



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Karaktervolle woning in vesting!



Spieringstraat 4
Woudrichem

€ 365.000,- 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!

Henk-Jan Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

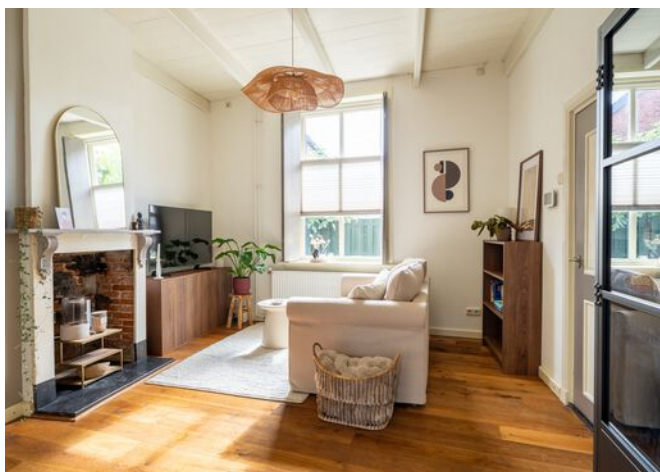
Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Sfeervol wonen midden in de historische vesting van Woudrichem! Deze karakteristieke eindwoning combineert authentieke details met modern wooncomfort.

Met een gezellige woonkeuken, drie slaapkamers, verrassend ruime badkamer en zonnige stadstuin op het westen is het hier heerlijk wonen. En dat alles op een unieke plek, met de vestingwallen, haven, horeca en het veer naar Gorinchem op loopafstand.



Woonoppervlakte
74m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
77m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1930



CV
Remeha, 2025



Energielabel
-



Isolatievormen



Spieringstraat 4, Woudrichem

€ 365.000,- K.K.



Het hele verhaal

Midden in de historische vesting van Woudrichem staat deze bijzonder karakteristieke eindwoning uit 1930. Achter de klassieke gevel gaat een sfeervol stadshuis schuil waarin originele details, zoals balkenplafonds, authentieke kastjes en klassieke kozijnen zorgvuldig zijn behouden. Tegelijkertijd biedt de woning het nodige comfort: het dak en de muren zijn geïsoleerd en de begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Wonen:

Via de compacte hal bereik je de toiletruimte en de woonkamer. De zichtbare balken, vaste kast, voormalige bedstede en schouw geven deze ruimte een uitgesproken eigen karakter. De schouw is momenteel niet in gebruik, maar vormt wel een markant onderdeel van het interieur. Onder de trap bevindt zich de voormalige bedstede, nu een verrassend ruime kast met zelfs voldoende plaats voor een klein bureau.

Koken:

De halfopen woonkeuken sluit prettig aan op de woonkamer en biedt ruimte om uitgebreid te koken en samen te tafelen. De keukenopstelling past prachtig in het interieur en is uitgerust met een 5-pits gasfornuis met oven, schouw met afzuigunit, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Een klein trapkastje zorgt voor extra voorraadruimte en via de tuindeur stap je de achtertuin in. Op de vloer liggen mooie authentieke originele estriken plavuizen met vloerverwarming. Het is een heerlijke leefruimte.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Eén kamer wordt momenteel gebruikt als wasruimte en beschikt over de wasmachine- en drogeraansluiting, maar kan ook als slaap-, werk- of hobbykamer worden ingericht. Een vaste trap geeft toegang tot de zolderverdieping met een 3e slaapkamer. Het is een sfeervolle ruimte met dakraam.

Baden:

Op de verdieping vind je ook de ruime, complete en lichte badkamer! Compleet uitgevoerd met een inloopdouche, whirlpool bad, wastafelmeubel met veel kastruimte, 2e toilet en designradiator. Een groot dakraam zorgt voor veel licht en extra ventilatie.

Buitenleven:

De gezellige stadstuin ligt op het westen en vormt een beschutte buitenruimte waar vooral in de middag en avond van de zon kan worden genoten. Achter in de tuin staat een praktische berging van circa 5 m² met elektra, geschikt voor fietsen, gereedschap en overige spullen. De tuin beschikt bovendien over een achterom.



Entree | Toilet





Wonen







Koken







Slapen







Baden









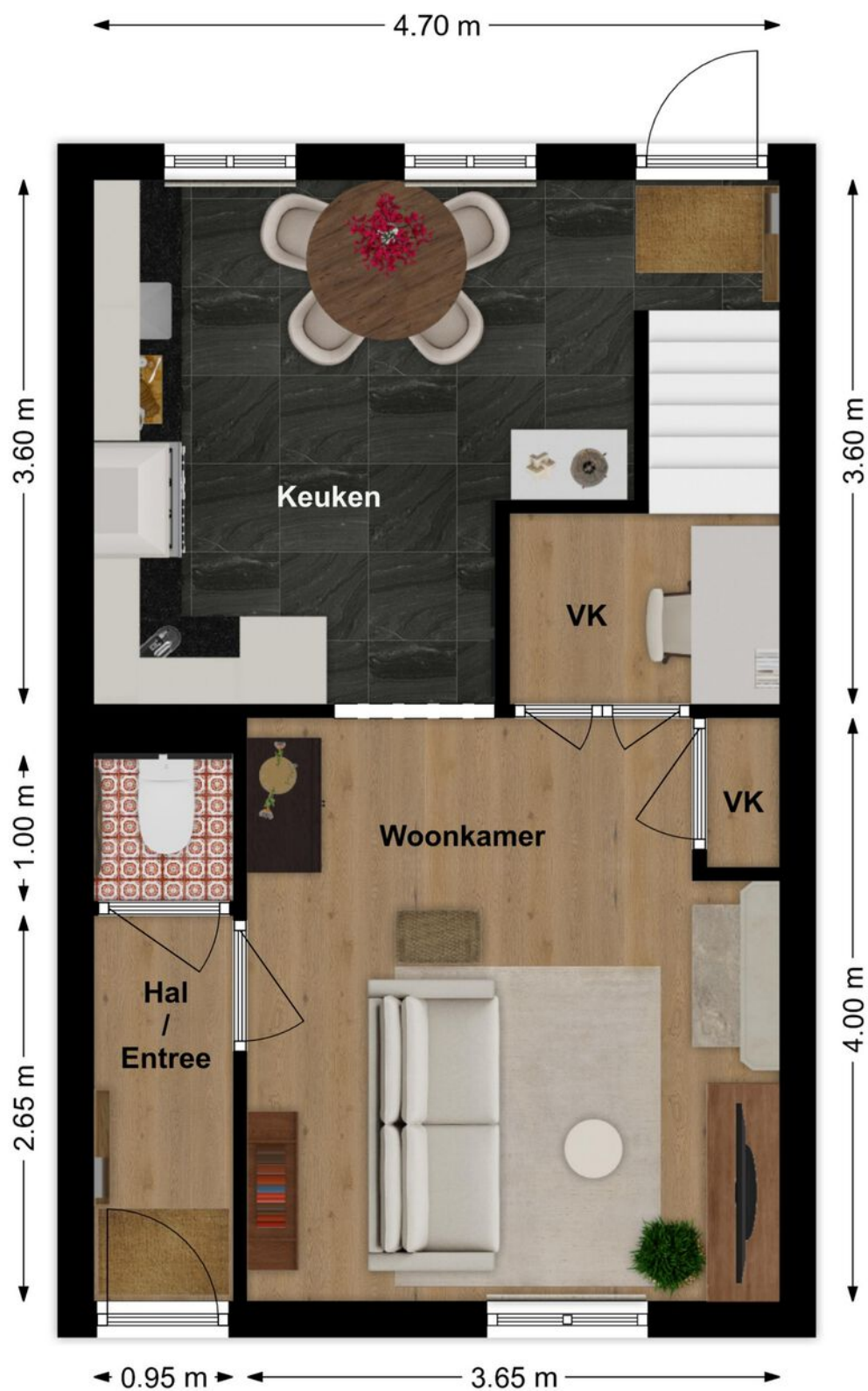


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonvloer, houten verdiepingsvloeren en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie, grotendeels voorzien van muurisolatie en is bijna helemaal uitgerust met dubbel glas. De vloer is waarschijnlijk ook geïsoleerd i.v.m. de vloerverwarming, maar dit is onbekend. Er is een recent geplaatste Remeha cv-ketel aanwezig uit 2025 en de meterkast heeft 7 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- De woning ligt in een gebied met een beschermd stadsgezicht.
- 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 | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



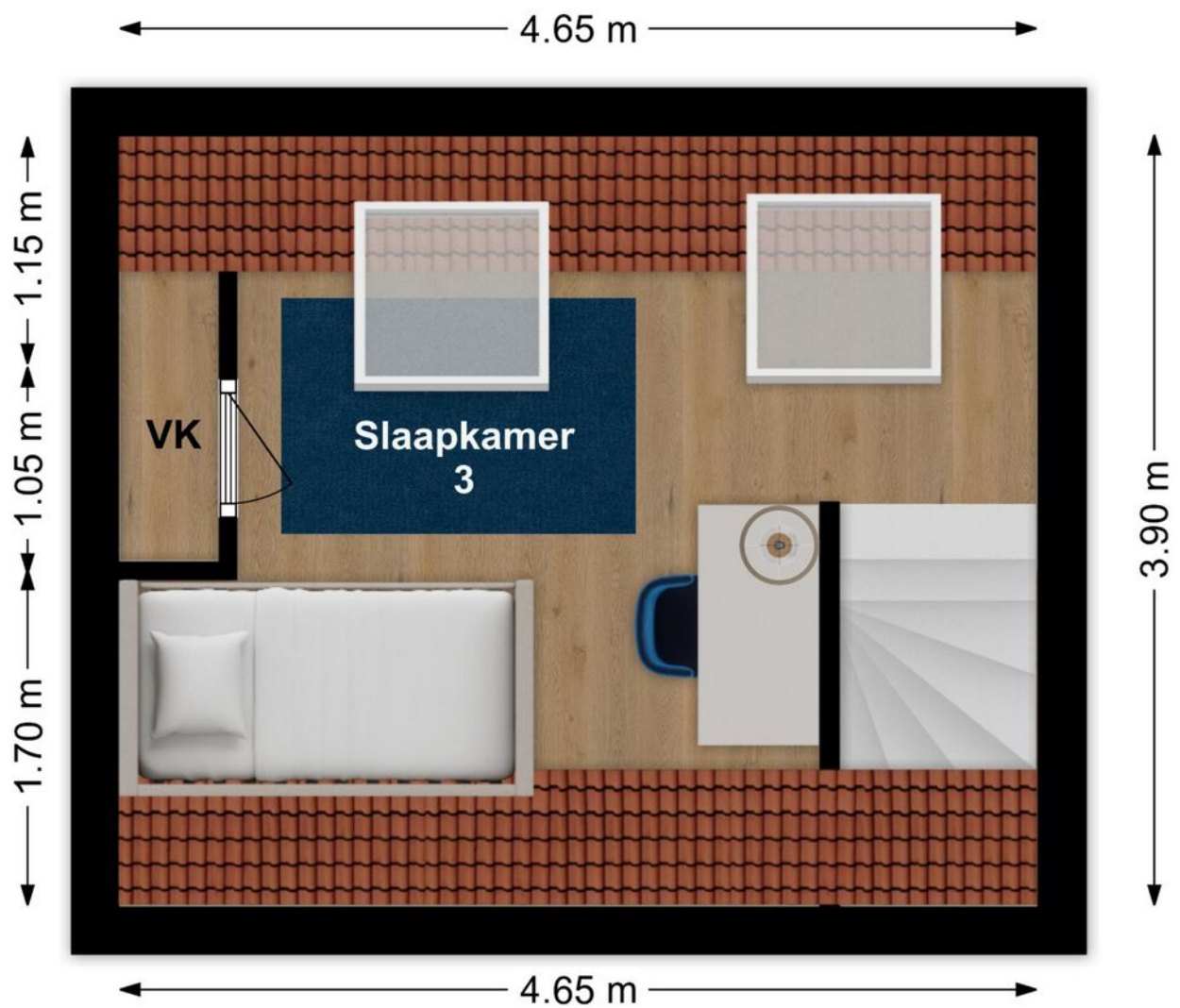


3D Plattegrond | Verdieping



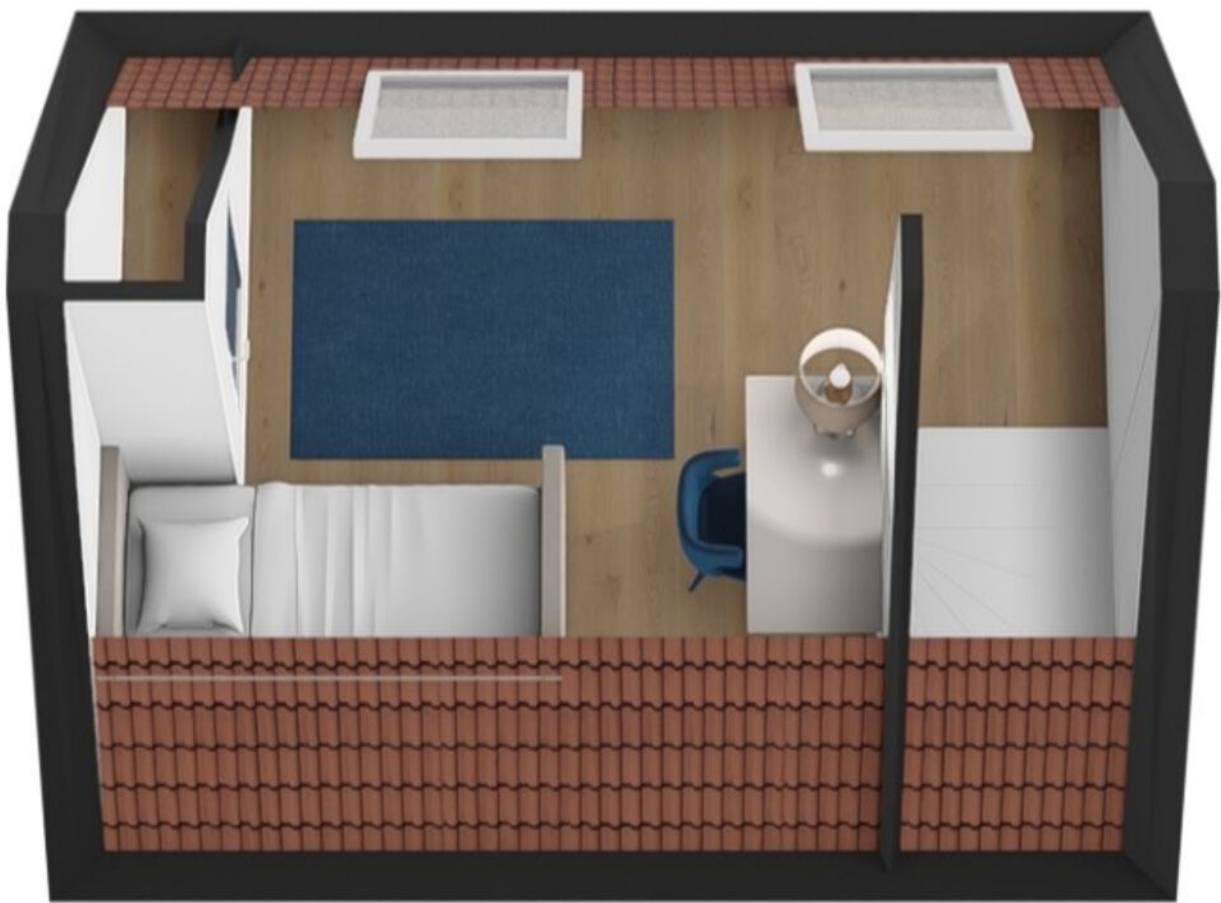


Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Spieringstraat 4, Woudrichem

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	☐	☐	☐	☒
Tuinbank + kussens	☐	☐	☒	☐
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 hordeur achterzijde	☒	☐	☐	☐
Koolmonoxidemelder zolder	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Spieringstraat 4, Woudrichem



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Kleed zolder	☐	☒	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐
Lamp keuken	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Spieringstraat 4, Woudrichem



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Stellingkast bedstede + witte lage kast zolder	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Kapstok keuken	☐	☒	☐	☐
Kapstok gang	☒	☐	☐	☐
Ikea paxkast met verlichting, secretaire bedstede	☐	☐	☒	☐
Wit kast badkamer, witte kast kleine kamertje	☐	☐	☒	☐

Aanvullende opmerkingen: Verlichting in woonkamer, toilet beneden, grote slaapkamer en badkamer gaan mee, overige blijft achter.



Uw referentie: Spieringstraat 4



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.



Spieringstraat 4 Woudrichem



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt aan een idyllisch en rustig straatje, midden in de historische vesting van Woudrichem. Winkeltjes, restaurants, terrassen, de stadshaven en de karakteristieke vestingwallen bevinden zich op loopafstand. Het voet- en fietsveer naar Gorinchem vaart het hele jaar volgens een vaste dienstregeling; aan de overkant wandel je rechtstreeks de binnenstad in, met een ruim aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: het moderne winkelcentrum van Woudrichem ligt op fietsafstand en biedt onder meer twee supermarkten, een bakker, drogist en de Action. Daarnaast nodigt de waterrijke omgeving uit tot wandelen, fietsen en varen. De vesting maakt deel uit van de Hollandse Waterlinies.



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



**Spieringstraat 4
Woudrichem**

€ 365.000,- 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