

Welkom bij

Ridderhof 19 te GIESSEN



Vraagprijs: € 275.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Compact en compleet

Aan de rand van het gemoedelijke dorp Giessen tref je deze leuke bovenwoning aan. Alle vertrekken bevinden zich in principe op één woonlaag, maar daarnaast is er een grote zolder waar eventueel een extra slaapkamer of werkruimte mogelijk is.

Als verlengde van de woonkamer is er een fijn dakterras aanwezig dat zich boven de berging bevindt. En om het plaatje helemaal compleet te maken beschikt deze woning zelfs over een eigen tuin aan de achterzijde. Een unieke en knusse woonsituatie waar je kunt genieten van veel buitenruimte.

Aan de achterzijde is een parkeerpleintje gelegen dat via de tuin meteen bereikbaar is. Dorpsvoorzieningen als winkels, horecagelegenheden en sportfaciliteiten zijn snel bereikbaar. Sommige voorzieningen, zoals een basisschool, bestaan in samenwerking met het aangrenzende dorp Rijswijk.

Op loopafstand bevindt zich het fraaie 'Almbos' waar je heerlijk kunt wandelen. Ook het historische 'Fort Bij Giessen' ligt op een steenworp afstand van de woning. In het naburige dorpje Andel is een gemeentelijk zwembad aanwezig en ook het gezellige vestingstadje Woudrichem is op korte afstand gelegen. De landelijke en groene omgeving nodigt uit tot het maken van wandel- en fietstochten, waarbij de dijk een prachtig vergezicht biedt over de 'Afgedamde Maas'. Hier is het heerlijk wonen!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

appartement (bovenwoning)

2003

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 60 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 3 m²

Gebouwbonden buitenruimte

ca. 8 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 231 m³

Tuin

ca. 19 m²

Bijgebouw

Soort

berging

Oppervlakte

ca. 3 m²

Vertrekken

Aantal kamers

2

Aantal slaapkamers

1 (extra slaapkamer mogelijk op de 2e verdieping)

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2020

Buitenschilderwerk

2023

Cv-ketel vervangen

2024

Combi-oven in de keuken vernieuwd

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woning of aan de achterzijde op het parkeerplein

Energieprestatiecertificaat

Energielabel B, geldig tot 02-06-2036

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



Eerste verdieping



Entree

- Ontvangstruimte met meterkast
- Geeft toegang tot de woonkamer en de badkamer

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping







Woonkamer

- Gezellige ruimte met toegang tot het dakterras
- Open verbinding met de keuken
- Trap richting de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk

Eerste verdieping



Dakterras

- Heerlijke zitruimte met zicht over de omgeving en op de tuin
- Toegankelijk via de woonkamer

Afwerking

Vloer: grastapijt

Wanden: metselwerk + metalen balustrade



Eerste verdieping

Kuiken







Keuken

- Hoekopstelling in lichte kleur
- Kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van een afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven, koel-/vriescombinatie (los)
- Twee vitrinekastjes aanwezig
- Schuifdeur richting de slaapkamer

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf + betegeling

Plafond: spuitwerk

Eerste verdieping



Slaapkamer

- Fijne slaapruijnte met directe toegang tot de badkamer
- Geeft zicht over de woonomgeving

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping







Badkamer

- Complete sanitaire ruimte
- Voorzien van een douche, wandcloset, wastafel en een designradiator
- Ventilatie via een gevelraam en rooster
- Toegankelijk via entree en slaapkamer

Afwerking

Vloer: lichte betegeling

Wanden: lichte betegeling met sierrand

Plafond: spuitwerk

Tweede verdieping

Zolder

- Open ruimte (nokhoogte ca. 2.56 m.)
- Eventueel een extra slaapkamer mogelijk
- Bergruimte achter de knieschotten
- Dakvenster (achter)
- Wasmachine-aansluiting
- Cv-ketel



Afwerking
Vloer: tapijt
Wanden: stucwerk
Plafond: dakplaten



Impressie van de voorzijde







Tuin

Naast het fijne dakterras heeft deze woning ook een tuin op de begane grond. Zeker op de wat warmere dagen is het hier goed vertoeven. Er is voldoende ruimte voor een lekkere loungebank en gezelligheid met familie of vrienden. De tuin is aan de voorzijde bereikbaar via een poort en aan de achterzijde via een laag poortje vanaf de parkeerplaats. Je kunt dus ook via de tuin bij de woning komen en je passeert dan meteen de berging.

Impressie van de tuin



Impressie van het parkeerplein



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloeren in de woning zijn van beton

Gevels

metselwerk

Dak

schilddak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze berging:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

binnenwerks

ca. 1.70 x 1.50 meter

Voorzieningen buiten:

- Brievenbussen en verlichting aanwezig aan de zijgevel van de benedenwoning
- De woonkamer (raam én deur naar het dakterras) en de slaapkamer zijn uitgerust met rolluiken (bedienbaar met de hand)

Isolatie:

Het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen volgens de destijds geldende normen.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Tzerra Ace 28c, bouwjaar: 2023)

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed

Vereniging van Eigenaars

Het appartement maakt juridisch deel uit van een Vereniging van Eigenaars (VvE) Emile Rechts. Hoewel de VvE formeel bestaat, is deze momenteel niet actief. Er vinden geen vergaderingen plaats en het beheer wordt niet actief uitgevoerd.

Op grond van de Nederlandse wetgeving zijn VvE's verplicht te voorzien in een reserve voor toekomstig onderhoud van het gebouw. Hieraan kan worden voldaan door het opstellen en hanteren van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) met een looptijd van ten minste tien jaar, of door jaarlijks minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw te reserveren in een reservefonds.

Voor de onderhavige VvE is geen actueel MJOP beschikbaar. Evenmin is vastgesteld dat wordt voldaan aan de wettelijke reserveringsverplichting op basis van de herbouwwaarde. Een koper dient er rekening mee te houden dat de VvE in de toekomst geactiveerd zal moeten worden en dat mogelijk aanvullende bijdragen of reserveringen noodzakelijk zijn om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen en toekomstig onderhoud van het gebouw te kunnen bekostigen.

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	€	210,-
Waterschapslasten per jaar	€	329,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	* 75,-
Voorschot water per maand	€	12,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 277 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 1.064 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gegevens zijn gebaseerd op een eenpersoonshuishouden.

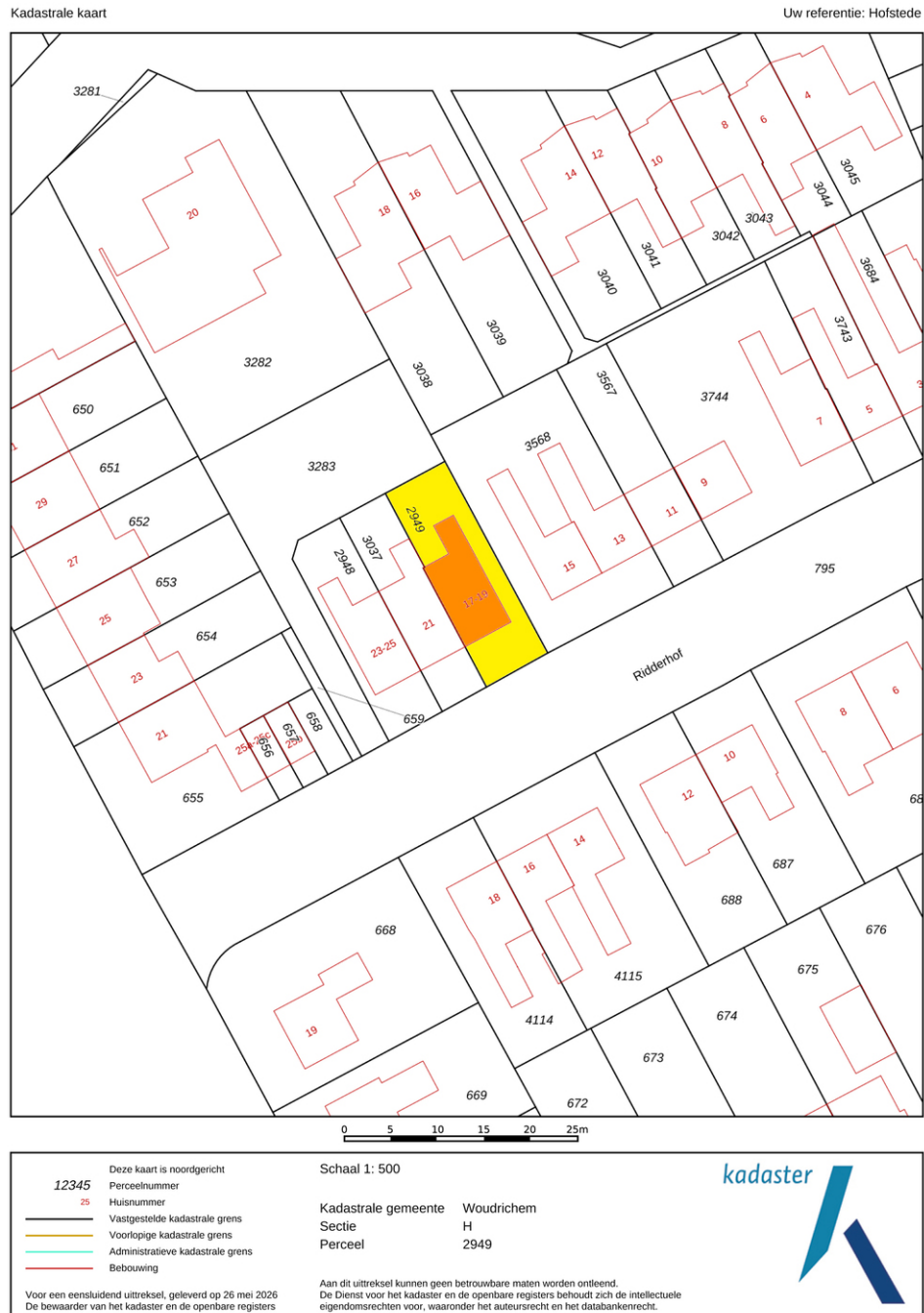
Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

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: Woudrichem
Sectie: H
Nummer: 2952 (appartementenindex A2)



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



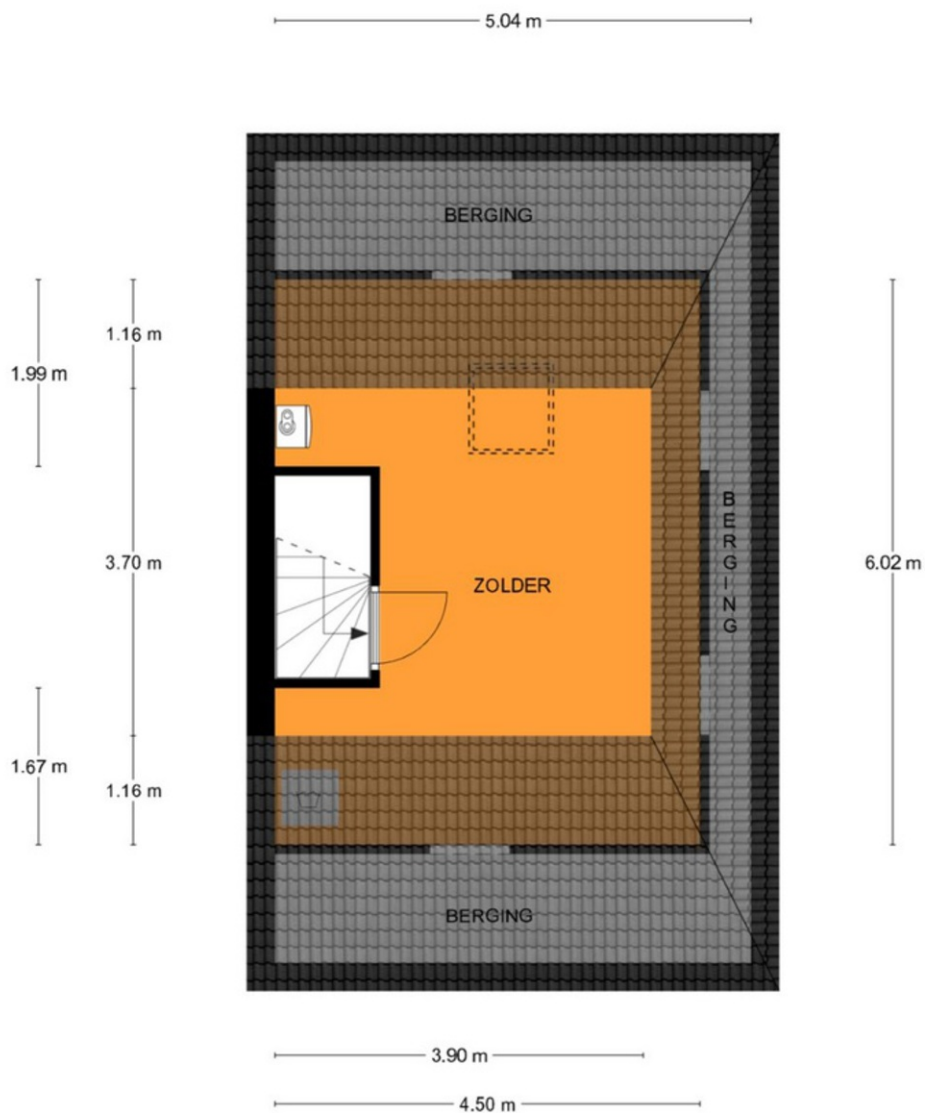
Plattegrond eerste verdieping



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 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.

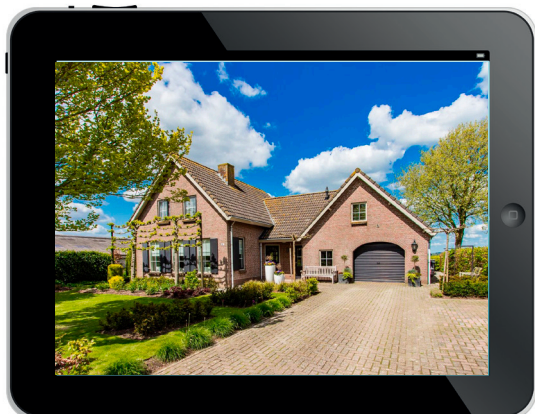
Vraagprijs:

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.Ridderhof19.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