Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

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



Hoekwoning op een verrassend ruim perceel

Burg. van Rijswijkstraat 12
Woudrichem

€ 565.000,- 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?

Ruimtezoekers opgelet! Deze hoekwoning heeft niet alleen een verrassend ruime indeling, maar vooral een gigantisch perceel van maar liefst 724 m² met een diepe tuin, diverse bijgebouwen én een eigen kroeg aan huis. Of je nu wilt klussen, thuiswerken, je hobby wilt uitoefenen of gewoon lekker buiten wilt genieten: hier kun je alle kanten op, met de voorzieningen van Woudrichem binnen handbereik!





Woonoppervlakte
138m²

Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte
724m²

Totaal aantal kamers
5

Bouwjaar
1969

CV
Nefit, 2007

Energielabel
E

Isolatievormen
dakisolatie, grotendeels dubbelglas

Burgemeester van Rijswijkstraat 12, Woudrichem

€ 565.000,- K.K.

Het hele verhaal

Op zoek naar een woning met volop ruimte en mogelijkheden? Dan is deze hoekwoning uit 1969 absoluut het bekijken waard! Met een perceel van maar liefst 724 m², een uitzonderlijk diepe achtertuin, diverse bijgebouwen en zelfs een eigen kroeg aan huis is dit een plek waar je niet snel ruimte tekortkomt. Of je nu droomt van een fijne werkplek aan huis, een uitgebreide hobbyruimte of volop plek om buiten bezig te zijn: hier kun je jouw ideeën alle ruimte geven. De woning beschikt over dakisolatie en grotendeels dubbele beglazing. De afwerking is op onderdelen wat gedateerd, maar biedt daarmee ook kansen om het geheel stap voor stap naar eigen smaak te moderniseren.

Wonen:
Via de hal, met praktische trapkast, bereik je de toiletruimte en de woonkamer. Deze is ruim opgezet en profiteert dankzij de lichtkoepel van extra daglicht. De houtkachel maakt het plaatje compleet en zorgt voor een gezellige sfeer tijdens de koudere maanden. Aan de achterzijde bevindt zich een portaal met inbouwkast, een deur naar de tuin en toegang tot de aanbouw. Hier vind je twee multifunctionele ruimtes die zich uitstekend lenen voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijkruimte, atelier, hobbykamer of extra bergruimte. Ideaal als je wonen en werken wilt combineren of gewoon behoefte hebt aan extra plek.

Koken:
De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, waardoor je tijdens het koken gezellig contact houdt met de rest van het gezelschap. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en ingebouwde koffiemachine. Een praktische basis om lekker te koken en gezellig samen te zijn.

Slapen en baden:
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een praktische bergkast. Op de zolderverdieping is bovendien een vierde slaapkamer gerealiseerd. Deze kamer beschikt over een vaste kast, dakkapel en airconditioning en is daardoor ook prima geschikt als werk- of logeerkamer. Op de voorzolder vind je de cv-ketel en extra bergruimte achter het knieschot. De badkamer is functioneel ingericht met een douche en wastafelmeubel.

Buitenleven:
Buiten wordt pas echt duidelijk hoeveel ruimte dit perceel te bieden heeft. De diepe achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin biedt veel privacy en is relatief onderhoudsvriendelijk ingedeeld. Achter

Buitenleven:
Buiten wordt pas echt duidelijk hoeveel ruimte dit perceel te bieden heeft. De diepe achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin biedt veel privacy en is relatief onderhoudsvriendelijk ingedeeld. Achter op het perceel loopt het terrein door naar een vrij gelegen gedeelte, met volop mogelijkheden voor uiteenlopende hobby's en buitenactiviteiten. Een bijzondere extra is de gezellige kroeg aan huis van circa 7,43 x 3,50 meter. Met een bar, houtkachel en twee schuifpuien is dit een leuke plek om vrienden en familie te ontvangen. Daarnaast zijn er een berging van circa 3,56 x 3,50 meter en een houtopslag aanwezig. Ook verder achter op het perceel is er van alles te ontdekken. Zo beschikt het terrein over een vrijstaande schuur met elektra, wateraansluiting en pantry, een hobbykas en achterin een garage die bijvoorbeeld geschikt is voor het stallen van een zitmaaier. Verder zijn er een dierenverblijf met stokstaartjes en een overkapping aanwezig. Kortom: een buitenruimte met een heel eigen karakter en mogelijkheden die je niet iedere dag tegenkomt! Aan de voorzijde beschik je bovendien over een eigen oprit.

Locatie:
De woning ligt aan een rustig hofje met een plantsoen aan de voorzijde. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: een winkelcentrum met onder andere een supermarkt, drogist en Action ligt op ongeveer twee minuten fietsen. Ook het karakteristieke Woudrichem ligt binnen handbereik. Deze historische vestingstad aan de Merwede staat bekend om haar sfeervolle straatjes, oude vestingwerken en ligging aan het water. In de omgeving kun je heerlijk wandelen en fietsen langs de rivier, door de uiterwaarden en door het karakteristieke landschap van het Land van Heusden en Altena. Zo combineer je het praktische gemak van winkels dichtbij met de ruimte om thuis én in de omgeving volop te genieten.

Hal I Toilet





Wonen





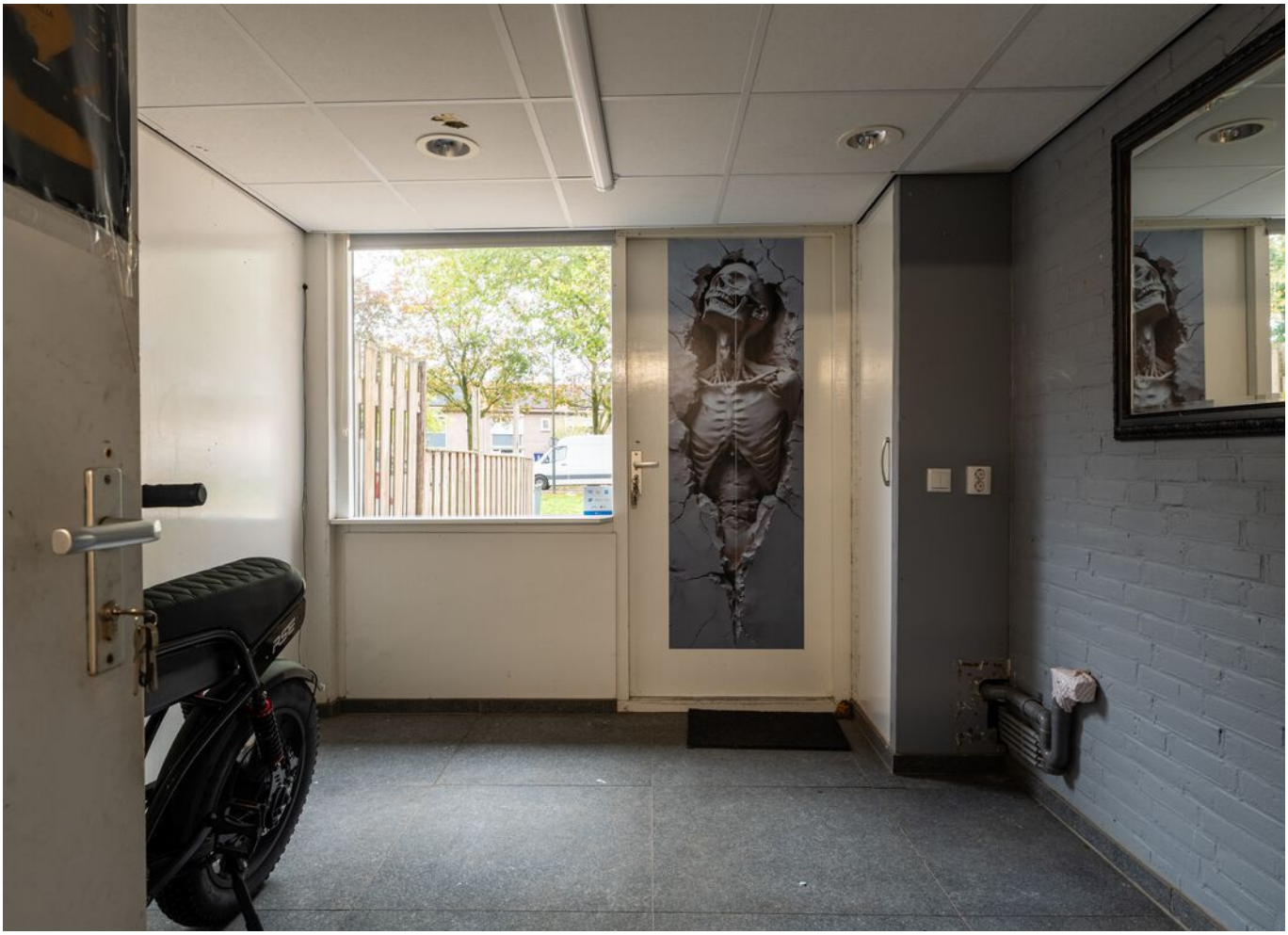
Koken





Achterportaal I Bijkeuken





Slapen













Baden





Zolder











Buitenleven









Multifunctionele ruimte















Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een Pvc-dakbedekking. Het platte dak van het 'café' is gedekt met een bitumen dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie en is grotendeels uitgerust met dubbele beglazing. De cv-ketel betreft een Nefit uit 2007 en de meterkast heeft 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. De woning is deels voorzien van rolluiken en er is glasvezel aanwezig.

- 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. Tevens zal de 'as is where is' clausule worden opgenomen. Dit houdt in dat je het koopt zoals het er nu bij staat.

- 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



3D Plattegrond | Begane grond



Plattegrond I Verdieping



3D Plattegrond | Verdieping



Plattegrond I Zolder



3D Plattegrond | Zolder



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
898429810	28-10-2026	28-10-2036

Deze woning heeft energielabel **E**

319,57 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	–
Daken	+/-
Vloeren	–
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
220,28 kWh/m²



veel warmte verlies

99 doel: Standaard voor woningisolatie

weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	69,38
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

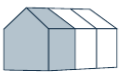
Over deze woning

Adres
Burgemeester van Rijswijkstraat 12
4285XW Woudrichem

Bouwjaar
1969

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
101 m²

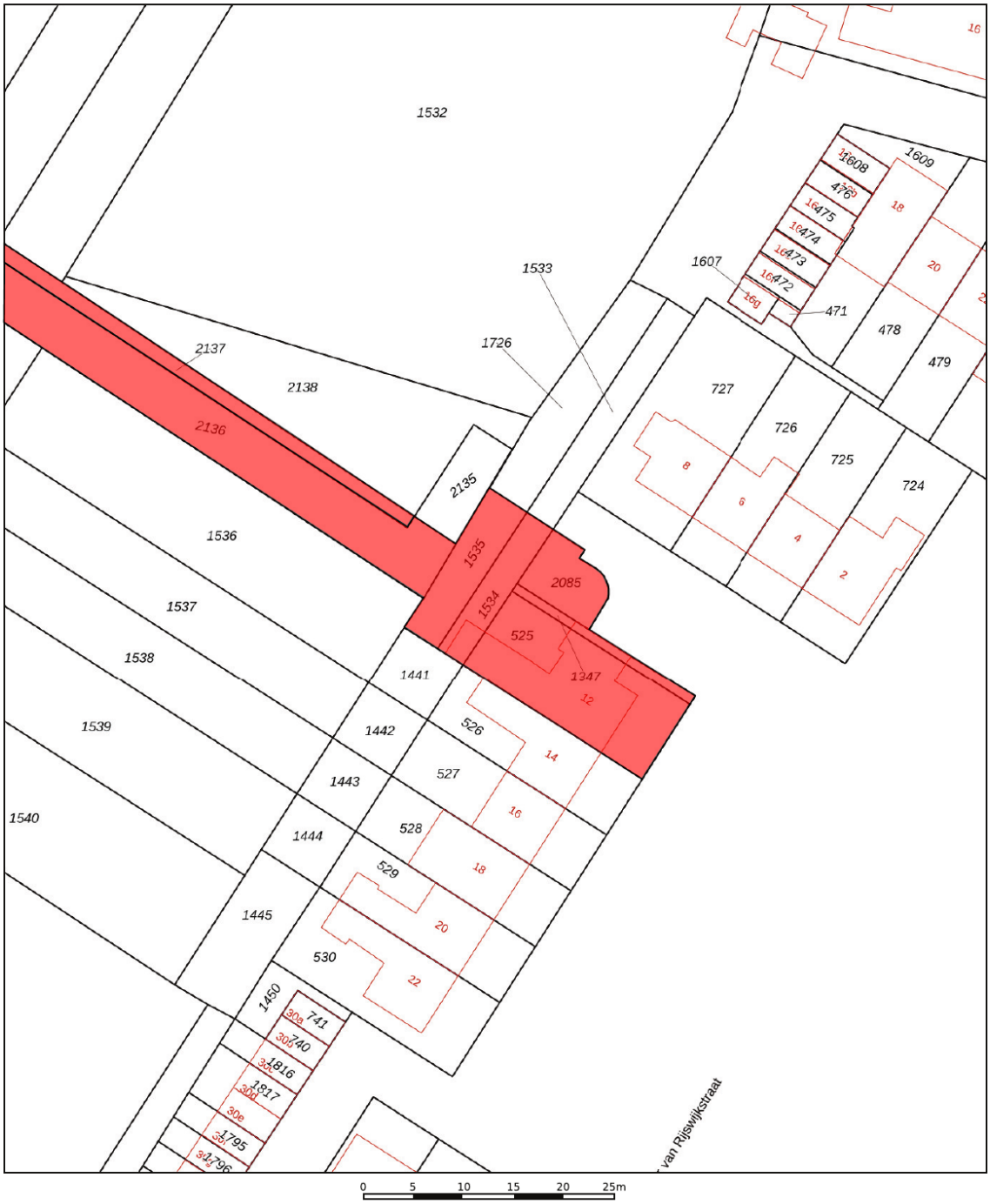


Energieadviseur
R.A.M. Tonen

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



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	D
Perceel	1534

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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

Burgemeester van Rijswijkstraat 12
Woudrichem



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt aan een rustig hofje met een plantsoen aan de voorzijde. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: een winkelcentrum met onder andere een supermarkt, drogist en Action ligt op ongeveer twee minuten fietsen. Ook het karakteristieke Woudrichem ligt binnen handbereik. Deze historische vestingstad aan de Merwede staat bekend om haar sfeervolle straatjes, oude vestingwerken en ligging aan het water. In de omgeving kun je heerlijk wandelen en fietsen langs de rivier, door de uiterwaarden en door het karakteristieke landschap van het Land van Heusden en Altena. Zo combineer je het praktische gemak van winkels dichtbij met de ruimte om thuis én in de omgeving volop te genieten.

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

Burg. van Rijswijkstraat 12
Woudrichem

€ 565.000,- 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!

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 waardebepaling 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

Vastgoed Ned. | funda | NWWI | Register Taxateur

Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena