

Welkom bij

Kruisstraat 24 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 795.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Karakter, ruimte en comfort

Op een toplocatie in Werkendam is dit unieke, karakteristieke pand gelegen met een prachtige combinatie van ruimte en comfort en uitstekende mogelijkheden voor wonen en werken.

Dankzij de ruime bestemming biedt dit pand mogelijkheden te over. Of u nu als ondernemer wonen en werken wilt combineren op een prachtige zichtlocatie, of als particulier een ruim huis met veel buitenruimte zoekt, dit pand biedt het allemaal.

Het pand heeft een totale oppervlakte van maar liefst 395 vierkante meter en bestaat uit drie bouwlagen, waarvan op dit moment de gehele eerste verdieping en een gedeelte van de begane grond dienen als ruime klassieke woning. De voorzijde en het souterrain van het pand hebben de afgelopen jaren gediend als atelier en galerie voor het maken, opslaan en tentoonstellen van kunstwerken.

De levendige ligging aan het centrum van Werkendam zorgt voor dynamiek aan de voorzijde, terwijl de achterkant van het pand rust en privacy biedt dankzij de ruime terrassen, de tuin en het groen.

Een unieke mogelijkheid voor een ieder die op zoek is naar ruim en comfortabel wonen, al dan niet in combinatie met werken aan huis!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1960

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 395 m²

Overige inpancige ruimte

ca. 60 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 103 m²

Externe berg ruimte

ca. 7 m²

Perceeloppervlakte

268 m²

Bijgebouw

Soort

vrijstaand hout

Oppervlakte

ca. 7 m²

Vertrekken

Aantal kamers

9

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2004

Woon- en slaapverdieping rondom geïsoleerd

2020

24 zonnepanelen geplaatst

2023

cv-installatie met elektrische boiler

Parkeren

- openbaar parkeren tegenover het pand

- mogelijkheid tot realiseren eigen parkeerplaatsen

Energieprestatiecertificaat

Energie label C, geldig tot september 2034

Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.



Begane grond

Entree

- Representatieve entree op zichtlocatie vanaf de drukbezochte Lijnbaan
- Geeft toegang tot nette galerie met veel natuurlijk daglichtinval



Begane grond

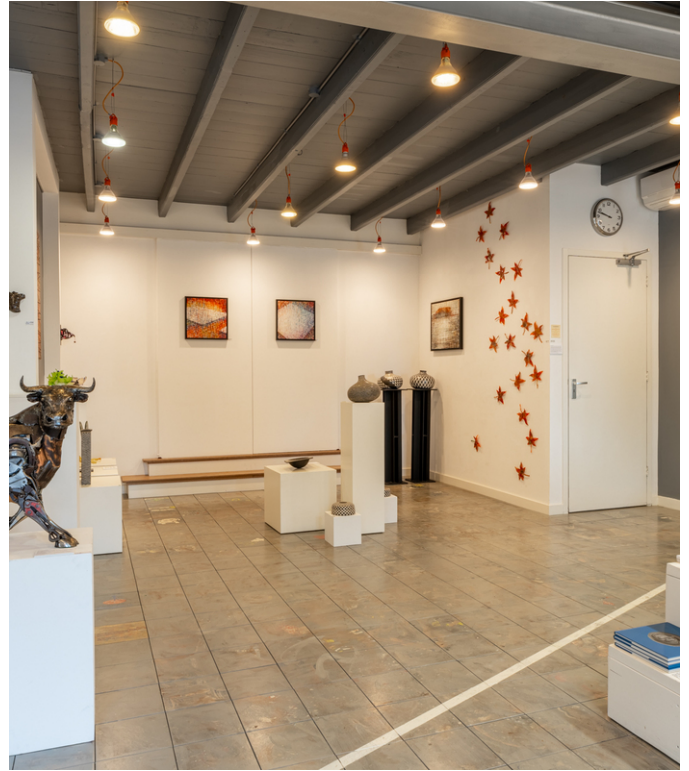


Galerie

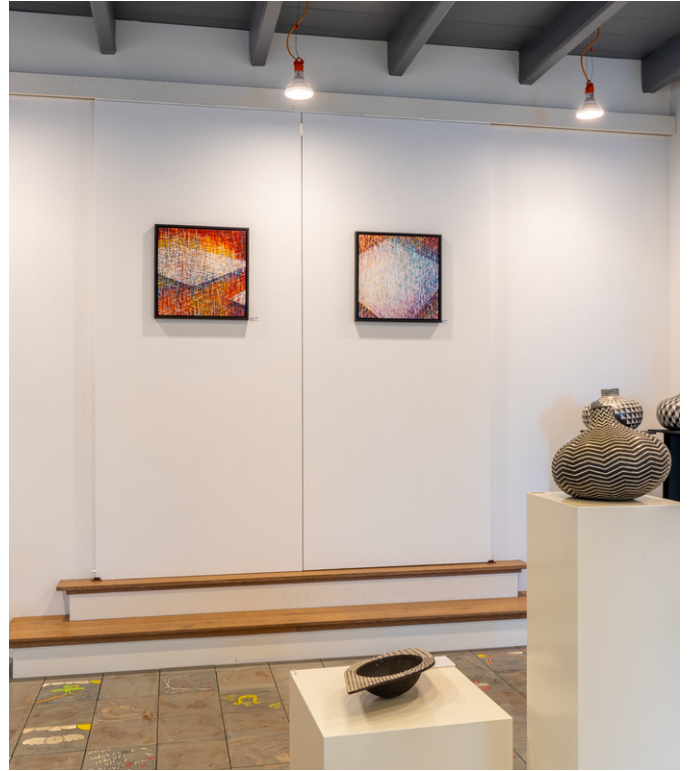
- Etalage van buiten niet te missen
- Voorzien van zonwering/screens, verlichting, airconditioning en verwarming
- Commercieel te gebruiken of volledig te betrekken bij het woongedeelte
- Geeft toegang tot het souterrain, de keuken, woonkamer en de slaapverdieping



Begane grond



Begane grond



Begane grond

Woonkamer

- Grote woonkamer, gelegen aan de achterzijde van het pand
- 2x dubbele deuren naar het terras



Terras



Terras

- Prachtig terras aangrenzend aan de woonkamer
- Gelegen op ca. 3 meter boven de tuin
- Geniet van rust, privacy en groen
- Geeft toegang tot de tuin via de buitentrap naar beneden







Begane grond

Keuken

Prachtige grote keuken met alle moderne apparatuur en voorzien van romantisch Frans balkon met antiek hekwerk.



Begane grond



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Verwarming d.m.v. radiator
- Te openen ramen
- Prachtig uitzicht over de Lijnbaan







Slaapkamer 2

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Verwarming d.m.v. radiator
- Te openen ramen
- Prachtig uitzicht over de Lijnbaan

Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Grootste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde
- Voorzien van te openen ramen, verwarming d.m.v. radiatoren en een dubbele wastafel
- Van twee kanten daglichtinval aanwezig
- Geeft zicht op het dakterras en de omgeving



Eerste verdieping



Badkamer

- Royale badkamer met aansluitend de wasruimte
- Badkamer voorzien van een douche, bad, toilet en wastafel
- Wasruimte voorzien van aansluitingen voor wasmachine/droger en een lavet
- Van twee kanten daglichtinval aanwezig



Eerste verdieping



Sauna

- Heerlijke ontspanningsruimte met voorportaal
- Opgietkachel, infrarood sauna en zoutelement
- Sauna gemaakt in 2020 (voorheen slaapkamer)
- Gelegen aan voorzijde met prachtig uitzicht



Eerste verdieping

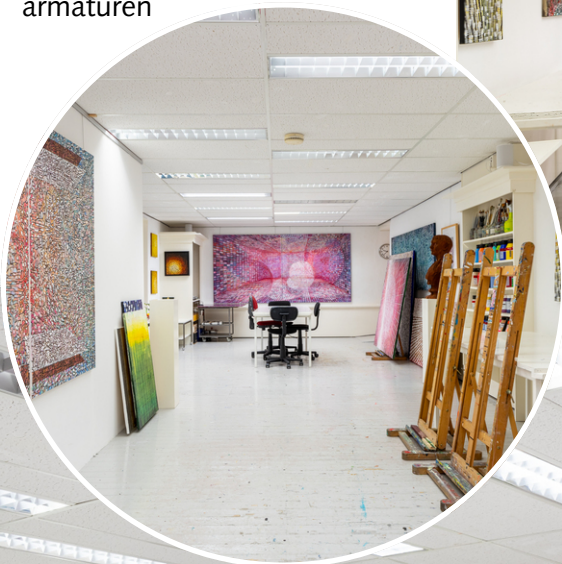
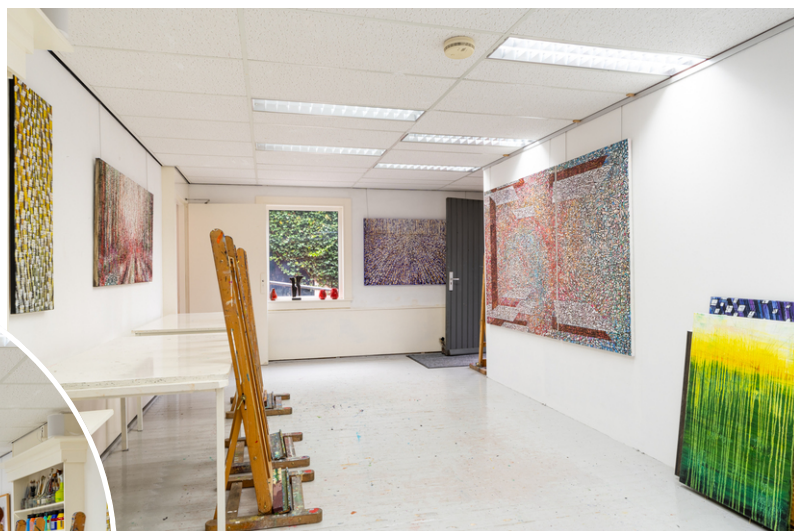


Souterrain

Afwerking

Vloer: Betonvloer (in het zand gestort)

Plafond: Systeemplafond met inbouw-armaturen



Atelier

Deze sfeervolle ruimte bevindt zich op het souterrain, aan de rustige achterzijde van de woning. Ideaal om bij het woongedeelte te betrekken, te gebruiken als hobbyruimte, of als extra bedrijfsruimte. De mogelijkheden zijn eindeloos!



Souterrain



Souterrain



Impressie van de tuin







Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van het souterrain betreft een betonvloer (in het zand gestort). De vloeren van de begane grond, eerste verdieping en de vliering zijn van hout

Gevels

Metselwerk

Dak

Zadeldak met dakpannen

Kozijnen

Aluminium kozijnen

Voorzieningen buiten:

- Tuin met vijver
- Houten schuur
- Trapopgang naar het dakterras
- Buitenverlichting

Isolatie:

De vloeren, wanden en daken van de woning zijn volledig geïsoleerd (m.u.v. souterrain).

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool.

Voorzieningen/installaties:

- cv-installatie met elektrische boiler
- 24 zonnepanelen op het dak

Algemeen:

- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Voor informatie over de gemeente Altena kunt u kijken op www.gemeentealtena.nl voor (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, scholen, etc.
- Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 – 12.30 uur en 13.00 – 17.00 uur op telefoonnummer (0183) 50 51 24.



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Werkendam
Sectie: O
Nummer: 2588

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede BOG



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Werkendam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	O
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2588
	Bebouwing		
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.			

Kadastrale situatie van het betreffende perceel.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden.)



Plattegrond begane grond

Kruisstraat 24 te Werkendam
Begane grond



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond eerste verdieping

Kruisstraat 24 te Werkendam
Eerste Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teknplan Vastgoedpresentatie



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid



Plattegrond souterrain

Kruisstraat 24 te Werkendam
Souterrain



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktime:

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:

Een bedrag wat door een aankopende wordt geboden met daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Onderhandeling:

Het doen van een bod betekent niet dat u in onderhandeling bent met de verkoper. Meerdere gegadigden kunnen een bod uitbrengen. De makelaar

brenkt de biedingen over aan de verkoper. Samen bepalen zij met wie de verkoper in onderhandeling wil gaan. Zodra u een positieve inhoudelijke reactie op uw bieding heeft ontvangen, bent u in onderhandeling. Tijdens de onderhandeling kan het voorkomen dat er zich een nieuwe partij aandient.

Documentatie:

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de aankopende zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Lijst van (on)roerende zaken:

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze



Voor alle duidelijkheid

documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Optie: een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:

Eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs leidt niet tot verplichting voor de verkoper om voor die prijs te verkopen.

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.





Binnen kijken wanneer jij wilt?

Dit kan d.m.v. het complete presentatie- pakket!
Via de video loop je mee door het hele huis.
gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes
bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan
naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.

Like ons en mis niks!

Via onze Facebook pagina houden we je op de
hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties.
We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar
jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Gratis zoekservice

Als woningzoeker kun je jezelf vrijblijvend
inschrijven bij onze gratis woning zoek- service. Zo
ben je bijna altijd als een van de eersten op de
hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw
woonwensen past.

HOFSTEDE MAKELAARDIJ WERKENDAM

Hoogstraat 24 - 4251 CL Werkendam

T 0183 - 505124

E werkendam@hofstedemakelaardij.nl

 Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.

 [Instagram.com/
hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

MAAK KENNIS MET HOFSTEDE WERKENDAM

Kimberly de Kluijver - Boom
Vennoot



Barry Sleutjes - Oldenburg
*NVM Makelaar /
Register Taxateur*



Karin Pörtzgen - Pruijssen
NVM Makelaar



Suze de Koster - Slinger
Commercieel medewerkster



Marlies Sterrenburg - Verhagen
*Office Manager /
Assistent Makelaar (A-RMT)*



Carola Terlouw - Sterrenburg
Medewerkster binnendienst





De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9,4!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel