

Welkom bij

Karekietplantsoen 2 te HANK



Vraagprijs: € 365.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Heerlijk vrij

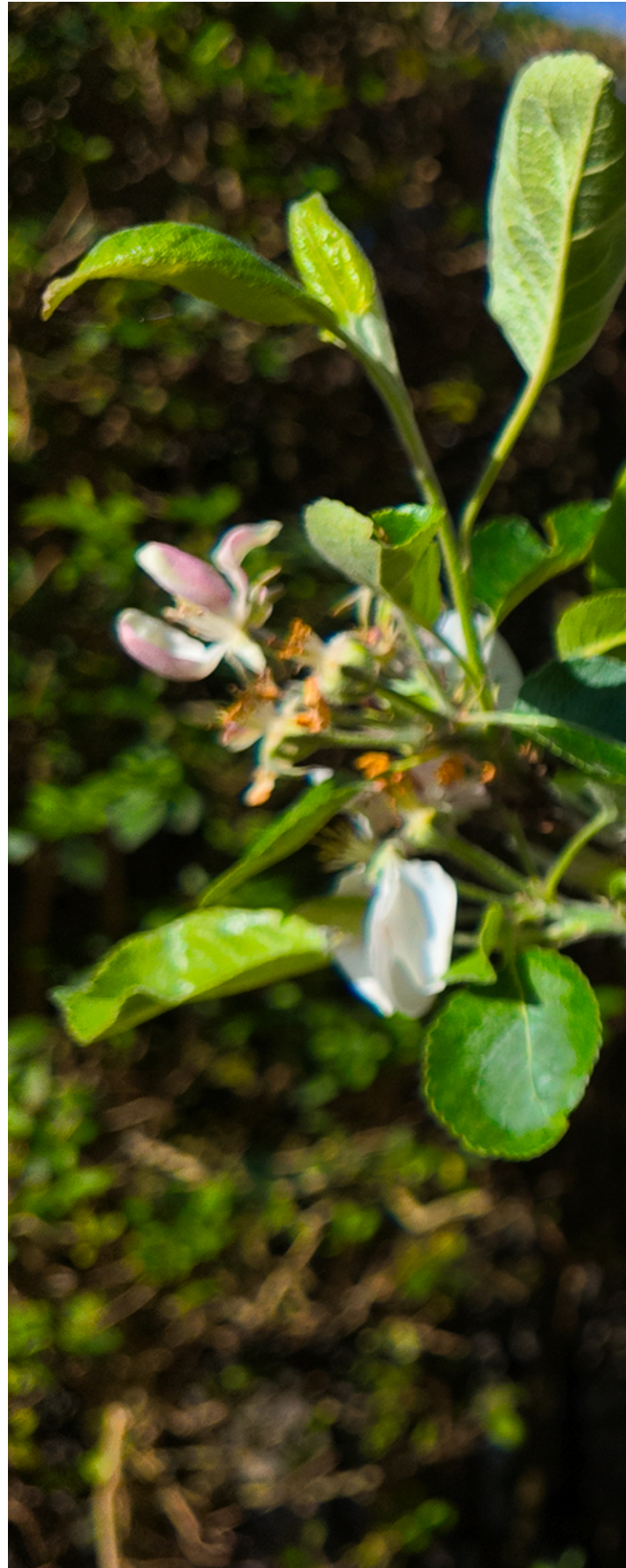
Deze woning heeft dankzij de locatie op de hoek een fijn uitzicht in alle richtingen. Daarnaast zorgt het veldje aan de voorzijde voor een heerlijk vrije, maar ook groene ligging. Deze gezinswoning behoeft wat aandacht*, maar heeft zowel binnen als buiten genoeg ruimte om veel potentie te bieden.

Zowel aan de voorzijde, de zijkant en de achterzijde van de woning is tuin gelegen. Deze heerlijke buitenruimte zorgt voor veel mogelijkheden. In de tuin bevindt zich een flinke schuur die tevens de brandgang toegankelijk maakt.

Alle voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand van de woning. Dankzij de ligging zijn zowel de A27 als de omliggende dorpen goed en snel bereikbaar.

Het dorp is landelijk gelegen en beschikt over een eigen dagrecreatiepark & camping: 'de Kurenpolder'. Met name gezinnen met kinderen kunnen zich hier prima vermaken. Dit park grenst aan het welbekende 'Nationaal Park de Biesbosch', waar je naar hartelust kunt wandelen, fietsen, varen of gewoon kunt genieten van de prachtige flora & fauna die dit gebied rijk is.

*er is een bouwkundig rapport beschikbaar



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

hoekwoning

Bouwjaar

1972

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 116 m²

Overige inpandigte ruimte

ca. 0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 27 m²

Inhoud

ca. 450 m³

Perceeloppervlakte

245 m²

Bijgebouw

Soort

schuur, overkapping

Oppervlakte

schuur ca. 17 m², overkapping ca. 8 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2020

Badkamer vernieuwd

2025

Achterdeur vervangen door een kunststof variant

Raam en kozijn slaapkamer 2 vernieuwd

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energie label D, geldig tot 20-04-2036

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



Begane grond



Entree

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

Afwerking

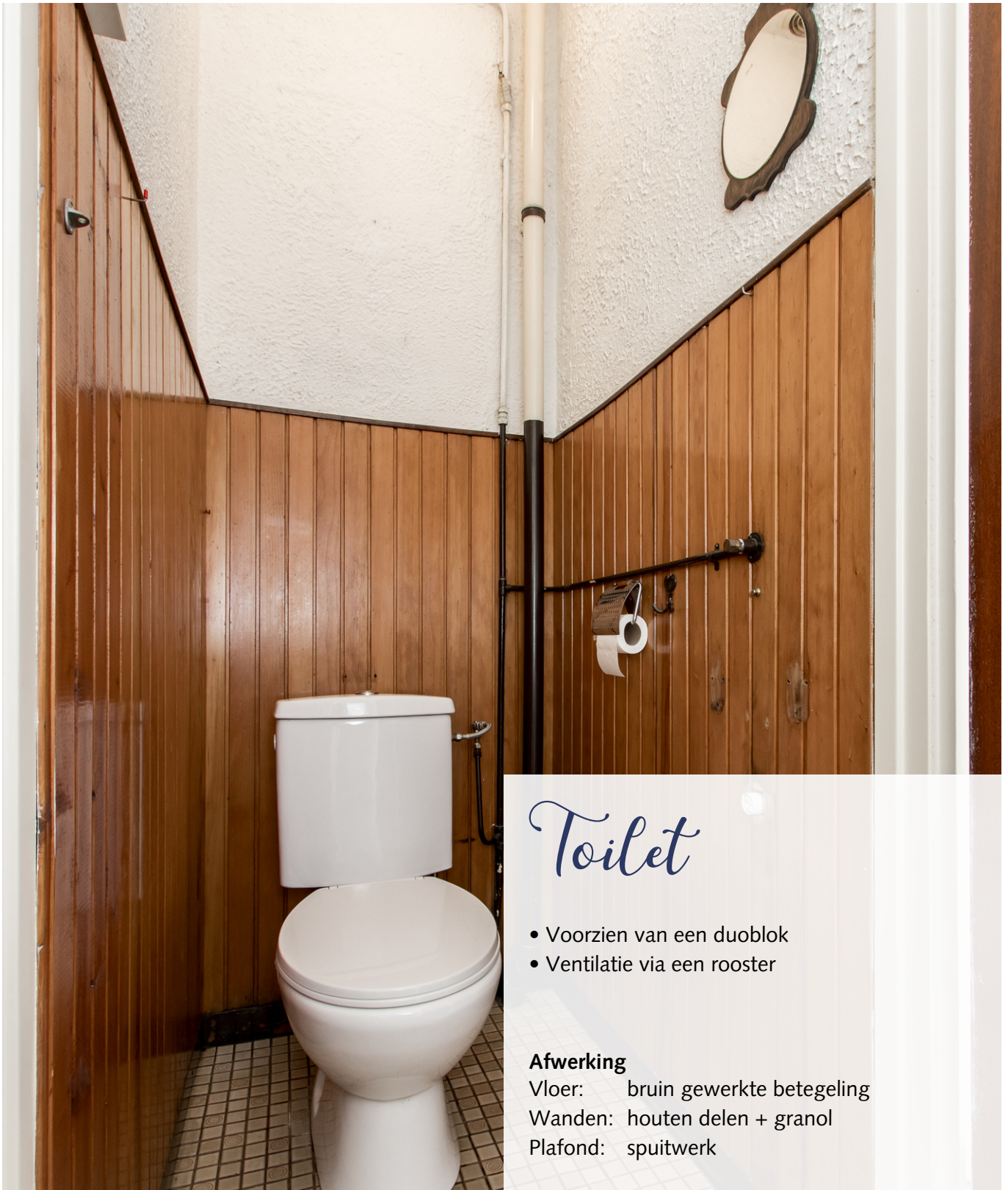
Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: granol

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een duoblok
- Ventilatie via een rooster

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling

Wanden: houten delen + granol

Plafond: spuitwerk





Begane grond

Woonkamer

- Lichte woonruimte die gesitueerd is over de volledige lengte van de woning
- Geeft zicht over de fraaie groene omgeving en over de achtertuin

Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: granol + houten delen

Plafond: spuitwerk







Keuken

- Recht keukenblok met aparte hoge kast, afgewerkt met houten frontjes en een kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, gaskookplaat, oven, koelkast en magnetron (los)
- Geeft toegang tot de achtertuin

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: witte betegeling + stucwerk

Plafond: systeemdelen

Begane grond



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot een badkamer en een drietal slaapvertrekken
- Inbouwkast aanwezig
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling
Wanden: granol + houten delen
Plafond: spuitwerk







Badkamer

- Voorzien van een doucheruimte, duoblok, wastafel, spiegel en een designradiator
- Ventilatie via een uitzetraam en een rooster

Afwerking

Vloer: antraciet gewerkte betegeling

Wanden: witte + antraciet betegeling

Plafond: systeemdelen

Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Aan de voorzijde van de woning gelegen
- Uitgerust met een wastafel
- Geeft een fraai zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: kurk

Wanden: behang + houten delen

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Gesitueerd aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht op de tuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen slaapvertrek
- Tuinzicht

Afwerking

Vloer: kurk

Wanden: behang + houten delen

Plafond: spuitwerk



Tweede verdieping

Voorzolder

- Dakvenster aan de achterzijde
- Cv-ketel en witgoedaansluitingen aanwezig
- Geeft toegang tot de vierde slaapkamer

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: structuurverf



Tweede verdieping



Slaapkamer 4

- Ruime kamer met dakvenster aan de achterzijde
- Bergruimte aan beide zijden
- Hoogte ca. 2.31 meter

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk + behang

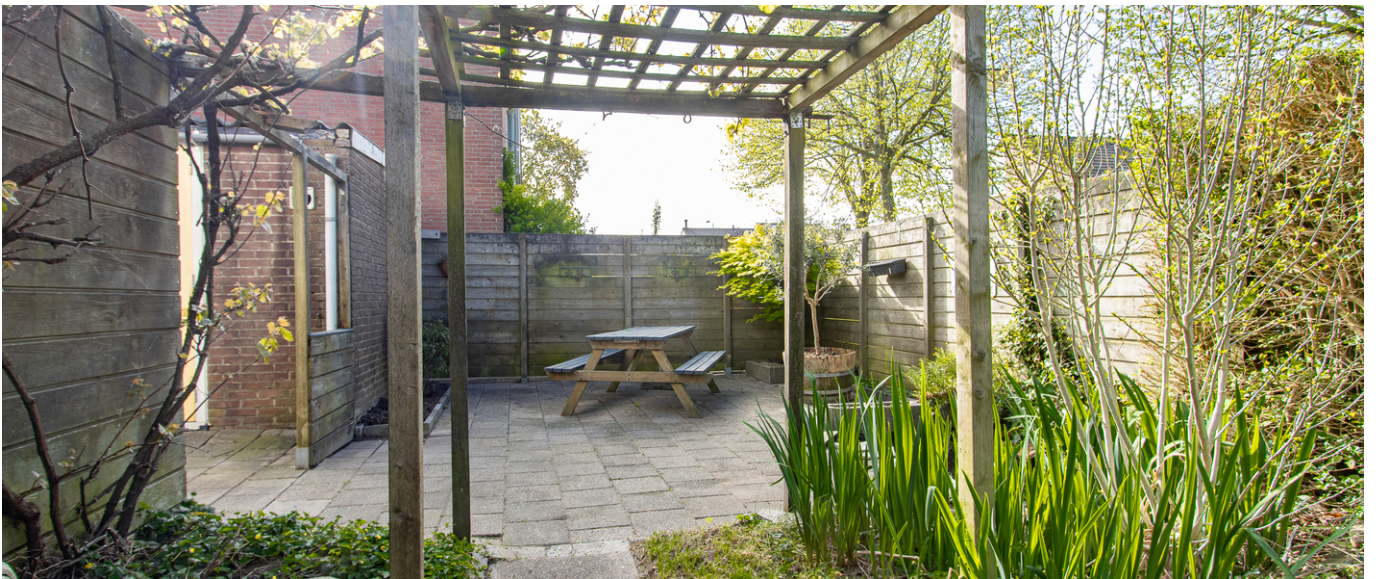
Plafond: structuurverf met spots



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

Bij de woning hoort een heerlijke tuin die aan de voorzijde is ingedeeld met bestrating, beplanting, gazon en hagen. Via een poort met daarachter een overkapping is de, op het zuidoosten gelegen, achtertuin toegankelijk. De zijtuin en achtertuin zijn aangelegd met terras, beplanting en gazon. Er is ook een pergola aanwezig. De tuin is omheind met hagen en schuttingdelen en via de schuur is de brandgang bereikbaar.

Impressie van de achterzijde



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton
metselwerk, houten delen
zadeldak met pannen
houtwerk, kunststof

Bouwwijze schuur:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

betontegels
metselwerk
lessenaarsdak met golfplaten
houtwerk
elektra, loopdeur aan de tuinzijde en een loopdeur richting
de brandgang

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.76 x 6.32 meter

**Bouwwijze
overkapping:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating
schuttingdelen
lessenaarsdak met golfplaten
niet van toepassing
geen

ca. 1.81 x 4.46 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Verlichting aan de voor- en achtergevel van de woning en aan de schuur
- Zonnescherm aan de voorzijde van de woning (bedienbaar met de hand)
- Elektrisch bedienbaar uitvalscherf aan de achterzijde van de woning
- De achtergevel van de woning is voorzien van een wateraansluiting

Isolatie:

Het dak van de woning is uitgerust met thermische voorzieningen. Daarnaast is de woning gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing. De kruipruimte is in 2024 nageïsoleerd.

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 4 groepen zonder aardlekschakelaar
- Cv-ketel (HR, merk: Nefit, type: Trendline, bouwjaar: 2017)

Schilderwerk:

buiten: redelijk tot goed

binnen: redelijk tot goed

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	€	,-
Waterschapslasten per jaar	€	,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	215,-
Voorschot water per maand	€	14,-

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

Niet bewoningsclausule

Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkoper het pand al langere tijd niet heeft bewoond en geenszins bekend is met de plaatselijke situatie.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ruim 54 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.

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.



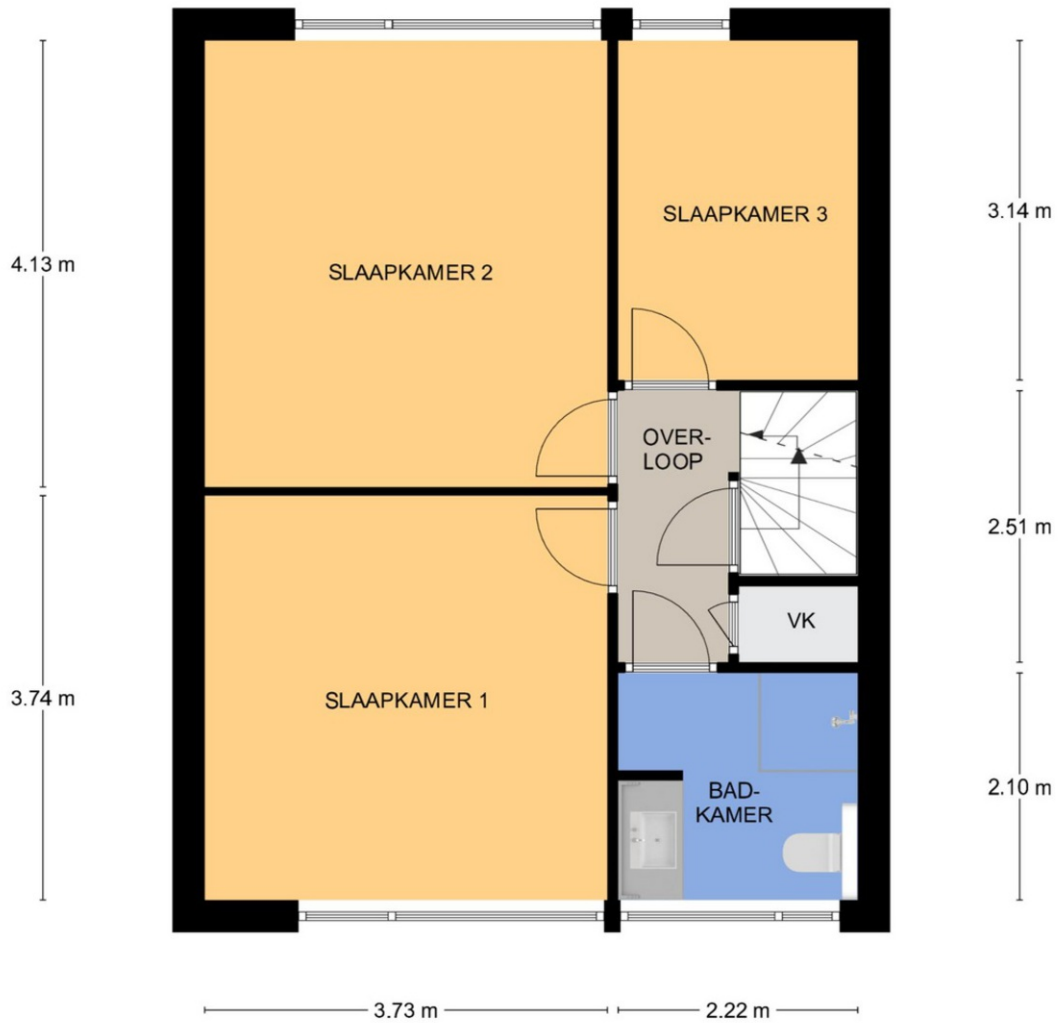
Plattegrond begane grond



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



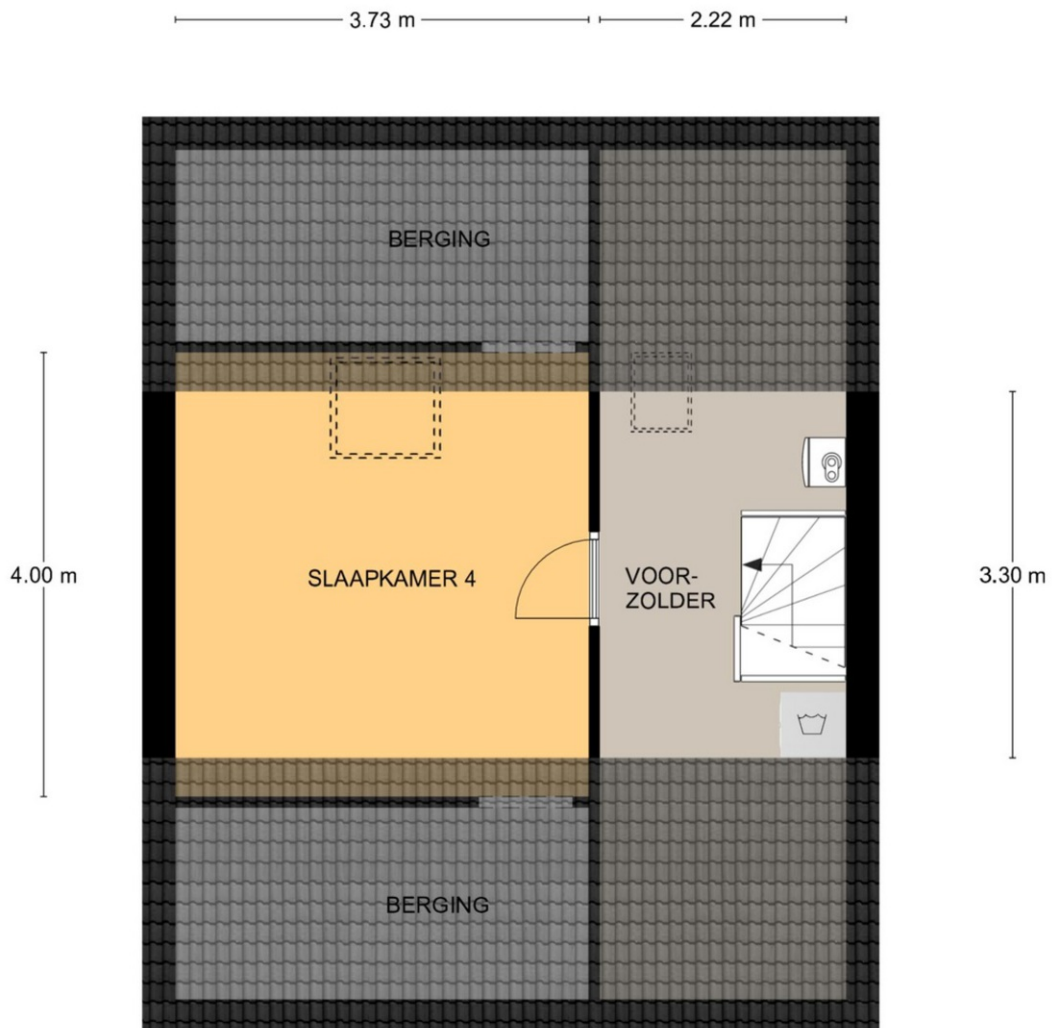
Plattegrond eerste verdieping



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



Plattegrond tweede verdieping

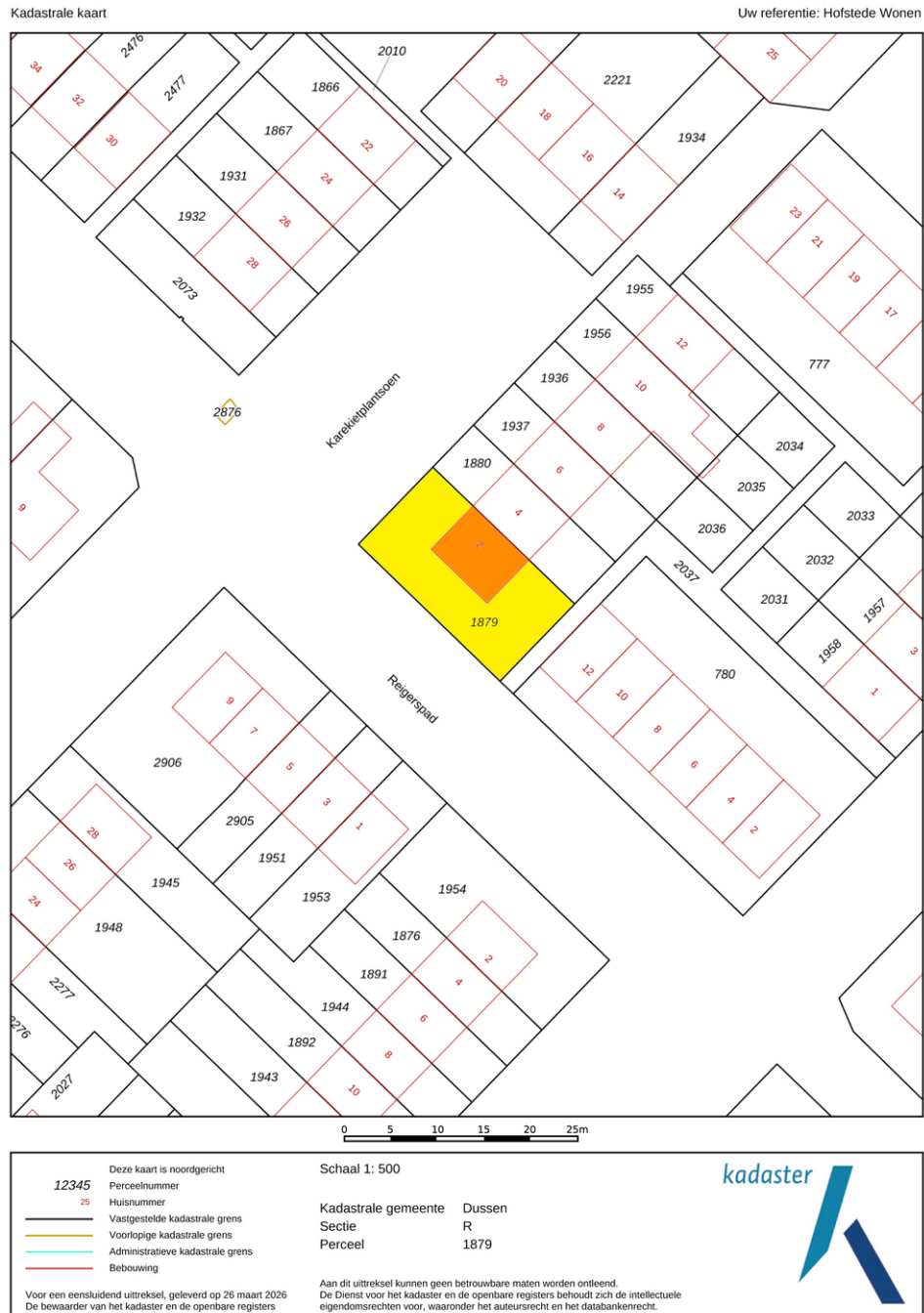


Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Dussen
Sectie: R
Nummer: 1879



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



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 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.

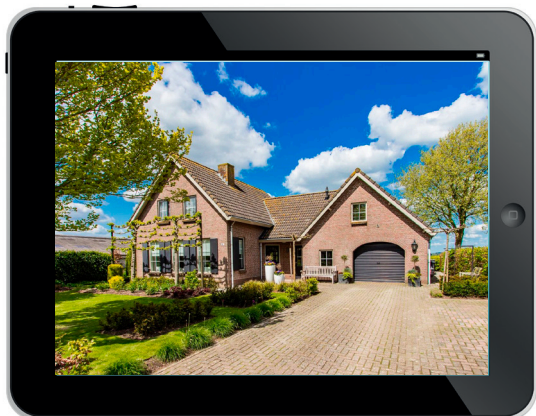
Vraagprijs:

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

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.Karekietplantsoen2.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