

Welkom bij

Wilgenhof 21 te GIESSEN



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Unieke woonlocatie

Deze keurig onderhouden en netjes afgewerkte tweekapper is gelegen op een bijzondere locatie in het dorp. Het perceel grenst aan de achterzijde aan het prachtige Almbos waar je heerlijk kunt wandelen. Fijne bijkomstigheid is dat je hier uiterst rustig woont.

De ruime woning is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Naast de fijne woonvertrekken zijn er maar liefst vier slaapkamers (vijfde kamer mogelijk op de zolder) en een prachtige badkamer aanwezig.

Dit aanbod is, gezien de ruimte en de ligging, uitermate geschikt voor gezinnen met kinderen. In de directe omgeving zijn speelvoorzieningen te vinden en ook in het bos kunnen kinderen zich prima vermaken.

Sportfaciliteiten, winkels en het cultureel erfgoed 'Fort bij Giessen' zijn op loopafstand gelegen. Op korte afstand stroomt ook de rivier 'de Waal' die prachtige vergezichten biedt en waarlangs je fraai kunt wandelen of fietsen. Langs de rivier liggen het bekende 'Slot Loevestein' en 'Fort Vuren' voor nog meer historie.

De omliggende dorpen zijn goed bereikbaar en ook de A27 in de richtingen Breda en Utrecht is binnen tien autominuten te bereiken. Hier woon je rustig én landelijk, maar zeker niet afgelegen!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

geschakelde hoekwoning

1987

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 138 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 13 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 6 m²

Externe bergruimte

ca. 6 m²

Inhoud

ca. 445 m³

Perceeloppervlakte

198 m²

Bijgebouw

Soort

garage, overdekt terras, berging

Oppervlakte

garage ca. 11 m², overdekt terras ca. 18 m²,
berging ca. 6 m²

Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4 (5e slaapkamer mogelijk op de 2e verdieping)

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

1994

Aanbouw achterzijde woning (bijkeuken)

2015

Dakramen (kunststof) zolder

2019

Keuken vernieuwd, grote stalen deur kamer/tuin

2020

8 zonnepanelen geplaatst

2021

Toilet en badkamer vernieuwd

2022

kunststof dakraam+ zijraam 1e verdieping
slaapkamers

2025

Buitenschilderwerk

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen
nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel B, geldig tot 17-12-2035

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast
- Geeft toegang tot toilet en woonkamer
- Trap naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Gesitueerd onder de trap
- Uitgerust met een wandcloset
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: grijze betegeling + stucwerk

Plafond: spuitwerk





Begane grond

Woonkamer

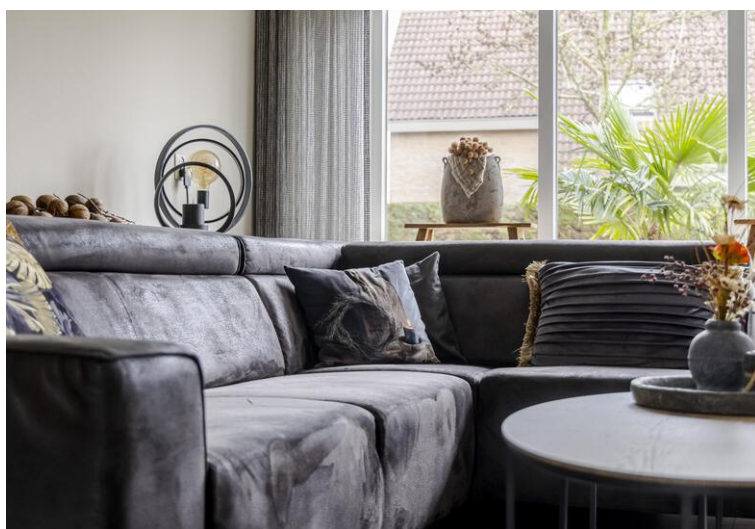
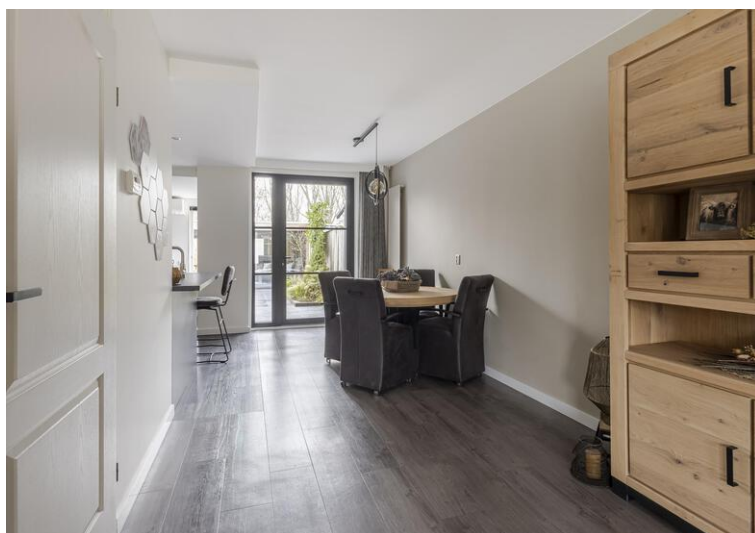
- L-vormige living met zicht over de omgeving
- Voorzien van een gashaard
- Half open verbinding met de keuken
- Geeft toegang tot de achtertuin

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk







Keuken

- Recht keukenblok in combinatie met een spoeliland, afgewerkt in houtkleur
- Kunststof werkblad met barretje
- Voorzien van koelkast, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combi-magnetron en afwasmachine
- Directe toegang tot de riante bijkeuken

Begane grond



Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Begane grond



Bijkeuken

- Heerlijke ruimte, voorzien van een grote kastenwand (met extra koelkast en vriezer) en een kunststof werkblad
- Geeft zicht op en toegang tot de achtertuin
- Airconditioning aanwezig
- Garage binnendoor toegankelijk
- Bergzolder via vlizotrap (hoogte ca. 2.23 meter)

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Begane grond

Garage

- Dankzij de bijkeuken is deze ruimte buitenom en binnendoor bereikbaar
- Voorzien van elektra

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: schoonmetselwerk + stucwerk

Plafond: gips



Eerste verdieping



Overloop

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

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Badkamer

- Strakke ruimte, voorzien van een douche met rainshower, wandcloset, badkamermeubel met wastafel en een hoge kast
- Mechanische en natuurlijke ventilatie aanwezig

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling
Wanden: grijs gewerkte betegeling
Plafond: stucwerk met spots



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Uitgerust met een dakvenster

Afwerking

Vloer: laminaat
Wanden: glasweefselbehang
Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Uitgerust met een dakkapel
- Geeft zicht over de woonomgeving

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: gips



Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Eveneens gelegen aan de voorzijde van de woning
- Prima afmeting

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 4

- Gesitueerd in de opbouw van de garage
- Dakkapel & airconditioning aanwezig
- Bergzoldertje toegankelijk met steektrapje (hoogte ca. 0.84 meter)

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: gips



Tweede verdieping



Zolder

- Cv-ketel en witgoedaansluitingen
- Twee dakvensters en bergingen aanwezig
- Gedeeltelijke bergzolder via een luikje (geen stahoogte)
- Mogelijkheid voor een extra slaapkamer

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: kunststofdelen + dakplaten



Impressie van de voorzijde



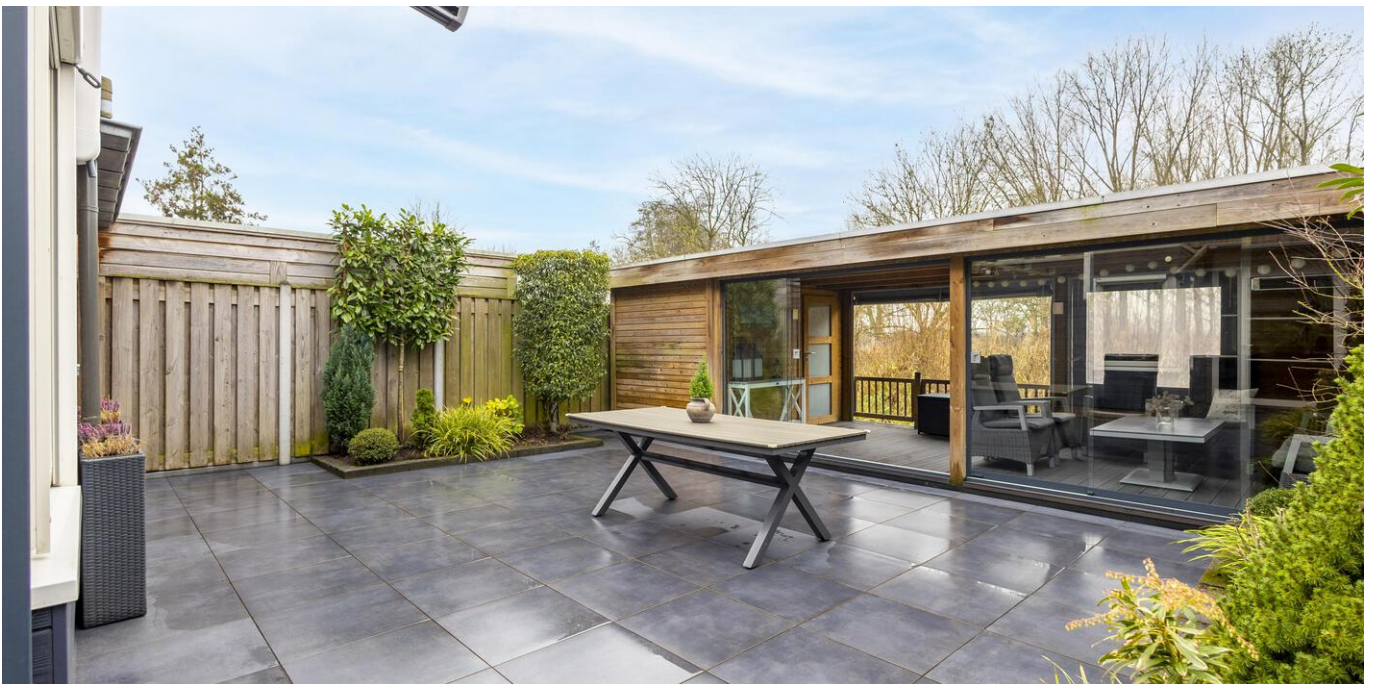




Tuin

De keurige voortuin is aangelegd met bestrating, grind en palmbomen. De zonnige achtertuin is grotendeels voorzien van bestrating en daarnaast is er aan beide zijden begroeiing aanwezig. Achterin de tuin bevindt zich een heerlijk overdekt terras met zicht over het achtergelegen almbos. Deze overkapping beschikt over een aangrenzende berging. De tuin biedt veel privacy dankzij de afscheiding van schuttingdelen.

Impressie van de achterzijde



Impressie van de omgeving





Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton
metselwerk, houten delen, kunststofdelen
zadeldak met pannen, afgeknot zadeldak met bitumineuze
bedekking, plat dak met bitumineuze bedekking
houtwerk, kunststof

Bouwwijze garage:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen (binnen)

beton
metselwerk
plat dak (in pandig)
houtwerk, kunststof
elektra
ca. 3.70 x 2.91 meter

Bouwwijze overdekt terras:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen (binnen)

kunststof vlonderdelen
houten delen
plat dak met golfplaten
houtwerk
elektra, straalkacheltje, schuifbare glazen delen, oprolbare
zeilen aan de achterzijde, toegang tot de berging
ca. 2.74 x 5.94 meter

Bouwwijze berging:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen (binnen)

houten delen
houten delen
plat dak met golfplaten
houtwerk
elektra
ca. 2.98 x 1.98 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Overstek met spots aan de voorzijde van de garage (ter hoogte van de voordeur)
- Elektrisch bedienbare screens aan de voorzijde van de woonkamer
- Handbediende screens aan de buitenzijde van de bijkeuken
- Elektrisch bedienbaar zonnescrm aan de achterzijde van de woonkamer
- Wataansluiting aan de achtergevel van de woning
- Elektrapunten in de achtertuin

Isolatie:

Het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. In 2019 is de kruipruimte nageïsoleerd.

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 10 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Remeha, type: Quinta, bouwjaar 1988)
- De bijkeuken en slaapkamer 4 zijn voorzien van airconditioning
- De woonkamer en keuken zijn uitgerust met vloerverwarming (bijverwarming)
- In de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig
- De woning beschikt over een mechanisch ventilatiesysteem
- Op het dak van de woning bevinden zich 8 zonnepanelen die samen ca. 2.440 kWh aan energie leveren op jaarbasis. De omvormer voor de panelen bevindt zich op de 2e verdieping

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	€	296,-
Waterschapslasten per jaar	€	483,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	124,-
Voorschot water per maand	€	14,-

* Huidig gasverbruik is ca. 650 m³ op jaarbasis (2 personen)

Huidig elektraverbruik is ca. 2.150 kWh op jaarbasis (2 personen)

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

Schilderwerk:

buiten: goed binnen: goed

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak bijna 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.



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Woudrichem

Sectie: H

Nummer: 2183

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede Makelaardij



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.



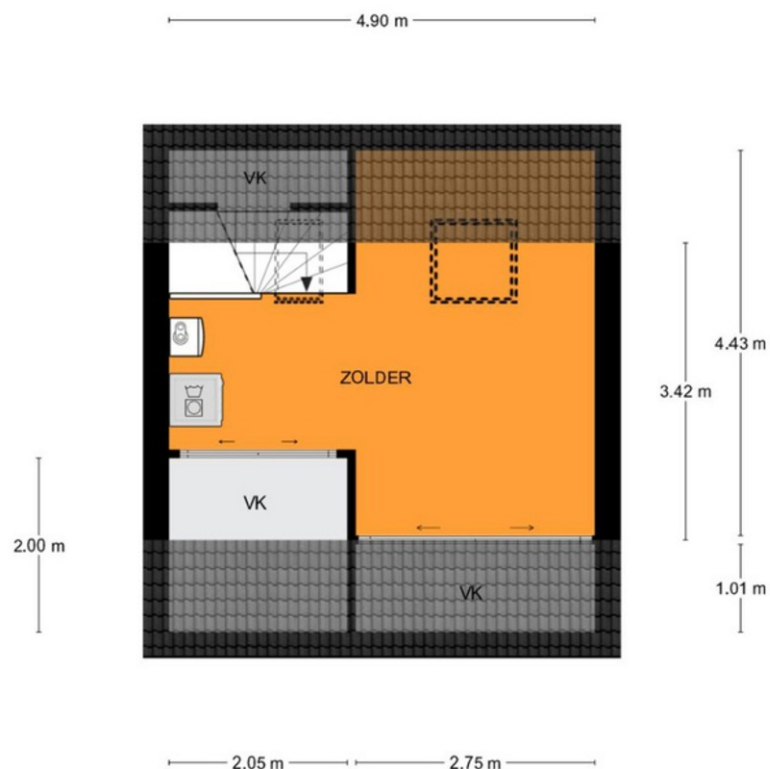
Plattegrond eerste verdieping



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



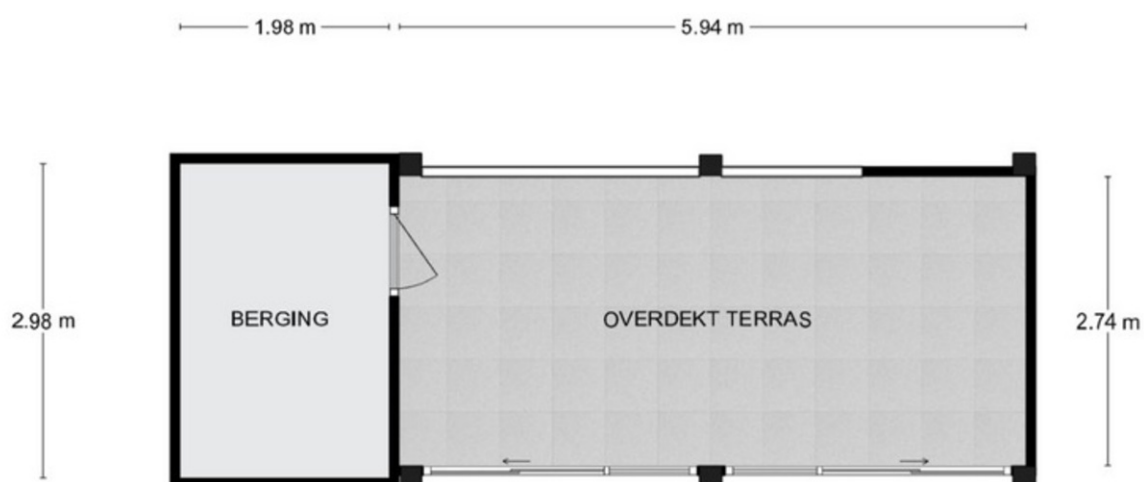
Plattegrond tweede verdieping



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



Plattegrond overdekt terras



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

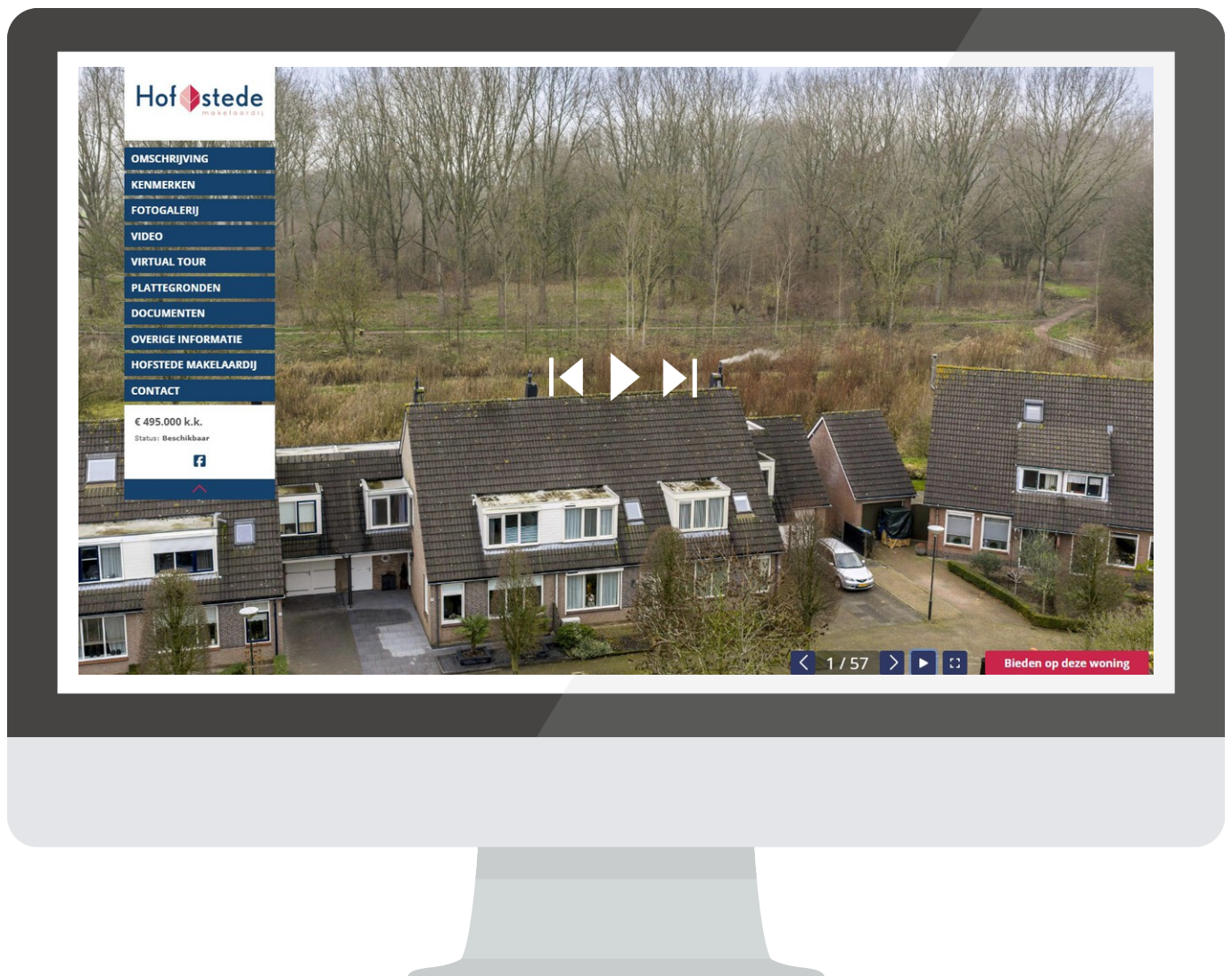


Marlies Sterrenburg - Verhagen
*Office Manager /
Assistent Makelaar (A-RMT)*



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.Wilgenhof21.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