

Welkom bij

Anemoonstraat 6 te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 675.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Verscholen in 't groen

Deze royale vrijstaande woning met garage is omkleedt met bomen en hierdoor zeer beschut gelegen. Dit aanbod bevindt zich op een centrale, maar rustige, plaats in het dorp. Aan de achterzijde is de woning uitgebreid met een heerlijk zonnige serre.

Naast een slaapkamer op de begane grond biedt de verdieping nog vier slaapkamers (waarvan één in de opbouw van de garage) en een nette badkamer. Het behoort tot de mogelijkheden om van de bijkeuken een extra badkamer te maken zodat de woning als levensloopbestendig kan worden aangemerkt.

De aangrenzende garage is buitenom bereikbaar. De prachtige en begroeide tuin loopt geheel rond de woning en biedt altijd wel een zonnig of schaduwrijk plekje om lekker te zitten. Dankzij de eigen oprit aan de voorzijde zijn parkeerproblemen hier niet aan de orde.

Het dorpshuis, sportvoorzieningen, een basisschool, een kinderdagverblijf en de bibliotheek bevinden zich op korte afstand van de woning. Boodschappen zijn prima per fiets te doen. Het dorp Nieuwendijk grenst direct aan de A27, zodat steden als Breda en Utrecht binnen een half uur te bereiken zijn.

Omgeven door landerijen en met 'Nationaal Park de Biesbosch' binnen handbereik woon je hier 'puur natuur'!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1984

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 176 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 1 m²

Externe bergruimte

ca. 10 m²

Inhoud

ca. 585 m³

Perceeloppervlakte

633 m²

Bijgebouw

Soort

garage, tuinhuis, prieeltje

Oppervlakte

garage ca. 25 m², tuinhuis ca. 10 m²,
prieeltje ca. 4 m²

Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

1996

Serre aangebouwd

2022

Douche in badkamer vernieuwd

2023

Cv-ketel vervangen

2025

Buitenschilderwerk (gedeeltelijk)

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen
nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 23-10-2034

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met toegang tot toilet, woonkamer, bijkeuken en slaapkamer 1
- Open trap naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling

Wanden: schoonmetselwerk

Plafond: structuurverf



Begane grond



Toilet

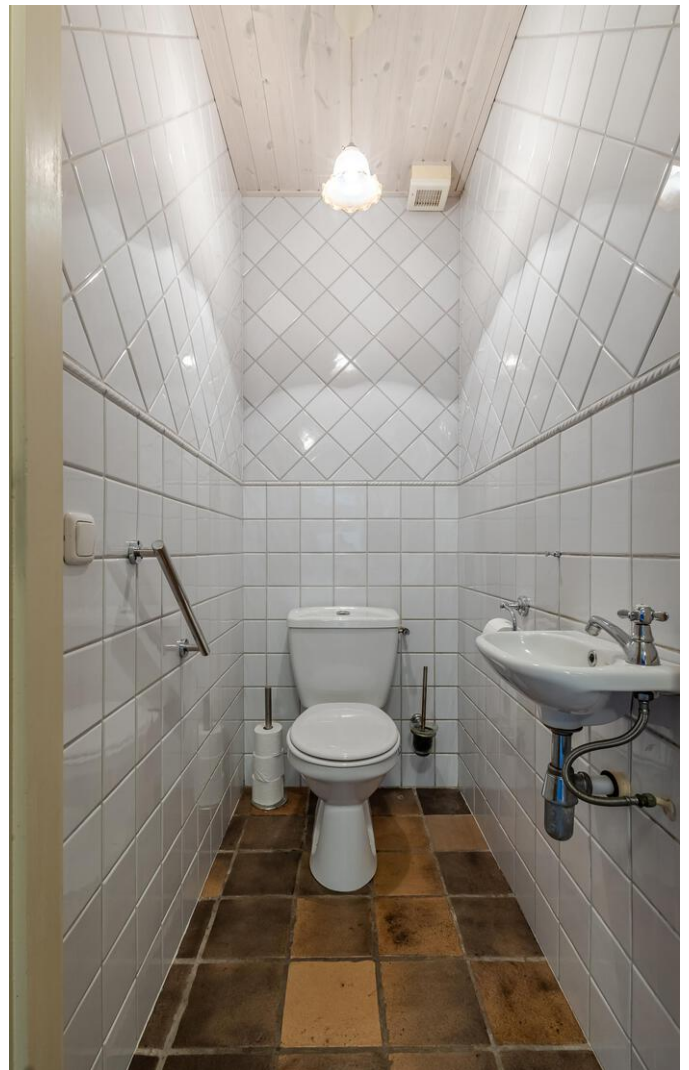
- Voorzien van een duoblok en een handwasfonteinje
- Ventilator werkend op het lichtnet

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling

Wanden: wit hoogglans betegeling met sierrand

Plafond: houten delen







Woonkamer

- L-vormige living met veel lichtinval
- Voorzien van een houtkachel
- Geeft toegang tot een heerlijke serre
- Toegdoorgang naar de eetkeuken

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling
Wanden: schoon metselwerk + stucwerk
Plafond: houten delen

Begane grond



Begane grond







Serre

- Heerlijke zitruimte met tuinzicht
- Voorzien van tuindeuren
- Zowel de wanden als het dak bestaan uit glaswerk
- Directe verbinding met de woonkamer

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling

Wanden: glaswerk

Plafond: glazen delen en spots

Begane grond



Eetkeuken

- Hoekopstelling in beukenkleur met groen/blauwe details
- Granieten werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, keramische kookplaat, combi-oven, koelkast, vriezer en afwasmachine
- Geeft zicht op de tuin
- Toegang tot de bijkeuken



Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling
Wanden: lichte betegeling + stucwerk
Plafond: houten delen



Begane grond



Begane grond



Bijkeuken

- Doet ook dienst als achterentree
- Voorzien van keukenblokje met kastruimte en kunststof werkblad
- Witgoedaansluitingen

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling
Wanden: schoon metselwerk
Plafond: schuurwerk



Begane grond

Slaapkamer 1

- Ruime slaap- of werkkamer met zicht over de omgeving
- Voorzien van een wastafel

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

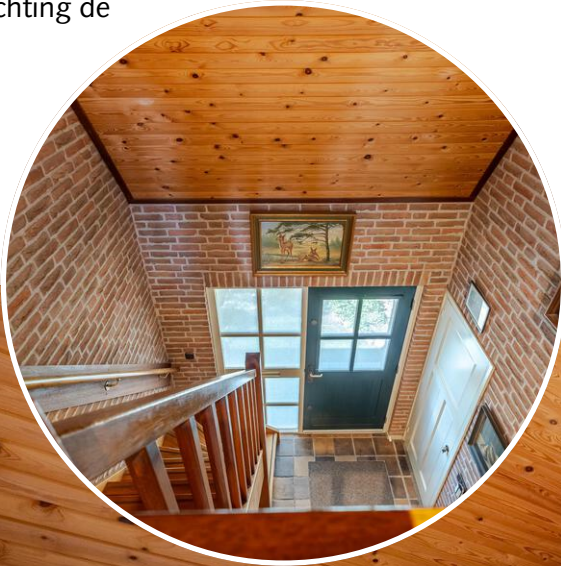
Plafond: structuurverf



Eerste verdieping

Overloop

- Geeft toegang tot drie slaapkamers, een badkamer en een bergzolder (ca. 1.50 m)
- Berging met cv-ketel aanwezig
- Vide richting de entree



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: schoonmetselwerk

Plafond: houten delen



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Ruim vertrek met bergruimte aan beide zijden
- Doorgang naar slaapkamer 3

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: houten delen (deels met spots)



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Gesitueerd boven de garage en bereikbaar via slaapkamer 2 (hoogte ca. 2.89 meter)
- Ook in te richten als hobby- of speelkamer
- Voorzien van dakvenster en bergruimte

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: schoon metselwerk

Plafond: kunststofdelen



Eerste verdieping







Badkamer

- Ruim vertrek, voorzien van een dakkapel
- Voorzien van ligbad, grote doucheruimte met rainshower, badkamermeubel met wastafel, badkamerkasten, wandcloset, radiator, audio installatie en vloerverwarming
- Natuurlijke ventilatie + afzuigsysteem

Afwerking

Vloer: zwart geaderde betegeling

Wanden: wit geaderde betegeling

Plafond: MDF delen met spots

Eerste verdieping

Slaapkamer 4

- Ruime kamer, gelegen aan de achterzijde van de woning
- Wastafel en bergruimte aanwezig

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: behang

Plafond: houten delen



Eerste verdieping



Slaapkamer 5

- Aan de voorzijde van de woning gelegen
- Bergruimte met schuifdeuren achter het knieschot

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: structuurverf

Plafond: houten delen



Bijgebouw

Garage

- Alleen buitenom bereikbaar
- Elektra, keukenblokje met warm/koud water, garagedeuren en loopdeur



Afwerking

Vloer: beton

Wanden: schoon metselwerk

Plafond: gips



Impressie van de voorzijde





Impressie van de achterzijde

Tuin

De tuin aan de voorzijde bestaat uit een bestrate oprit, grind en veel beplanting. De grote achtertuin is bereikbaar langs beide zijden van de woning en is aangelegd met bestrating, grind, een vijver en veel bomen en planten. Via de tuin is de aangebouwde garage toegankelijk. In de tuin zijn tevens een tuinhuis en een prieeltje aanwezig. Deze zeer groene tuin is grotendeels gesitueerd op het oosten, biedt optimale privacy en is geheel omheind met schuttingdelen en hagen.



Impressie van de achterzijde



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloeren in de woning zijn van beton, met uitzondering van de vloer boven de garage. Deze is van hout.

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen en wolfseinden, kunststof tentdak met glazen delen (serre)

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze garage:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen en wolfseind

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, keukenblokje met warm & koud water, garagedeuren aan de voorzijde, loopdeur aan de achterzijde

Afmetingen

binnenwerks

ca. 6.76 x 3.73 meter

Bouwwijze tuinhuis:

Vloer

betontegels

Gevels

houten delen

Dak

zadeldak met shingles

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

binnenwerks

ca. 3.47 x 2.96 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Verlichting aan de voorgevel, de achtergevel, de serre, het tuinhuis en in de tuin
- De gevelramen op de begane grond zijn uitgerust met buitenluiken, met uitzondering van het raam in de bijkeuken
- Wateraansluiting aan de gevel van de garage (achterzijde)
- Vijver in de achtertuin
- Achterin de tuin staat een prieeltje met boogvormig dak (ca. 1.93 x 1.86 meter)

Isolatie:

Het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is de vloer van de begane grond voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HRE, merk: Intergas, bouwjaar: 2023)
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van slaapkamer 1 en de garage)
- De badkamer is eveneens uitgerust met vloerverwarming

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	€	497,-
Waterschapslasten per jaar	€	430,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	* 238,-
Voorschot water per maand	€	11,-

* Huidig gasverbruik is ca. 1.521 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 2.052 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.





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.



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.

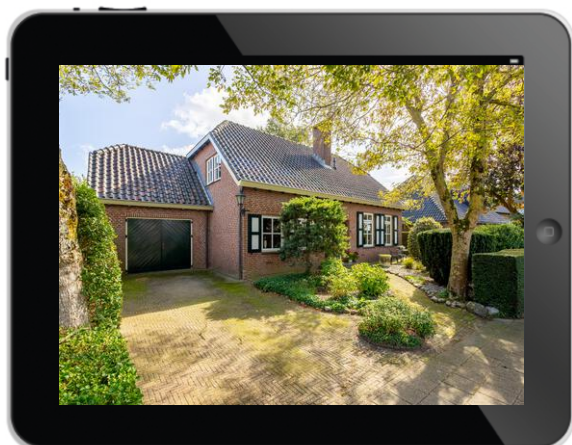
Vraagprijs:

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.Anemoonstraat6.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