



Sportlaan 86 Almkerk

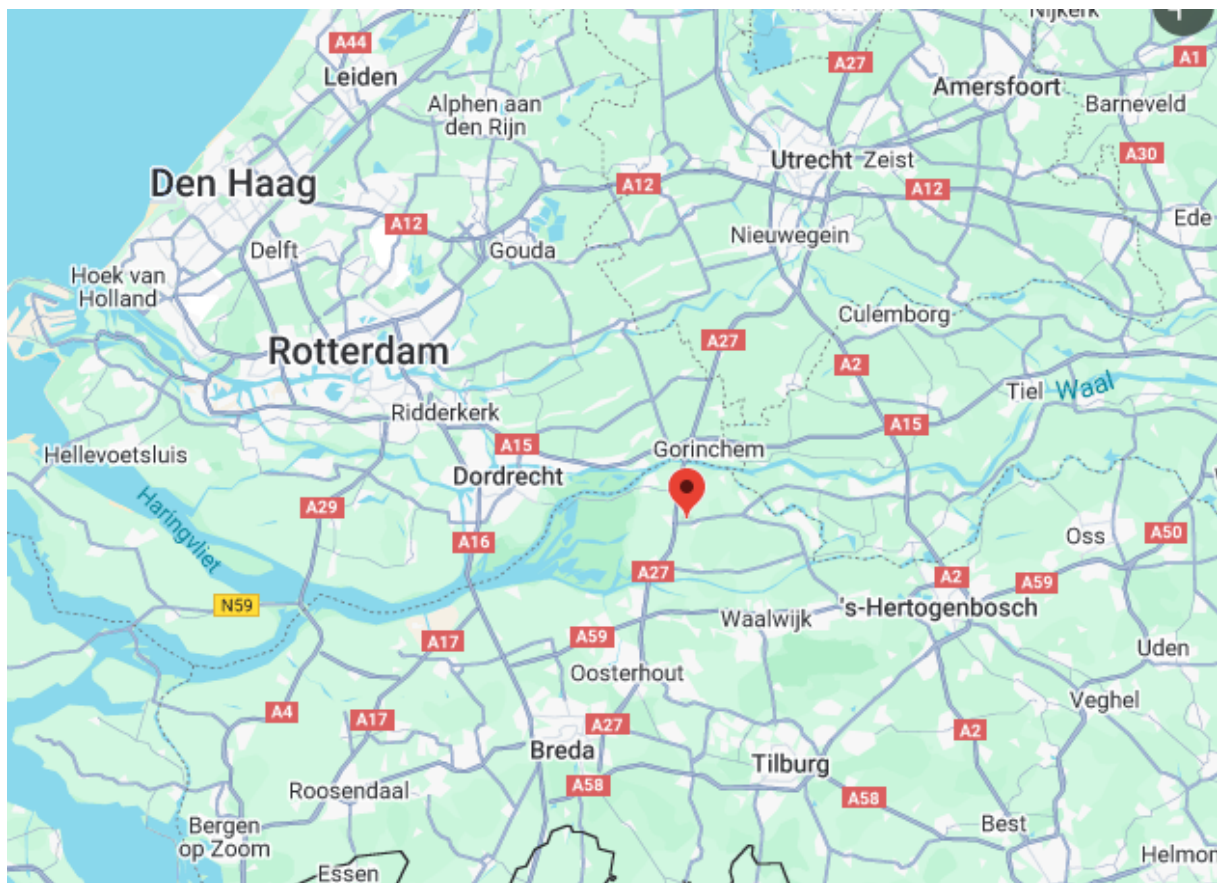
Slot Almzicht: een karakteristiek 3-kamer appartement (2^e verdieping) met balkon/terras, berging en eigen parkeerplaats (souterrain) met circa 133 m² woonoppervlakte.



StaalMakelaars

Situering

Dit royale appartement is onderdeel van Slot Almzicht en is gelegen op de 2^e verdieping van het Slot. Een unieke locatie met vrij uitzicht op de Alm en omliggende landerijen. Almerk is een rustig dorp in het land van Heusden en Altena. Almkerk beschikt over goede basisvoorzieningen voor onder meer zorg, winkels, onderwijs en sport en cultuur (basisscholen, verpleeghuis, winkels, supermarkt). Daarnaast biedt Almkerk diverse eetgelegenheden, zoals een bar, café, lunchroom en brasserie. Qua sport en cultuur is hier ook genoeg te doen als je houdt van bijvoorbeeld voetbal, korfbal, tennis of golf. Ook zijn er een jongerencentrum en een bioscoop in Almkerk (Hollywoud) gevestigd. Verschillende buslijnen verbinden Almkerk met omliggende dorpen, zoals Woudrichem, Giessen, Waalwijk en Dussen. Ook zijn er diverse fiets en wandelmogelijkheden. De omgeving biedt volop mogelijkheden om te genieten van de omgeving met al het groen en water. Almkerk ligt binnen 1 kilometer afstand van de aansluiting met de A27, waardoor snel grotere steden te bereiken zijn zoals Breda, 's-Hertogenbosch, Utrecht en Rotterdam. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor zowel jong als oud.



StaalMakelaars

Slot Almzicht

Het markante appartementencomplex Slot Almzicht is gebouwd in 2016 en omvat 11 appartementen, waarvan 9 slotwoningen en 2 penthouses. Het ontwerp is geïnspireerd op klassieke kasteelvormen en combineert robuuste elementen uit de middeleeuwen met eigentijdse luxe en comfort. Kenmerkend zijn de twee imposante torens met karakteristieke kantelen, schietgaten en metselwerk met speelse insnijdingen. Dit wordt subtiel opgevuld met licht en glas, wat het geheel een bijzondere look van licht en schaduw geeft. De balkons/terrassen zijn vormgegeven als belegeringstorens en maken het kasteelachtige silhouet van het gebouw af. Het Slot verrijst uit het water en is bereikbaar via een stijlvolle toegangsbrug, wat bijdraagt aan de beleving van exclusiviteit.



Het Slot is op traditionele wijze gebouwd met hedendaagse bouwmaterialen. Er zijn duurzame materialen gebruikt, zoals muurafdekkers, ambachtelijk gemaakte bakstenen, natuursteen, gebakken dakpannen, aluminium buitenkozijnen met HR++ isolerend glas en hardstenen raamdorpels. Binnenin is gekozen voor een moderne afwerking en een comfortabele indeling. Elk appartement is uniek en combineert historische grandeur met hedendaagse woonkwaliteit.



StaalMakelaars

Het Slot is toegankelijk middels een centrale entree met een video installatie/intercom. In de centrale hal van het gebouw bevinden zich zowel een lift als het trappenhuis. Het veiligheidstrappenhuis is vanaf iedere verdieping bereikbaar. Diverse parkeerplaatsen en bergingen bevinden zich in het souterrain, maar er zijn ook buitenparkeerplaatsen aanwezig.



Het Slot heeft een fundering op betonnen heipalen met een betonnen kelder en betonnen verdiepingvloeren. De keldervloer (monoliet), kolommen, wanden en balken zijn tevens uitgevoerd in beton. De hellingbaan is gewapend beton en heeft elektrische vloerverwarming (tweetal stroken) om de vloer hiervan vorstvrij te houden. De buitengevels zijn van schoon metselwerk met baksteen. De binnen spouwbladen en dragende binnenmuren van de appartementen (m.u.v. de penthouses) zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. Gevel- en dakisolatie is aanwezig.

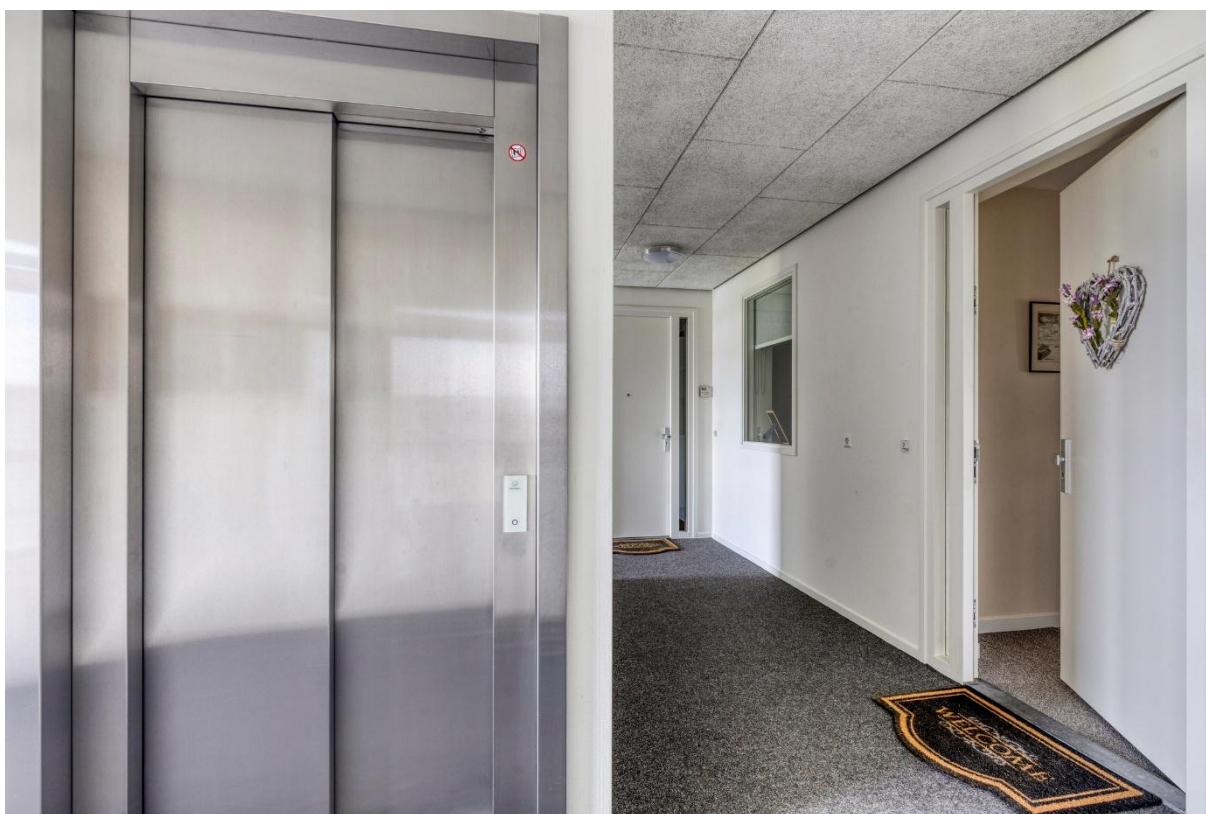
Verwarming (radiatoren) en warm water geschiedt middels een C.V. ketel (HR combiketel, type CW4, bouwjaar 2016). Vloerverwarming is aanwezig in de keuken, woonkamer, hal, toilet en badkamer. Elk appartement heeft een eigen watermeter. Het appartement is voorzien van mechanische ventilatie met warmte terugwinning (de ventilatie unit is geplaatst in de berging). Zonwering is aanwezig in de vorm van screens en een zonnescrm (uitval circa 3 meter). Het plafond in het gehele appartement is afgewerkt met structuur spuitwerk.



Het appartement (nummer 8)

Dit driekamerappartement bevindt zich op de tweede verdieping en heeft een inhoud van circa 440 m³, een woonoppervlakte van circa 133 m², circa 17 m² aan gebouw gebonden buitenruimte en circa 24 m² aan externe bergruimte. Het appartement is onder andere ingericht met een entree/hal, toiletruimte, woonkamer, open keuken, een slaapkamer, een extra kamer en een inpandige berging waar o.a. de was apparatuur staat opgesteld. Tevens beschikt het appartement over een ruim balkon/terras met zonwering (circa 16 m²), deze is gelegen op het Zuiden.

De servicekosten ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren bedragen circa € 261,63 per maand. Hierbij inbegrepen zijn o.a. de schoonmaakkosten en gebruikelijke verzekeringen en daarnaast ook de reservering voor groot en klein gezamenlijk onderhoud.



StaalMakelaars

De hal/entree

Middels de hal/entree heeft u toegang tot alle ruimtes in het appartement.

De hal is voorzien van een lichte en nette PVC vloer en geeft het geheel met de witte wanden een frisse en ruimtelijke uitstraling. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en het plafond is afgewerkt met structuur spuitwerk. De meterkast is in de hal gesitueerd en is voorzien van 11 groepen.

De toiletruimte is voorzien van een nette tegelvloer en is ingericht met een hangend closet en fonteintje. Een deel van de wanden is voorzien van structuur spuitwerk en deels van tegels.



Woonkamer

Het hart van het appartement is toch wel de royale leefruimte (woonkamer) waarin zich de woonkamer en de keuken bevinden. De mooie PVC vloer is vanuit de hal doorgelegd in deze heerlijke leefruimte. De wanden zijn deels voorzien van stucwerk en deels van sierbehang. Dit geeft het geheel een moderne look. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een aangename lichtinval en een weids, vrij uitzicht over de omgeving. Het vrij open karakter van deze ruimte zorgt voor een moderne, luchtige sfeer en maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven vanuit uw eigen woonkamer. De gashaard maakt het geheel echt af.





StaalMakelaars

De **keuken** is geplaatst in een L-opstelling en wordt middels een wand grotendeels gescheiden van de woonkamer. De muren zijn grotendeels voorzien van stucwerk. Daarnaast is het hardstenen blad van het aanrecht doorgeplaatst achter de kookplaat. Het betreft een 4-pits keramische kookplaat (Miele) met daarboven de afzuigkap (mechanische afzuiging aanwezig). De overige apparatuur is tevens van het merk Miele en in de keuken bevinden zich nog een vaatwasser, vriezer (hoog), koelkast (hoog) en een elektrische oven. Verder is de keuken uitgerust met diverse boven- en onderkasten en staat er een losse kastenwand. Bij dit appartement is het koken met smaak én prachtig uitzicht over de landerijen.

Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot het balkon/terras en zelfs bij slechter weer kunt u vanuit eigen keuken genieten van de omgeving.





StaalMakelaars

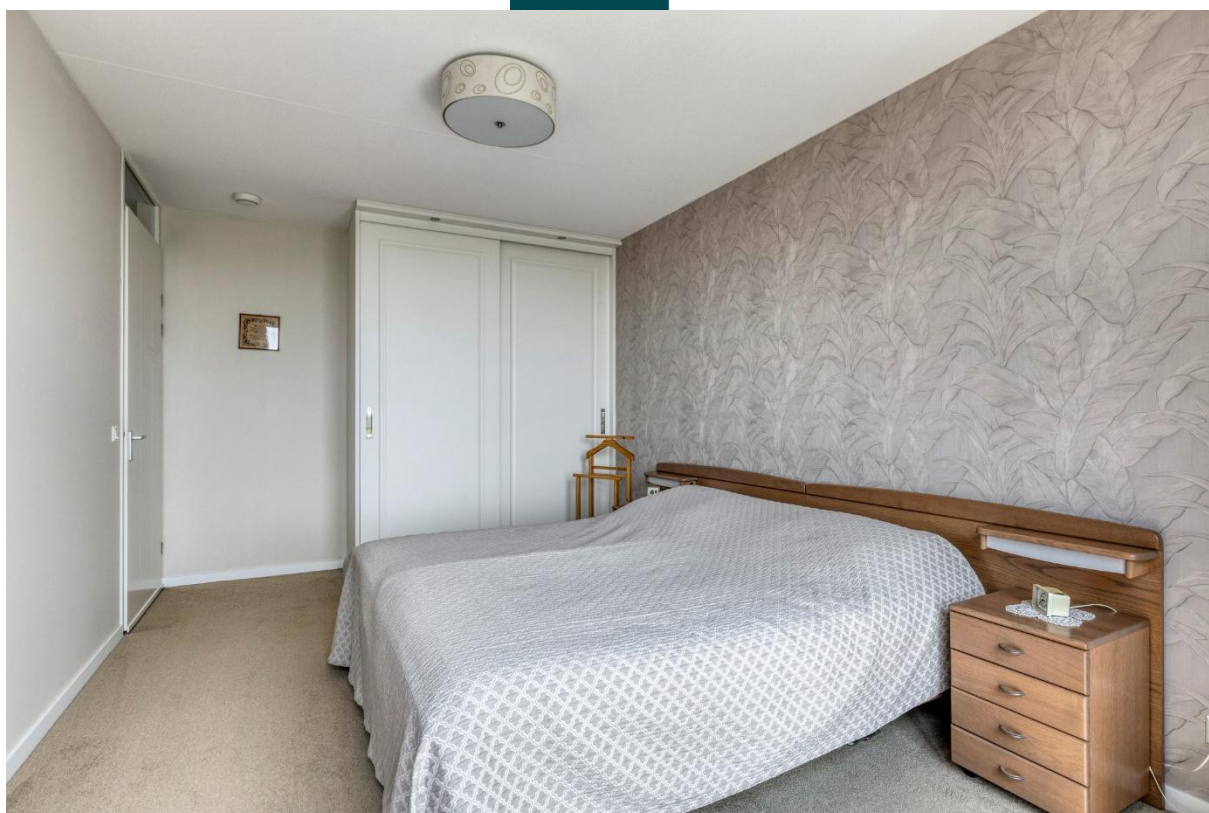


Slaapkamer

De master bedroom bevindt zich naast de keuken en straalt rust uit door het gebruik van lichte kleuren. De wanden zijn deels afgewerkt met stucwerk en deels met sierbehang. De vloer is afgewerkt met vloerbedekking in een lichte kleurstelling. Een op maat gemaakte inbouwkast is aanwezig met twee deuren, ideaal om uw kleding in te bewaren.

Via een schuifpui heeft u toegang tot het balkon. De lange raampartijen zorgen voor veel lichtinval in de slaapkamer. Een verduisterend rolgordijn houdt het daglicht buiten en verder is er een hor geplaatst.





Tweede kamer

De tweede kamer in het appartement is momenteel in gebruik als slaapkamer en beschikt over een raam, welke uitkijkt op de centrale hal van deze verdieping. De wanden zijn voorzien van stucwerk en de vloer is voorzien van een lichtkleurige vloerbedekking. Uiteraard is de kamer geschikt voor diverse doeleinden, zo kunt u denken aan een logeerkamer/hobbykamer, werkruimte of ontspanningsruimte.



StaalMakelaars

De moderne en luxe badkamer is van alle gemakken voorzien en heeft een strak uiterlijk. De wanden zijn geheel betegeld en de vloer is voorzien van een mooie tegelvloer. De ruimte is ingedeeld met een closetcombinatie, een badmeubel met wastafel, een handdoek radiator en een ruime inloopdouche met een luxe sunshower. Het gedeelte tussen de douche en het badmeubel wordt gescheiden door een wand. Mechanische afzuiging is aanwezig.



Berging

Aan ruimte geen gebrek in dit appartement. De inpandige berging bevindt zich direct bij binnenkomst in de entree/hal en is ruim van opzet. Deze is afgewerkt met een PVC vloer en de wanden zijn voorzien van structuur spuitwerk. Er is veel kastruimte in de berging voor het opbergen van uw spullen. Verder kan hier de was apparatuur opgesteld worden, de aansluitingen bevinden hiervoor zijn aanwezig. Tevens staat hier de c.v. combiketel opgesteld van het merk Remeha. Het ventilatiesysteem is van het merk Brink Renovent excellent.



Balkon

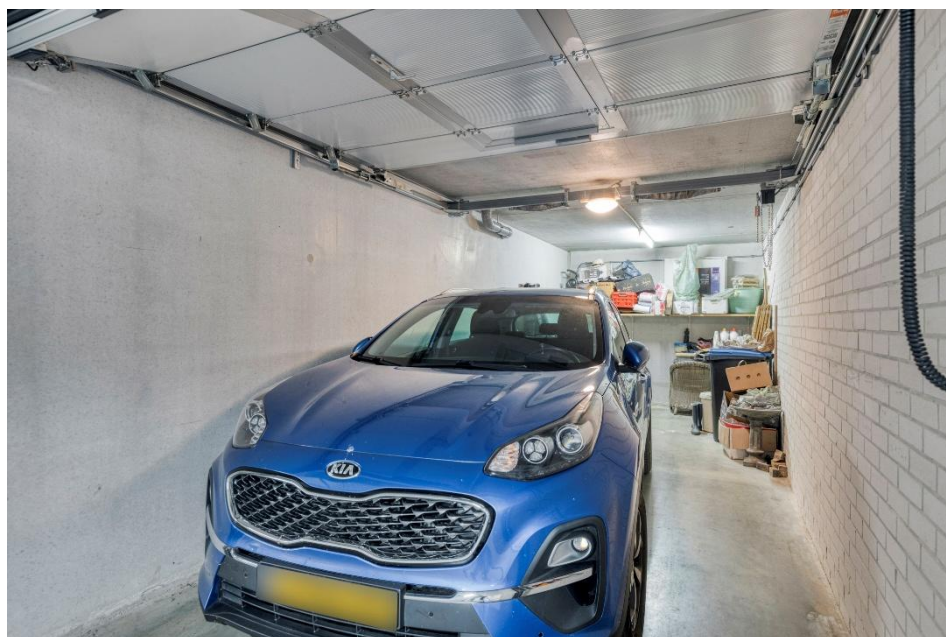
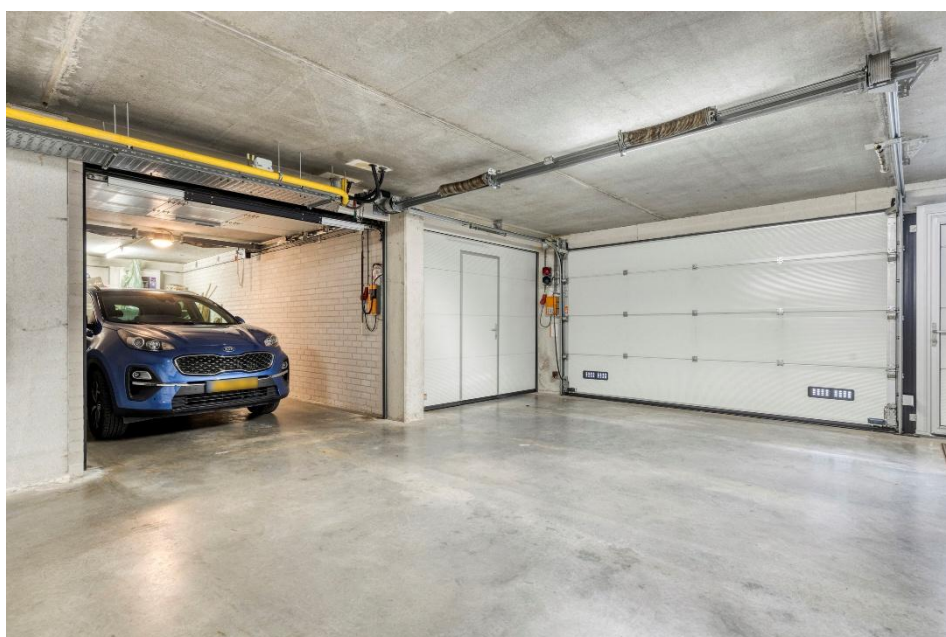
Het ruime balkon/terras (circa 16 m²) is gelegen op het Zuiden en is de welbekende kers op de taart. Uw dagelijkse uitzicht over de groene landerijen straalt rust uit en zorgt voor ontspanning op drukke dagen. Hier kunt u op mooie dagen genieten van bijvoorbeeld een goed boek, een hapje en een drankje. Er is een zonnescherm aanwezig (uitval circa 3 meter), ideaal om de felle zon buiten te houden. De ramen (zowel op het zuiden als westen) zijn voorzien van screens. Met wie gaat u van het uitzicht genieten?



StaalMakelaars

Inpandige parkeerplaats

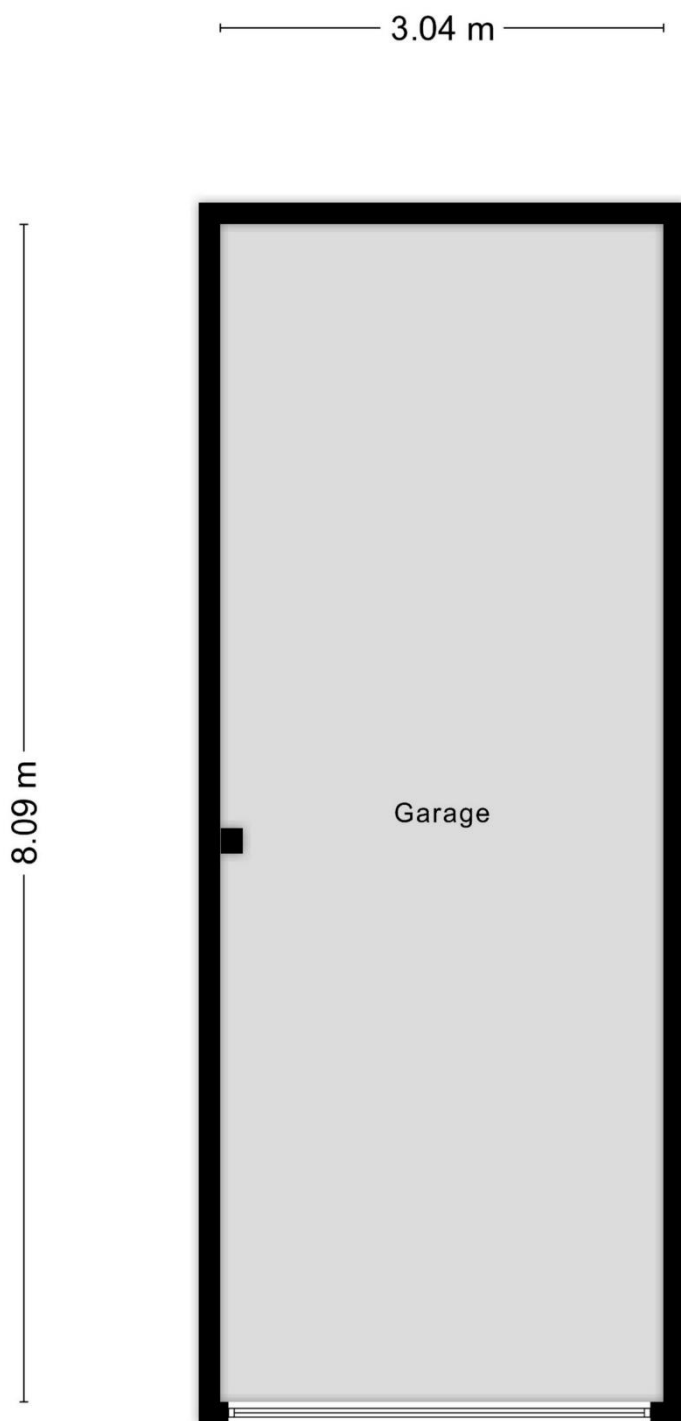
In het souterrain van het complex bevindt zich de eigen garage c.q. berging. Deze is ruim genoeg voor het parkeren van uw eigen voertuig maar, doet uiteraard ook prima dienst als opslagruimte/berging. De gehele parkeerkelder wordt op natuurlijke wijze geventileerd en is voorzien van een verlichtingsinstallatie.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Meetcertificaat

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Staal makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Sportlaan 86
Postcode/plaats	4286et, Almkerk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	16-06-2025
------------------	------------

Datum meetrapport	17-06-2025
-------------------	------------

Certificaatnummer	1556182
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	133,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,90	M ²
Externe bergruimte	24,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	166,10	M ²
Bruto inhoud woning	440,69	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



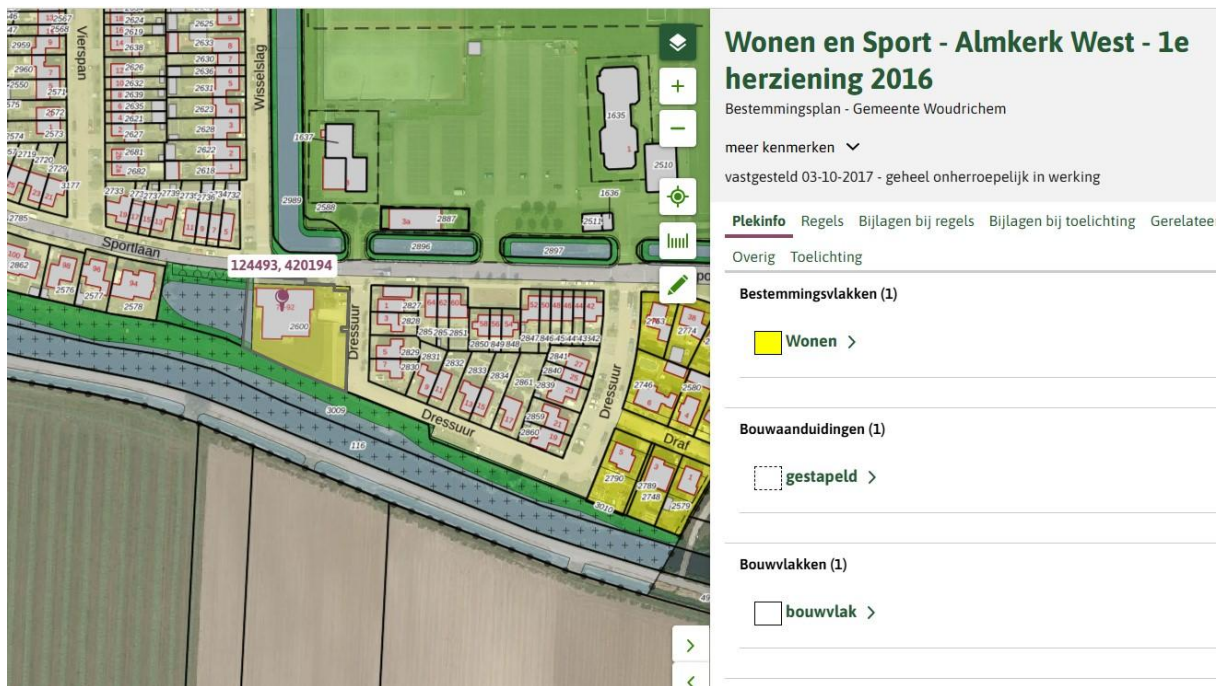




Bestemmingsplan

Volgens het tijdelijke Omgevingsplan ‘Wonen en Sport – Almkerk West – 1^e herziening 2016’ van de Gemeente Woudrichem heeft het appartement de enkelbestemming ‘Wonen’. De bouwaanduiding is ‘gestapeld’.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn enkel en alleen bestemd voor gebruik als woondoeleinden in de vorm van gestapelde, vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. In dit specifieke geval is de vorm gestapeld.



Op de website van het Omgevingsloket staat alle benodigde informatie en alle regels vermeld m.b.t. deze locatie.

Voor nadere informatie over deze bestemming op deze locatie, kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.





Aanvullende informatie:

- De volgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig: water, gas, elektriciteit, riolering en glasvezel;
- Duurzame materialen en hoogwaardige afwerking met comfortabele indeling;
- Ruim en instappklaar;
- Levensloopbestendig;
- HR++ beglazing;
- Energielabel A (geldig tot augustus 2026);
- Gelegen op een unieke locatie aan het water in een rustige omgeving;
- Eigen parkeerplaats en berging in de inpandige privé garage;
- Volledig geïsoleerd;
- Ruim balkon/terras op het zuiden, zonnenscherm en screens aanwezig;
- Uniek uitzicht over het water en de landerijen;
- Perfecte locatie voor wandelaars en fietsers;
- Bijdrage VVE circa € 261,63 per maand;
- In eigen dorp alle benodigde voorzieningen aanwezig;
- Prima ontsluitingsmogelijkheden richting snelweg.

Verkoop

De locatie zal worden verkocht in de staat zoals deze zich op dit moment bevindt, 'as is where is'. De betreffende Vereniging van Eigenaars is Slot Almzicht. Deze vereniging is nauw betrokken en behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van de woningen behorende bij Slot Almzicht. Gezamenlijk wordt gezorgd voor het groen onderhoud.







Vraagprijs: € 725.000,- k.k.

Oplevering: In onderling overleg

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie kunt u ten alle tijden contact opnemen.

Staal Makelaars
Brieltjenspolder 40
4921 PJ MADE
Tel. nr.: 0162 – 570 471
www.staalmakelaars.nl
info@staalmakelaars.nl

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

