berging





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Koperwiek 4, Rijswijk NB

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:	☐	☐	☐	☐

Koperwiek 4, Rijswijk NB



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	☐	☐	☐	☒

Koperwiek 4, Rijswijk NB



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	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Energie label woningen

Registratienummer
171699695

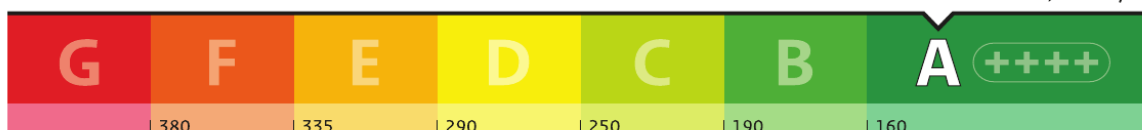
Datum registratie
22-09-2026

Geldig tot
18-09-2036

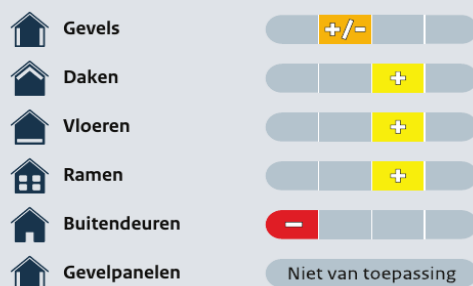
Deze woning heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 148,67 kWh/m²



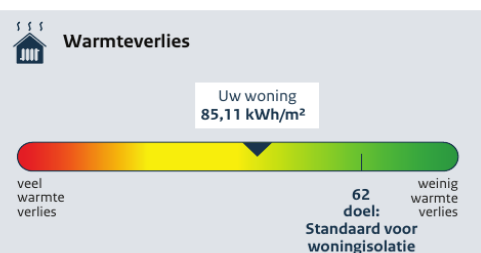
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 31,64

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
Koperwiek 4
4284XA Rijswijk (NB)

Bouwjaar
1996

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
100 m²



Energieadviseur
J. Edriouch



Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



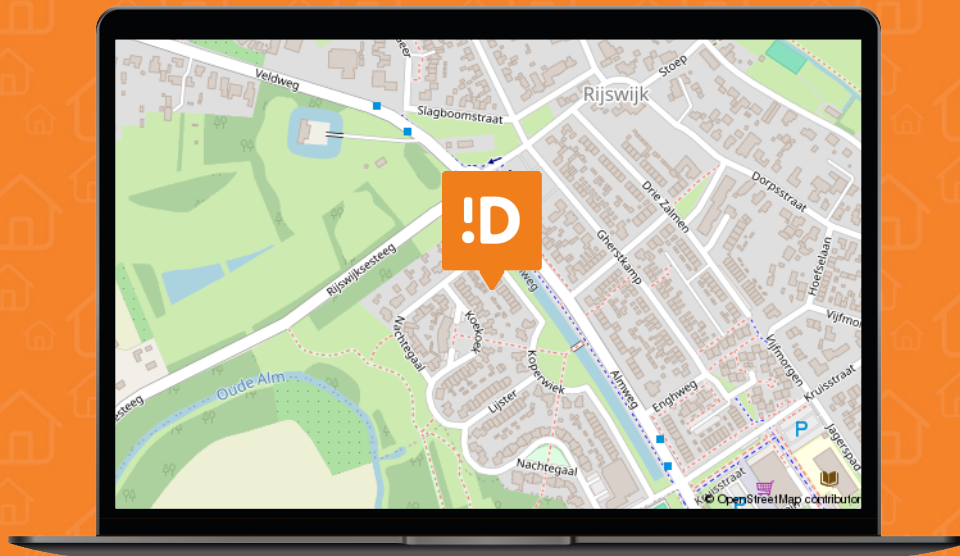
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare 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.			

Kadastrale gemeente Woudrichem
Sectie H
Perceel 2508



Koperwiek 4

Rijswijk (NB)



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De ligging maakt het plaatje compleet. De woning staat in een rustige en groene woonomgeving met direct aan de voorzijde een fraai plantsoen met waterpartijen en volop groen. Ook voor liefhebbers van het buitenleven is dit een heerlijke omgeving. Het Almbos ligt vlakbij en ook de rivier de Maas is goed bereikbaar. Wandelen, fietsen, vissen, varen of op een mooie zomerdag richting het water: het kan hier allemaal. Tegelijkertijd woon je in de gemeente Altena centraal ten opzichte van verschillende dorpen en steden in de regio. Dagelijkse voorzieningen, scholen en sportverenigingen zijn goed bereikbaar en via de belangrijkste uitvalswegen rijd je gemakkelijk richting onder andere Gorinchem, Waalwijk, Breda en 's-Hertogenbosch.



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



**Koperwiek 4
Rijswijk (NB)**

€ 389.000,- 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



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 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