

Welkom bij

Jan van Arkelstraat 25 te SLEEUWIJK



Vraagprijs: € 675.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Gloedje nieuw

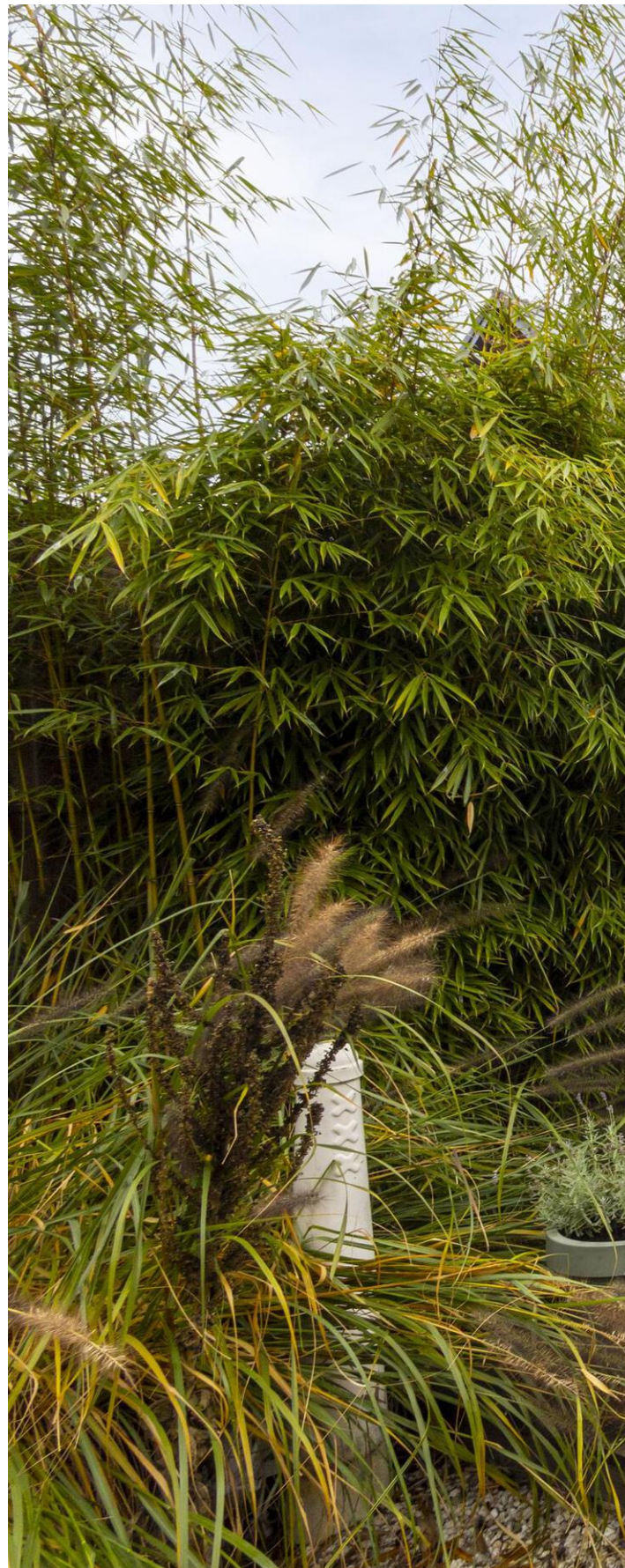
Prachtige, strak afgewerkte, tweekapper die onderdeel is van het project 'Lommerrijk wonen'. De woning is pas enkele jaren oud en heeft een uitbouw aan de achterzijde van de woonkamer. Vanuit de erker aan de voorzijde kun je de omgeving goed overzien. De woning beschikt over een ruime garage.

Deze duurzame woning is volgens de huidige normen gebouwd, is gasloos en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Dit aanbod beschikt over fijne woonvertrekken, vier slaapkamers en een badkamer. Daarnaast is er een flinke bergzolder aanwezig.

Het bijbehorende perceel is aangelegd met een eigen oprit aan de voorzijde en een fraaie tuin met twee terrassen aan de achterzijde.

Sleeuwijk beschikt over goede voorzieningen waaronder een gezellig winkelcentrum, meer dan voldoende sportfaciliteiten, een gemeentelijk buitenzwembad, basisscholen en een middelbare school.

De rivier 'de Merwede', die langs het dorp stroomt, biedt geweldige vergezichten. Aan de rivier grenzen een aantal natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen. Het aanwezige voetveer brengt je in een mum van tijd in hartje Gorinchem. Pak je toch liever de auto? Er is een goede aansluiting op de A27 in de richtingen Breda en Utrecht.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

2022

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 155 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 625 m³

Perceeloppervlakte

252 m²

Bijgebouw

Soort

garage, overkapping

Oppervlakte

garage ca. 18 m², overkapping ca. 5 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel A+++, geldig tot 18-11-2032

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast, vaste kast onder de trap en toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteinje
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: mat witte betegeling + spuitwerk

Plafond: spuitwerk







Keuken

- Kook-/spoeleiland in combinatie met een hoge kastenwand in houtlook/lichtgrijs
- Composiet werkblad met enkele spoelbak
- Koelkast, vriezer, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, afwasmachine, zelfreinigende combi-oven, Quooker en ingebouwde afvalbakken (4 stuks)
- Erker met bankje én bergruimte aan de voorzijde
- Open verbinding met de woonkamer

Begane grond



Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Begane grond







Woonkamer

- L-vormige living die aan de achterzijde is uitgebouwd
- Open verbinding met de keuken
- Tuindeuren aan de achterzijde
- Geeft toegang tot de garage

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: spuitwerk

Begane grond

Garage

- Fijne ruimte met elektra, garagedeuren, kastruimte en tilletje (gedeeltelijk)
- Geeft toegang tot de voor- en achtertuin

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: plaatmateriaal

Plafond: plaatmateriaal met balken



Eerste verdieping

Toilet

- Voorzien van wandcloset, handwasfonteinje en mechanische ventilatie
- Afgewerkt met grijze + mat witte betegeling en spuitwerk



Overloop

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

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

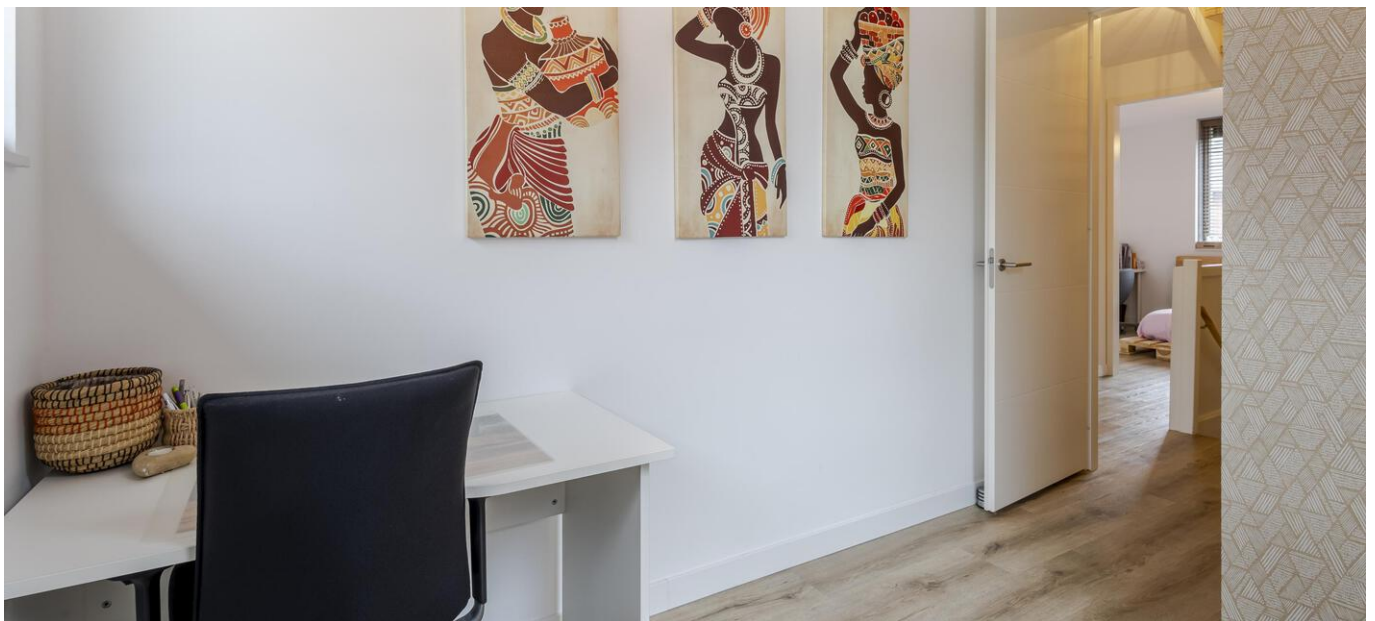
- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Licht vertrek dankzij twee gevelramen
- Geeft een fraai zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Eveneens aan de voorzijde van de woning gelegen slaapkamer
- Geeft zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: spuitwerk







Eerste verdieping

Badkamer

- Voorzien van een inloopdouche met rainshower, ligbad, badkamermeubel met waskom, spiegelkastje en een designradiator
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: honingraat betegeling in diverse grijs tinten

Wanden: grijs gewerkte betegeling

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Riante slaapruimte die aan de achterzijde van de woning is gelegen
- Geeft zicht op de tuin

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Tweede verdieping

Voorzolder

- Riante ruimte met witgoedaansluitingen
- Vaste kast met warmtepomp, WTW-installatie en omvormer zonnepanelen
- Bergruimte achter het knieschot
- Vlizotrap naar bergzolder (nokhoogte ca. 1.69 meter)



Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Tweede verdieping



Slaapkamer 4

- Grote en lichte slaapruijnte, gelegen aan de achterzijde van de woning
- Uitgerust met een kunststof dakkapel

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: gips (deels met spots)



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

De voortuin is voorzien van beplanting en een grote bestrate oprit. De nette en groene achtertuin is aangelegd met twee terrassen (hardhouten vlonderdelen), grind, bestrating, en veel planten. Er is een overkapping voor de containers aanwezig. De tuin is geheel omheind met schuttingdelen en heeft een poort richting de voorzijde. De achtertuin is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de garage toegankelijk.





Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton
metselwerk

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking
houtwerk, kunststof (dakkapel 2e verdieping)

Bouwwijze garage:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton

metselwerk

plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

elektra, garagedeuren, loopdeur, verwarming

ca. 6.42 x 2.85 meter

Bouwwijze overkapping:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating

gaaspanelen met begroeiing

lessenaarsdak met vegetatie

niet van toepassing

in gebruik als stalling van containers en dergelijke

ca. 1.40 x 3.54 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen binnen:

- De draaibare ramen in de woning zijn uitgerust met een draai-/kiepmechanisme

Voorzieningen buiten:

- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken
- Verlichting aan de gevel van de woning
- Wateraansluitingen aan de voor- en achterzijde
- Aan de voorzijde en achterzijde bevinden zich elektrapunten
- In de tuin is drainage aangelegd

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels, de beglazing (HR-++) en de vloeren van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool. De woning is gasloos. Er is tevens een glasvezelaansluiting voorhanden.

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 10 groepen, een kookgroep, een groep voor de warmtepomp, een groep voor de zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming (alle woonlagen)
- Lucht-water warmtepomp met buitenunit én boiler. Deze is ook geschikt om te koelen (Nibe, bouwjaar: 2022)
- Balansventilatiesysteem met WTW-installatie (Itho Daalderop, bouwjaar 2022)
- Op het dak van de woning bevinden zich 16 zonnepanelen die samen ca. 1.879 kWh aan energie leveren op jaarbasis

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	444,-
Waterschapslasten per jaar	€	547,-
Voorschot energie (elektriciteit) per maand (gasloze woning)	€	* 59,-
Voorschot water per maand	€	26,-

- * Huidig elektraverbruik is ca. 4.322 kWh op jaarbasis (exclusief teruglevering zonnepanelen)
Voorgaande gegevens zijn gebaseerd op een huishouden van 4 personen.

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

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.

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: S

Nummer: 3714

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Werkendam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	S
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3714
	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.



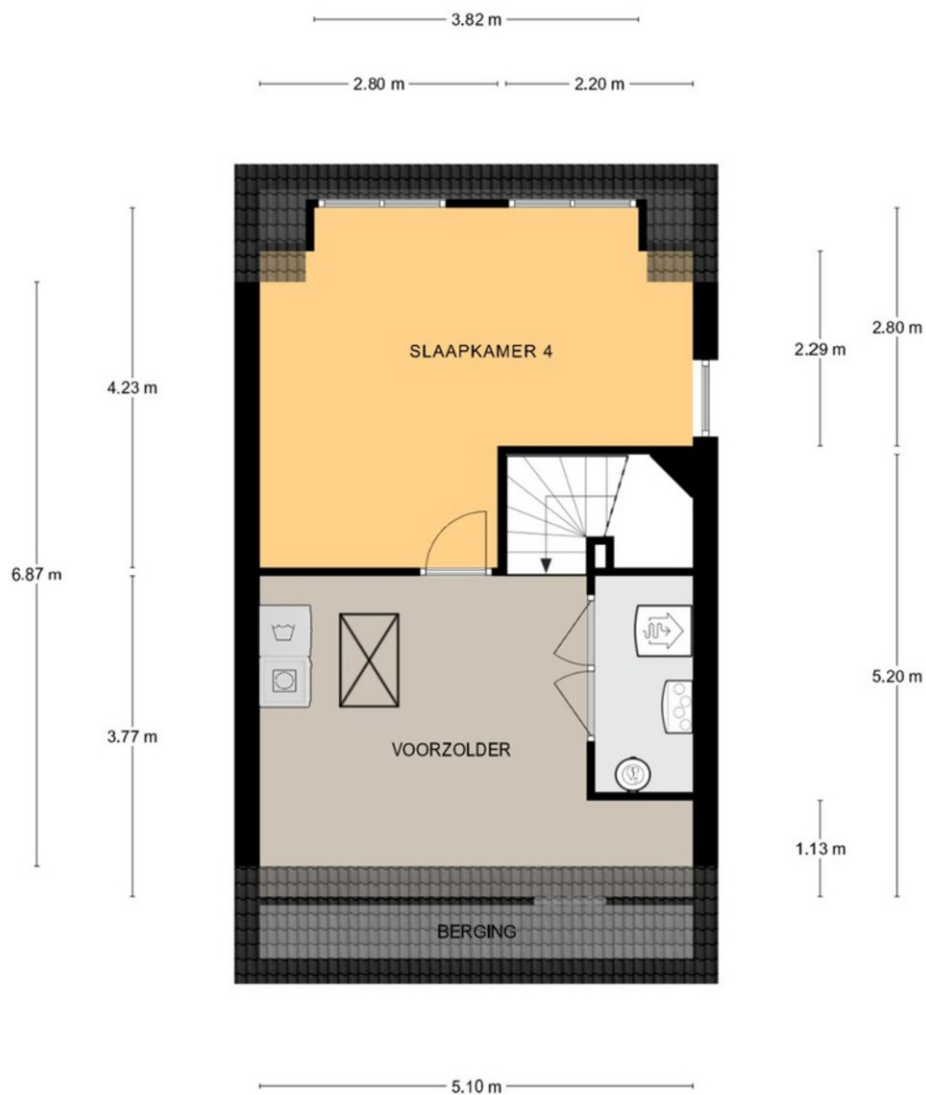
Plattegrond eerste verdieping



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

[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.

Bedenktijd:

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 koopkandidaat 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 koopkandidaat 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.JanvanArkelstraat25.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