

Welkom bij

Duizendblad 7 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 535.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Groen en vrij

Deze ruime tweekapper vind je op een zeer rustige locatie aan de rand van het dorp. Vanuit de woning is er een fraai vrij uitzicht op het groene speelveld aan de voorzijde. De woning beschikt over een aangebouwde garage met bergzolder en een eigen oprit.

De begane grond omvat een L-vormige living, een keuken en een praktische bijkeuken die tevens de garage binnendoor toegankelijk maakt. Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een badkamer gerealiseerd. Via een vaste trap is de tweede verdieping toegankelijk die nog een extra slaapkamer biedt.

Naast een fijne voortuin mag de diepe achtertuin ook zeker genoemd worden. De tuin is netjes aangelegd en uitgerust met een overdekt terras. Daarnaast zijn er twee bergruimtes aanwezig.

De rivier 'de Merwede', met voetveerverbindingen naar Hardinxveld & Gorinchem, en de Werkendamse binnenvaarthaven bevinden zich op korte afstand van de woning. Het gezellige dorpscentrum, supermarkten, sportvoorzieningen en overige dorpsfaciliteiten zijn makkelijk per fiets bereikbaar. In een mum van tijd sta je in 'Nationaal Park de Biesbosch', waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of varen. Ook is er een goede en snelle aansluiting op de A27 in de richtingen Breda en Utrecht.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

2-onder-1-kapwoning

1990

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 130 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 27 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 21 m²

Inhoud

ca. 530 m³

Perceeloppervlakte

253 m²

Bijgebouw

Soort

garage, bergingen, overdekt terras

Oppervlakte

garage ca. 17 m², bergingen (samen) ca. 21 m²,
overdekt terras ca. 11 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2005

Keuken vernieuwd

2006

Badkamer vernieuwd

2025/2026

Buitenschilderwerk

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen
nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energielabel B, geldig tot 13-08-2036

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



Begane grond



Entree

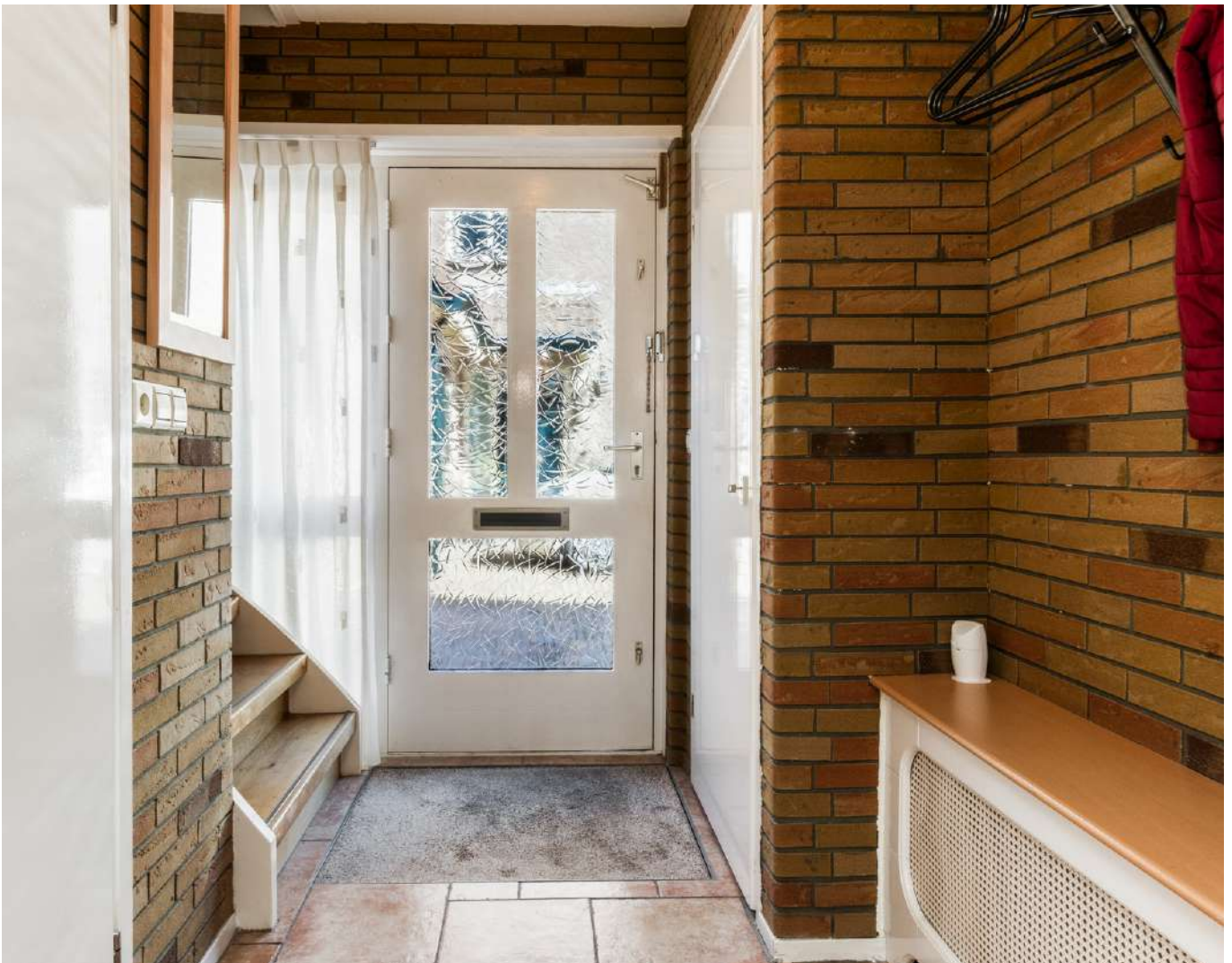
- Ontvangstruimte met meterkast
- Geeft toegang tot toilet en woonkamer
- Trap richting de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: schoonmetselwerk

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een fonteintje
- Ventilator werkend via de lichtschakelaar

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling met sierrand + spuitwerk

Plafond: spuitwerk





Begane grond

Woonkamer

- Heerlijke L-vormige living met een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde
- Ingebouwde houtkachel
- Geeft een fraai zicht over de groene omgeving

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: spachtelputz + behang

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Begane grond



Keuken

- Landelijke hoekopstelling in vanillekleur
- Voorzien van een kunststof werkblad met opbouwspoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, gaskookplaat, oven (nooit gebruikt) en een koelkast
- Toegdoorgang richting de woonkamer
- Geeft toegang tot de bijkeuken



Afwerking

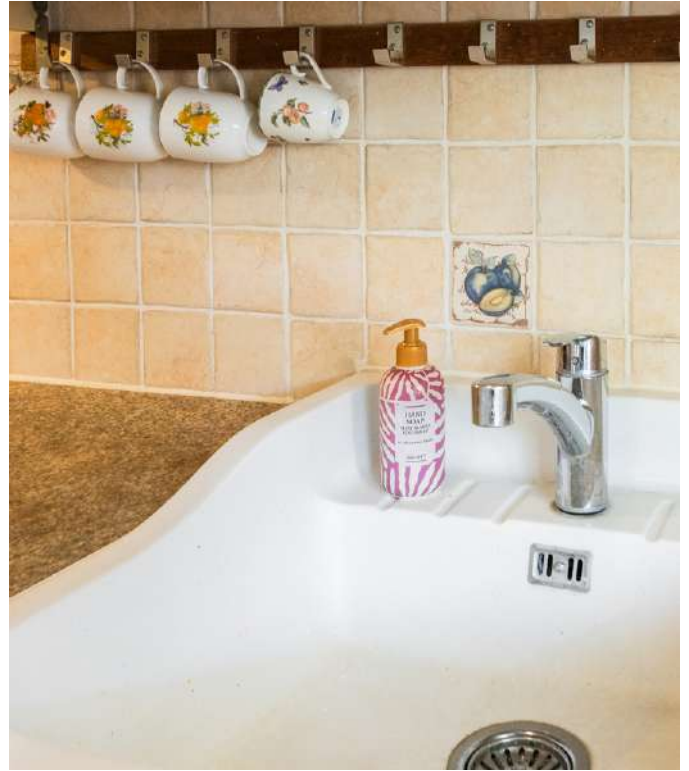
Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: gewerkte betegeling + spuitwerk

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Begane grond



Bijkeuken

- Witgoedaansluitingen aanwezig
- Doet dienst als portaal aan de achterzijde
- Geeft toegang tot de garage

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling

Plafond: kunststofdelen



Begane grond

Garage

- Voorzien van een kanteldeur (momenteel buiten gebruik, maar functioneel), elektra, verwarming en kastruimte
- Vlizotrap naar bergzolder met dakvenster (hoogte ca. 2.49 meter)



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: schoon metselwerk

Plafond: gips



Eerste verdieping

Overloop

- Geeft toegang tot twee slaapkamers en een badkamer
- Vaste trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk







Slaapkamer 1

- Riante slaapruime die zich aan de voorzijde van de woning bevindt
- Dakkapel met fraai zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz + behang

Plafond: spuitwerk

Eerste verdieping



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Gesitueerd aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht op de tuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk







Badkamer

- Ruim sanitair vertrek dat is voorzien van een douche, wandcloset, wastafel, designradiator en een wandrek
- Ventilatie via een gevelraam in het dakkapelletje
- Er is vloerverwarming aanwezig

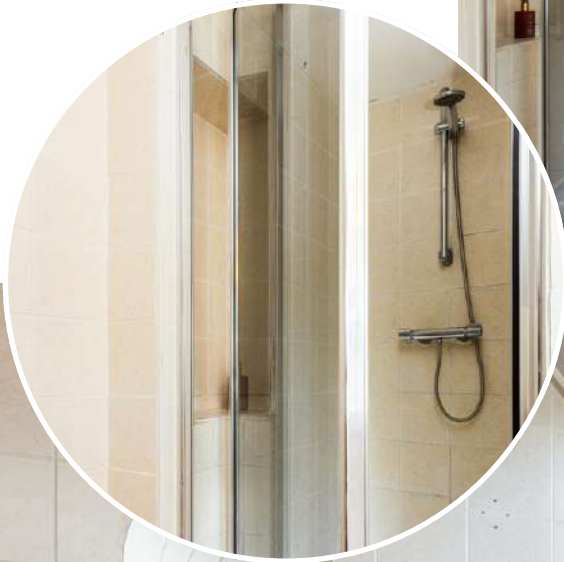
Afwerking

Vloer: geblokte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling

Plafond: spuitwerk + kunststofdelen

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Voorzolder

- Ruimte die open is tot in de nok (hoogte ca. 3.26 meter) en is voorzien van een gevelraam, cv-ketel en bergruimte aan beide zijden
- Geeft toegang tot het 3e slaapvertrek

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: dakplaten



Tweede verdieping



Slaapkamer 3

- Ruime kamer die open is tot in de nok
- Dakvenster aan de achterzijde
- Bergruimte aan beide zijden

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf + kunststofdelen

Plafond: dakplaten



Impressie van de voorzijde





Impressie van de achterzijde

Tuin

Het ruime perceel dat bij de woning hoort bestaat uit een voortuin die is aangelegd met grind en bestrating. Op de oprit kun je zeker twee auto's kwijt. Via een pad langs de garage is de poort naar de achtertuin bereikbaar. De diepe en verzorgde achtertuin is voorzien van bestrating & beplanting en biedt veel mogelijkheden. Er is een heerlijk overdekt terras geplaatst en langs de zijkant bevindt zich een grote berging die gesplitst is in twee ruimtes.







Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloeren van de begane grond en de 1e verdieping zijn van beton. De vloer van de 2e verdieping is van hout

Gevels

metselwerk, houten delen

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze berging / houtopslagruimte:

Vloer

bestrating

Gevels

houten delen

Dak

golfplaten

Kozijnen

niet van toepassing

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

binnenwerks

berging/houtopslagruimte 1: 5.14 x 2.59 meter

berging/houtopslagruimte 2: 3.46 x 2.23 meter

Bouwwijze overdekt terras:

Vloer

bestrating

Gevels

houten delen

Dak

lessenaarsdak met kunststofdelen en golfplaten

Kozijnen

niet van toepassing

Bijzonderheden

geen

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.81 x 3.78 meter

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Verlichting ter hoogte van de voordeur, aan de zijgevel van het portaal aan de achterzijde en aan de zijgevel van de woning
- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een wateraansluiting
- De woonkamer is aan de voorzijde uitgerust met zonneschermen (handbediend)
- Overkapping en houtopslagruimte/berging in de achtertuin

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd volgens de destijds geldende normen.

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars. Er is tevens krachtstroom aanwezig
- Cv-ketel (merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: 2020)
- De begane grond én de badkamer zijn uitgerust met vloerverwarming

Grond van derden

Een kleine strook grond aan de voorzijde is eigendom van de gemeente Altena, maar is momenteel in gebruik als tuin. Deze strook valt onder het zogenaamde 'snippergroen' van de gemeente. De gemeente zal over deze groenstrook nog een beslissing nemen.

Niet bewoningsclausule

Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat de verkoper het pand nimmer heeft bewoond en geenszins bekend is met de plaatselijke situatie.

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	€	,-
Waterschapslasten per jaar	€	,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	69,-
Voorschot water per maand	€	10,-

Bovenstaande bedragen 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.

Zakelijk recht

Op een gedeelte van het perceel is een zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten gunste van Enexis Netbeheer B.V., voor het hebben en onderhouden van leidingen.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ca. 36 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

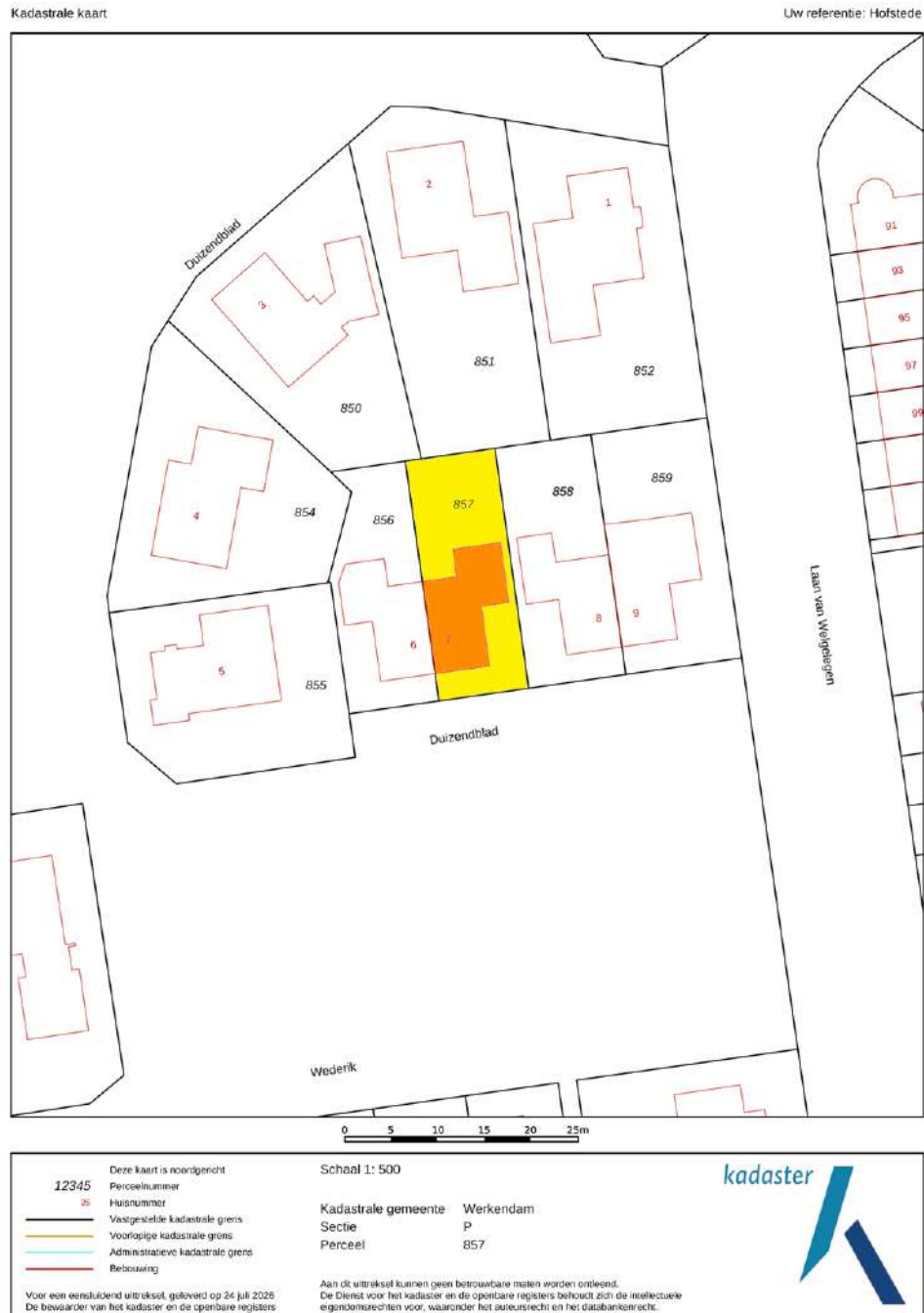
Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijk.

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: P
Nummer: 857



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.



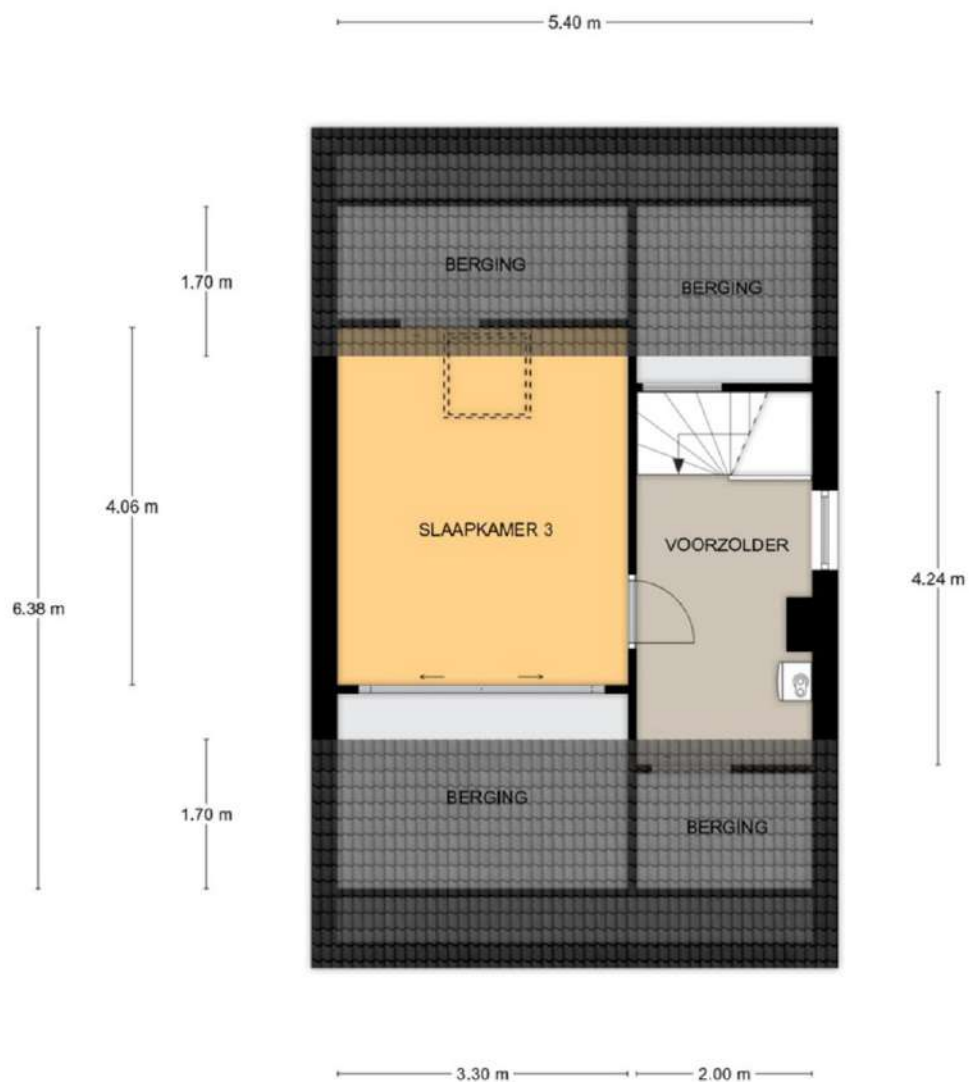
Plattegrond eerste verdieping



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



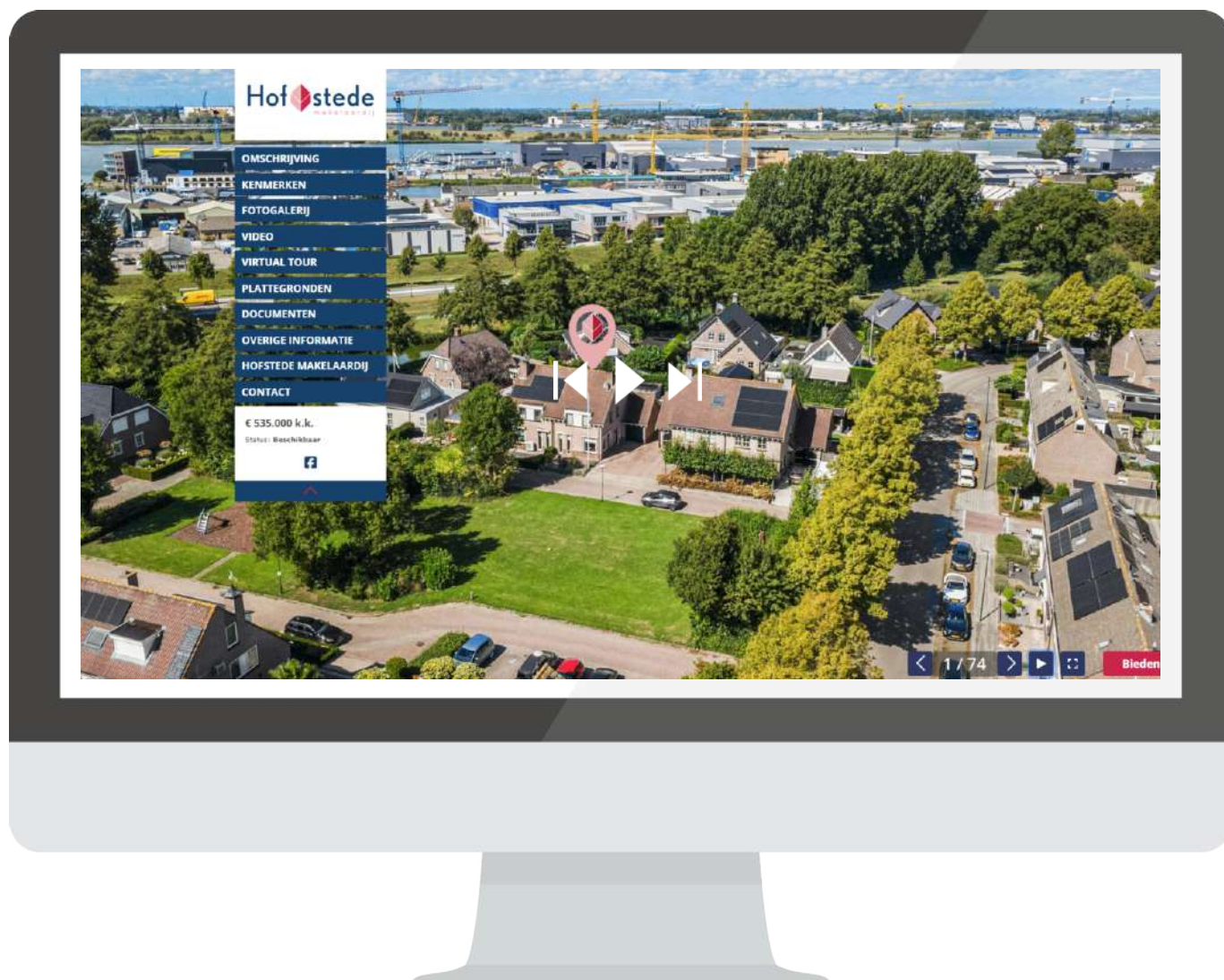
Marlies Sterrenburg-Verhagen
Office Manager / A-RMT



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.Duizendblad7.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