TE KOOP

Postweide 20

Woudrichem



Vraagprijs

€ 400.000

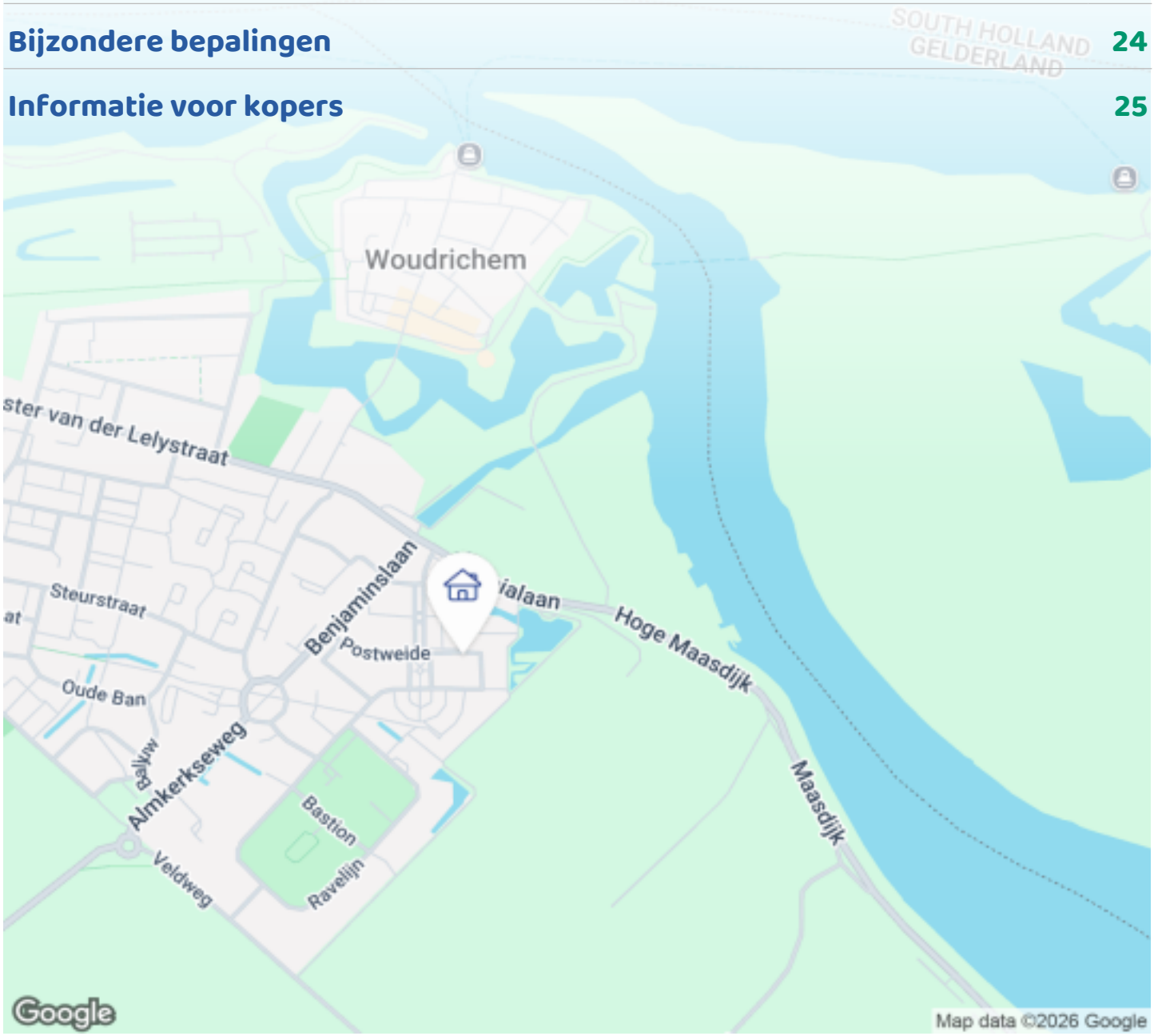
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



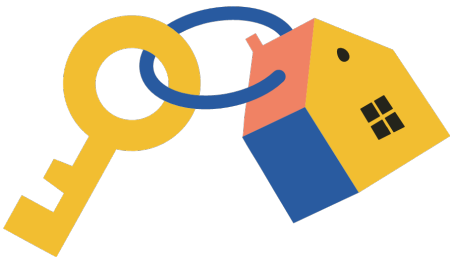
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare gezinswoning met 4 slaapkamers, hoogwaardige afwerking en een topligging in het historische Woudrichem

Welkom op de Postweide, een van de fijnste en rustigste straten van Woudrichem! Deze goed onderhouden rijtjeswoning uit 1991 is helemaal instapklaar, hoogwaardig afgewerkt en biedt met 96 m² woonoppervlak volop ruimte voor een gezin. Of je nu houdt van rustig wonen in een kindvriendelijke buurt, of juist geniet van alle voorzieningen op loopafstand: hier krijg je het beste van twee werelden.

Op de begane grond vind je een ruime, lichte woonkamer die naadloos overgaat in de keuken. De keuken is van alle gemakken voorzien, met onder andere een magnetron, koel-vriescombinatie, oven en gasfornuis. Daarnaast tref je op de begane grond een apart toilet, een aparte meterkast en een handige opbergkast onder de trap.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op de eerste verdieping tref je drie slaapkamers aan (waarvan er momenteel één in gebruik is als inloopkast, maar zo weer terug te brengen naar volwaardige slaapkamer), en een badkamer met een ligbad met douchefunctie.

Via de overloop bereik je de tweede verdieping: een royale zolder met aansluitingen voor wasmachine en droger, en genoeg ruimte om moeiteloos een vierde slaapkamer te realiseren. Ideaal voor een groeiend gezin, een thuiswerkplek, of extra opslag.

In 2025 zijn alle dakramen aan de achterzijde vervangen.

De tuin ligt op het zuiden en is circa 5 bij 9 meter. Aan de achterzijde zorgt het elektrisch zonnescherm bovendien voor extra verkoeling op warme dagen. Via de brandgang heb je een handige achterom, en de ruime schuur biedt plek aan meerdere fietsen, plus nog voldoende opbergruimte voor bijvoorbeeld tuinkussens of gereedschap.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime voortuin van circa 2,5 meter diep, en in de straat is doorgaans voldoende parkeergelegenheid voor de deur.

Wonen in de Postweide betekent wonen aan een heerlijk rustige straat, in een kindvriendelijke en groene omgeving – en toch alles binnen handbereik. Basisscholen, supermarkten, sportfaciliteiten, gezellige restaurants en zelfs een strand aan de rivier liggen allemaal op loop- of fietsafstand.

Ook goed om te weten: dankzij de gunstige ligging nabij de A27 en de snelle verbinding met de A2 zijn steden als Breda en Den Bosch binnen zo'n 30 minuten bereikbaar, en Utrecht en Rotterdam binnen circa 40 minuten. Rustig wonen dus, zonder in te leveren op bereikbaarheid.

Een instapklare woning met ruimte om te groeien, een heerlijke tuin op het zuiden, en een ligging die niet beter kan: rustig, kindvriendelijk én dichtbij alles.

Interesse of vragen? Neem gerust contact op voor een bezichtiging!



FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S

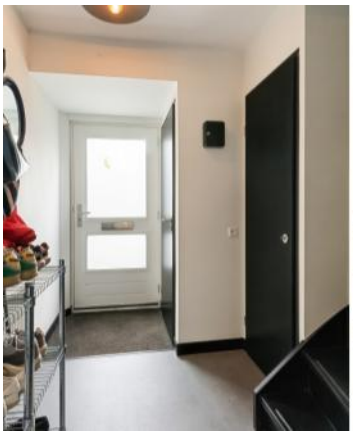






FOTO'S

















FOTO'S



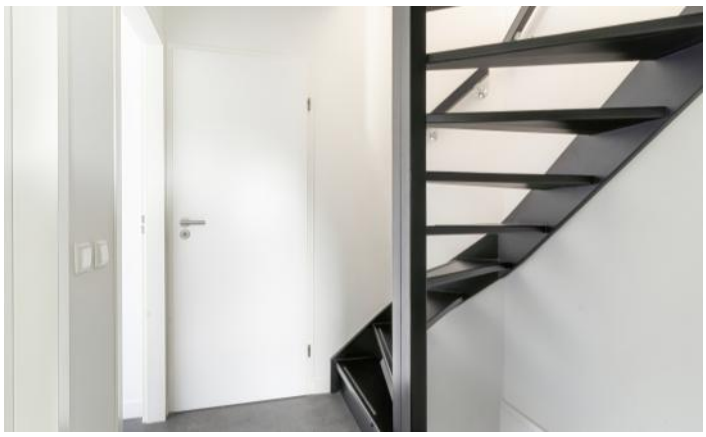




FOTO'S













FOTO'S





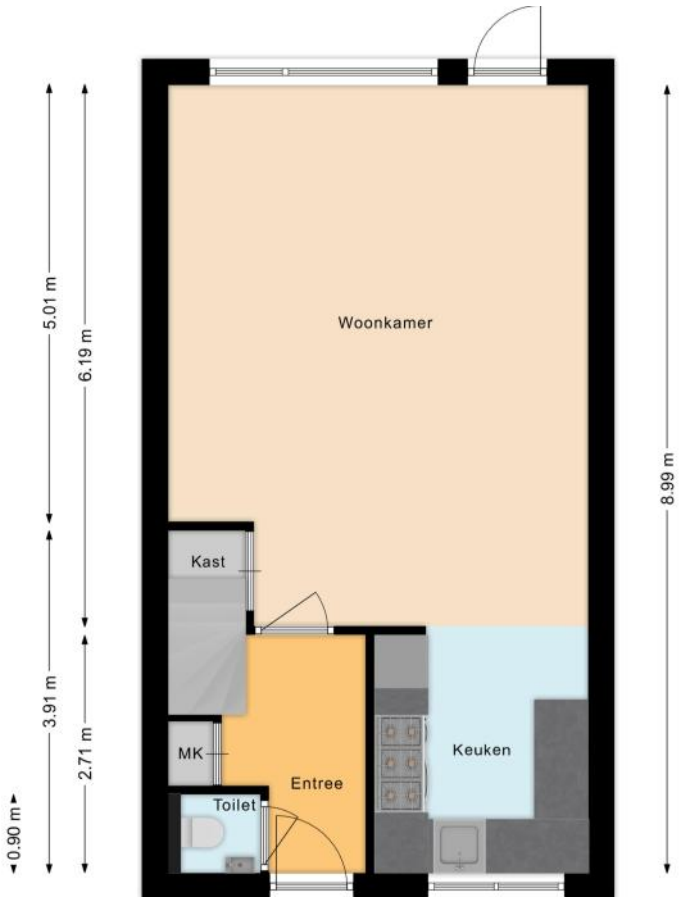


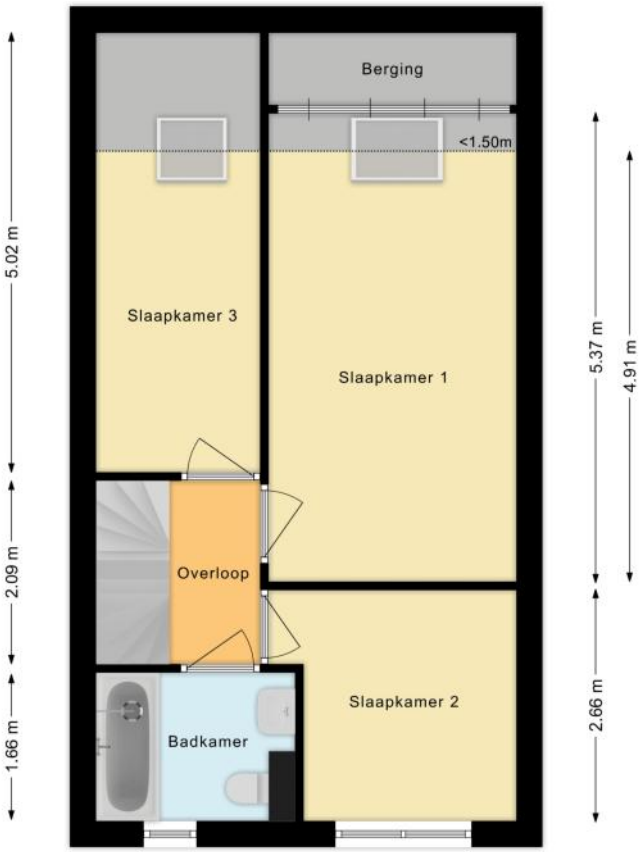




FOTO'S

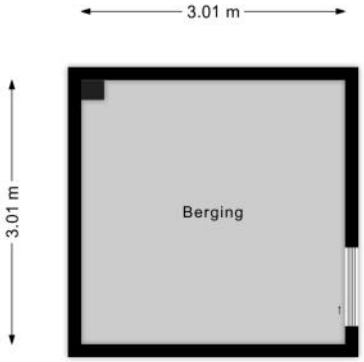



Woonkamer
Kast
MK
Entree
Toilet
Keuken
5.01 m
6.19 m
3.91 m
2.71 m
0.90 m
8.99 m

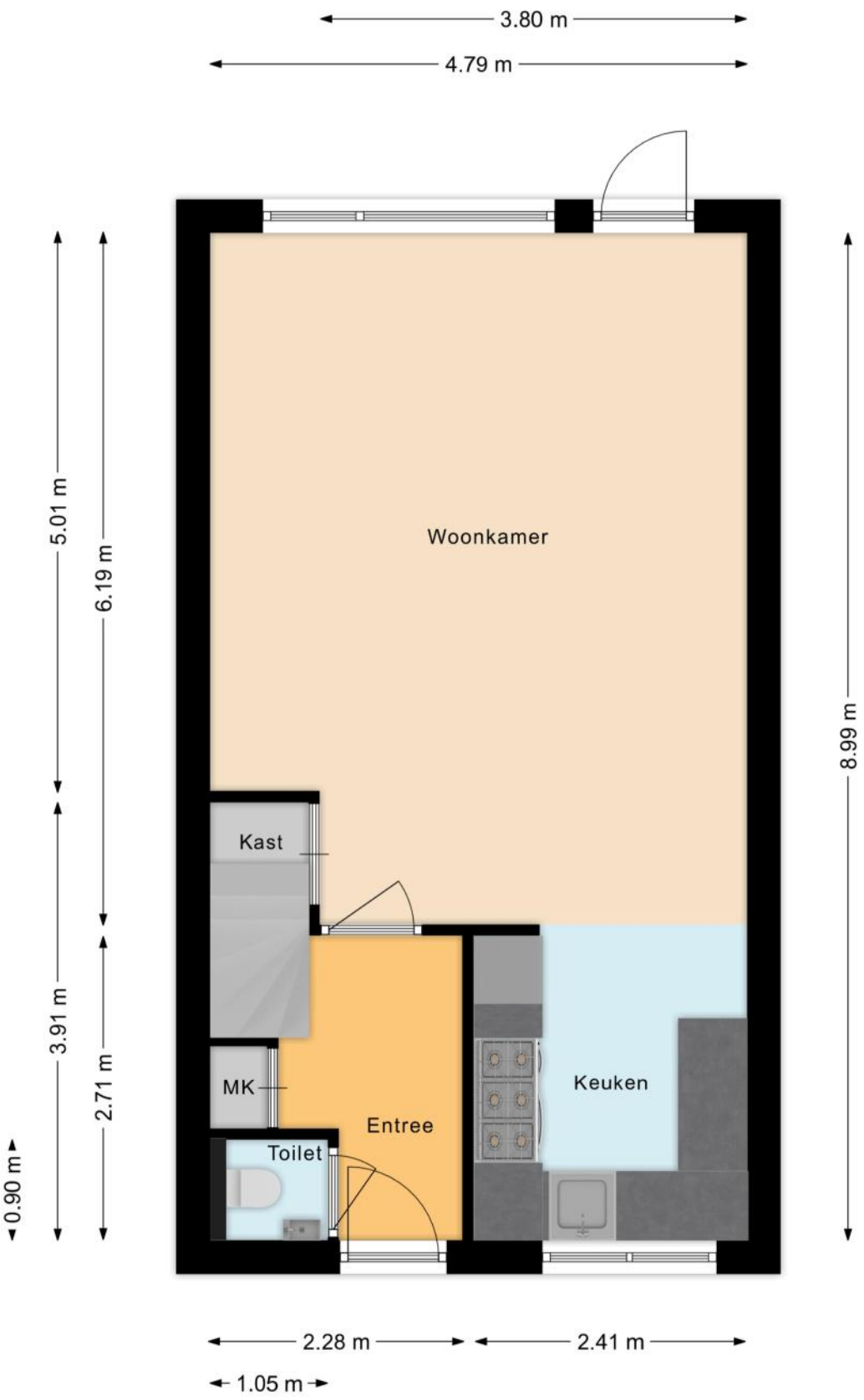

Berging
<1.50m
Slaapkamer 3
Slaapkamer 1
Overloop
Slaapkamer 2
Badkamer
5.02 m
2.09 m
1.66 m
5.37 m
4.91 m
2.66 m

FOTO'S

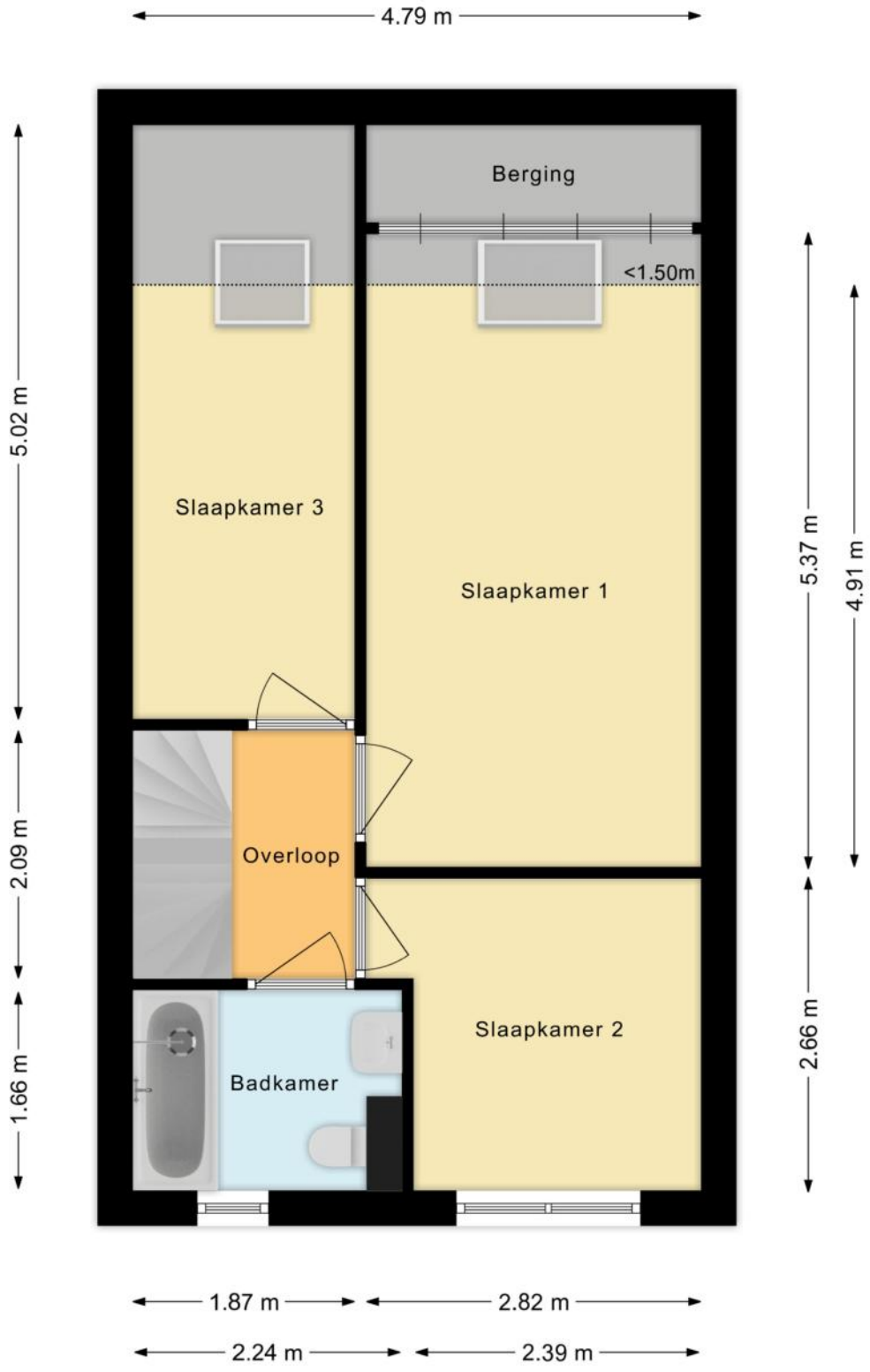

4.79 m
Berging
Berging
<1.50m
Zolder
<1.50m
Berging
1.16 m
4.26 m
4.86 m
3.44 m
3.66 m


3.01 m
3.01 m
Berging

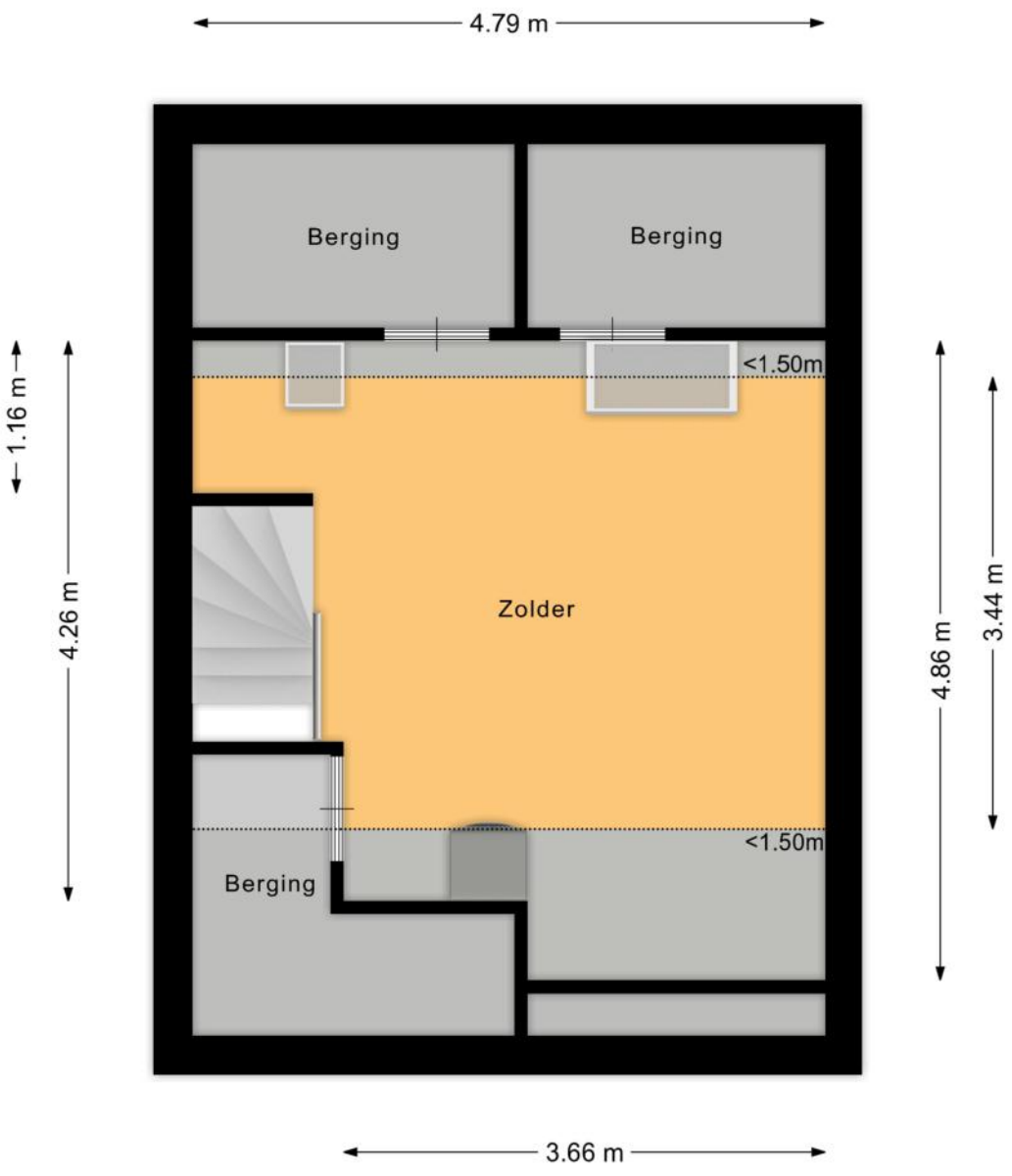
PLATTEGRONDEN



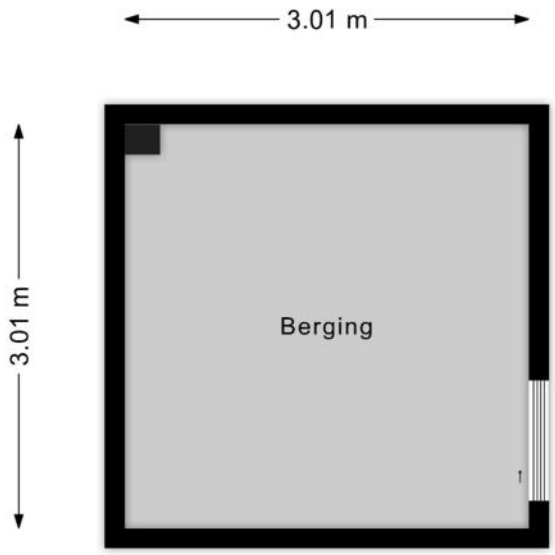
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1991**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**123 m²**
Inhoud	**336 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**96 m²**
Externe bergruimte	**9 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Nefit**
Bouwjaar cv-ketel	**2016**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**43 m² (8,4m diep en 5,1m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Woudrichem H 2220

Oppervlakte	**123 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

- Pergola in tuin, inclusief zonnedoek - ter overname
- Planten in de grote houten plantenbak in achtertuin - gaat mee
- Verlichting bovenverdieping - blijft achter
- Planten voortuin - gaat mee

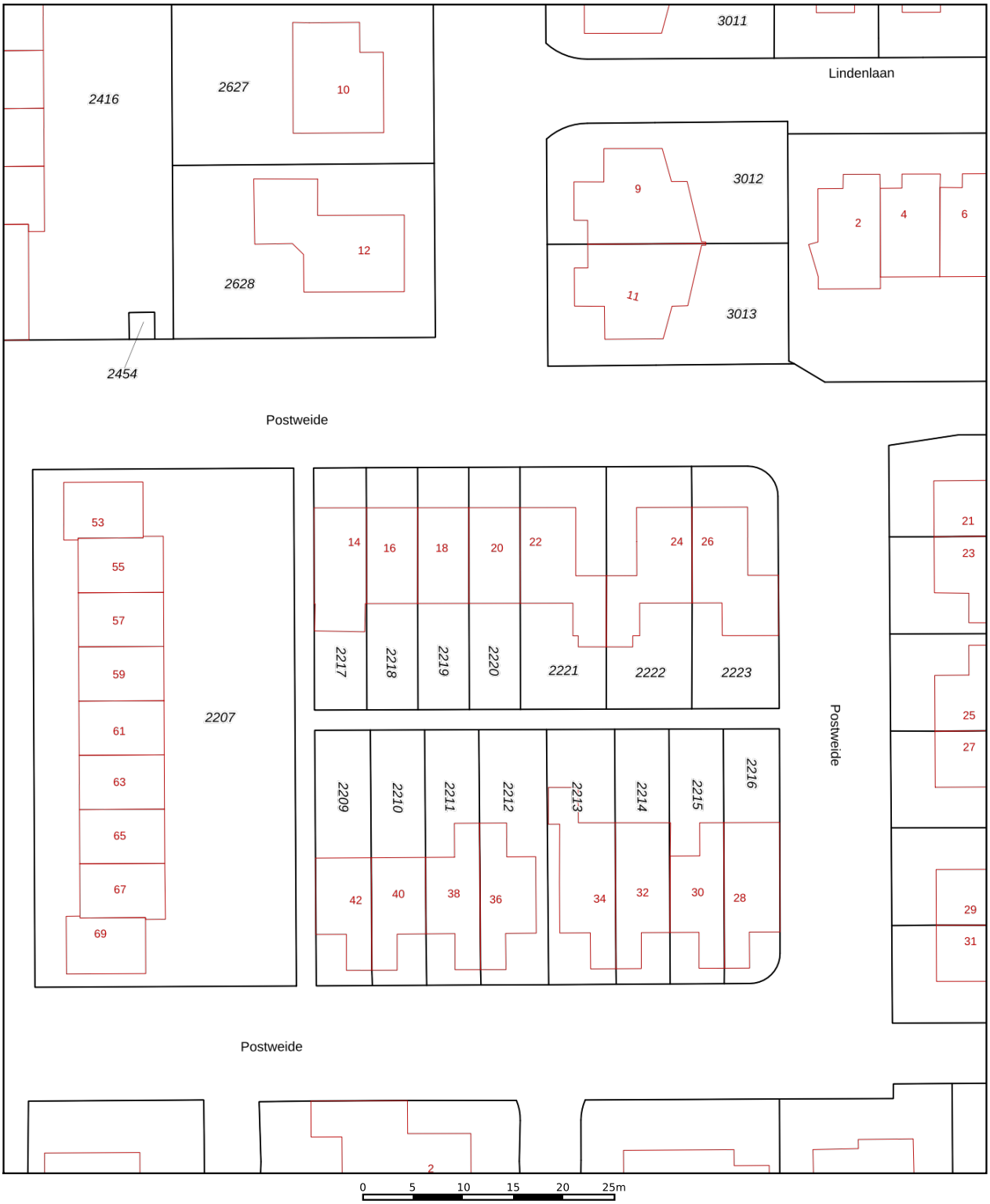


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Woudrichem
Sectie	H
Perceel	2220

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

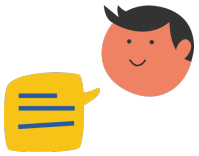
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.