

Welkom bij

Anemoonstraat 44 te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 389.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Ruimtelijk wonen

In deze lichte tussenwoning met vrij zicht in de straat en een privacyvolle tuin is het heerlijk wonen. De woning is goed onderhouden en geheel gemoderniseerd. Naast de woonvertrekken beschikt de woning over twee volwaardige verdiepingen die samen vier slaapkamers (vijfde slaapkamer mogelijk) en een recent vernieuwde badkamer herbergen.

In de groen aangelegde tuin is het heerlijk genieten, zeker onder de geplaatste overkapping. Vanuit de tuin is ook de berging toegankelijk die direct aan de woning is gebouwd.

Parkjes, speelvoorzieningen en winkels bevinden zich op korte afstand van de woning. Het dorp is omgeven door uitgestrekte weilanden met weids uitzicht, maar is dankzij de naastgelegen snelweg (A27) toch goed bereikbaar.

Op deze locatie woon je middenin de natuur, met 'Nationaal Park de Biesbosch' op enkele kilometers afstand. Hier kun je al wandelend, fietsend of vanaf het water genieten van de prachtige natuur- en waterrijke omgeving. Ook zijn er mogelijkheden om juist heel actief bezig te zijn. Heb je meer zin in een dagje cultuur, dan sta je in korte tijd in het vestingstadje Woudrichem of het naastgelegen 'Slot Loevestein'. In deze streek valt meer dan genoeg te ontdekken.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

tussenwoning

1983

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 104 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 7 m²

Inhoud

ca. 365 m³

Perceeloppervlakte

141 m²

Bijgebouw

Soort

berging, overkapping

Oppervlakte

berging ca. 7 m², overkapping ca. 15 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4 (extra kamer mogelijk op de 2e verdieping)

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2019

Plat dak vervangen, keuken + toilet vernieuwd, vloerverwarming ingefreesd, pvc gelegd (begane grond én 1e verdieping)

2020

Domoticasysteem aangelegd, tuin aangelegd

2022

Screen voorzijde woonkamer geplaatst

2023

Buitenschilderwerk, 8 zonnepanelen geplaatst, mechanische ventilatie aangelegd, nieuwe badkamer

2024

Screen slaapkamer 3 geplaatst, traprenovatie zolder

2025

Elektra (bedrading, schakelaars e.d.) vernieuwd

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 08-12-2028

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte voorzien van meterkast
- Geeft toegang tot de woonkamer
- Trap naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc visgraatmotief

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Begane grond







Begane grond

Woonkamer

- Fijne en lichte woonruimte met aan de voorzijde zicht over de omgeving en aan de achterzijde tuinzicht
- Open verbinding met de keuken
- Vaste kast aanwezig



Afwerking

Vloer: pvc visgraatmotief
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk



Begane grond



Begane grond



Keuken

- Hoekopstelling met lichtgrijze afwerking en kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap (schouwmodel), 5-pits gaskookplaat, afwasmachine, koelkast (2019), combi-oven (2019) en afwasmachine
- Geeft toegang tot het portaal met toilet



Afwerking

Vloer: pvc visgraatmotief
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk



Begane grond



Portaal

- Geeft toegang tot het toilet
- Deur naar de achtertuin

Afwerking

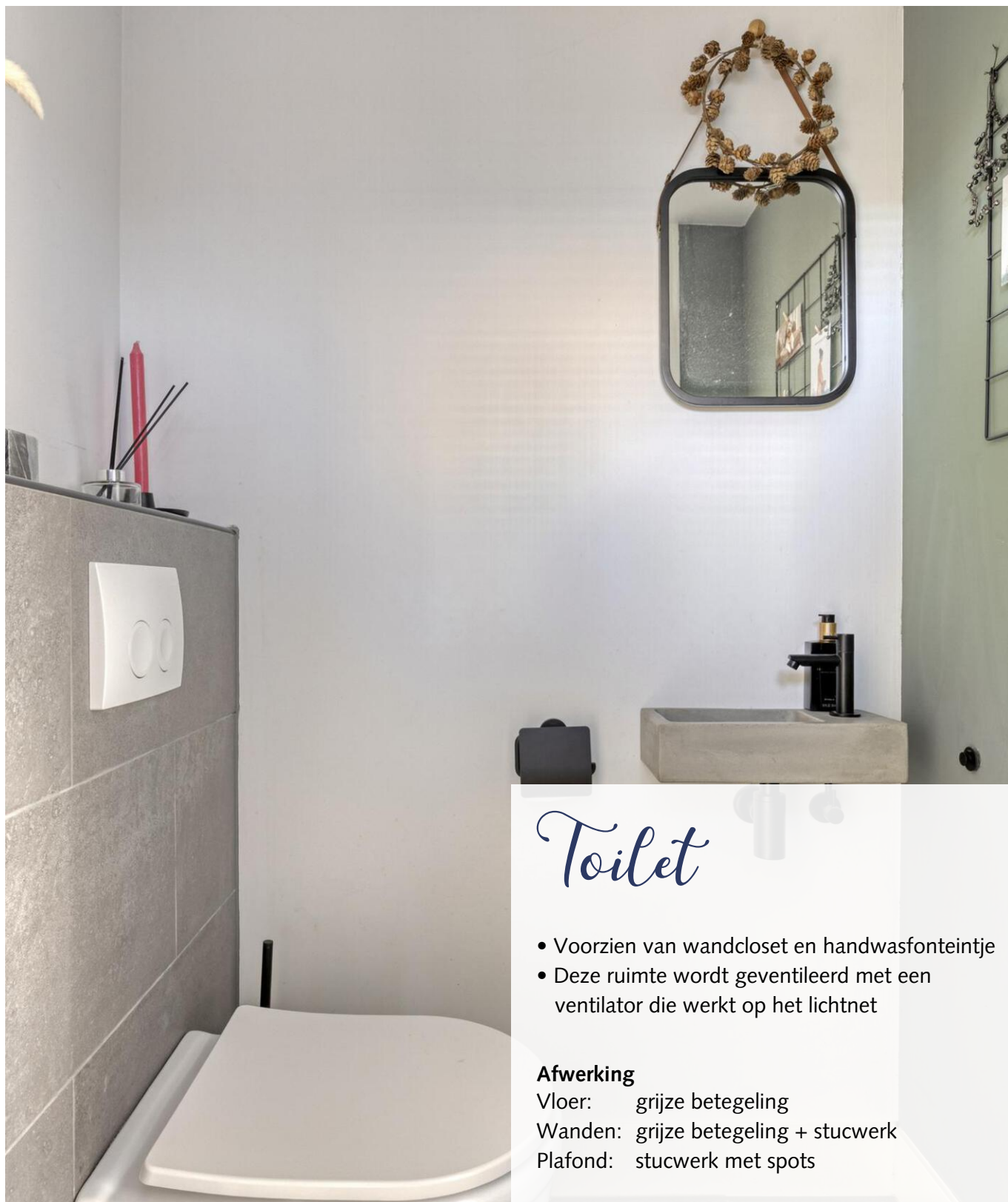
Vloer: pvc visgraatmotief

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Begane grond



Toilet

- Voorzien van wandcloset en handwasfonteyntje
- Deze ruimte wordt geventileerd met een ventilator die werkt op het lichtnet

Afwerking

Vloer: grijze betegeling

Wanden: grijze betegeling + stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Eerste verdieping



Overloop

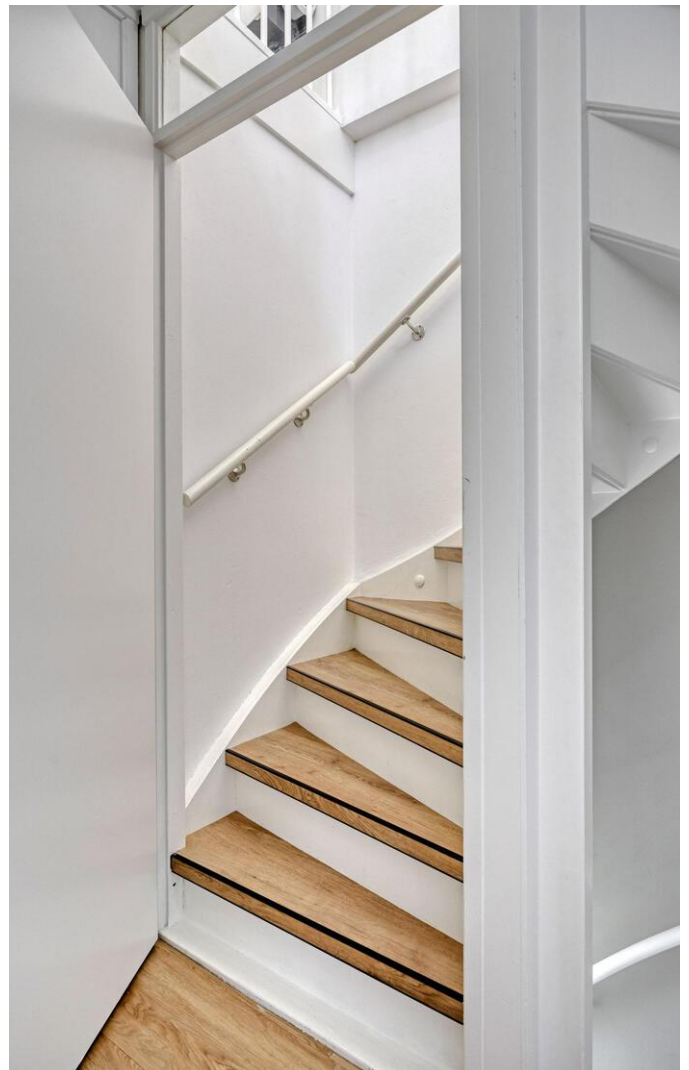
- Geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Inbouwkast aanwezig

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Momenteel in gebruik als inloopkast
- Tuinzicht

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: spuitwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gesitueerd ruim slaapvertrek
- Geeft mooi zicht over de achtertuin

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Aan de voorzijde van de woning gelegen
- Ruime afmeting
- Geeft zicht over de omgeving

Afwerking

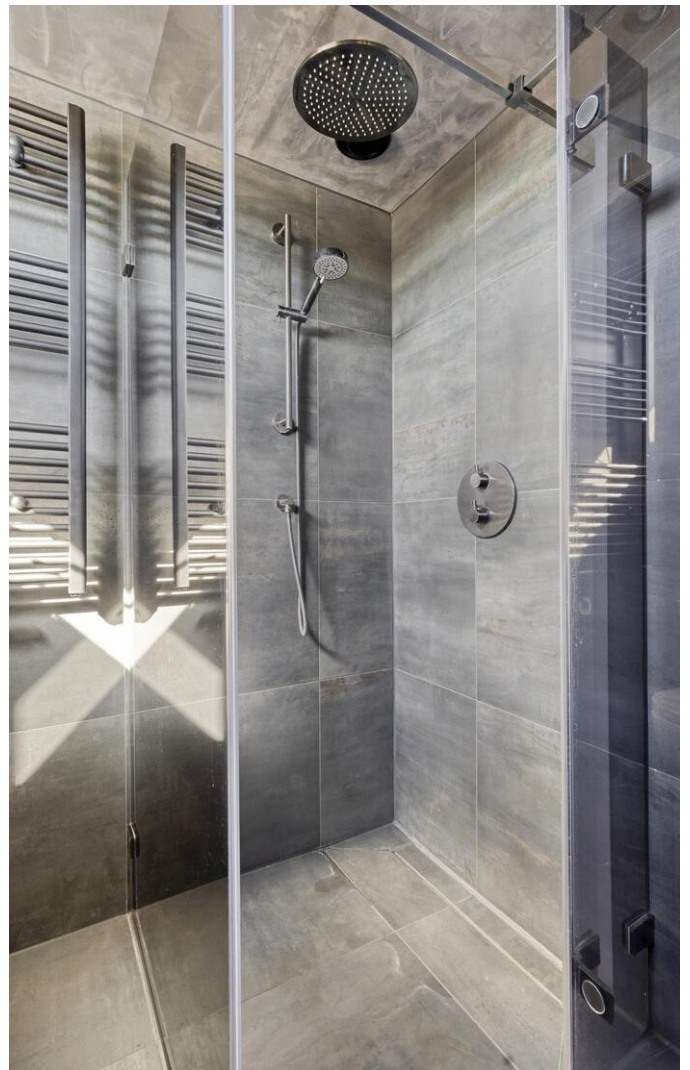
Vloer: pvc

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping







Badkamer

- Recent vernieuwde ruimte voorzien van douche met rainshower, wandcloset, ligbad, dubbel badkamermeubel met wandkranen, spiegel (met verwarming), designradiator en elektrische vloerverwarming
- Ventilatie via uitzetraam én mechanisch

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: grijs gewerkte + bruine betegeling

Plafond: stucwerk met betonlook en spots

Tweede verdieping



Voorzolder

- Mogelijkheid voor een extra slaapkamer
- Cv-ketel en witgoedaansluitingen
- Mechanische ventilatie unit
- Bergruimte achter de knieschotten
- Klein dakvenster aan de achterzijde
- Geeft toegang tot werk-/slaapkamer 4

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk + gips

Plafond: dakplaten + stucwerk met spots



Tweede verdieping

Slaapkamer 4

- Momenteel in gebruik als werkkamer
- Voorzien van dakvenster (voorzijde)
- Nokhoogte ca. 2.97 meter

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk

Plafond: dakplaten + stucwerk



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

De voortuin is aangelegd met bestrating en beplanting. De fijne achtertuin is voorzien van bestrating, gazon en plantenbakken. Achterin de tuin is een heerlijke overkapping geplaatst. Dankzij de laagbouw aan de achterzijde kent de tuin veel privacy. Vanuit de tuin is de aangebouwde berging toegankelijk. De omheining bestaat uit schuttingdelen met aan de achterzijde een poort richting de brandgang.

Impressie van de achterzijde



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton

metselwerk

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

Bouwwijze berging:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton

metselwerk

plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

elektra, uitstortgootsteen, buitenom bereikbaar

ca. 3.13 x 2.13 meter

Bouwwijze overkapping:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating

houten delen

plat dak met bitumineuze bedekking

niet van toepassing

verlichting, elektra, poort richting de brandgang

ca. 2.97 x 4.89 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Luifel boven de voordeur
- Verlichting aan de voorzijde en achterzijde van de woning
- Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woning is een wateraansluiting aanwezig
- De voorzijde van de woonkamer en slaapkamer 3 zijn voorzien van screens (deels elektrisch bedienbaar, deels bedienbaar met de hand)
- Elektrapunten in de overkapping aanwezig

Isolatie:

Het dak en de gevels van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van dubbel glas en is de vloer van de begane grond geïsoleerd. Het platte dak is eveneens geïsoleerd (omgekeerd dak: isolatie aan buitenzijde)

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Huidige meterkast, in entree, is uitgerust met 5 groepen, een groep voor de zonnepanelen en 1 aardlekschakelaar. Binnenkort zal door verkoper een nieuwe groepenkast worden geplaatst die zal bestaan uit 6 groepen, een kookgroep en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Quinta 28C, bouwjaar: 2008)
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd (2023)
- De begane grond is uitgerust met vloerverwarming
- In de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig
- Op het dak aan de voorzijde van de woning bevinden zich acht zonnepanelen (2023) die samen ca. 3.039 kWh aan energie leveren op jaarbasis

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	236,-
Waterschapslasten per jaar	€	443,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	170,-
Voorschot water per maand	€	21,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 812 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 1.920 kWh op jaarbasis

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

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.

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

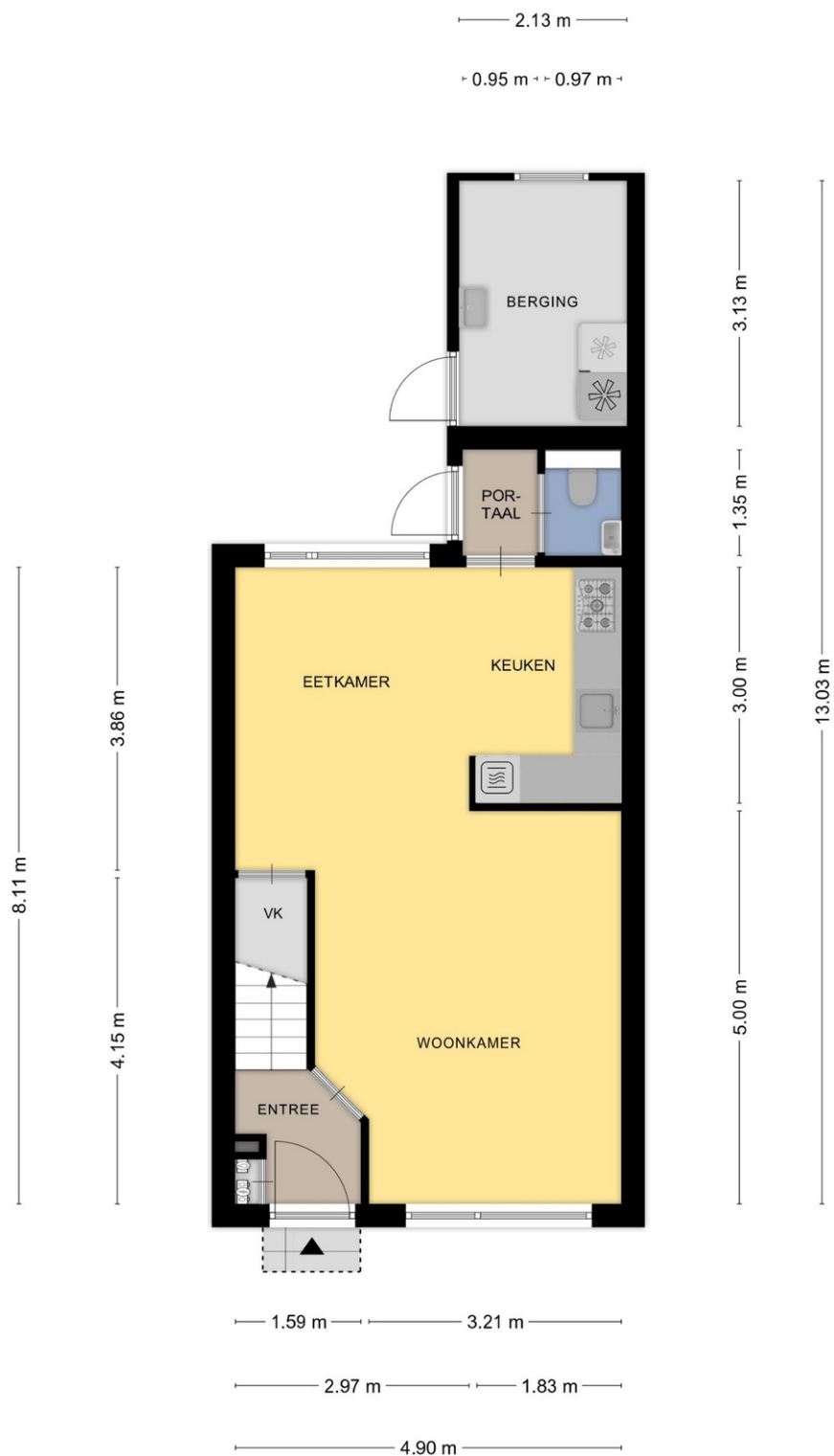
Kadastrale gemeente: Werkendam
Sectie: T
Nummer: 1440



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



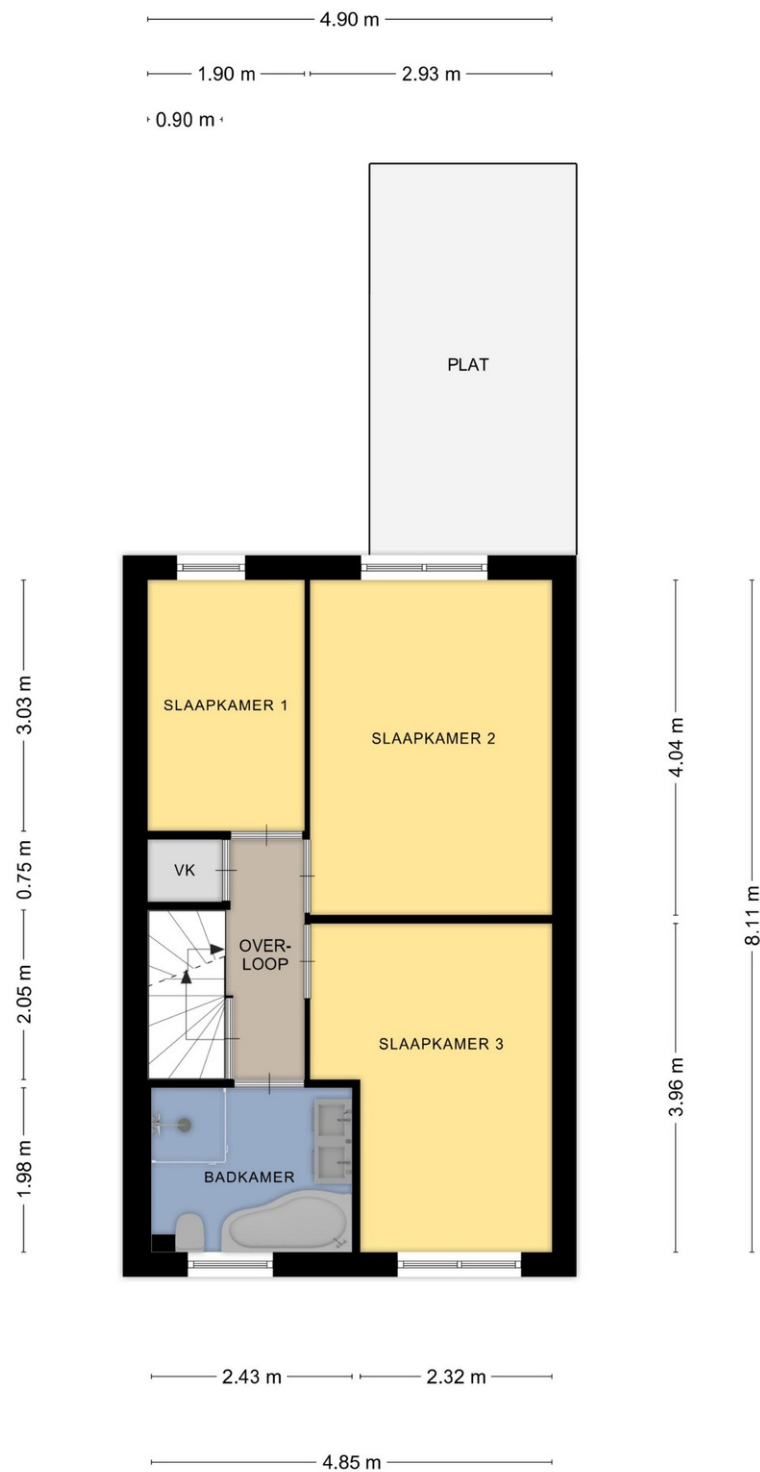
Plattegrond begane grond



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



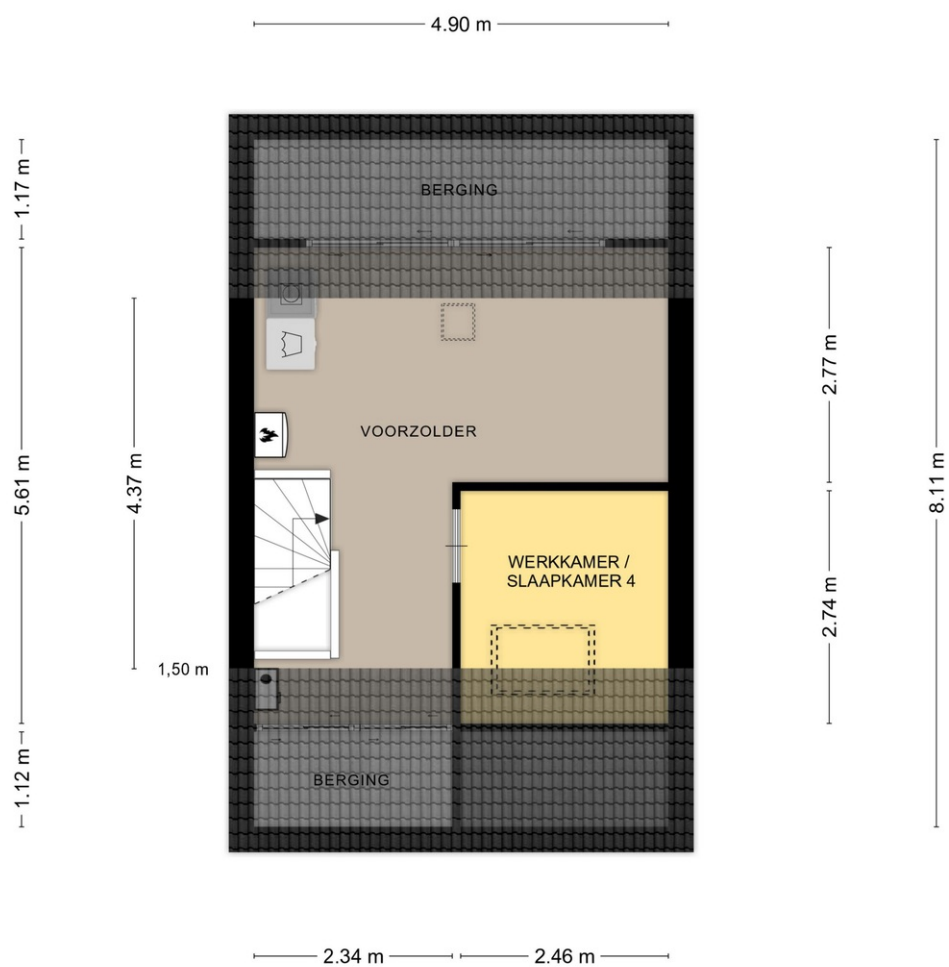
Plattegrond eerste verdieping



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



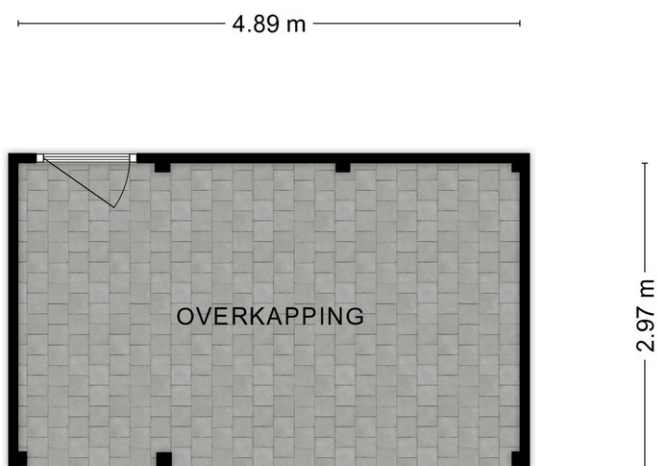
Plattegrond tweede verdieping



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



Plattegrond overkapping



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 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.Anemoonstraat44.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