

Welkom bij

Papaver 44 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 415.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Ruim en rustig wonen

Keurige uitgebouwde hoekwoning met ruime tuin, gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving. Met vier fijne slaapvertrekken, een hobbyruimte en een nette badkamer is dit aanbod ideaal voor een (jong) gezin.

De zonnige tuin heeft meer dan genoeg ruimte om diverse zithoekjes te creëren en beschikt daarnaast over een stenen schuur. Via de poort aan de achterzijde kom je direct op een woonerf met kinderspeelplaats en extra parkeerplaatsen. Iets verderop is voor de wat oudere kinderen een grasveld met voetbaldoelen te vinden.

Alle dorpsvoorzieningen zijn vanaf deze locatie makkelijk per fiets bereikbaar. Denk hierbij aan supermarkten, basisscholen, zorgverleners, sportvoorzieningen en vele andere faciliteiten die het dorp rijk is.

Op korte afstand vind je de rivier 'de Merwede' met daaraan grenzend de Werkendamse binnenvaarthaven. Ook de voetveerverbinding richting Hardinxveld en de binnenstad van Gorinchem is erg geliefd. Langs de rivier is het heerlijk wandelen of fietsen en in de zomermaanden kun je genieten op een aantal zandstrandjes langs de oever.

Voor echte natuurliefhebbers is 'Nationaal Park de Biesbosch' aan te raden, waar je op allerlei manieren van de natuur kunt genieten en/of actief bezig kunt zijn.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

hoekwoning

Bouwjaar

1981

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 126 m²

Overige inpanidige ruimte

ca. 0 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 9 m²

Inhoud

ca. 410 m³

Perceeloppervlakte

204 m²

Bijgebouw

Soort

schuur

Oppervlakte

ca. 9 m²

Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2009

Cv-ketel vervangen

2025

Doek zonnescherm vernieuwd

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energie label C, geldig tot 12-08-2036

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



Begane grond



Entree

- Ontvangstruimte met meterkast en vaste kastruimte onder de trap
- Geeft toegang tot het toilet en de keuken

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling
Wanden: glasweefselbehang
Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een toilet en een fonteintje
- Ventilatie via een kiepraampje

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: lichte betegeling + spuitwerk

Plafond: spuitwerk





Begane grond

Woonkamer

- Fijne ruimte met een zitgedeelte (voorzijde) en een eetgedeelte (achterzijde)
- Half open verbinding met de keuken
- De daklijst tussen de woonkamer en de keuken is uitgerust met spots
- Geeft zicht over de omgeving en de tuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk







Keuken

- Hoekopstelling in vanillekleur, voorzien van een beuken werkblad met dubbele spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, gaskookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en een losse koel-/vriescombinatie (gaat mee)
- Vitrinekastjes met verlichting

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: gips + spuitwerk

Begane grond



Begane grond



Bijkeuken

- Praktische ruimte die tevens dienstdoet als portaal aan de achterzijde van de woning

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: gips met spots



Eerste verdieping



Overloop

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

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Aan de achterzijde van de woning gelegen
- Geeft zicht op de tuin en de achtergelegen kinderspeelplaats

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Aan de achterzijde van de woning gesitueerd slaapvertrek
- Geeft een fraai zicht over de tuin



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

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

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk







Badkamer

- Uitgerust met een douche (kwartrond), badkamermeubel met wastafel en veel kastruimte, spiegelkastje en een design-radiator
- Ventilatie via een gevelraam én ventilator

Afwerking

Vloer: gewerkte betegeling

Wanden: gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: MDF delen met spots

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Voorzolder

- Geeft toegang tot de 4e slaapkamer, een hobbyruimte en een vliering (geen stahoogte)
- Cv-ketel en witgoedaansluitingen aanwezig
- Voorzien van een dakvenster en bergingen

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang

Plafond: stucwerk



Tweede verdieping



Slaapkamer 4

- Fijne kamer, gelegen aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van dakvenster en bergruimte
- Luikje naar bergzolder (geen stahoogte)

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang

Plafond: stucwerk + houten delen



Tweede verdieping



Hobbykamer

- Knusse hobby- of werkruimte
- Bergruimte achter het knieschot
- Luikje naar bergzolder (geen stahoogte)

Afwerking

Vloer: kurk

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: stucwerk



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde





Impressie van de achterzijde

Tuin

De voortuin is aangelegd met bestrating, grind, gazon en diverse planten. De op het oosten gesitueerde achtertuin is ruim en keurig onderhouden. Naast veel bestrating zijn er ook planten en een haag aanwezig. Borders gevuld met grind en boomschors zorgen voor extra diversiteit. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging. De afscheiding met de buurwoningen bestaat uit schuttingdelen. De poort aan de achterzijde zorgt voor de ontsluiting per fiets en verschaft toegang tot een leuke kinderspeelplaats.







Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloeren zijn van beton. De vloer van de bergzolder is van hout.

Gevels

metselwerk, houten delen

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

kunststof

Bouwwijze schuur:

Vloer

betontegels

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.72 x 3.18 meter

Voorzieningen buiten:

- Luifel met verlichting bij de voordeur
- Wataansluitingen aan de voor- en achterzijde van de woning
- Verlichting aan de achtergevel van de woning, aan de gevel van de schuur en in de achtertuin
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde van de woning
- Elektrapunten in de tuin (voor én achter)

Isolatie:

De daken, gevels en beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen volgens de destijds geldende normen.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Daalderop, bouwjaar: 2009)

Schilderwerk:

buiten: niet van toepassing (kunststof)

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	€	285,-
Waterschapslasten per jaar	€	520,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	209,-
Voorschot water per maand	€	23,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 987 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 2659 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. 45 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 aansprakelijkheid.

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

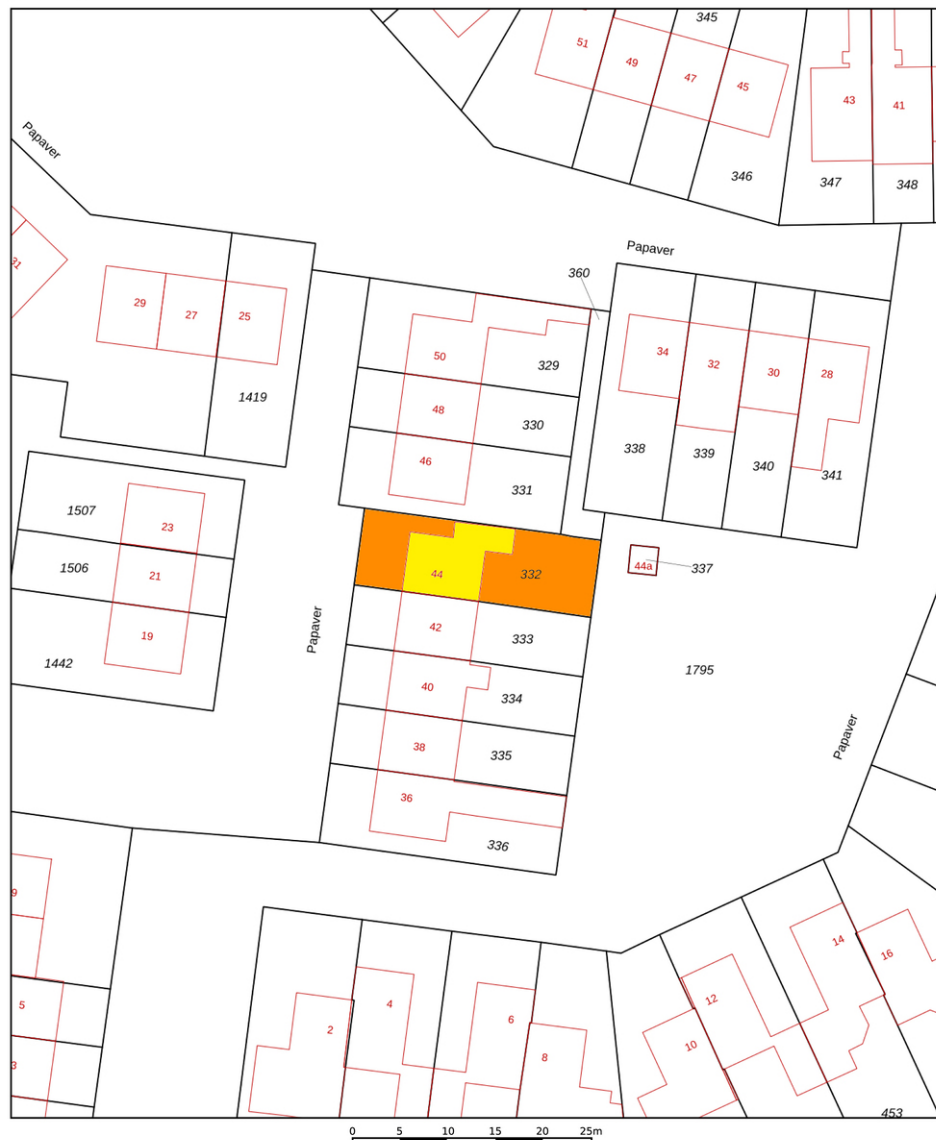
Kadastrale gemeente: Werkendam

Sectie: P

Nummer: 332

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede

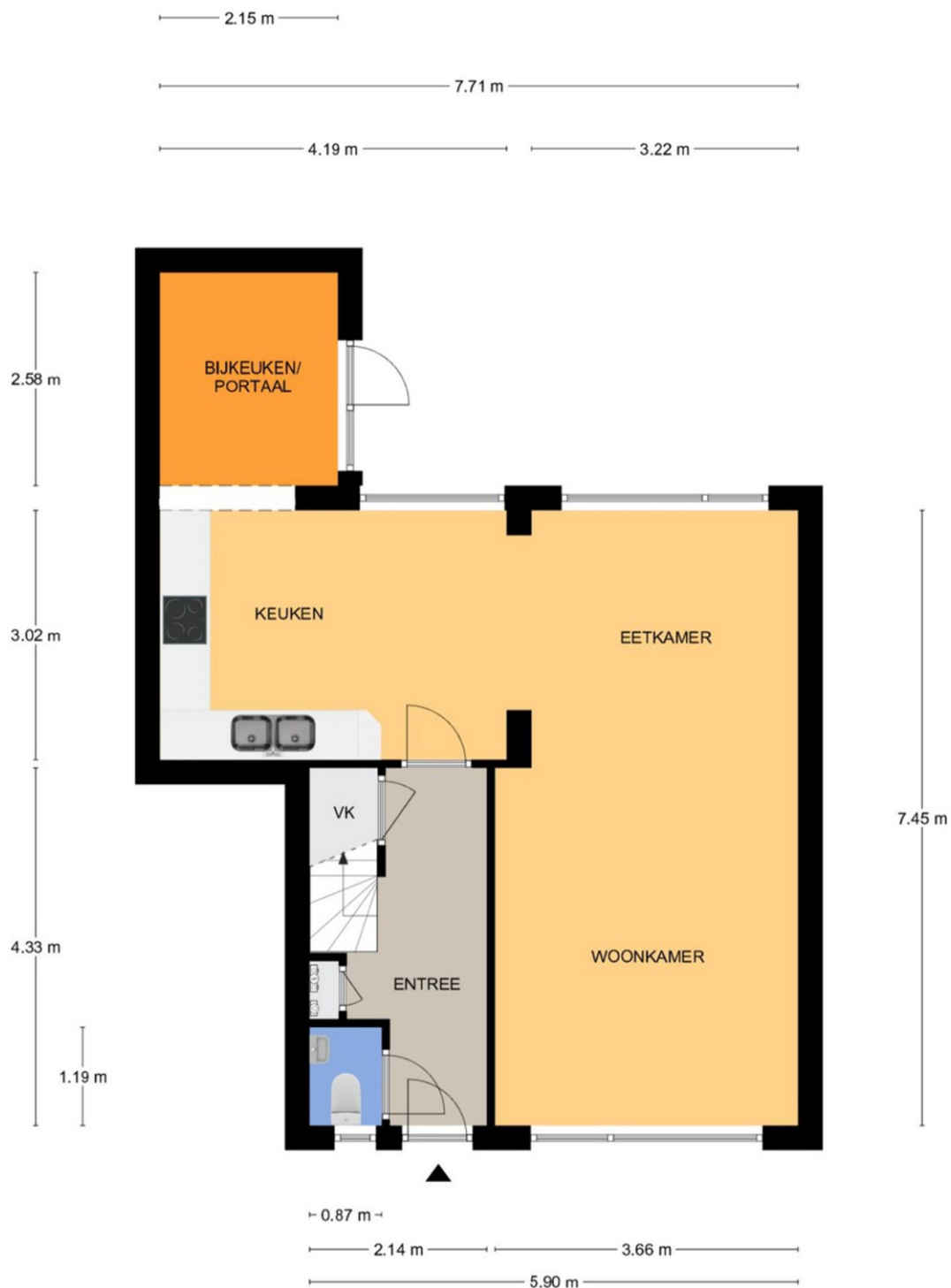


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Werkendam	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie P	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 332	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026			
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 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.

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 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.

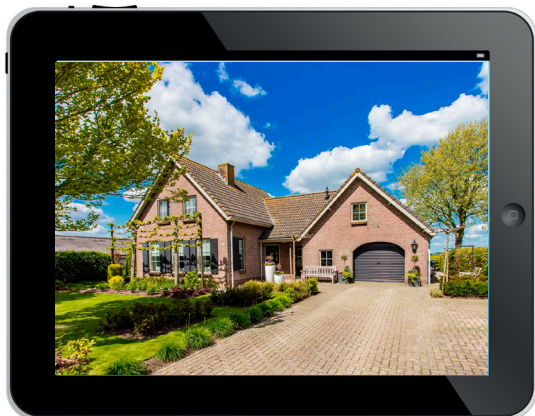
Vraagprijs:

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.Papaver44.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