



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Molenstraat 13**

4286 AP Almkerk

**€ 550.000 k.k.**



Perceel opp.  
**306 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**ca. 495 m<sup>3</sup>**



## Over de woning

Deze half vrijstaande woning met grote uitbouw, riante achtertuin met overkapping en garage is gelegen in de kern van het dorp Almkerk. De woning is gebouwd omstreeks 1976, heeft een inhoud van ca. 495 m<sup>3</sup> en is gelegen op een perceel van 306 m<sup>2</sup>. De fundering waarop het woonhuis, garage en de aanbouw (2021) rust is geheel geheid. Deze aanbouw is hierdoor geschikt voor prefab opbouw. Dit houdt in dat elke bestaande verdieping van 96 m<sup>2</sup> met ca. 21 m<sup>2</sup> vergroot zou kunnen worden, waardoor er ineens 3 appartementen van 117 m<sup>2</sup> ontstaan. Hierdoor wordt het ook een aantrekkelijk object voor de zorg voor elkaar als familie.

Ook qua duurzaamheid is dit een aantrekkelijk object; de woning heeft een energielabel A. De vloer op de gehele begane grond is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. Overal is dubbel glas aanwezig. Aan de voorzijde zijn er op het dak 12 zonnepanelen aangebracht. Daarnaast wordt de woning verwarmd en van warm water voorzien door een hybride systeem van warmtepomp en CV ketel (Intergas Kompakt HRE uit 2019). Warm water in de keuken komt van een close-in boiler.



## Begane grond

De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant. Hier komt u binnen in de hal, die toegang geeft tot het toilet, een praktische uitgebreide elektriciteits- en bergkast/garderobe/en de woonkamer. De toiletruimte is voorzien van hangend toilet, urinoir en een wastafelmeubel.

De riante woonkamer (ca. 24 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning. Hier heeft u een leuk uitzicht over de straat. De industriële schuifdeur geeft een ruimtelijk effect. In de L vorm van de woonkamer aan de straatzijde is nu een kantoor gecreëerd met losstaande room dividers.

De luxe keuken en het eetgedeelte bevinden zich in de uitbouw. De keuken heeft een recht aanrechtblok, een spoel-/kookeiland en een bar. Qua apparatuur is de keuken voorzien van een close-in boiler, granieten aanrechtblad, spoelbak, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, koelkast, grote oven, vaatwasser, combi-oven en wijnkast. Ook is hier airco aanwezig. Met voldoende plaats voor een grote eettafel en een schitterend uitzicht over de tuin, is dit een heerlijke ruimte in het huis!















## Eerste verdieping

Op de verdieping een overloop met drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van airco en internetaansluitingen. Een deur in de badkamer geeft toegang tot het dakterras/ aanbouw (5.75 x 3.70). Op de slaapkamer aan de achterzijde is een wastafelmeubel met kastruimte aanwezig. De badkamer is voorzien van toilet, douche, ligbad en wastafelmeubel met veel kastruimte.









## **Tweede verdieping**

Via de vaste trap komt u op de overloop van de tweede verdieping. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, de hybride CV- / warmtepompinstallatie en de warmteboiler. Daarnaast is er veel bergruimte gecreëerd. De slaapkamer op zolder is voorzien van een dakraam en veel bergruimte achter de knieschotten.





## Tuin

Onder de riante overkapping/veranda van ca. 5.00 x 8.00 kunt u heerlijk buiten zitten, ongeacht het weer. Er is een houtkachel aanwezig en meer dan voldoende ruimte voor een zithoek, zwembad of jacuzzi. Mocht u liever in de buitenlucht willen zitten, dan biedt deze tuin u meerdere mogelijkheden. Wilt u op het vlonderterras zitten achter de woning, of toch liever midden in de tuin op het betegelde terras? Alles is mogelijk! Door de groene haag en de bamboe schuttingdelen zit u in ieder geval altijd lekker beschermt.









## **Ligging en locatie**

Almkerk is gelegen in het Land van Heusden en Altena en ligt voor geheel Nederland zeer centraal. Almkerk maakt deel uit van de gemeente Altena. Almkerk beschikt over een ruim winkelbestand voor de dagelijkse voorzieningen en er zijn 3 basisscholen aanwezig. Er is speelgelegenheid op korte afstand, sportclubs en sportvelden op loopafstand, winkels, natuur, kerken, verenigingen, horeca, service-bioscoop en een golfbaan. Mocht u erop uit willen trekken, dan rijdt u binnen enkele minuten op de A27 of A15.

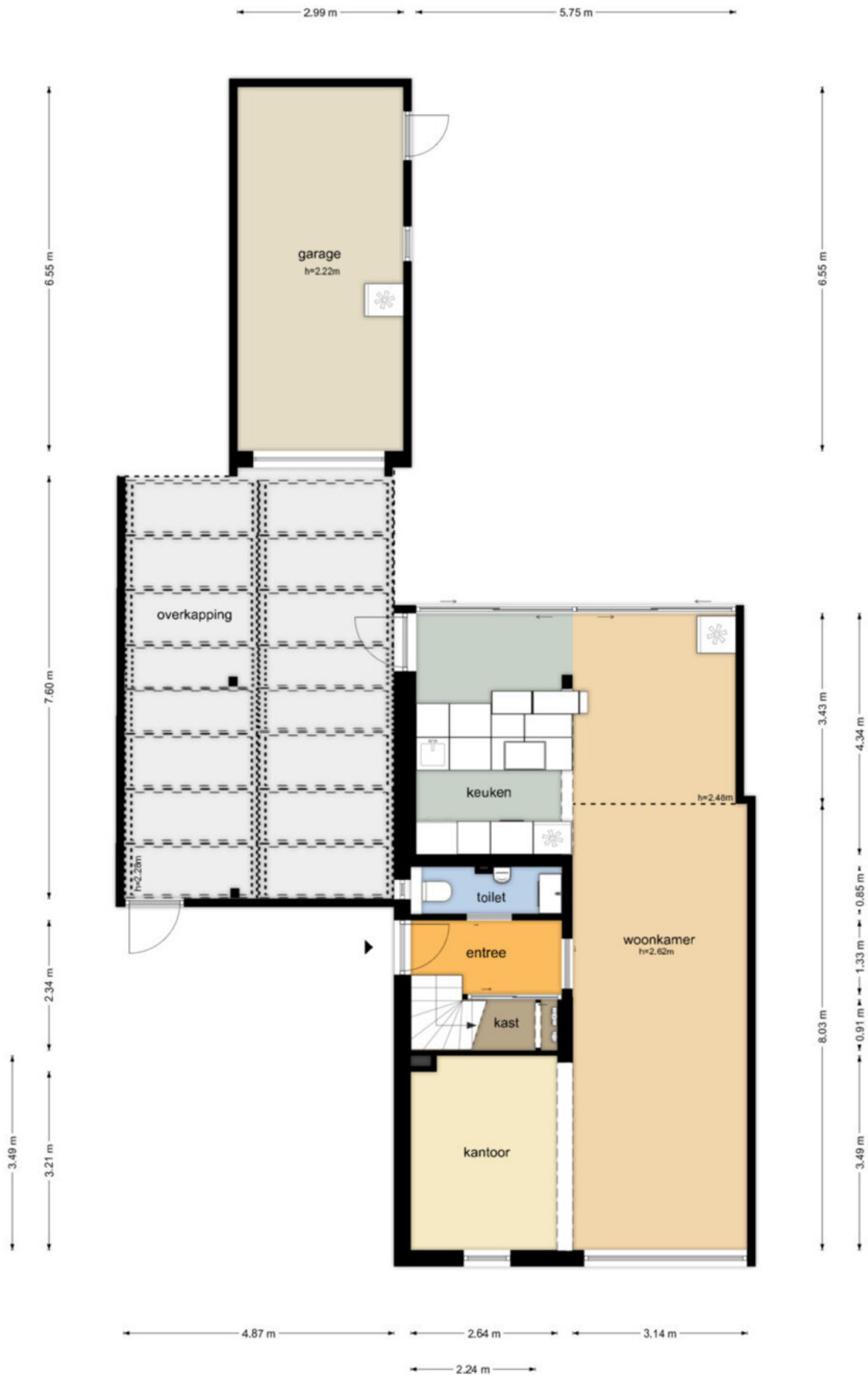


## Kenmerken

Bouwjaar	1976
Perceelgrootte	306 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 495 m <sup>3</sup>
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Kamers	6
Slaapkamers	5
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Locatie	aan rustige weg, in woonwijk

**Vraagprijs**                      **€ 550.000 k.k.**

Molenstraat 13 - Almkerk  
Begane Grond



Molenstraat 13 - Almkerk  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Molenstraat 13 - Almkerk  
Tweede Verdieping

2.74 m      3.19 m



2.74 m      3.17 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



## Eigendomsinformatie ?

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Woudrichem E 941

Kadastrale objectidentificatie: 010180094170000

**Locatie** Molenstraat 13

4286 AP Almkerk

BAG identificatie: 0674010000000906

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 306 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

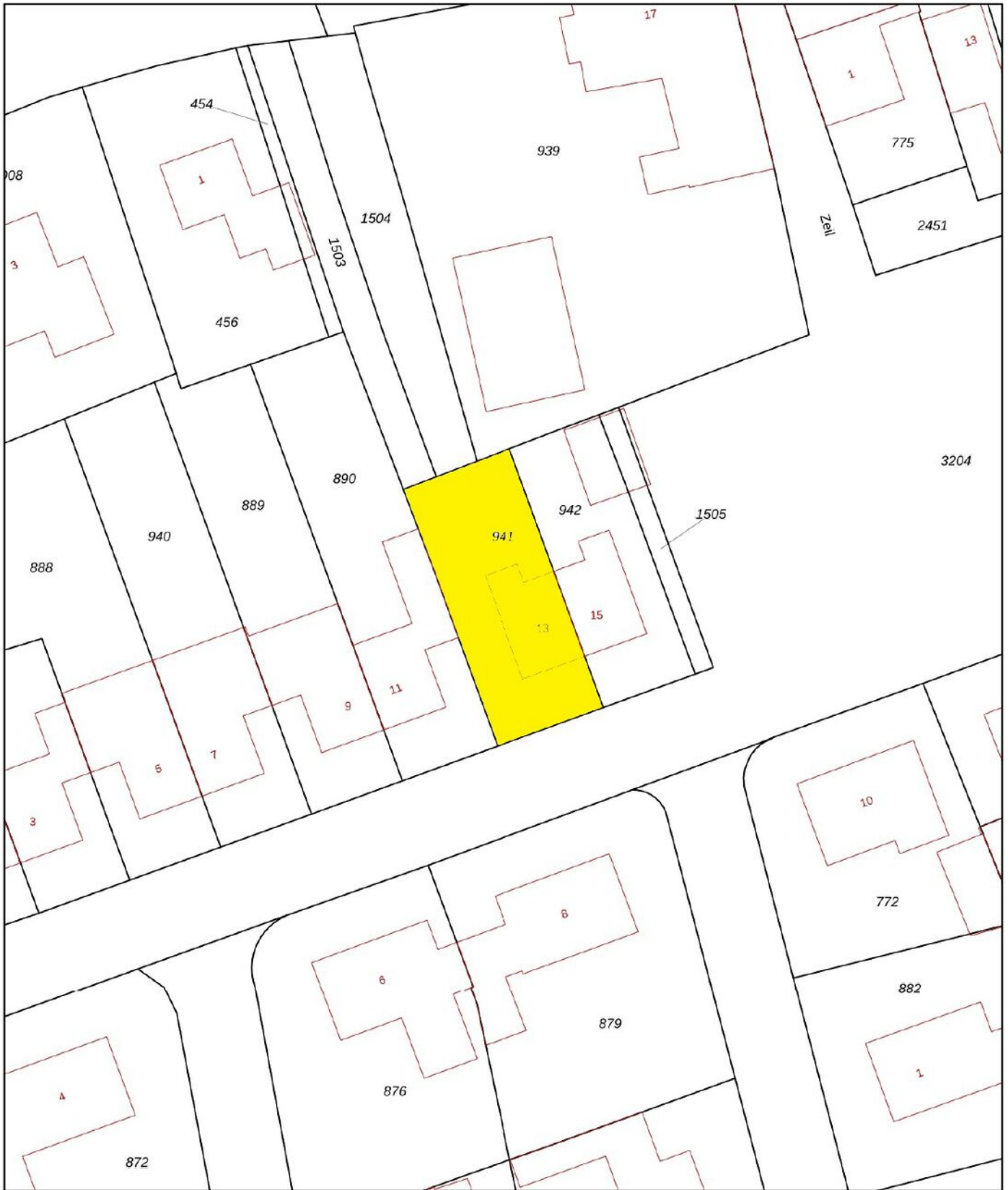
**Coördinaten** 125685 - 420295

**Omschrijving** Wonen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 941</p> <p>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.</p>	
---	---	--

---

# PAANS

---

# MAKELAARS

---

## Colofon

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Paans Makelaars.

Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met Paans Makelaars.

Wij horen graag van u.

### Adres

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

### Contact

0183 - 30 10 00  
[info@paansmakelaars.nl](mailto:info@paansmakelaars.nl)  
[www.paansmakelaars.nl](http://www.paansmakelaars.nl)







---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Adres**

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

**Contact**

0183 - 30 10 00  
info@paansmakelaars.nl  
www.paansmakelaars.nl