

Welkom bij

Kerkstraat 9 te ALMKERK



Vraagprijs: € 498.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

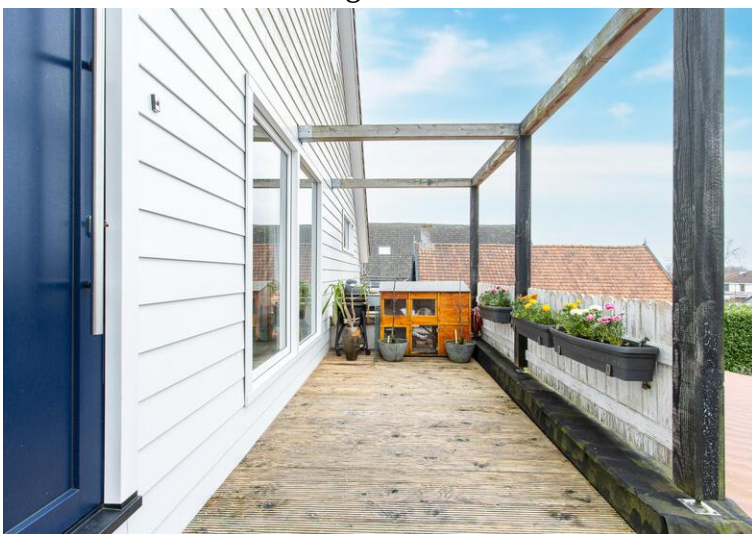
Uniek wonen in Almkerk

Of je nu op zoek bent naar veel woonruimte, ruimte om thuis te werken, of zelfs een praktijk aan huis; het kan hier allemaal. Genoeg mogelijkheden om de woning in te delen zoals het jou past! Daarnaast is er ook de luxe van twee badkamers, een ruim balkon en een knusse tuin, waar je heerlijk kunt vertoeven. Als kers op de taart biedt deze recent gerenoveerde bovenwoning een fraai uitzicht over de omgeving.

De woning beschikt o.a. over een heerlijke (woon)keuken met directe toegang tot het balkon, woonkamer met sfeervolle houten spanten, zes slaapkamers en twee fijne badkamers. De niet beloopbare, maar ruime bergzolder is bereikbaar via twee slaapkamers.

Het dorp voorziet in nagenoeg alle mogelijke voorzieningen. Winkels, een basisschool, kerken, een zorglocatie en sportfaciliteiten zijn allemaal aanwezig. Er zijn zelfs diverse restaurantjes, een bioscoop en een golfpark vertegenwoordigd. Omgeven door landerijen woon je hier heerlijk rustig. Het dorp ligt centraal tussen 'Nationaal Park de Biesbosch', 'Kasteel Dussen' en 'Slot Loevestein'. Dankzij de korte afstand tot de A27 zijn steden als Breda, 's-Hertogenbosch en Utrecht in ongeveer een half uurtje bereikbaar.

Laat je verrassen door dit bijzondere en instapklare aanbod verdeeld over twee woonlagen!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

maisonnette

1898 (woning), 2018 (splitsing in 2 appartementen)

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 160 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 14 m²

Externe bergruimte

ca. 5 m²

Inhoud

ca. 660 m³

Bijgebouw

Soort

berging

Oppervlakte

ca. 5 m²

Vertrekken

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

6

Aantal badkamers

2

Vernieuwingen

2016

Badkamer 1 vernieuwd (woonetage)

2018

Gehele kap + pannen vervangen, gevelisolatie en vloerisolatie aangebracht, elektrische installatie vernieuwd, cv-ketel vervangen, keuken vernieuwd

2019

Buitenschilderwerk

2023

Badkamer 2 vernieuwd (slaapetage)

2024

12 zonnepanelen geplaatst

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel B, geldig tot 22-01-2035

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



Indeling woonetage



Entree

- Geeft toegang tot de woonkamer, de eetkamer en het toilet
- Garderobe aanwezig

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk



Indeling woonetage



Toilet

- Voorzien van een wandcloset, een urinoir en een waskom
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: wit + goud hoogglans betegeling

Plafond: houtwerk met spots + stucwerk







Woonkamer

- Fijne woonruimte met zichtbare spanten
- Open verbinding met de eetkamer
- Geeft toegang tot een slaapkamer

Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk

Indeling woonetage

Woonkamer



Indeling woonetage



Eetkamer

- Voorzien van schuifpui naar het balkon
- Geeft toegang tot halletje, trapkast (met elektrische installatie) en de slaapverdieping

Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk





Indeling woonetage

Keuken

- U-keuken gecombineerd met een inbouw-gedeelte, voorzien van kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met ingebouwde afzuigkap, inductiekookplaat, afwasmachine, koelkast, oven, afwasmachine en Quooker (2020)
- Wasdrogeraansluiting
- Bergruimte met cv-installatie

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Indeling woonetage

Hal

- Geeft toegang tot de eerste badkamer en een slaapkamer

Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Indeling woonetage

Badkamer 1







Badkamer 1

- Eén trede lager gelegen dan de hal
- Voorzien van inloopdouche met rainshower, badkamermeubel met dubbele wastafel, spiegelkastje, wandcloset en cv-radiator
- Wasmachineaansluiting
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: wit zijdeglans betegeling

Plafond: stucwerk met spots

Indeling woonetage



Slaapkamer 1

- Ruime slaapkamer die gelegen is aan de voorzijde van de woning
- Inbouwkast aanwezig
- Geeft zicht over de woonomgeving

Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Indeling woonetage

Slaapkamer 2

- Eveneens aan de voorzijde van de woning gesitueerd
- Fraai zicht over de omgeving



Afwerking

Vloer: houten vloerdelen
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk



Indeling slaapetage



Overloop

- Geeft toegang tot vier slaapkamers, een tweede badkamer en een bergruimte

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Indeling slaapetage

Slaapkamer 3

- Knusse slaapruijnte
- Voorzien van dakkapel met uitzicht

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: stucwerk



Indeling slaapetage

Slaapkamer 4

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Uitgerust met een dakvenster
- Afgewerkt met tapijt en stucwerk



Slaapkamer 5

- Eveneens gestitueerd aan de voorzijde van de woning
- Dakvenster aanwezig
- Bergzolder toegankelijk (via losse trap)

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Indeling slaapetage



Badkamer 2

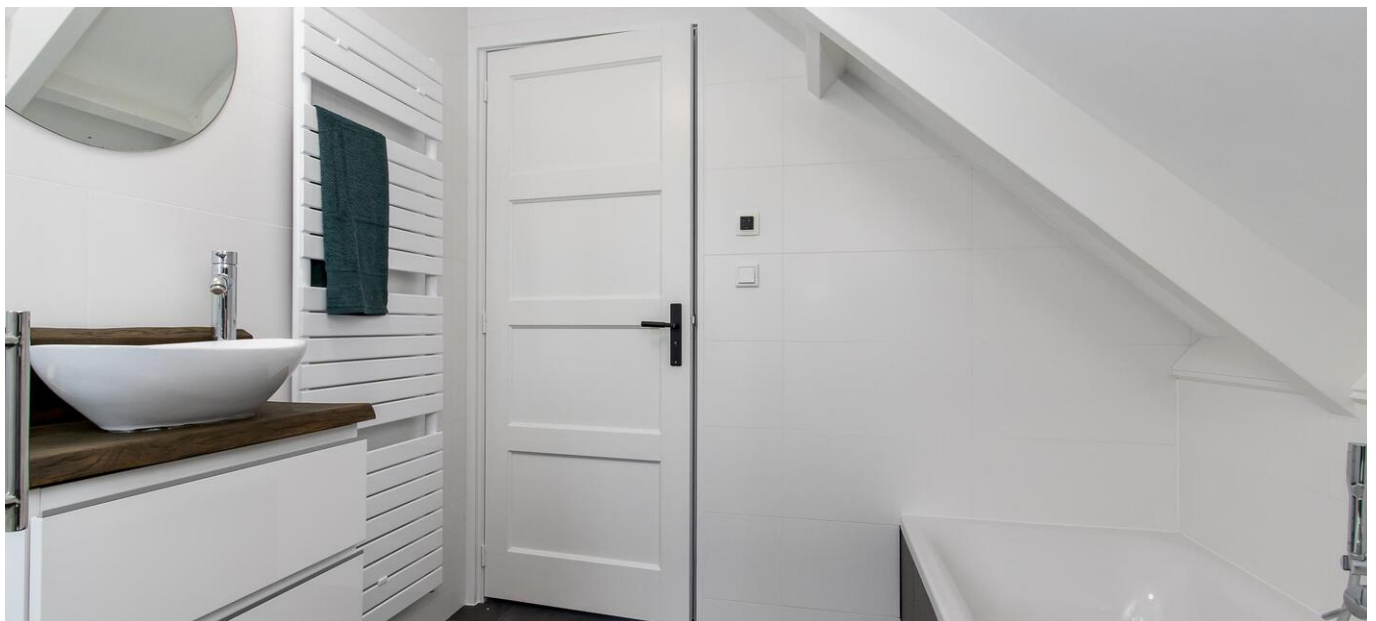
- Voorzien van douche, ligbad, badkamermeubel, wandcloset, designradiator, gevelraam en mechanische ventilatie

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: grijs gewerkte + mat witte betegeling

Plafond: stucwerk



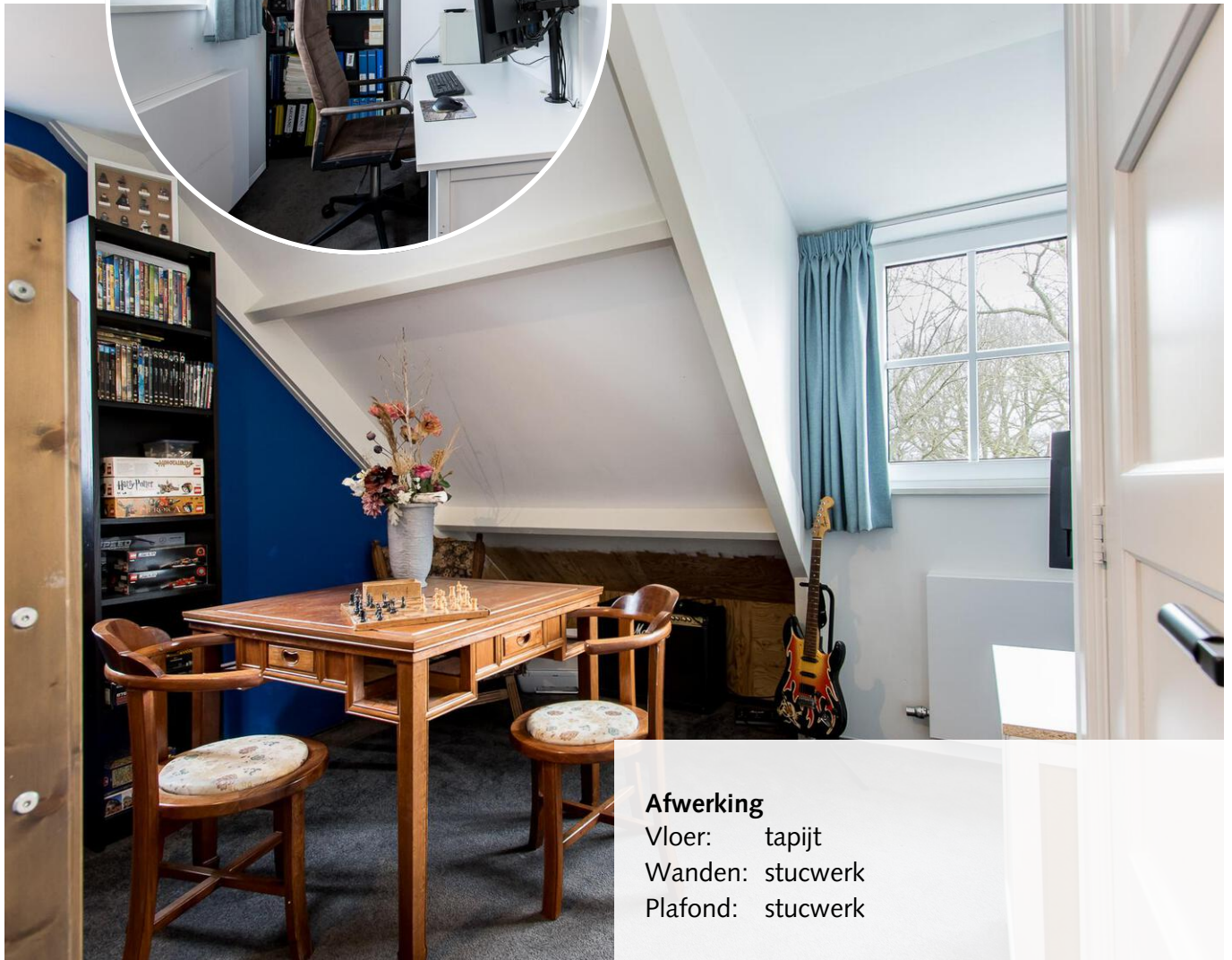




Indeling slaapetage

Slaapkamer 6

- Ruime slaapkamer met aparte werkplek
- Voorzien van een dakkapel
- Bergzolder toegankelijk met vaste trap (hoogte ca. 1.03 m.)



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Buitenruimte



Balkon

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Geeft een fraai uitzicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: hardhouten vlinderdelen

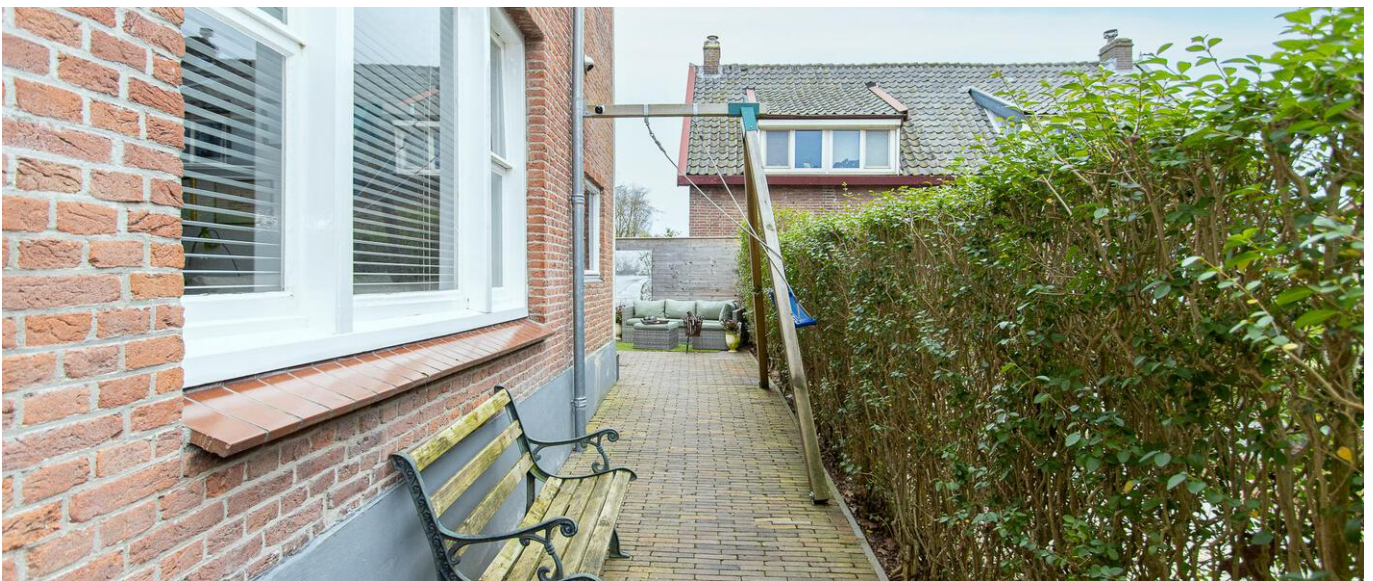
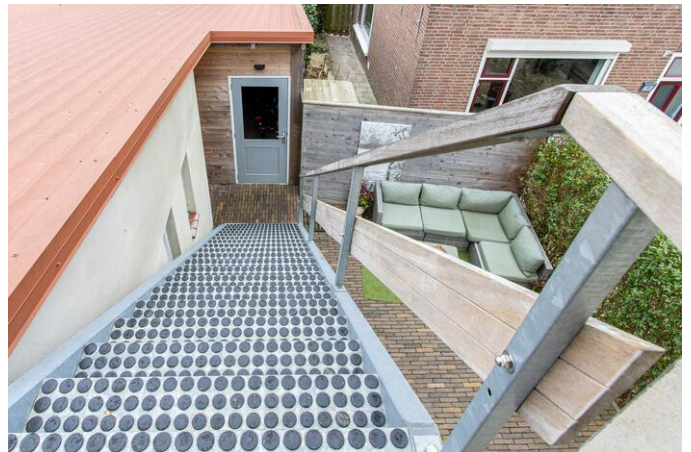
Wanden: beton + houten hekje



Impressie van de voorzijde



Impressie van de tuin







Tuin

Naast het balkon aan de achterzijde beschikt deze maisonnette tevens over een kleine tuin die aan zij- en achterkant van de woning is gelegen. De tuin is aangelegd met bestrating en kunstgazon. De omheining bestaat uit schuttingdelen en hagen. Via de tuin is het schuurtje bereikbaar. Ook bevindt zich hier de trap richting het balkon en de entree van de woning.

Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren
Gevels
Dak
Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton
metselwerk, buitenstucwerk, kunststofdelen
zadeldak met wolfseind, bedekt met pannen
deels houtwerk, deels kunststof

Bouwwijze berging:

Vloer
Gevels
Dak
Kozijnen
Bijzonderheden
Afmetingen
binnenwerks

bestrating
houten delen
lessenaarsdak met dakpanplaten
houtwerk
elektra

ca. 2.58 x 1.90 meter

Voorzieningen binnen:

- De kunststof kozijnen zijn voorzien van ramen met een draai-/kiepmechanisme

Voorzieningen buiten:

- Wateraansluiting aan de gevel ter hoogte van het balkon

Isolatie:

De woning is uitgerust met dak- en gevelisolatie. Daarnaast is er ook dubbele beglazing aanwezig.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in trapkast, bestaat uit 9 groepen, een kookgroep en 3 aardlekschakelaars. Deze groepenkast is van toepassing op twee appartementen en dient nog gesplitst te worden
- Cv-ketel (HR, merk: Nefit, bouwjaar: 2018)
- De woning is uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem
- De woonetage is voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van de badkamer)
- Op het dak van de woning bevinden zich 12 zonnepanelen (2024).

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed

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.



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	260,-
Waterschapslasten per jaar	€	457,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	150,-
Voorschot water per maand	€	,-
VVE Servicekosten per maand	€	100,-

* Huidig elektraverbruik op jaarbasis is ca. 4.388 kWh

Huidig gasverbruik op jaarbasis is ca. 570 m³

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

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. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Woudrichem
Sectie: E
Nummer: 2788 (appartementenrecht A2)



Kadastrale situatie van het betreffende appartementencomplex.
In geel is weergegeven welk gedeelte tuin er bij deze woning hoort.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



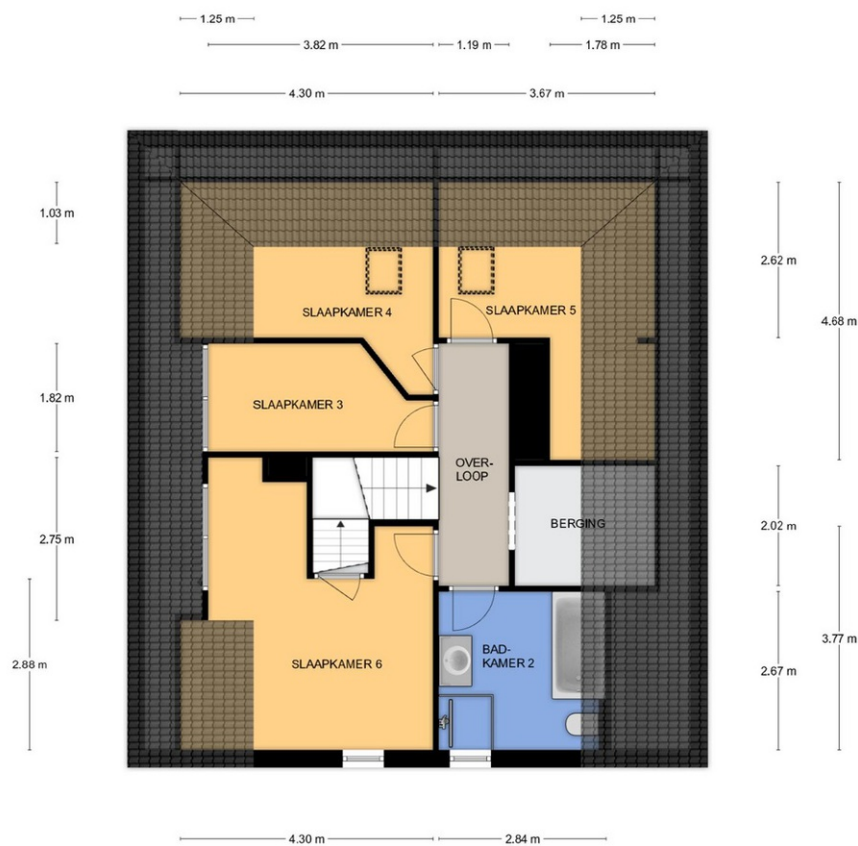
Plattegrond woonetage



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



Plattegrond slaapetage



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 aankandidaat 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 aankandidaat 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





Wat vindt u op de website?

- De gehele woonpresentatie
- Alle documenten over de woning
- Informatie over de buurt
- Zonnestand en schaduwval
- Informatie over zonnepanelen



Scan de qr-code of ga naar:
www.Kerkstraat9Almkerk.nl





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