

Welkom bij

Biesboschstraat 16 te NIEUWENDIJK



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Ruimte, rust & uitzicht

Deze riante vrijstaande woning ligt op een centrale plaats in het dorp met vrij uitzicht aan de voorzijde. De binnenzijde van de woning is enigszins gedateerd en dient met liefde en aandacht te worden opgewaardeerd richting de huidige wooneisen. Voordeel hiervan is dat de woning geheel naar eigen wens kan worden afgewerkt.

De woning beschikt over een voormalige winkelruimte die naar eigen idee kan worden ingedeeld. Het is bijvoorbeeld mogelijk om hier een slaapkamer en badkamer op de begane grond te maken, zodat de woning als levensloopbestendig kan worden aangemerkt. Maar ook een mantelzorgwoning of kantoor/praktijk aan huis behoort tot de mogelijkheden, mede dankzij de eigen ingang.

Hoewel het hier bijzonder rustig wonen is, bevinden winkels, sportvoorzieningen en een basisschool zich op korte afstand van de woning. Ook de oprit richting de A27 in de richtingen Breda en Utrecht is makkelijk bereikbaar.

Het dorp grenst aan 'Nationaal Park de Biesbosch', waar je optimaal kunt genieten van de prachtige natuur. Al wandelend, fietsend of varend kom je helemaal tot rust. Daarnaast zijn er hier ook genoeg activiteiten te ondernemen voor als je juist sportief bezig wilt zijn.

Deze geweldig ruime woning in een natuurlijke omgeving biedt een unieke kans voor de klussers onder ons!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

vrijstaande woning

1960

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 156 m²

Overige inpanidige ruimte

ca. 44 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 41 m²

Externe bergruimte

ca. 9 m²

Inhoud

ca. 710 m³

Perceeloppervlakte

460 m²

Bijgebouw

Soort

garage, schuur, tuinhuis

Oppervlakte

garage ca. 11 m², schuur ca. 12 m²,

tuinhuis ca. 9 m²

Vertrekken

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

4 (extra kamers mogelijk)

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2022

Cv-ketel vervangen

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen
in de nabijheid van de woning

Energieprestatiecertificaat

Energie label G, geldig tot 29-01-2036

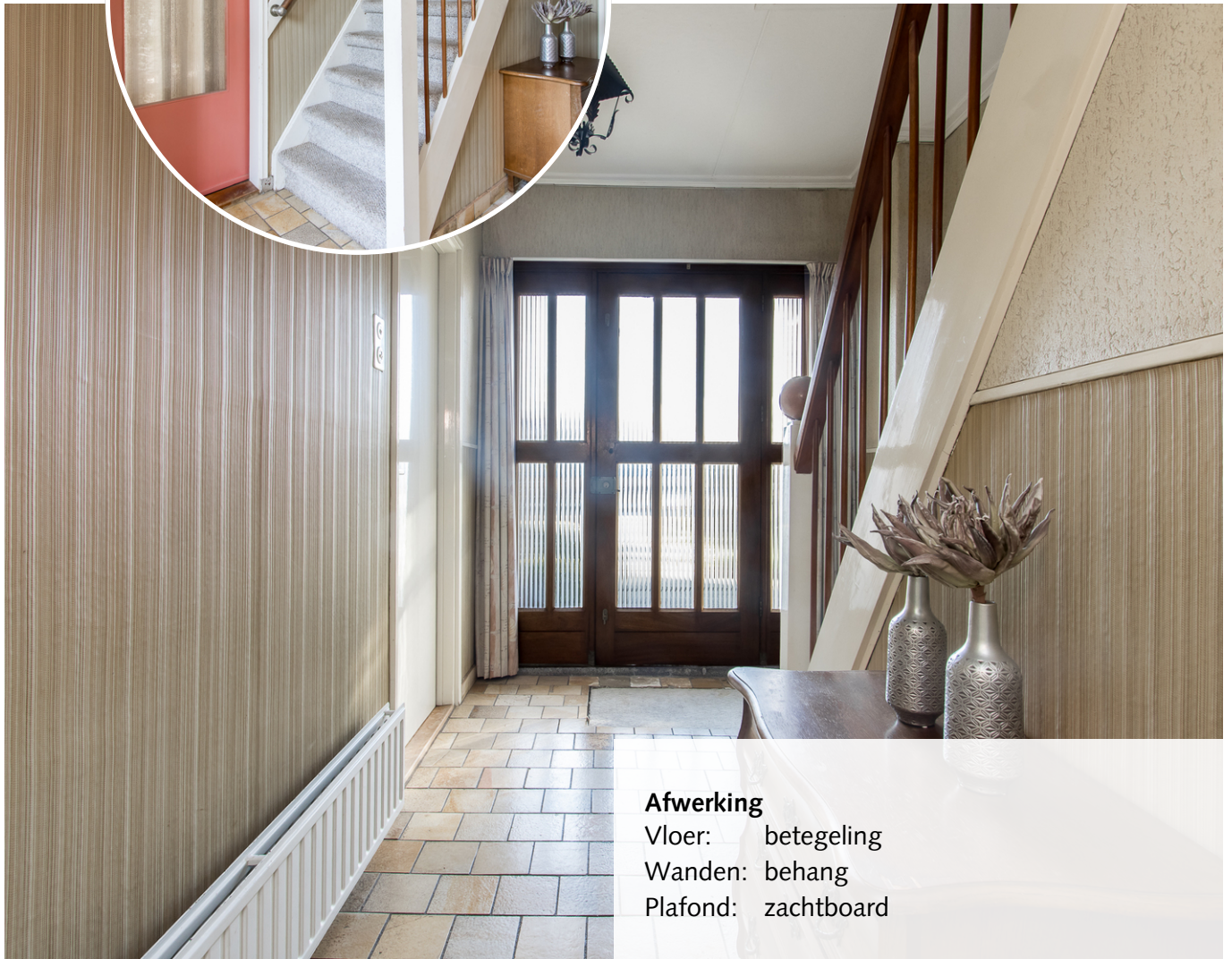
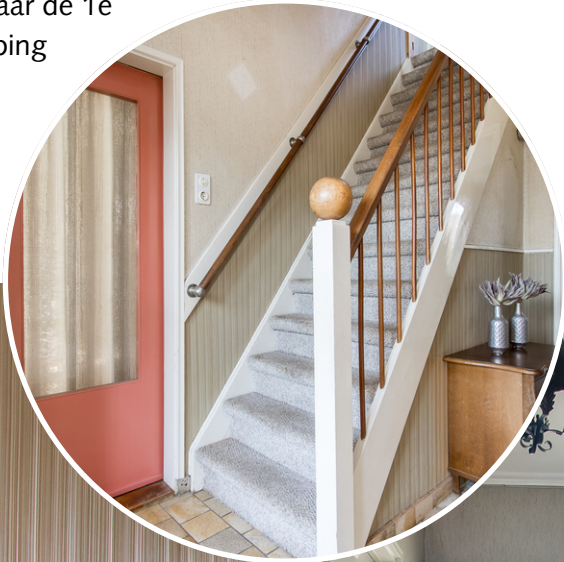
*Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede
meetinstructie van de NVM.*



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte die toegang geeft tot de woonkamer, de eetkeuken en de voormalige winkelruimte
- Trap naar de 1e verdieping



Afwerking

Vloer: betegeling

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Begane grond







Woonkamer

- Licht vertrek dat is voorzien van een erker
- Open haard en vaste kast aanwezig
- Geeft aan de voorzijde een fraai uitzicht over de omgeving en aan de achterzijde zicht op de tuin
- Toegankelijk via de entree en de eetkeuken

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: zachtboard

Begane grond



Eetkeuken

- Eenvoudig keukenblok met enkele spoelbak
- Losse afzuigkap en losse koelkast
- Geef toegang tot winkelruimte en portaal

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: behang + betegeling

Plafond: zachtboard



Begane grond







Winkelruimte

- Voormalige winkelruimte die vrij indeelbaar is en veel mogelijkheden biedt
- Geeft toegang tot de eetkeuken
- Schuifdeuren naar de entree en tuinkamer
- Voorzien van meterkast

Afwerking

Vloer: tapijttegels

Wanden: behang

Plafond: zachtboard

Begane grond



Portaal

- Geeft toegang tot de eetkeuken, de tuinkamer, het toilet en de achtertuin
- Maakt ook de kelder toegankelijk (ca. 2.53 x 2.25 meter, geen stahoogte)

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling
Wanden: behang
Plafond: zachtboard



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een toilet met hooghangend reservoir en een cv-radiator
- Ventilatie via een kiepraampje

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: crème hoogglans betegeling + behang

Plafond: zachtboard



Begane grond



Tuinkamer

- Fijne ruimte met prachtig tuinzicht
- Dit vertrek is toegankelijk via de voormalige winkelruimte en het portaal
- Geeft binnendoor toegang tot de schuur

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Begane grond

Schuur

- Binnendoor bereikbaar en voorzien van elektra, wateraansluiting en verwarming
- Geeft toegang tot garage en achtertuin

Afwerking

Vloer: betontegels

Wanden: beton

Plafond: golfplaten



Garage

- Gelegen aan de voorzijde van de schuur
- Eveneens voorzien van elektra en verwarming
- Kanteldeur aan de voorzijde

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: beton

Plafond: golfplaten



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot vier slaapkamers, een dakterras en een badkamer
- Vlizotrap naar de flinke zolder

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping

Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van een vaste kast
- Geeft zicht op het dakterras

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping



Dakterras

- Ruim terras dat zich boven de aanbouw bevindt
- Geeft zicht op de achtertuin
- Afmeting ca. 5.85 x 6.66 meter

Afwerking

Vloer: bitumineuze bedekking

Wanden: metselwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

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

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Voorzien van twee vaste kasten
- Tuindeuren naar het balkon boven de erker



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Eerste verdieping



Badkamer

- Voorzien van een douche, wastafel, toilet met hooghangend reservoir, cv-radiator en een straalkacheltje
- Ventilatie via een gevelraam

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: blauwe betegeling + korrelpleister

Plafond: korrelpleister



Eerste verdieping

Slaapkamer 4

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Voorzien van twee vaste kasten
- Vrij uitzicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: behang

Plafond: zachtboard



Tweede verdieping



Zolder

- Grote beloopbare zolder die toegankelijk is via een vlizotrap
- Voorzien van een cv-ketel en gevelramen
- Nokhoogte ca. 2.24 meter

Afwerking

Vloer: houten delen

Wanden: stucwerk

Plafond: houten delen



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

Bij de woning hoort een heerlijke tuin die aan de voorzijde is voorzien van een eigen bestrate oprit, een bestraat looppad en beplanting. Aan één zijde loopt een pad langs de woning richting een poort met daarachter de achtertuin. Deze is aangelegd met bestrating, gazon en veel begroeiing. Via de achtertuin is de schuur toegankelijk. In de tuin bevindt zich ook een tuinhuis. De omheining bestaat geheel uit schuttingdelen.

Impressie van de achterzijde



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van de begane grond is van beton, de verdiepingvloeren zijn van hout

Gevels

metselwerk, houten delen

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze garage:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

golfplaten

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, verwarming, kanteldeur, loopdeur naar de schuur

Afmetingen

binnenwerks

ca. 4.23 x 2.64 meter

Bouwwijze schuur:

Vloer

betontegels

Gevels

metselwerk

Dak

golfplaten

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, wateraansluiting, verwarming, loopdeuren naar de tuinkamer, garage en achtertuin

Afmetingen

binnenwerks

ca. 3.82 x 3.03 meter

Bouwwijze tuinhuis:

Vloer

betontegels

Gevels

houten delen

Dak

zadeldak met shingles

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

overstek aan de voorzijde

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.72 x 3.26 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- De ramen aan de voorzijde van de woonkamer (erker) en de keuken zijn uitgerust met zonneschermen (bedienbaar met de hand)
- In de achtertuin zijn elektrapunten aanwezig
- Verlichting in de overkapping bij de voordeur en aan de achtergevel van de woning

Isolatie:

De beglazing van de woning is gedeeltelijk uitgerust met thermische voorzieningen.

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in voormalige winkelruimte, is uitgerust met 4 groepen en 1 aardlekschakelaar
- Cv-ketel (HR, merk: Intergas, bouwjaar: 2022)

Schilderwerk:

buiten: redelijk

binnen: redelijk

Niet bewoningsclausule

Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkoper het pand nimmer heeft bewoond en geenszins bekend is met de plaatselijke situatie.

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	€	353,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	354,-
Voorschot water per maand	€	9,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 2.292 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 1.214 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gebruiksgegevens zijn gebaseerd op een eenpersoonshuishouden.

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 65 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.



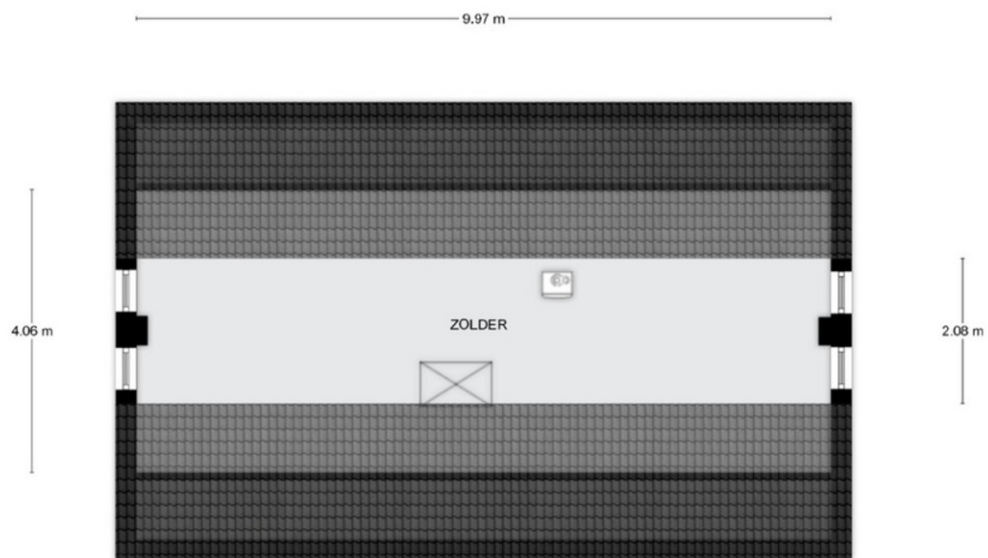
Plattegrond eerste verdieping



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



Plattegrond 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.

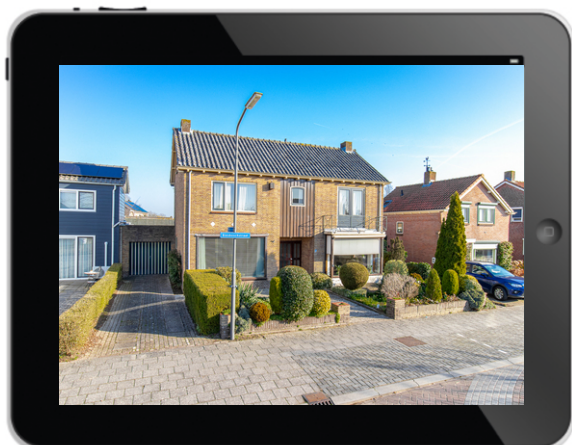
Vraagprijs:

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 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.Biesboschstraat16.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