

Welkom bij

Visserdijk 52 te WERKENDAM



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Centrale charme

Deze dijkwoning heeft een geheel eigen karakter en geeft een kijkje in het verleden. Al bijna anderhalve eeuw heeft deze woning de tijd getrotseerd zonder al te grote veranderingen. Deze woning zoekt een handige koper die met een frisse blik en veel enthousiasme aan de slag wil gaan om dit aanbod te 'updaten'.

Achter de woning ligt een fijne tuin. Daarnaast is er aan de achterzijde op de woonlaag een balkon aanwezig. De slaapverdieping beschikt over een dakterras aan de tuinzijde. Aan buitenruimte is er dus geen gebrek.

Qua bergruimte valt hier ook weinig te klagen. Het souterrain omvat een flinke kelder die grotendeels stahoogte biedt en die in gebruik is als schuur.

De ligging aan het dijkje richting het dorpscentrum is ideaal. Boodschappen zijn in een mum van tijd gedaan en dankzij de centrale ligging zijn ook scholen, sportvoorzieningen en andere faciliteiten snel bereikbaar.

Bij de uiterwaarden langs de rivier 'de Merwede' kun je heerlijk ontspannen. Maar ook het bekende 'Nationaal Park de Biesbosch' dat in directe verbinding met het dorp staat, biedt veel mogelijkheden om te fietsen, wandelen, varen of andere activiteiten te ondernemen. Dankzij de rivier is er ook een snelle voetveerverbindig met de binnenstad van Gorinchem beschikbaar.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

geschakelde woning

Bouwjaar

1887

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 76 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 32 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 25 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 370 m³

Perceeloppervlakte

145 m²

Bijgebouw

Soort

kas

Oppervlakte

ca. 8 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen in de nabijheid van de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel G, geldig tot 18-12-2035

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast
- Geeft toegang tot de woonkamer
- Trapopgang naar de 1e verdieping



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: glasweefselbehang



Begane grond







Woonkamer

- Woonruimte die zicht geeft op de voorliggende dijk en op de achtertuin
- Inbouwkast onder de trap aanwezig
- Voorzien van een elektrische haard (mogelijkheid tot houtkachel of gashaard)
- Geeft toegang tot de eetkeuken

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: glasweefselbehang met sierlijsten

Begane grond



Begane grond

Eetkeuken

- Voorzien van een eenvoudig keukenblok met enkele spoelbak
- Afzuigkap, koelkast, gaskookplaat, vriezer en geiser aanwezig
- Badkamer en portaal toegankelijk



Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: behang + houten delen

Plafond: zachtboard



Begane grond



Badkamer

- Uitgerust met een inloopdouche
- Aparte deur richting het toilet
- Ventilatie via een gevelraam

Afwerking

Vloer: grijs/crème gewerkte betegeling

Wanden: crème hoogglans betegeling + behang

Plafond: zachtboard



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een duoblok en een handwasfonteinje
- Ventilatie via een gevelraampje
- Toegankelijk via de badkamer

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: lichtblauwe betegeling + behang

Plafond: plaatmateriaal



Begane grond

Portaal

- Fungeert als achterentree van de woning
- Sluit aan op het balkon waar zich een trap richting de achtertuin bevindt

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: lichtblauwe betegeling + behang

Plafond: plaatmateriaal



Eerste verdieping



Overloop

- Deur naar een dakterras van ca. 15 m²
- Geeft toegang tot drie slaapvertrekken
- Luik naar bergzolder (hoogte ca. 1.55 m.)

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang + zachtboard

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping

Slaapkamer 1

- Knusse slaapkamer die gelegen is aan de voorzijde van de woning

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Eveneens aan de voorzijde van de woning gelegen slaapruimte
- Voorzien van dakkapelletje en dakraampje
- Vaste kast aanwezig

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Gesitueerd aan de achterzijde van de woning
- Uitgerust met een dakkapel
- Inbouwkast toegankelijk

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: behang
Plafond: zachtboard



Souterrain



Kelder

- Onder de woning bevindt zich een grote kelder die in gebruik is als berging
- Cv-ketel en elektra aanwezig
- Hoogte: deels ca. 1.97 m., deels ca. 1.36 m.

Afwerking

Vloer: betontegels

Wanden: beton

Plafond: houten delen met balken



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

Aan de voorzijde van de woning ligt een strookje bestrating, maar de echte tuin bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Naast bestrating vind je hier ook beplanting, kunstgazon en een kas. Via de tuin is de grote kelder bereikbaar die zich onder de woning bevindt. Aan de tuinzijde zijn ook een balkon (begane grond niveau) en een dakterras (verdiepingsniveau) gelegen.

omgeving (parkeerpleintje)



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren
Gevels
Dak
Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van hout
metselwerk, buitenstucwerk, houten delen
zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking
houtwerk

Bouwwijze kas:

Vloer
Gevels
Dak
Kozijnen
Bijzonderheden
Afmetingen
binnenwerks

bestrating
metselwerk, glazen delen
glazen delen, bitumineuze bedekking
metaal
geen

ca. 1.70 / 2.40 x 1.37 / 2.61 meter

Voorzieningen buiten:

- Houten luiken aan de voorzijde van de woning
- Aan de achterzijde van de woonkamer is een zonnescherm aanwezig (handbediend)
- Verlichting aan de achtergevel van de woning en in de tuin
- Balkon en dakterras aan de achterzijde van de woning
- Open bergruimte met elektrapunten onder het balkon
- Wataansluiting aan de achterzijde van de woning

Isolatie:

Het raam aan de achterzijde van de woonkamer bestaat uit HR+-glas. Verder is er geen isolatie aanwezig.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 2 groepen zonder aardlekschakelaar
- Cv-ketel (merk: Grundfos, type: glowworm 30, bouwjaar: onbekend)
- Geiser (merk: Vaillant) voor de verwarming van het tapwater

Schilderwerk:

buiten: redelijk

binnen: redelijk

As is where is

Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande modeltekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

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



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	,-
Waterschapslasten per jaar	€	317,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	303,-
Voorschot water per maand	€	15,-

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

Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Op perceel O 392 is een opstalrecht nutsvoorzieningen gevestigd, ten gunste van de gemeente Altena, voor het hebben en onderhouden van leidingen.

Recht van overpad

De steeg naast de woning behoort bij dit perceel en wordt zowel gebruikt door de eigenaar(s) van deze woning als door de bewoner(s) van de buurwoning met huisnummer 46. Door de eigenaar(s) wordt hiervoor recht van overpad verleend aan de burens om via deze steeg te komen (van) en te gaan (naar) de openbare weg.

Niet bewoningsclausule

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



Bijzonderheden

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.

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: O

Nummers: 392, 2549

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede Wonen

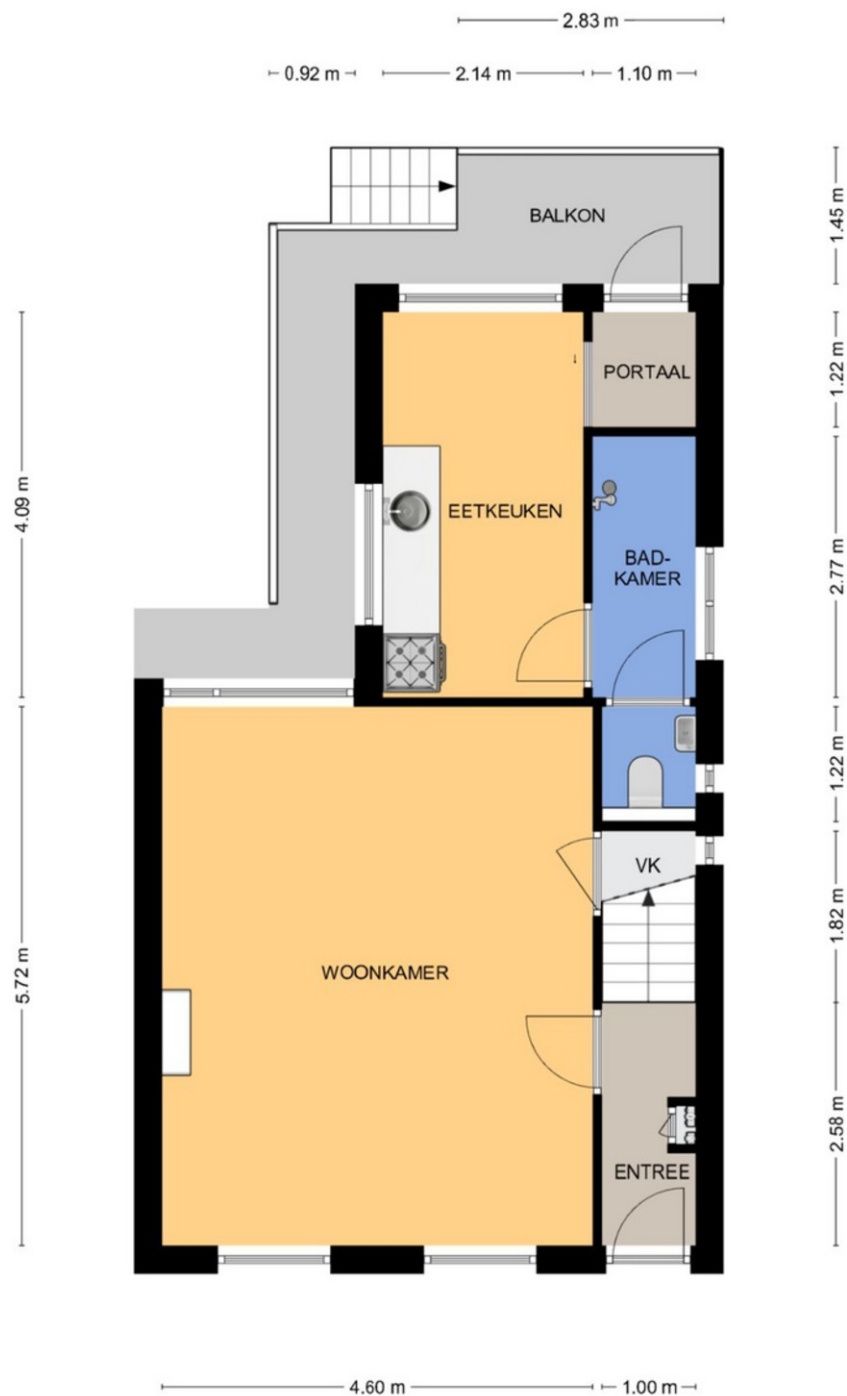


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Werkendam	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 392	
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden 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 de betreffende percelen.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



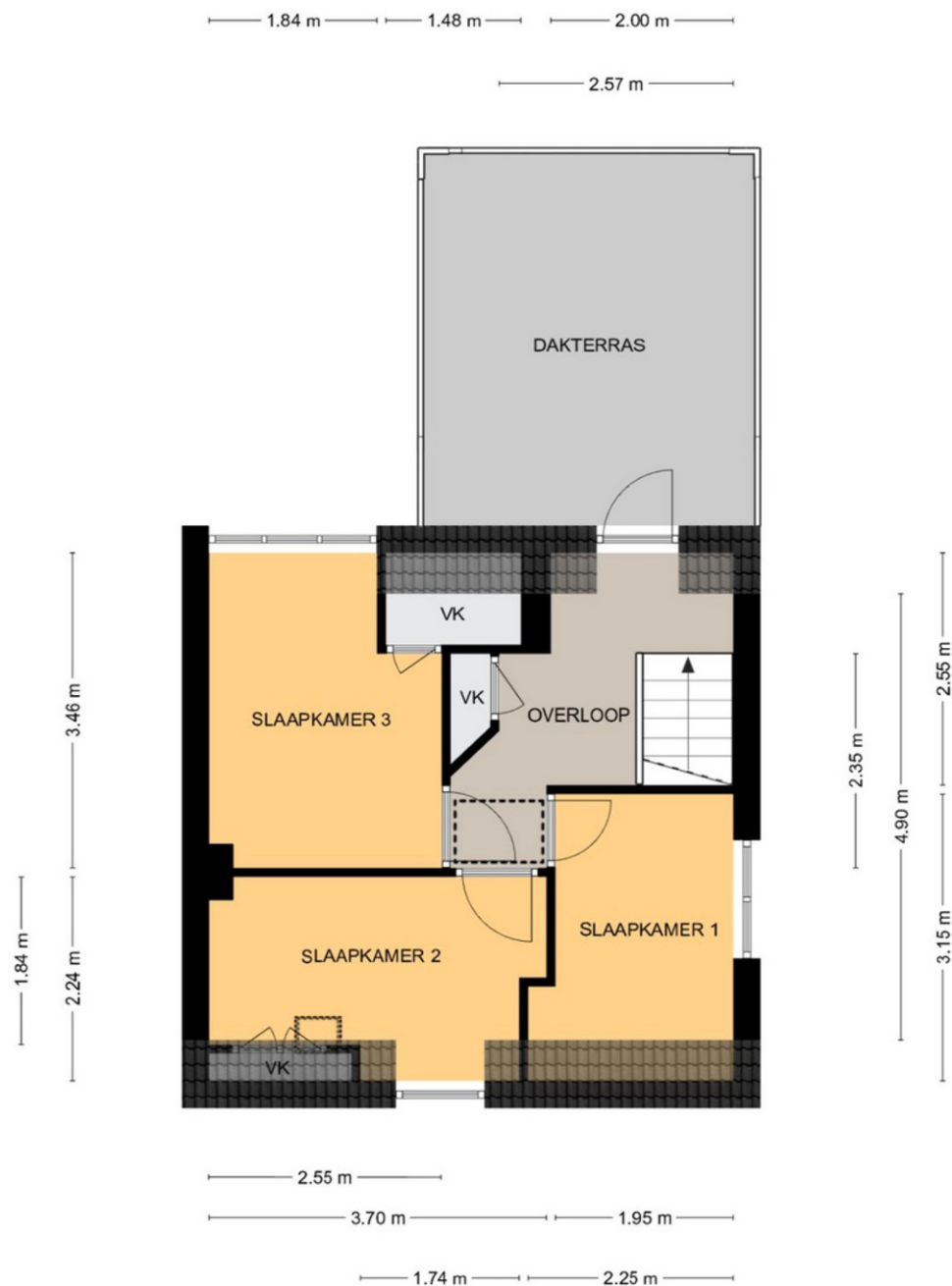
Plattegrond begane grond



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.



Notities



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.

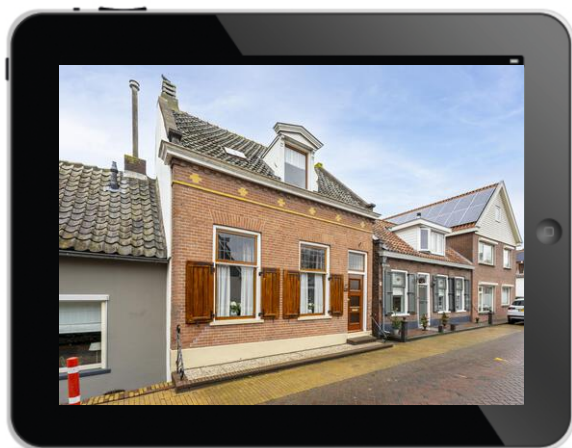
Vraagprijs:

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.Vissersdijk52.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