

Welkom bij

Koningin Emmastraat 19 te ARKEL



Vraagprijs: € 369.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Centrale dorpslocatie

Hoekwoning met grote tuin én riante garage, gelegen op een zeer centrale locatie in het dorp. De woning is netjes onderhouden, maar de afwerking verdient een opwaardering richting de huidige woonwensen.

Naast de woonvertrekken op de begane grond biedt de 1e verdieping drie prima slaapkamers en een badkamer. Boven de slaapverdieping bevindt zich een beloopbare zolder die bereikbaar is met een vlizotrap. Er is ruimte om een vaste trap te plaatsen zodat er op de 2e verdieping een extra kamer mogelijk is.

Winkels, basisscholen, zorgvoorzieningen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand van de woning. Op enkele kilometers afstand is de vestingstad Gorinchem gelegen. Hier kun je terecht voor uitgebreidere voorzieningen of culturele uitstapjes. In de nabije omgeving zijn verder diverse restaurants, een grote golfbaan, een camping en een speelbos te vinden.

Het dorp grenst aan de rivier 'de Linge' waar je heerlijk kunt varen, kanoën of zwemmen. Langs de oever zijn op diverse plaatsen zandstrandjes aanwezig. De Linge slingert door fraaie dorpjes en loopt zelfs door het prachtige landgoed 'de Mariënwaerdt', waar je heerlijk kunt ontspannen.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

hoekwoning

1965

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 84 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 40 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 20 m²

Inhoud

ca. 340 m³

Perceeloppervlakte

204 m²

Bijgebouw

Soort

garage, schuur, berging

Oppervlakte

garage ca. 26 m², schuur ca. 14 m², berging ca. 6 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3 (extra kamer mogelijk op de 2e verdieping)

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

ca. 2010

Kozijnen (rondom) en dakpannen vernieuwd,
gevels opnieuw gevoegd en gestraald

2022

Lood, daktrim en dakbedekking garage vervangen

2023

Buitenschilderwerk

2024

Cv-ketel vervangen

2025

Doek uitvalschermer vervangen

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen

Energieprestatiecertificaat

Energie label F, geldig tot 29-01-2036

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast en kelderkast (ca. 2.22 x 0.80 meter)
- Geeft toegang tot toilet en woonkamer
- Trap naar de 1e verdieping



Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: granol

Plafond: gips



Begane grond

Toilet

- Uitgerust met een duoblok en een cv-radiator
- Ventilatie via een kiepraampje

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling + granol

Plafond: gips





Begane grond

Woonkamer

- L-vormige woonkamer met aan de voorzijde zicht over de omgeving en tuinzicht aan de achterzijde
- Open haard aanwezig
- Schuifdeur richting de keuken

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met balken







Keuken

- Hoekkeuken in massief eiken met kunststof werkblad (2023) en enkele spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, gaskookplaat (2023), oven (2023), koelkast (2018) en een elektrische boiler
- Geeft toegang tot de achtertuin

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: gewerkte betegeling + behang

Plafond: houten delen

Begane grond



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot de badkamer en een drietal slaapkamers
- Inbouwkast aanwezig
- Vlizotrap naar bergzolder

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: granol

Plafond: gips



Eerste verdieping

Badkamer

- Uitgerust met een ligbad, wastafel, planchet en een cv-radiator
- Wasmachineaansluiting aanwezig
- Ventilatie via een uitzetraampje



Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling
Wanden: gewerkte betegeling
Plafond: houten delen



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Ruime slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning
- Inbouwkast met schuifdeuren aanwezig
- Geeft zicht over de woonomgeving

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: gips (deels met spots)



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Aan de achterzijde van de woning gelegen
- Ruime maatvoering
- Geeft zicht op de achtertuin

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: gips



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Deze kamer is eveneens gesitueerd aan de achterzijde van de woning
- Tuinzicht

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: behang
Plafond: gips



Tweede verdieping

Zolder

- Toegankelijk via een vlizotrap
- Het plaatsen van een vaste trap behoort tot de mogelijkheden
- Voorzien van cv-ketel, klein dakvenster en bergingen
- Nokhoogte ca. 2.04 meter



Afwerking

Vloer: tapijt + houten delen

Wanden: stucwerk

Plafond: gips met balken



Bijgebouw



Garage

- Buitenom bereikbare, extra lange, garage
- Voorzien van keukenblokje met water
- Elektrische sectionaaldeur en loopdeur

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: metselwerk

Plafond: plaatmateriaal met balken



Bijgebouw



Schuur

- Voorzien van elektra
- Bereikbaar via de tuin
- Aangrenzende berging (ca. 2.35 x 2.52 m.)

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: metselwerk

Plafond: houtwerk



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

De voortuin bestaat uit bestrating en beplanting en heeft een oprit voor één auto aan de voorzijde van de garage. De ruime achtertuin is aangelegd met bestrating, grind en beplanting. Via de achtertuin zijn de garage, schuur en berging toegankelijk. De tuin is geheel omheind met schuttingdelen en hagen en heeft een poort als ontsluiting richting de naastgelegen brandgang.

Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van de begane grond, de 1e verdieping en van de zolder zijn van hout

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

meranti

Bouwwijze garage:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, elektrische sectionaaldeur, keukenblokje met wateraansluiting, loopdeur

Afmetingen

binnenwerks

ca. 9.49 x 2.71 meter

Bouwwijze schuur:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.35 x 6.32 meter

Bouwwijze berging:

Vloer

bestrating

Gevels

metselwerk, houtwerk

Dak

lessenaarsdak met golfplaten

Kozijnen

niet van toepassing

Bijzonderheden

geen

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.35 x 2.52 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Wataansluitingen aan de voor- en achtergevel van de woning
- Elektrisch bedienbaar uitvalscherf aan de achterzijde
- Verlichting aan de garage ter hoogte van de loopdeur
- De voorzijde van de woonkamer en de drie slaapkamers op de 1e verdieping zijn uitgerust met rolluiken (bedienbaar met de hand)

Isolatie:

De beglazing van de woning is grotendeels 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 7 groepen zonder aardlekschakelaar
- Cv-ketel (HR, merk: Intergas, bouwjaar: 2024)

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed

Septictank

Onder de oprit aan de voorzijde van de garage bevindt zich een oude septictank.

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 Molenlanden kunt u kijken op www.molenlanden.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	€	289,-
Waterschapslasten per jaar	€	581,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	246,-
Voorschot water per maand	€	36,-

* Huidig gasverbruik is ca. 1.390 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 1.921 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gebruiksgegevens zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden.

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 60 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 aansprakelijk.

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.





Plattegrond begane grond



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



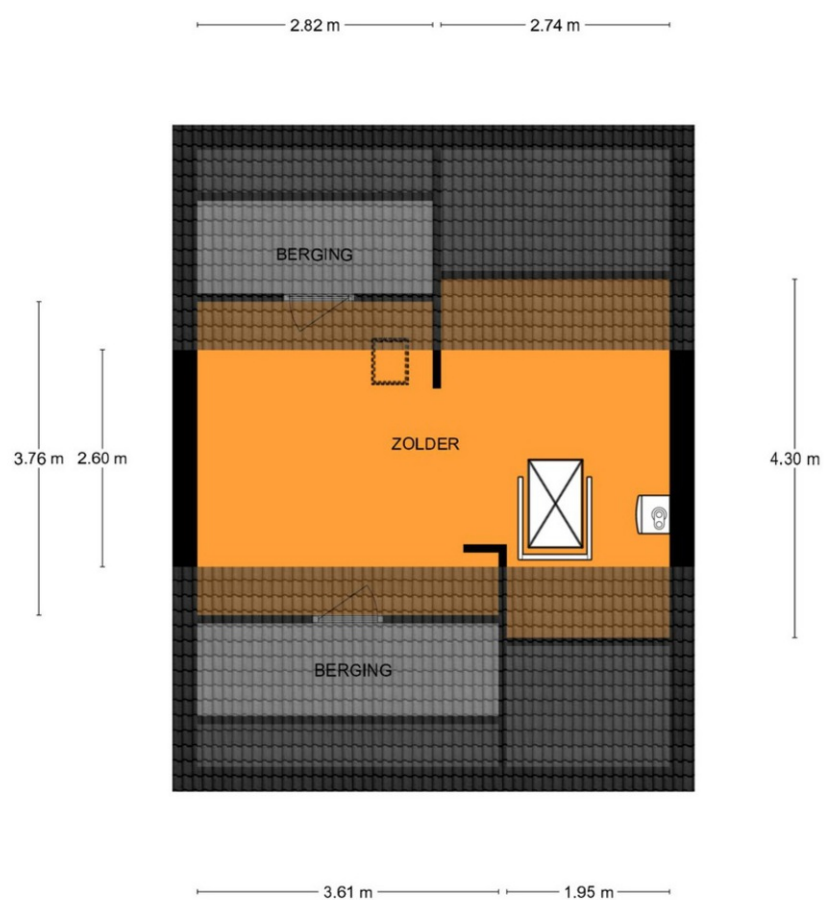
Plattegrond eerste verdieping



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



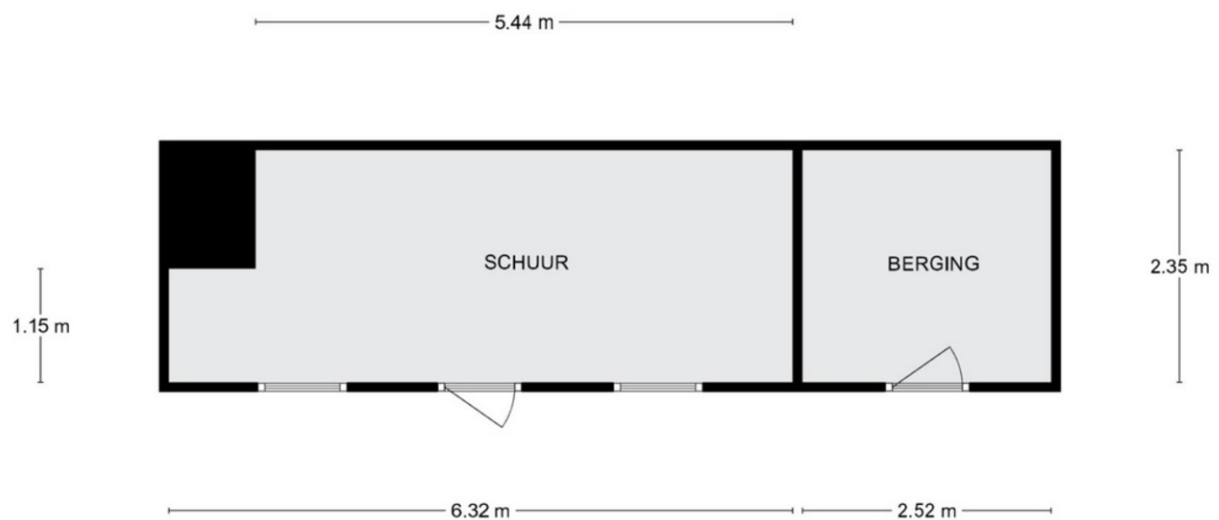
Plattegrond zolder



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



Plattegrond bijgebouw



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 aankopende 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 aankopende 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.KoninginEmmastraat19.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