

Welkom bij

Akkerwinde 6 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 575.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Op en top genieten!

Deze vrijstaande woning met geschakelde garage en achterom staat op een superfijne plek in het dorp. Aan de voorzijde is er een heerlijk vrij uitzicht en een speelveld aanwezig. De afgelopen jaren is de woning grotendeels gemoderniseerd.

Qua woonruimte zit je hier zeker goed; de woning is extra breed wat tot uiting komt in vrijwel alle vertrekken. Naast een fijne woonlaag zijn er twee slaapverdiepingen aanwezig, die plaats bieden aan vier ruime slaapkamers en een moderne badkamer.

Het perceel dat bij de woning behoort is keurig verzorgd en voorziet in veel groen. De strook grond aan de zijkant van de woning maakt het mogelijk om eventueel uit te bouwen zonder veel aan tuin in te leveren. Via de tuin is de riante garage toegankelijk.

Naast het weidse uitzicht biedt deze woonlocatie ook een zeer centrale ligging ten opzichte van het dorpscentrum, sportvoorzieningen en supermarkten. Ook de Werkendamse haven, de voetveerverbinding met de binnenstad van Gorinchem én het bekende 'Nationaal Park de Biesbosch' zijn gemakkelijk en snel bereikbaar.

Hier is het zonder twijfel heerlijk wonen!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

Geschakelde woning

1981

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 123 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 23 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 6 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 470 m³

Perceeloppervlakte

328 m²

Bijgebouw

Soort

garage

Oppervlakte

ca. 23 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2008

Plat dak garage vernieuwd

2015

Riolering vernieuwd, cv-ketel vervangen

2016/2017

Boeiboorden vernieuwd, keuken vernieuwd

2020

Buitenschilderwerk, schutting vervangen

2021

Muren gestuct, pvc vloer gelegd, binnendeuren vervangen, badkamer vernieuwd

2022

1e verdieping vernieuwd, voortuin vernieuwd

Parkeren

Op eigen perceel of openbaar parkeren

Energieprestatiecertificaat

Energie label C, geldig tot 29-03-2033

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



Begane grond

Entree

- Voorzien van meterkast
- Geeft toegang tot toilet en woonkamer
- Vaste trap naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een duoblok en een granieten handwasfonteinje
- Ventilatie via een rooster

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: licht gewerkte betegeling met sierrand + stucwerk

Plafond: spuitwerk







Woonkamer

- Gezellige en lichte ruimte die is voorzien van een vrijstaande houtkachel
- Open verbinding met de keuken
- Schuifpui geeft toegang tot de achtertuin

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + schaduwverf

Plafond: spuitwerk

Begane grond



Begane grond







Keuken

- Fraaie keuken in U-uitvoering
- Kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een barretje
- Voorzien van afzuigkap, gaskookplaat, heteluchtoven, afwasmachine, koelkast met vriesvak en een close-in boiler

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + schaduwverf

Plafond: spuitwerk

Begane grond



Eerste verdieping

Overloop

- Geeft toegang tot drie slaapvertrekken en een badkamer
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van een dakvenster
- Ruime maatvoering

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gesitueerd
- Voorzien van een schuifpui richting de loggia (ca. 1.87 x 2.32 meter)



Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: behang + gevelde metselwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Aan de voorzijde van de woning gelegen, ruime slaapkamer
- Geeft een fraai zicht over de woonomgeving

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + gevelfd metselwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Badkamer

- Inloopdouche met rainshower, wandcloset, wastafelmeubel, spiegel, hoge kast en designradiator
- Ventilatie via een gevelraam en een rooster

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: wit hoogglans betegeling + blauwe betegeling + stucwerk

Plafond: stucwerk







Tweede verdieping



Voorzolder

- Lichte ruimte dankzij het gevelraam
- Geeft toegang tot het vierde slaapvertrek
- Opstelplaats cv-ketel
- Open tot in de nok (hoogte ca. 2.80 meter)

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: dakplaten



Tweede verdieping



Slaapkamer 4

- Ruim slaapvertrek dat open is tot in de nok
- Voorzien van een gevelraam (kunststof) en dakvenster (hout)
- Bergruimte aan beide zijden

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: dakplaten



Bijgebouw

Garage

- Buitenom bereikbaar en voorzien van: kanteldeur met loopdeur, wateraansluiting, elektra, radiator en witgoedaansluitingen

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: metselwerk

Plafond: plaatmateriaal met balken



Impressie van de voorzijde







Tuin

Heerlijke tuin met aan de voorzijde een eigen oprit, bestrating en beplanting. De achtertuin is buitenom toegankelijk via een pad en een poort aan de zijkant van de woning en binnendoor via de woonkamer.

De achtertuin is aangelegd met bestrating en beplanting en geeft toegang tot de aangrenzende garage. Het perceel wordt omheind door schuttingdelen en hagen.

Impressie van de achterzijde



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton
metselwerk, houten delen, kunststofdelen
zadeldak met pannen
houtwerk (grotendeels), kunststof (deels)

Bouwwijze garage:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

beton
metselwerk
plat dak met bitumineuze bedekking
houtwerk
elektra, verwarming, wateraansluiting,
wasmachineaansluiting, kanteldeur met loopdeur

Afmetingen

binnenwerks

ca. 6.63 x 3.47 meter

Voorzieningen buiten:

- Luifel boven de voordeur
- Verlichting ter hoogte van de voordeur

Isolatie:

De woning is voorzien van dak- en gevelisolatie. De beglazing van de woning is grotendeels uitgerust met thermische voorzieningen (met uitzondering van de ramen van de badkamer, slaapkamer 3 en de voorzolder).

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-installatie (HR, merk: Intergas, bouwjaar: 2015)

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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als zij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkoper het pand nimmer heeft bewoond. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper zijn. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Doorverkoop binnen 6 maanden

Terugvordering overdrachtsbelasting door verkoper: koper betaalt alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen 2% overdrachtsbelasting. Koper verklaart aan verkoper uit te keren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde.



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	402,-
Waterschapslasten per jaar	€	517,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	62,-
Voorschot water per maand	€	14,-

* Huidig gasverbruik is ca. 120 m³ in verband met houtkachel
Huidig elektraverbruik is ca. 1.700 kWh

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

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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

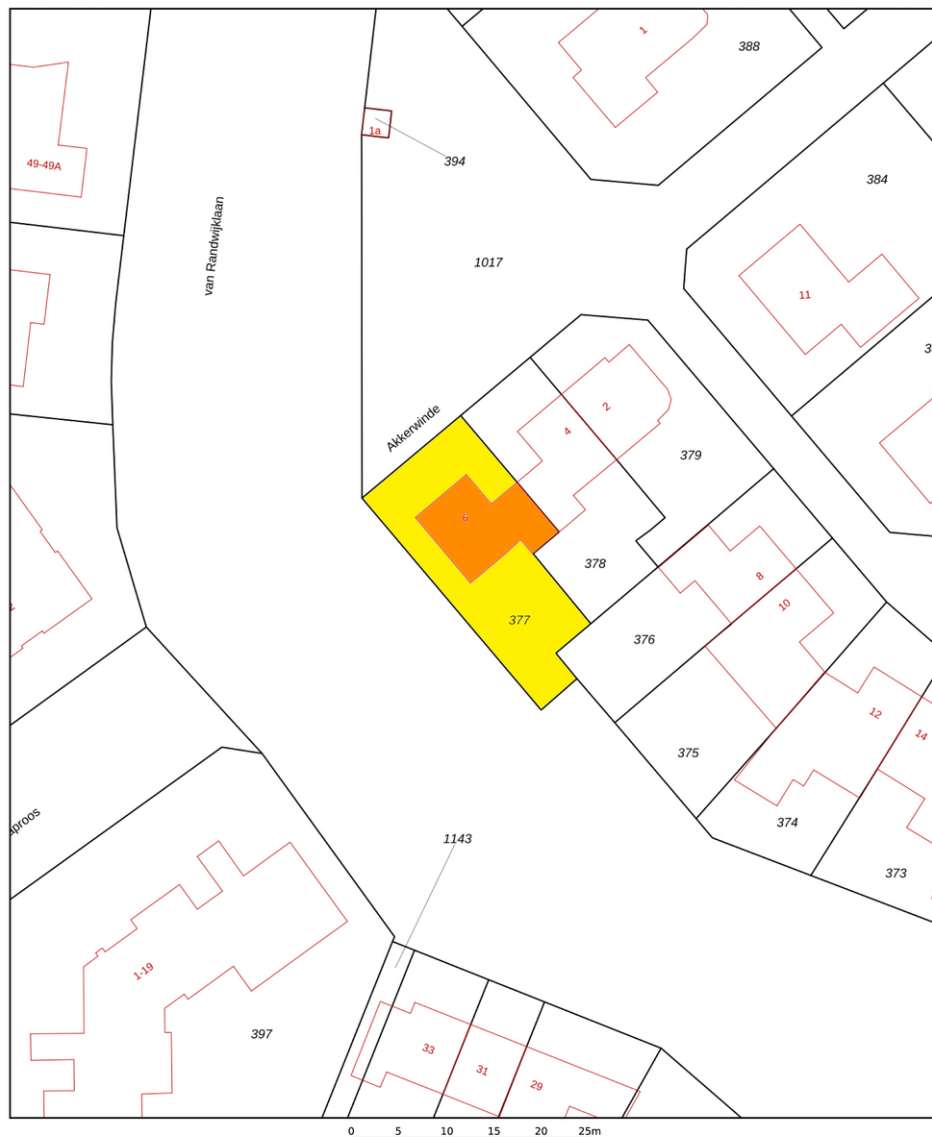
Kadastrale gemeente: Werkendam

Sectie: P

Nummer: 377

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Werkendam	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 377	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	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



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



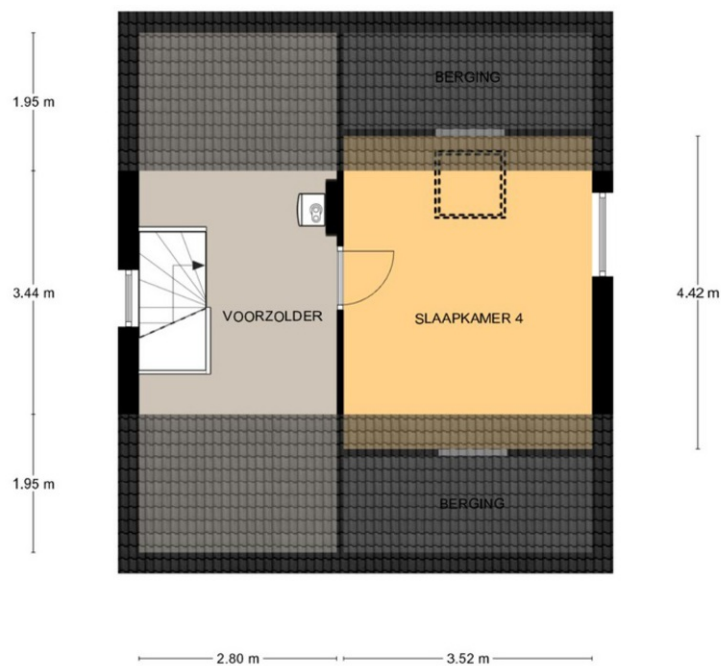
Plattegrond eerste verdieping



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



Plattegrond tweede verdieping



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



Notities



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.Akkerwinde6.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