

# Welkom bij

Prins Bernhardlaan 1b te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 295.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

# Leuk wonen

Deze nette benedenwoning is ideaal voor een alleenstaande of een stel. Naast de fraaie woonkamer en de fijne keuken zijn er twee slaapkamers aanwezig. De berging is eventueel ruim genoeg om er ook een werk- of hobbykamer van te maken. Deze woning beschikt over een kleine tuin die zich aan de zijkant van de woning bevindt. Via de tuin is ook de eigen entree bereikbaar. Het appartement maakt onderdeel uit van een nog te splitsen kavel.

De locatie bevindt zich tussen enerzijds het gezellige dorpscentrum en anderzijds het gebied met sportfaciliteiten, een basisschool, kinderdagverblijf en een bibliotheek. Het dorp is goed bereikbaar, dankzij de A27 die op korte afstand van de woning is gelegen. Steden als Breda en Utrecht zijn hierdoor binnen een half uur aan te rijden.

Met rondom landerijen en natuur is het in Nieuwendijk gemoedelijk en rustig wonen. Met dagrecreatiepark 'de Kurenpolder' op enkele kilometers afstand hoef je je niet te vervelen. Meer natuur, rust en ruimte is te vinden in het nabijgelegen en uitgestrekte 'Nationaal Park de Biesbosch'. Uiteraard is het ook mogelijk om hier juist actief bezig te zijn.

Ben je op zoek naar een gunstig geprijsd, ruim en up-to-date appartement? Neem dan zeker contact op voor een bezichtiging!



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

appartement (benedenwoning)

Bouwjaar

1960

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 94 m<sup>2</sup>

Overige inpanidige ruimte

ca. 0 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte

ca. 6 m<sup>2</sup> (totaal)

Inhoud

ca. 250 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

32 m<sup>2</sup> (geheel voor eigen gebruik)

## Bijgebouw

Soort

tuinhuis (2 stuks)

Oppervlakte

ca. 6 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

2 (extra werkkamer mogelijk)

Aantal badkamers

1

## Vernieuwingen

2013

Algehele renovatie van de woning (vloerwarming aangelegd, vloer vernieuwd, cv-ketel vervangen, nieuwe keuken geplaatst, wanden gestuct enz.)

## Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

## Energieprestatiecertificaat

Energie label C, geldig tot 07-04-2030

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



---

# Indeling appartement

---



## Entree

- Ontvangstruimte aan de zijkant van de woning
- Geeft toegang tot de gang waaraan alle andere vertrekken grenzen

### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



---

# Indeling appartement

---



## Gang

- Geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, twee slaapkamers, een werkruimte/berging, de badkamer, het toilet, een wasruimte en een vaste kast

### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: gips





---

# Indeling appartement

---

## Woonkamer

- Fijne woonruimte met veel lichtinval
- Geeft zicht over de omgeving
- Toegang tot de gang en de keuken
- Inbouwkast met elektrische installatie aanwezig

### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



---

# Indeling appartement

---



# Indeling appartement







## Keuken

- Fijne lichte ruimte
- Recht keukenblok in houtlook, voorzien van kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Koelkast, afzuigkap, inductiekookplaat, oven en afwasmachine (smal model) aanwezig

### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + betegeling

Plafond: gips

# Indeling appartement

## Slaapkamer 1

- Leuke slaapkamer met zicht op de tuin
- Prima afmeting



### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



---

# Indeling appartement

---







## Slaapkamer 2

- Ruime kamer, gelegen aan de achterzijde van de woning
- Fijne lichtinval en zicht op de tuin

### Afwerking

Vloer: pvc  
Wanden: stucwerk  
Plafond: gips

# Indeling appartement

## Slaapkamer 2



# Indeling appartement



## Werkruimte Berging

- Deze ruimte heeft geen daglicht, maar is wel goed bruikbaar als werkkamer of berging
- Opstelplaats cv-ketel, mechanische ventilatie unit en vloerverwarmingsinstallatie

### Afwerking

Vloer: pvc  
Wanden: stucwerk  
Plafond: gips



---

# Indeling appartement

---



## Badkamer

- Compacte ruimte, voorzien van een douche, wastafel, spiegel, planket en een cv-radiator
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: witte hoogglans betegeling

Plafond: gips



---

# Indeling appartement

---



## Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteinje
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: witte betegeling + stucwerk

Plafond: gips





---

# Impressie van de buitenzijde

---

## Tuin

Bij de woning behoort een kleine tuin die zich aan de zijkant van de woning bevindt en die toegankelijk is via een poort. De tuin is geheel bestraat en omheind met schuttingdelen. Via deze tuin is ook de entree van de woning bereikbaar. In de tuin bevinden zich momenteel twee identieke tuinhuisjes die dienst doen als bergingen.



---

# Bijzonderheden

---

## **Bouwwijze woning:**

Vloeren

De vloer in de woning is van beton

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met bitumineuze bedekking (betreft het dak van het gehele pand)

Kozijnen

houtwerk

## **Bouwwijze tuinhuis (2x):**

Vloer

bestrating

Gevels

houten delen

Dak

zadeldak met shingles

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

geen

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.00 x 1.50 meter

## **Voorzieningen buiten:**

- Verlichting aan de zijgevel van de woning (tuinzijde)
- Beschikking over twee tuinhuisjes

## **Isolatie:**

De vloer en de gevels van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is de woning gedeeltelijk voorzien van dubbel glas.

## **Nutsvoorzieningen:**

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

## **Schilderwerk:**

buiten: redelijk

binnen: goed



---

# Bijzonderheden

---

## **Installaties:**

- Elektrische installatie, in inbouwkast woonkamer, is uitgerust met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars. Er is tevens krachtstroom aanwezig
- Cv-ketel (merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: 2012)
- De woning is uitgerust met vloerverwarming
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd

## **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**".

## **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.

## **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](http://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/m<sup>2</sup>.

**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 kaart

Uw referentie: hofstede



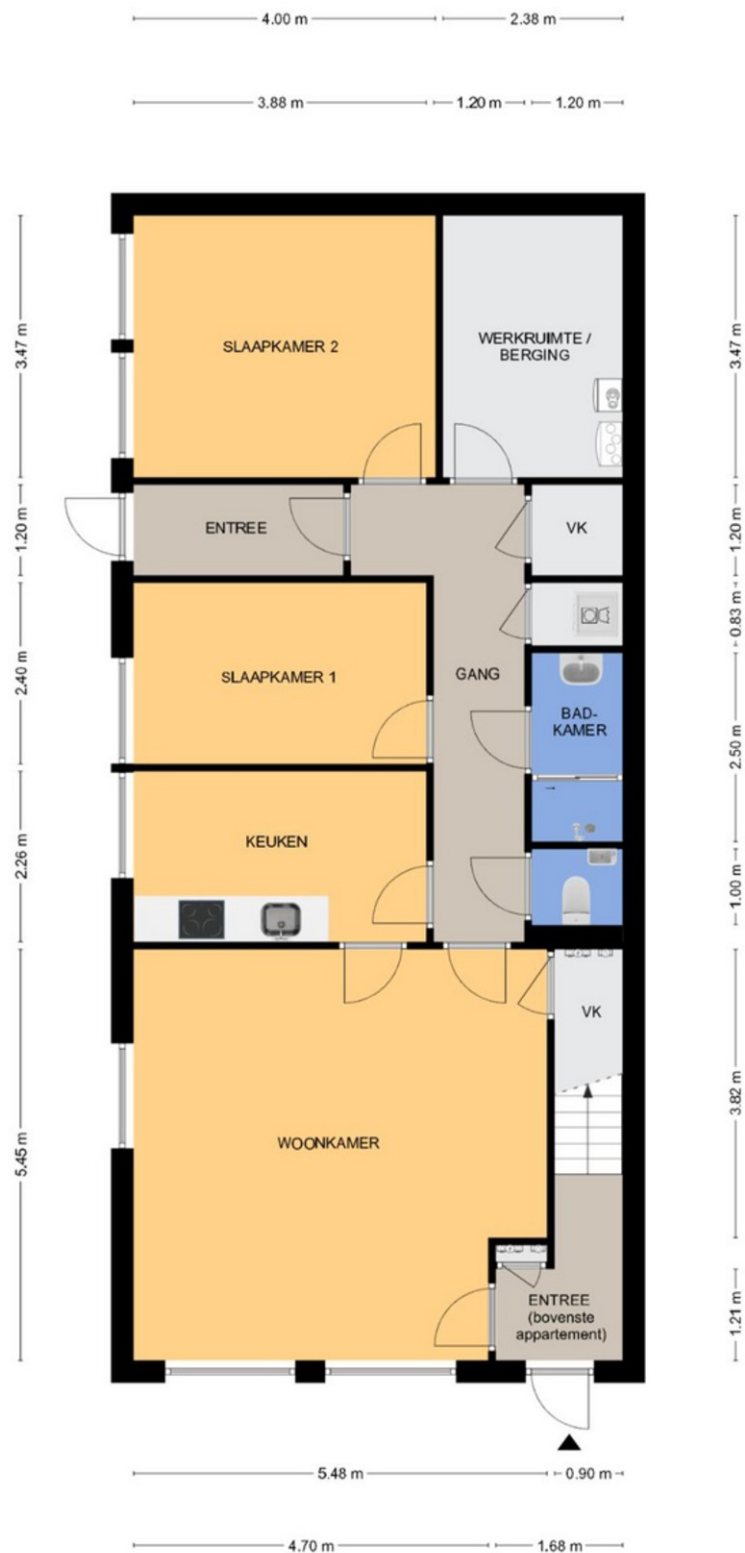
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Werkendam Sectie T Perceel 2814	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

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 aankopkandidaat 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 aankopkandidaat 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 erfdiensbaarheden, 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.

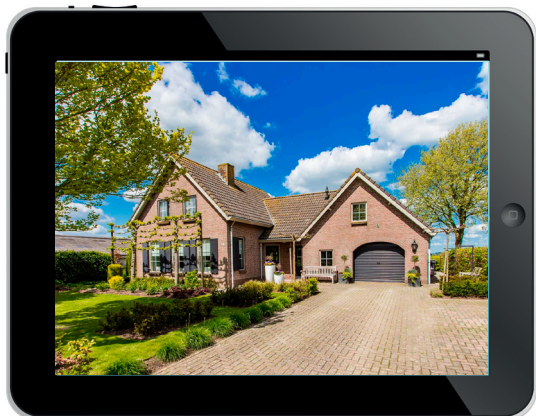
## **Vraagprijs:**

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](mailto: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.PrinsBernhardlaan1b.nl](http://www.PrinsBernhardlaan1b.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