

Van Limburg Stirumstraat 45, Almkerk



Mol
Roubos

jij denkt aan thuis | wij aan de rest

€ 495.000,- k.k.

Aan de voorkant merk je het al, dit is geen standaard huis.

Welkom

Je koopt en verkoopt van alles online. Een fiets, tuintafel of gereedschap. Maar als het gaat om een huis? Dan wil je iemand spreken die luistert naar jouw dromen en wensen en die je verwachtingen begrijpt. Deskundig, goed en transparant.

Een huis kopen of verkopen is altijd een spannend proces. Dat lukt het best met een makelaar die bekend is in de regio. Daar zijn er genoeg van. Maar zoek je een no-nonsense makelaar met een berg ervaring en een groot netwerk? Een sparringpartner die luistert, meedenkt, de tijd voor je neemt en goed bereikbaar is? Of eigenlijk, die jou helpt zoals hij of zij zelf ook graag geholpen wil worden? Kies dan voor Mol & Roubos. Ons team bestaat uit mensen van verschillende generaties die zich goed kunnen inleven in elke levensfase, en dus ook in jouw situatie.

Jouw makelaar
Daphne van Maanen

NVM Makelaar - Taxateur
06-57463651 | daphne@molroubos.nl





Buiten begint hier

De voortuin is hier echt onderdeel van het wonen.
Plek voor spelen, zitten en gewoon even buiten zijn.

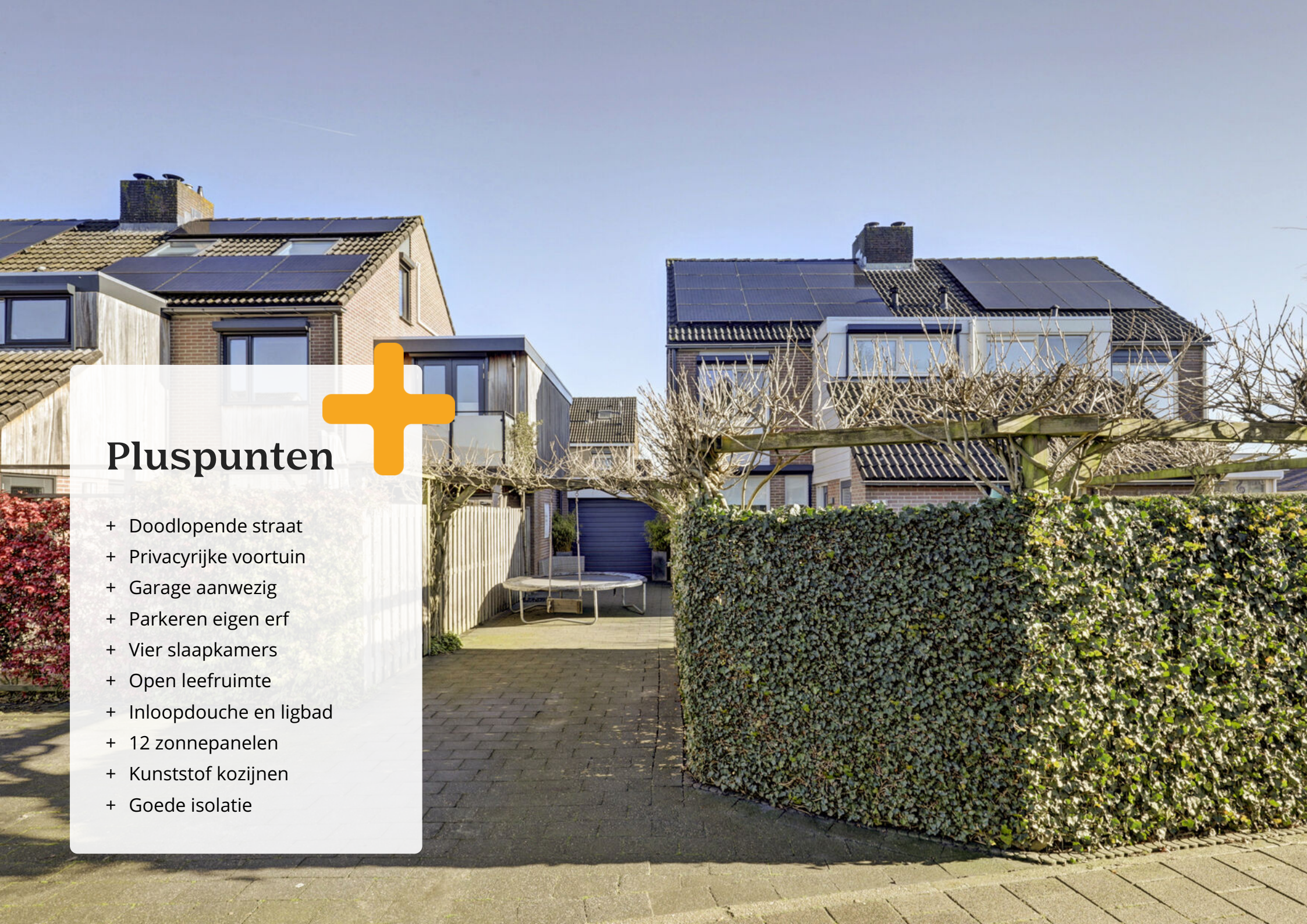
Kenmerken

Type woning	Tweekapper
Woonoppervlakte	130 m²
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	223 m²
Bouwjaar	1982
Energie label	B

Beneden leef je samen in één open ruimte met veel licht en een fijne verbinding naar buiten. Aan de voorkant is ruimte om te spelen of te zitten, terwijl je achter juist rust ervaart. Dat maakt het huis prettig in het dagelijks gebruik. Parkeren kan gewoon op eigen erf en de garage is direct bereikbaar.

Boven zijn er meerdere slaapkamers en een complete badkamer. Op zolder is extra ruimte die je kunt gebruiken zoals het bij jullie past. Met 12 zonnepanelen, grotendeels kunststof kozijnen en goede isolatie staat hier een huis dat niet alleen fijn voelt, maar ook gewoon goed in elkaar zit.





Pluspunten

- + Doodlopende straat
- + Privacyrijke voortuin
- + Garage aanwezig
- + Parkeren eigen erf
- + Vier slaapkamers
- + Open leefruimte
- + Inloopdouche en ligbad
- + 12 zonnepanelen
- + Kunststof kozijnen
- + Goede isolatie



“

Binnenkomen voelt hier
meteen rustig en verzorgd.

”





“

Een open en lichte leefruimte waar koken, tafelen en ontspannen gemakkelijk in elkaar overlopen.

”







He ZON
ga je mee
stralen?
v



Volop groen in de tuin

De tuin is verzorgd aangelegd. Hier
zit je 's zomers heerlijk beschut. Een
fijne plek om buiten te ontspannen.







Koken met uitzicht

Een fijne plek met alles binnen
handbereik en zicht op de voortuin.





“

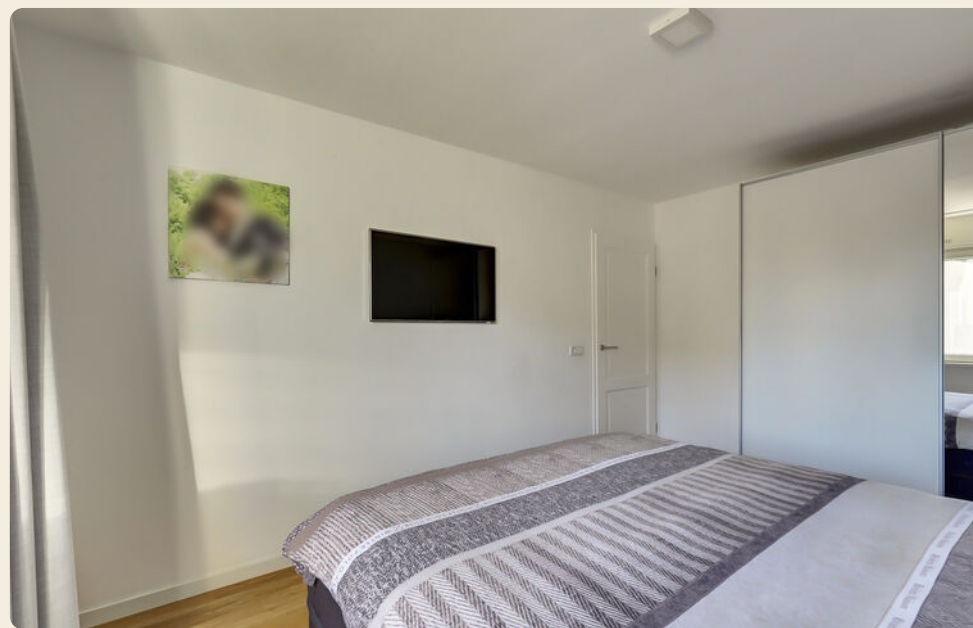
Wordt dit jouw nieuwe
thuis in Almkerk?

”

“

Boven is het net zo verzorgd als beneden. Drie fijne slaapkamers, licht en netjes afgewerkt.

”











Fris en compleet

Ligbad, inloopdouche, toilet en
een dubbele wastafel.

Alles wat je nodig hebt op één plek.

“

Een vaste trap brengt je naar een volwaardige verdieping. Op de voorzolder vind je de wasopstelling en handige bergruimte.

”

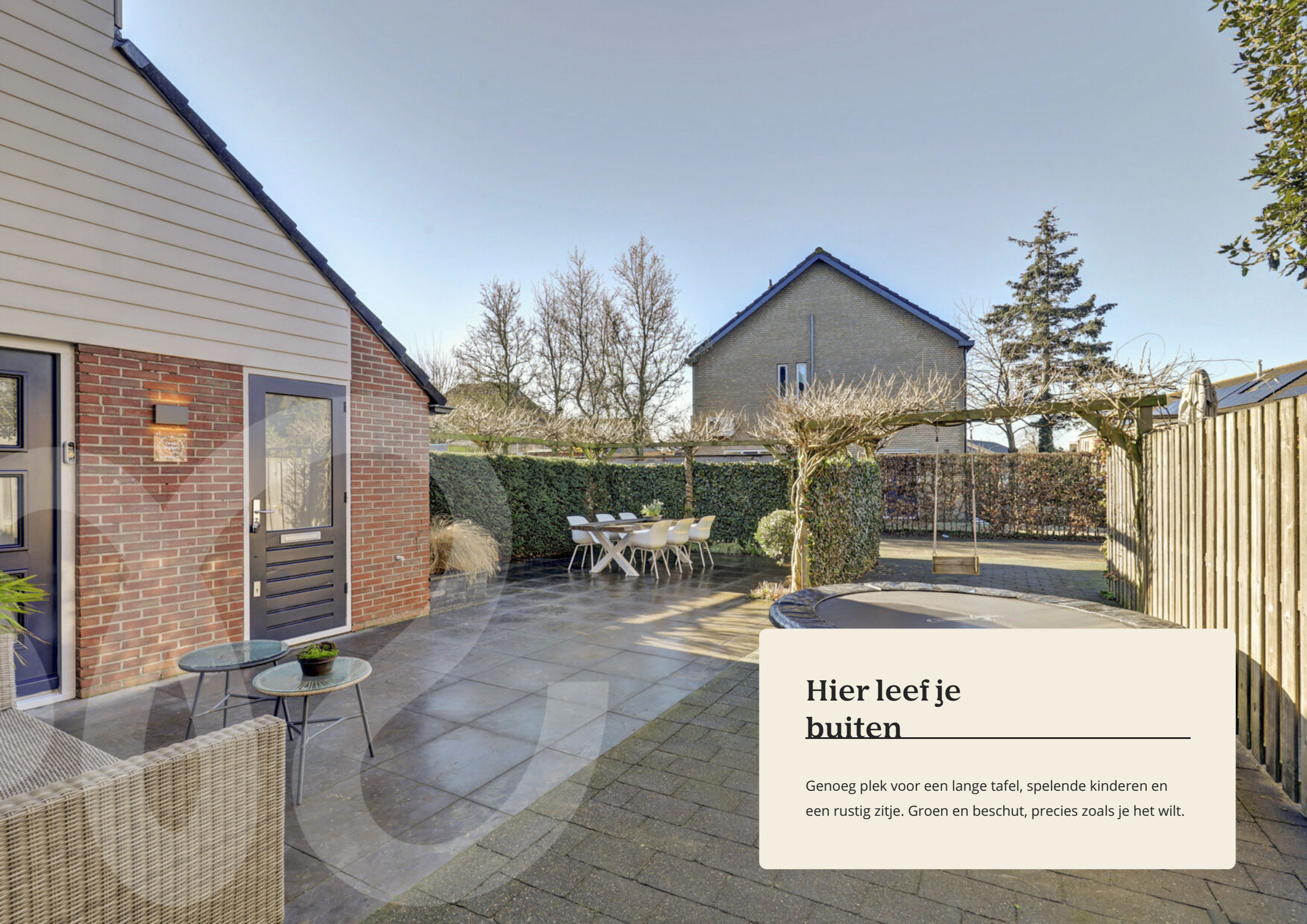


“

Een ruime slaapkamer met prettig
daglicht via het dakraam. Ideaal als
extra kamer of werkplek.

”





Hier leef je buiten

Genoeg plek voor een lange tafel, spelende kinderen en een rustig zitje. Groen en beschermt, precies zoals je het wilt.









Buiten zitten in het groen

Ook in de voortuin kan je heerlijk
beschut zitten door de groene
beplanting.



Hun verhaal



Thuis bij de verkoper

"Wij vielen destijds voor de ruimte en de ligging.
Een ruime twee-onder-een-kapwoning in een doodlopende straat,
in een rustige wijk en toch dichtbij scholen en het winkelcentrum.
Alles dichtbij, zonder dat het druk aanvoelt.

Beneden ligt voor ons het hart van het huis. De woonkamer vloeit
moeiteloos over in de keuken. Geen losse ruimtes, maar één geheel
waar geleefd wordt. Er is altijd zicht op elkaar, altijd contact.
Dat maakte het huis voor ons echt samen.

Wat ons altijd blijft, is hoe vanzelfsprekend het hier voelde.
Een ruim huis waar we ons echt thuis hebben gevoeld.
We hopen dat de nieuwe bewoners hier hetzelfde mogen ervaren."



Het groene hart van Altena

Thuis in Almkerk

Welkom in Almkerk, een veelzijdig en levendig dorp in de gemeente Altena. Omringd door uitgestrekte polders en met een sterke gemeenschap biedt Almkerk een heerlijke plek om te wonen en te leven.

Almkerk heeft een gunstige ligging, vlakbij de A27. Dit maakt het dorp goed bereikbaar en zorgt ervoor dat steden als Breda, Utrecht en Gorinchem snel te bereiken zijn.



Een hechte gemeenschap

In Almkerk staat verbinding centraal. Het is een plek waar burens elkaar kennen, kinderen veilig buiten kunnen spelen en iedereen welkom is. Dankzij de vele verenigingen en activiteiten voel je je hier snel thuis.

Het gezellige dorpshart beschikt over winkels, een supermarkt en diverse horecagelegenheden. Ook heeft Almkerk een rijk verenigingsleven en sportfaciliteiten, zoals het moderne sportcomplex Altena. Regelmatig worden er dorpsfeesten, markten en evenementen georganiseerd, wat bijdraagt aan de hechte en gezellige sfeer.

Het dorp biedt een gevarieerd aanbod aan woningen. Van sfeervolle bestaande huizen tot ruime nieuwbouwwoningen in kindvriendelijke wijken, er is hier voor veel woonwensen een passende plek te vinden. De aanwezigheid van scholen, kinderopvang en groene speelruimtes maakt de omgeving aantrekkelijk voor gezinnen.

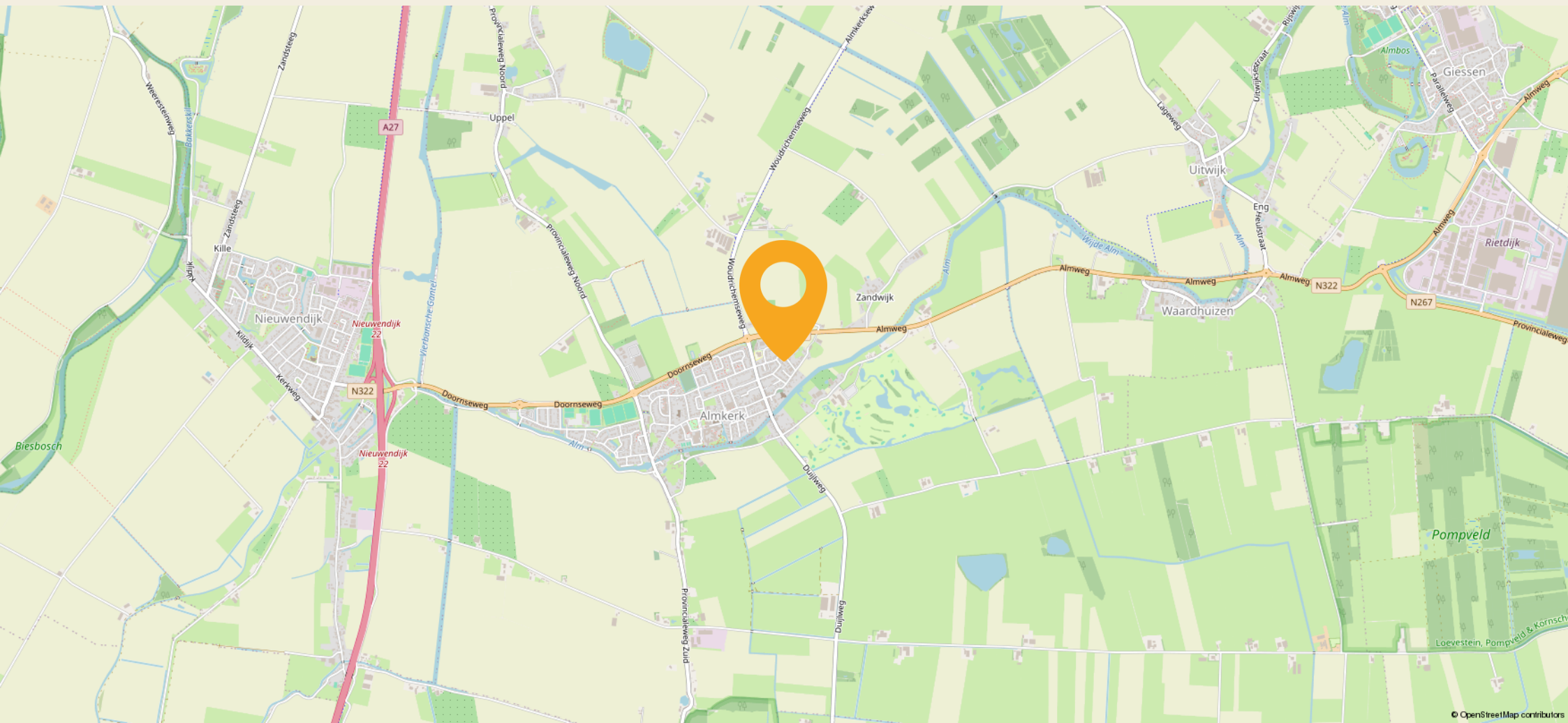
Met zijn groene omgeving, uitstekende voorzieningen en centrale ligging biedt Almkerk het beste van twee werelden. Ontdek zelf de charme van dit gezellige dorp in het hart van Altena.



Locatie *van de woning*

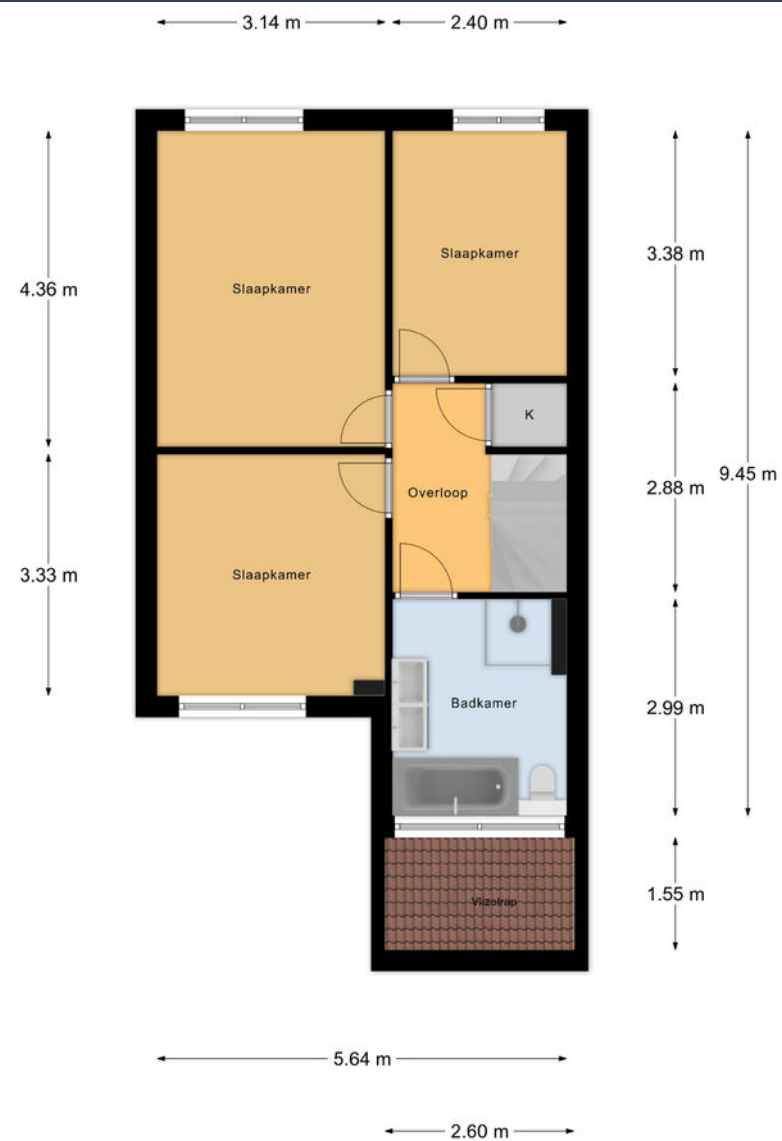
Rustige ligging in een prettige woonwijk, met school, winkels en sport om de hoek.

Alles dichtbij, terwijl je thuis vooral ruimte en rust ervaart.

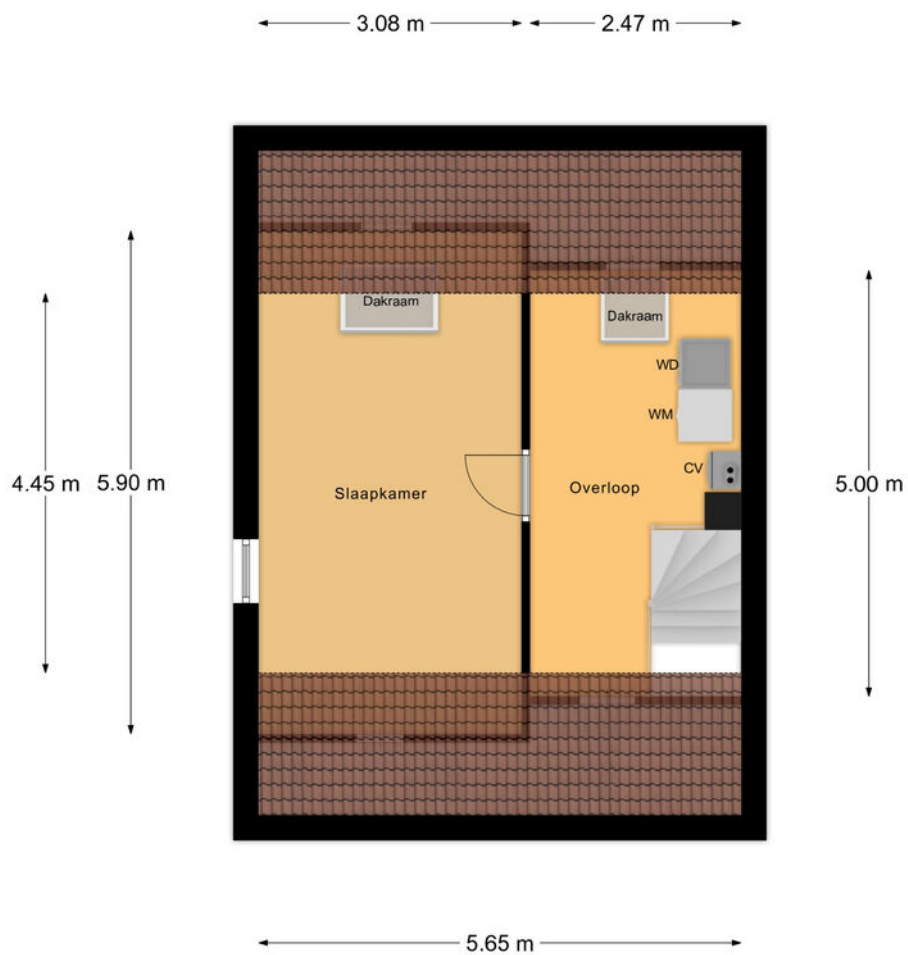




Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Kadastrale kaart

Lijst van zaken

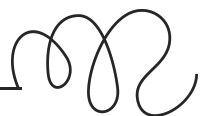
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Rolgordijnen			x
Lamellen			x
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer			x
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder			x
Toiletborstel(houder)			x
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder			x
Badkamer Toiletborstel(houder)			x
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders			x
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler			x
Screens			x
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen			x
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	x		
Buitenverlichting			x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------



Mol Roubos

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Bij Mol & Roubos Makelaardij benaderen we elke klant met een persoonlijke touch. Wij luisteren naar wat jij belangrijk vindt. Veiligheid, scholen, winkels, natuur, wat jouw prioriteiten ook zijn, wij houden er rekening mee. We bieden niet alleen een breed aanbod aan woningen, maar ook deskundig advies over de lokale vastgoedmarkt.

Bij Mol & Roubos staan jouw wensen centraal. We streven ernaar het aankopen en verkopen van een huis zo soepel en stressvrij mogelijk te maken. Met onze lokale kennis en ervaring weet je zeker dat je de beste keuze maakt.



Wat je van ons mag verwachten

Eerlijk en helder advies, altijd afgestemd op jouw situatie

Persoonlijke begeleiding van de eerste bezichtiging tot de laatste handtekening

Rust en overzicht, ook als het spannend wordt

Kennis van zaken, ondersteund door het NVM-keurmerk en voortdurende bijscholing

Geen haast, geen ruis, alleen de juiste informatie, op het juiste moment

28 december 2025

★ 9,5 / 10

Buitenlust 10

Veelvuldige en zorgvuldige communicatie. Grote dienstbaarheid. Een van de drie fotografen is zelfs drie keer op een dag geweest om de lichtval in de tuin goed te fotograferen, inclusief de tuinverlichting die om 22.30 uur aanging!



Share

28 november 2025

★ 9 / 10

Laan der Continenten 27

Uitermate tevreden over de behandeling, begeleiding en deskundigheid! Bij een volgende verkoop zal ik zeker voor deze makelaar kiezen.



Share

22 januari 2026

★ 10 / 10

Fortgracht 17

Integriteit en korte lijnen staan voorop bij de samenwerking met Mol & Roubos. Altijd fijn contact en na een kennismakingsgesprek bleef dit gevoel hangen. Tijdens het proces was het altijd snel schakelen en stond proactiviteit voorop. Was er iets? Dan waren ze goed bereikbaar en werd dit snel opgelost.



Share

Onze mensen



Koen
Mol

Ik hou van klimmen en schaken. Twee sporten die inzicht, creativiteit en doorzettingsvermogen vragen, precies de eigenschappen die ik ook in mijn werk inzet.



Daphne
van Maanen

Ik ben een mensenmens dat luistert naar wat er echt toe doet. Juist het persoonlijke verhaal maakt iedere aan- of verkoop uniek.



Machiel
Mol

Sinds 1997 werk ik met plezier als makelaar, de afwisseling in het vak en het contact met mensen zorgen ervoor dat ik nog steeds van mijn werk geniet.



Rowan
Pak

Samen met mijn partner en twee zoons woon ik in Geertruidenberg. Thuis is het gezellig druk, net als op mijn werk, waar ik energie haal uit de afwisseling en het contact met mensen.



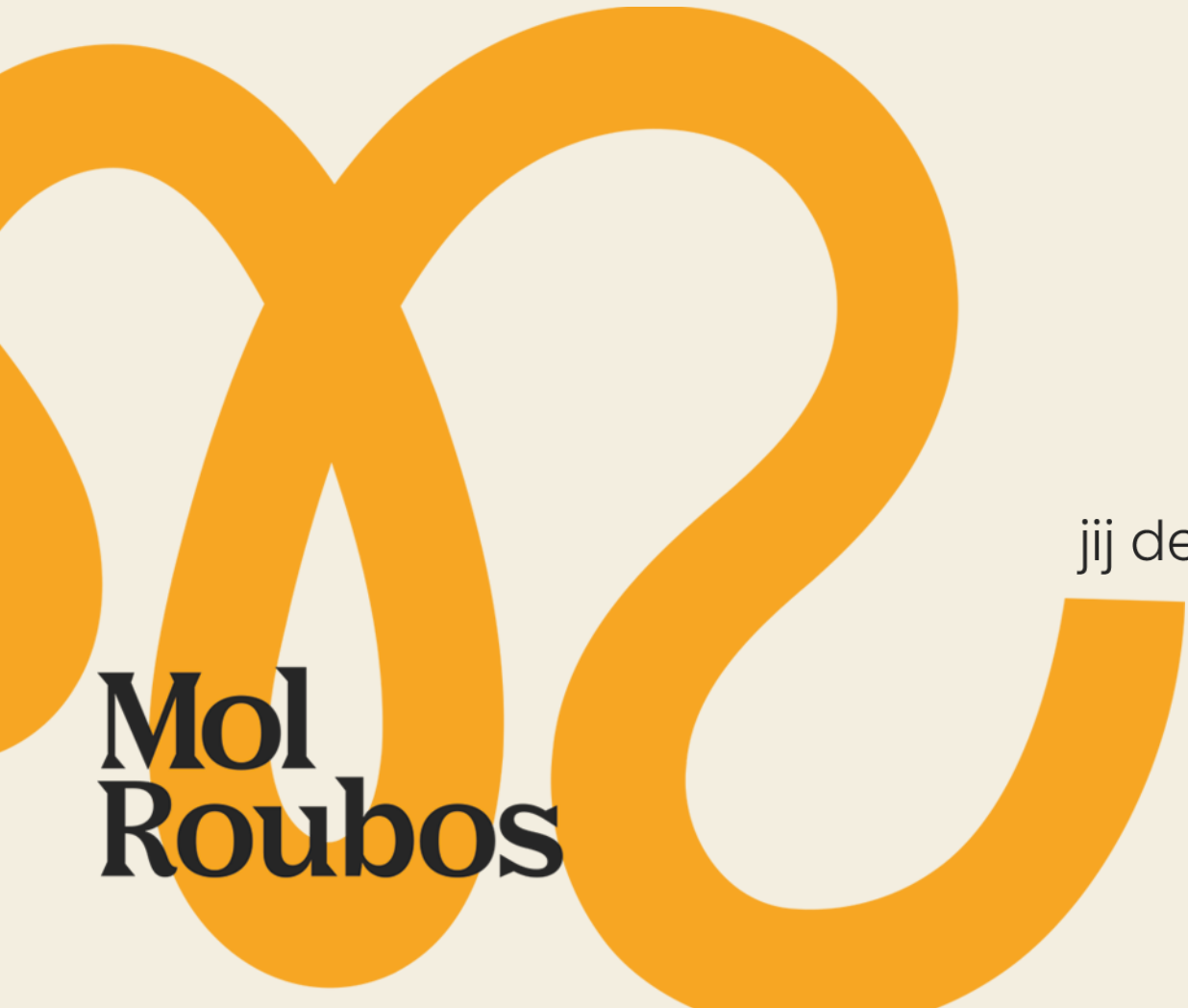
Joke
Roubos

Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



Milou
van Mook

Met ruim tien jaar ervaring in marketing, combineer ik mijn liefde voor beeld en verhaal en geniet ik van alles wat het leven kleur geeft; van festivals tot fijne etentjes.



**Mol
Roubos**

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Adres

T Rond 14
4285 DE Woudrichem

Contact

0183-304689
0162-571630

Web

info@molroubos.nl
www.molroubos.nl