

Welkom bij

Prins Bernhardlaan 1 te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 265.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Werk aan de winkel

Dit 4-kamerappartement is gelegen op de eerste verdieping van een complex met totaal twee woningen. De woning is gedateerd en dient te worden opgewaardeerd richting de huidige wooneisen. Op deze centrale locatie kun je naar eigen smaak een fijn thuis creëren.

De eigen entree van de woning bevindt zich op de begane grond. Via een trap is deze bovenwoning te bereiken, die is ingedeeld met een L-vormige woonkamer, een keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een inpandige berging. Er is geen buitenruimte aanwezig, maar wellicht is een loggia i.o.m. de gemeente bespreekbaar. Het is mogelijk om naast de poort richting de benedenwoning een kleine berging voor eigen gebruik te realiseren. Het appartement maakt onderdeel uit van een nog te splitsen kavel.

Op korte afstand van de woning bevindt zich het gezellige centrum met diverse winkels. Ook het sportcomplex, een basisschool, kinderdagverblijf en bibliotheek hebben hun locatie niet ver van de woning.

Het gezellige en landelijk gelegen dorp is goed bereikbaar dankzij de nabijgelegen A27. Nieuwendijk is een fijne uitvalsbasis voor het bezoeken van grotere steden, maar ook om van de prachtige natuur te genieten in het welbekende 'Nationaal Park de Biesbosch'. Naast fietsen en wandelen kun je hier ook heerlijk varen of andere activiteiten ondernemen.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

appartement (bovenwoning)

Bouwjaar

1960

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 100 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m² (kleine berging mogelijk)

Inhoud

ca. 300 m³

Perceeloppervlakte

0 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel D, geldig tot 07-04-2030

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



Indeling appartement

Entree

- Ontvangstruimte op de begane grond, voorzien van de meterkast
- Trap richting het appartement

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + granol

Plafond: structuurverf



Indeling appartement



Overloop

- Toegankelijk via een trap in de entree op de begane grond
- Geeft toegang tot de woonkamer en de gang waaraan de overige vertrekken grenzen

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: granol
Plafond: zachtboard







Woonkamer

- L-vormige woonruimte met veel lichtinval dankzij de grote ramen
- Geeft zicht over de woonomgeving
- Geeft toegang tot de overloop en de keuken

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk + schoonmetselwerk

Plafond: zachtboard

Indeling appartement



Indeling appartement

Gang

- Geeft toegang tot alle vertrekken van het appartement
- Luik naar bergruimte onder het dak van de woning (niet beloopbaar)



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf

Plafond: zachtboard







Keuken

- Eenvoudig recht keukenblok met houten afwerking en aluminium werkblad
- Voorzien van afzuigkap en enkele spoelbak
- Prima afmeting

Afwerking

Vloer: grijs/crème gewerkte betegeling

Wanden: structuurverf + betegeling

Plafond: structuurverf

Indeling appartement



Indeling appartement

Slaapkamer 1

- Compacte slaapkamer die zich meteen achter de keuken bevindt

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: structuurverf
Plafond: zachtboard



Slaapkamer 2

- Knusse kamer die ook goed kan worden gebruikt als werk- of hobbyruimte

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: structuurverf
Plafond: zachtboard



Indeling appartement



Slaapkamer 3

- Ruime slaapkamer met zicht over de omgeving
- Gelegen aan de achterzijde van de woning

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf

Plafond: zachtboard



Indeling appartement

Berging

- Praktische bergruimte met cv-ketel
- Luik naar bergzolder onder het schuine dak (niet beloopbaar)

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: beton + stucwerk

Plafond: structuurverf



Indeling appartement

Toilet

- Voorzien van duoblok, handwasfonteinje, cv-radiator en mechanische ventilatie
- Afwerking met (grijs/crème) betegeling, stucwerk en structuurverf



Wasruimte

- Voorzien van witgoedaansluitingen en een cv-radiator
- Deze ruimte wordt zowel via een rooster als mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling
Wanden: beton + stucwerk
Plafond: structuurverf



Indeling appartement



Badkamer

- Uitgerust met een inloopdouche, wastafel, planchet, spiegel en een cv-radiator
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: crème betegeling + structuurverf

Plafond: structuurverf



Impressie van de buitenzijde



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren
Gevels
Dak
Kozijnen

De vloer van de woning is van holle bouwsteen metselwerk
zadeldak met bitumineuze bedekking
houtwerk, metaal

Voorzieningen buiten:

- Luifel boven de voordeur (voordeur zelf zal nog worden vervangen)
- Alle ramen zijn uitgerust met elektrisch bedienbare rolluiken

Isolatie:

De gevels van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is er grotendeels dubbel glas aanwezig.

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 6 groepen en krachtstroom
- Cv-ketel (merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: 2012)
- De woning is uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem

Schilderwerk:

buiten: redelijk
binnen: slecht



Bijzonderheden

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. De woning wordt verkocht "as is, where is". Er is een bouwkundig keuringsrapport opgesteld welke ter inzage is.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ruim 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.

Dak

In 2021 is het dak vernieuwd en is er wit Trespa toegepast als boeiboorden aan de zijkant alsmede ook de onderbak. De rotte houten delen zijn hersteld en de oude Trespa aan de linkerkant van het pand is verwijderd. Deze was niet ventilerend aangebracht en liet op flink wat delen ook los. Het achterhout is hersteld om zo de nieuwe Trespa constructie weer jaren mee te laten gaan.

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

Kadastrale splitsing en oprichting VvE

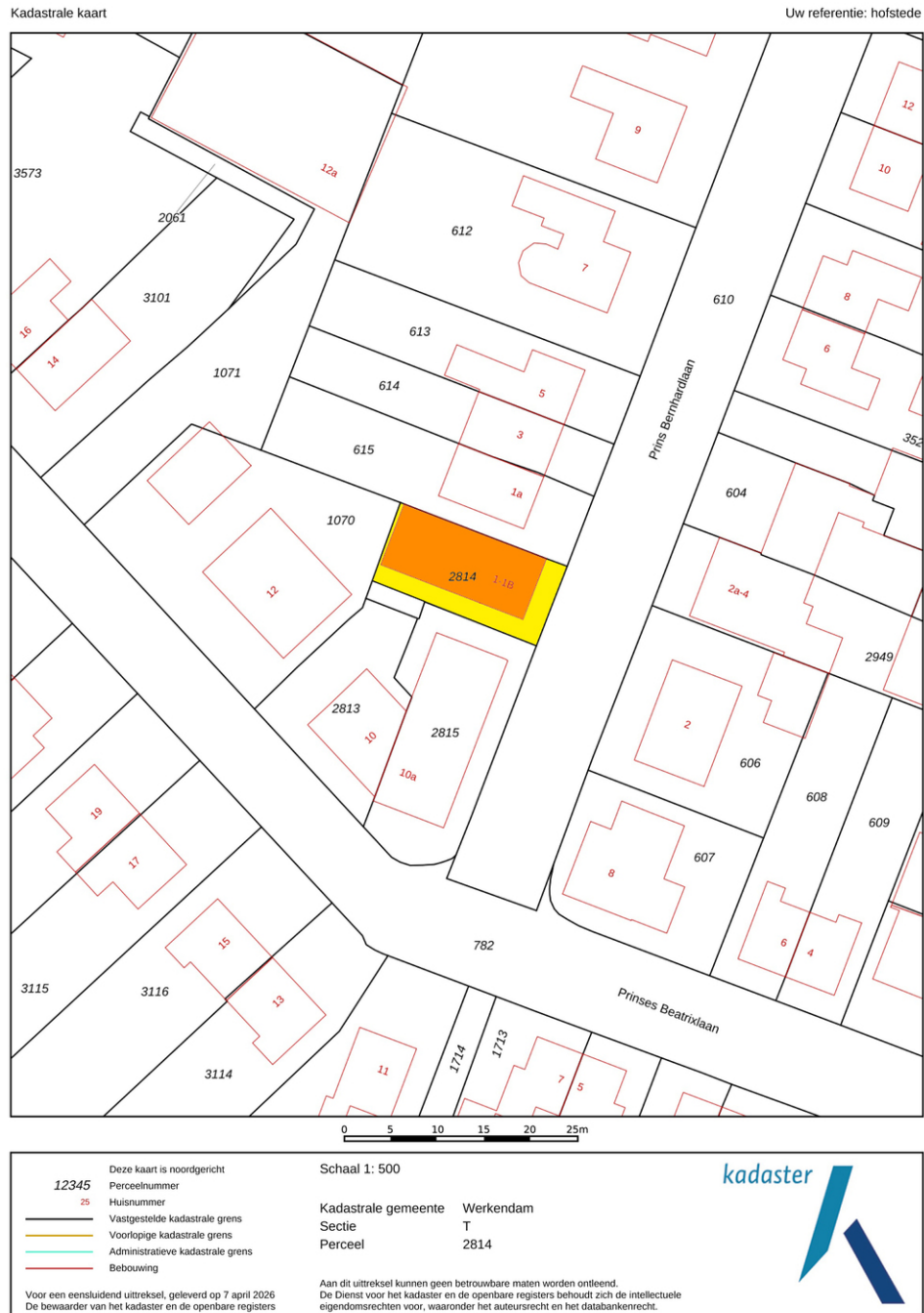
1. Het verkochte maakt thans deel uit van een ongesplitst kadastraal perceel. Verkoper verplicht zich ervoor zorg te dragen dat het perceel vóór levering kadastraal wordt gesplitst in afzonderlijke registergoederen, bestemd voor gebruik als huisnummer 1 en huisnummer 1b.
2. Ten behoeve van de gesplitste registergoederen zal er een Vereniging van Eigenaars (VvE) worden opgericht, conform de wettelijke bepalingen.
3. Tot de gemeenschappelijke gedeelten zullen onder meer behoren: het buitenterrein aan de voorzijde en de fundering (voor zover gemeenschappelijk).
4. Ieder appartement dient zelf in zijn onderhoud te voorzien, te weten:
Huisnummer 1: dak, de buitengevel t.h.v. de verdieping en overige voorzieningen die naar hun aard bestemd zijn aan huisnummer 1.
Huisnummer 1b: buitengevel t.h.v. deze etage op de begane grond, tuin achter de schutting en overige voorzieningen die naar hun aard bestemd zijn aan huisnummer 1b.
4. De gemeenschappelijke gedeelten zullen worden aangemerkt als mandelig eigendom, dan wel als gemeenschappelijke zaken in de zin van de splitsingsakte, en zullen door de eigenaren gezamenlijk worden onderhouden, hersteld en vernieuwd, ieder voor een gelijk deel, tenzij in de splitsingsakte anders wordt bepaald.
5. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat nadere uitwerking van de rechten en verplichtingen met betrekking tot de VvE en de mandelige gedeelten zal plaatsvinden in de nog op te maken splitsingsakte en het bijbehorende reglement.
6. Eventuele kosten verband houdende met de kadastrale splitsing en oprichting van de VvE komen voor rekening van verkoper.
7. De servicekosten worden geschat op € 1,25 per/m2.

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

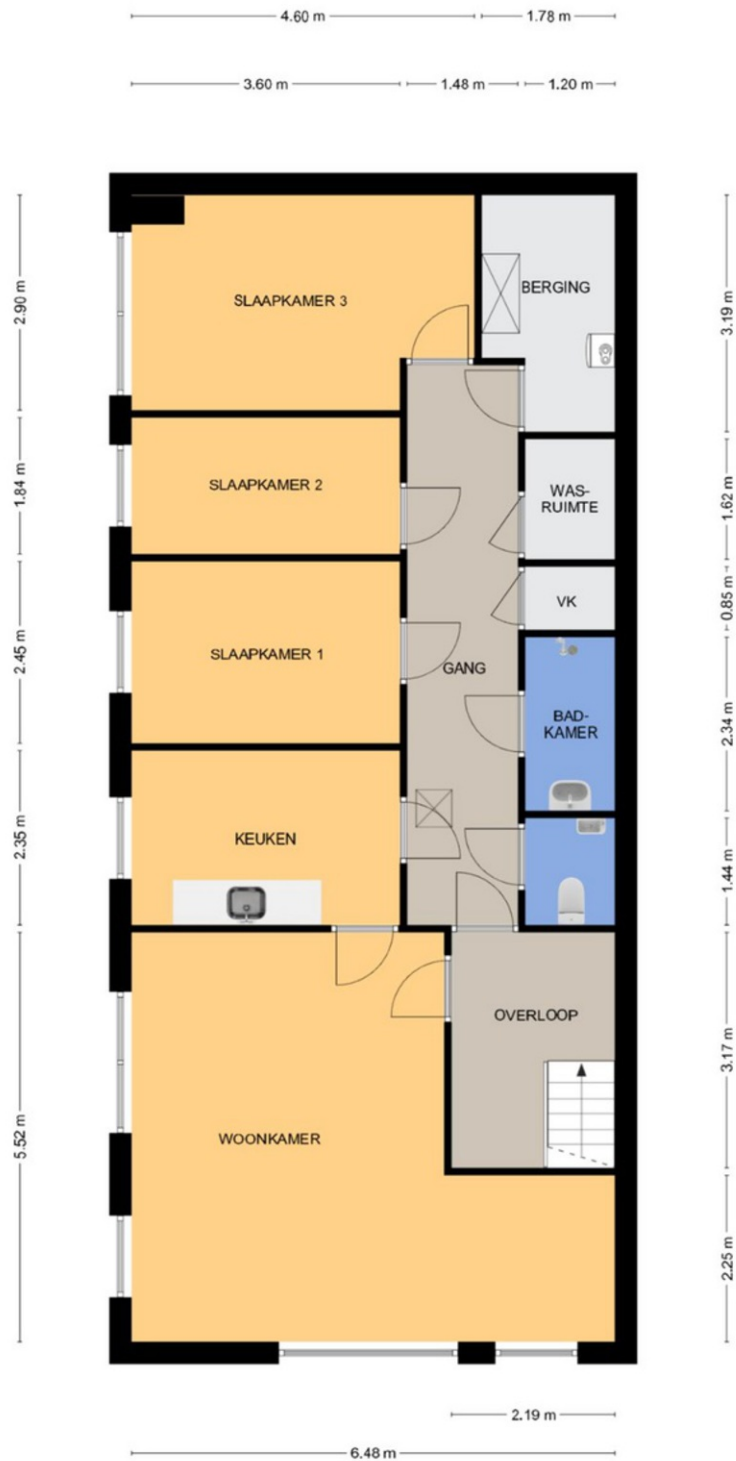
Kadastrale gemeente: Werkendam
Sectie: T
Nummer: 2814 (wordt nog gesplitst)



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



Plattegrond appartement



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.

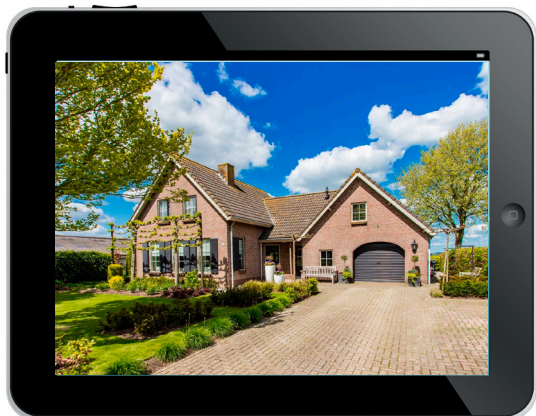
Vraagprijs:

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 presentatiepakket! 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 zoekservice. 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

Volg ons:



Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.



[instagram.com/
hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

Maak kennis met Hofstede Werkendam



Kimberly de Kluijver-Boom
Directeur



Karin Pörtzgen-Pruijssen
NVM-makelaar



Marlies Sterrenburg-Verhagen
Office Manager / A-RMT



Suze de Koster-Slinger
Commercieel medewerker



Carola Terlouw-Sterrenburg
Administratief medewerker



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.PrinsBernhardlaan1.nl





De makelaar die wérkt!

- ✓ 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

Meerkerk | Sliedrecht | Veen | Waalwijk | Werkendam-Gorinchem | Zaltbommel