

Welkom bij

van Tienhoven van de Boogaardstraat 9
te WERKENDAM



Vraagprijs: € 395.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Woonklaar aanbod

Geheel gerenoveerde tweekapper die helemaal up-to-date en klaar is om te worden bewoond. De woning beschikt over een vrijstaande garage en is gesitueerd aan een centrale en geliefde straat in het dorp.

De woning wordt gekenmerkt door fraaie details zoals een erker aan de voorzijde, een toegdoorgang en een toograam. Naast de woonvertrekken zijn er drie slaapkamers en een badkamer aanwezig. Boven de slaapverdieping bevindt zich een ruime bergzolder die toegankelijk is via een vlizotrap. Ook boven de bijkeuken is extra bergruimte aanwezig.

Buitenliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met een fijne voortuin inclusief eigen oprit voor drie auto's. Via de dubbele poort is het mogelijk om één auto te stallen in de eigen garage. In de ruime en zonovergoten achtertuin kun je heerlijk beschut zitten onder het overdekte terras. Ook is er een dakterras aanwezig (toegankelijk via slaapkamer 2).

Vanaf deze locatie is er een directe verbinding met de gezellige winkelstraat van Werkendam. Ook supermarkten, scholen, een kinderdagverblijf, een bibliotheek, een zorgcentrum en sportfaciliteiten zijn op korte afstand van de woning te vinden.

De rivier 'de Merwede' stroomt langs het dorp en biedt prachtige vergezichten, fiets- en wandelmogelijkheden én een voetveerverbinding richting de binnenstad van Gorinchem.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

2-onder-1-kapwoning

1956

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 90 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 6 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 4 m²

Externe bergruimte

ca. 16 m²

Inhoud

ca. 340 m³

Perceeloppervlakte

228 m²

Bijgebouw

Soort

garage, overdekt terras

Oppervlakte

garage ca. 16 m², overdekt terras ca. 14 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2010

Cv-ketel vervangen

2017

Onder andere: erker geplaatst, keuken en badkamer vernieuwd, toilet vernieuwd, plafonds vernieuwd, meterkast vervangen, riolering vernieuwd

2020

Achtertuin vernieuwd

2025

Pui slaapkamer 2, kozijn bijkeuken vervangen naar kunststof + raampje vliering vervangen

2026

Voortuin opnieuw aangelegd

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen

Energieprestatiecertificaat

Energielabel E, geldig tot 13-12-2026

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast en kelderkast onder de trap
- Geeft toegang tot toilet en woonkamer

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: gips



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een wandcloset en een cv-radiator
- Decoratienis met spot
- Ventilatie via een kiepraampje

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: antraciet betegeling

Plafond: gips





Begane grond

Woonkamer

- Ruime woonkamer die aan de voorzijde is uitgebouwd met een sfeervolle erker
- Rookgasafvoer én pelletkachel aanwezig
- Geeft zicht over de omgeving en de tuin
- Toegverbinding met de keuken
- Voorzien van een inbouwkast

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: stucwerk met balken



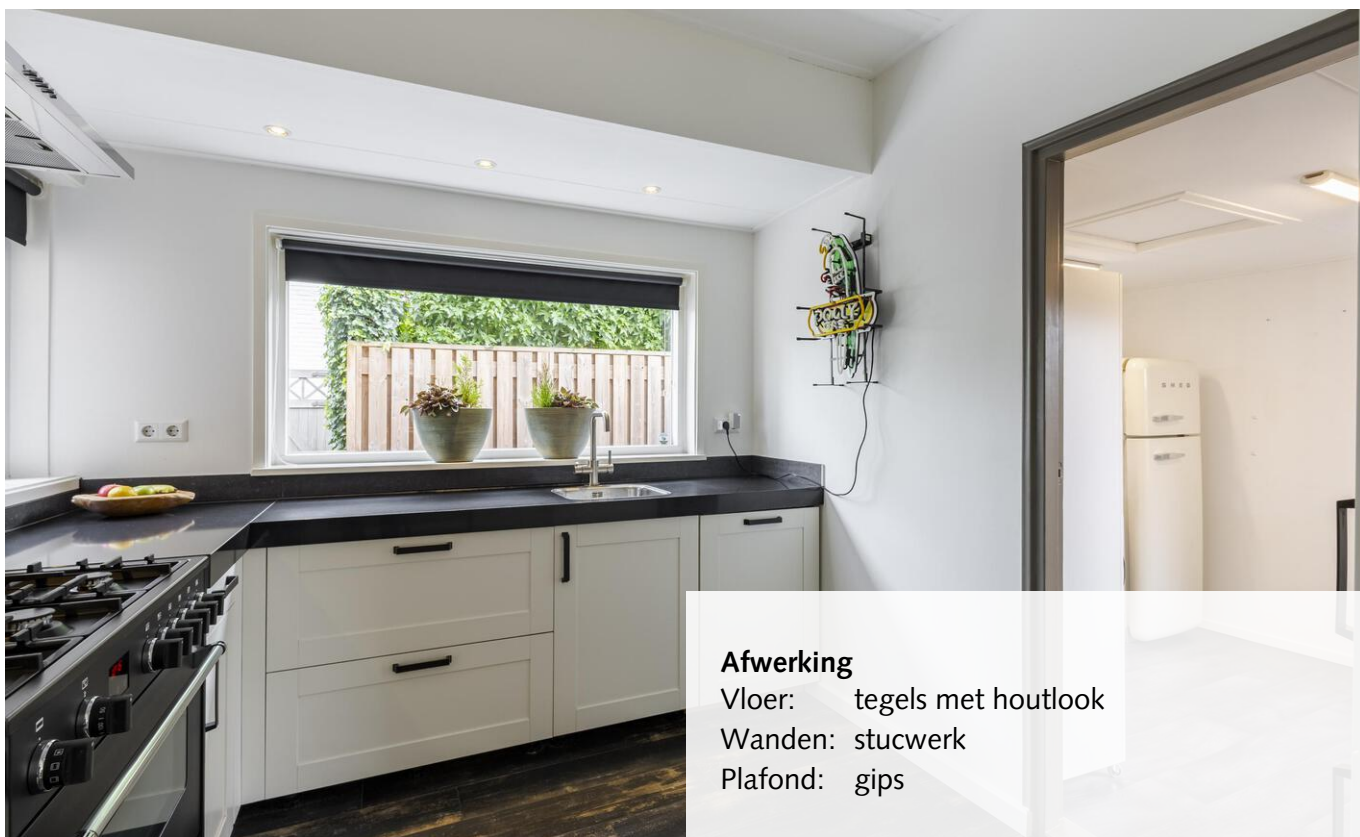




Keuken

- Hoekopstelling met aparte kast in lichte kleur, voorzien van een composiet werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een gasfornuis (6-pits), oven, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, afwas-machine (2025) en een heetwaterkraan (Hotto (2023))
- Geeft toegang tot de bijkeuken
- Fijne lichtinval en zicht over de omgeving
- Gedeeltelijk verlaagd plafond met spots

Begane grond



Afwerking

Vloer: tegels met houtlook

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Begane grond

Bijkeuken

- Praktische ruimte voorzien van cv-ketel en witgoedaansluitingen
- Bergzolder aanwezig (geen stahoogte)

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



Eerste verdieping

Overloop

- Geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer
- Toograam voor fijn daglicht
- Vlizotrap naar bergzolder (hoogte ca. 1.79 m.)



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: gips



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Inbouwkast aanwezig

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: gips



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Eveneens gesitueerd aan de achterzijde
- Voorzien van een inbouwkast
- Geeft toegang tot het dakterras

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: gips



Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Geeft zicht over de omgeving
- Fijne afmeting

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: gips







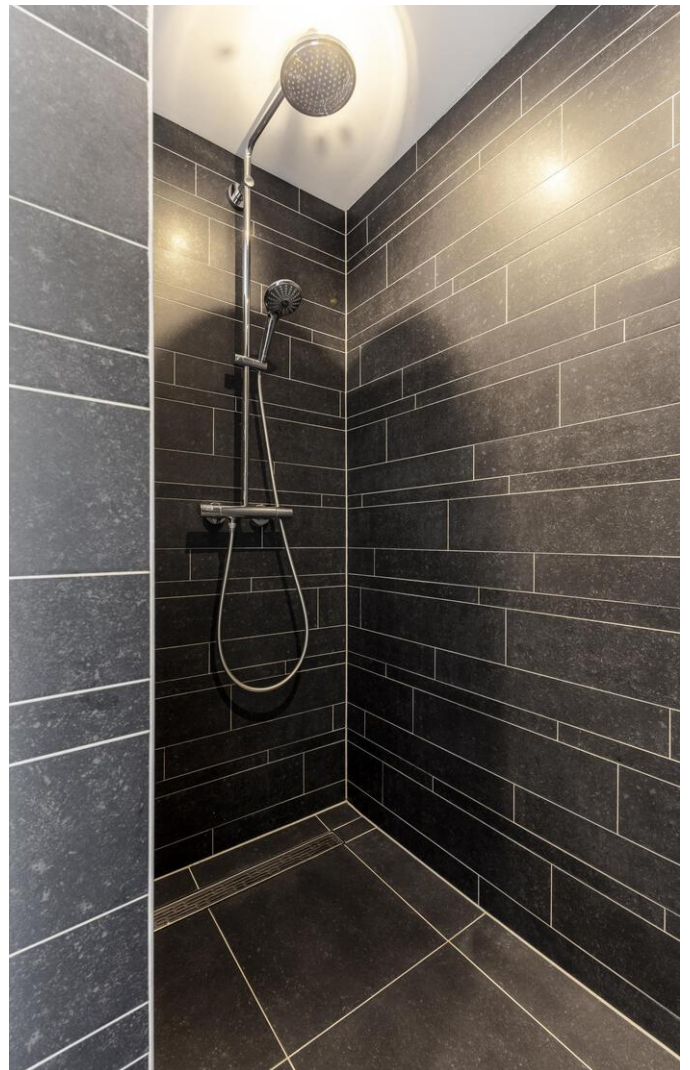
Badkamer

- Moderne ruimte voorzien van een inloopdouche met rainshower en nisje, badkamermeubel met wastafel en een cv-radiator
- Ventilatie via een gevelraam

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling
Wanden: antraciet betegeling
Plafond: stucwerk met spots

Eerste verdieping



Impressie van de voorzijde









Impressie van de achterzijde

Tuin

De recent vernieuwde voortuin is voorzien van bestrating, grind en beplanting. De lange eigen oprit biedt plaats aan drie auto's. Via de dubbele poort is het mogelijk om één auto in de vrijstaande garage te stallen. De nette achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en is aangelegd met bestrating en plantenbakken.

Achterin de tuin bevindt zich een heerlijke overdekte zitruimte. De tuin is afgescheiden van de buurwoningen met schuttingdelen en hagen en garandeert veel privacy.



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

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

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

deels kunststof, deels houtwerk

Bouwwijze garage:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

hout

Bijzonderheden

elektra, kanteldeur, raam in de zijgevel

Afmetingen

binnenwerks

ca. 5.68 x 2.80 meter

Bouwwijze overdekt

terras:

Vloer

bestrating

Gevels

houten delen

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

niet van toepassing

Bijzonderheden

voorzien van elektrapunten

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.37/2.90 x 5.17/5.50 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Luifel met verlichting aan de voorzijde van de woning
- Verlichting aan de achtergevel van de woning en aan de voorgevel van de garage
- Wateriaansluiting aan de voorgevel van de woning
- Dakterras aan de achterzijde
- Overdekt terras met elektrapunten
- Aan de achtergevel van de woning is een elektrisch bedienbaar uitvalschermer geïnstalleerd

Isolatie:

De woning is volledig voorzien van isolerende beglazing en de vloer van de keuken is uitgerust met thermische voorzieningen.

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Nefit, type: Proline, bouwjaar: 2010)
- De keuken en bijkeuken zijn uitgerust met vloerverwarming (via de cv)
- De woonkamer is voorzien van een pelletkachel (Duroflame Batavia)

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	€	286,-
Waterschapslasten per jaar	€	582,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	* 190,-
Voorschot water per maand	€	25,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 838 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 4.172 kWh op jaarbasis

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.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak ca. 70 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.





Plattegrond begane grond



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



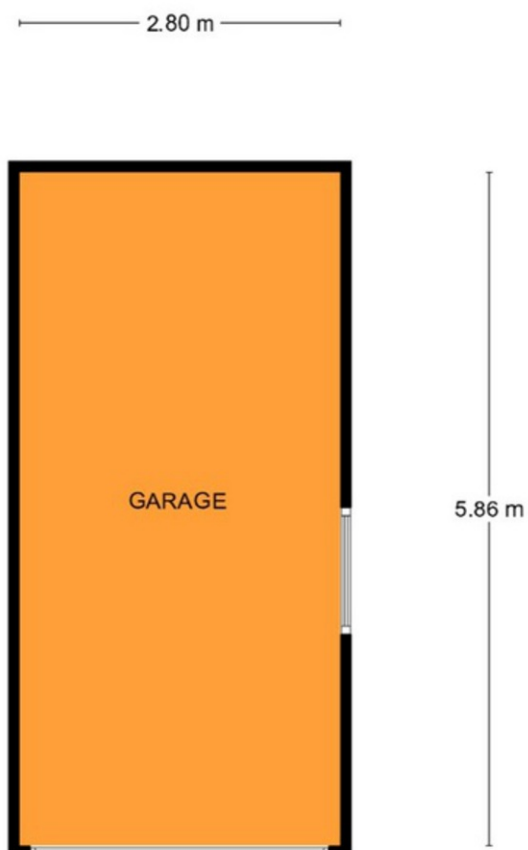
Plattegrond eerste verdieping



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



Plattegrond garage



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



Notities



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.

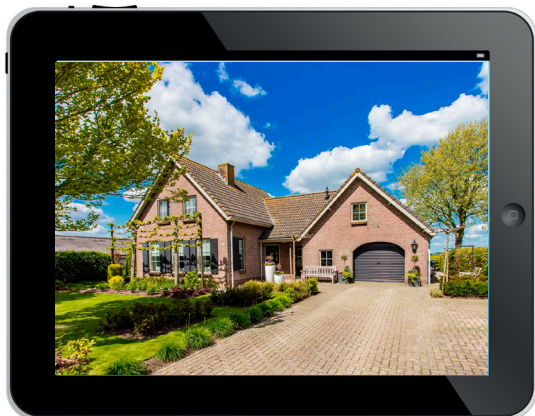
Vraagprijs:

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.vanTienhovenvandeBoogaardstraat9.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