

Welkom bij

Wierinxwal 27 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 445.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Van alle gemakken voorzien

Deze comfortabele hoekwoning in hartje Werkendam laat weinig te wensen over. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over vloerverwarming, airconditioning en zonnepanelen. Daarnaast is er een grote schuur geplaatst.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde bevindt zich een fijne tuin. Dankzij de aanwezige overkapping kun je hier al snel buiten zitten en van het zonnetje genieten.

De woning ligt in een gezellige en rustige woonwijk op korte afstand van alle voorzieningen. Basisscholen en een zorgcentrum bevinden zich op een steenworp afstand van de woning. Het veelzijdige dorpscentrum, supermarkten en sportfaciliteiten zijn eveneens snel bereikbaar.

Het dorp grenst aan de rivier 'de Merwede' en aan het prachtige 'Nationaal Park de Biesbosch'. Langs de rivier kun je heerlijk wandelen of genieten van de panoramische uitzichten. Ook kun je hier het voetveer naar Hardinxveld of de binnenstad van Gorinchem nemen. Ben je schipper, dan vaar je moeiteloos de grote binnenvaarthaven in.

De Biesbosch leent zich uitstekend voor rustige of sportieve activiteiten. Liever de drukte van de stad opzoeken? De gunstige ligging ten opzichte van de A27 maakt steden als Breda en Utrecht binnen een half uur bereikbaar.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

hoekwoning

1957

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 107 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 5 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 12 m²

Externe bergruimte

ca. 14 m²

Inhoud

ca. 405 m³

Perceeloppervlakte

262 m²

Bijgebouw

Soort

schuur

Oppervlakte

ca. 14 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

1999

Woning uitgebouwd aan de achterzijde

2004

Keuken vervangen

2011

Muren na-geïsoleerd

2013

Schuur geplaatst

2017

Cv-ketel vervangen, 12 zonnepanelen geplaatst

2020

Dak vervangen

2024

Buitenschilderwerk

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen in de nabijheid van de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 31-12-2030

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast en kelderkast
- Geeft toegang tot de eetkeuken
- Trap richting de 1e verdieping



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: granol

Plafond: mdf delen



Begane grond





Begane grond

Woonkamer

- Ruime, L-vormige, woonkamer die aan de voorzijde zicht geeft over de omgeving en aan de achterzijde uitkijkt op de tuin
- Bereikbaar via de keuken

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: schuurwerk met sierlijsten







Eetkeuken

- Uitgebouwde ruimte, voorzien van een recht keukenblok in lichte kleurstelling
- Kunststof blad met enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, koelkast, kookplaat (keramisch, 2016), combi-oven (2025), afwasmachine (2024) en Quooker (2024)

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: glasweefselbehang + betegeling

Plafond: mdf delen met spots

Begane grond



Begane grond



Portaal

- Heerlijke ruimte die fungeert als zitruimte en entree aan de achterzijde
- Geeft toegang tot wasruimte en badkamer
- Uitgerust met airconditioning

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: mdf delen met spots



Begane grond



Wasruimte

- Praktische ruimte met cv-ketel en witgoedaansluitingen
- Bergruimte aanwezig

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: mdf delen



Begane grond







Badkamer

- Fijne ruimte die beschikt over een douche, ligbad, badkamermeubel met wastafel, wandcloset en een designradiator
- Ventilatie zowel mechanisch als via een uitzetraampje

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling

Plafond: mdf delen met spots

Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot een werkruimte met toilet en een drietal slaapkamers
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: granol

Plafond: mdf delen



Eerste verdieping

Werkkamer

- Voormalige badkamer (aansluitingen aanwezig)
- Deze kamer is geschikt als kantoor / hobbykamer en beschikt over een toiletruimte (met wandcloset en handwasfonteinje)

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: mdf delen



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Aan de voorzijde van de woning gelegen
- Geeft zicht over de woonomgeving
- Inbouwkast aanwezig

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: gips



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Aan de achterzijde van de woning gesitueerd
- Uitgerust met een inbouwkast
- Tuinzicht



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: gips



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Deze kamer is eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen
- Geeft zicht over de achtertuin

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: gips



Tweede verdieping



Voorzolder

- Geeft toegang tot de eigenlijke zolder
- Bergruimte aan beide zijden
- Omvormer zonnepanelen aanwezig
- Nokhoogte ca. 1.69 meter

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: gips + stucwerk

Plafond: gips



Tweede verdieping

Zolder

- Voorzien van dakvenster en bergruimte
- Plaatsing van een dakkapel of nokverhoger zorgt voor meer woonruimte

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: gips + stucwerk

Plafond: gips



Bijgebouw

Schuur

- Zeer ruime schuur die gedeeltelijk is voorzien van een zoldertje
- Elektra en tuindeuren aanwezig
- Overstek met spots



Afwerking

Vloer: beton met coating

Wanden: houtwerk

Plafond: houtwerk met balken



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde





Impressie van de achterzijde

Tuin

Zowel de voortuin als de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, beplanting en kunstgazon (alleen achter). De voortuin is omgeven door een hekwerkje. De achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een fijne overkapping die achter de woning is geplaatst. Via de tuin is een flinke schuur (met bergzolder) toegankelijk. De afscheiding van de achtertuin bestaat uit schuttingdelen en een poort die aansluit op de naastgelegen brandgang.



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van de begane grond is van beton. De vloer van de 1e verdieping bestaat uit holle bouwsteen en de 2e verdiepingvloer is van hout

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met kunststof bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze schuur:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, zoldertje (gedeeltelijk), tuindeuren, overstek met spots

Afmetingen

binnenwerks

ca. 4.59 x 2.99 meter

Bouwwijze overkapping:

Vloer

bestrating

Gevels

gepotdekseld houtwerk

Dak

plat dak met kunststof bedekking

Bijzonderheden

voorzien van elektrapunten en een elektrisch bedienbaar rolluik

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.80 x 4.37 meter

Schilderwerk

buiten:

goed

binnen:

goed



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Luifel boven de voordeur
- Verlichting aan de voorgevel van de woning en aan de zijgevel van de aanbouw
- Verlichting aan de voorgevel van de schuur en in de overstek van de schuur
- Wateraansluiting aan de zijgevel van de aanbouw
- De woning (met uitzondering van de voordeur en de aanbouw) is geheel voorzien van rolluiken (deels elektrisch bedienbaar en deels bedienbaar met de hand)

Isolatie:

Het dak (vernieuwd 2020), de gevels (na-geïsoleerd 2011) en de beglazing (grotendeels) van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen.

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, een groep voor de zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Intergas, type: Kompact HRE, bouwjaar: 2017)
- De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem (2020)
- In de woning is een waterontharder geïnstalleerd
- Op de begane grond is, met uitzondering van de entree, vloerverwarming aanwezig
- Het portaal is uitgerust met een airconditioningsunit. Ook in de slaapkamers en op de zolder is airconditioning aanwezig
- Op het platte dak van de woning én de overkapping bevinden zich in totaal 12 zonnepanelen (2017). De opbrengst per paneel is ca. 270 Wp.

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	€	304,-
Waterschapslasten per jaar	€	486,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	320,-
Voorschot water per maand	€	37,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 1.600 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 2.800 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gebruiksgegevens zijn gebaseerd op een driepersoonshuishouden.

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 68 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. Asbest dat zich in het dakbeschot bevond is reeds afgevoerd. 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: R
Nummer: 1174



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.



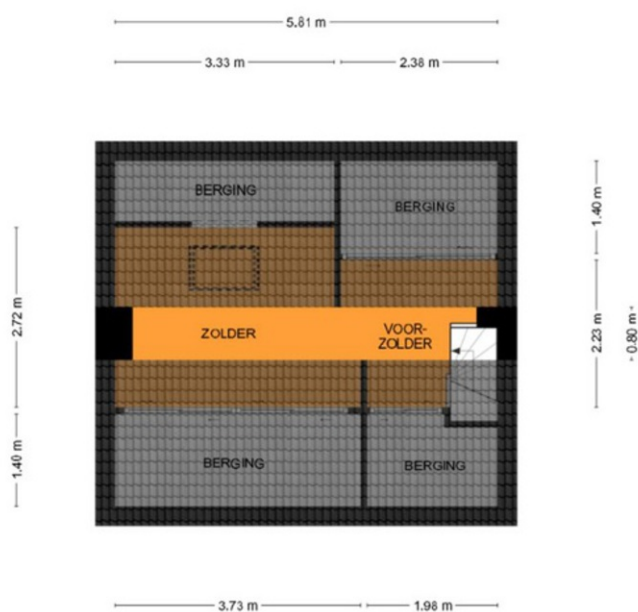
Plattegrond eerste verdieping



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



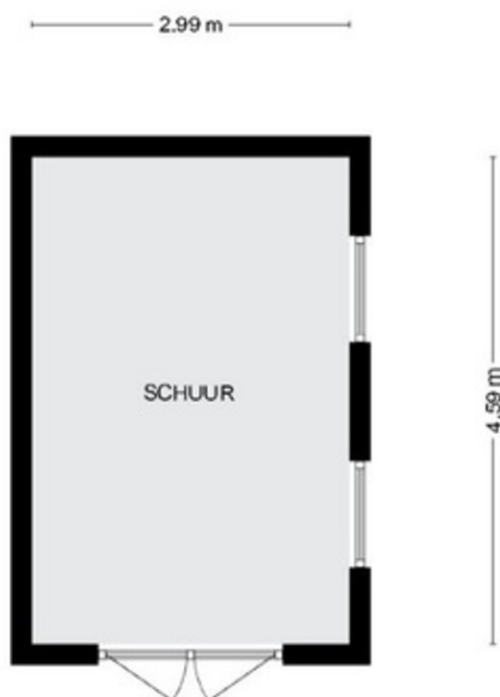
Plattegrond tweede verdieping



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



Plattegrond schuur



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.

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 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.Wierinxwal27.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