

Welkom bij

Laan van Welgelegen 147 te
WERKENDAM



Vraagprijs: € 350.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Rust en uitzicht

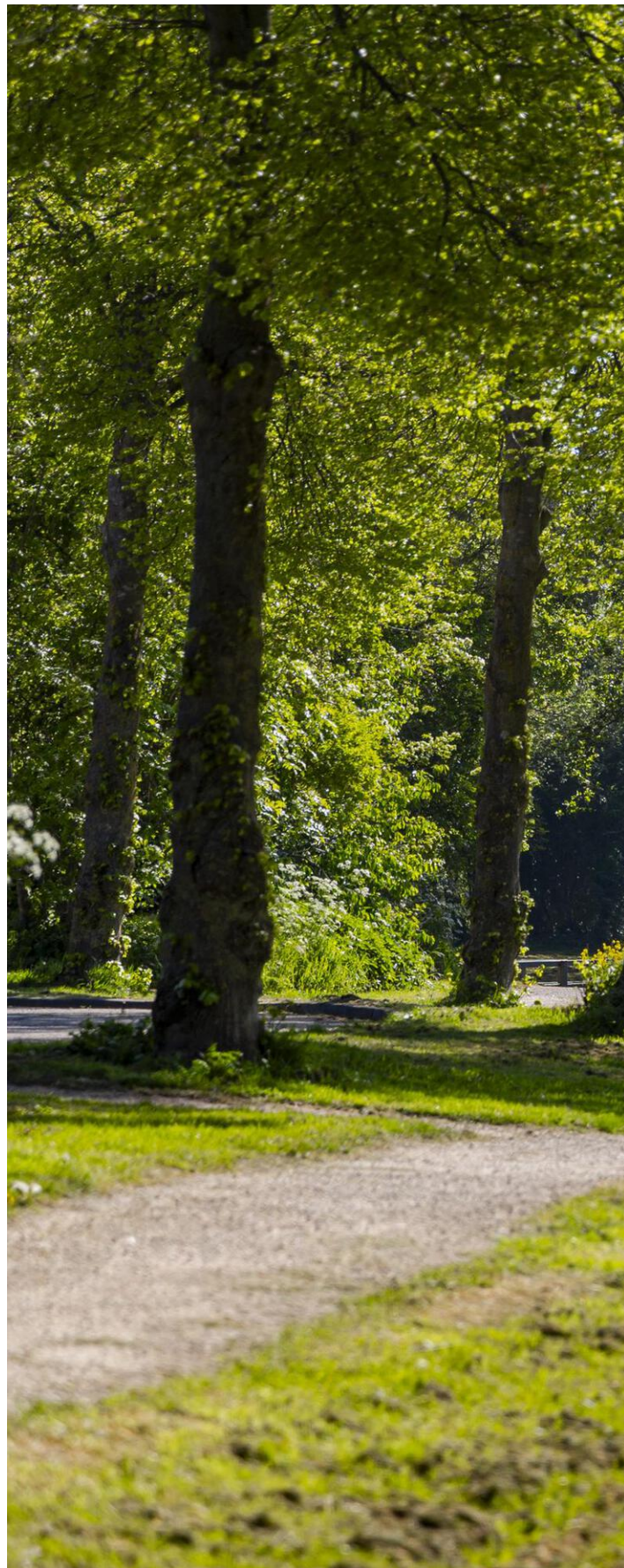
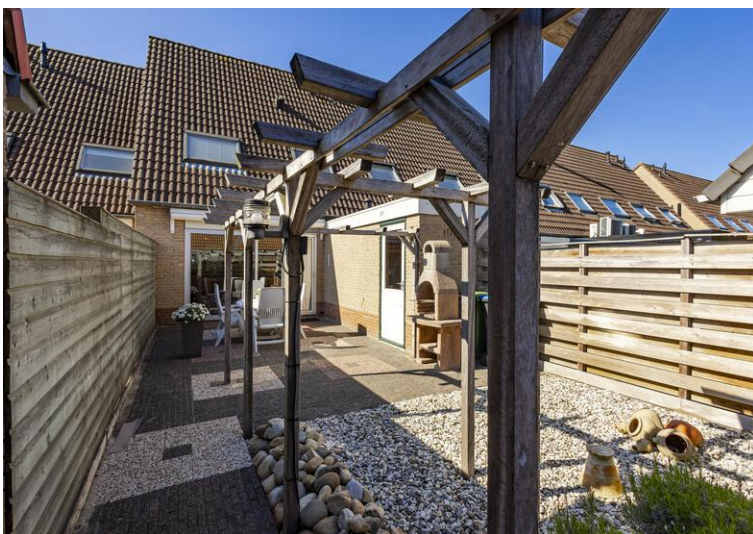
Aan de rand van het dorp is deze tussenwoning, met een onverstoord groen uitzicht aan de voorzijde, gelegen. De woning biedt fijne woonvertrekken en een slaapverdieping met drie kamers en een badkamer. De tweede verdieping is vrij indeelbaar en hier is met wat aanpassingen een prima vierde (slaap)kamer te maken.

Achter de woning bevindt zich de privacyvolle achtertuin die geheel is omsloten met schuttingdelen. De tuin beschikt over een stenen berging.

De omgeving is zeer kindvriendelijk en biedt diverse kinderspeelplaatsen. In het parkje aan de overzijde van de weg kun je heerlijk wandelen, maar ook kun je vanaf de aanwezige steiger je hengel uitgooien.

Op korte afstand bevinden zich de Werkendamse binnenvaarthaven, de jachthaven met directe aansluiting op 'Nationaal Park de Biesbosch' en de uitvalsweg richting de omliggende dorpen en de A27.

Het gezellige en afwisselende dorpscentrum, supermarkten, sportfaciliteiten en de rivier 'de Merwede', met een voetveerverbinding naar de binnenstad van Gorinchem, zijn makkelijk en snel bereikbaar. Deze locatie is een perfect startpunt voor het maken van prachtige wandel-, fiets-, of vaartochten.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis
Bouwjaar

tussenwoning
1985

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte
Overige inpandige ruimte
Gebouwgebonden buitenruimte
Externe bergruimte
Inhoud
Perceeloppervlakte

ca. 83 m²
ca. 15 m² (zolder)
ca. 0 m²
ca. 5 m²
ca. 280 m³
132 m²

Bijgebouw

Soort
Oppervlakte

berging
ca. 5 m²

Vertrekken

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers

5
3 (extra kamer mogelijk op de 2e verdieping)
1

Vernieuwingen

2007
2013

2014
2023

Keuken geplaatst
Cv-ketel (Nefit), luchtverwarming (Brink) en
WTW-installatie (Brink) vervangen
Toilet en badkamer vernieuwd
Buitenschilderwerk

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energie label A, geldig tot 08-05-2033

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



Begane grond

Entree

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

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling met reliëf

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

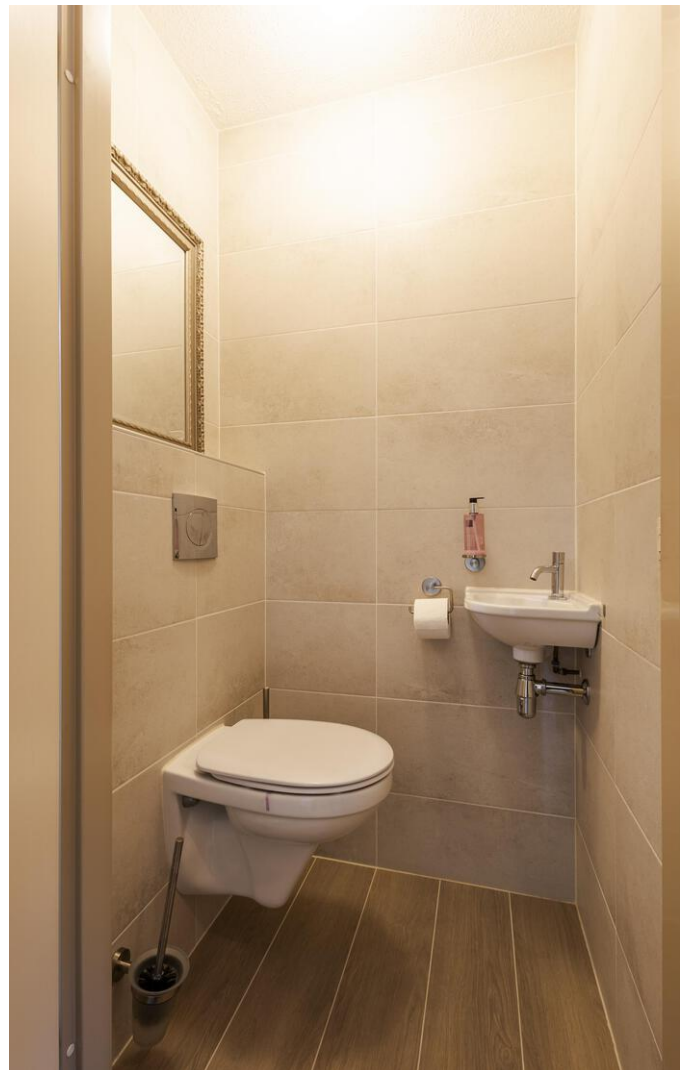
- Uitgerust met een wandcloset en een hoekfonteintje
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling

Plafond: spuitwerk







Woonkamer

- L-vormige woonkamer met schuifpui aan de tuinzijde
- Vaste kast onder de trap naar de verdieping
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling met reliëf

Wanden: granol + stucwerk

Plafond: spuitwerk

Begane grond



Begane grond



Keuken

- U-opstelling met beukenkleurige frontjes en een kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van een afzuigkap, fornuis met 5-pits gaskookplaat en oven, koelkast en een afwasmachine
- Barretje richting de woonkamer
- Geeft een fraai zicht over de omgeving



Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling met reliëf

Wanden: betegeling + stucwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Overloop

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

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf

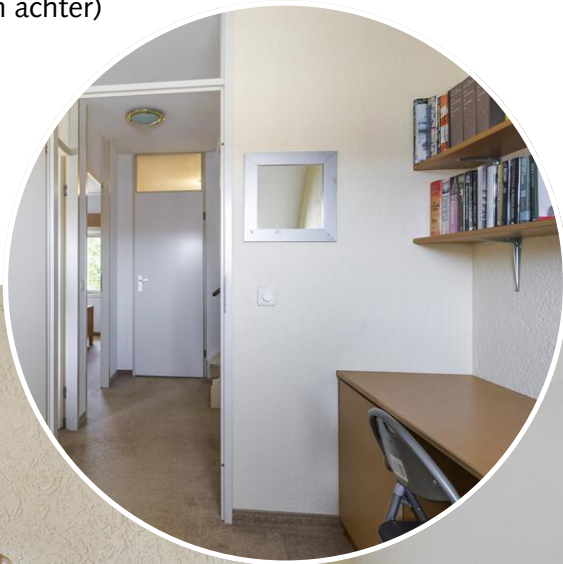
Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Uitgerust met een dakvenster
- Op maat gemaakte meubels (blijven achter)



Afwerking
Vloer: tapijt
Wanden: granol
Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen kamer met dakvenster
- Op maat gemaakt bed (blijft achter)

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: granol

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Ruime kamer die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd
- Geeft mooi zicht over de groene omgeving

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang + structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Eerste verdieping



Badkamer

- Uitgerust met een inlopdouche, wandcloset, badmeubel met wastafel, halfhoge badkamerkast, spiegel met verlichting en designradiator
- Natuurlijke én mechanische ventilatie aanwezig

Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling

Plafond: spuitwerk



Tweede verdieping

Zolder

- Vrij indeelbare ruimte met een klein dakvenster aan de voorzijde
- Witgoedaansluitingen, cv-ketel en WTW-installatie aanwezig
- Vaste kast met schuifdeuren
- Open tot in de nok (hoogte ca. 2.92 meter)



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Impressie van de voorzijde



Voortuin

De voortuin van de woning is voorzien van bestrating, grind en enkele planten. Aan weerskanten is een metalen hekwerkje aanwezig als afscheiding met de buurwoningen.





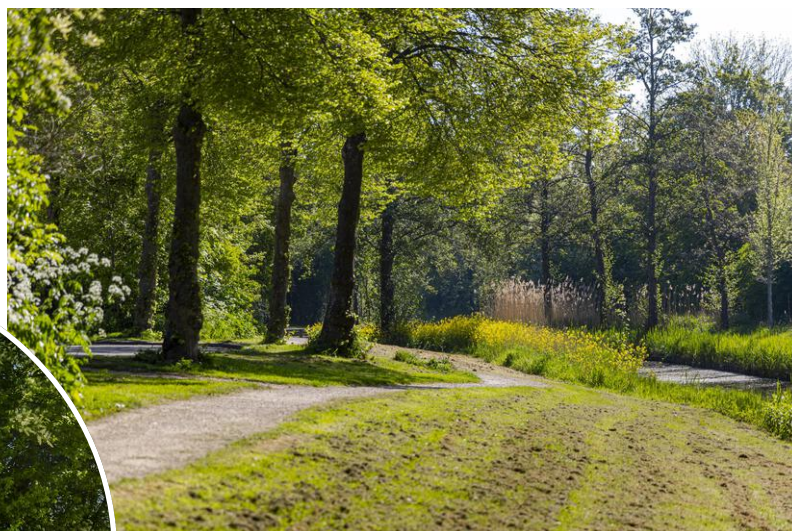
Impressie van de achterzijde

Achtertuintuin

De achtertuin is aangelegd met bestrating en grind. Daarnaast is er een pergola aanwezig. Via de tuin is de aangebouwde stenen berging toegankelijk. De achtertuin is geheel omheind met schuttingdelen en heeft aan de achterzijde een poort richting de brandgang.



Impressie van de omgeving



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

houtwerk, aluminium (schuifpui)

Bouwwijze berging:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton (voorzien van 60mm isolatie en multiplex)

metselwerk

plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

elektra, gevels geïsoleerd van binnenuit

ca. 1.93 x 2.06 meter

Voorzieningen buiten:

- Luifel boven de voordeur
- Wateraansluiting aan de voorgevel van de woning
- Verlichting aan de voorgevel en in de achtertuin
- Elektrisch bedienbaar zonnescerm aan de achterzijde van de woning

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd volgens de destijds geldende normen. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is ook de vloer van de begane grond voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Nefit, type: Topline 2 Aquapower HRC 25/CW5, bouwjaar: 2013)
- In de woning is mechanische ventilatie met een WTW-systeem geïnstalleerd (merk: Brink, type: Renovent HR, bouwjaar: 2013)
- Luchtverwarming (merk: Brink, type: Elan 10, bouwjaar: 2013)
- De vloeren van de woonkamer en keuken worden elektrisch verwarmd (bijverwarming)
- Ook de badkamer is uitgerust met vloerverwarming (via de retourleiding van de radiator)

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 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 aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	262,-
Waterschapslasten per jaar	€	464,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	* 231,-
Voorschot water per maand	€	,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 1.048 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 3.709 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gegevens 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 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, ten gunste van Enexis Netbeheer B.V., voor het hebben en onderhouden van leidingen.

Algemeen:

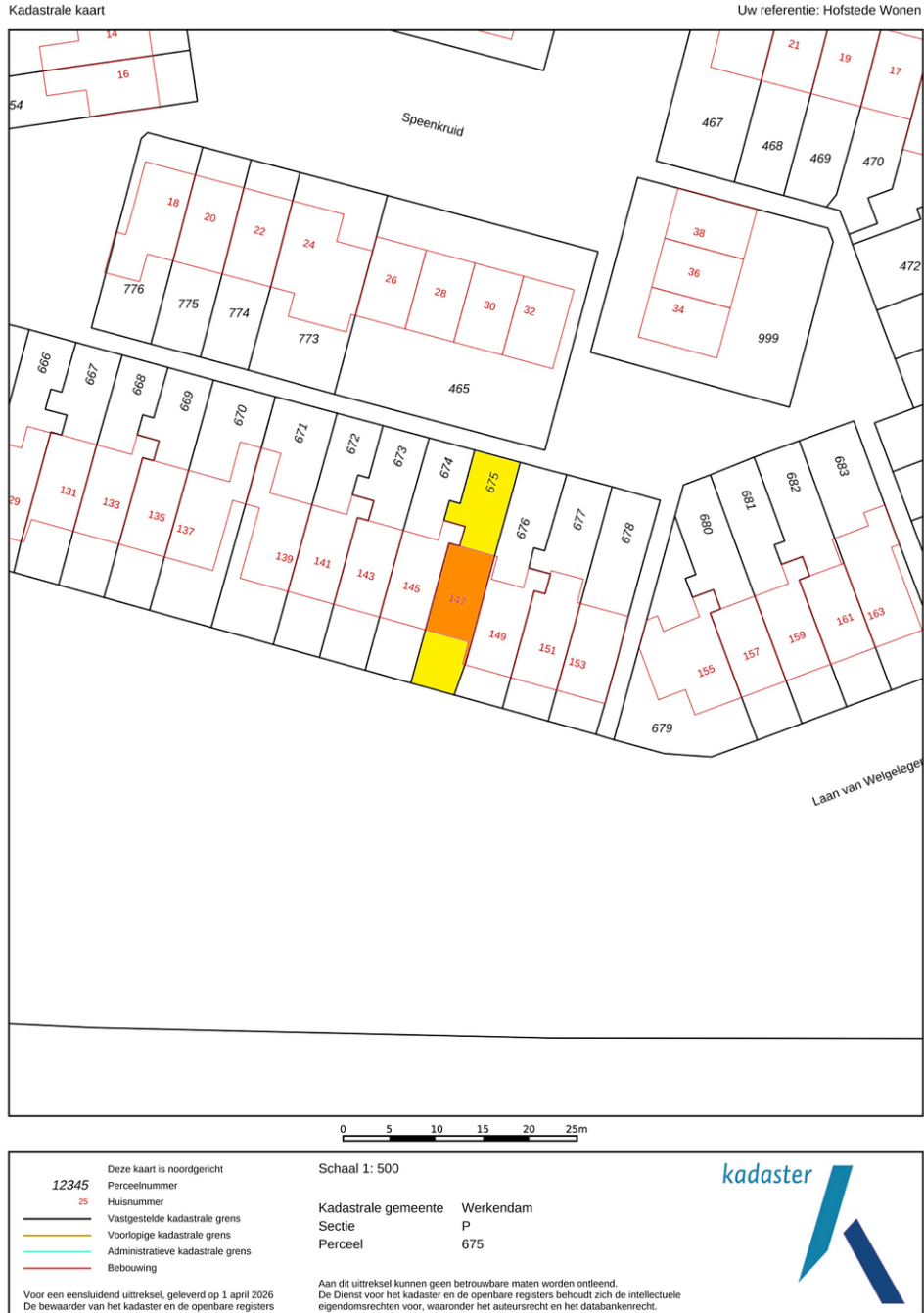
- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Voor informatie over de gemeente Altena kunt u kijken op www.gemeentealtena.nl voor (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, 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.

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

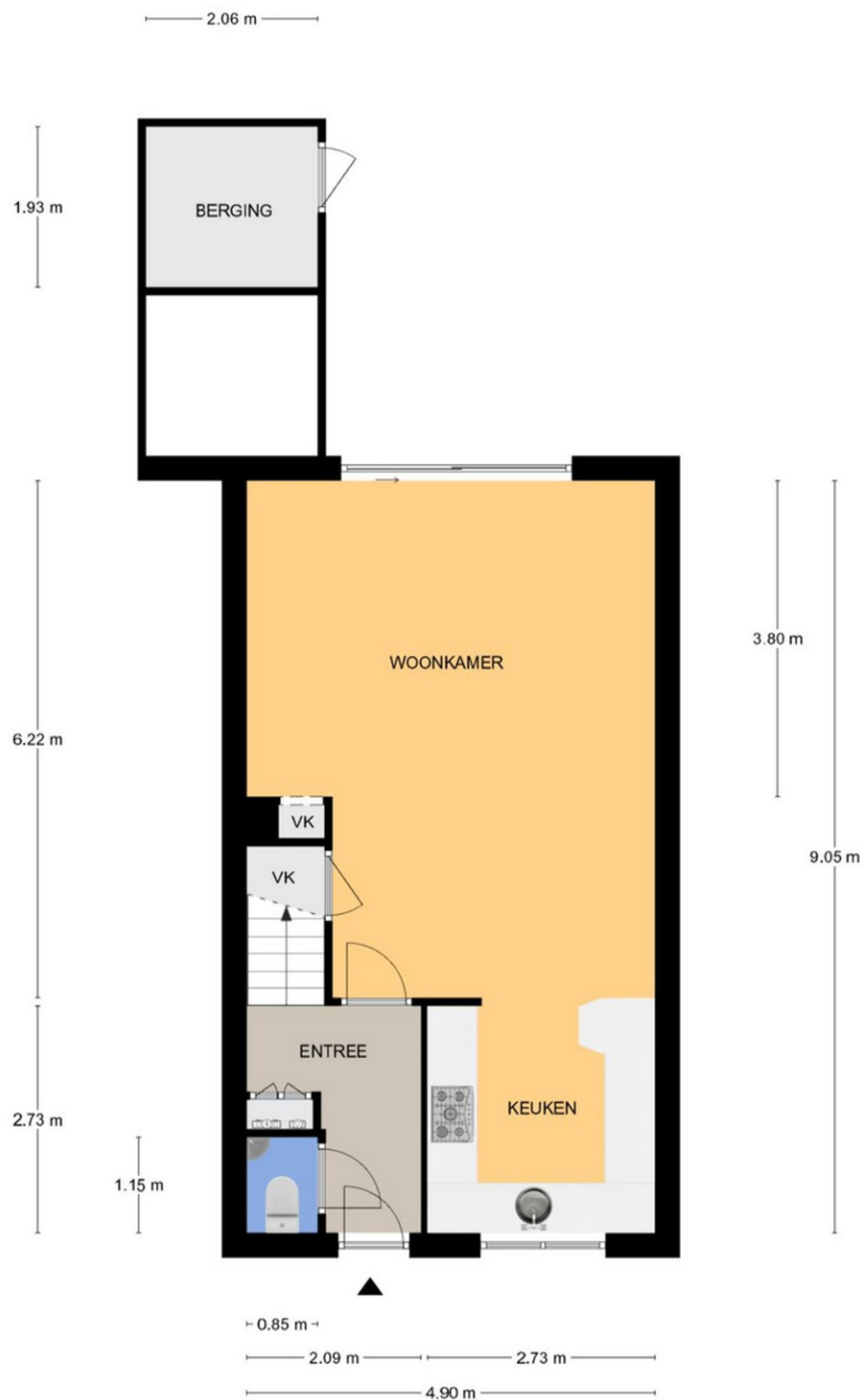
Kadastrale gemeente: Werkendam
Sectie: P
Nummer: 675



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.



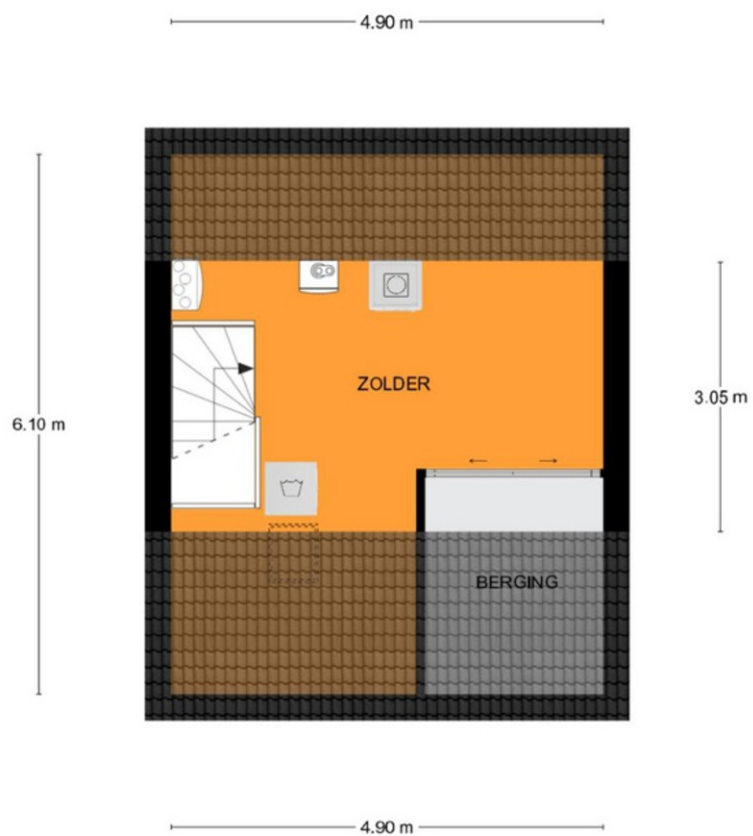
Plattegrond eerste verdieping



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.



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 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.

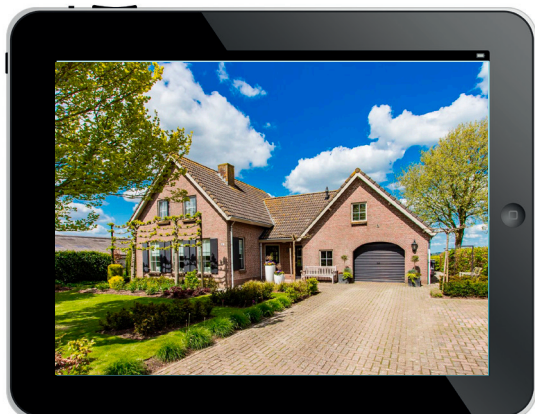
Vraagprijs:

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.LaanvanWelgelegen147.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