

Welkom bij

Snellenweer 12 te WERKENDAM



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Ruimte in overvloed

Deze forse tweekapper bevindt zich op een rustige locatie in het dorp en is bijzonder geschikt voor een gezin.

De vrije en ruimtelijke ligging biedt zicht in alle richtingen. Naast de fijne woonvertrekken beschikt de woning over twee verdiepingen met in totaal vier slaapkamers en een flinke badkamer. Het is mogelijk om de vierde slaapkamer op te splitsen in twee kamers.

De uitspraak 'ruimte heb je nooit genoeg' komt hier zeker tot zijn recht. Boven de tweede verdieping bevindt zich nog een bergzoldertje. Ook de riante garage mét bergzolder levert zeer veel ruimte. Daarnaast biedt de extra brede oprit plaats aan zeker vier auto's.

Naast de fijne voortuin beschikt dit aanbod over een groen aangelegde achtertuin met overkapping. Dankzij de hoge heg is absolute privacy hier gegarandeerd.

Diverse scholen en een zorgcentrum bevinden zich op loopafstand van de woning. Ook het gezellige winkelcentrum, supermarkten, een seizoensgebonden zwembad en sportfaciliteiten zijn snel bereikbaar. De omgeving leent zich uitstekend voor prachtige wandelingen of fietstochten langs de rivier 'de Merwede' of door 'Nationaal Park de Biesbosch'.

Een bijkomend voordeel is de goede aansluiting op de A27 in de richtingen Breda en Utrecht.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

2-onder-1-kapwoning

1978

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 131 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 6 m²

Externe bergruimte

ca. 24 m²

Inhoud

ca. 440 m³

Perceeloppervlakte

350 m²

Bijgebouw

Soort

garage, overkapping, open berging

Oppervlakte

garage ca. 24 m², overkapping ca. 14 m²,

open berging ca. 2 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4 (extra slaapkamer mogelijk op de 2e verdieping)

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2001

Keuken en badkamer vernieuwd

2012

Elektrische installatie vernieuwd, mechanische ventilatie aangelegd, portaal aangebouwd (achter)

2015

Cv-ketel vervangen, overkapping achtertuin

2023

Buitenschilderwerk

Parkeren

Op eigen perceel (4 plaatsen) of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning.

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 28-12-2030

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



Begane grond



Entree

- Voorzien van garderobe, meterkast en vaste kastruime
- Geeft toegang tot de hal

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling
Wanden: spachtelputz
Plafond: kunststofdelen



Begane grond

Hal

- Geeft toegang tot toilet en woonkamer
- Vaste kastruimte onder de trap naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: spachtelputz

Plafond: gips



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een duoblok en een handwasfonteinje
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: antraciet gewerkte betegeling

Wanden: hoogglans betegeling (wit en zwart) + spuitwerk

Plafond: spuitwerk



Begane grond





Begane grond

Woonkamer

- L-vormige woonkamer met een zitgedeelte en een eetgedeelte
- Geeft zicht over de woonomgeving
- Tuindeuren aan de achterzijde
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk







Keuken

- Hoekopstelling in houtkleur
- Granieten werkblad met 1½ spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, gaskookplaat, oven, koel-/vriescombinatie (2021) en afwasmachine (2020)
- Geeft toegang tot het portaal

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling
Wanden: grijze betegeling + stucwerk
Plafond: stucwerk

Begane grond



Begane grond

Portaal

- Aangebouwd aan de achterzijde
- Voorzien van garderobekast
- Geeft toegang tot de achtertuin

Afwerking

Vloer: terrakleurige betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot een badkamer en een drietal slaapkamers
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: gips



Eerste verdieping



Badkamer

- Voorzien van douche, ligbad, dubbele wastafel, duoblok en designradiator
- Dit vertrek wordt zowel mechanisch als natuurlijk ventileerd

Afwerking

Vloer: antraciet gewerkte betegeling

Wanden: hoogglans betegeling (wit + donkerblauw)

Plafond: gips







Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Aan de voorzijde van de woning gelegen, ruime slaapkamer
- Geeft zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: gips



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Aan de achterzijde van de woning gesitueerd
- Ruime afmeting en prettige lichtinval



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Prima kamer, eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen
- Geeft toegang tot het balkon met zicht over de achtertuin

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Tweede verdieping



Voorzolder

- Geeft toegang tot het 4e slaapvertrek
- Voorzien van wasmachineaansluiting, cv-ketel, mechanische ventilatie unit en bergruimte
- Luik naar bergzoldertje (laag)

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf

Plafond: gips met spots



Tweede verdieping

Slaapkamer 4

- Slaapkamer met dakvenster en bergruimte aan beide zijden
- Voor de berging aan de voorzijde is een vaste kast met schuifdeuren geplaatst
- Na het verwijderen van de kast en de bergingen is het mogelijk om deze ruimte op te delen in twee slaapkamers



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf

Plafond: gips met spots



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

De woning staat op een fijn perceel dat een voortuin en een achtertuin omvat.

De voortuin is aangelegd met bestrating, grind en planten en beschikt over een zeer brede oprit richting de garage. Via een poort is de, op het westen gelegen, achtertuin toegankelijk. Deze is ingedeeld met bestrating, gazon en beplanting. Aan de garage zijn een overkapping en open berging gebouwd. De tuin is omheind met schuttingdelen en hagen.

Impressie van de achterzijde



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van de begane grond is van beton. De verdiepingvloeren zijn van hout

Gevels

metselwerk, houten delen (portaal)

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk, kunststof (dakvensters 2e verdieping)

Bouwwijze garage:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk, houten delen (bergzolder)

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, kanteldeur, loopdeur, bergzolder via vlizotrap (nokhoogte ca. 1.71 meter), wateraansluiting

Afmetingen

binnenwerks

ca. 8.01 x 3.03 meter

Voorzieningen buiten:

- Overkapping met verlichting ter hoogte van de voordeur
- Balkon aan de achterzijde, boven het portaal
- De woonkamer is aan de voorzijde & zijkant voorzien van rolluiken
- De slaapkamers op de 1e verdieping zijn eveneens uitgerust met rolluiken (bedienbaar met de hand)
- Aan de achterzijde van de woonkamer is een zonnescherm bevestigd (handbediend)
- Tegen de garage is een overkapping geplaatst (ca. 4.57 x 3.10 meter). In de overkapping bevindt zich verlichting en er zijn ook elektrapunten
- Achter de overkapping is een open bergruimte (ca. 1.94 x 1.02 meter) aanwezig die tegen de garage aan is gebouwd en die is voorzien van dakpannen



Bijzonderheden

Isolatie:

De vloer van de begane grond en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Het dak en de gevels zijn enkel uitgerust met de vanuit de bouw toegepaste isolatievoorzieningen.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool. Er is tevens een glasvezelaansluiting aanwezig.

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
Ook is er krachtstroom aanwezig
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Calenta, bouwjaar: 2015)
- De entree, woonkamer en keuken zijn uitgerust met vloerverwarming (bijverwarming)
- Aan de voorzijde van de woning is een laadpaal voor elektrische auto's aanwezig (deze kan waarschijnlijk worden overgenomen)

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	€	378,-
Waterschapslasten per jaar	€	518,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	166,-
Voorschot water per maand	€	14,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 2.167 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 2.922 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 45 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: R

Nummer: 1416

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstedewonen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Werkendam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	R
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1416
	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.



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.Snellenweer12.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