

Welkom bij

Vijfmorgen 2h te RIJSWIJK (NB)



Vraagprijs: € 675.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Nagenoeg nieuw

Ben je op zoek naar een duurzame en zeer jonge woning met veel leefruimte, een garage en een grote tuin? Dit aanbod is precies wat je zoekt! Deze tweekapper is centraal gelegen in een gemoedelijk dorpje dat rondom is omgeven door landerijen.

Dankzij de erker aan de voorzijde en de aanbouw aan de achterzijde beschikt de woning over extra ruimte op de begane grond. De zeer complete eetkeuken sluit naadloos aan op de fijne living met tuindeuren. De eerste verdieping biedt drie slaapkamers en een heerlijke badkamer, terwijl de tweede verdieping naar eigen wens is in te delen. Het is mogelijk om hier bijvoorbeeld twee slaapkamers te creëren. Op loopafstand bevinden zich onder andere een basisschool, sportvoorzieningen, een supermarkt en een bibliotheek. Ook het 'Almbos', waar je naar hartelust kunt wandelen, is op korte afstand gelegen. De nabijgelegen dijk biedt fraaie vergezichten en prachtige fietsroutes langs het water.

Met deze gasloze woning, die is uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen, ben je klaar voor de toekomst. Bovendien woon je hier uitermate ruim, rustig en middenin de natuur!



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis
Bouwjaar

2-onder-1-kapwoning
2023

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte
Overige inpandige ruimte
Gebouwgebonden buitenruimte
Externe bergruimte
Inhoud
Perceeloppervlakte

ca. 164 m²
ca. 18 m²
ca. 0 m²
ca. 0 m²
ca. 650 m³
336 m²

Bijgebouw

Soort
Oppervlakte

garage
ca. 18 m²

Vertrekken

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers

4
3 (extra slaapkamers mogelijk op de 2e verdieping)
1

Parkeren

Op eigen perceel (2 auto's) of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel A+++, geldig tot 18-11-2033

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast, vaste kastruimte en toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

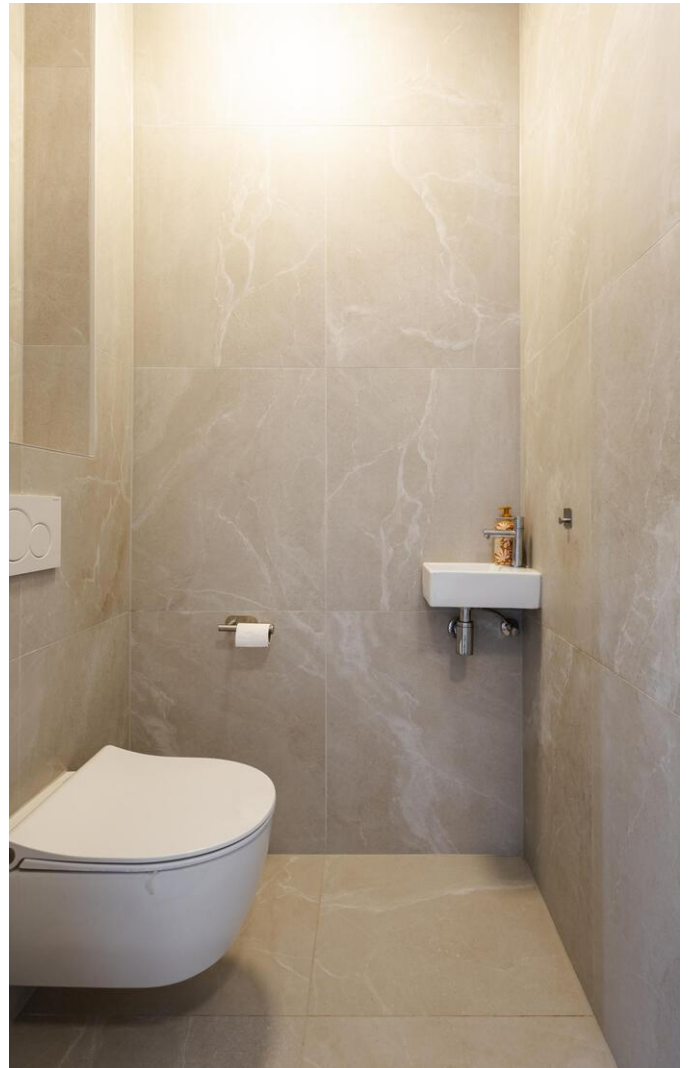
- Voorzien van een wandcloset en een fonteintje
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: lichte geaderde betegeling

Wanden: lichte geaderde betegeling

Plafond: spuitwerk







Woonkamer

- Royale L-vormige living (dankzij de uitbouw)
- Tuindeuren aan de achterzijde
- Open verbinding met de eetkeuken
- Trap richting de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk

Begane grond



Begane grond





Begane grond

Eetkeuken

- Fijne ruimte met een rechte opstelling in houtkleur in combinatie met een kookeiland in lichtgrijze afwerking
- Keramisch werkblad, voorzien van een enkele spoelbak
- Uitgerust met apparatuur van Siemens: oven, XXL-koelkast, vriezer, XXL-afwasmachine, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora)
- Pop-up stopcontact in het werkblad

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot drie slaapvertrekken en een badkamer
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Ruime kamer die gelegen is aan de voorzijde van de woning
- Veel lichtinval dankzij drie gevelramen
- Geeft zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk







Badkamer

- Voorzien van een inloopdouche met rainshower, ligbad, badkamermeubel met wastafel, wandcloset en een designradiator
- Mechanische én natuurlijke ventilatie
- Deze ruimte is uitgerust met vloerverwarming

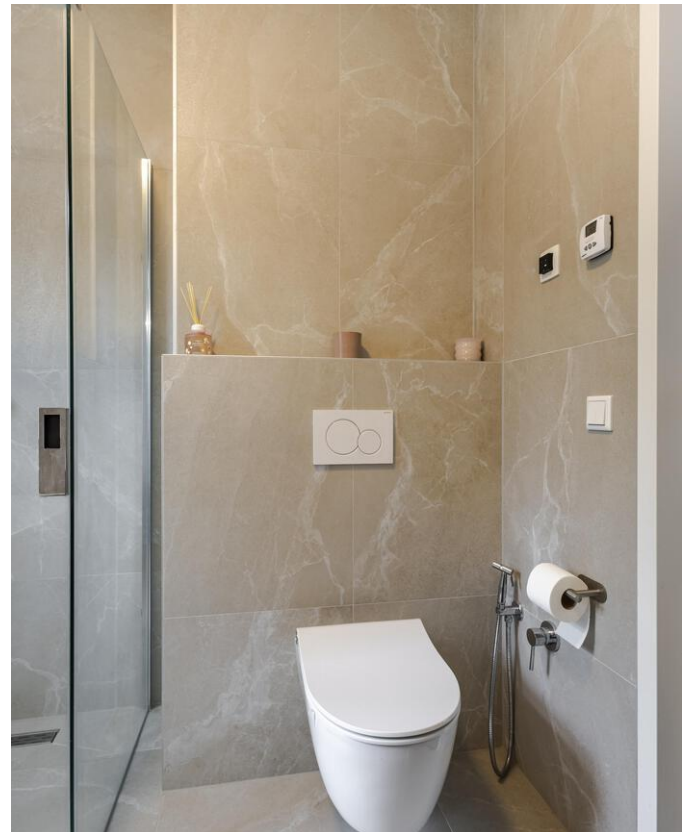
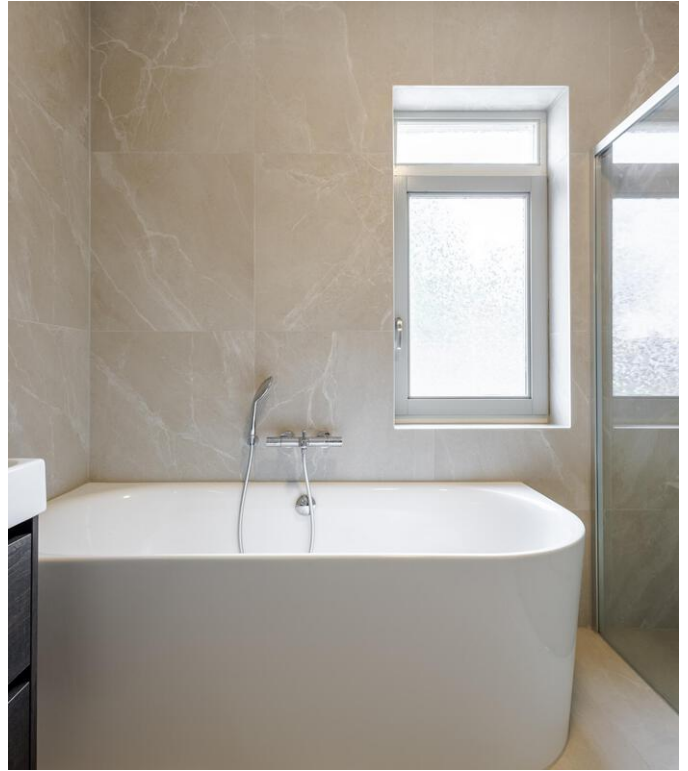
Afwerking

Vloer: lichte geaderde betegeling

Wanden: lichte geaderde betegeling

Plafond: spuitwerk

Eerste verdieping



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Fijne slaapruijnte, gelegen aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht op de tuin

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

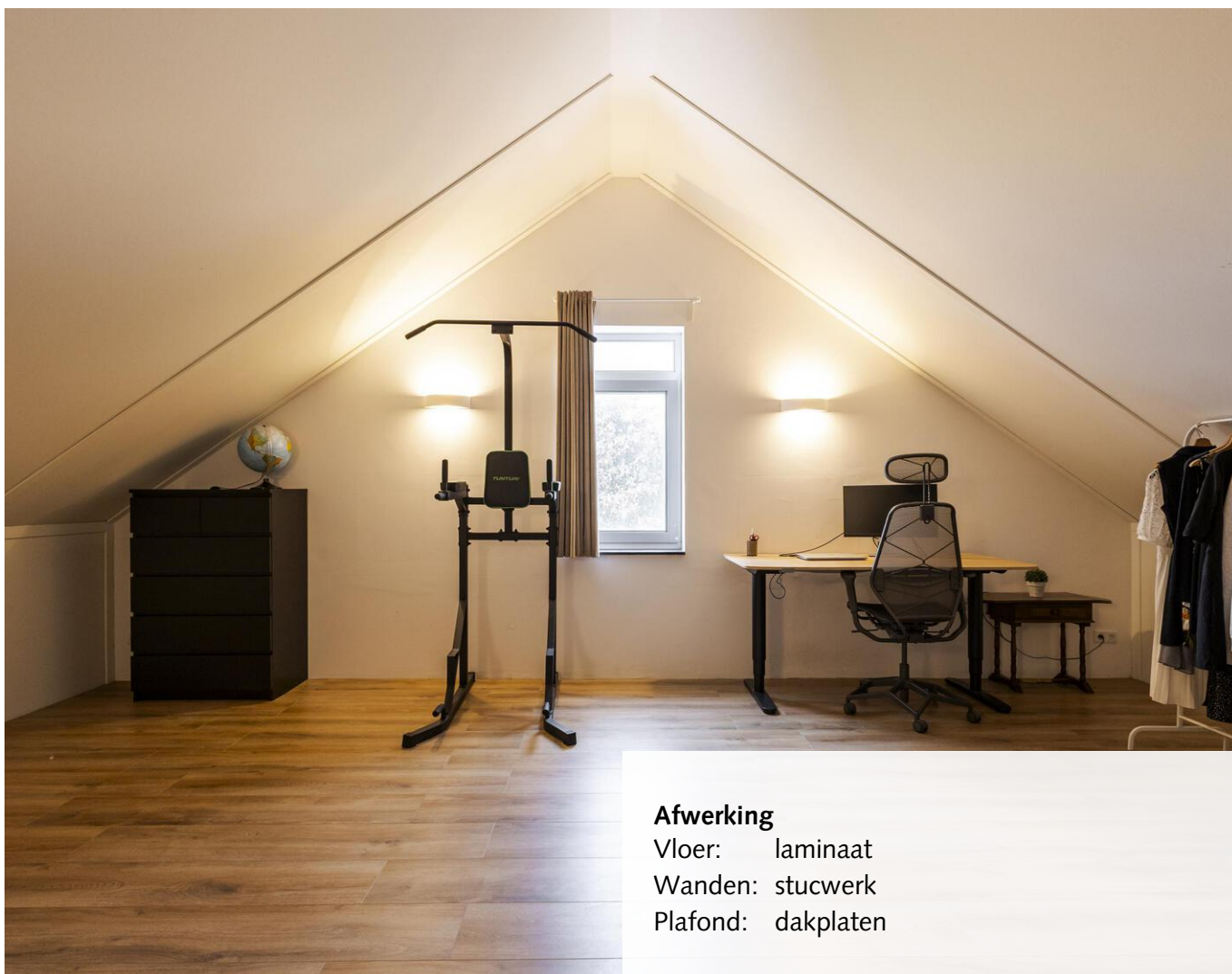


Tweede verdieping



Zolder

- Open zolder die naar eigen inzicht kan worden ingedeeld, met bijvoorbeeld twee slaapkamers (zie hiervoor de optietekening)
- Voorzien van een gevelraam, witgoed-aansluitingen, warmtepomp en WTW-installatie
- Nokhoogte ca. 3.26 meter



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: dakplaten



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

De voortuin met eigen oprit is aangelegd met bestrating en grind. Via een poort is de diepe achtertuin toegankelijk, die is gesitueerd op het zonnige zuiden. De achtertuin is voorzien van gazon, bestrating, (fruit)bomen en planten. De tuin biedt voldoende privacy en is geheel omheind met schuttingdelen en hagen. De garage is alleen buitenom toegankelijk via de sectionaaldeur aan de voorzijde.

Impressie vanuit de lucht



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

beton

Gevels

metselwerk

Dak

mansardedak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

hardhout

Bouwwijze garage:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

niet van toepassing

Bijzonderheden

elektra, elektrische sectionaaldeur

Afmetingen

binnenwerks

ca. 6.11 x 3.00 meter

Voorzieningen binnen:

- Alle draaibare ramen zijn uitgerust met een draai-/kiepmechanisme

Voorzieningen buiten:

- Verlichting aan de zijgevel naast de voordeur en aan de achtergevel van de woning
- Wataansluiting en schroput aan de achterzijde van de woning

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 van de begane grond voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars. Er is tevens krachtstroom aanwezig
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem met WTW-installatie geïnstalleerd
- De woning is uitgerust met een domoticasysteem
- Zowel de verwarming als de koeling van de woning wordt verzorgd door een lucht-water warmtepomp (merk: LG, type: Therma V, bouwjaar: 2023)
- De begane grond en de 1e verdieping beschikken over vloerverwarming en -koeling
- Op het platte dak van de woningen bevinden zich vijf zonnepanelen die samen ca. 2.000 kWh aan energie leveren op jaarbasis

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	€	454,-
Waterschapslasten per jaar	€	546,-
Voorschot energie (elektriciteit) per maand	€	* 62,-
Voorschot water per maand	€	26,-

* Huidig elektraverbruik is ca. 4.306 kWh op jaarbasis. De woning is gasloos.

Bovenstaande bedragen en gegevens zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden.

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.



Plattegrond begane grond



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



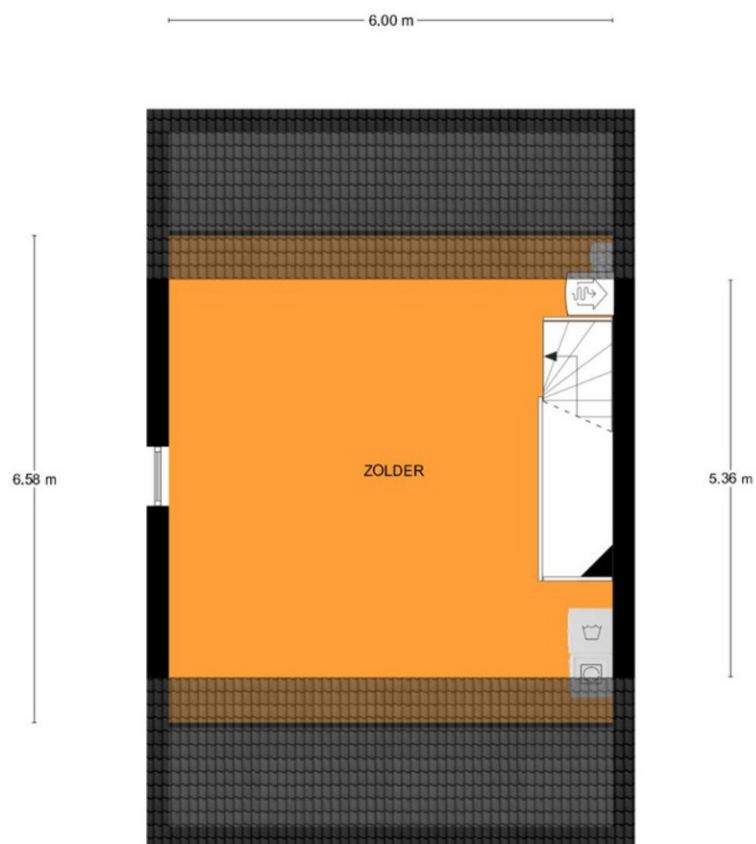
Plattegrond eerste verdieping



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: Woudrichem

Sectie: H

Nummers: 4487, 4489



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 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.

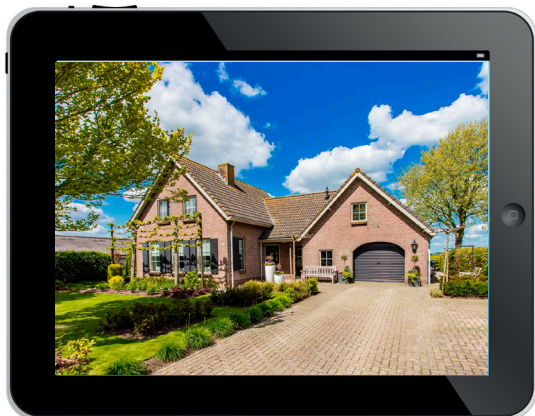
Vraagprijs:

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.Vijfmorgen2h.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