Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!

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



Ruime 2^1 kapwoning met diepe tuin

Kruisstraat 27
Rijswijk (NB)

€ 495.000,- 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 woning die je blijft verrassen, met volop ruimte en een afwerking waar je blij van wordt! Met vier slaapkamers, een moderne badkamer en een heerlijke tuin met overkapping is dit een plek waar je je direct thuis voelt.





Woonoppervlakte
141m²

Aantal slaapkamers
4

Perceeloppervlakte
293m²

Totaal aantal kamers
5

Bouwjaar
1972

CV
Nefit, 2012

Energielabel
B

Isolatievormen
muur- en vloerisolatie, dubbelglas

Kruisstraat 27, Rijswijk (NB)

€ 495.000,- K.K.

Het hele verhaal

Op zoek naar een woning waar alles klopt? Dan is deze ruime twee-onder-een-kapwoning in hartje Rijswijk NB absoluut een bezichtiging waard! De woning is keurig onderhouden, modern afgewerkt en biedt volop leefruimte voor het hele gezin. Met een lichte woonkamer, een nette halfopen keuken, praktische bijkeuken, vier slaapkamers en een recent vernieuwde badkamer is het hier comfortabel wonen. Ook buiten is het genieten met een verzorgde tuin, sfeervolle overkapping, garage en een ruime oprit waar met gemak twee auto's kunnen parkeren. Met maar liefst 141 m^2 woonoppervlak, energielabel B en 10 zonnepanelen is dit een woning die niet alleen veel te bieden heeft, maar ook helemaal klaar is voor de toekomst. En dat alles op een fijne locatie in het gezellige dorp Rijswijk, met de Maas en prachtige natuurgebieden in de directe omgeving!

Wonen en koken

Via de entree kom je in de hal met een modern afgewerkt toilet, voorzien van betonlook tegels, een hangend toilet en fonteintje. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en heeft een frisse, verzorgde uitstraling. De PVC-vloer met vloerverwarming, strakke spachtelputz wandafwerking en gerenoveerde trap met verlichting zorgen voor een stijlvol en eigentijds geheel. De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een tijdloze stijl. Het granieten werkblad, de nette fronten en de ruime hoeveelheid kastruimte maken dit een praktische plek om lekker te koken. Uiteraard beschik je over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Daarnaast is er een aansluiting voor een combimagnetron. De aanwezige airconditioning zorgt niet alleen voor verkoeling op warme dagen, maar kan ook verwarmen. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een bijzonder praktische ruimte met plaats voor extra koel- en vriesapparatuur en de wasmachine en droger. Ook is hier een grote schuifkastwand gerealiseerd. Ideaal voor schoenen, de stofzuiger, dweil en allerlei andere spullen die je graag netjes uit het zicht opbergt.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Alle kamers zijn keurig afgewerkt en beschikken over een nette vloer- en wandafwerking. De slaapkamers aan de achterzijde zijn bovendien voorzien van rolluiken, wel zo prettig voor een goede nachtrust! De badkamer is recent gerenoveerd en heeft een moderne, luxe uitstraling. De betonlooktegels geven de ruimte een eigentijds karakter. Verder is de badkamer compleet ingericht met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en hangend toilet. De elektrische vloerverwarming zorgt hier voor net dat beetje extra comfort. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier is op de overloop een compact kantoor

gerealiseerd, ideaal voor thuiswerken of studeren. Aansluitend bevindt zich een vierde slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakramen valt er prettig daglicht binnen. Ook is er nog volop ruimte om spullen op te bergen.

Buitenleven
Ook buiten is het volop genieten! De achtertuin is verzorgd aangelegd met een mooie combinatie van gazon, borders en sierbestrating. Er is voldoende ruimte om lekker te ontspannen, gezellig te tafelen of met familie en vrienden van lange zomeravonden te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met houten afwerking en een fijne zithoek. Daarnaast is er een tweede terras ingericht als gezellige loungeplek. Kortom, meerdere fijne plekken om op ieder moment van de dag van het buitenleven te genieten. Op het perceel staat bovendien een garage van circa 7,75 x 3 meter. Achter de garage bevindt zich nog een houten berging van circa 4,2 x 1,6 meter. Samen goed voor circa 30 m^2 aan extra bergruimte. Aan de voorzijde ligt de ruime oprit, waar je met gemak twee auto's op eigen terrein kunt parkeren.

Locatie
Wonen in Rijswijk NB betekent genieten van het beste van twee werelden: de gemoedelijke sfeer van een Brabants dorp én een prachtige natuurlijke omgeving. Rijswijk heeft zijn eigen karakter weten te behouden. Een plek waar mensen elkaar nog kennen, het dorpsgevoel leeft en je heerlijk rustig woont. Een absolute plus van deze locatie is de ligging aan de Maas. De rivier, de uiterwaarden en de omliggende natuurgebieden vormen een schitterend decor voor een wandeling, fietstocht of gewoon een momentje buiten. Hier vind je volop mogelijkheden om eropuit te trekken en te genieten van rust, ruimte en natuur. De omgeving van de Afgedamde Maas en het nabijgelegen natuurgebied de Groesplaat maken het buitenleven hier extra aantrekkelijk. Ook voor de dagelijkse voorzieningen zit je goed. Een supermarkt en bakker vind je gewoon in het dorp. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je terecht in het nabijgelegen Sleeuwijk en de historische vestingstad Woudrichem. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A27 zijn ook Gorinchem, Utrecht, Breda en Den Bosch goed bereikbaar. Een fijne plek voor wie comfortabel en ruim wil wonen, met alle gemakken van een compleet huis én de natuur van de Maas letterlijk in de omgeving!

Hal I Toilet







Koken







Wonen









Bijkeuken

















Baden











Overloop I Werkkamer





Slapen





Buitenleven















Bijzonderheden

• De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De spouwmuur en de vloer van de woning zijn geïsoleerd en er is volledig dubbele beglazing.

• Kenmerken van de woning:
- Bouwjaar 1972;
- Energielabel B;
- Cv betreft een Nefit uit 2012;
- Voorzien van 10 zonnepanelen, airconditioning en rolluiken;
- Oplevering in overleg.

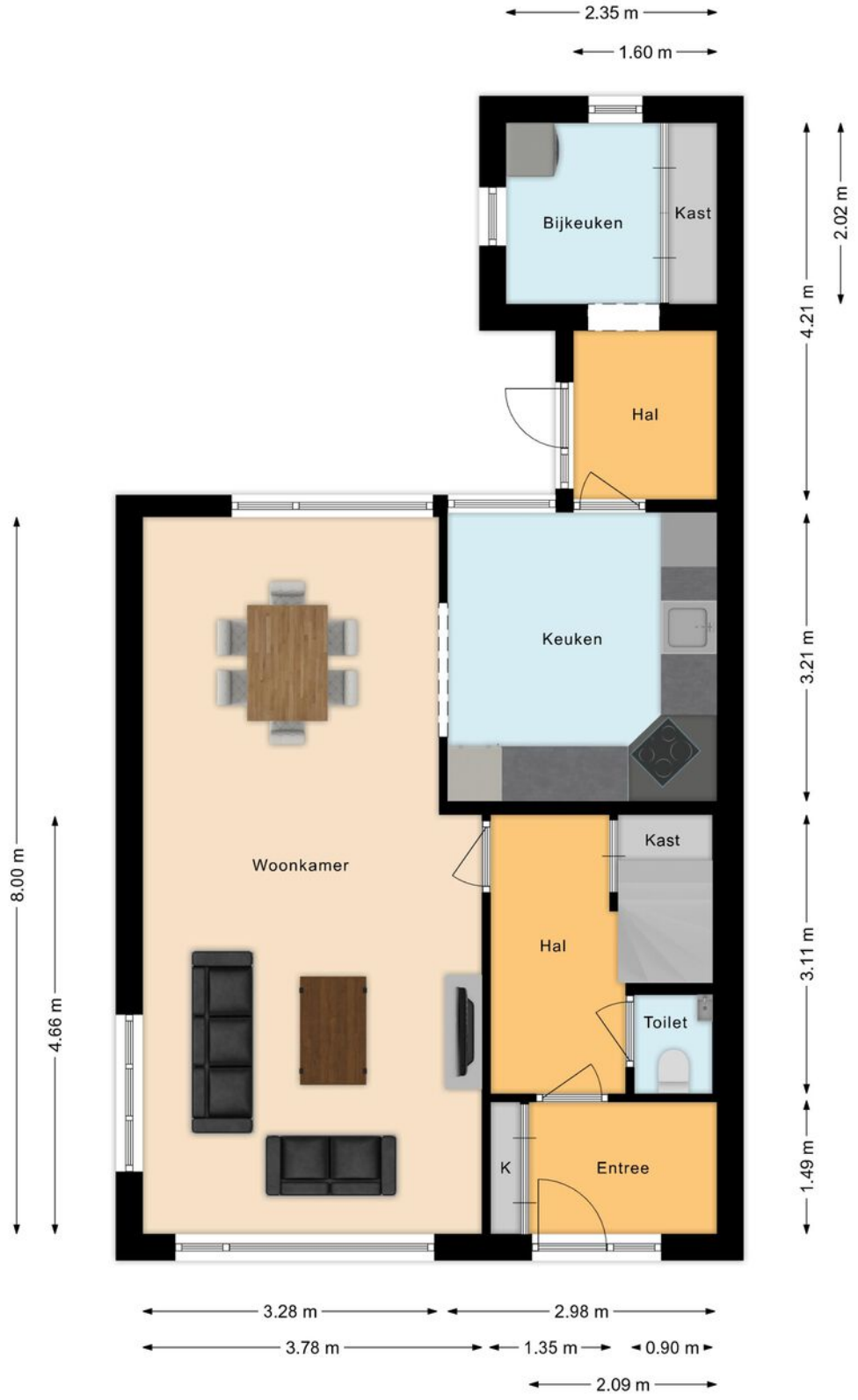
• Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

• Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

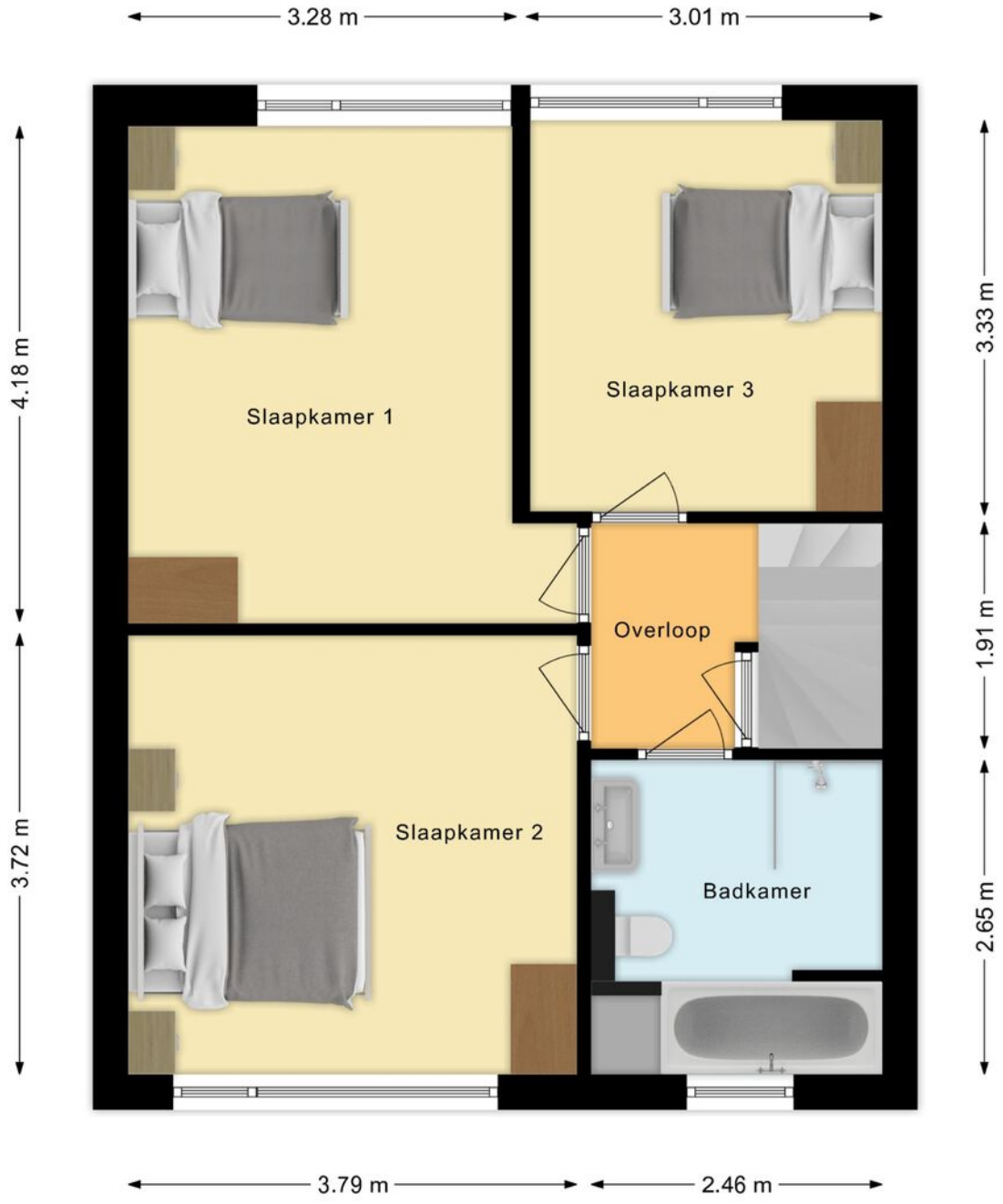
• In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

• 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 I Verdieping



Plattegrond I Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Kruisstraat 27, 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 achter Etages:	✓			
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	✓			
Zonwering binnen voor / achter Etages:				✓
Vliegenhorren	✓			
Overige:				
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages:	✓			
Gordijnen Etages: Woonkamer en slaapkamers			✓	
Rolgordijnen Etages:				✓
Vitrages Etages:				
Jaloezieën/lamellen Etages: Woonkamer en keuken			✓	
Overige:				

Kruisstraat 27, 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 keuken	✓	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	✓	☐	☐
Wasdroger	☐	✓	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	✓	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	✓	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	✓	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	✓	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	✓

Kruisstraat 27, 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:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	✓
Laadpaal	☐	☐	☐	✓
Waterontharder	☐	☐	☐	✓
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen:
- Kast slaapkamer voorzijde kan worden overgenomen.
- Tv meubel, salontafel, eettafel en buffetkast woonkamer kan worden overgenomen.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
227878050	28-10-2026	27-10-2036

Deze woning heeft energielabel **B**

185,78 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

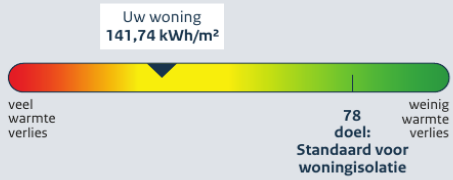
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	Niet van toepassing

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	3.220 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	40,83
Aandeel hernieuwbare energie [%]	12,9
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

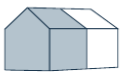
Over deze woning

Adres
Kruisstraat 27
4284EB Rijswijk (NB)

Bouwjaar
1972

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
140 m²



Energieadviseur
R Edalat

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	H
Perceel	989

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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

Kruisstraat 27
Rijswijk (NB)



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Wonen in Rijswijk NB betekent genieten van het beste van twee werelden: de gemoedelijke sfeer van een Brabants dorp én een prachtige natuurlijke omgeving. De rivier, de uiterwaarden en de omliggende natuurgebieden vormen een schitterend decor voor een wandeling, fietstocht of gewoon een momentje buiten. De omgeving van de Afgedamde Maas en het nabijgelegen natuurgebied de Groesplaat maken het buitenleven hier extra aantrekkelijk. Ook voor de dagelijkse voorzieningen zit je goed. Een supermarkt en bakker vind je gewoon in het dorp. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A27 zijn ook Gorinchem, Utrecht, Breda en Den Bosch goed bereikbaar. Een fijne plek voor wie comfortabel en ruim wil wonen, met alle gemakken van een compleet huis én de natuur van de Maas letterlijk in de omgeving!

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

Kruisstraat 27
Rijswijk (Nb)

€ 495.000,- 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 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