

Welkom bij

Laan van Welgelegen 73 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 385.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Heerlijke hoekwoning

Grenzend aan één van de langste straten van het dorp vind je deze nette en ruime gezinswoning met zonnige achtertuin. De woning beschikt onder andere over vijf slaapkamers, een riante badkamer en een aparte wasruimte.

De groene voortuin en de heerlijke achtertuin, die gelegen is op de zonzijde, staan garant voor veel buitenplezier. In de comfortabele overkapping is het al snel goed vertoeven.

Kenmerkend voor de kindvriendelijke woonomgeving zijn de diverse speeltuintjes en veldjes in de buurt. Op korte afstand bevindt zich een grote supermarkt en ook de Werkendamse binnenvaarthaven en de rivier 'de Merwede' zijn op loopafstand van de woning te vinden. Het gezellige dorpscentrum, basisscholen, sportfaciliteiten en het seizoensgebonden gemeentelijke zwembad zijn snel per fiets bereikbaar.

De locatie aan de rand van het dorp ligt dichtbij de toegangsweg tot het bekende 'Nationaal Park de Biesbosch', waar je naar hartelust kunt wandelen, fietsen en varen. Ook is hier een variëteit aan andere activiteiten te ondernemen. Het rustige en landelijk gelegen dorp is goed bereikbaar dankzij de korte afstand tot de A27. Een directe vaarroute tussen Dordrecht en Werkendam maakt de bereikbaarheid nog groter.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis
Bouwjaar

hoekwoning
1984

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte	ca. 98 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 4 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 0 m ²
Externe bergruimte	ca. 6 m ²
Inhoud	ca. 350 m ³
Perceeloppervlakte	157 m ²

Bijgebouw

Soort
Oppervlakte

berging, overkapping, schuur
berging ca. 4 m², overkapping ca. 11 m²,
schuur ca. 6 m²

Vertrekken

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers

6
5
1

Vernieuwingen

2015
2019
2020

7 zonnepanelen geplaatst
Buitenschilderwerk
Elektrische installatie grotendeels vernieuwd
(groepen, bedrading ed.)

2021
2023
2025

Nieuwe keuken
Airconditioning (trapgat 2e verdieping) geplaatst
Cv-ketel vervangen

Parkeren

Energieprestatiecertificaat

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning
Energie label B, geldig tot 28-06-2029

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



Begane grond



Entree

- Ontvangstruimte die toegang geeft tot de woonkamer
- Voorzien van meterkast
- Trap naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk



Begane grond







Woonkamer

- Doorzon woonruimte met aan de voorzijde zicht over de omgeving en aan de achterzijde tuinzicht
- Inbouwkast onder de trap aanwezig
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: stucwerk

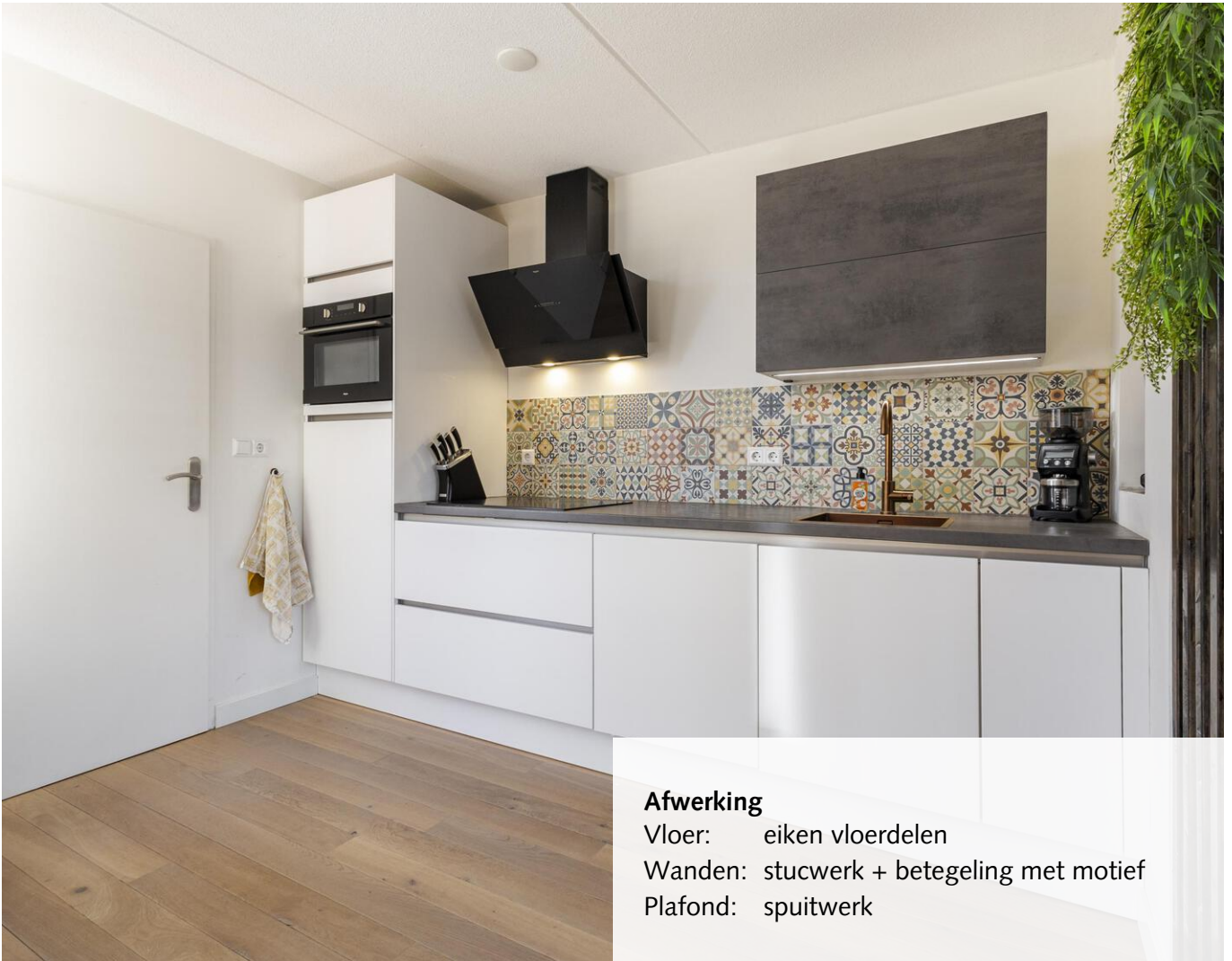
Plafond: spuitwerk

Begane grond



Keuken

- Strak greeploos keukenblok, voorzien van een kunststof werkblad en enkele spoelbak
- Uitgerust met een combi-oven, designmodel afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast en vaatwasser
- Geeft toegang tot het portaal met toiletruimte



Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: stucwerk + betegeling met motief

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Portaal

- Praktische ruimte die toegang geeft tot de achtertuin
- Toilet aanwezig

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: gips met spots



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een wandcloset en een handwasfonteinje
- Ventilatie via een uitzetraam en een rooster

Afwerking

Vloer: terrakleurige betegeling
Wanden: terrakleurige + crème betegeling
Plafond: stucwerk



Eerste verdieping

Overloop

- Geeft toegang tot drie slaapkamers en een zeer ruime badkamer
- Airconditioning in het trapgat

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Knusse slaapruijnte die aan de voorzijde van de woning is gelegen
- Geeft zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Ruime kamer die eveneens aan de voorzijde van de woning is gesitueerd
- Voorzien van veel daglicht

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht over de achtertuin

Afwerking

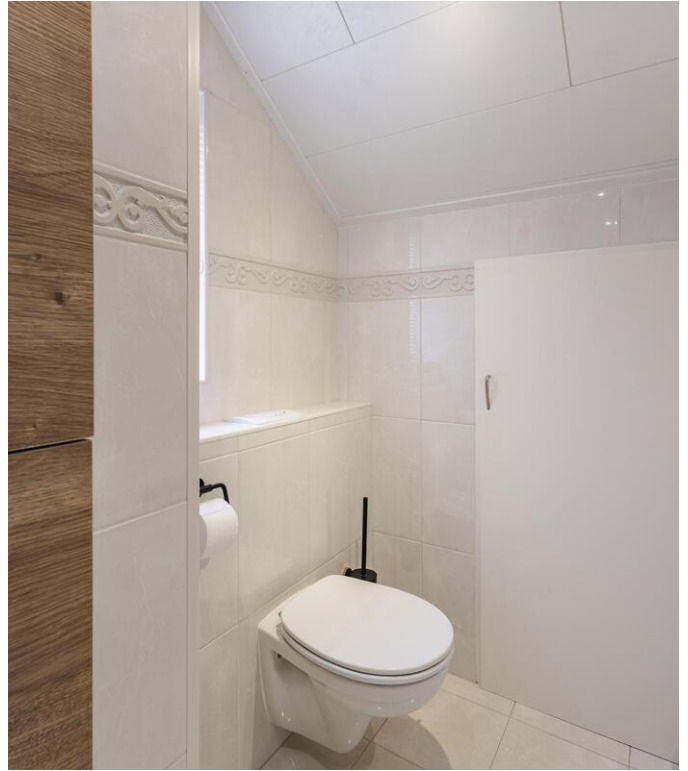
Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping







Badkamer

- Riante ruimte, voorzien van een douche, ligbad met jets, wandcloset, badkamermeubel met wastafel, hoge badkamerkast en een designradiator
- Ventilatie via 2 uitzetraampjes en ventilator
- Geeft toegang tot de wasruimte

Afwerking

Vloer: crème gewerkte betegeling

Wanden: gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: kunststofdelen met spots

Tweede verdieping

Voorzolder

- Voorzien van een gevelraam
- Toegang tot een berging en 2 slaapkamers

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: plaatmateriaal met spots



Tweede verdieping



Slaapkamer 4

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Uitgerust met een dakkapel
- Bergruimte achter het knieschot

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: plaatmateriaal

Plafond: plaatmateriaal met spots



Tweede verdieping



Slaapkamer 5

- Prima slaapruijnte, aan de achterzijde van de woning gelegen
- Dakkapel aanwezig
- Bergruimte achter het knieschot

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang + stucwerk

Plafond: plaatmateriaal met spots



Impressie van de voorzijde







Tuin

De voortuin is ingedeeld met bestrating, grind en bomen. In de zuidoostelijk gelegen achtertuin is het al snel heerlijk zonnig. De aanleg bestaat uit gazon, bestrating en beplanting. Naast de berging aan de woning is er ook een overkapping met schuurruimte aanwezig, waar je fijn kunt zitten. De tuin is omheind met schuttingdelen en beschikt over twee poorten richting de naastgelegen brandgang.





Impressie van de achterzijde



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton

metselwerk

zadeldak met pannen

houtwerk, kunststof

Bouwwijze berging:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton

metselwerk

plat (in pandig)

houtwerk

elektra

ca. 1.92 x 2.20 meter

Bouwwijze overkapping:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating

houten delen

zadeldak met dakpanplaten

houtwerk

elektra, overkapping met zithoek en schuur

overkapping ca. 3.20 x 3.32 meter

schuur ca. 2.27 x 2.76 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Elektrapunt en verlichting aan de voorgevel van de woning
- Wateraansluiting aan de achtergevel van de berging
- Verlichting aan de voorzijde van de schuur
- Zonnescherm aan de achterzijde van de woonkamer (bedienbaar met de hand)
- De woonkamer en alle slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken (deels elektrisch bedienbaar en deels bedienbaar met de hand)

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning (met uitzondering van de bovenraampjes) zijn uitgerust met thermische voorzieningen volgens de destijds geldende normen. Ook is er vloerisolatie aanwezig.

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 7 groepen, een groep voor de zonnepanelen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Remeha, type: Avanta Ace 35C, bouwjaar 2025)
- Het trapgat richting de 2e verdieping is voorzien van airconditioning (merk: Daikin, bouwjaar: 2023)
- Op het schuine dak van de woning zijn 7 zonnepanelen geplaatst (2015). Het maximale vermogen per paneel is ca. 265 Wp

Schilderwerk:

buiten: goed
binnen: goed



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	288,-
Waterschapslasten per jaar	€	477,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	169,-
Voorschot water per maand	€	18,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 761 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 1.965 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gegevens zijn gebaseerd op een vierpersoonshuishouden.

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

Zakelijk recht

Op een gedeelte van het perceel is een zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten gunste van Enexis Netbeheer B.V., voor het hebben en onderhouden van leidingen.

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

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ruim 40 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: P
Nummer: 627

Kadastrale kaart Uw referentie: Hofstede Wonen

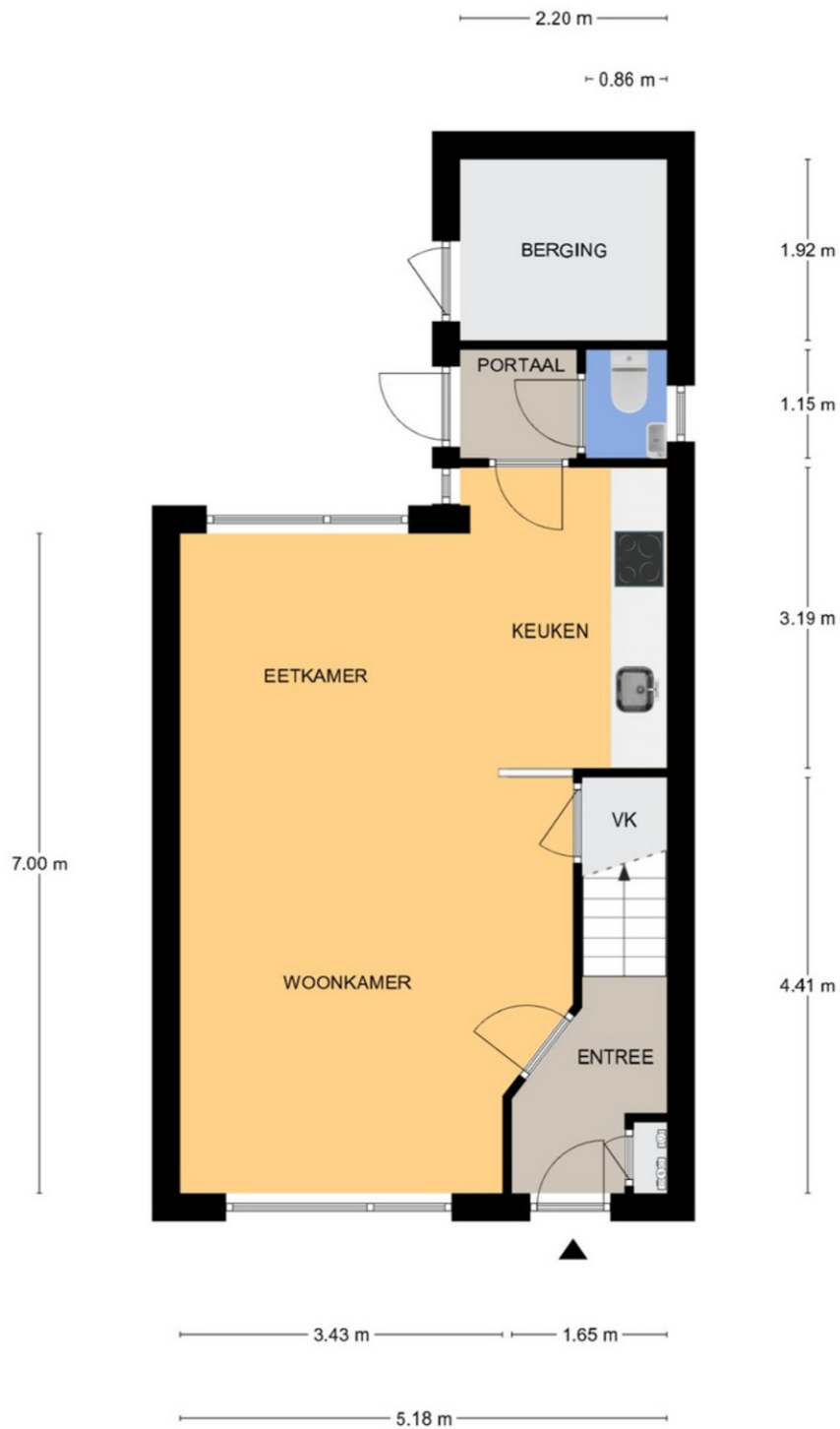


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Werkendam	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie P	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 627	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>			

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



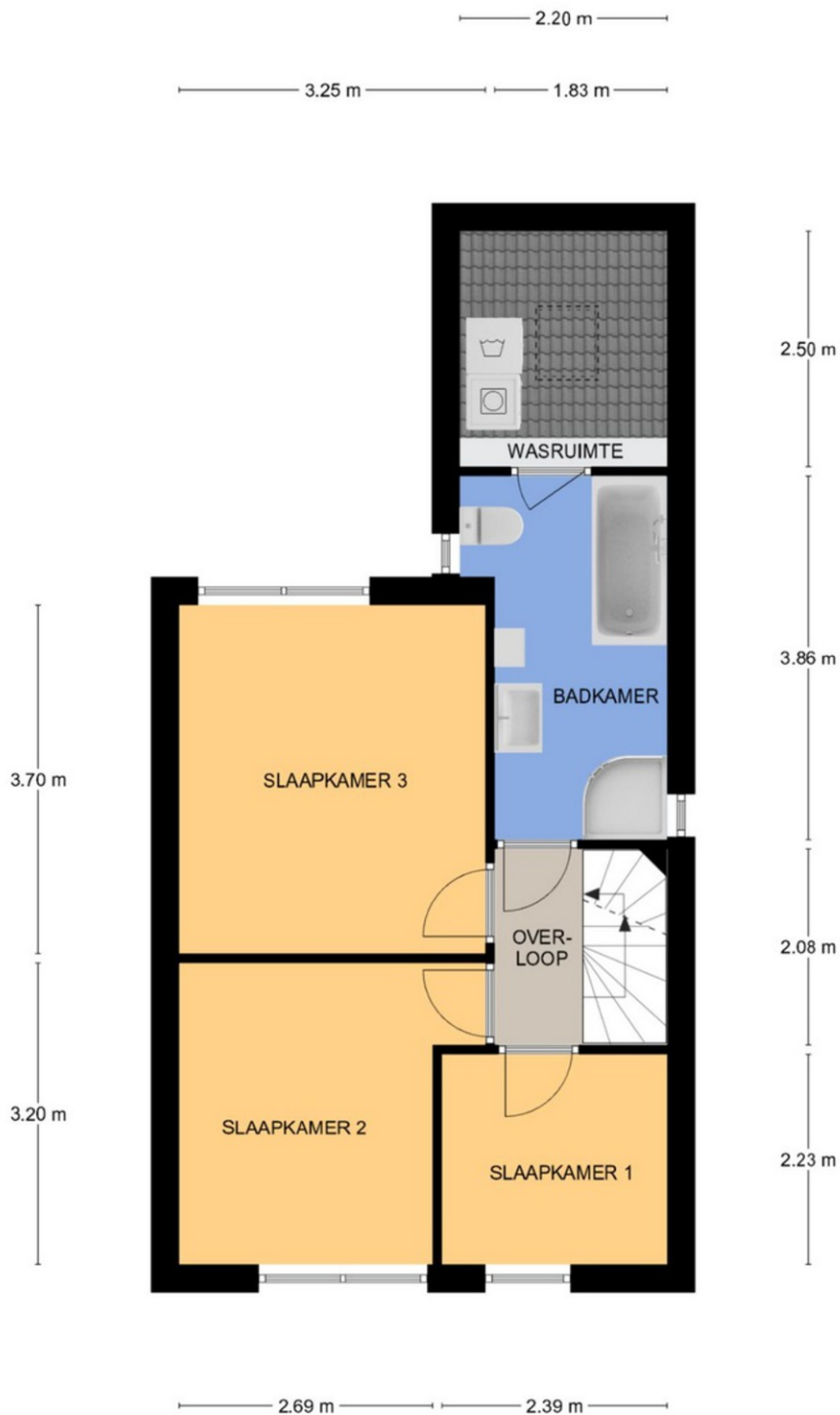
Plattegrond begane grond



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



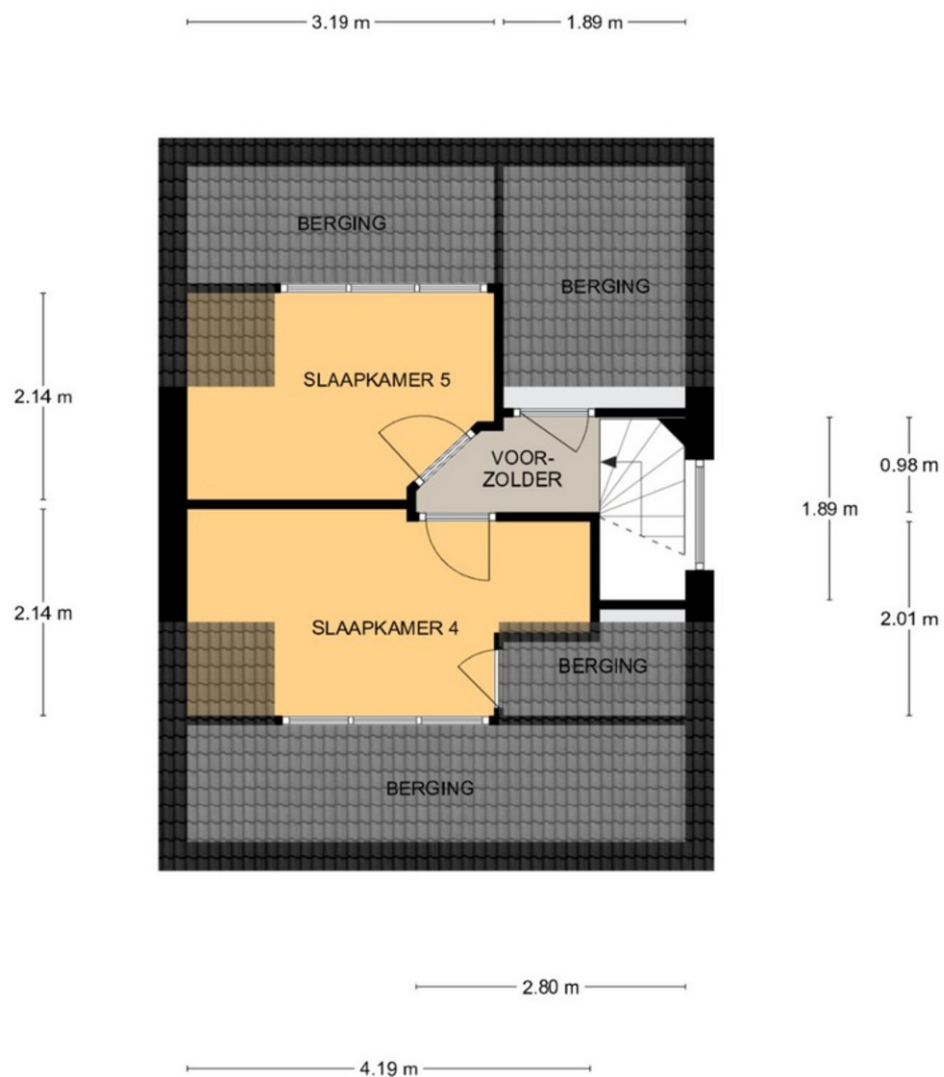
Plattegrond eerste verdieping



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



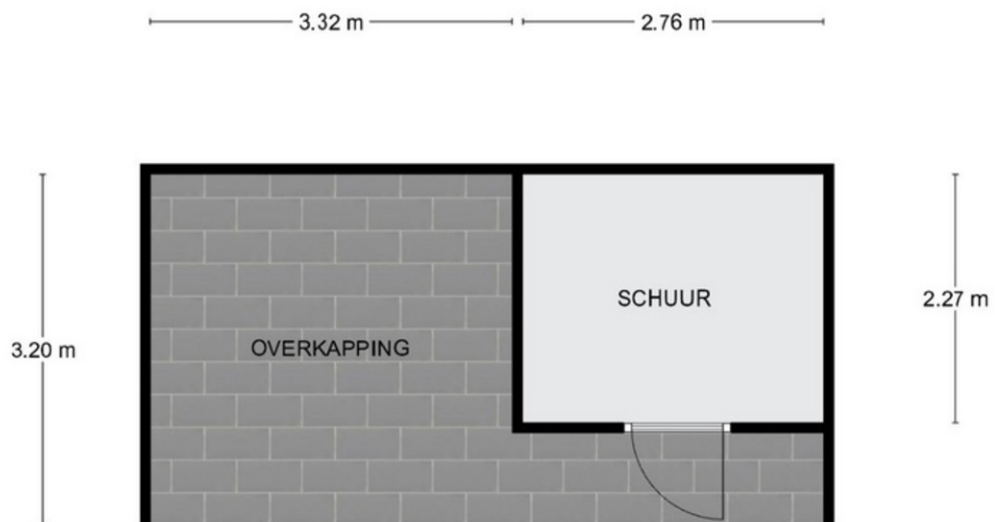
Plattegrond tweede verdieping



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



Plattegrond 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.

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.LaanvanWelgelegen73.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