

# Welkom bij

## Weegbree 20 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 365.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

# Rust en uitzicht

Deze leuke en nette tussenwoning bevindt zich op een zeer rustige locatie aan de rand van het dorp. Dankzij de brede groenstrook aan de voorzijde komt er geen autoverkeer langs de woning. Dit maakt deze woning ook bijzonder geschikt voor een gezin met (kleine) kinderen. Dit aanbod voorziet in fijne woonvertrekken, vier ruime slaapkamers en een badkamer.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een heerlijk overdekt terras en een stenen schuur. Via de poort bereik je een parkeerplein waar je altijd makkelijk de auto kwijt kunt.

Supermarkten, de gezellige winkelstraat en sportvoorzieningen zijn prima per fiets bereikbaar. Het dorp beschikt over een grote binnenvaarthaven dankzij de ligging aan de rivier 'de Merwede'. Een voetveer biedt directe verbindingen met Hardinxveld en de binnenstad van Gorinchem.

Werkendam grenst direct aan het prachtige natuur- en waterrijke 'Nationaal Park de Biesbosch'. Dit uitgestrekte gebied leent zich uitstekend voor prachtige wandel-, fiets-, of vaartochten. Ook zijn hier tal van andere activiteiten te ondernemen.

Het dorp heeft daarnaast over goede aansluitingen op het openbaar vervoer en op de A27 in de richtingen Breda en Utrecht.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

tussenwoning

1981

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 116 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte

ca. 0 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte

ca. 9 m<sup>2</sup>

Inhoud

ca. 370 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

164 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort

schuur, overdekt terras

Oppervlakte

schuur ca. 9 m<sup>2</sup>, overdekt terras ca. 8 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

## Vernieuwingen

2013

Cv-ketel vervangen

2019

Keuken vernieuwd, groepenkast vervangen

2020

Achtertuin opnieuw aangelegd

2023

Alle leidingen onder de woning + riool vernieuwd,  
waterontharder geplaatst

2024

Buitenschilderwerk

## Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 20-10-2027

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



---

# Begane grond

---

## Entree

- Voorzien van toilet, meterkast en vaste kast onder de trap naar de 1e verdieping
- Geeft toegang tot de woonkamer

### Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



---

# Begane grond

---



## Toilet

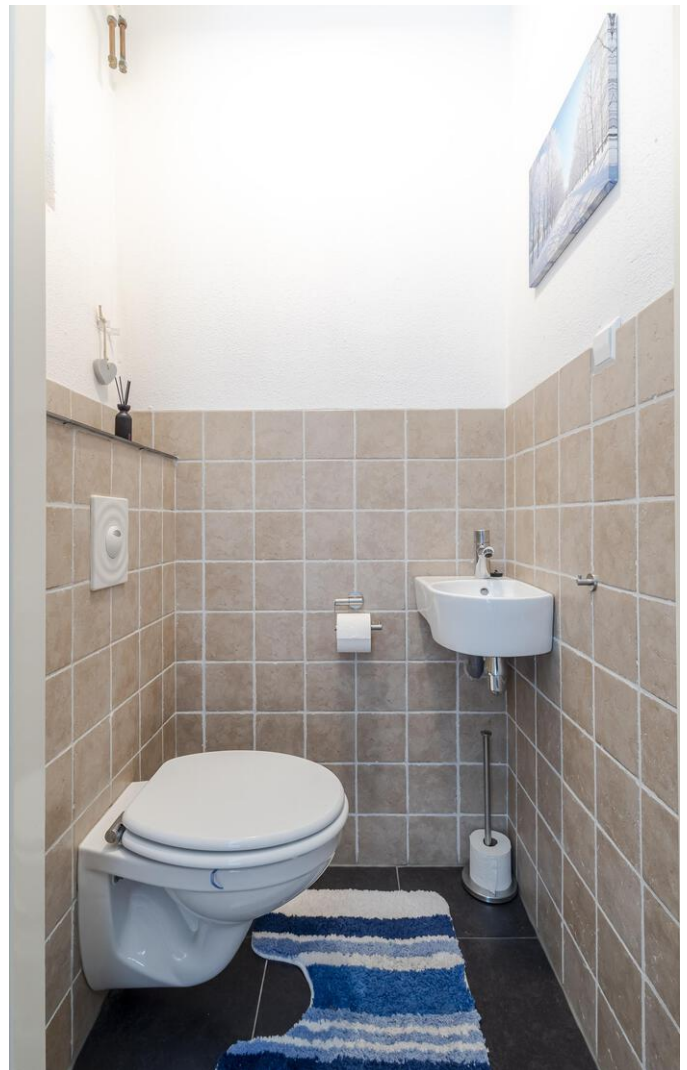
- Voorzien van een wandcloset en een handwasfonteinje
- Ventilatie via een kiepraampje

### Afwerking

Vloer: donkerbruine betegeling

Wanden: lichtbruine betegeling + spuitwerk

Plafond: spuitwerk





# Begane grond

## Woonkamer

- Ruime, L-vormige woonkamer
- Aan de voorzijde is er zicht over de omgeving en aan de achterzijde tuinzicht
- Half open verbinding met de keuken

### Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk

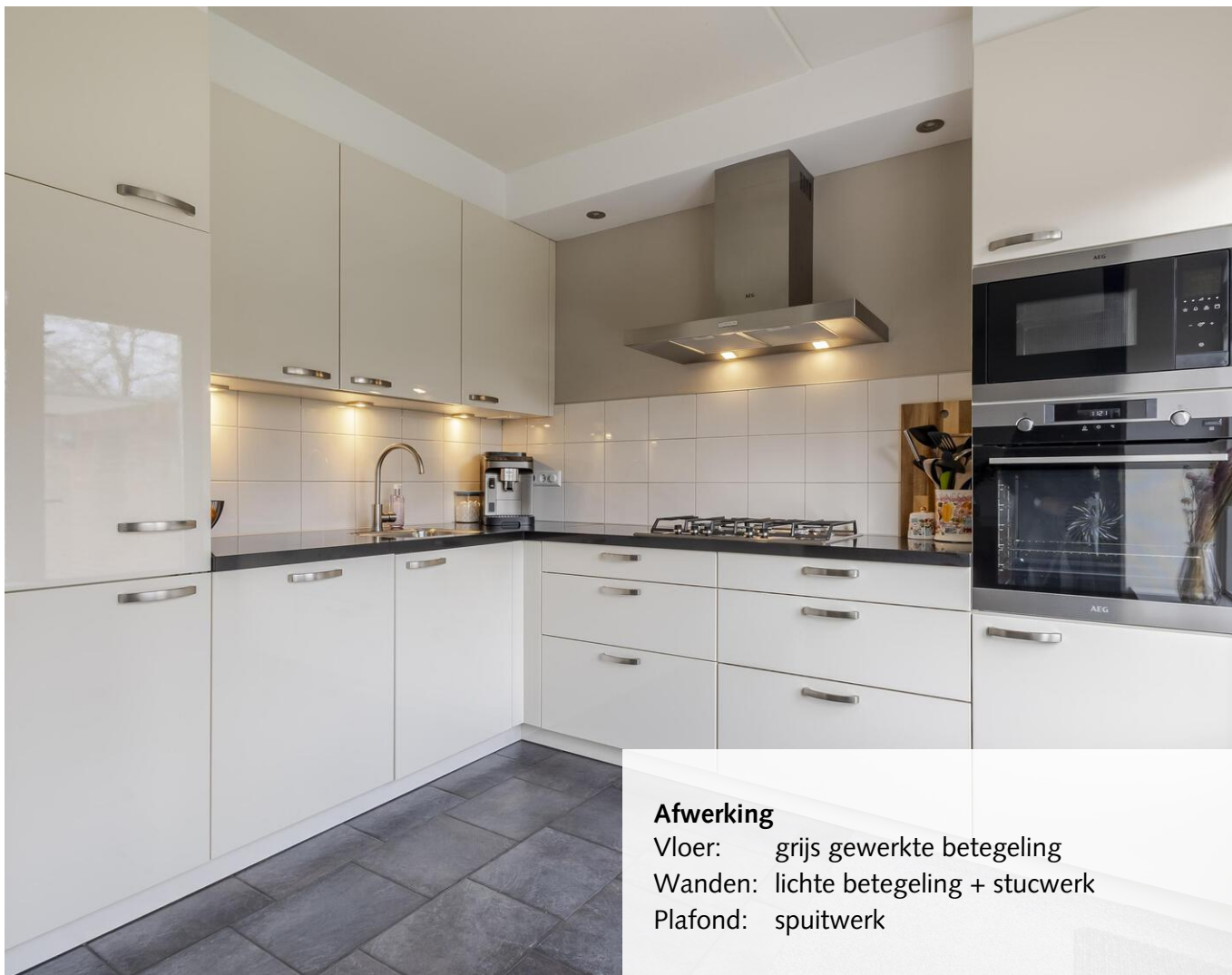


# Begane grond



## Keuken

- Hoekkeuken met lichte afwerking
- Granieten werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, gaskookplaat, oven, magnetron, afwasmachine en koelkast
- Geeft toegang tot de achtertuin



### Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling  
Wanden: lichte betegeling + stucwerk  
Plafond: spuitwerk



---

# Eerste verdieping

---



## Overloop

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

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



# Eerste verdieping



## Slaapkamer 1

- Aan de achterzijde van de woning gelegen slaapvertrek met een prima afmeting
- Geeft zicht over de achtertuin

### Afwerking

Vloer: laminaat  
Wanden: behang  
Plafond: spuitwerk



# Eerste verdieping

## Slaapkamer 2

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gesitueerd
- Tuinzicht

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 3

- Ruime kamer die gelegen is aan de voorzijde van de woning
- Geeft een fraai zicht over de voorgelegen groenstrook

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk



# Eerste verdieping







## Badkamer

- Voorzien van een ligbad met douchewand en rainshower, badkamermeubel met wastafel, spiegelkastje, wandcloset, half hoge badkamerkast en een designradiator
- Ventilatie via gevelraam en ventilator

### Afwerking

Vloer: antraciet gewerkte betegeling

Wanden: lichtbruine gewerkte betegeling

Plafond: stucwerk

---

# Tweede verdieping

---

## Voorzolder

- Geeft toegang tot de 4e slaapkamer
- Cv-ketel en witgoedaansluitingen
- Klein dakvenster aan de achterzijde

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf

Plafond: systeemdelen



## Tweede verdieping



### Slaapkamer 4

- Ruime kamer, voorzien van twee dakvensters
- Bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden
- Luik naar bergzoldertje (geen stahoogte)

#### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: systeemdelen



# Impressie van de voorzijde



# Impressie van de achterzijde







## Tuin

De voortuin is aangelegd met bestrating, grind en beplanting. De fijne achtertuin is netjes en voorzien van bestrating, kunstgazon en plantenbakken. In de tuin bevindt zich een schuur met een overkapping, waar je al snel heerlijk kunt zitten.

De afscheiding met de buurwoningen bestaat uit schuttingdelen en een gemetselde muur met aan de achterzijde een poort richting een praktisch parkeerpleintje.

# Impressie van de omgeving



# Bijzonderheden

## Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton  
metselwerk, houten delen  
zadeldak met pannen  
houtwerk

## Bouwwijze schuur:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating  
metselwerk  
plat dak met bitumineuze bedekking  
houtwerk  
elektra, aangrenzende overkapping

schuur ca. 2.75 x 3.16 meter

overkapping ca. 2.78 x 3.16 meter

## Voorzieningen buiten:

- Kleine luifel boven de voordeur
- Verlichting aan de gevel van de schuur en in de tuin
- Elektrapunten in de overkapping
- Wateraansluiting aan de achtergevel van de woning
- Slaapkamer 3 is uitgerust met een rolluik

## Isolatie:

Het dak en de gevels van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen (vanuit de bouw). Tevens is de woning voorzien van dubbel glas, met uitzondering van het raampje in het toilet.

## Nutsvoorzieningen:

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



# Bijzonderheden

## Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Vaillant, type: ecotec plus, bouwjaar: 2013)
- In de woning is een wateronthardingsinstallatie aanwezig (2023)

## 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](http://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                | €   | 262,- |
| Waterschapslasten per jaar                       | €   | 468,- |
| Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand | € * | 126,- |
| Voorschot water per maand                        | €   | 24,-  |

\* Huidig gasverbruik is ca. 1.536 m<sup>3</sup> op jaarbasis

Huidig elektraverbruik is ca. 2.651 kWh op jaarbasis

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**

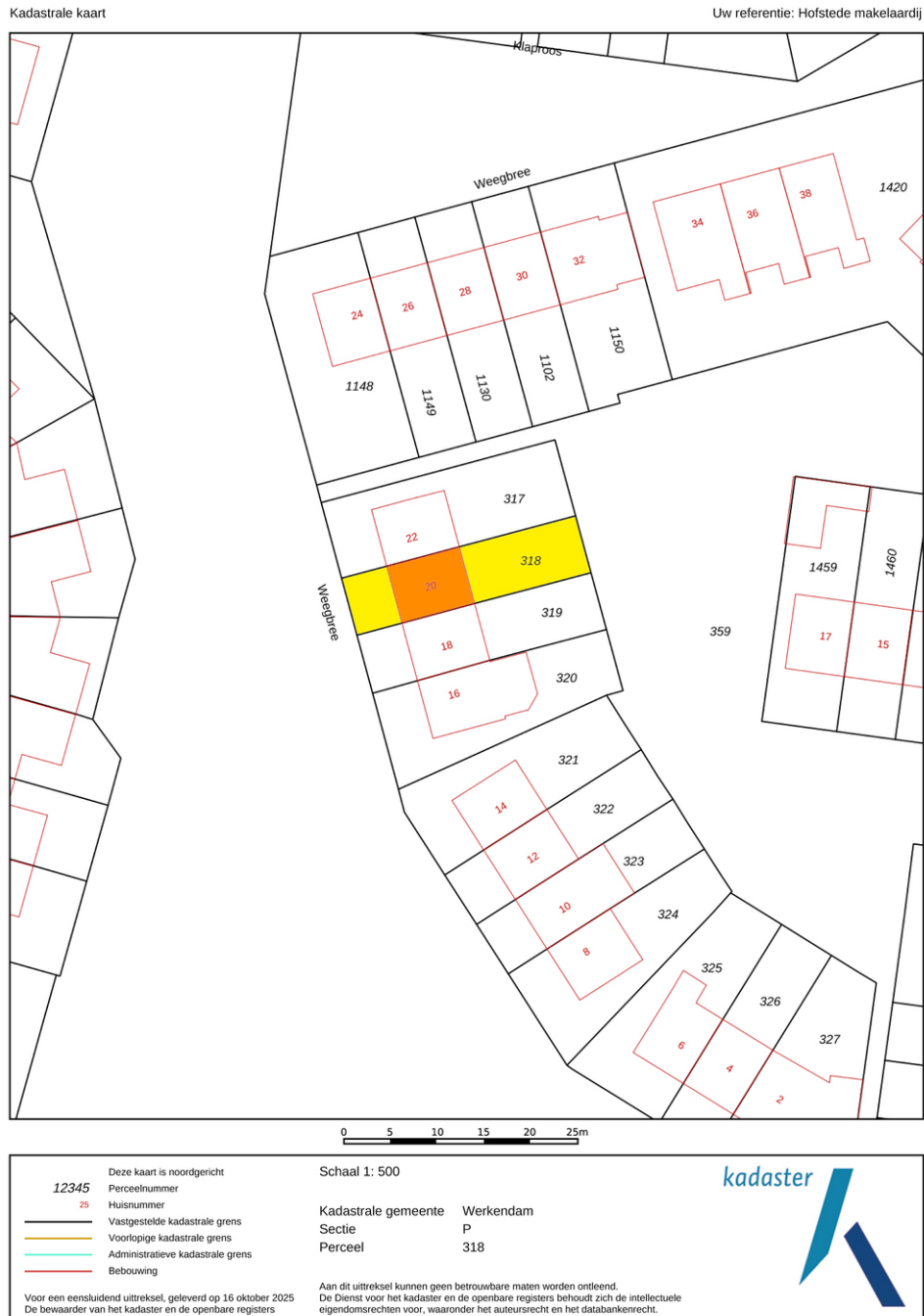
Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper 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

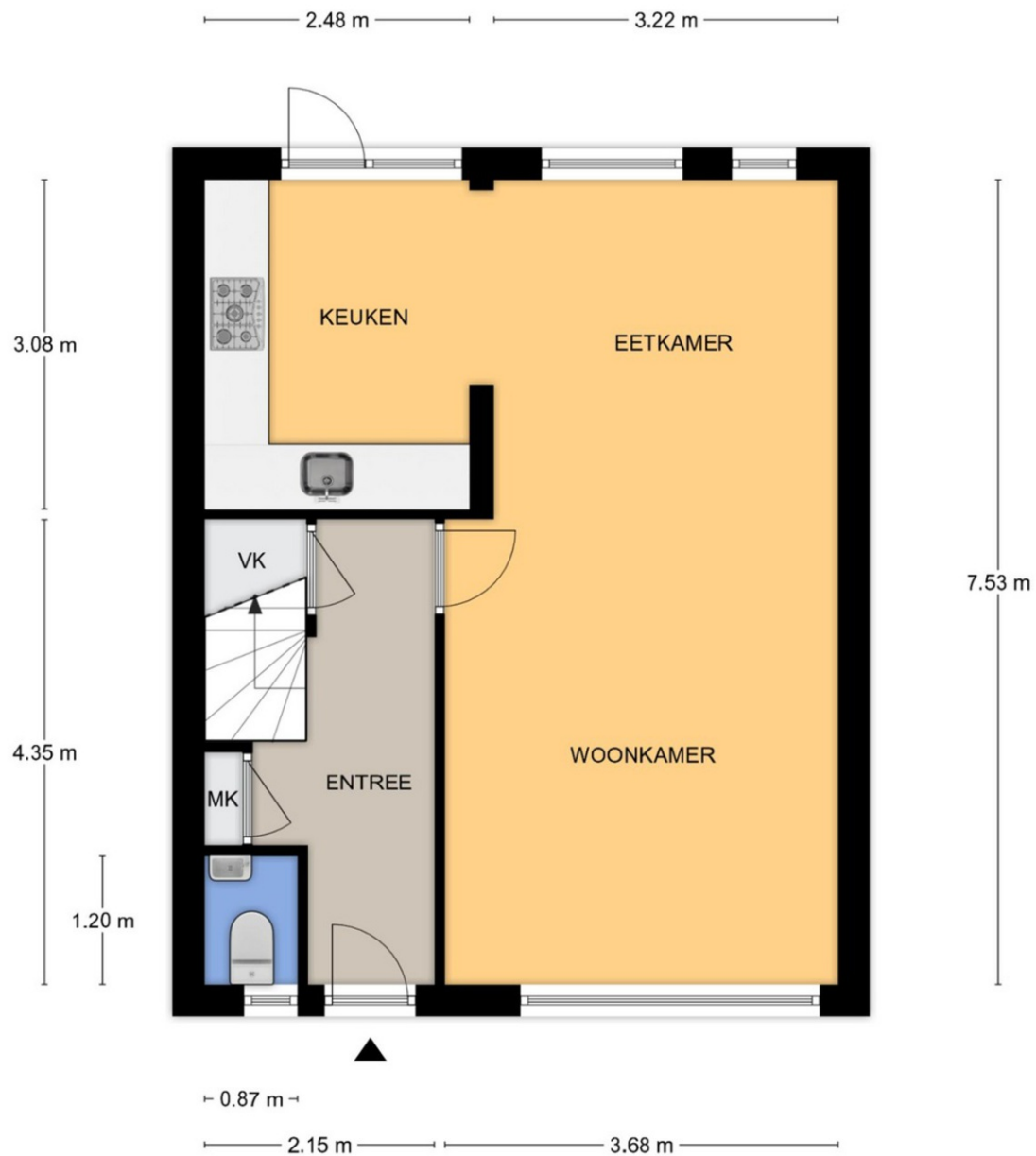
Kadastrale gemeente: Werkendam  
Sectie: P  
Nummer: 318



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



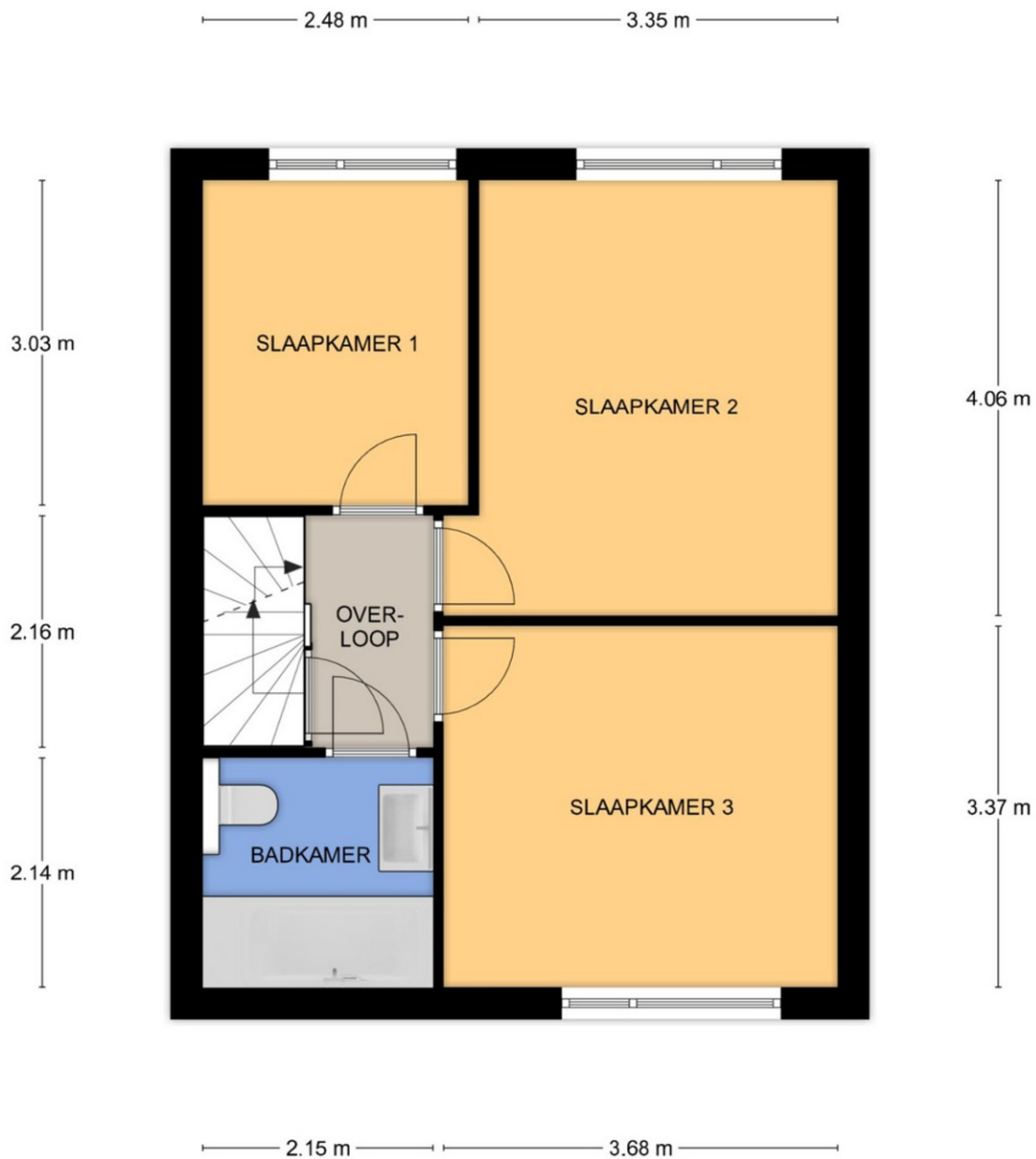
# Plattegrond begane grond



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



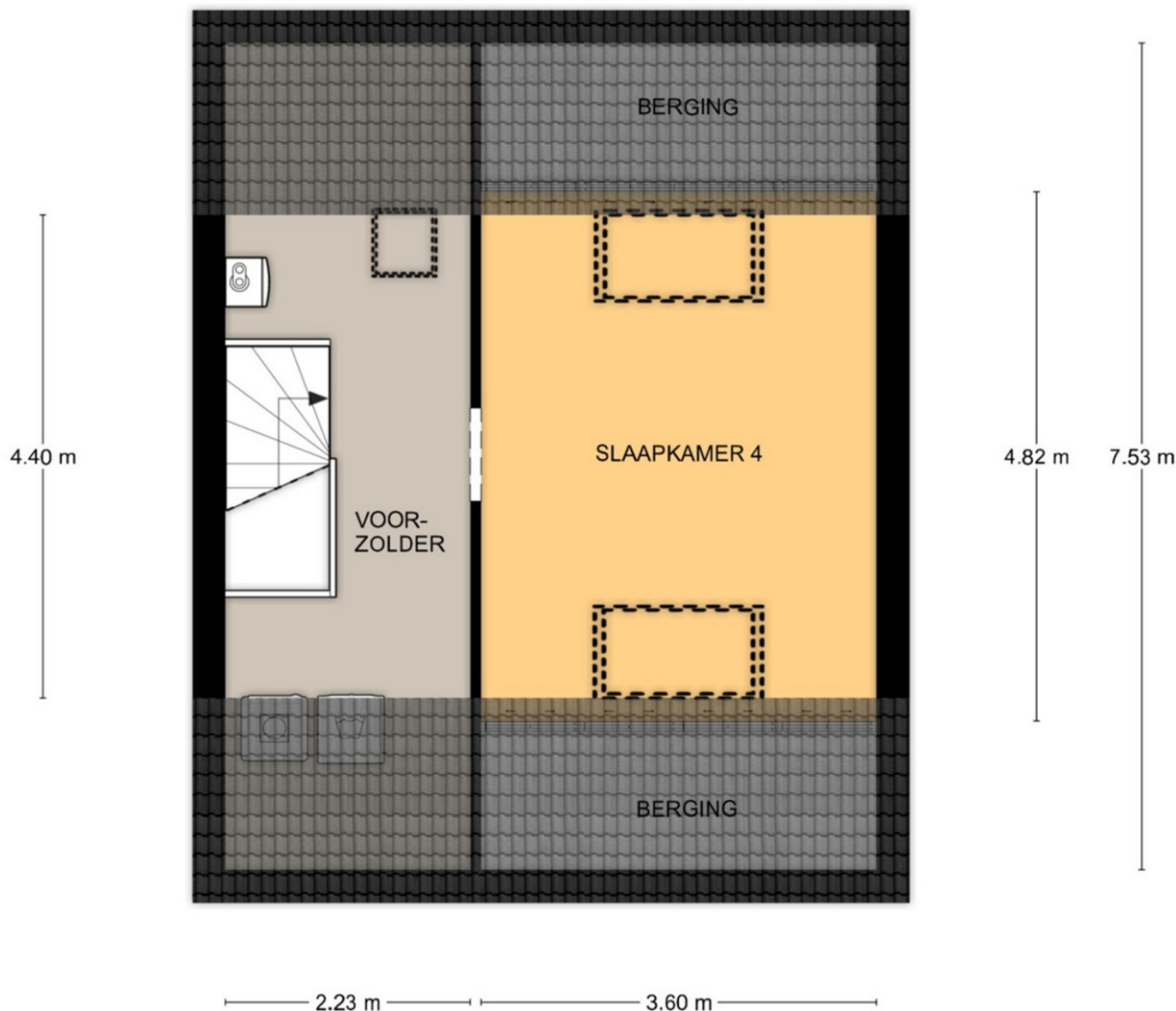
# Plattegrond eerste verdieping



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



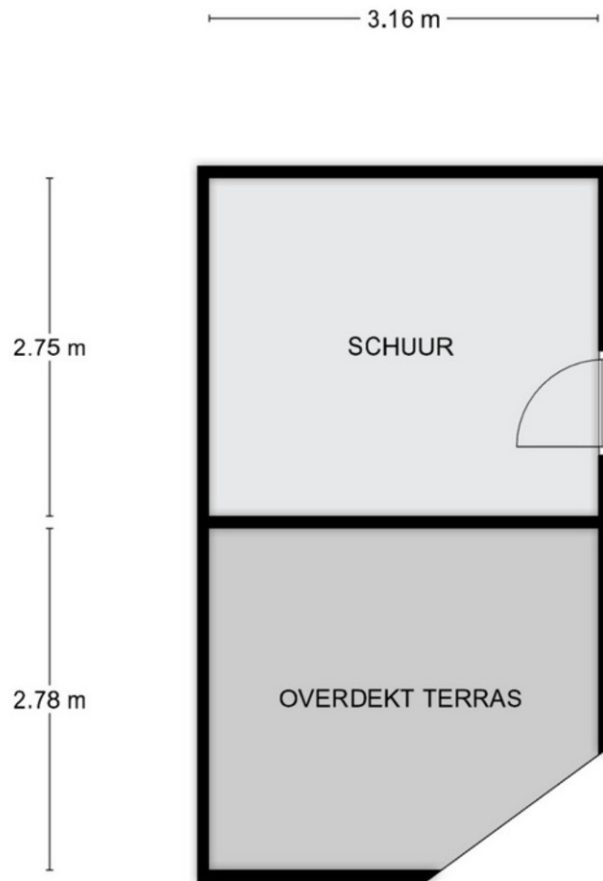
# Plattegrond tweede verdieping



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



# Plattegrond bijgebouw



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



## Notities

[illegible]

---

# 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 hypotheeken, 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](mailto: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.Weegbree20.nl](http://www.Weegbree20.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