



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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

**Superleuke & gezellige
gezinswoning!**



Pieter Maasstraat 7
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!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

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



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

In het sfeervolle vestingstadje Woudrichem staat deze verzorgde en instapklare eengezinswoning, waar comfort en gemak samenkomen. Met een lichte woonkamer, moderne keuken, drie slaapvertrekken en energielabel A biedt de woning volop woonplezier. Ook buiten is het genieten in de ruime achtertuin op het westen. Een fijne plek waar je je direct thuis voelt!



Woonoppervlakte
90m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
151m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1960



CV
Intergas, 2022



Energielabel
A



Isolatievormen
dak- en muurisolatie,
dubbelglas



Pieter Maasstraat 7, Woudrichem

€ 365.000,- K.K.



Het hele verhaal

Instapklaar snoepje!

In het geweldige en gezellige vestingstadje Woudrichem vind je deze instapklare en supergoed onderhouden eengezinswoning waar je écht zo in kunt. Het is zo'n huis waar door de jaren heen bijna alles wel een keer is aangepakt, vervangen of verbeterd. Netjes, verzorgd en helemaal klaar voor de volgende bewoners! Binnen vind je een fijne en lichte woonkamer, een moderne en frisse keuken, twee slaapkamers op de eerste verdieping én een verrassend ruime zolderkamer met grote dakkapel. Ook op het gebied van verduurzaming zit je hier goed. De woning beschikt onder andere over zonnepanelen, airconditioning, een recente cv-installatie en energielabel A. Aan de buitenzijde bevinden zich aluminium kozijnen. De dakkapel op zolder is voorzien van een kunststof kozijn. Alle ramen zijn uitgevoerd als draai-kiepramen en voorzien van inzethorren en rolluiken. Lekker praktisch en weinig onderhoud dus! En buiten? Daar word je minstens zo blij van. De achtertuin is lekker ruim, verzorgd aangelegd en gunstig gelegen op het westen. Een heerlijke plek om na het werk nog even van de zon te genieten. Kortom: spullen pakken, verhuizen en wonen maar!

Wonen & koken

Via de verzorgde entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal. Hier vind je het moderne toilet, de meterkast, trapopgang naar de verdieping en een handige vaste kast onder de trap. Vanuit de hal zijn zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar. De woonkamer is een fijne en vooral lichte leefruimte met o.a. houtkachel. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er lekker veel daglicht naar binnen. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel. De keuken is fris, modern en uitgevoerd in neutrale kleurstellingen. Altijd goed! Er is volop bergruimte en de keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser. Vanuit de eethoek loop je via de openslaande tuindeuren zo de achtertuin in. Ook vanuit de keuken stap je via een aparte deur makkelijk naar buiten. Ideaal.

Slapen & baden

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, de overloop, een praktische waskast en de badkamer. De badkamer is keurig afgewerkt en goed onderhouden. Je beschikt hier over een douche, ligbad en een wastafelmeubel. De slaapkamers zijn voorzien van aluminium kozijnen en (op zolder elektrische) rolluiken. Beide slaapkamers op de eerste verdieping beschikken over praktische vaste kasten. En dan de zolder! Een verrassend ruime extra verdieping met een grote dakkapel en lekker veel ruimte. Een ideale plek voor een derde slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of een combinatie daarvan.



Buitenleven

De voortuin is praktisch en speels ingericht. Leuk om te zien én weinig onderhoud. Topcombinatie! Maar achter word je pas echt blij. De achtertuin is ruim, zonnig en met veel aandacht aangelegd. Mooie plantenborders, staptegels, verschillende plekje om lekker buiten te zitten en misschien wel het mooiste gras van Woudrichem. Mooi gras, man! Achter op het perceel staat een ruime, stenen berging voor de fietsen, tuinkussens en andere spullen. De ligging op het westen maakt het plaatje compleet: hier kun je op mooie dagen tot lekker laat van de zon genieten.

Locatie

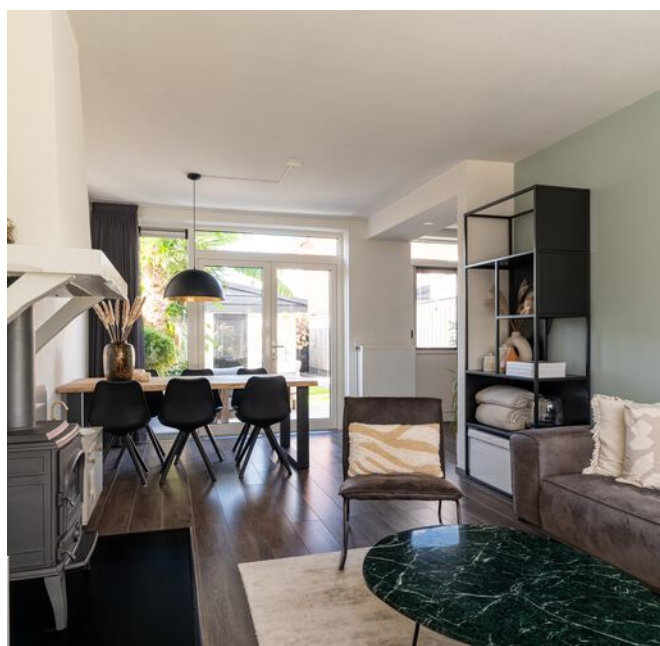
Je woont hier op een rustige en prettige plek in Woudrichem, terwijl alles wat je nodig hebt dichtbij is. De historische vesting, het water en de prachtige groene omgeving liggen praktisch om de hoek. Ideaal voor een rondje wandelen, fietsen, hardlopen of gewoon even lekker naar buiten. Ook voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen hoef je Woudrichem niet uit. En moet je voor werk of studie wat verder weg? Dankzij de gunstige ligging zijn plaatsen als Gorinchem, Breda en Utrecht goed bereikbaar.

Een keurig onderhouden woning, lekker veel ruimte, een fijne tuin en een prachtige woonomgeving. Instapklaar noemen ze dat. Wij noemen het vooral een heel leuk huis!



Hal | Entree







Koken







Overloop | Wasruimte





Slapen

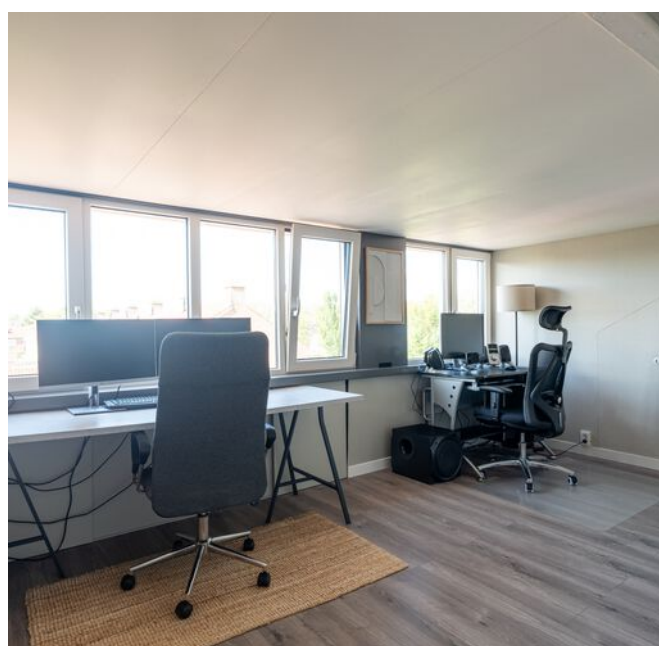
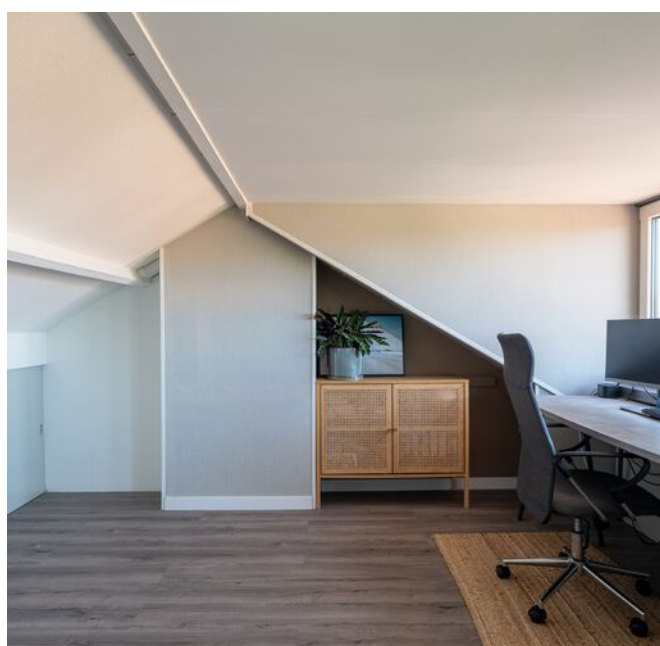






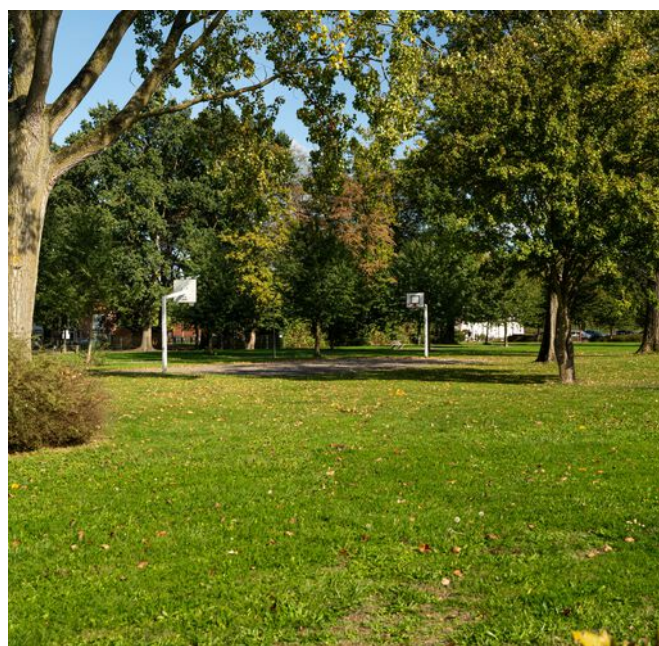
Baden













Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer van beton, evenals de vloeren van de hal en de keuken. De vloer van de woonkamer bestaat uit houten delen. De verdiepingvloer is van beton en de vloer van de zolderetage bestaat uit houten delen. Het pand is grotendeels voorzien van aluminium kozijnen, met uitzondering van de dakkapel op zolder, die is voorzien van kunststof kozijnen. Het geheel is met pannen gedekt.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar woonhuis 1960;
 - cv-opstelling, type Intergas, bouwjaar 2022, energielabel A;
 - indicatie gewenste oplevering februari 2027

Volgens de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen' voldoet de zolderruimte formeel net niet aan de eisen om volledig als woonoppervlakte te worden aangemerkt. De vereiste minimale hoogte van 2,00 meter wordt op deze verdieping namelijk net niet gehaald. Gezien de geringe afwijking en het feitelijke gebruik van de ruimte is er in overleg met verkoper voor gekozen deze vierkante meters in de verkoopinformatie wel mee te nemen als woonoppervlakte. Koper wordt hierover uitdrukkelijk geïnformeerd en dient er rekening mee te houden dat de vermelde woonoppervlakte hierdoor afwijkt van de oppervlakte conform de geldende meetinstructie.

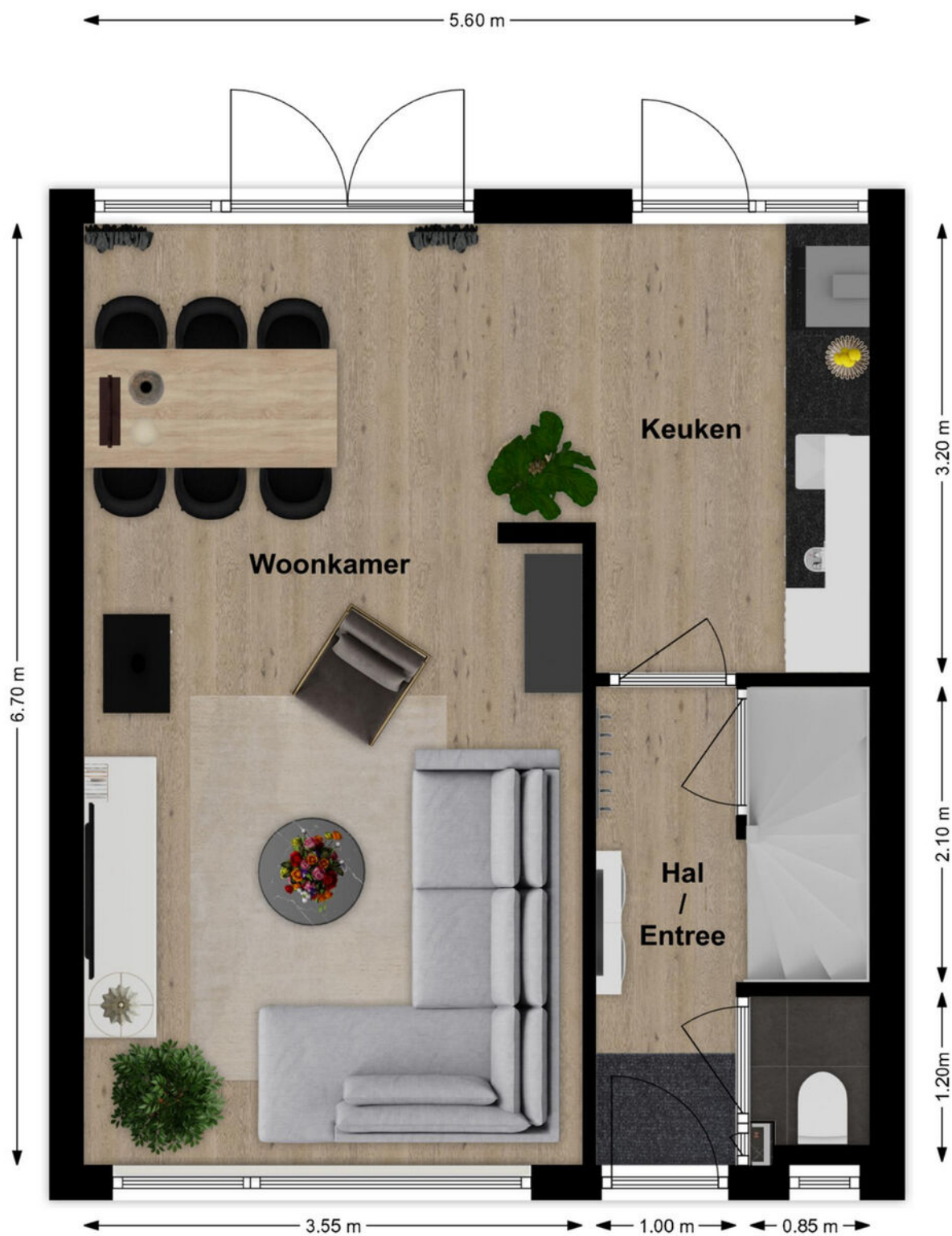
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

- 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



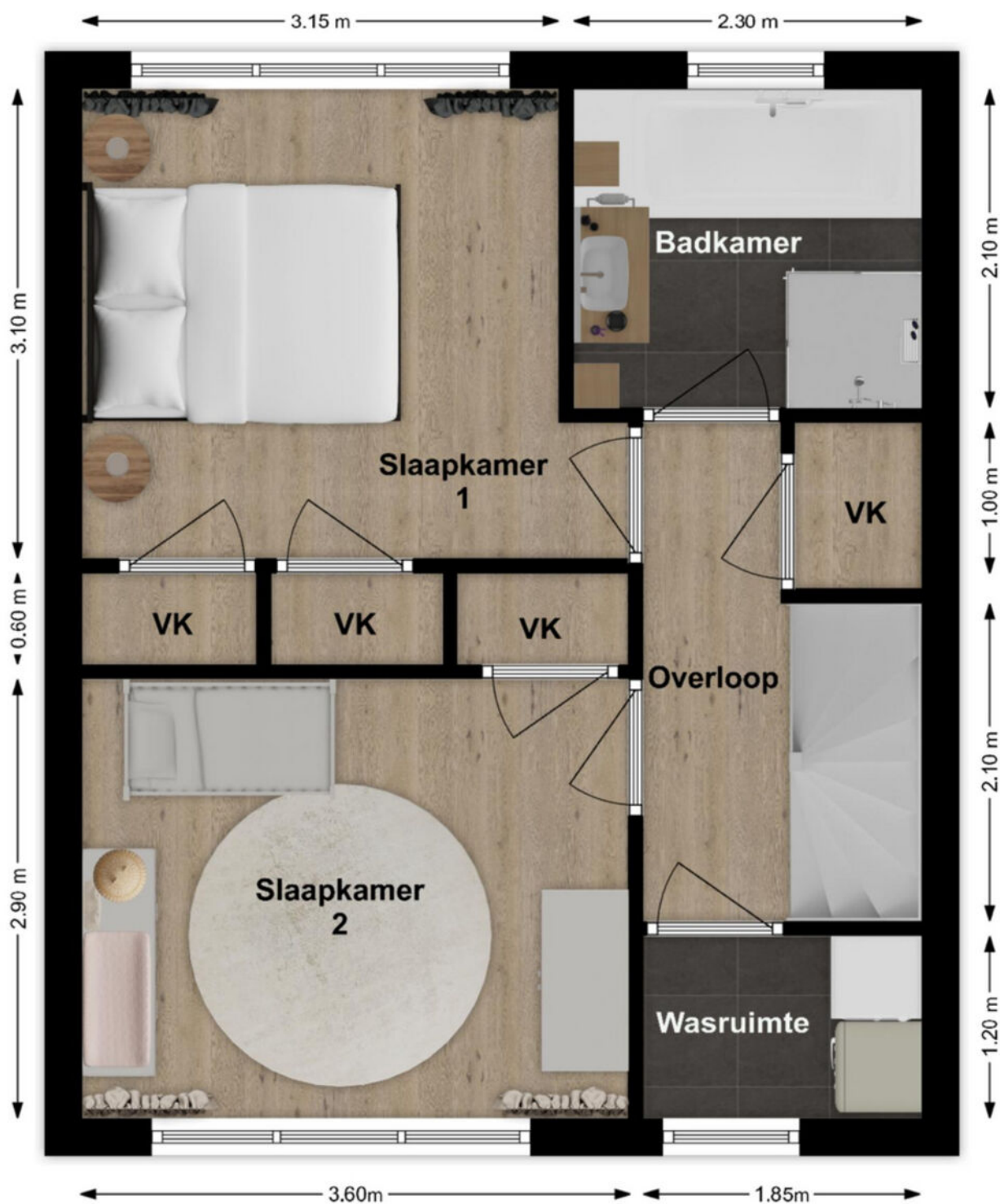


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



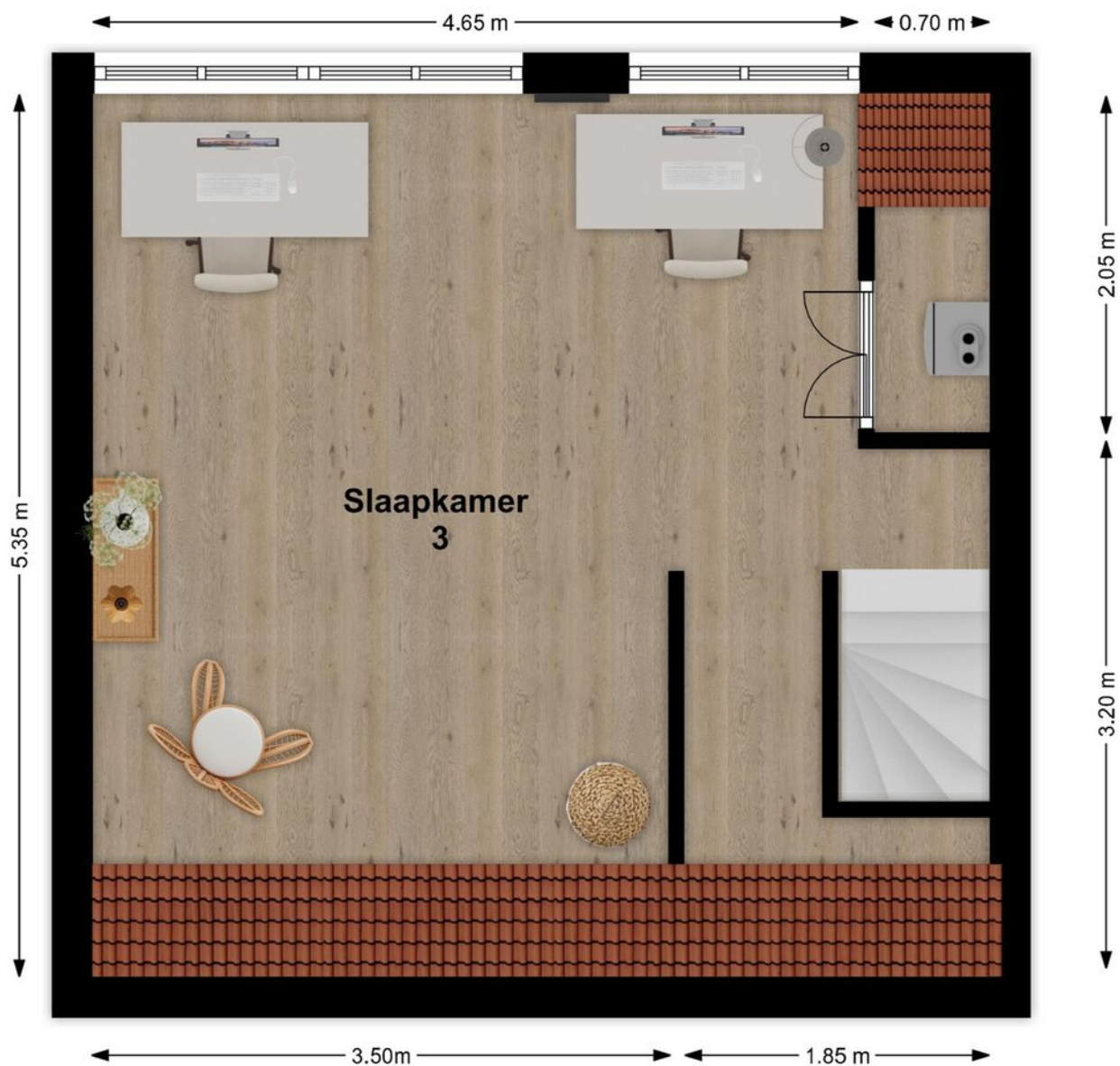


3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Pieter Maasstraat 7 4285CA 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 (Bananenplanten)	☐	☒	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overig	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:Alle	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:boven en beneden	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages: beneden/woonkamer	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒

Pieter Maasstraat 7 4285CA Woudrichem



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: Houthok zonder inhoud + kachel toebehoren	☒	☐	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐
Overige: 3 plafondlampen verdieping 1 blijven achter	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Pieter Maasstraat 7 4285CA Woudrich



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige: TV-meubel + stalen zwarte kast	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige	☐	☐	☐	☒
Aanvullende opmerkingen:				



Energie label woningen

Registratienummer
213930614

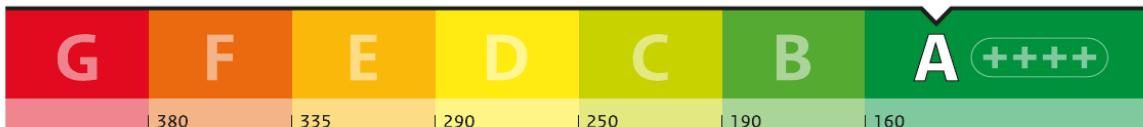
Datum registratie
10-10-2026

Geldig tot
05-10-2036

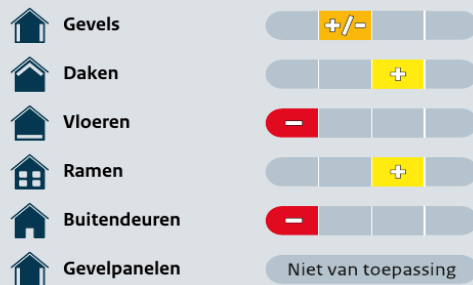
Deze woning heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) **144,81 kWh/m²**



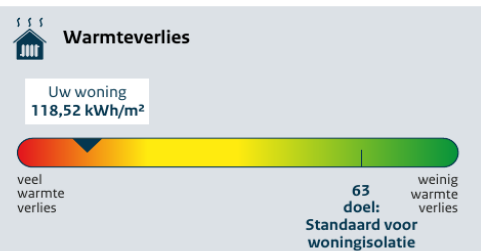
Isolatie van uw woning



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	3.440 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] **32,77**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **20,5**

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **klein**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Pieter Maasstraat 7
4285CA Woudrichem

Bouwjaar
1960

Woningtype
Tussenvoning

Gebruiksoppervlakte
94 m²



Energieadviseur
A.M. Ceelen



Kadastrale kaart

Uw referentie: Pieter Maasstraat 7



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 1032

kadaster

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.



Pieter Maasstraat 7

Woudrichem



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Je woont hier op een rustige en prettige plek in Woudrichem, terwijl alles wat je nodig hebt dichtbij is. De historische vesting, het water en de prachtige groene omgeving liggen praktisch om de hoek. Ideaal voor een rondje wandelen, fietsen, hardlopen of gewoon even lekker naar buiten. Ook voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen hoef je Woudrichem niet uit. En moet je voor werk of studie wat verder weg? Dankzij de gunstige ligging zijn plaatsen als Gorinchem, Breda en Utrecht goed bereikbaar.



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



**Pieter Maasstraat 7
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!



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 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