

Welkom bij

Bakkerskilstraat 27a te WERKENDAM



Vraagprijs: € 550.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Ruimte en uitzicht

Deze vrijstaande woning bevindt zich op een zeer rustige, maar ook centrale locatie in het dorp. Aan de voorzijde is er een heerlijk vrij uitzicht in alle richtingen. De ruime woning is uitgebouwd op de begane grond, waarbij ook de garage bij de woning is getrokken. Naast een slaapkamer is hier een keukentje en een doucheruimte gecreëerd, zodat dit gedeelte bijvoorbeeld ook dienst kan doen als mante(lzorg)woning.

De woning kan worden aangemerkt als levensloopbestendig gezien de slaapkamer en badkamer op de begane grond aanwezig zijn. De eerste verdieping biedt nog vier extra slaapkamers met daarboven een flinke beloopbare bergzolder.

Rondom de woning ligt een heerlijke tuin die veel privacy biedt. Doordat de garage bij de woning is getrokken, is er momenteel alleen een tuinhuis aanwezig. De tuin biedt echter meer dan genoeg ruimte voor de bouw van een garage, mocht dit wenselijk zijn (i.o.m. de gemeente)

De ligging tussen enerzijds een supermarkt en anderzijds het gezellige dorpscentrum met een verscheidenheid aan winkels is ideaal. Ook basisscholen, zorgverleners en sportvoorzieningen zijn in ruime mate aanwezig. Het dorp is fraai gesitueerd langs de rivier 'de Merwede' en heeft een directe verbinding met 'Nationaal Park de Biesbosch'. Hier vind je alle ingrediënten om comfortabel te wonen!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

vrijstaande woning

1968

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 125 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 9 m²

Externe bergruimte

ca. 14 m²

Inhoud

ca. 450 m³

Perceeloppervlakte

431 m²

Bijgebouw

Soort

tuinhuis

Oppervlakte

ca. 14 m²

Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Aantal badkamers

2

Vernieuwingen

1993

Keuken uitgebreuwd

1997

Uitbouw portaal en omvorming garage tot mante(lzorg)woning met keuken, WC en douche

2022

Badkamer vernieuwd

2023

Elektrische installatie (meterkast) vernieuwd, keuken vervangen, gevelreiniging (stralen, impregneren)

2023 - 2025

Buitenschilderwerk, Rollluiken geplaatst (2025)

2026

Dakgoten vernieuwd

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen

Energieprestatiecertificaat

Energielabel D, geldig tot 09-02-2036

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met toilet, meterkast en kelderkast
- Geeft toegang tot de keuken

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk + lambrisering

Plafond: zachtboard



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een toilet en een cv-radiator
- Ventilatie via een uitzetraampje

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: plaatmateriaal





Begane grond

Woonkamer

- Lichte woonkamer met een zitgedeelte en een eetgedeelte
- Erker met fraai uitzicht aan de voorzijde
- Rookgasafvoer aanwezig voor het eventueel plaatsen van een houtkachel
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: spachtelputz

Plafond: gips met spots en sierlijsten



Begane grond



Begane grond







Keuken

- Recent vernieuwde hoekkeuken met lichte afwerking en kunststof werkblad
- Voorzien van afzuigkap, inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie, extra grote oven en een enkele spoelbak
- Aparte vaste kast aanwezig

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk

Plafond: gips met spots en sierlijsten

Begane grond

Portaal

- Momenteel ook in gebruik als werkruimte
- Voorzien van een lichtkoepel
- Kastruimte met cv-ketel, garderobe en witgoedaansluitingen
- Toegang tot badkamer, 1e slaapkamer en tuin



Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Begane grond



Badkamer

- Voorzien van een breed meubel met wastafel, spiegelkast, inloopdouche, wand-closet, designradiator en uitzetraampjes

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: mat witte betegeling

Plafond: stucwerk met spots en ventilator



Begane grond



Begane grond

Slaapkamer 1

- Gesitueerd in de voormalige garage
- Open tot in de nok (ca. 3.04 meter)
- Luik naar berging boven de badkamer
- Geeft toegang tot de bijkeuken
- Tuinzicht



Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Begane grond



Bijkeuken

- Voorzien van een keukenblokje met zuigkap, keramische kookplaat en wasbak
- Doucheruimte toegankelijk (aansluitingen voor toilet en douche aanwezig)

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk + betegeling

Plafond: gips



Eerste verdieping

Overloop

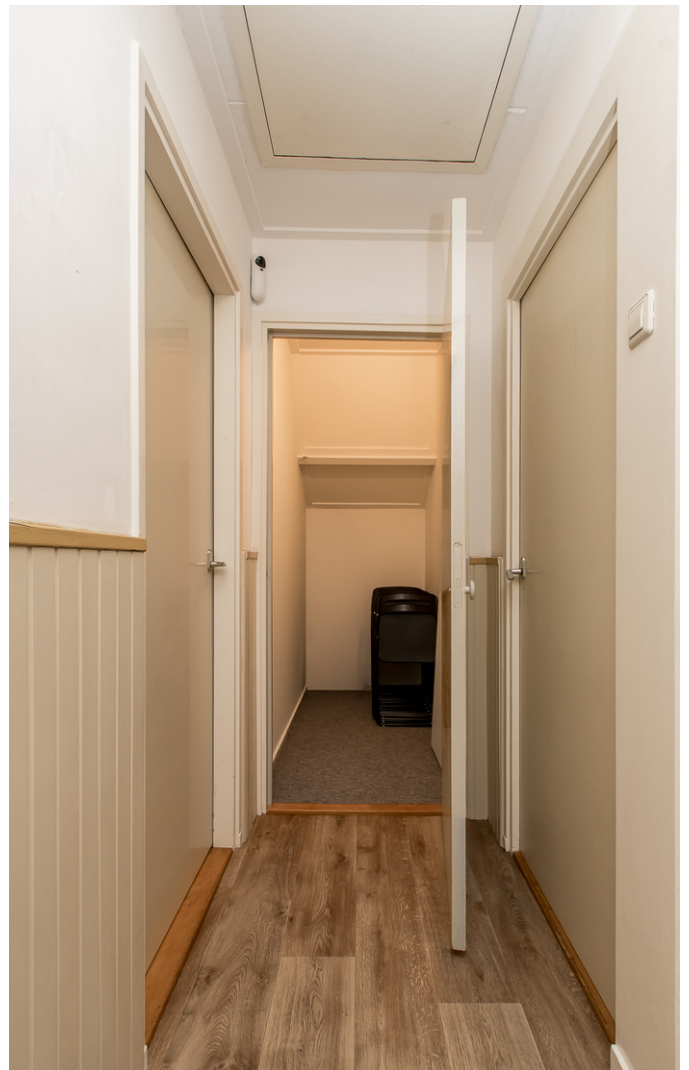
- Lichte ruimte dankzij het gevelraam
- Geeft toegang tot 4 slaapkamers en een berging
- Vlizotrap naar een beloopbare bergzolder

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk + lambrisering

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Prima afmeting

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen slaapvertrek
- Geeft zicht over de tuin

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 5

- Aan de voorzijde van de woning gelegen slaapvertrek
- Geeft zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

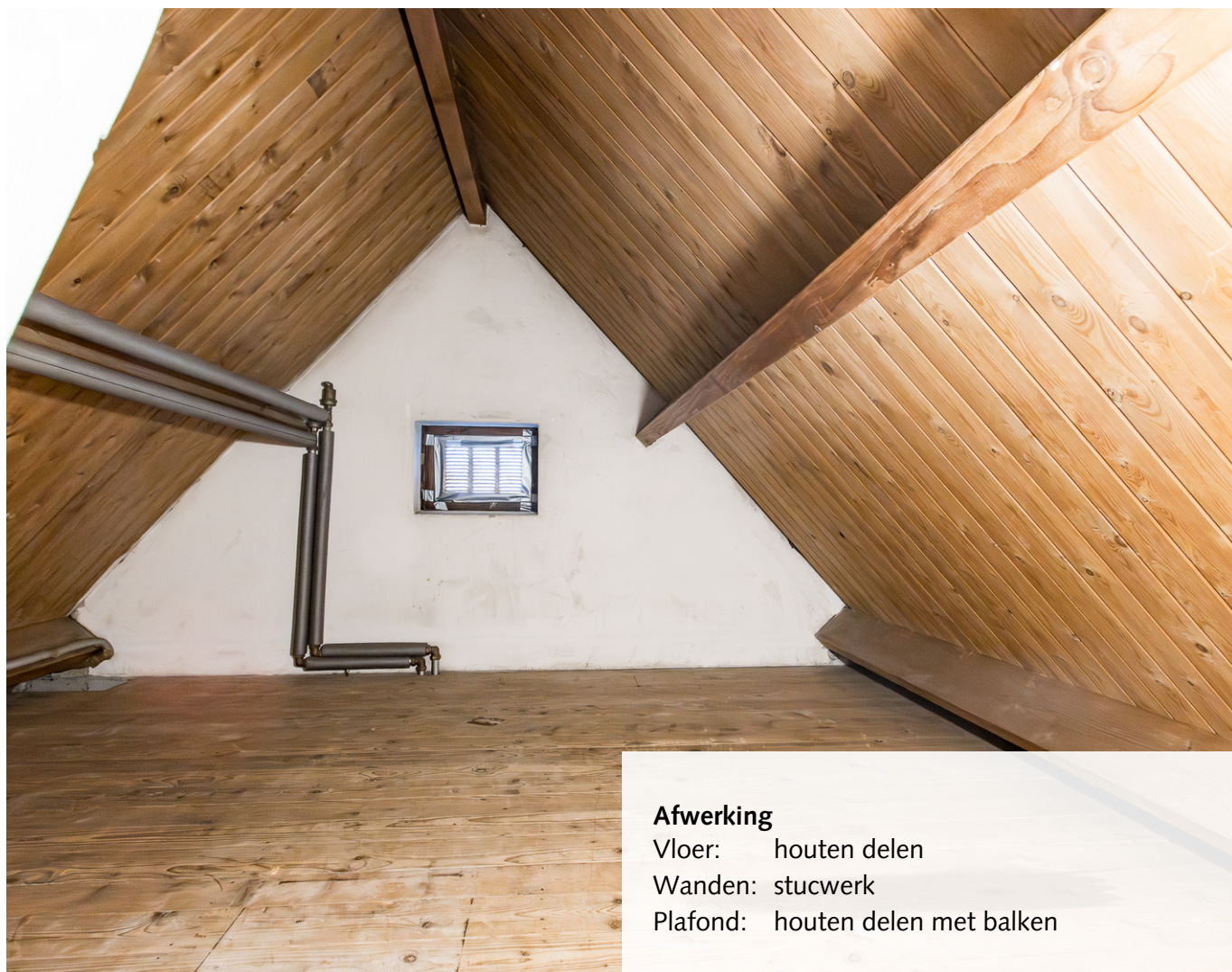
Plafond: gips



Tweede verdieping

Bergzolder

- Beloopbare bergzolder die toegankelijk is via een vlizotrap en zich uitstrekt over de lengte van de woning
- Voorzien van twee gevelraampjes
- Nokhoogte ca. 1.96 meter



Afwerking

Vloer: houten delen

Wanden: stucwerk

Plafond: houten delen met balken



Impressie van de voorzijde



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

De tuin loopt geheel rond de woning. Aan de voorzijde ligt een eigen oprit en de voortuin is verder ingedeeld met bestrating, gazon en planten/haagjes. De heerlijke achtertuin is eveneens aangelegd met bestrating, gazon en beplanting. Er is een fraaie begroeide overkapping aanwezig en ook is er een groot tuinhuis toegankelijk. Dankzij de hoge hagen rondom biedt de tuin veel privacy. Via een poort is de openbare weg bereikbaar.

Impressie van de achterzijde



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van hout

metselwerk, houten delen

zadeldak met geknikte dakvoet, zadeldak met pannen,

plat dak met bitumineuze bedekking, shingles (op erker)

houtwerk

Bouwwijze tuinhuis:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton

houten delen

zadeldak met shingles

houtwerk

elektra

ca. 3.74 x 3.76 meter

Voorzieningen buiten:

- Luifel met verlichting boven de voordeur
- Wataansluiting aan de achterzijde van de woning
- De woonkamer, keuken, de achtergevel van slaapkamer 1 en de bijkeuken zijn voorzien van rolluiken op zonne-energie

Isolatie:

De woning is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing. Het dak van de voormalige garage en het platte dak zijn geïsoleerd (1997) volgens de destijds geldende normen. Ook is de vloer van de begane grond in 1993 voorzien van isolatie. Daarnaast is het plafond van de begane grond grotendeels uitgerust met thermische voorzieningen. In april 2023 zijn de gevels nageïsoleerd.



Bijzonderheden

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 10 groepen, 1 vrije groep, een kookgroep en 3 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Bosch, bouwjaar: 2007)

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed

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	€	330,-
Waterschapslasten per jaar	€	497,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	161,-
Voorschot water per maand	€	15,-

* Huidig gasverbruik is ca. 892 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 1.284 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 55 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.



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Werkendam

Sectie: O

Nummer: 1262



Kadastrale situatie van het betreffende perceel.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



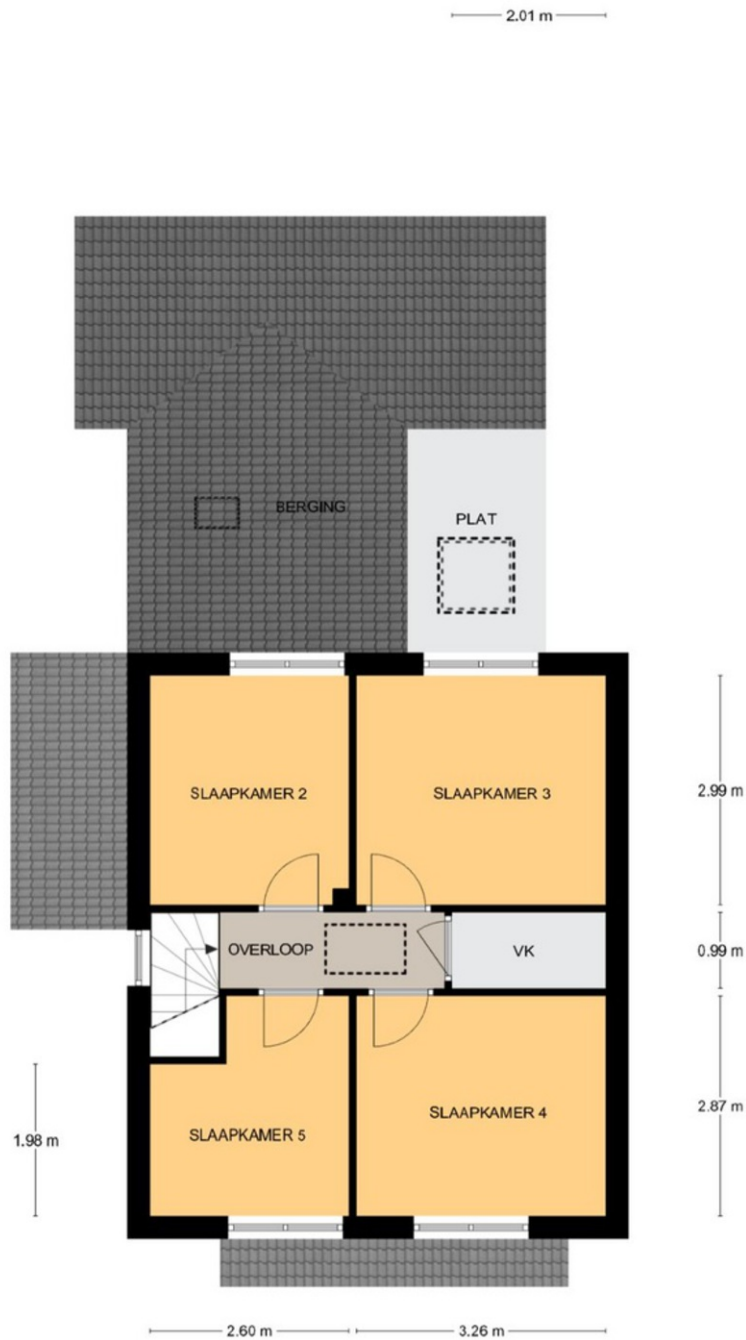
Plattegrond begane grond



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



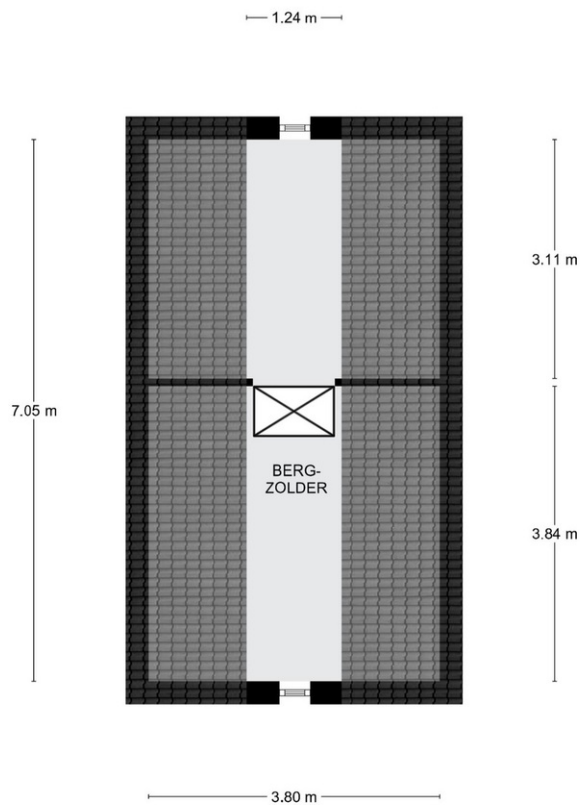
Plattegrond eerste verdieping



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



Plattegrond bergzolder



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.Bakkerskilstraat27a.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