

TE KOOP

Het Fort 3

Werkendam



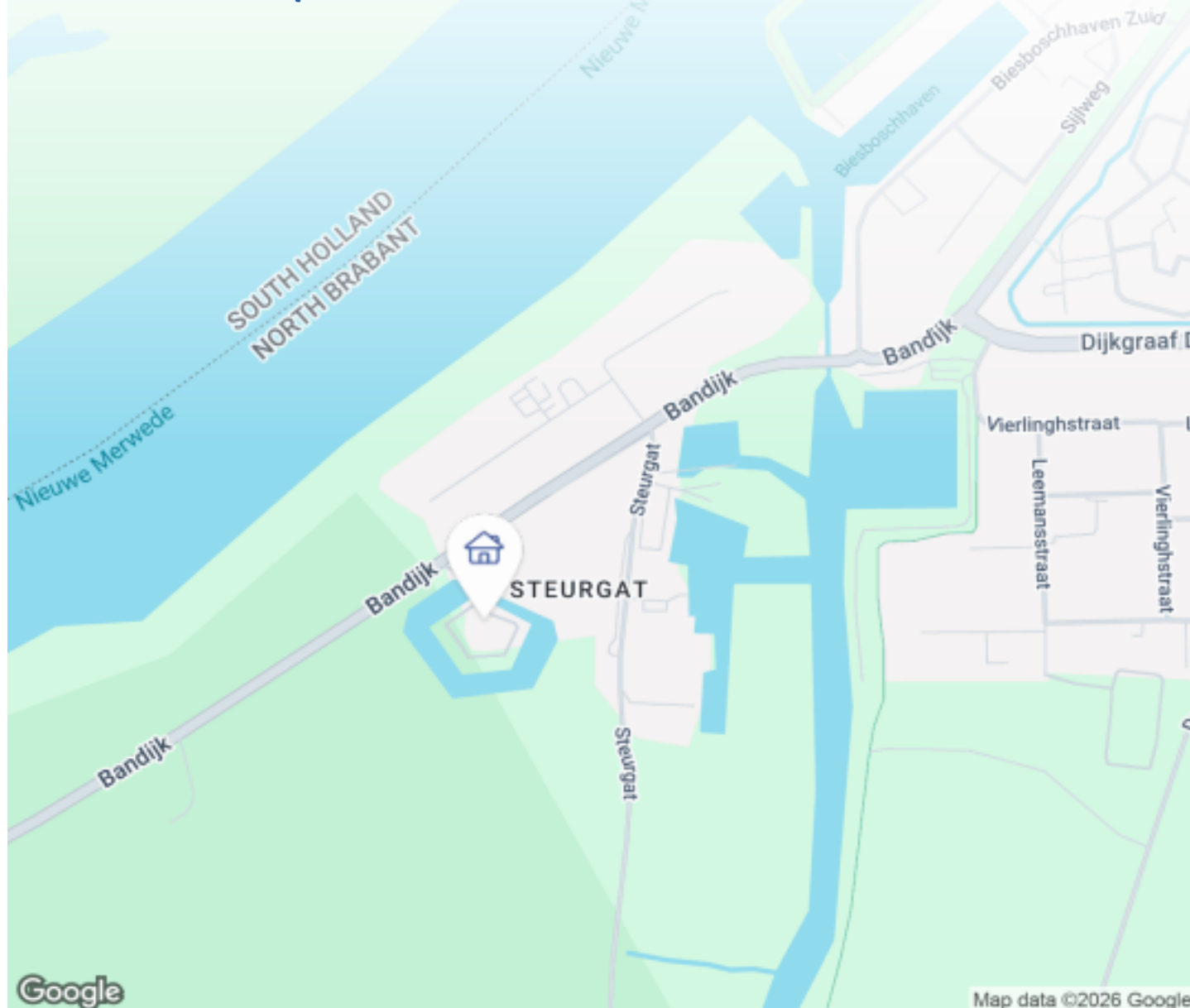
Vraagprijs

€ 745.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Het Fort 3, Werkendam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

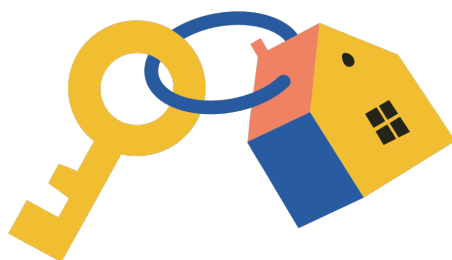
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



ONOVERTROFFEN CHARME OP HET UNIEKE FORT STEURGAT

Welkom op Fort Steurgat – een verborgen parel midden in de natuur, aan de rand van Nationaal Park De Biesbosch en omringd door water, rust en weidse vergezichten. Op deze buitengewone, cultuurhistorische locatie bevindt zich deze royale maisonnette met een woonoppervlakte van maar liefst 229 m², waar historie en modern wooncomfort op unieke wijze samenkomen.

De woning maakt deel uit van een bijzonder fort uit 1881, dat een belangrijke rol speelde in de Hollandse Waterlinie en inmiddels behoort tot het UNESCO Werelderfgoed. Als enig fort in Nederland kreeg het in 2000 een woonbestemming, wat wonen hier niet alleen exclusief maakt, maar ook bijzonder zeldzaam. De woning is verdeeld over twee woonlagen en bestaat uit een karakteristiek, oorspronkelijk gedeelte met fraaie getoogde ruimtes en authentieke details, gecombineerd met een modern aangebouwd deel dat voorziet in hedendaagse luxe. Deze harmonieuze mix



Woningbrochure: Het Fort 3, Werkendam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

van verleden en heden geeft de woning een exclusieve uitstraling en een ongekennde woonbeleving.

Wonen in licht, ruimte en comfort

De indrukwekkend ruime en lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen die zorgen voor een optimale lichtinval en een open, luxueuze sfeer. Vanuit de woonkamer bereikt u het royale balkon, waar u heerlijk beschut kunt genieten van de zon en het omliggende landschap.

Met vier royale slaapkamers, twee moderne badkamers en een separaat toilet biedt deze woning een uitzonderlijk niveau van comfort en flexibiliteit. De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim opgezet en vormen een oase van rust en privacy.

Buitenleven van ongeëvenaarde klasse

Het forteiland is een oase van rust en natuur en wordt omgeven door een brede ringgracht. Dankzij de beperkte toegankelijkheid geniet u hier van optimale privacy. Het totale terrein beslaat circa 4,2 hectare en omvat onder andere een viswater en een griend. De onder architectuur aangelegde tuin beslaat circa 8.000 m² en biedt een overweldigend gevoel van ruimte en vrijheid.

Indeling en kenmerken

- Wonen over twee lagen (maisonnette)
- Woonoppervlakte van ca. 229 m²
- 4 royale slaapkamers
- 2 moderne badkamers en separaat toilet
- Riante, lichte woonkamer met grote raampartijen
- Ruim balkon op de zonzijde
- Zonnige binnentuin, bereikbaar vanuit een slaapkamer
- Ruime garage (56m²)
- Energie label A

Exclusief wonen met karakter

Wonen op Fort Steurgat betekent wonen op een uniek en historisch eiland, omgeven door natuur en water, waar rust, privacy en vrijheid centraal staan.

Tegelijkertijd zijn steden en voorzieningen goed bereikbaar, wat zorgt voor een perfecte balans tussen exclusiviteit en bereikbaarheid.

Een zeldzame kans om te wonen op één van de meest bijzondere, historische en exclusieve locaties van Nederland.







FOTO'S











FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Het Fort 3, Werkendam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



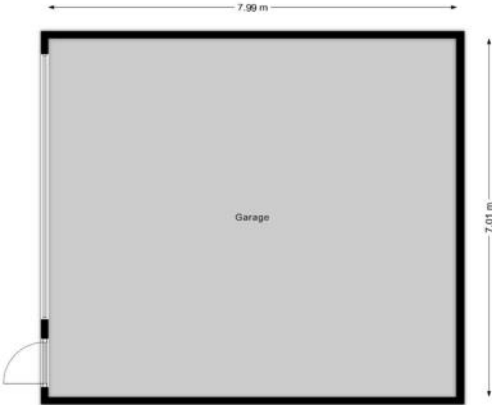
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Specifiek	Rijksmonument
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Overig

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	871 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	232 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	56 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Toilet, 2 douches, dubbele wastafel, wastafelmeubel, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Schuifpui

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Vrij uitzicht, Beschutte ligging
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	24 m ² (3m diep en 8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op afgesloten terrein

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 561 per maand

Kadastrale gegevens

Werkendam AB 817 2

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Rijksmonument. Zie Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - "Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) Datum in werking 12-06-2015 Afkomstig uit stuk Hyp4 82805/184 Ingeschreven op 22-11-2021"

- "Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) Datum in werking 12-06-2015 Afkomstig uit stuk Hyp4 82805/177 Ingeschreven op 22-11-2021"

- "Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) Datum in werking 12-06-2015 Afkomstig uit stuk Hyp4 82805/150 Ingeschreven op 22-11-2021"

- "Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW Betrokken ZIE VERDER KAD. BERICHT!!!!

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Achter blijft:

Balkon; Witte kast en kunststof kist

Logeerkamer beneden; Kast

Buitenplaats bij logeerkamer; twee terrasstoelen, blauwe stoel, plantenbakken/potten en hang-ei stoel

Gang beneden; houten kastje

Gym; Kast, TV

CV ruimte; kastje

Slaapkamer beneden; kastje met kussen

Garage; houten stelling, antieke kast, witte planken en kastjes

Verlichting slaapkamer gaat mee, het overige niet



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.