

Welkom bij

Wederik 14 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 385.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Vrij wonen

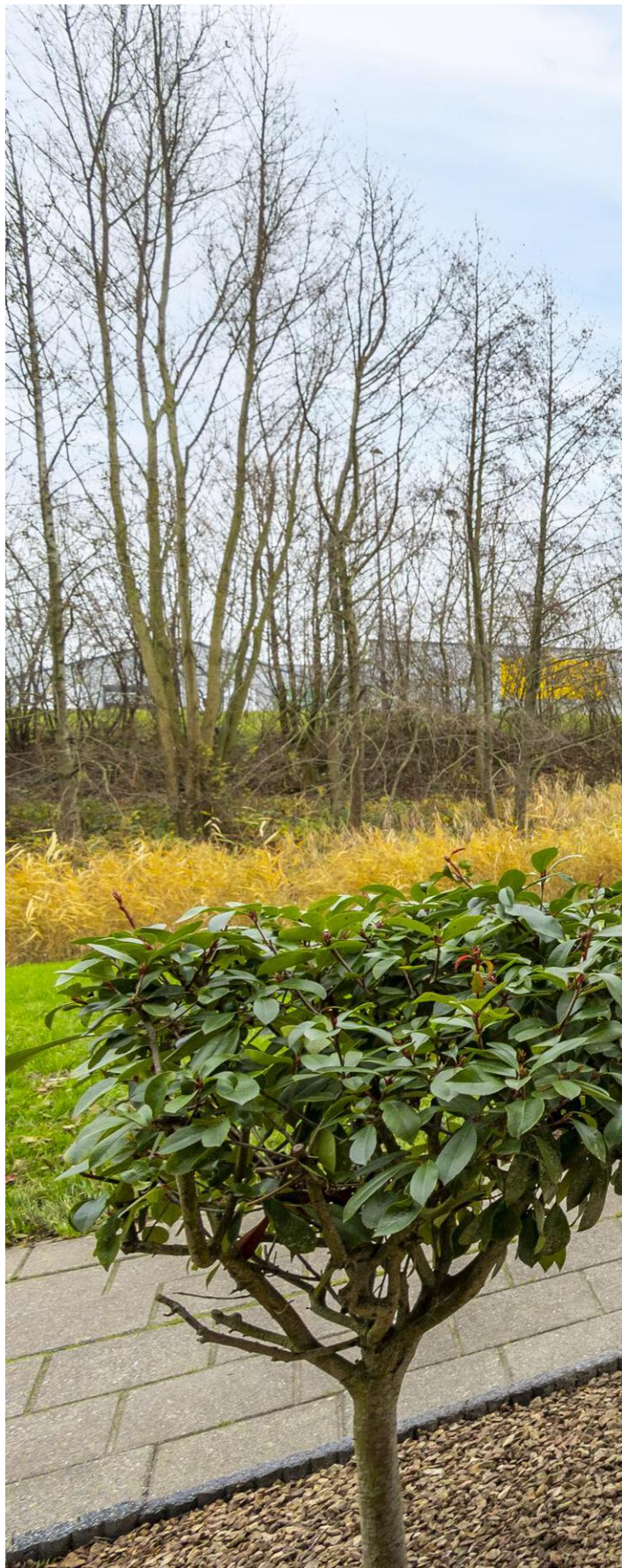
Deze gezellige tussenwoning met diepe tuin is aan de rand van het dorp gelegen en biedt een heerlijk vrij uitzicht over de groene omgeving. Naast de woonvertrekken beschikt de woning over vier fijne slaapkamers en een nette badkamer.

Aan de voorzijde van de woning loopt enkel een voetpad, zodat hier geen ander verkeer mogelijk is. In combinatie met het uitzicht biedt dit optimaal wooncomfort. In de onderhoudsvriendelijke achtertuin met flinke schuur is het goed vertoeven.

Met een leuke speelplaats en een voetbalveldje is de omgeving uitermate kindvriendelijk. Supermarkten, het dorpscentrum, scholen en sportvoorzieningen zijn snel per fiets bereikbaar.

Vanaf deze locatie zijn de rivier 'de Merwede', de Werkendamse haven, de jachthaven en het prachtige 'Nationaal Park de Biesbosch' snel bereikbaar. Langs de rivier kun je fijne wandelingen maken en het aanwezige voetveer brengt je in een mum van tijd naar Hardinxveld of de binnenstad van Gorinchem.

Het dorp biedt daarnaast goede aansluitingen op het openbaar vervoer en de A27, zodat steden als Breda en Utrecht binnen een half uur aan te rijden zijn.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

tussenwoning

Bouwjaar

1990

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 93 m²

Overige inpanidige ruimte

ca. 0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 11 m²

Inhoud

ca. 280 m³

Perceeloppervlakte

159 m²

Bijgebouw

Soort

schuur

Oppervlakte

ca. 11 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2013

Cv-ketel vervangen, buitenschilderwerk

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen in de nabijheid van de woning

Energieprestatiecertificaat

Energie label B, geldig tot 04-12-2035

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



Begane grond

Entree

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

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

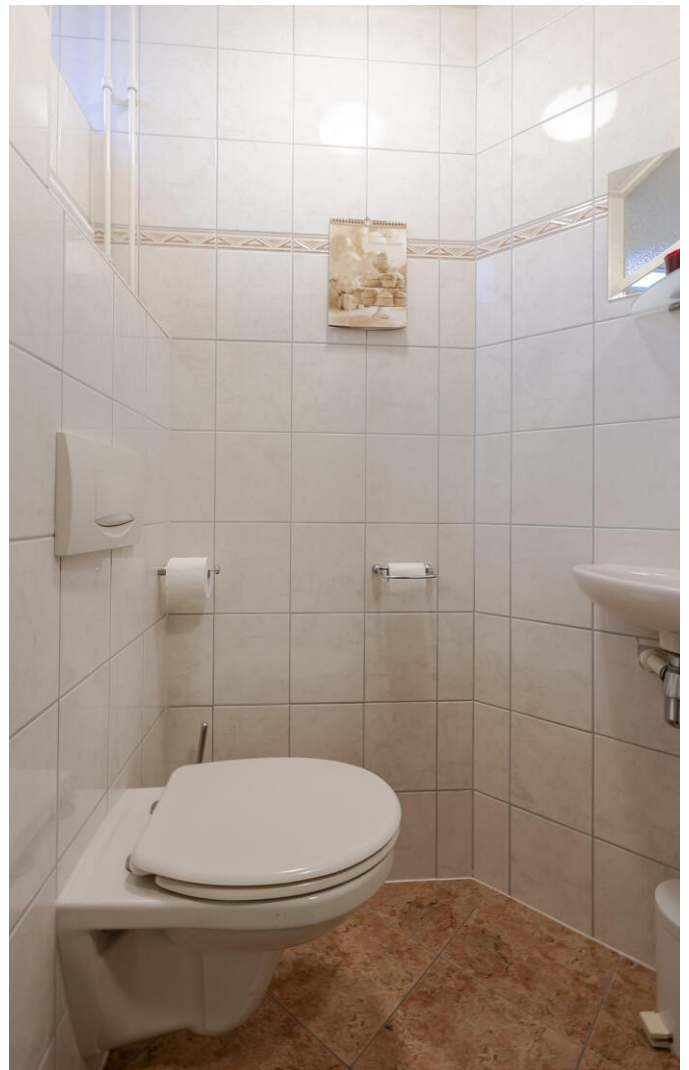
- Uitgerust met een wandcloset en een hoekfonteintje
- Ventilatie via een uitzetraampje

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling in terrakleur

Wanden: crème gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: kunststofdelen









Begane grond

Woonkamer

- T-vormige woonruimte met aan de voorzijde zicht over de omgeving en aan de achterzijde tuinzicht
- Vaste kast onder de trap
- Half open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk







Keuken

- Hoekopstelling in lichte afwerking
- Houten werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven (2011), koelkast en afwasmachine (2017)
- Geeft toegang tot de achtertuin

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: lichte betegeling + spachtelputz

Plafond: stucwerk

Begane grond



Eerste verdieping



Overloop

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

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk







Badkamer

- Voorzien van een ligbad met douchewand, wandcloset, badkamermeubel met wastafel en een designradiator
- Er is een uitzetraampje aanwezig voor ventilatie

Afwerking

Vloer: crème/blauw gewerkte betegeling
Wanden: crème/blauw gewerkte betegeling
Plafond: kunststofdelen met spots

Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Geeft een fraai zicht over de omgeving
- Fijne afmeting

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Aan de achterzijde van de woning gesitueerd
- Voorzien van een dakkapel en bergruimte

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen slaapruimte
- Bergruimte achter het knieschot
- Dakkapel aanwezig

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang + spachtelputz

Plafond: spuitwerk



Tweede verdieping



Voorzolder

- Geeft toegang tot het 4e slaapvertrek
- Cv-ketel en witgoed aansluitingen aanwezig
- Kunststof dakvenster aan de achterzijde

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Tweede verdieping



Slaapkamer 4

- Ruime kamer met dakvenster aan de voorzijde
- Bergruimte aan één zijde
- Open tot in de nok (hoogte ca. 2.40 m.)

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: spachtelputz

Plafond: gips



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

Nette voortuin met bestrating, grind en twee boompjes. De diepe achtertuin is grotendeels aangelegd met bestrating. Daarnaast is er grind en wat begroeiing aanwezig. Achterin de tuin staat een stenen schuur met een prettige afmeting. De tuin is geheel omheind met schuttingdelen. Aan één zijde bevindt zich een poort richting de brandgang.



Impressie van de omgeving



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton

metselwerk

zadeldak met pannen

houtwerk, kunststof (dakvenster voorzolder)

Bouwwijze schuur:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

betegeling

metselwerk

plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

elektra

ca. 5.08 x 2.20 meter

Voorzieningen buiten:

- Luifel boven de voordeur
- Verlichting aan de voor- en achtergevel van de woning en aan de gevel van de schuur
- Wateraansluiting aan de achtergevel van de woning
- Verlichting in de bestrating in de achtertuin (deels werkend)
- De woonkamer, de keuken en alle slaapkamers op de 1e verdieping zijn uitgerust met rolluiken

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd volgens de destijds geldende normen. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is ook de vloer van de begane grond voorzien van isolatie.



Bijzonderheden

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 9 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Nefit, type: Proline CW5, bouwjaar: 2013)
- De gehele begane grond én de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed

Zakelijk recht

Op een gedeelte van het perceel is een zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten gunste van Enexis Netbeheer B.V., voor het hebben en (onder)houden van leidingen.

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	€	281,-
Waterschapslasten per jaar	€	476,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	200,-
Voorschot water per maand	€	32,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 975 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 3.850 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gegevens zijn gebaseerd op een vierpersoonshuishouden.

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 35 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: P
Nummer: 838

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen

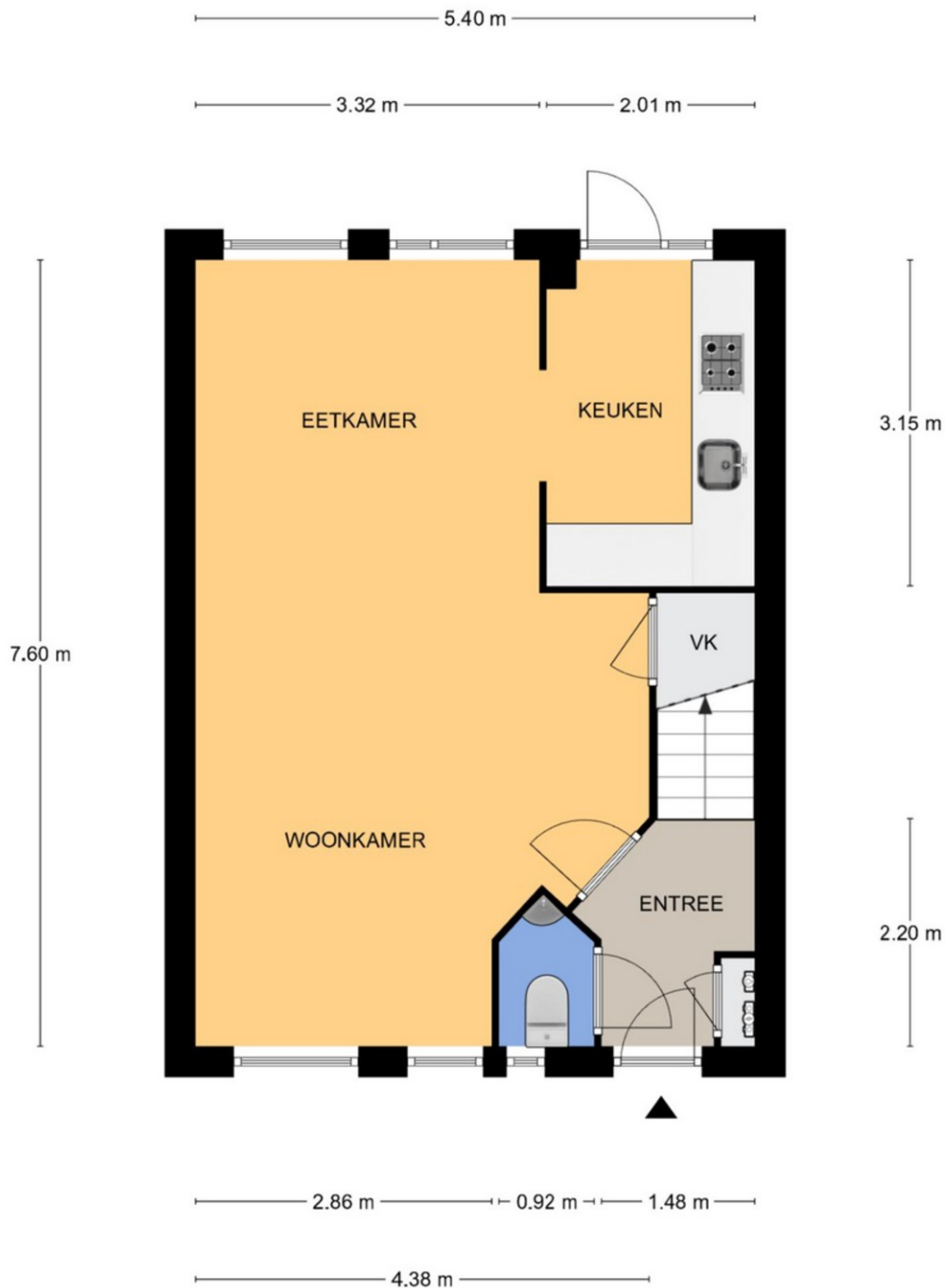


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Werkendam	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie P	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 838	
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden 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)



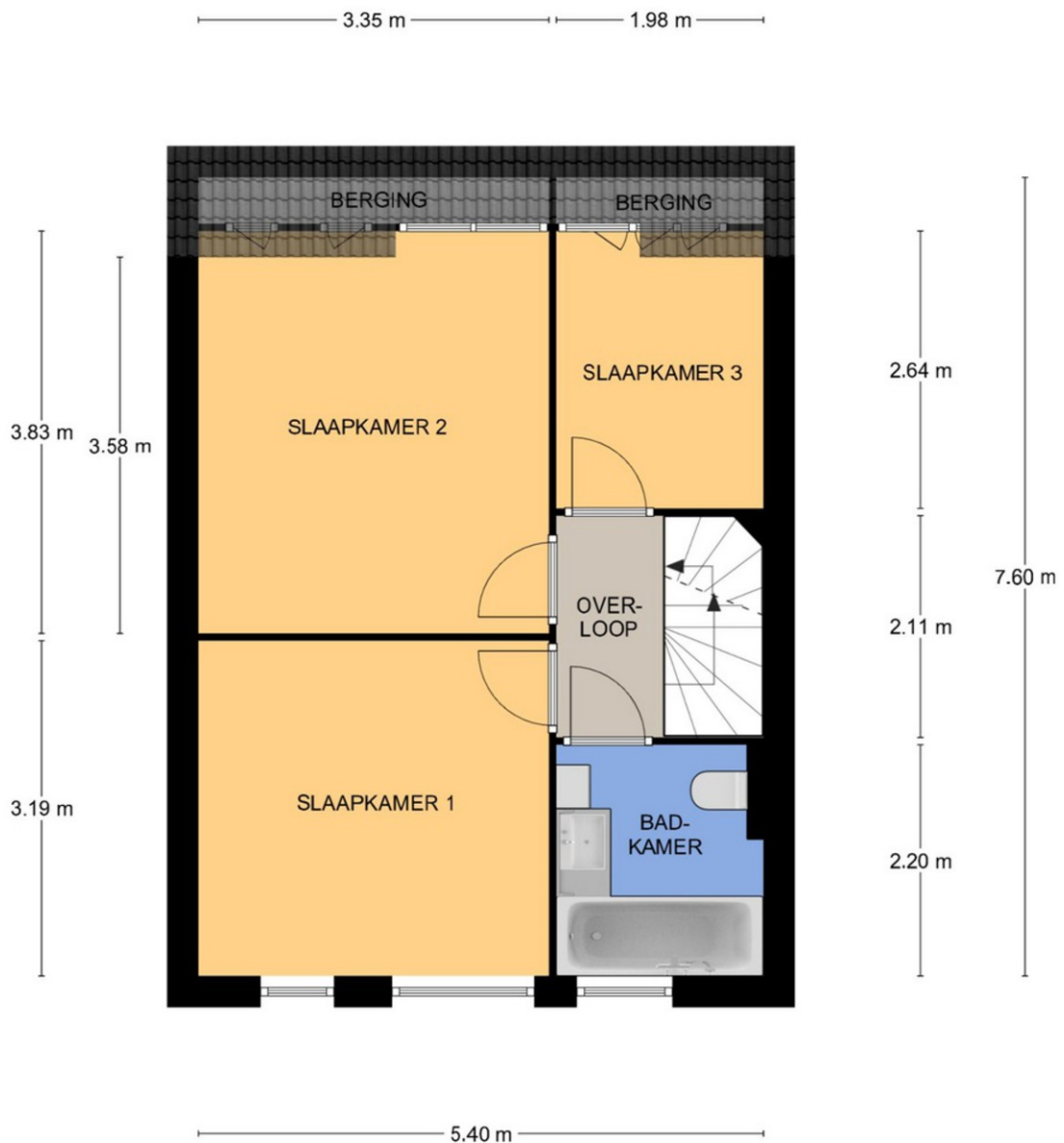
Plattegrond begane grond



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



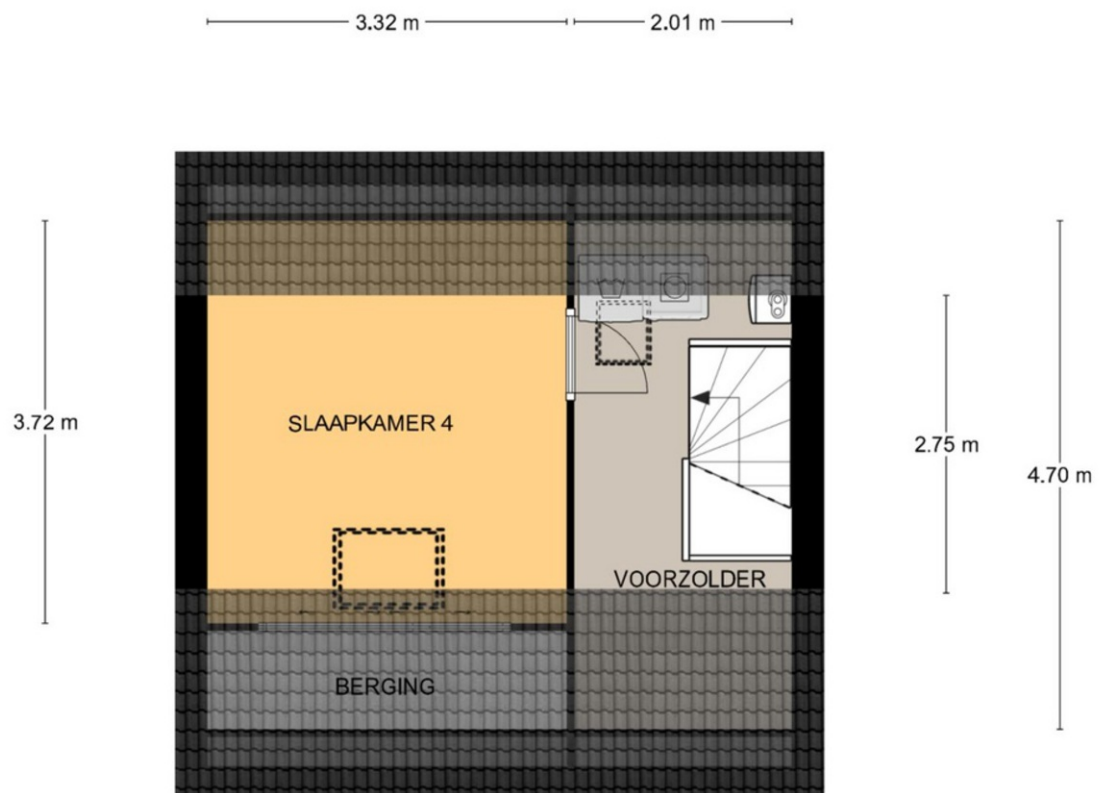
Plattegrond eerste verdieping



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.



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.

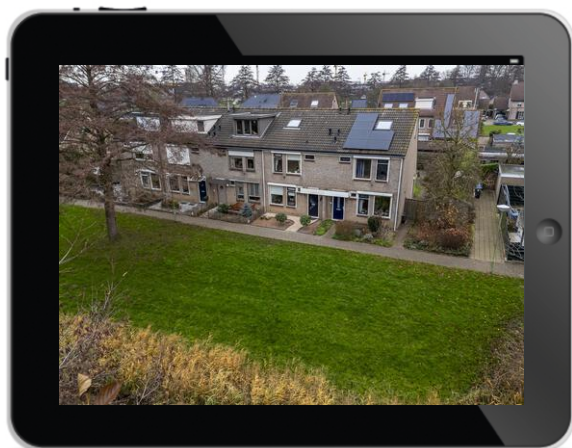
Vraagprijs:

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 presentatiepakket!
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 zoekservice. 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

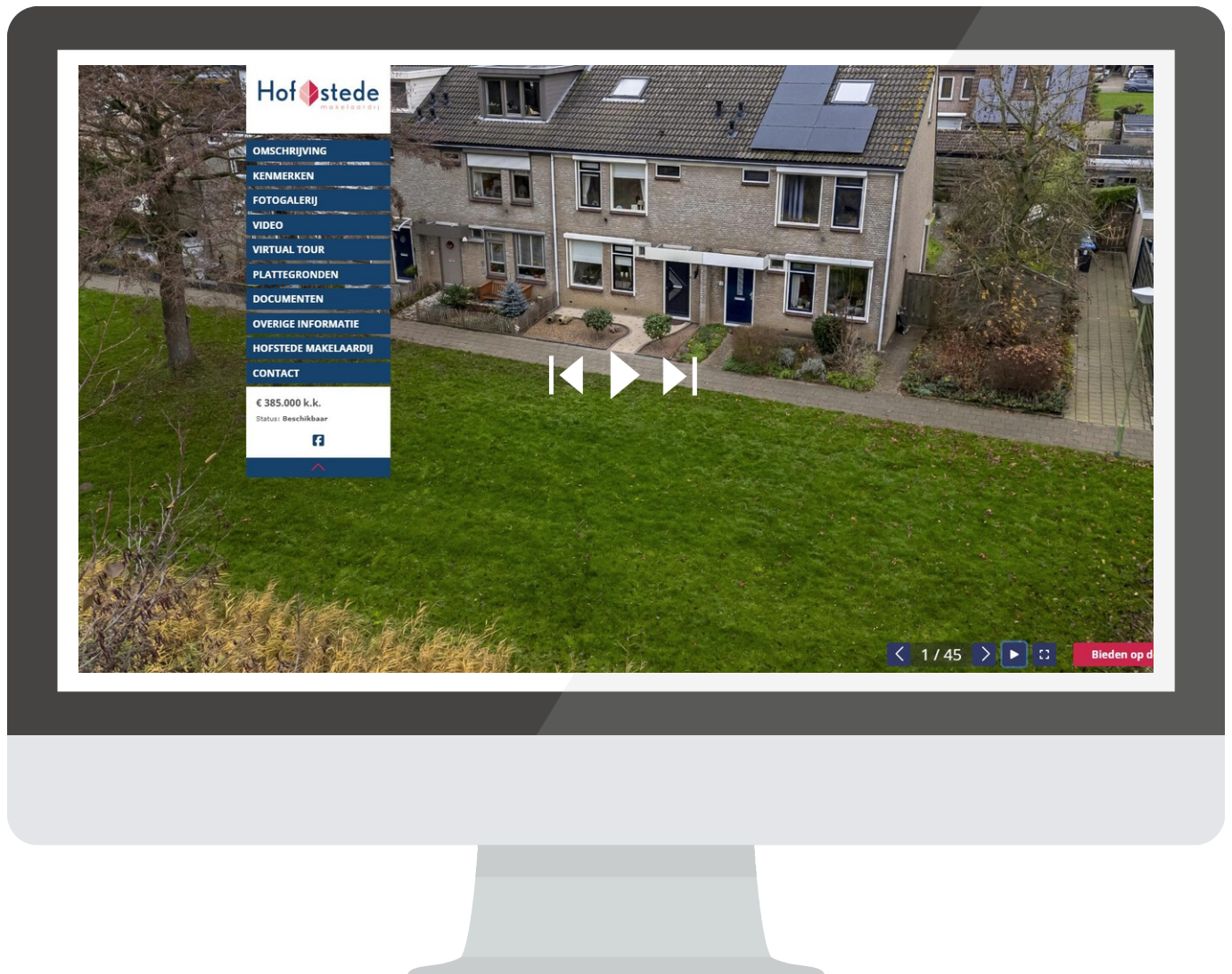


Marlies Sterrenburg - Verhagen
*Office Manager /
Assistent Makelaar (A-RMT)*



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.Wederik14.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