

Welkom bij

Noordererf 30 te DUSSEN



Vraagprijs: € 445.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Instapklaar aanbod

Deze keurige hoekwoning is gelegen op een geweldige locatie aan de rand van het dorp. De vrije ligging aan de sportvelden en landerijen aan de achterzijde én de ruimte aan de voorzijde is super. De woning is de afgelopen jaren geheel opgeknapt en is netjes afgewerkt, waardoor je er zo in kunt.

Naast de fijne woonvertrekken, drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer is er ook een heerlijke tuin aanwezig. Aan de voorzijde is er meer dan genoeg ruimte om op eigen perceel te parkeren. De achtertuin heeft een strakke aanleg en voorziet in een overkapping én een poolhouse. Daarnaast beschikt de woning over een grote garage met een elektrische deur en wateraansluiting.

De rustige woonomgeving is, in combinatie met de aanwezige speelplaats, bijzonder kindvriendelijk. Op een steenworp afstand bevinden zich de sportvelden. Andere voorzieningen als winkels, eetgelegenheden, scholen en zorgverleners zijn eveneens op korte afstand van de woning gelegen.

In de nabije omgeving zijn 'Kasteel Dussen' en diverse wandelgebieden te vinden. Daarnaast is 'Nationaal Park de Biesbosch' makkelijk bereikbaar om te genieten van de natuur en de rust. Via de provincialeweg zijn er goede aansluitingen op de omliggende dorpen en de A27 in de richtingen Breda en Utrecht.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

hoekwoning

1981

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 106 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 24 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 18 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 419 m³

Perceeloppervlakte

278 m²

Bijgebouw

Soort

garage, overdekt terras, poolhouse

Oppervlakte

garage ca. 24 m², overdekt terras ca. 18 m²,
poolhouse ca. 15 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2020 - 2026

Totale vernieuwing van de gehele woning

2020

Keuken vervangen

2021

16 zonnepanelen geplaatst, domoticsysteem
aangelegd

2022

Slaapkamers 1 en 2 voorzien van airconditioning,
mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd,
rookmelders geplaatst, badkamer vervangen

Parkeren

Energieprestatiecertificaat

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen

Energielabel C, geldig tot 12-02-2030

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast en toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer
- Trap richting de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteinje
- Ventilatie via een rooster
- Automatische verlichting

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: beton ciré

Plafond: speciaal stucwerk







Woonkamer

- Fijne woonkamer met open keukenruimte
- Geeft zicht over de omgeving
- Rookgasafvoer voor houtkachel aanwezig
- Provisiekast onder de trap naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk

Begane grond



Begane grond







Eetkeuken

- Hoekopstelling afgewerkt met echt hout
- Houten werkblad met enkele spoelbak
- Koelkast, afzuigkap, inductiekookplaat, combi-oven en afwasmachine aanwezig
- Koof voor verlichting aan het plafond
- Harmonicadeuren richting de achtertuin

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk

Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot de badkamer en een tweetal slaapkamers
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

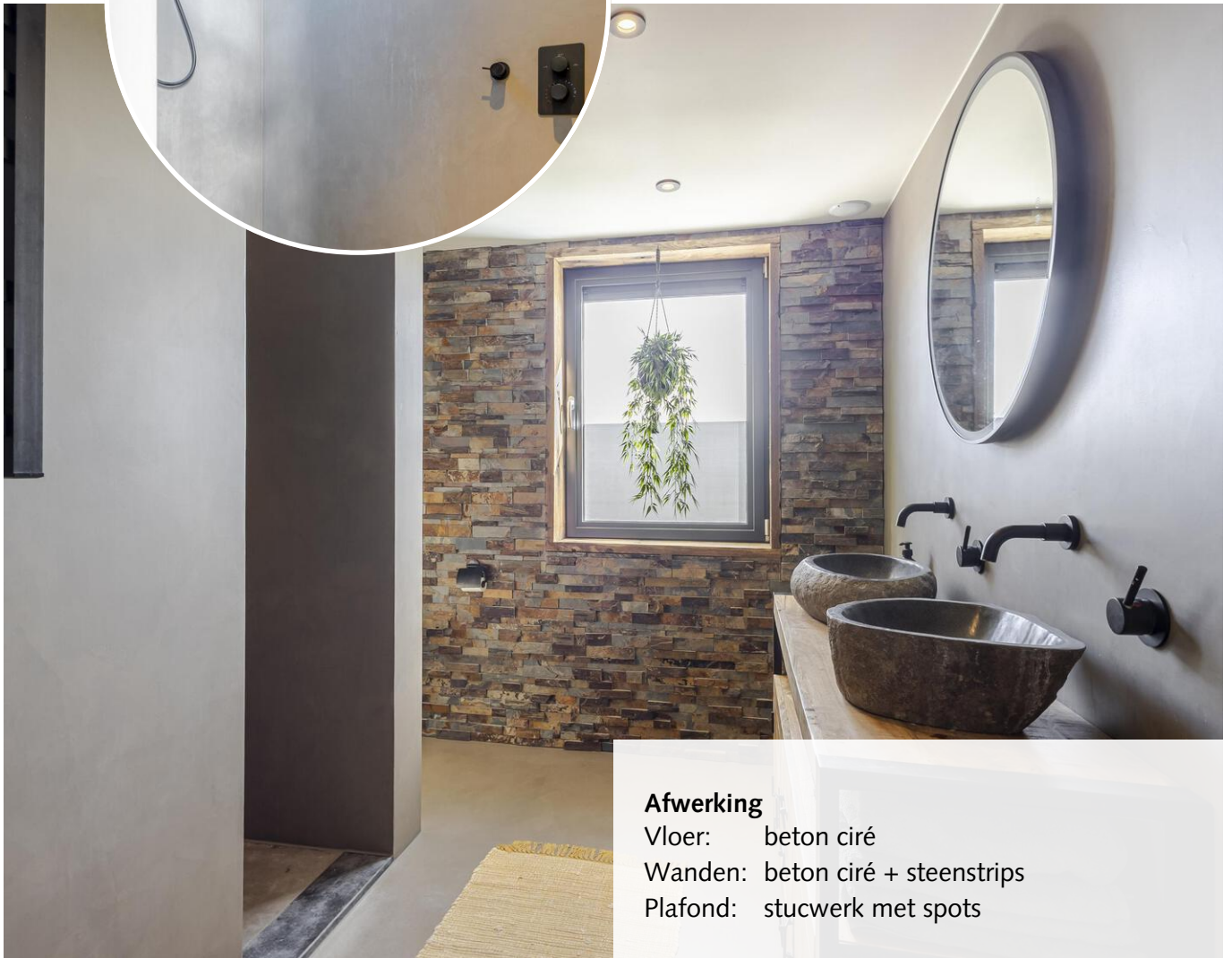
Plafond: stucwerk



Eerste verdieping

Badkamer

- Fraaie ruimte voorzien van een douche met ingebouwde rainshower, wastafel met dubbele waskom, spiegel met licht en verwarming, wandcloset, designradiator en bluetooth speakers
- Vloerverwarming aanwezig (elektrisch)
- Ventilatie via een gevelraam én mechanisch



Afwerking

Vloer: beton ciré

Wanden: beton ciré + steenstrips

Plafond: stucwerk met spots



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Leuke kinderkamer die gelegen is aan de achterzijde van de woning
- Uitgerust met airconditioning
- Geeft zicht over de tuin

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: (foto)behang + stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Fijne kamer met airconditioning
- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Schuifdeur naar een heerlijke inloopkast

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: (foto)behang + beton ciré

Plafond: stucwerk



Tweede verdieping



Voorzolder

- Geef toegang tot de 3e slaapkamer
- Voorzien van dakkapel met fraai uitzicht
- Wasmachineaansluiting en cv-ketel
- Bergruimte achter het knieschot aan de voorzijde

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Tweede verdieping

Slaapkamer 3

- Heerlijke slaapkamer met veel lichtinval
- Dakkapel met uitzicht (achterzijde)
- Bergruimte achter het knieschot (voorzijde)

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Impressie van de voorzijde

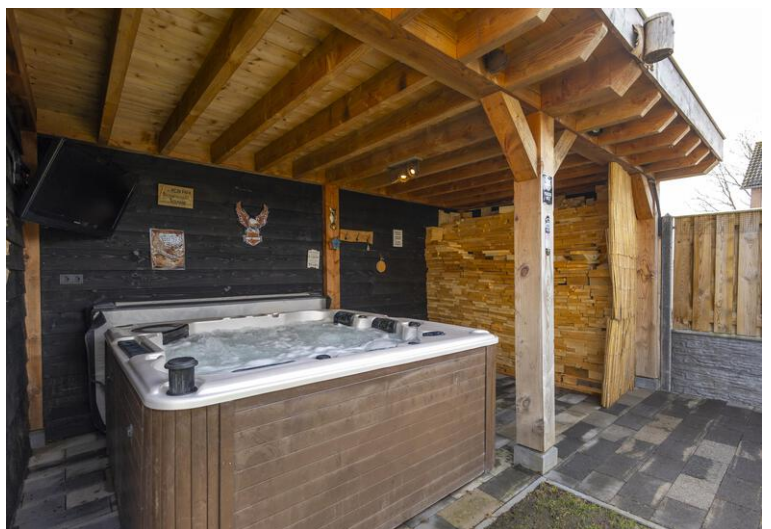




Impressie van de achterzijde

Tuin

Het ruime perceel omvat een voortuin met bestrating, beplanting en een eigen oprit (voor ca. 3 auto's) richting de garage. De achtertuin is gelegen op het oosten en is aangelegd met bestrating en gazon. Onder de glazen overkapping direct achter de woning kun je al snel heerlijk zitten. Via deze overkapping is ook de garage toegankelijk. Achterin de tuin bevindt zich een heerlijk 'poolhouse' met een jacuzzi. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde biedt de tuin veel privacy. De omheining bestaat uit schuttingdelen met een poort richting het naastgelegen parkeerpleintje.



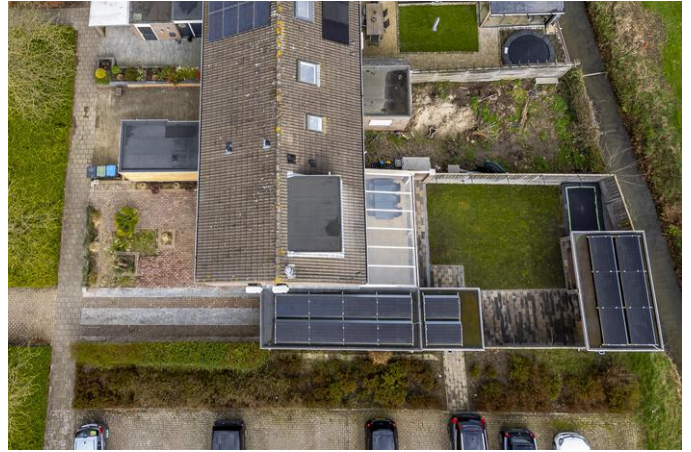








Impressie van de omgeving



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton

metselwerk

zadeldak met pannen

aluminium, hout

Bouwwijze overdekt terras:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating

metselwerk

glazen delen

niet van toepassing

spots aanwezig, loopdeur naar de garage

ca. 2.98 x 6.10 meter

Bouwwijze garage:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

beton

metselwerk

plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

elektra, elektrische sectionaaldeur, warm en koud water, omvormer zonnepanelen, vaste kast (2x)

Afmetingen

binnenwerks

ca. 7.98 x 2.95 meter

Bouwwijze poolhouse:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating

houten delen (gepotdekseld)

plat dak met bitumineuze bedekking

niet van toepassing

elektra, verlichting, houtopslagruimte, dak- en gevelisolatie

ca. 2.87 x 5.40 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Luifel met verlichting aan de voorzijde
- Verlichting aan de voorgevel van de woning/garage en in de achtertuin (gaat mee)
- Diverse elektrapunten in de achtertuin
- De voorzijde van de woonkamer, de slaapkamers op de 1e verdieping en de inloopkast zijn voorzien van rolluiken

Isolatie:

Het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Ook de vloer van de begane grond is voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool. Er is tevens een glasvezelaansluiting aanwezig.

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 8 groepen, een krachtgroep voor de garage en 2 aardlekschakelaars
- Elektrische installatie, in garage, is uitgerust met 3 groepen en 1 aardlekschakelaar
- Cv-ketel (HR, merk: Intergas, type: Kompakt, bouwjaar: 2015)
- Slaapkamers 1 en 2 zijn uitgerust met airconditioning (2022)
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming
- In de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig
- De woning is uitgerust met een waterontharder en een mechanisch ventilatiesysteem
- Op de platte daken van de garage en het poolhouse zijn in totaal 16 zonnepanelen geplaatst die samen ca. 5.330 kWh aan energie leveren op jaarbasis

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	€	278,-
Waterschapslasten per jaar	€	475,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	101,-
Voorschot water per maand	€	20,-

* Huidig gasverbruik is ca. 365 m³ op jaarbasis

Huidig energieverbruik is ca. 2.628 kWh op jaarbasis (excl. saldering zonnepanelen)

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 de OZB.

Schilderwerk:

buiten: goed binnen: goed

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ruim 45 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: Dussen
Sectie: T
Nummer: 537



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



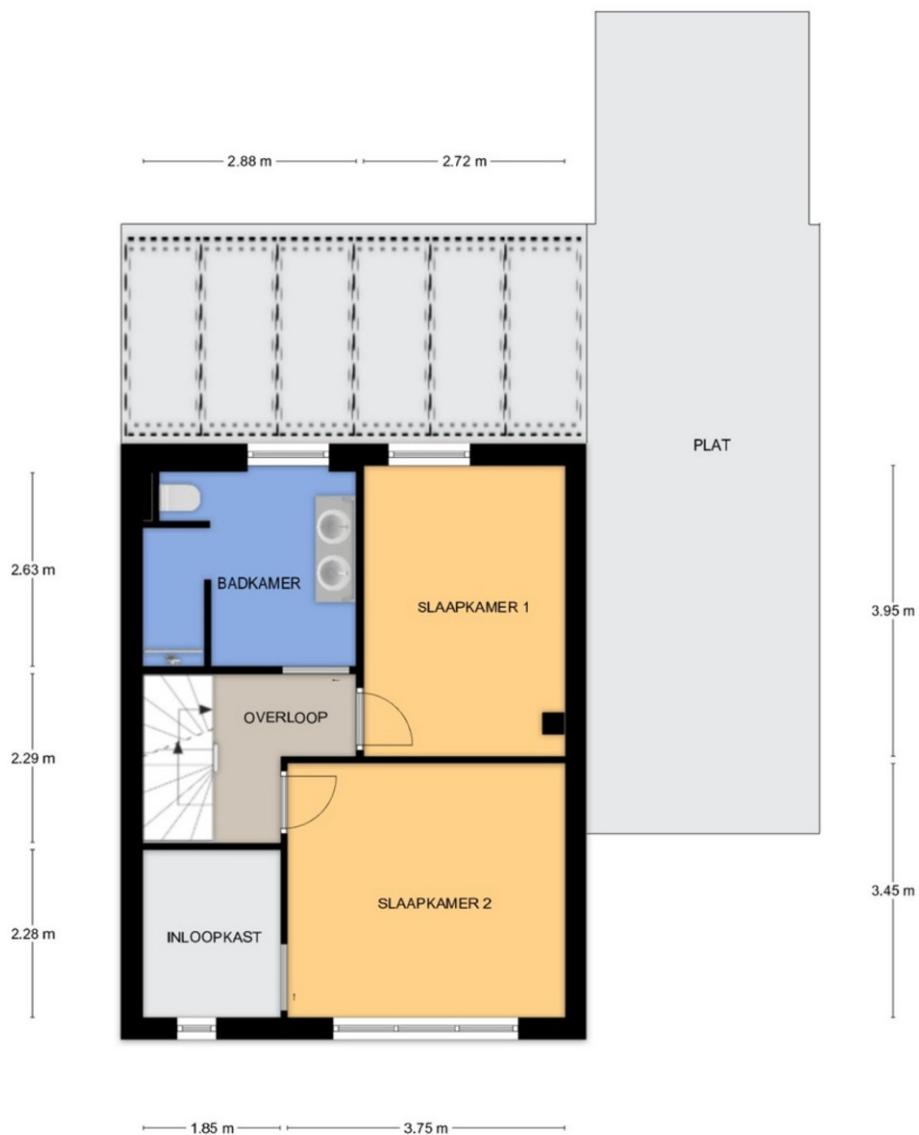
Plattegrond begane grond



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



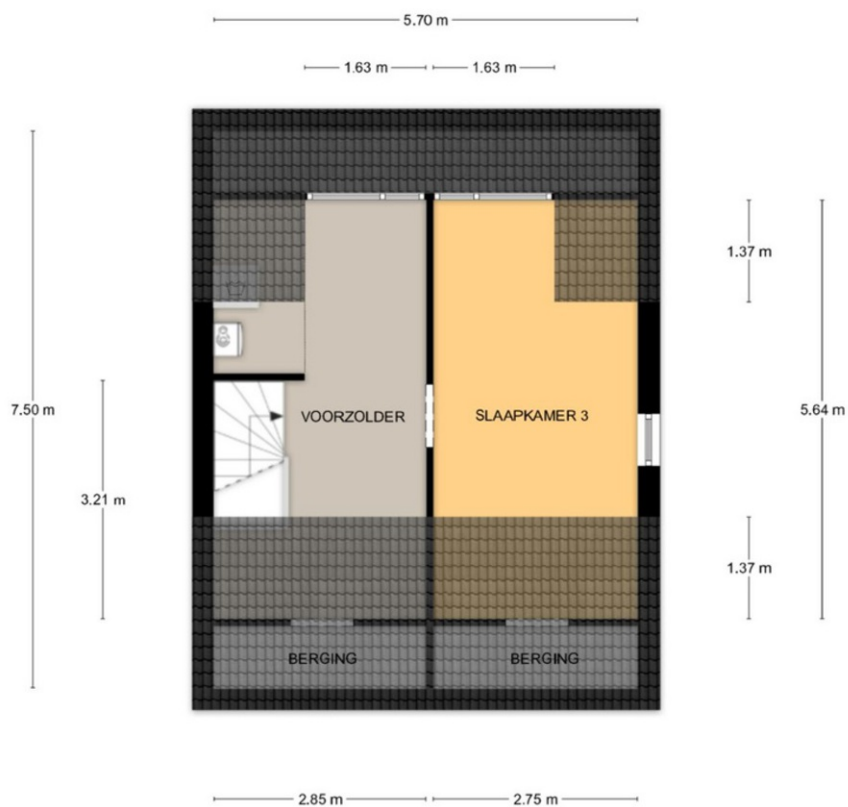
Plattegrond eerste verdieping



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.



Notities



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.

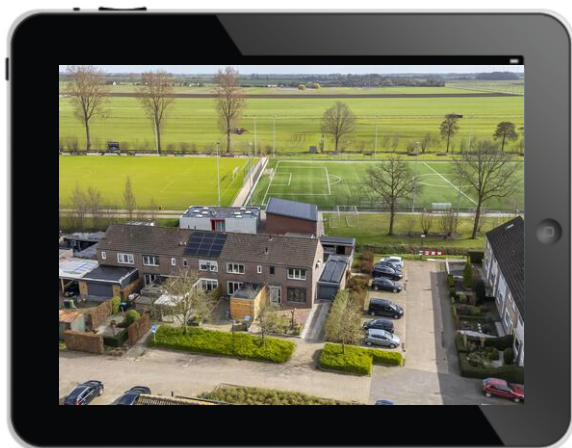
Vraagprijs:

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.Noordererf30.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