

Welkom bij

Kildijk 40 te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 350.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Kluswoning met potentie

Deze dijkwoning kan wel wat tijd en aandacht gebruiken en is op zoek naar enthousiaste kopers die het wel zien zitten om de woning aan te passen aan de huidige wooneisen. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een portaal, badkamer en toilet.

De begane grond (dijkniveau) beschikt over de woonkamer (met open keuken) en geeft toegang tot de slaapverdieping en het souterrain waar de ruime eetkeuken zich bevindt. Via deze woonlaag is ook de achtertuin bereikbaar, die beschikt over meer dan voldoende parkeergelegenheid.

Naast de woning bevindt zich een bijgebouw met op dijkniveau een garage met (gedeeltelijke) bergzolder. Onder de garage is een grote schuur aanwezig die ideaal is voor een doe-het-zelver of een hobbyist. Uiteraard is het ook mogelijk om hier een eigen praktijk of workshopruimte te maken.

Ondanks de ligging aan de rand van het dorp zijn voorzieningen als winkels, scholen en sportaccommodaties snel bereikbaar. Het dorp grenst aan de A27, waardoor grotere steden als Breda en Utrecht binnen een half uur te bereiken zijn. Het dorp is omgeven door landerijen en binnen enkele minuten sta je in het prachtige natuur- en waterrijke 'Nationaal Park de Biesbosch'. Je kunt hier heerlijk wandelen, fietsen, varen of op andere manieren recreëren.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1934

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 80 m²

Overige in pandige ruimte

ca. 11 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 79 m²

Inhoud

ca. 263 m³

Perceeloppervlakte

402 m²

Bijgebouw

Soort

garage/schuur

Oppervlakte

ca. 79 m² (totaal)

Vertrekken

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2003

Keukenblok in het souterrain vervangen, aanbouw souterrain geplaatst (met portaal, badkamer, toilet)

2021

Buitschilderwerk, cv-ketel vervangen

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen

Energieprestatiecertificaat

Energie label F, geldig tot 14-11-2035

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte die toegang geeft tot de woonkamer en het souterrain
- Voorzien van meterkast



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang + lambrisering

Plafond: houten delen



Begane grond







Woonkamer

- Knusse woonruimte met dijkzicht aan de voorzijde
- Plaatsing houtkachel mogelijk
- Inpandige keukenruimte

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: houten delen





Keuken

- Eenvoudige hoekopstelling in hout
- Werkblad met tegeltjes en enkele spoelbak
- Voorzien van koelkast, afzuigkap en gaskookplaat
- Geeft zicht op de achtertuin
- Toegang tot de verdieping

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang + betegeling

Plafond: houten delen

Eerste verdieping



Overloop

- Voorzien van een dakkapelletje en vaste kast
- Geeft toegang tot twee slaapkamers
- Tilletje boven de slaapkamers toegankelijk
- Open tot in de nok (hoogte ca. 3.17 meter)

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang + houten delen

Plafond: houten delen



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Knusse slaapkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van een gevelraam

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang + houten delen

Plafond: OSB platen



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Aan de voorzijde van de woning gesitueerd slaapvertrek
- Gevelraam aanwezig

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang + houten delen

Plafond: OSB platen



Souterrain







Eetkeuken

- Ruim vertrek, voorzien van een recht keukenblok met een kunststof werkblad
- Uitgerust met een afzuigkap, gaskookplaat koelkast en een enkele spoelbak
- Witgoedaansluitingen aanwezig
- Geeft toegang tot berging en portaal

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: structuurverf

Plafond: houtwerk met balken

Souterrain



Berging

- Grote bergruimte, voorzien van een klein keukenblokje
- Hoogte ca. 1.92 meter

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: houten delen met balken



Souterrain

Portaal

- Geeft toegang tot de badkamer, het toilet en de tuin
- Voorzien van cv-ketel

Afwerking

Vloer: lichte betegeling

Wanden: lichte betegeling

Plafond: gips



Souterrain



Badkamer

- Voorzien van douche, wastafel, planchet, spiegel en cv-radiator
- Ventilatie via een kiepraampje

Afwerking

Vloer: grijze betegeling

Wanden: witte betegeling met sierrand

Plafond: gips



Souterrain



Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een cv-radiator
- Kiepraampje aanwezig voor ventilatie

Afwerking

Vloer: grijze betegeling

Wanden: witte betegeling met sierrand

Plafond: gips





Bijgebouw

Garage/schuur

- Bestaat uit een garage op dijkniveau en en schuurruimte eronder
- Tilletje boven de garage (ca. 1 meter hoog)
- Garage is voorzien van een elektrische sectionaaldeur en extra groepen
- Schuurruimte is voorzien van elektra, uitstortgootsteen, close-in boiler en een vaste kastruimte
- Via de schuur is de garage binnendoor bereikbaar via een steektrap

Afwerking

Vloer: bestrating, houtwerk

Wanden: stucwerk

Plafond: zadeldak met plaatmateriaal



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

Het grote perceel is ingedeeld met bestrating, gazon en diverse planten. Er is meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Via een bestrate oprit kom je op de voorliggende dijk. De dijk is ook te voet bereikbaar dankzij een aantal trapptreden tussen de woning en het bijgebouw. Dit grote bijgebouw is buitenom toegankelijk. De achterste strook grond wordt, over de gehele breedte, gehuurd van de gemeente Altena.



Impressie vanuit de lucht



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van het souterrain is van beton, de vloeren van de begane grond en 1e verdieping zijn van hout

Gevels

metselwerk

Dak

mansardedak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking (aanbouw)

Kozijnen

houtwerk, kunststof (deels)

Bouwwijze bijgebouw:

Vloer

bestrating (souterrain), houtwerk (dijkniveau)

Gevels

metselwerk, beton

Dak

zadeldak met plaatmateriaal

Kozijnen

houtwerk, beton

Bijzonderheden

elektra, uitstortgootsteen, close-in boiler, extra groepen, elektrische sectionaaldeur

Afmetingen

ca. 7.96 x 5.13 (garage - dijkniveau)

binnenwerks

ca. 7.68 x 4.98 (schuur - souterrain)

Voorzieningen buiten:

- Verlichting aan de achterzijde van de woning en aan de achterzijde van de schuur
- Wataansluiting aan de achterzijde van de woning
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken (deels elektrisch bedienbaar, deels bedienbaar met de hand)
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen perceel

Isolatie:

Het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn voor een klein gedeelte uitgerust met thermische voorzieningen.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Elektrische installatie, in garage, is uitgerust met 5 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Nefit, type: Proline, bouwjaar: 2021)

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: redelijk

Uit het lood

De woning staat uit het lood, maar zakt al tientallen jaren niet meer. Het is dan ook mogelijk om de vloeren te egaliseren.

Gemeenteground

De woning én bijbehorende schuur staan op drie percelen, te weten: T 963, T964 en T 965. Achter deze percelen ligt perceel T 2808, dat in eigendom is van de gemeente Altena. Een gedeelte van dit perceel (ca. 117 m²) wordt door de eigenaren van deze woning gehuurd van de gemeente. Dit gedeelte is in groen aangegeven op de kadastrale kaart. Voorwaarde voor de koop is dat deze strook grond door de nieuwe eigenaar(s) eveneens van de gemeente gehuurd zal gaan worden. De huurprijs op jaarbasis bedraagt op dit moment (tarief 2025) € 7,60 per m².

Niet bewoningsclausule

Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkoper het pand al tientallen jaren niet meer heeft bewoond en geenszins bekend is met de plaatselijke situatie.

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	€	247,-
Waterschapslasten per jaar	€	,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	129,-
Voorschot water per maand	€	13,-

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

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 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: T
Nummers: 963, 964, 965



Kadastrale situatie van de betreffende percelen (geel)
en het huurperceel (groen).
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



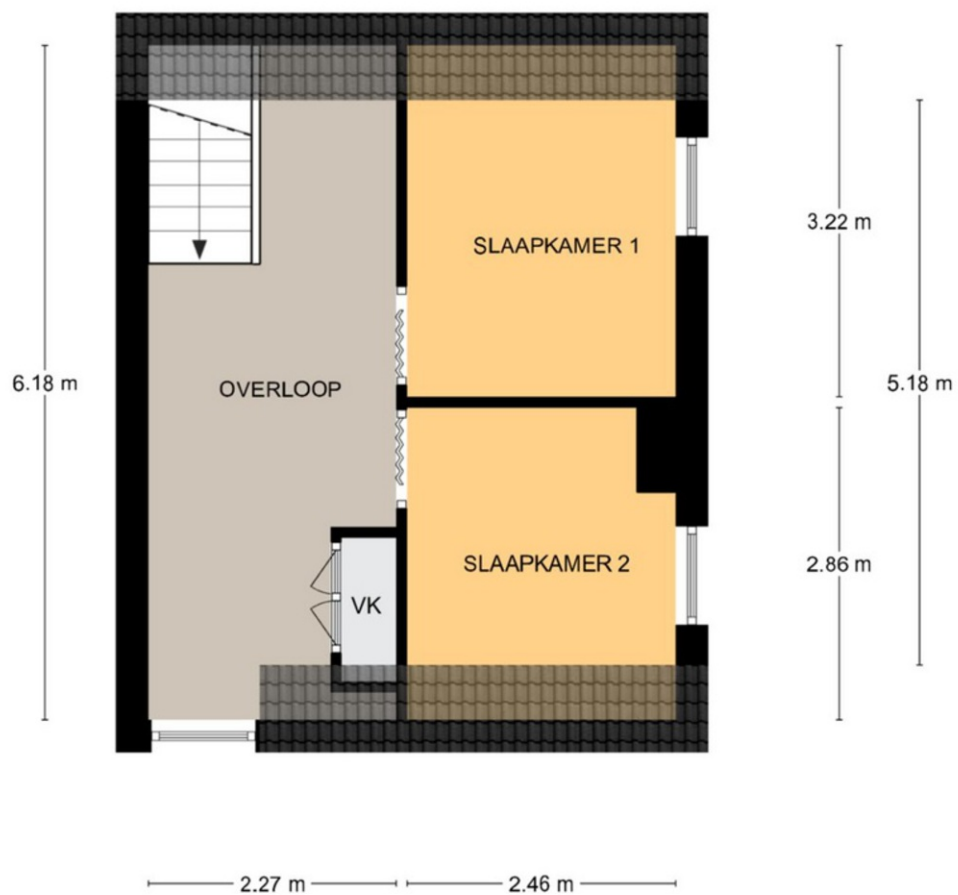
Plattegrond begane grond



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.



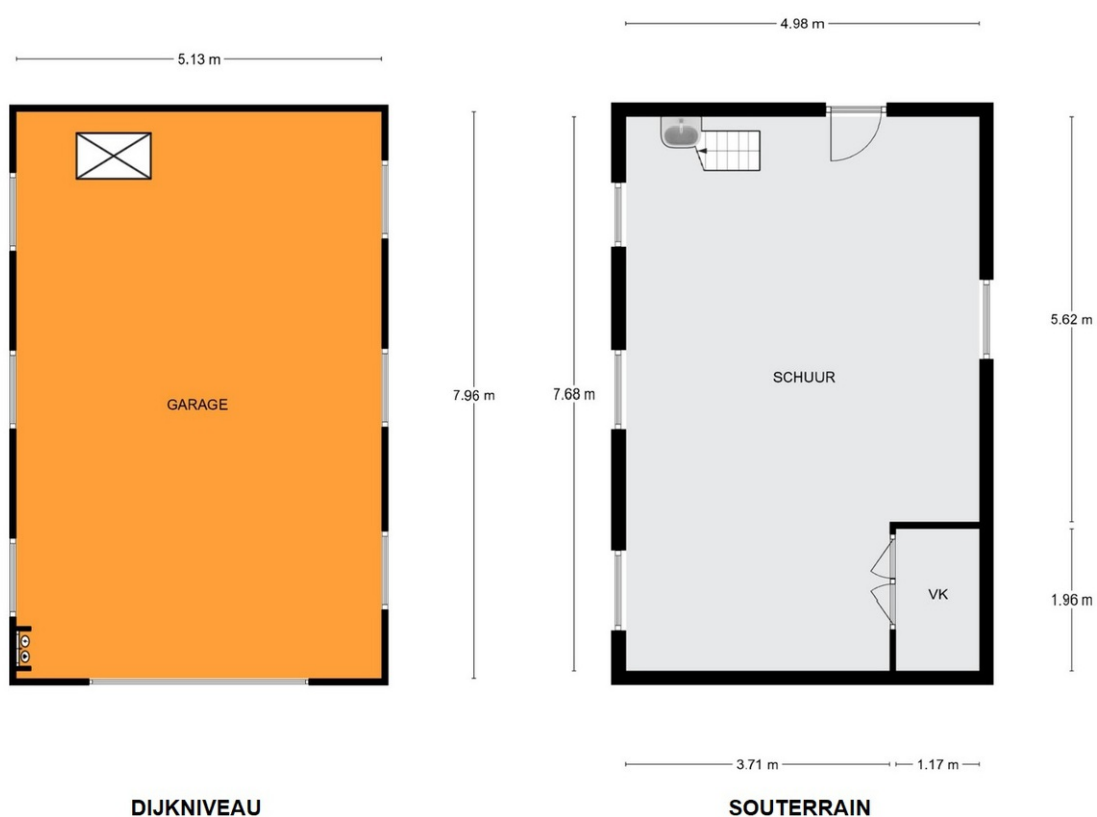
Plattegrond souterrain



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



Plattegronden bijgebouw



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 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

 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.Kildijk40.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