

Welkom bij

Sportlaan 2h te WERKENDAM



Vraagprijs: € 575.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Riant resideren

Dit vrij jonge en zeer nette appartement is gelegen op een unieke en centrale locatie in het dorp. Vanuit deze bijzonder ruime woning is er een fraai uitzicht in meerdere richtingen. Naast de woonvertrekken beschikt dit aanbod over twee fijne slaapkamers en een heerlijk balkon op het zonnige zuiden.

Het complex is voorzien van een trappenhuis met liftinstallatie. Op de begane grond bevinden zich een voorschool en een dagcentrum voor jonge kinderen. Tijdens buitenspeelmomenten is het levendig op het plein waar het balkon op uitkijkt.

Een zorgcentrum met tandartsen, huisartsen, een apotheek en diverse therapeuten bevindt zich op loopafstand van de woning. Ook een supermarkt en het gezellige winkelcentrum zijn op korte afstand van de woning gelegen.

Dankzij de ligging van het dorp aan de rivier 'de Merwede' én het nabijgelegen 'Nationaal Park de Biesbosch' kun je in deze omgeving heerlijk fietsen, wandelen en varen. De rivier voorziet in prachtige vergezichten en biedt daarnaast een snelle voetveerverbinding met hartje Gorinchem. In de Biesbosch kun je genieten van de prachtige natuur en kom je helemaal tot rust. Hier kun je ook het veer richting de stad Dordrecht, met zijn karakteristieke centrum en rijke historie, vinden.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

appartement

Bouwjaar

2009

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 108 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 8 m²

Externe bergruimte

ca. 5 m²

Inhoud

ca. 501 m³

Perceeloppervlakte

n.v.t.

Bijgebouw

Soort

berging

Oppervlakte

ca. 5 m²

Vertrekken

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Aantal badkamers

1

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel A, geldig tot 10-07-2036

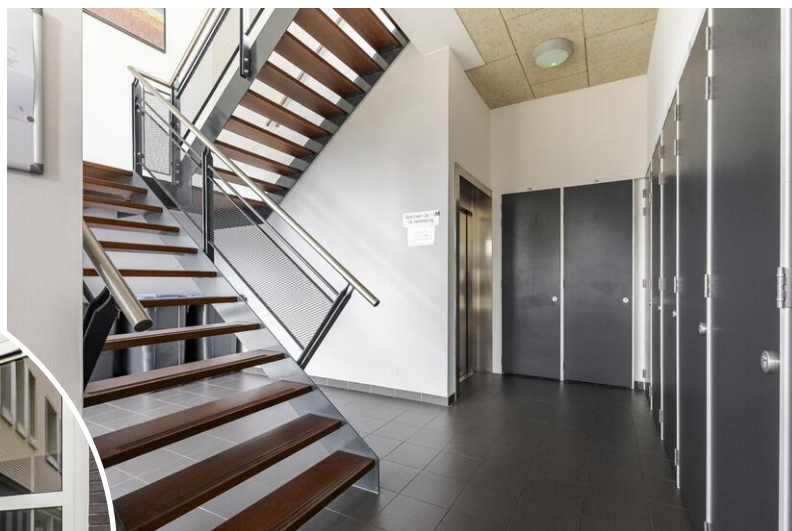
Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.



Gemeenschappelijke ruimte

Centrale entree

- Gemeenschappelijke entree met brievenbussen, trappenhuis en liftinstallatie



Afwerking

Vloer: betegeling

Wanden: spachtelputz

Plafond: houtwolcementplaten



Indeling appartement

Entree

- Ontvangstruimte met toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer, een slaapkamer, badkamer en wasruimte

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling met reliëf

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



Indeling appartement



Toilet

- Voorzien van een wandcloset en een handwasfonteinje
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling met reliëf

Wanden: wit hoogglans + antraciet betegeling

Plafond: spuitwerk



Indeling appartement







Woonkamer

- Heerlijke ruime living met een prachtig zicht over de omgeving
- Open verbinding met de riante eetkeuken
- Geeft toegang tot de 1e slaapkamer

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk





Eetkeuken

- Royale keukenopstelling in lichte afwerking
- Hardstenen werkblad met 1½ spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, inductiekookplaat, koelkast, vriezer, afwasmachine, oven en magnetron
- Schuifpui richting het balkon

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: spachtelputz + betegeling

Plafond: spuitwerk

Indeling appartement



Indeling appartement



Slaapkamer 1

- Zeer ruime afmeting
- Voorzien van een vaste schuifdeurkast
- Airconditioning aanwezig

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: spuitwerk



Indeling appartement



Badkamer

- Voorzien van een inloofdouche met rainshower, wastafelmeubel, spiegelkastje, een designradiator en vloerverwarming
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling met reliëf

Wanden: wit hoogglans + antraciet betegeling

Plafond: spuitwerk



Indeling appartement



Wasruimte

- Voorzien van meterkast, mechanische ventilatie unit, cv-ketel, vloerverwarmingsinstallatie en witgoedaansluitingen
- Voldoende ruimte voor het opbergen van spullen

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling met reliëf
Wanden: glasweefselbehang
Plafond: spuitwerk



Indeling appartement

Slaapkamer 2

- Fijne extra slaapkamer of werkkruimte
- Toegankelijk via de entree

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: spuitwerk



Indeling appartement

Balkon

- Heerlijke terras op het zuiden
- Geeft zicht op het plein van de op de begane grond gehuisveste school



Afwerking

Vloer: aluminium

Wanden: glazen delen



Indeling appartement



Berging

- Bevindt zich op de begane grond van het complex
- Voorzien van elektra
- Hoogte ca. 3.50 meter

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: kalkzandsteen

Plafond: houtwolcementplaten



Impressie van het complex







Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloer van de woning is van beton
metselwerk
plat dak met bitumineuze bedekking
aluminium

Bouwwijze berging:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton
metselwerk
plat dak met houtwolcementplaten (in pandig)
hout
elektra, ronde hoek, hoogte ca. 3.50 meter
ca. 2.91 x 1.71 meter

Voorzieningen buiten:

- Glazen overkapping aan de voorzijde van de woning
- Elektrisch bedienbare screens ter hoogte van de keuken en slaapkamer 1
- De voordeur en één raam in de woonkamer zijn voorzien van rolhorren
- Verlichting ter hoogte van de algemene entree en de entree van de woning
- Bellentableau en brievenbussen bij de entree van het complex

Isolatie:

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

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Het complex is voorzien van een liftinstallatie
- Elektrische installatie, in de wasruimte, is uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: 2011)
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd
- De woning is volledig voorzien van vloerverwarming (per ruimte te regelen)
- Slaapkamer 1 is uitgerust met airconditioning

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: 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	€	354,-
Waterschapslasten per jaar	€	297,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	ca. 180,-
Voorschot water per maand	€	,-

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: Werkendam

Sectie: R

Nummer: 3088



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



Plattegrond appartement



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



Notities

[illegible]

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.

Bedenktime:

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 aankopende 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 aankopende 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 hypotheeken, 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.

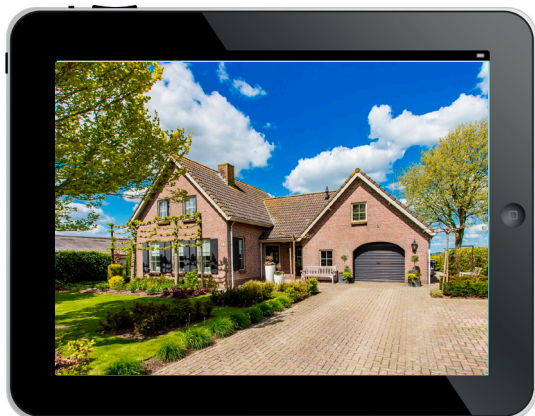
Vraagprijs:

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.Sportlaan2h.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