

# Welkom bij

## Buitendijk 8 te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 1.695.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

# Luxueuze dijkvilla

Deze zeer royale & duurzame vrijstaande dijkwoning, mét gastenverblijf en grote garage, heeft een landelijke ligging en een fraai uitzicht in alle richtingen. De dakkapelletjes aan de voor- en achterzijde én de gepleisterde muren in combinatie met de houten delen zorgen voor een perfecte uitstraling. Dankzij het gastenverblijf kun je altijd gastvrij zijn zonder dat er inbreuk wordt gemaakt op je privacy. Daarnaast is dit verblijf ook bijzonder geschikt als mantelzorgwoning, familiehuis of voor een kind dat grotendeels zelfstandig wil gaan wonen.

De eyecatcher in de woning is de sierlijke wenteltrap die drie woonlagen met elkaar verbindt. De woonvertrekken bevinden zich op dijkniveau en combineren ruimte met uitzicht. Aan de voorzijde bevindt zich een kamer met een eigen ingang die prima dienst kan doen als praktijkruimte of salon. De luxe masterbedroom met garderobe en aangrenzende badkamer is in het souterrain gelegen en geeft direct toegang tot een tuingedeelte met jacuzzi. Op de verdieping bevinden zich nog vier riante slaapkamers en een tweede badkamer. De ruime zolder kan desgewenst ook geschikt worden gemaakt om te wonen.

Voor en achter de woning zijn landerijen gelegen die zorgen voor een geweldig uitzicht en rustig wooncomfort. De groene omgeving wordt daarnaast gekenmerkt door het waterrijke 'Nationaal Park de Biesbosch', waar je op alle mogelijke manieren kunt ontspannen en recreëren.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

vrijstaande woning, villa

2006

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte woning

ca. 335 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte gastenverblijf

ca. 83 m<sup>2</sup>

Overige inpandigte ruimte

ca. 124 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 74 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte (totaal)

ca. 24 m<sup>2</sup>

Inhoud

ca. 1.730 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

1.685 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort

garage, schuur, tuinhuis

Oppervlakte

garage ca. 54 m<sup>2</sup>, schuur ca. 11 m<sup>2</sup>,  
tuinhuis ca. 13 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

10 (7 in de woning, 3 in het gastenverblijf)

Aantal slaapkamers

7 (5 in de woning, 2 in het gastenverblijf)

Aantal badkamers

3 (2 in de woning, 1 in het gastenverblijf)

## Vernieuwingen

2016

Dakbedekking garage vernieuwd, zonnepanelen 36 stuks aangelegd (voorbereiding batterij aangelegd)

2018

Keuken gastenverblijf vervangen

2019

Elektra vervangen en alles naar LED veranderd.

Keuken gastenverblijf vernieuwd

2021

Badkamer eerste verdieping + toiletten vernieuwd, domotica vernieuwd t.b.v. besturing verlichting

2023

Warmtepomp vernieuwd

2024

Buitschilderwerk (muren, kozijnen, deuren)

2025

Buitschilderwerk (houten gevel), binnenschilderwerk (kozijnen, deuren), badkamer souterrain

## Parkeren

Op eigen perceel (3 opritten aanwezig)

Energiecertificaat hoofdwoning

Energiecertificaat A+, geldig tot 30-01-2036

Energiecertificaat gastenverblijf

Energiecertificaat A, geldig tot 30-01-2036

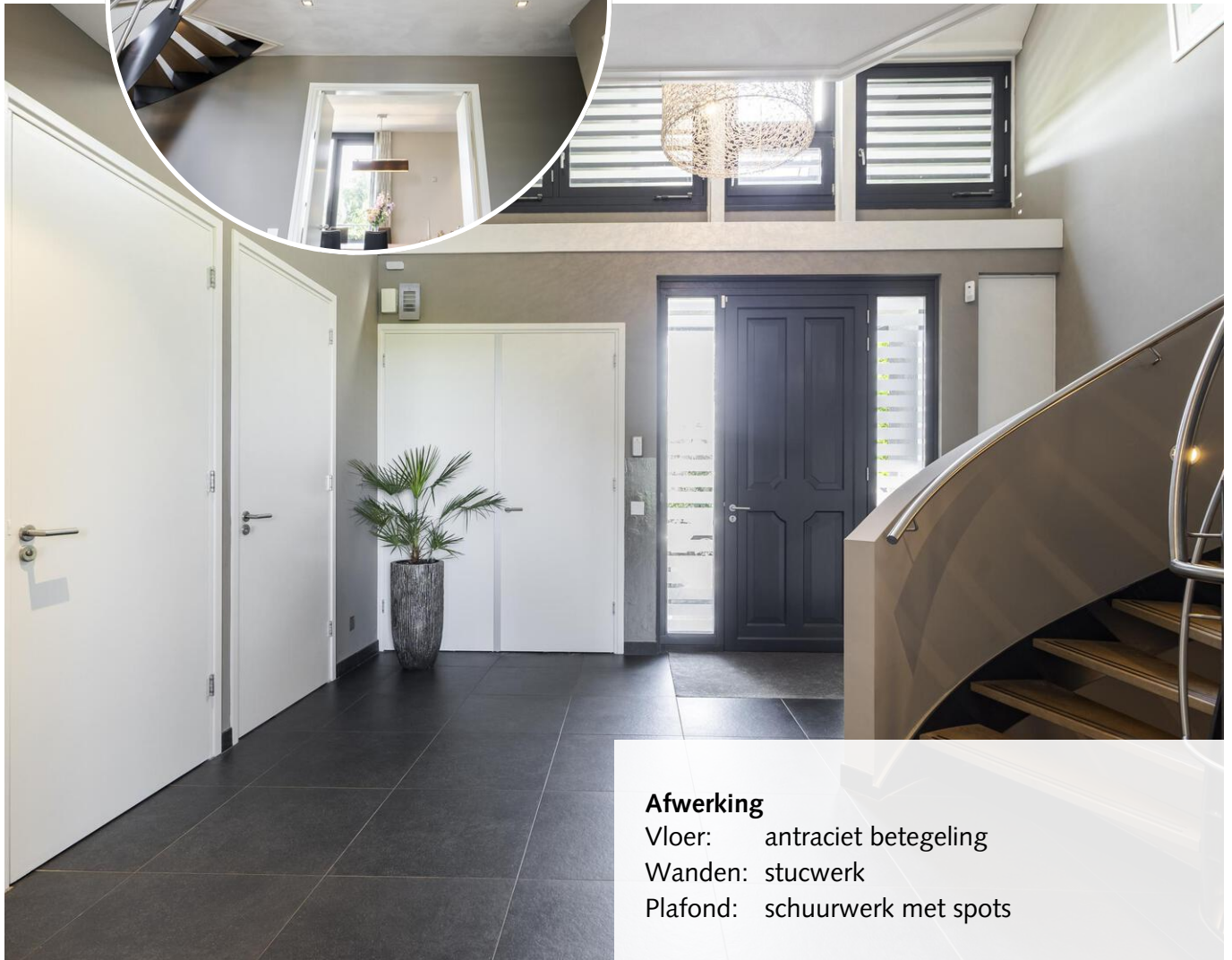
*Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.*



# Begane grond

## Entree

- Royale ontvangstruimte met meterkast en een vaste kast
- Geeft toegang tot het toilet, de eetkamer en een werkruimte
- Sierlijke wenteltrap naar de verdiepingen



### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots



---

# Begane grond

---



## Toilet

- Ruim vertrek dat voorzien is van een wandcloset, urinoir en een fonteinmeubel
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: grijs gewerkte betegeling + RVS hexagon betegeling

Plafond: schuurwerk met spots



---

# Begane grond

---

## Werkkamer

- Extra slaapkamer of eigen praktijk mogelijk dankzij een aparte ingang
- Voorzien van meubel met wastafel

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk



---

# Begane grond

---







## Eetkamer

- Heerlijke eetruimte met zicht op de woonkamer en de keuken
- Geeft toegang tot het terras achter de woning
- Deur richting de bijkeuken

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots





---

# Begane grond

---

## Woonkamer

- Heerlijke zitruimte met een subliem uitzicht
- Voorzien van een ingebouwde gashaard en televisie
- Ingebouwde speakers



### Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots



---

# Begane grond

---



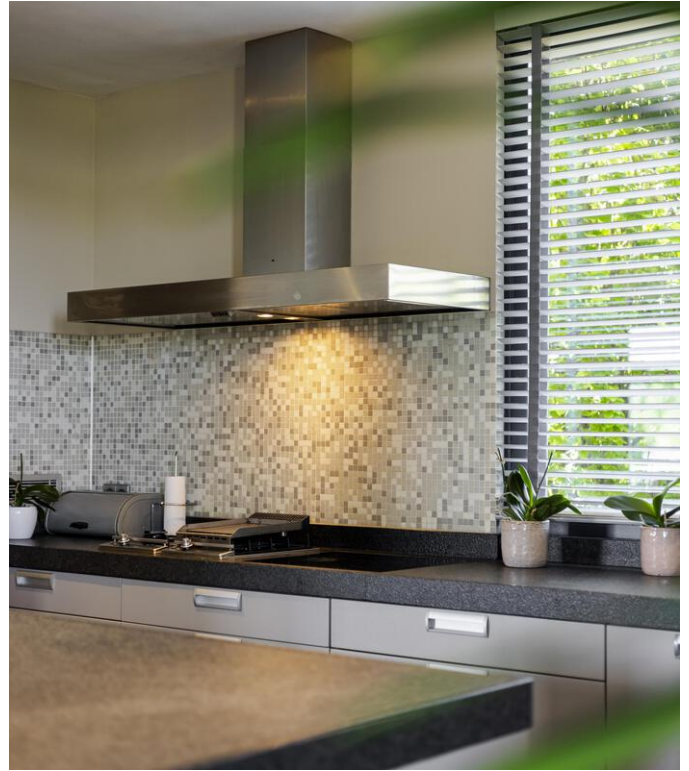




## Eetkeuken

- Riante keuken met een rechte opstelling in combinatie met twee hoge kasten
- Lichte afwerking met granieten werkblad
- Voorzien van koelvriescombinatie (2x), combi-oven, stoomoven, afzuigkap, inductiekookplaat, wokbrander, bakplaat, afwasmachine, Quooker en enkele spoelbak
- Eiland met barretje (uitschuifbaar) en pop-up stopcontacten
- Geeft toegang tot het terras

# Begane grond



## Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots



---

# Begane grond

---



## Bijkeuken

- Fijne praktische ruimte die tevens fungeert als doorgang richting de garage
- Voorzien van een keukenblokje met spoelbak
- Geeft toegang tot het terras

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots



---

# Begane grond

---



## Garage

- Riante garage met een elektrische sectionaaldeur (dubbele uitvoering), elektra, centraal stofzuigsysteem, vloerverwarmingsinstallatie, ventilatie units en 2 loopdeuren

### Afwerking

Vloer: beton

Wanden: gevefd metselwerk

Plafond: spuitwerk



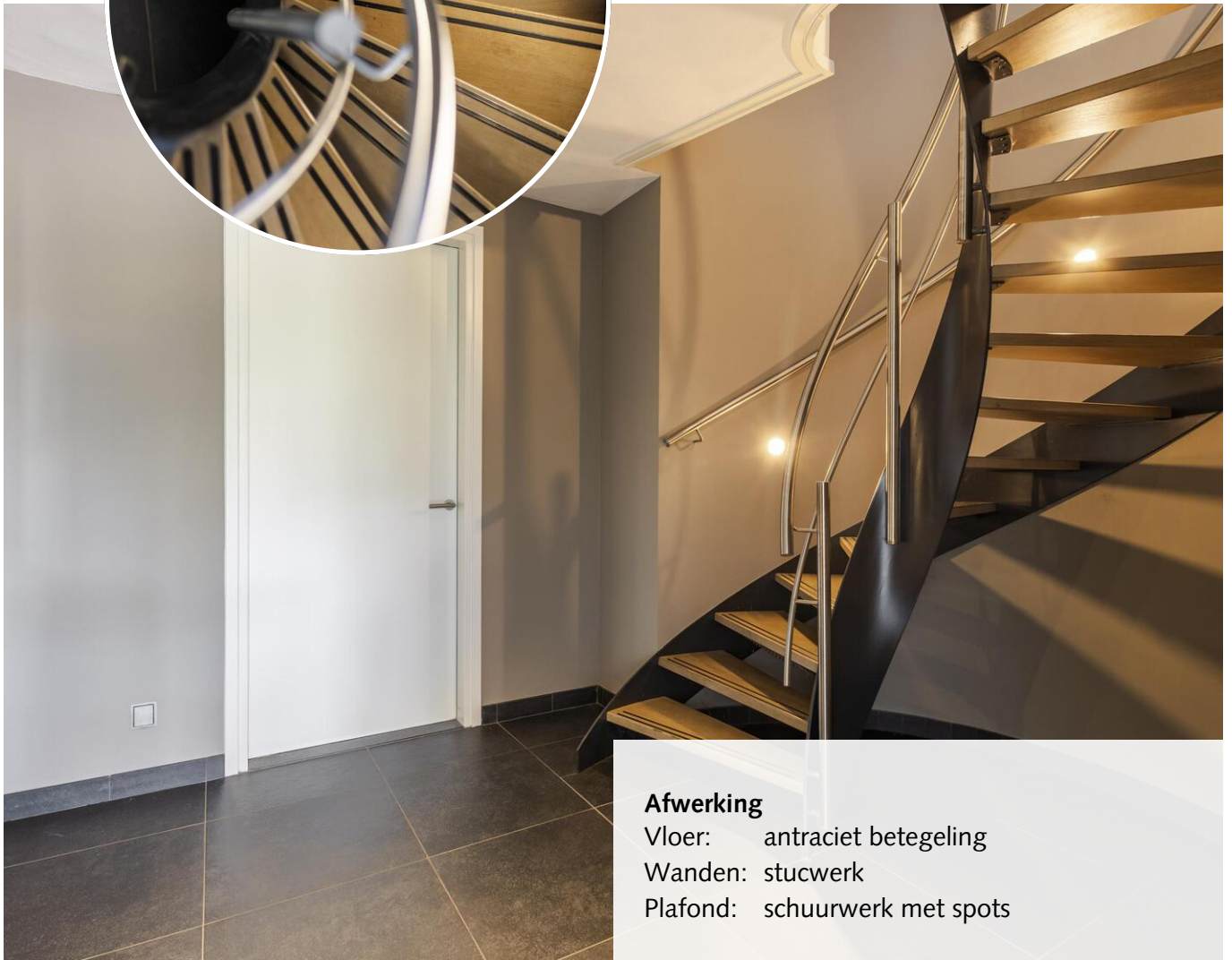
---

# Souterrain

---

## Hal

- Doorloopruimte richting het portaal
- Geeft toegang tot een ruime en koele berging



### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots



---

# Souterrain

---

## Portaal

- Geeft toegang tot de masterbedroom, de wasruimte en de tuin

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots



---

# Souterrain

---



## Slaapkamer 1

- Zeer ruime kamer met eigen garderobe
- Luxe badkamer toegankelijk via 2 deuren
- Deur richting de achtertuin

### Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots











## Badkamer 1

- Supercomplete badkamer voorzien van een sauna, badkamermeubel met twee waskommen, extra kastruimte, wandcloset, bidet, douchestraat met dubbele rainshower en ingebouwde speakers
- Ventilatie via een gevelraam en mechanisch

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: grijze + marmerlook betegeling

Plafond: schuurwerk met spots

---

# Souterrain

---



---

# Souterrain

---

## Wasruimte

- Voorzien van keukenblokje met spoelbak
- Witgoedaansluitingen en waskoker
- Geeft toegang tot de technische ruimte

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: lichte betegeling + stucwerk

Plafond: spuitwerk met spots



## Technische ruimte

Voorzien van:

- Warmtepompinstallatie
- Waterontharder
- Installatie voor hergebruik regenwater
- Hydrofoorpomp (voor een constante waterdruk)

### Afwerking

Vloer: beton

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



# Eerste verdieping

## Overloop

- Prachtige lichte ruimte die toegang geeft tot vier slaapvertrekken en een badkamer
- RVS balustrade met vide richting de entree
- Vaste trap naar de 2e verdieping



### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 2

- Riante slaapruimte met dakkapelletje aan de voorzijde
- Geeft toegang tot het dakterras
- Fraai uitzicht over de omgeving

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk met spots



---

# Eerste verdieping

---

## Slaapkamer 3

- Royale slaapkamer met geweldig uitzicht, gelegen aan de achterzijde van de woning
- Geeft toegang tot het dakterras

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk met spots



---

# Eerste verdieping

---



## Dakterras

- Heerlijke zitplek die een fraai uitzicht geeft over de landelijke omgeving
- Toegankelijk via twee slaapkamers

### Afwerking

Vloer: hardhouten vlonderdelen

Wanden: houten delen (gevel) + metalen balustrade



---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



## Toilet

- Moderne sanitaire ruimte, voorzien van een wandcloset en een handwasfonteinje
- Automatische verlichting
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling  
Wanden: grijs gewerkte betegeling + RVS  
hexagon betegeling  
Plafond: spuitwerk







## Badkamer 2

- Fijne badkamer die is voorzien van een douche met rainshower, badkamermeubel met wastafel, spiegelkastje en voldoende extra kastruimte
- Praktische waskoker richting de wasruimte
- Mechanische én natuurlijke ventilatie

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: grijs gewerkte + rvs betegeling

Plafond: spuitwerk met spots

---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 5

- Aan de voorzijde van de woning gelegen
- Voorzien van een dakkapelletje
- Weids uitzicht over de omgeving

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk met spots



---

# Tweede verdieping

---



## Berg zolder

- Bereikbaar via een vaste trap
- Door plaatsing van een dakvenster is hier eventueel nog een extra kamer te maken
- Nokhoogte ca. 2.70 meter

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

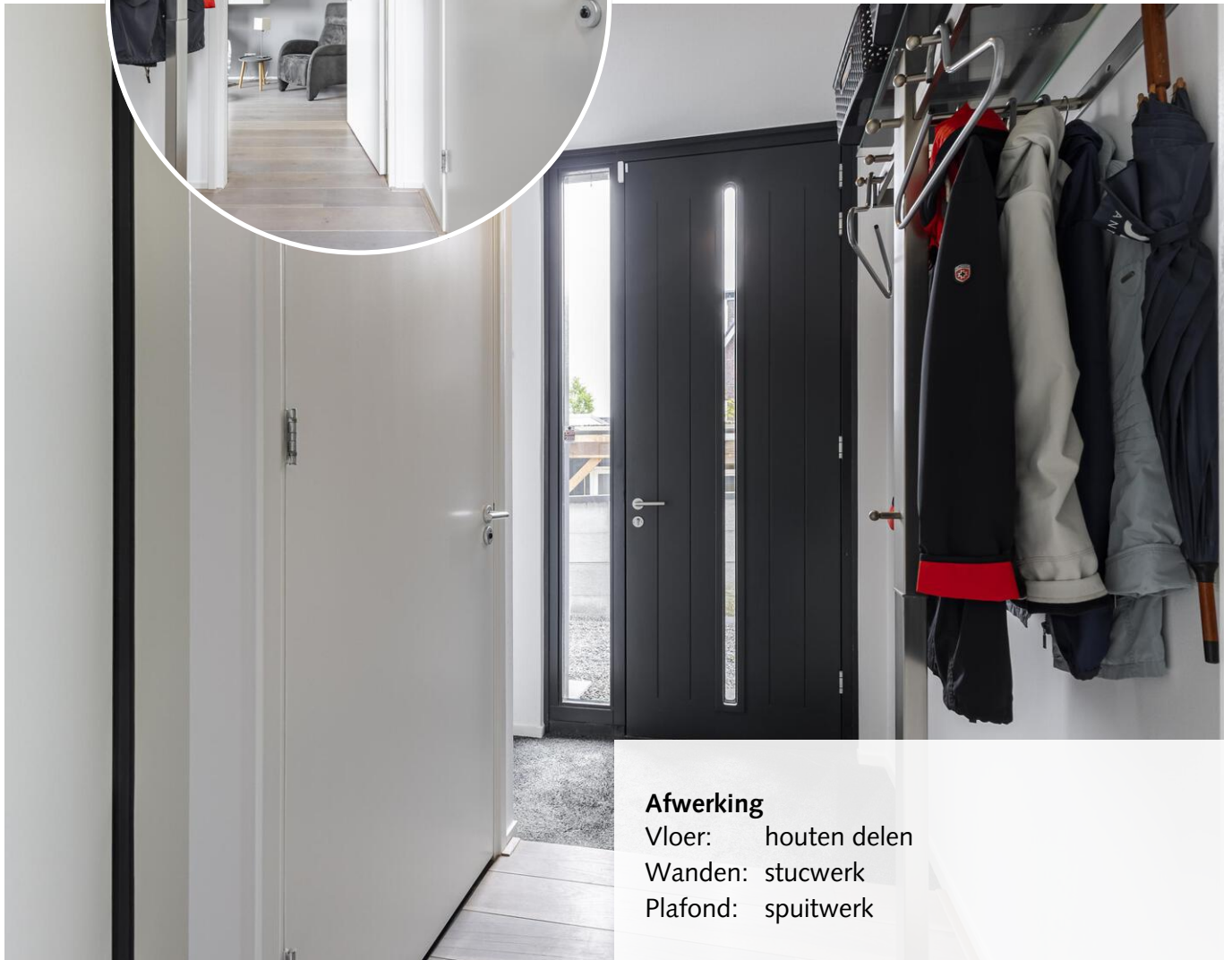
Plafond: dakplaten met balken



# Begane grond gastenverblijf

## Entree

- Ontvangstruimte met meterkast
- Geeft toegang tot het toilet en de woonkamer



### Afwerking

Vloer: houten delen  
Wanden: stucwerk  
Plafond: spuitwerk



# Begane grond gastenverblijf



## Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteinje
- Mechanische ventilatie

### Afwerking

Vloer: crème betegeling

Wanden: lichte betegeling + spuitwerk

Plafond: spuitwerk



# Begane grond gastenverblijf







## Woonkamer

- Fijne L-vormige woonkamer met aan de voorzijde zicht over de omgeving en aan de achterzijde zicht op de tuin
- Trap richting de verdieping
- Open verbinding met de keuken

### Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk

# Begane grond gastenverblijf



## Keuken

- Lichte U-opstelling met granieten werkblad.
- Voorzien van koelkast, oven, magnetron, afzuigkap, inductiekookplaat, enkele spoelbak, afwasmachine

### Afwerking

Vloer: houten vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



# Verdieping gastenverblijf



## Overloop

- Geeft toegang tot twee slaapvertrekken en een badkamer
- Vlizotrap naar bergzolder (geen stahoogte)

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



# Verdieping gastenverblijf

## Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Prachtig uitzicht over de omgeving
- Open tot in de nok (hoogte ca. 4.10 m.)



### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: dakplaten met balken



# Verdieping gastenverblijf

## Slaapkamer 2

- Ruime kamer die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd
- Fraai uitzicht over de weilanden
- Open tot in de nok

### Afwerking

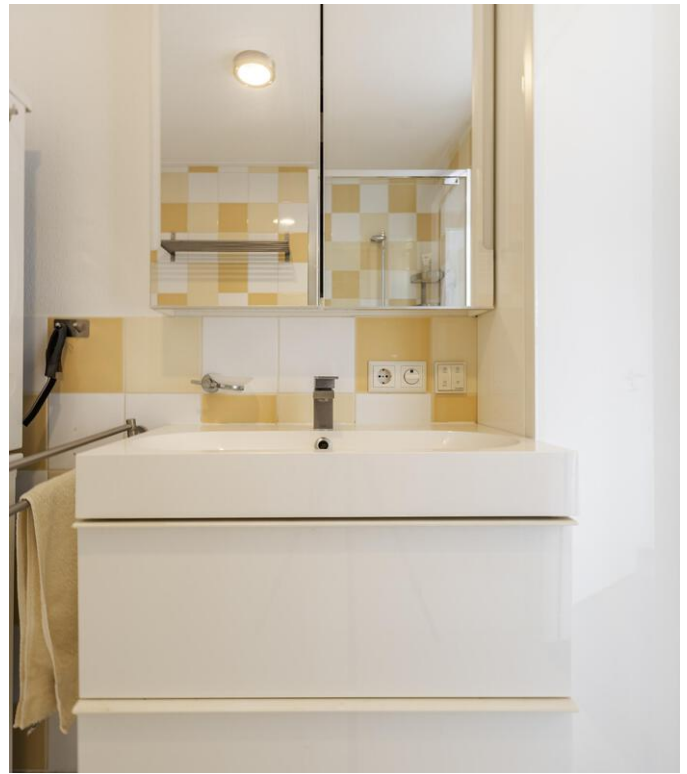
Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: dakplaten met balken



# Verdieping gastenverblijf



## Badkamer

- Uitgerust met een douche, wandcloset, badkamermeubel met wastafel en witgoed-aansluitingen
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: crème betegeling

Wanden: lichte betegeling + spuitwerk

Plafond: spuitwerk



---

# Impressie van de voorzijde

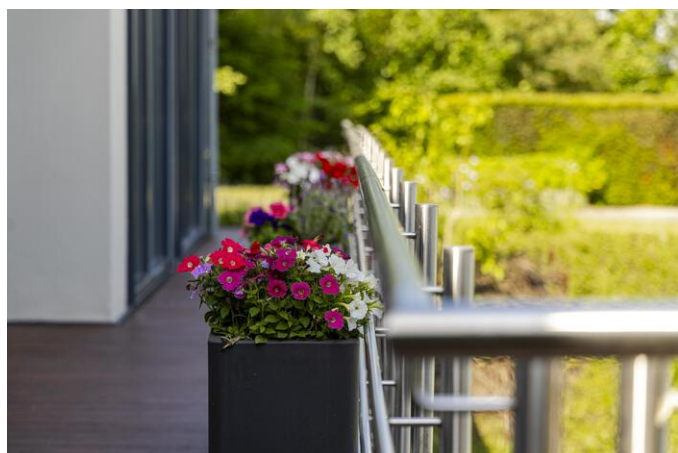
---



# Impressie van de voorzijde



# Impressie van de achterzijde





---

# Impressie van de achterzijde

---

## Tuin

Het riante perceel loopt geheel rond de woning en is fraai aangelegd met veel groen. Aan de voorzijde bevinden zich een drietal opritten, te weten voor de schuurruimte, voor de garage en naast het gastenverblijf. Deze opritten zijn voorzien van grind. De tuin is grotendeels aan de achterzijde van de woning gelegen en kent, dankzij de ligging aan de dijk, diverse niveau's. Gazon, grind en beplanting bepalen het beeld. Vanuit de tuin is er een prachtig uitzicht over de landerijen. Op souterrain-niveau is er een heerlijke jacuzzi geplaatst. Deze locatie biedt optimale privacy. Aan de zijkant van de woning bevinden zich een (deels overdekt) terras en een dakterras.



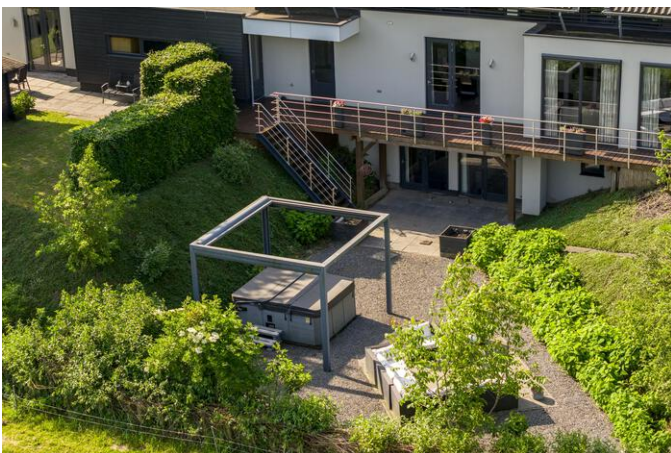
# Impressie van de achterzijde



---

# Impressie vanuit de lucht

---









---

# Impressie vanuit de lucht

---



# Bijzonderheden

## **Bouwwijze woningen:**

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren (woning + gastenverblijf) zijn van beton  
metselwerk, buitenstucwerk, houten delen  
zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking  
houtwerk

## **Bouwwijze garage:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

beton  
metselwerk, houten delen  
plat dak met bitumineuze bedekking  
houtwerk  
elektra, elektrische sectionaaldeur (brede uitvoering), loop-  
deur, centraal stofzuigsysteem, vloerverwarmingsinstallatie

Afmetingen

binnenwerks

ca. 6.87 x 9.76 / 6.62 meter

## **Bouwwijze schuur:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

beton  
metselwerk, gepotdekseld houtwerk  
zadeldak met pannen  
houtwerk  
elektra, overstek met elektrapunten, wateraansluiting aan  
de buitenzijde

Afmetingen

binnenwerks

ca. 3.20 x 3.50 meter

## **Bouwwijze tuinhuis:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating  
houten delen  
zadeldak met shingles  
houtwerk  
elektra, elektrapunt aan de buitenzijde

ca. 2.71 x 4.82 meter



---

# Bijzonderheden

---

## Voorzieningen buiten:

- Luifel met glazen delen boven de voordeur
- Verlichting op diverse plaatsen rondom de hoofdwoning en het gastenverblijf
- Wateraansluitingen op diverse plaatsen aan de gevel van de woning en aan de gevel van de schuur
- Aan de gevels van de woning, het gastenverblijf, de schuur en het tuinhuis bevinden zich elektra-aansluitingen
- De ramen in de woonkamer zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens
- De slaapkamers 2 en 3 (op de 1e verdieping) beschikken over een elektrisch bedienbaar rolluik ter hoogte van het dakterras
- De woonkamer en de beide slaapkamers in het gastenverblijf zijn uitgerust met elektrisch bedienbare screens

## Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Ook is de vloer voorzien van isolatie.

## Nutsvoorzieningen:

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

## Installaties:

- Elektrische installatie, in entree woning, is zeer uitgebreid
- Elektrische installatie, in entree gastenverblijf, is uitgerust met 7 groepen
- De woning wordt verwarmd en gekoeld middels een bodemwarmtepomp (merk: Thermia, type: Atlas, bouwjaar: 2023)
- De woning is grotendeels uitgerust met vloerverwarming
- Op het dak van de woning bevinden zich 36 zonnepanelen (merk: Bisol Solar, bouwjaar: 2016) die samen ca. 10.700 kWh aan energie leveren op jaarbasis
- De woning is voorzien van een universeel uitbreidbaar KNX Dominica systeem (2021)
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd (2016)
- De woning beschikt over een oplaadpunt voor een elektrische auto
- De grote parkeerplaats aan de voorzijde van de schuur is toegankelijk via een elektrisch bedienbaar hekwerk
- Tussen de woonkamer en de keuken is een sfeervolle ingebouwde gashaard aanwezig



# Bijzonderheden

## **Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:**

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	1.037,-
Waterschapslasten per jaar	€	523,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	580,-
Voorschot water per maand	€	30,-

- \* Huidig gasverbruik is ca. 500 m<sup>3</sup> op jaarbasis  
Huidig elektraverbruik is ca. 14.379 kWh op jaarbasis (inclusief 2 hybride auto's)

De woning heeft een 3\*50 Ampère aansluiting, waardoor een snellaad installatie voor een elektrische auto te installeren is.

Bovenstaande bedragen en gegevens zijn gebaseerd op een vijfpersoonshuishouden.

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

## **Schilderwerk:**

buiten: uitstekend  
binnen: uitstekend

## **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.

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.

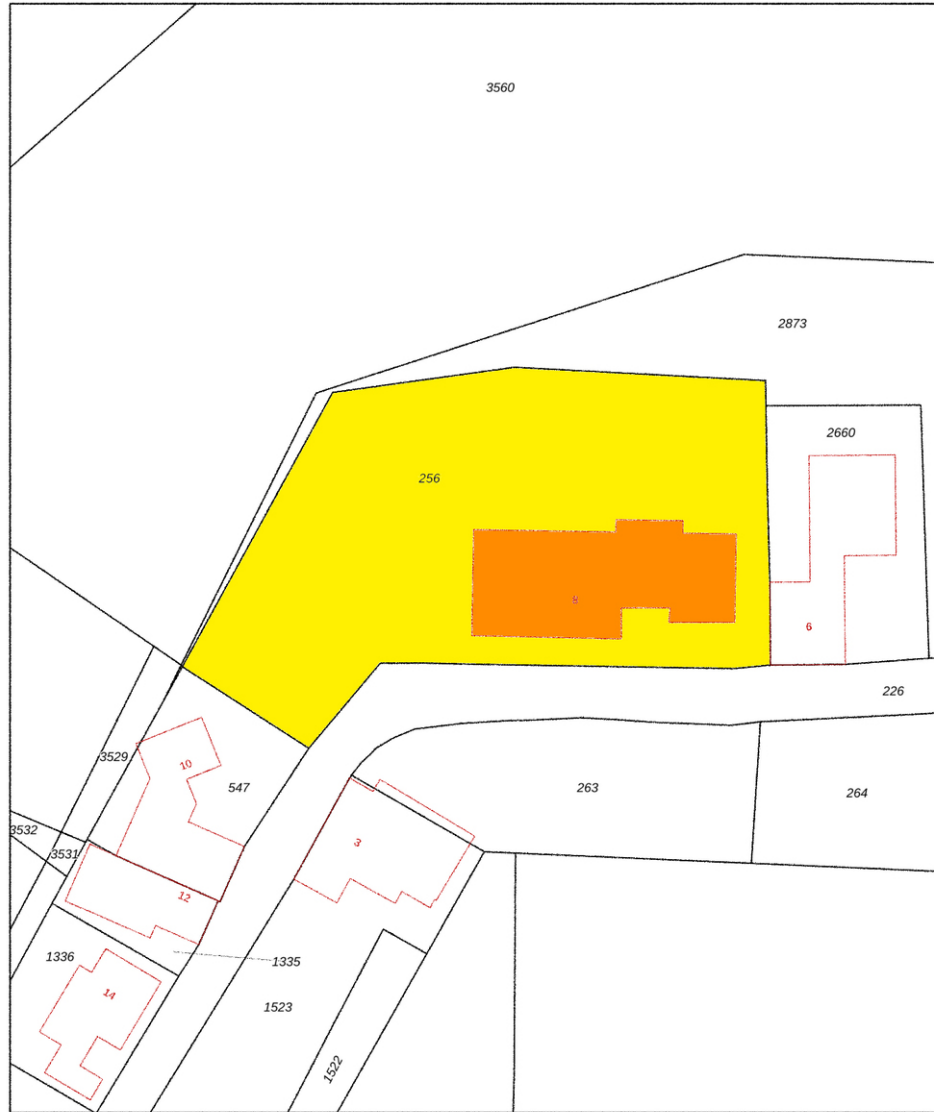



# Kadastrale kaart

**Kadastrale gemeente:** Werkendam  
**Sectie:** T  
**Nummer:** 256

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede Makelaardij



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Werkendam	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie T	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 256	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2025  
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 perceel.  
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



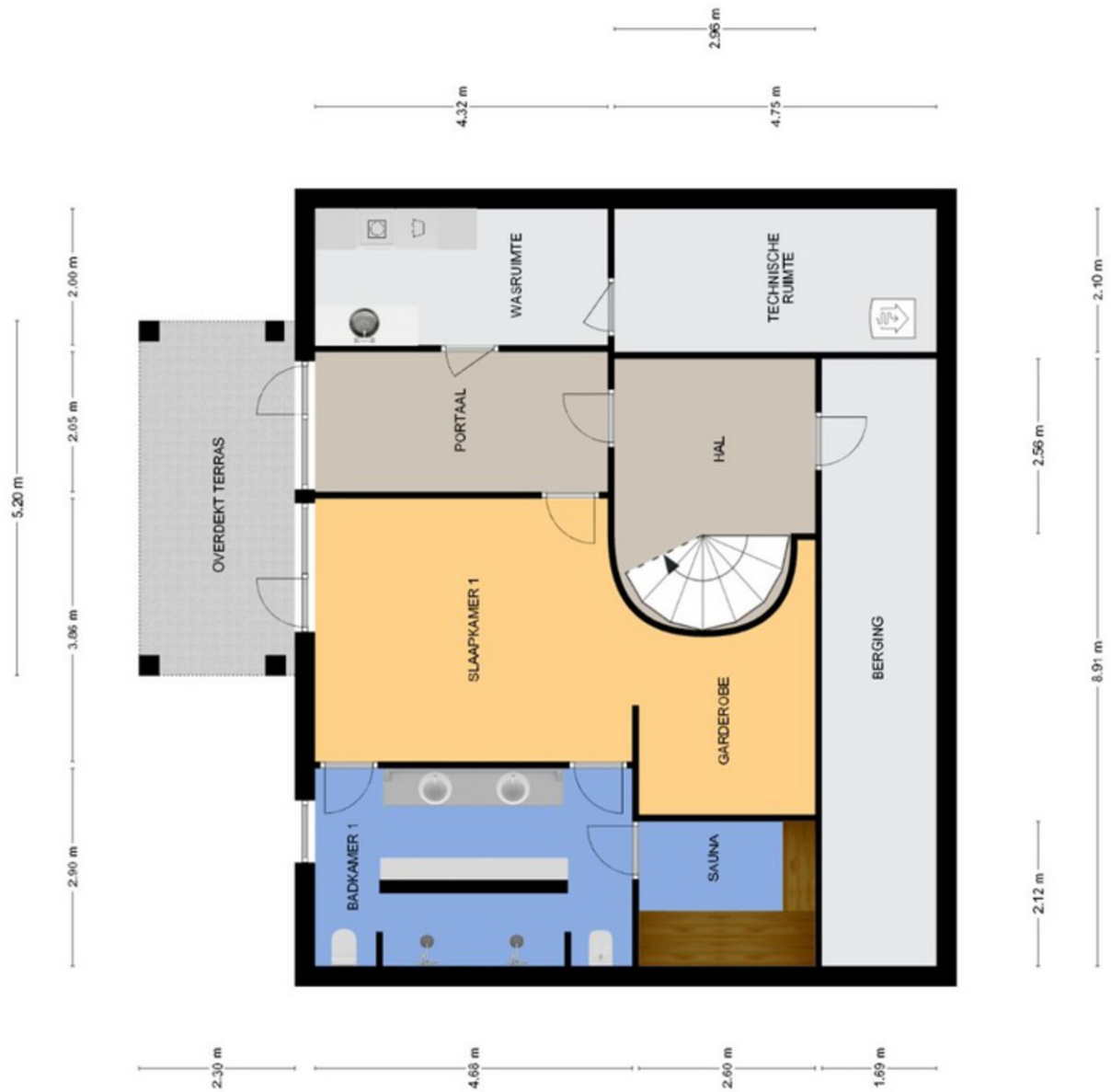
# Plattegrond begane grond



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



# Plattegrond souterrain



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



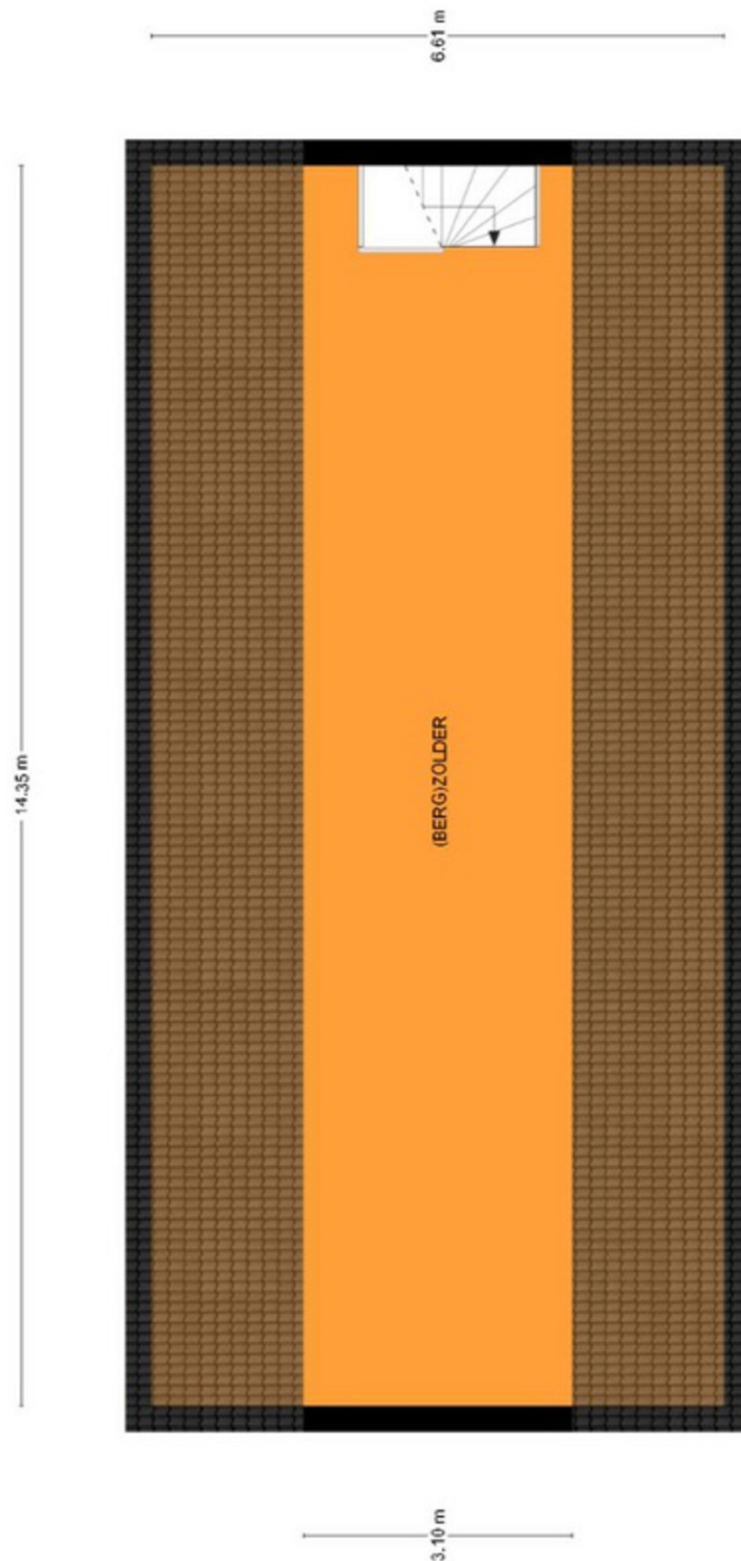
# Plattegrond eerste verdieping



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.

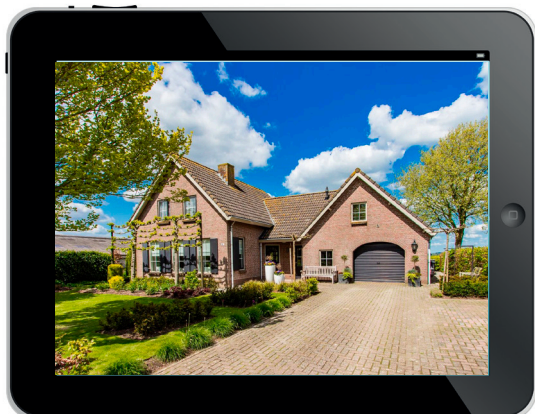
## **Vraagprijs:**

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](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.Buitendijk8.nl](http://www.Buitendijk8.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