Welkom bij

Sportlaan 17 te WERKENDAM



Hofstede makelaardij

NVM

ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Majestueus wonen

Riante vrijstaande villa met smaakvolle details, gesitueerd op een prominente locatie in het dorp. Het statige hekwerk en de fraai aangelegde en keurig onder- houden tuin zijn een perfecte binnenkomer. Eenmaal over de drempel besef je pas hoeveel ruimte de woning in zich heeft en springen de glas-in-lood ramen, hoge plafonds, hoogwaardige afwerking en andere koninklijke finesses direct in het oog.

De ruime living met grote gashaard en aangrenzende serre is de voornaamste plek in de woning. Van hieruit is er een weids uitzicht over de gehele omgeving. Naast de overige woonvertrekken, beschikt de begane grond ook over een slaapkamer en ruime badkamer, waardoor deze woning als levensloopbestendig kan worden gezien. De praktische garage is binnendoor bereikbaar.

Op de verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers (waarvan één met inloopkast) en een tweede badkamer. De slaapkamers zijn desgewenst op te delen in meerdere vertrekken. Het bijzondere geheel wordt gecompleteerd door een aantal sierlijke dakkapelletjes.

Op een steenworp afstand bevindt zich een zorgcentrum met diverse artsen, therapeuten en een apotheek. Sportvoorzieningen, winkels en andere dorpsvoorzieningen zijn makkelijk bereikbaar. De omgeving leent zich, in het bijzonder dankzij de groene en waterrijke 'Biesbosch', uitstekend voor het maken van fijne fiets- en wandeltochten.







Kenmerken

Bouw	
Type woonhuis	vrijstaande villa
Bouwjaar	2009
Oppervlakten & inhoud	
Woonoppervlakte	ca. 280 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 32 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 0 m²
Externe bergruimte	ca. 0 m²
Inhoud	ca. 1460 m³
Perceeloppervlakte	835 m²
Bijgebouw	
Soort	garage, overdekt terras
Oppervlakte	garage ca. 32 m², overdekt terras ca. 10 m²
Vertrekken	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (meer slaapkamers mogelijk)
Aantal badkamers	2
Vernieuwingen	
2024	Buitenschilderwerk
Parkeren	Meer dan genoeg ruimte op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning.
Energieprestatiecertificaat	Energielabel A+, geldig tot 30-03-2036

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

Begane grond



Entree

- Riante ontvangstruimte met een fraai glas-in-lood raampje en een vide
- Meterkast aanwezig
- Toegang tot woonkamer, keuken en halletje

Afwerking

Vloer:	zwart/witte betegeling, gelegd
Wanden:	stucwerk
Plafond:	stucwerk, deels met spots



Begane grond













Woonkamer

- Ruime living met veel ramen
- Voorzien van tuindeuren (achterzijde) en een fraaie gashaard
- Ensuite deuren richting de heerlijke serre
- Geeft mooi zicht over de omgeving en tuin
- Geeft toegang tot de keuken

Afwerking

Vloer:	houten vloerdelen (visgraatmotief)
Wanden:	stucwerk
Plafond:	stucwerk (deels met spots)

Begane grond

Serre

- Lichte zitruimte met tuindeuren richting het terras
- Alle bovenraampjes zijn uitgerust met glas-in-lood





Afwerking

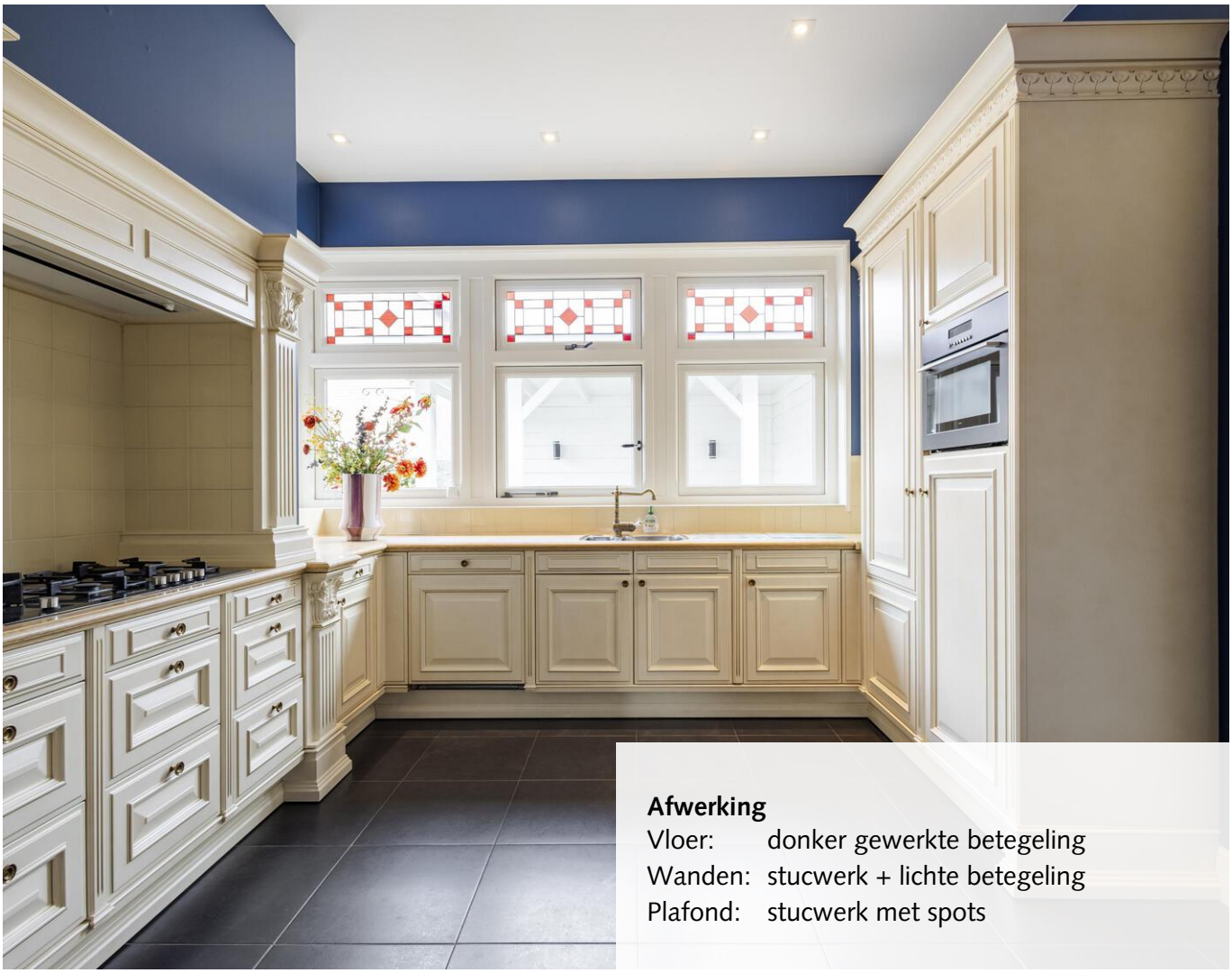
Vloer: houten vloerdelen (visgraatmotief)
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk met spots

Begane grond



Keuken

- Grote U-opstelling in landelijke stijl
- Hardstenen werkblad met 1½ spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, gaskookplaat met wokbrander, koel-/vriescombinatie, oven en een afwasmachine
- Vintrinekastje en buffetkast aanwezig
- Sierlijke details aanwezig
- Geeft toegang tot de woonkamer, de entree en het portaal



Afwerking

Vloer:	donker gewerkte betegeling
Wanden:	stucwerk + lichte betegeling
Plafond:	stucwerk met spots

Begane grond







Begane grond



Toilet

- Toegankelijk via het halletje dat aan de entree van de woning grenst
- Voorzien van een toilet en handwasfonteintje
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer:	grijs gewerkte betegeling
Wanden:	grijs gewerkte + wit hoogglans betegeling
Plafond:	stucwerk

Begane grond





Slaapkamer 1

- Ruime kamer, gelegen aan de voorzijde van de woning
- Directe toegang tot een badkamer
- Geeft een fraai zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk

Begane grond



Badkamer 1

- Voorzien van een inloopdouche, wandcloset, badkamermeubel met wastafel, spiegel met verlichting en een badkamerkast
- Natuurlijke én mechanische ventilatie aanwezig

Afwerking

Vloer:	grijs gewerkte betegeling
Wanden:	grijs gewerkte + wit hoogglans betegeling
Plafond:	stucwerk met spots

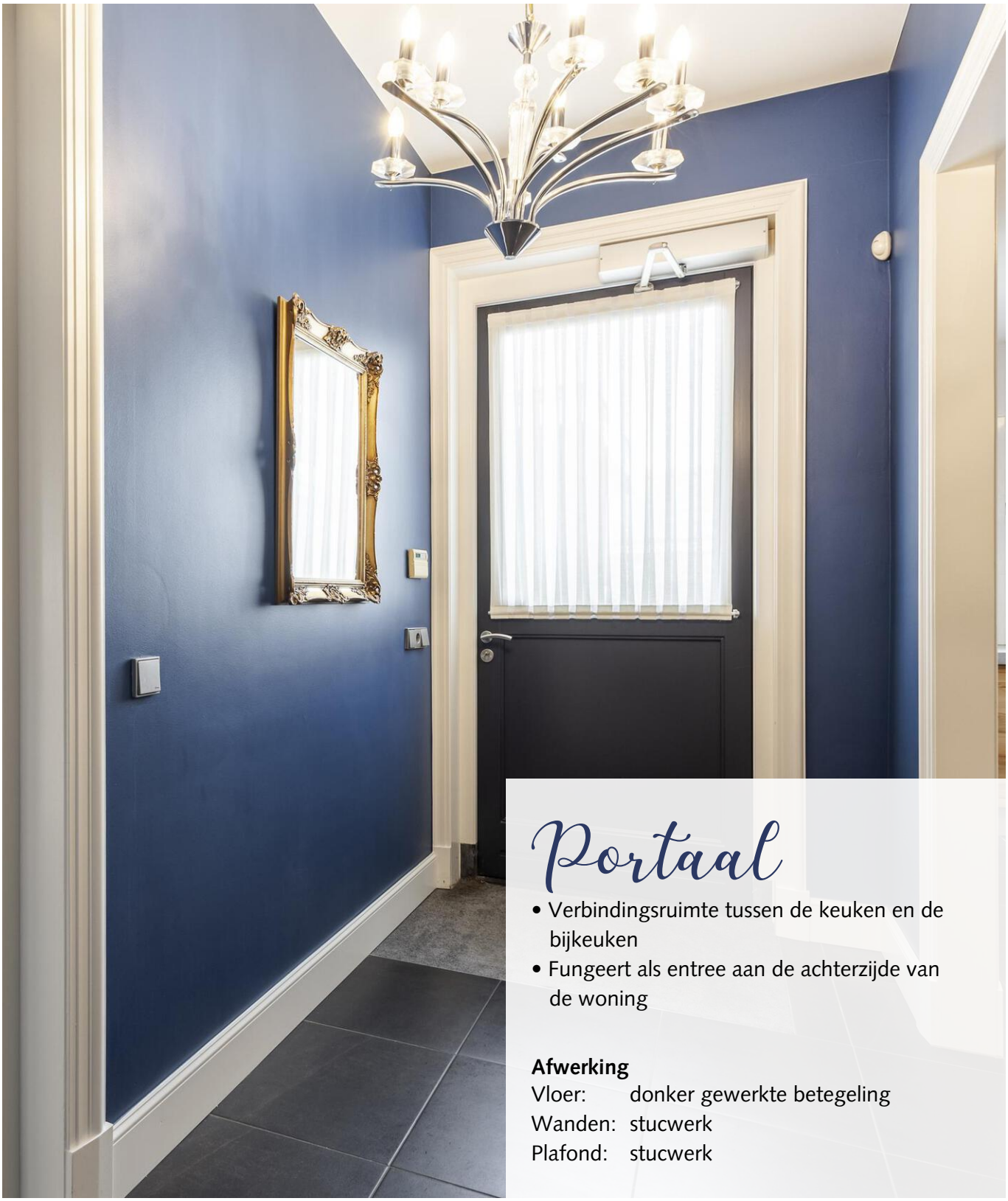


Begane grond

Badkamer 1



Begane grond



Portaal

- Verbindingsruimte tussen de keuken en de bijkeuken
- Fungeert als entree aan de achterzijde van de woning

Afwerking

Vloer: donker gewerkte betegeling
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk

Begane grond





Bijkeuken

- Voorzien van keukenblok (met afzuigkap, friteuse, kookplaat) en inbouwkastenwand
- Geeft toegang tot de garage

Afwerking

Vloer: donker gewerkte betegeling
Wanden: licht gewerkte betegeling
Plafond: stucwerk

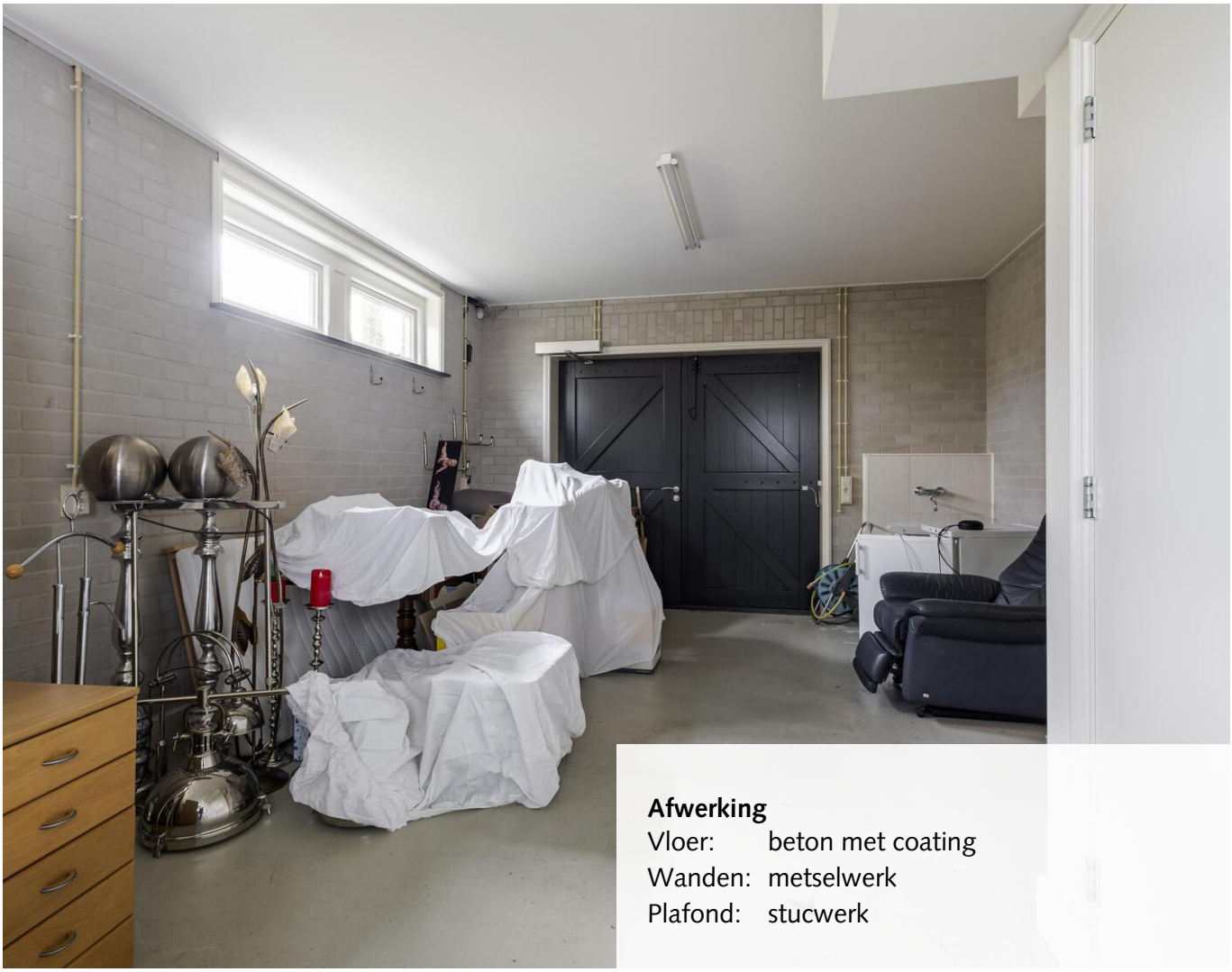


Begane grond

Garage

- Zowel binnendoor als buitenom toegankelijk (garagedeuren en loopdeur)
- Voorzien van elektra, een uitstortgoot-steen en een aardwarmtepomp
- Vaste kasten met een cv-ketel, een boiler, een zonneboiler en een WTW-systeem





Afwerking

Vloer:	beton met coating
Wanden:	metselwerk
Plafond:	stucwerk

Eerste verdieping

Overloop

- Voorzien van vide richting de entree
- Lichtkoepel met glas-in-lood voorzetraam
- Geeft toegang tot een toilet, twee riante slaapvertrekken en een tweede badkamer





Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk met spots

Eerste verdieping











Slaapkamer 2

- Riante slaapruimte die gelegen is aan de linkerzijde van de woning
- Prima op te splitsen in twee aparte kamers
- Voorzien van drie dakkapelletjes, twee vaste kasten en een heerlijke inloopkast
- Directe toegang tot de tweede badkamer

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk





Eerste verdieping



Badkamer 2

- Heerlijke sanitaire ruimte met fijn daglicht
- Voorzien van inloopdouche, hoekbad met jets, badkamermeubel met waskom en spiegelkastje
- Ventilatie zowel natuurlijk als mechanisch

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling
Wanden: mat witte + antraciet betegeling
Plafond: stucwerk met spots



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Eveneens een royale slaapruimte, gesitueerd aan de rechterzijde van de woning
- Uitgerust met drie dakkapelletjes
- Geeft toegang tot een bergruimte

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk









Impressie van de buitenzijde

Tuin

Het perceel omvat een riante tuin die fraai is aangelegd met haagjes, plantpartijen, boompjes, bestrating, terras en grind. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is een eigen oprit aanwezig. Beide opritten zijn toegankelijk via een elektrisch bedienbaar hekwerk. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een overdekt terras.
De zijden van de tuin die grenzen aan de openbare weg zijn omheind met een sierlijk smeedijzeren hek. Vanuit de tuin is er een heerlijk uitzicht in alle richtingen.









Impressie van de buitenzijde





Impressie van de buitenzijde











Bijzonderheden



Bouwwijze woning:	
Vloeren	De vloeren in de woning zijn van beton
Gevels	metselwerk
Dak	Afgeknot zadeldak met dwarskap en bedekt met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking
Kozijnen	houtwerk
Bouwwijze garage:	
Vloer	beton
Gevels	metselwerk
Dak	plat dak met bitumineuze bedekking
Kozijnen	houtwerk
Bijzonderheden	elektra, uitstortgootsteen, aardwarmtepomp, cv-ketel, boiler, zonneboiler en WTW-installatie
Afmetingen binnenwerks	ca. 7.64 x 4.24 meter
Bouwwijze overdekt terras:	
Vloer	houten delen
Gevels	houten delen (gepotdekseld)
Dak	plat dak met bitumineuze bedekking
Kozijnen	houtwerk
Bijzonderheden	verlichting en elektrapunten aanwezig
Afmetingen binnenwerks	ca. 2.76 x 3.77 meter
Schilderwerk:	
buiten	goed
binnen	goed

Bijzonderheden



Voorzieningen binnen:
- Alle draaibare ramen zijn uitgerust met een draai-/kiepmechanisme

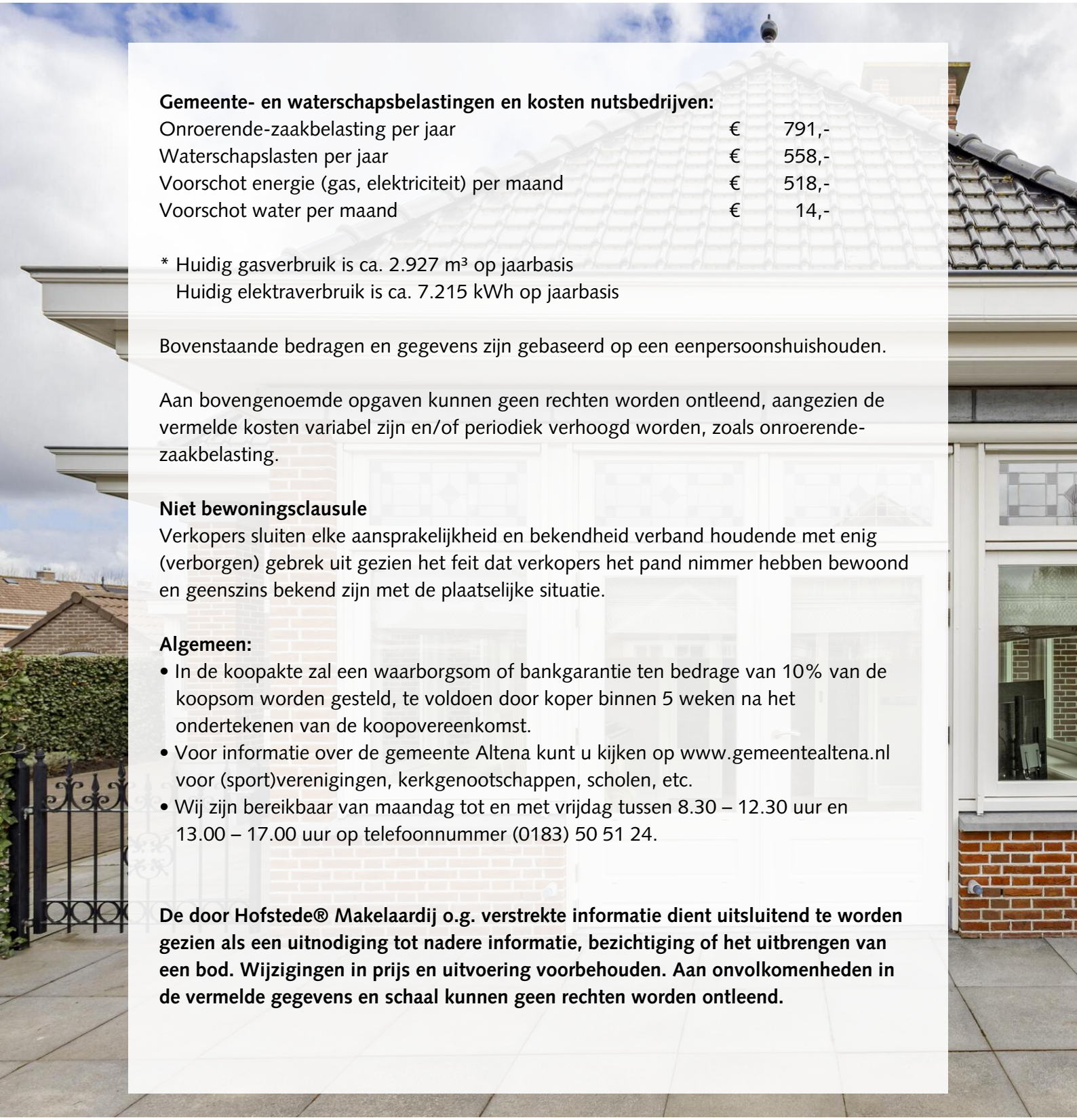
Voorzieningen buiten:
- De daklijsten van de woning zijn gedeeltelijk uitgerust met spots
- De tuinbetegeling is eveneens deels voorzien van spots
- Wateraansluitingen aan de voorzijde van de garage en aan de achterzijde van de woning
- Verlichting rondom de woning
- Diverse elektrapunten aanwezig
- De woning is deels uitgerust met elektrisch bedienbare screens (achterzijde niet)
- Het perceel is aan de voor- en zijkant omheind met een sierlijk smeedijzeren hek. Aan beide zijden is er een elektrisch bedienbaar hekwerk (merk: Genius) aanwezig waarachter zich de opritten bevinden
- In één pilaster van het hekwerk is de brievenbus verwerkt

Isolatie:
De woning is volledig geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Ook de vloer is voorzien van isolatie.

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

Installaties:
- Elektrische installatie, in entree, is zeer uitgebreid
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Quinta, bouwjaar: 2009)
- Gasgestookte boiler (merk: Remeha, type: Aqua)
- Zonnecollector (op het platte dak van de woning) en een zonneboiler ter verwarming van het tapwater (merk: Schuko)
- In de woning is een balansventilatiesysteem met WTW-installatie aanwezig
- De woning wordt verwarmd via een aardwarmtepomp (merk: Techneco)
- In de gehele woning is vloerverwarming geïnstalleerd
- Op het platte dak van de woning bevinden zich 6 zonnepanelen, die samen ca. 1230 Wp aan energie leveren op jaarbasis

Bijzonderheden



Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	791,-
Waterschapslasten per jaar	€	558,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	518,-
Voorschot water per maand	€	14,-

* Huidig gasverbruik is ca. 2.927 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 7.215 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gegevens 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.

Niet bewoningsclausule
Verkopers sluiten elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkopers het pand nimmer hebben bewoond en geenszins bekend zijn 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.

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: 821



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.

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 brengt 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 hypotheken, 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 presentatie-pakket! 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 zoek-service. 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

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

Hofstede
makelaardij



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.Sportlaan17.nl

Hofstede
makelaardij



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

www.hofstedemakelaardij.nl