



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Fijne gezinswoning in rustige buurt



Sportlaan 64
Almkerk

€ 500.000,- 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**?

Ruimte, comfort en een bijzonder hoog afwerkingsniveau kenmerken deze moderne hoekwoning uit 2018 met eigen oprit. De woning is uitstekend onderhouden, superstrak afgewerkt en beschikt over maar liefst vijf slaapkamers. De zonnige, fraai aangelegde achtertuin met royale overkapping, berging en afzonderlijke fietsenstalling maakt het geheel compleet.



Woonoppervlakte
129m²



Aantal slaapkamers
5



Perceeloppervlakte
224m²



Totaal aantal kamers
6



Bouwjaar
2018



CV + ged. vloerverw.
Intergas, 2018



Energielabel
A



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Sportlaan 64, Almkerk

€ 500.000,- K.K.



Het hele verhaal

Ruimte, comfort en een bijzonder hoog afwerkingsniveau kenmerken deze moderne hoekwoning uit 2018 met eigen oprit! De woning is uitstekend onderhouden, superstrak afgewerkt en beschikt over maar liefst vijf slaapkamers. Dankzij de volledige isolatie, HR++ beglazing, tien zonnepanelen en energielabel A woon je hier bovendien aangenaam en energiezuinig. Ook aan praktisch wooncomfort is volop gedacht. Zo zijn de begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming, is er glasvezel aanwezig en beschikt de woning over buitenzonwering en gedeeltelijk over rolluiken. De zonnige, fraai aangelegde achtertuin met royale overkapping, berging en afzonderlijke fietsenstalling maakt het geheel compleet.

Wonen:

De verzorgde entree geeft direct een goede indruk van het eigentijdse karakter van de woning. In de hal bevinden zich de toiletruimte met fontein en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en strak afgewerkt. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de vloerverwarming bijdraagt aan een gelijkmatig en comfortabel binnenklimaat. De praktische trapkast biedt extra bergruimte en herbergt tevens de waterontharder.

De indeling biedt alle ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Door de open verbinding met de keuken ontstaat een fijne, ruimtelijke leefomgeving die zich uitstekend leent voor zowel rustige avonden als gezellige momenten met familie en vrienden.

Koken:

De moderne open keuken vormt een stijlvolle en functionele plek voor dagelijks gebruik. De strakke vormgeving sluit mooi aan bij de verzorgde afwerking van de rest van de woning.

De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, en koelkast. De aanwezige Quooker zorgt direct voor kokend water en maakt het keukencomfort compleet. Dankzij de open opstelling blijf je tijdens het koken in contact met de woonkamer en de eethoek.

Slapen:

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is voorzien van een fraaie walk-in closet, waardoor kleding en accessoires overzichtelijk kunnen worden opgeborgen zonder dat dit ten koste gaat van de rust in de slaapruijnte. De overige twee kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.



Het hele verhaal

De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers. Eén kamer beschikt over twee dakramen en bergruimte achter het knieschot. De andere slaapkamer heeft één dakraam en eveneens praktische knieschotberging. De dakramen brengen volop daglicht binnen en geven beide kamers een aangename sfeer.

Met in totaal vijf slaapkamers is de woning bijzonder geschikt voor een groter gezin, thuiswerkers of bewoners die graag beschikken over extra ruimte voor gasten, hobby's of sport.

Op de overloop van de tweede verdieping bevinden zich de cv-ketel, de mechanische ventilatie-unit, de wasmachineaansluiting en de omvormer van de zonnepanelen. Ook hier is extra bergruimte achter het knieschot aanwezig, zodat iedere vierkante meter efficiënt wordt benut.

Baden:

De badkamer op de eerste verdieping is modern, ruim en verzorgd uitgevoerd. De grote inloofdouche biedt volop bewegingsruimte en geeft de badkamer een open uitstraling.

Verder beschikt de ruimte over een dubbel wastafelmeubel, waardoor er voldoende plaats is voor gezamenlijk gebruik en het opbergen van toiletartikelen. Het tweede toilet maakt de badkamer compleet. Dankzij de vloerverwarming is het hier ook op koude ochtenden comfortabel.

Buitenleven:

De achtertuin ligt op het zuiden en biedt daarmee uitstekende mogelijkheden om gedurende een groot deel van de dag van de zon te genieten. De tuin is verzorgd en fraai aangelegd, met een prettige balans tussen groen, bestrating en gebruiksgemak.

De grote overkapping van circa 19 m² vormt een waardevolle verlenging van de leefruimte. Hier is voldoende plaats voor een royale loungeset of een grote buitentafel. Omdat de overkapping is voorzien van elektra, kan deze plek ook in de avonden en tijdens minder zonnige dagen optimaal worden gebruikt.

Daarnaast is er een berging van circa 9 m² met elektra, ideaal voor gereedschap, tuinspullen of extra opslag. De afzonderlijke fietsenstalling van circa 6 m² biedt een praktische en goed bereikbare plek voor meerdere fietsen. De combinatie van de zonnige ligging, de verzorgde aanleg en de royale bijgebouwen maakt de tuin geschikt voor ontspanning, etentjes en lange zomeravonden.



Het hele verhaal

Locatie:

De woning ligt in een rustige, jonge woonwijk in het levendige Almkerk. De buurt heeft een prettige, eigentijdse uitstraling en biedt een fijne woonomgeving voor uiteenlopende huishoudens.

Almkerk kent een actief verenigingsleven en gedurende het jaar worden er verschillende leuke activiteiten georganiseerd. In de directe omgeving zijn tal van sportmogelijkheden te vinden. Bijzonder is bovendien de bioscoop in de straat: een voorziening die je niet snel zo dicht bij huis aantreft.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt een klein winkelcentrum op slechts circa vier minuten fietsen. Hier bevinden zich onder meer een supermarkt, drogist, bakker en slager. Ook natuurliefhebbers komen in de omgeving volop aan hun trekken. Het omliggende landschap biedt mooie mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Zo combineert deze woning een rustige ligging met goede voorzieningen, een actief dorpsleven en veel natuur in de nabije omgeving.



Hal en toilet





Wonen







Koken





Gezellige eethoek





Slapen | Walk-in closet





Slapen

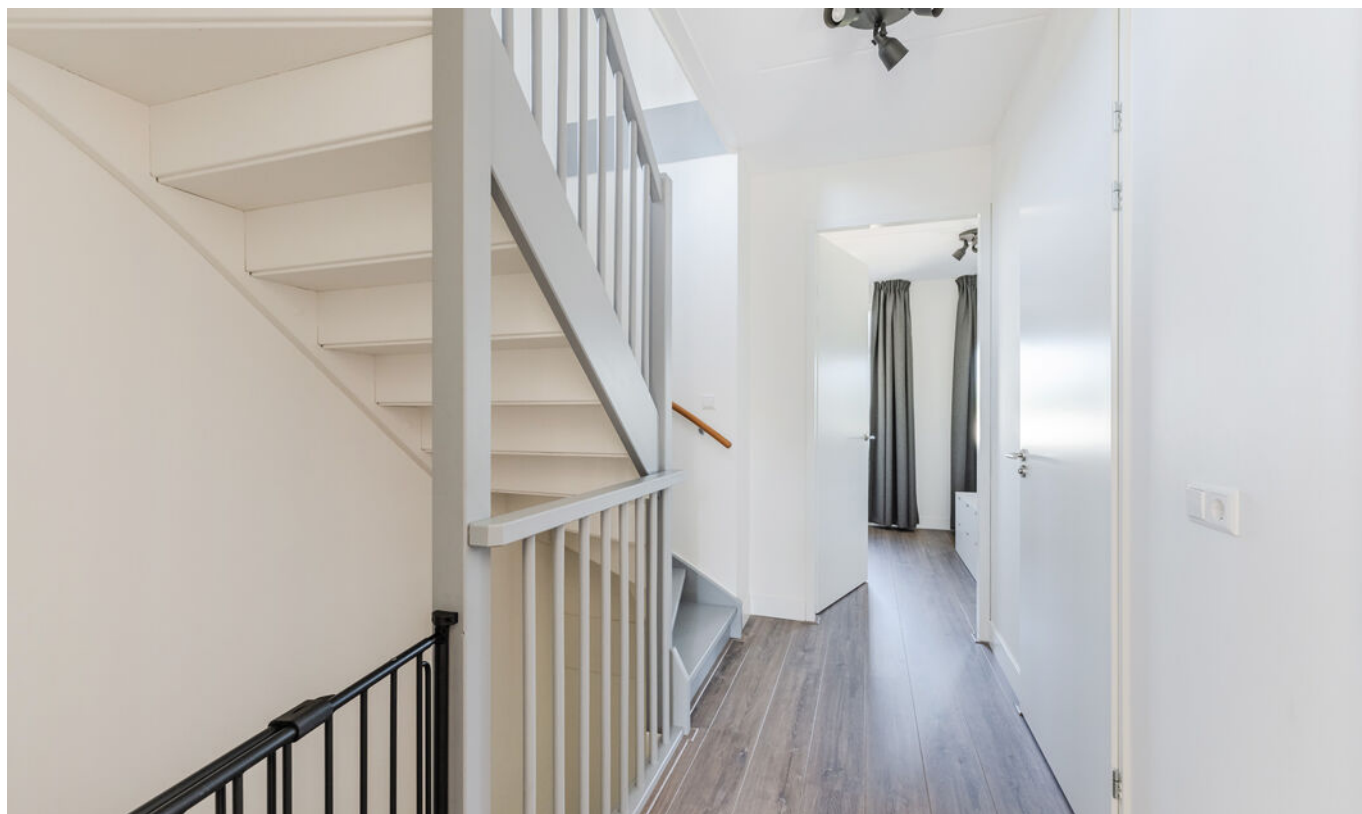




Slapen

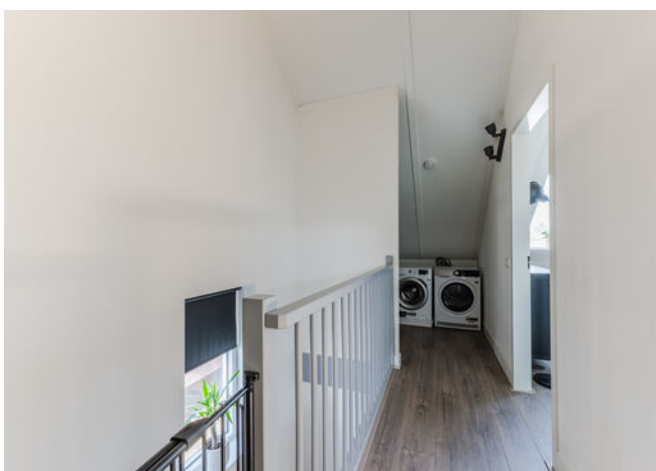
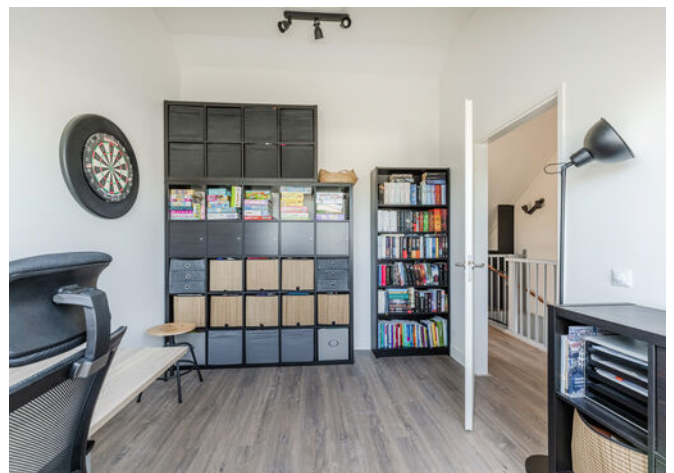




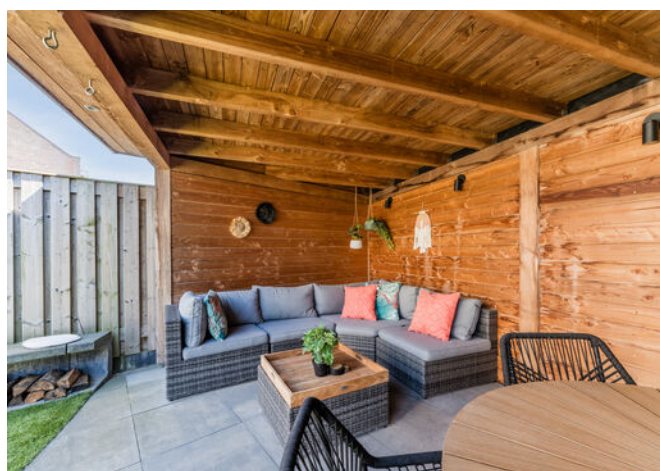




Zolder met nog 2 slaapkamers!









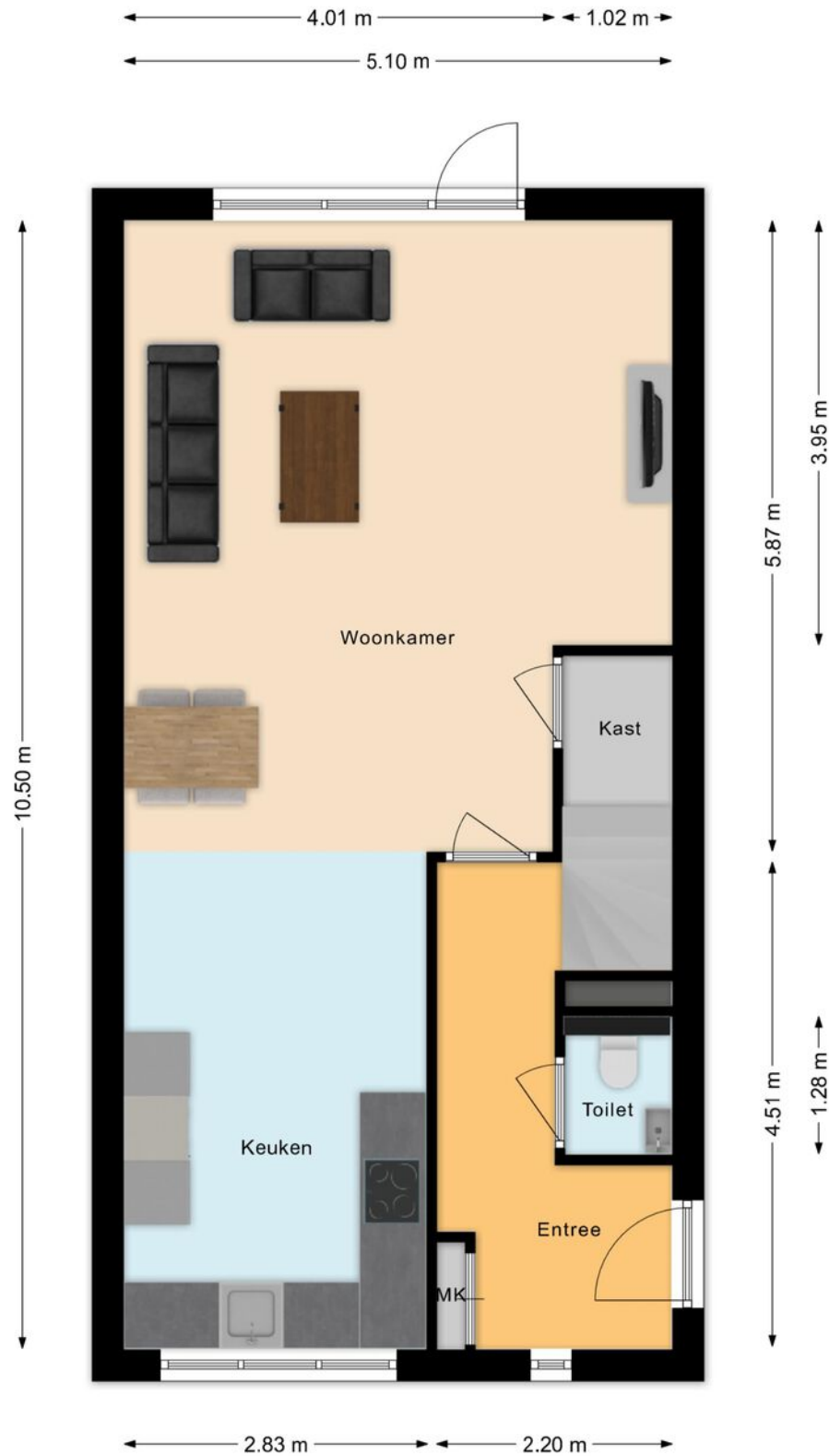


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. Het platte dak van de uitbouw is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. Er zijn 10 zonnepanelen aanwezig en het energielabel is A. De cv-ketel betreft een Intergas uit 2018 en de meterkast heeft 11 groepen, 3 aardlekschakelaars, een kookgroep en 3 fase aansluiting. Verder is de woning voorzien van glasvezel, mechanische ventilatie, buitenzonwering en is deels voorzien van rolluiken.
- 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.

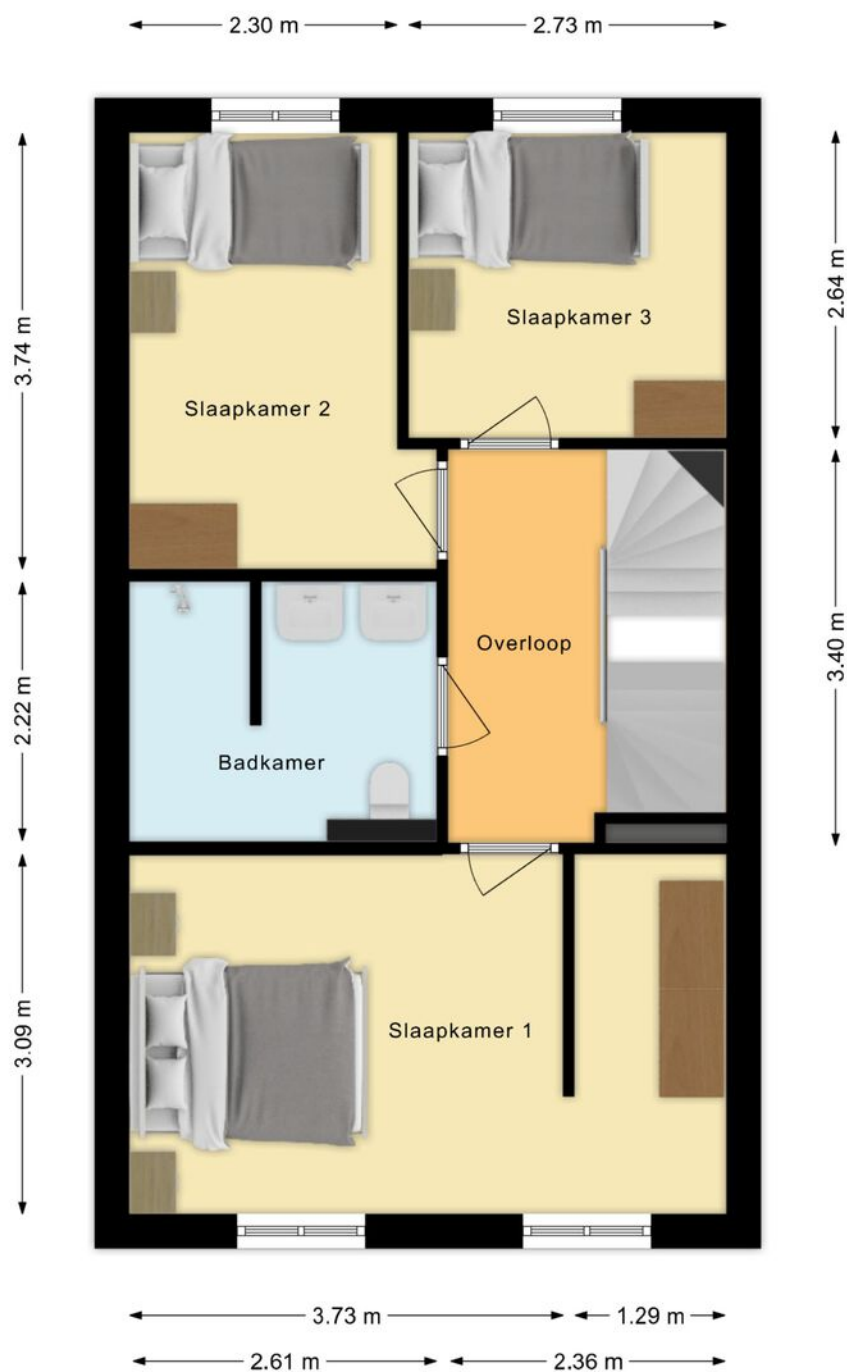


Plattegrond | Begane grond



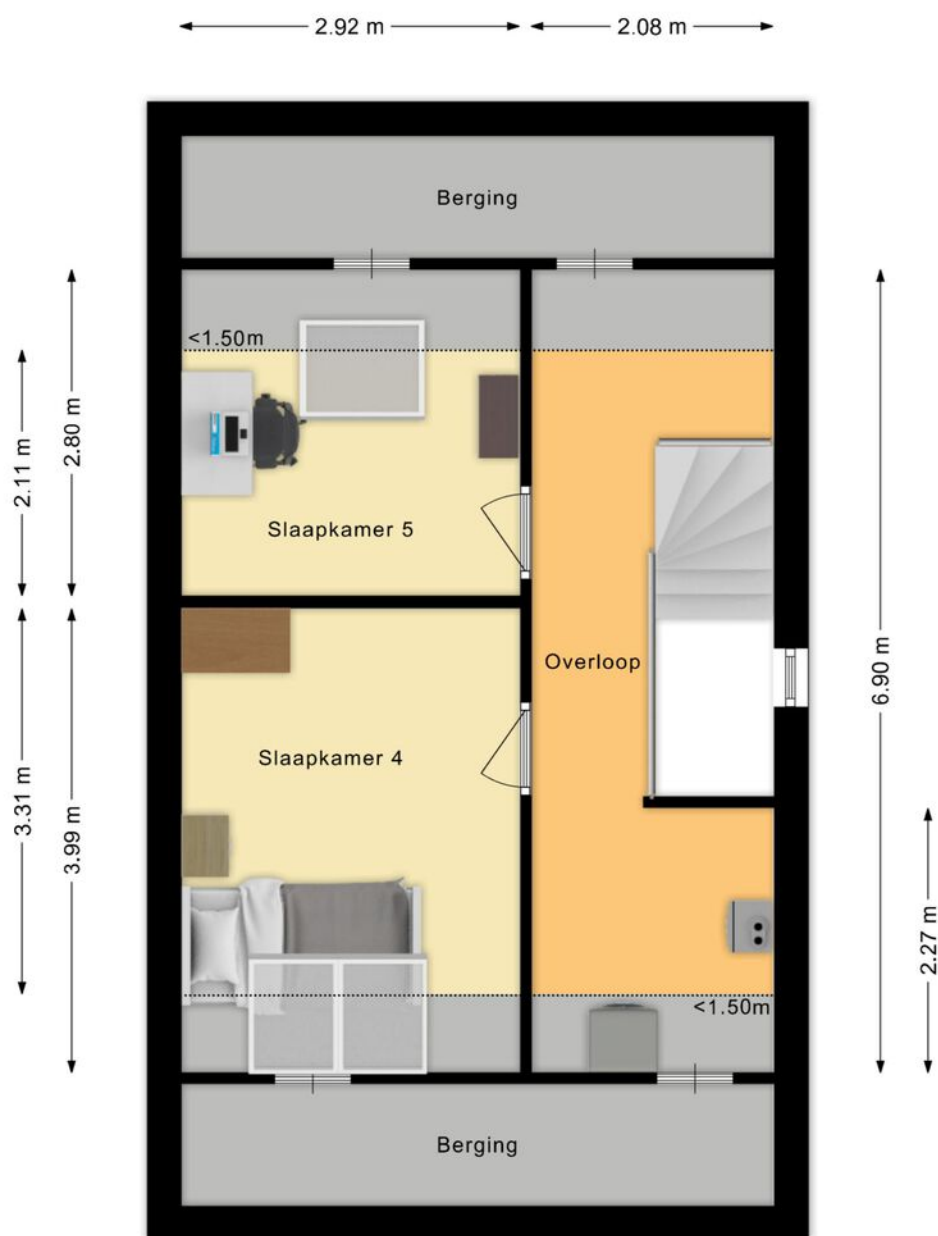


Plattegrond | Verdieping



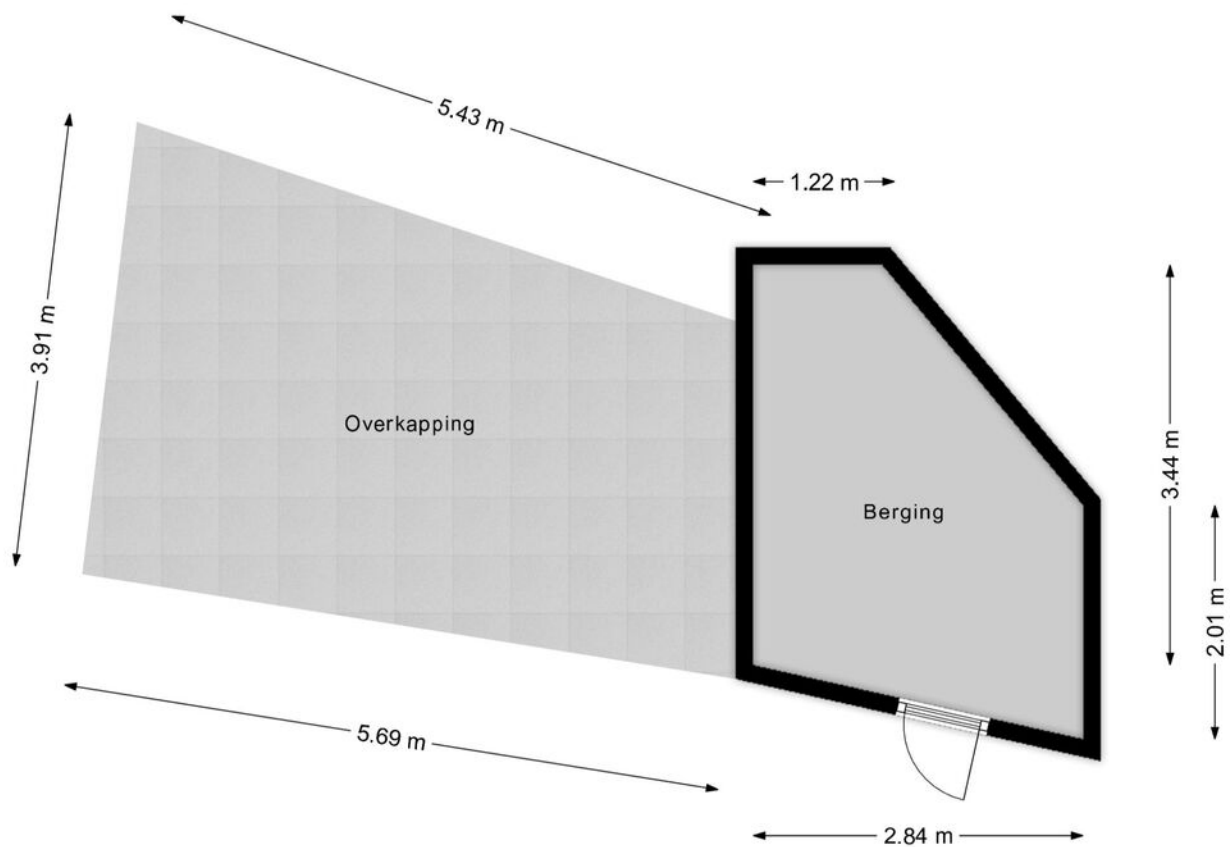


Plattegrond | Tweede verdieping





Plattegrond | Berging





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Sportlaan 64 Almkerk

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 achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige: verschillende meubels	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond en 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e en 2e verdiepingen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages: Alle verdiepingen	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Overige: Gordijnen begane grond achterzijde	☐	☒	☐	☐

Sportlaan 64 Almkerk



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e en 2e verdieping				
Overige: PVC vloer begane grond	☒	☐	☐	☐
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: koelkast schuur	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem
Sectie E
Perceel 2853

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 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.



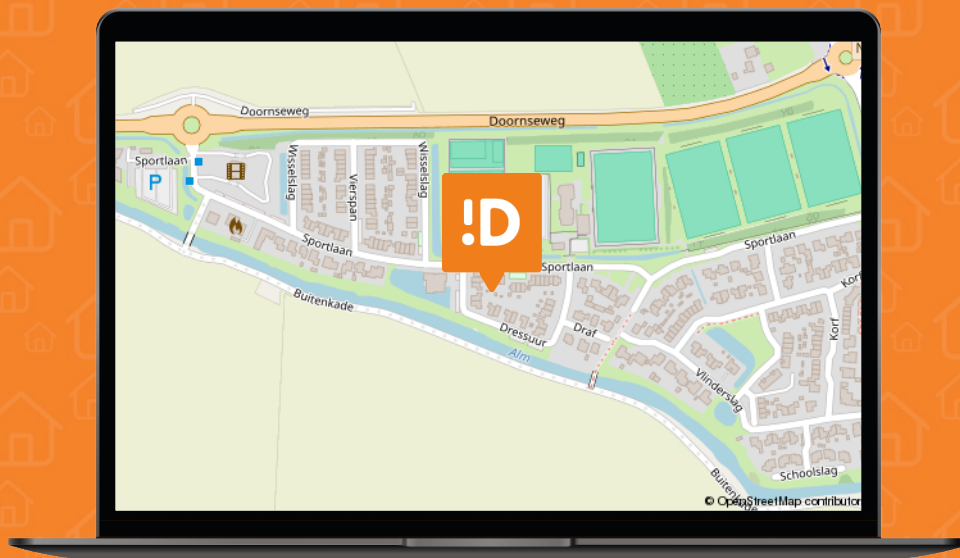


Ruimte voor notities



Sportlaan 64

Almkerk



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt in een rustige, jonge woonwijk in het levendige Almkerk. De buurt heeft een prettige, eigentijdse uitstraling en biedt een fijne woonomgeving voor uiteenlopende huishoudens.

Almkerk kent een actief verenigingsleven en gedurende het jaar worden er verschillende leuke activiteiten georganiseerd. In de directe omgeving zijn tal van sportmogelijkheden te vinden. Bijzonder is bovendien de bioscoop in de straat: een voorziening die je niet snel zo dicht bij huis aantreft. Voor de dagelijkse boodschappen ligt een klein winkelcentrum op slechts circa vier minuten fietsen. Zo combineert deze woning een rustige ligging met goede voorzieningen, een actief dorpsleven en veel natuur in de nabije 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



**Sportlaan 64
Almkerk**

€ 500.000,- 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 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