

Welkom bij

Spijksweer 32 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 400.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Instapklaar wooncomfort

Zo nu en dan komt er zo'n leuke en up-to-date woning voorbij die je gezien moet hebben. Zo ook deze geheel verbouwde en keurig verzorgde hoekwoning. Details als de handgemaakte keuken, de gestucte plafonds en de luxe badkamer bepalen de sfeer van dit aanbod.

Voor praktisch comfort is de bijkeuken aangebouwd. De verdieping beschikt naast de badkamer over drie fijne slaapkamers. Via een vlizotrap is een ruime, beloopbare, bergzolder toegankelijk.

De recent vernieuwde tuin heeft een eigen oprit aan de voorzijde. De op het zuiden gesitueerde achtertuin beschikt over veel groen, een fijne schuur, een heerlijk overdekt terras én speelvoorzieningen. Dankzij de dubbele deuren in de woonkamer fungeert de tuin als een verlengde van de woning. De ligging op de hoek én de ruime woonomgeving met voldoende parkeergelegenheid creëren een gevoel van vrijheid.

Het dorpscentrum, basisscholen, supermarkten en sportvoorzieningen zijn vanaf deze locatie makkelijk bereikbaar. Op loopafstand bevindt zich een zorgcentrum.

Wonen in Werkendam betekent wonen langs de rivier 'de Merwede', een directe verbinding met 'Nationaal Park de Biesbosch', geweldige wandel- en fietsmogelijkheden en een snelle aansluiting op de A27.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Bouwjaar

hoekwoning

1958

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 88 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 4 m²

Externe bergruimte

ca. 10 m²

Inhoud

ca. 335 m³

Perceeloppervlakte

210 m²

Bijgebouw

Soort

schuur, overdekt terras

Oppervlakte

schuur ca. 10 m², overdekt terras ca. 12 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2012/2013

Algehele verbouwing van de woning

2019

Schuur geplaatst

2020

Overdekt terras geplaatst

2022

Buitenschilderwerk

2023

9 zonnepanelen geïnstalleerd

2025

Achtertuint vernieuwd

2026

Zadeldak van de woning geïsoleerd, voortuin opnieuw aangelegd

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 04-09-2036

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



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met kelderkast, meterkast en toilet
- Geeft toegang tot de keuken

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met sierlijsten en spots



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een wandcloset
- Ventilatie via een kiepraampje

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: antraciet + crème betegeling met sierrand

Plafond: stucwerk met sierlijsten





Begane grond

Woonkamer

- Lichte woonkamer met zicht over de omgeving
- Tuindeuren aan de achterzijde
- Sfeervolle houtkachel (ter overname)
- Half open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met sierlijsten







Keuken

- Hoekopstelling in combinatie met een rechte opstelling in een lichte afwerking
- Granieten werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, gaskookplaat, oven, koelkast, afwasmachine en close-in boiler
- Geeft toegang tot woonkamer en bijkeuken

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk + betegeling

Plafond: stucwerk met sierlijsten en spots

Begane grond



Begane grond



Bijkeuken

- Doet ook dienst als portaal aan de achterzijde
- Voorzien van een inbouwkast met schuifdeuren waarachter zich de witgoedaansluitingen en garderobe bevinden

Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots



Eerste verdieping

Overloop

- Lichte ruimte dankzij het gevelraam
- Geeft toegang tot een badkamer en een drietal slaapkamers
- Vlizotrap naar bergzolder (hoogte ca. 1.70 m.)



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping







Badkamer

- Luxe ruimte, voorzien van een ligbad met douchewand en rainshower, badkamermeubel met dubbele wastafel en een wandcloset
- Ventilatie via een rooster en een gevelraam
- Elektrische vloerverwarming aanwezig

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: antraciet + crème betegeling

Plafond: stucwerk met spots en sierlijsten

Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Leuke slaapkamer met dubbel raam, gelegen aan de voorzijde van de woning
- Voorzien van blinden voor de ramen

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Inbouwkast met schuifdeuren
- Geeft zicht op de tuin



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met spots (deels)



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Fijne slaapkamer die eveneens aan de achterzijde van de woning is gesitueerd
- Blinden voor de ramen
- Tuinzicht

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Impressie van de voorzijde





Impressie van de achterzijde

Tuin

De fijne en ruime voortuin is voorzien van bestrating en beplanting en beschikt over een eigen, met grind bedekte, oprit. De op het zuiden gelegen achtertuin is fraai aangelegd met bestrating en gazon. Er zijn een heerlijke overdekte zitruimte, een stenen schuur en speelvoorzieningen aanwezig. De tuin is omheind met schuttingdelen. Aan de achterzijde bevindt zich een poort richting de (in eigendom zijnde) brandgang.



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

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

Gevels

metselwerk, werzalit (bijkeuken)

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze schuur:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, tilletje, voorzien van 2 deuren

Afmetingen

binnenwerks

ca. 4.00 x 2.54 meter

Bouwwijze overdekt terras:

Vloer

bestrating

Gevels

houten delen (gepotdekseld)

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

niet van toepassing

Bijzonderheden

voorzien van spots, rookgasafvoer aanwezig

Afmetingen

binnenwerks

ca. 4.70 x 2.54 meter

Schilderwerk:

Buiten

goed

Binnen

goed



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Luifel met spots boven de voordeur
- Wateraansluitingen aan de voor- en achterzijde van de woning
- Elektrisch bedienbaar zonnescrm aan de achterzijde van de woning
- Het keukenraam is uitgerust met een screen (bedienbaar met de hand)
- Alledrie de slaapkamers zijn voorzien van rolluiken (bedienbaar met de hand)
- De achtertuin is voorzien van speelvoorzieningen zoals een trampoline en schommel

Isolatie:

Het dak en de beglazing (met uitzondering van de raampjes in de kelderkast en het toilet) van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen volgens de destijds geldende normen. Ook de vloer van begane grond is gedeeltelijk voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 12 groepen en 2 groepen voor de zonnepanelen. Daarnaast zijn er 3 aardlekschakelaars aanwezig
- Cv-ketel (merk: Remeha, type: Avanta 28C, bouwjaar: 2005)
- Close-in boiler ten behoeve van een snelle warmwatervoorziening
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming
- In de badkamer bevindt zich elektrische vloerverwarming
- Op het dak van de woning zijn 9 zonnepanelen geïnstalleerd die samen ca. 2.700 kWh aan energie leveren op jaarbasis

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	€	257,-
Waterschapslasten per jaar	€	353,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	110,-
Voorschot water per maand	€	16,-

- * Huidig gasverbruik is ca. 823 m³ op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is negatief (dankzij de zonnepanelen)

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. 68 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 aansprakelijkheid.

Recht van overpad

De brandgang achter de woning is in eigendom. Er is een recht van overpad gevestigd ten gunste van de buurwoningen om via de brandgang te komen (van) en te gaan naar de openbare weg.

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: 3205



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



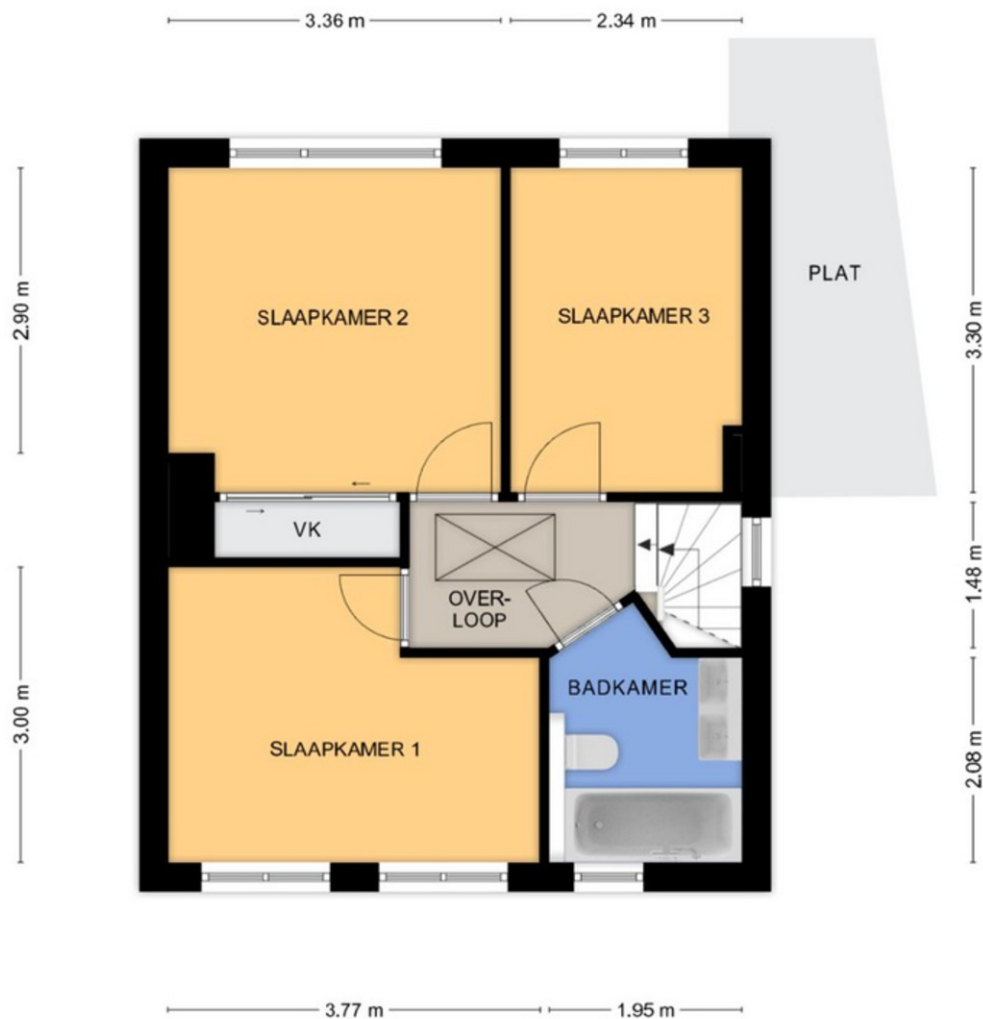
Plattegrond begane grond



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.



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.

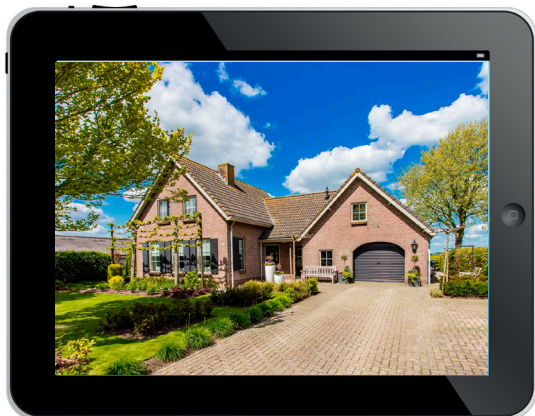
Vraagprijs:

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.Spijksweer32.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