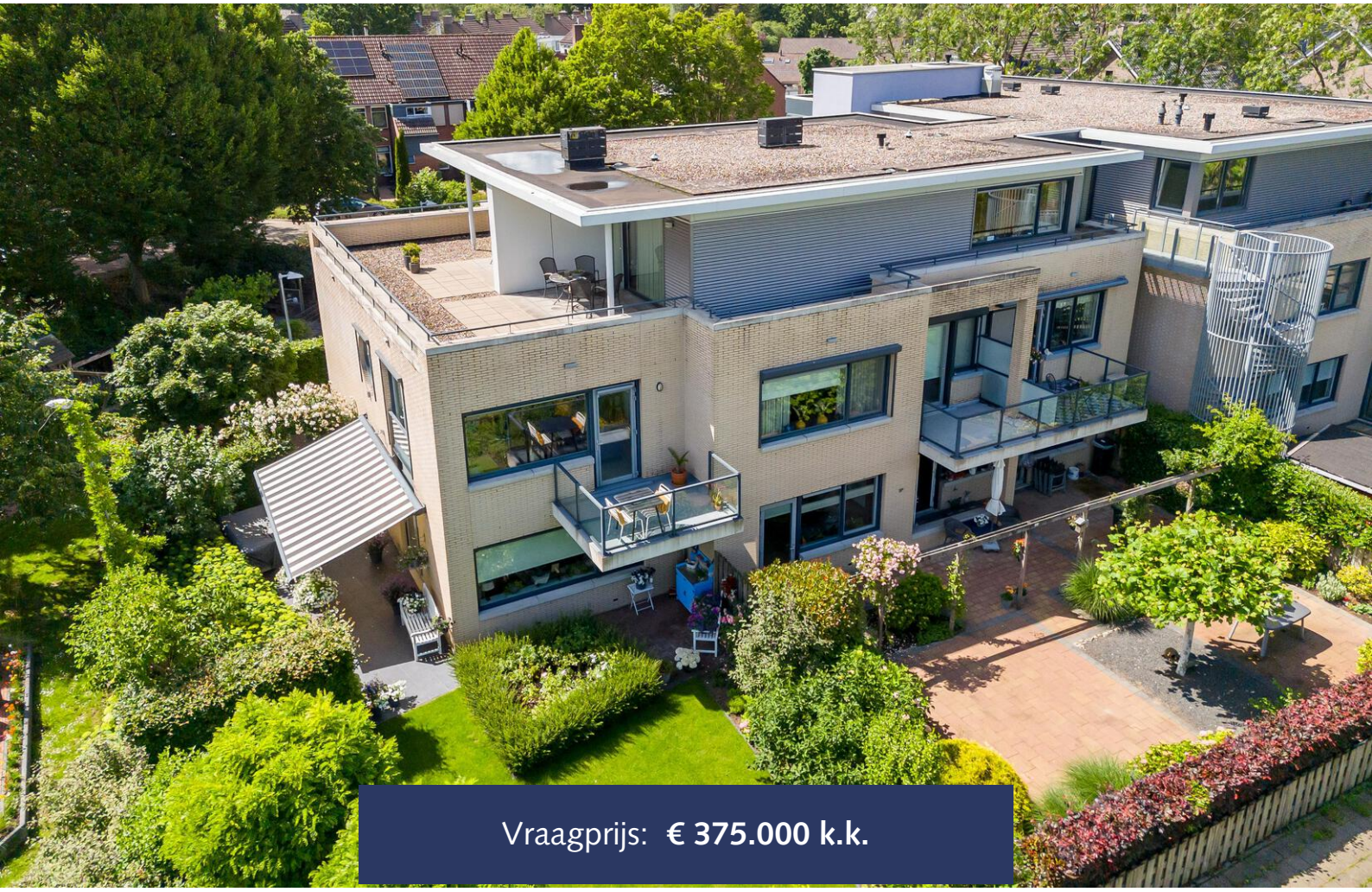
Welkom bij

Snellenweer 33 te WERKENDAM



Hofstede makelaardij

NVM

ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Midden in het groen

Op een rustige en beschutte locatie in wooncomplex De Rank ligt dit verzorgde en verrassend ruime 3-kamerappartement. De woning bevindt zich op de eerste verdieping en biedt een heerlijke combinatie van licht, comfort en privacy. Aan de achterzijde kijk je vrij weg over het groen, waardoor je elke dag kunt genieten van een ontspannen en natuurlijk panorama.

Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte woonkamer op. Dankzij het Franse balkon en de grote ramen komt er veel daglicht binnen. Vanuit de woonkamer stap je het balkon aan de achterzijde op, dat op het oosten ligt en een prachtig uitzicht biedt over de groene omgeving.

De nette Bruynzeel keuken staat in open verbinding met de woonkamer en is uitgevoerd in een hoekopstelling. Deze is volledig uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combimagnetron en vaatwasser. Het karakteristieke kajuitraam zorgt voor extra licht en sfeer.

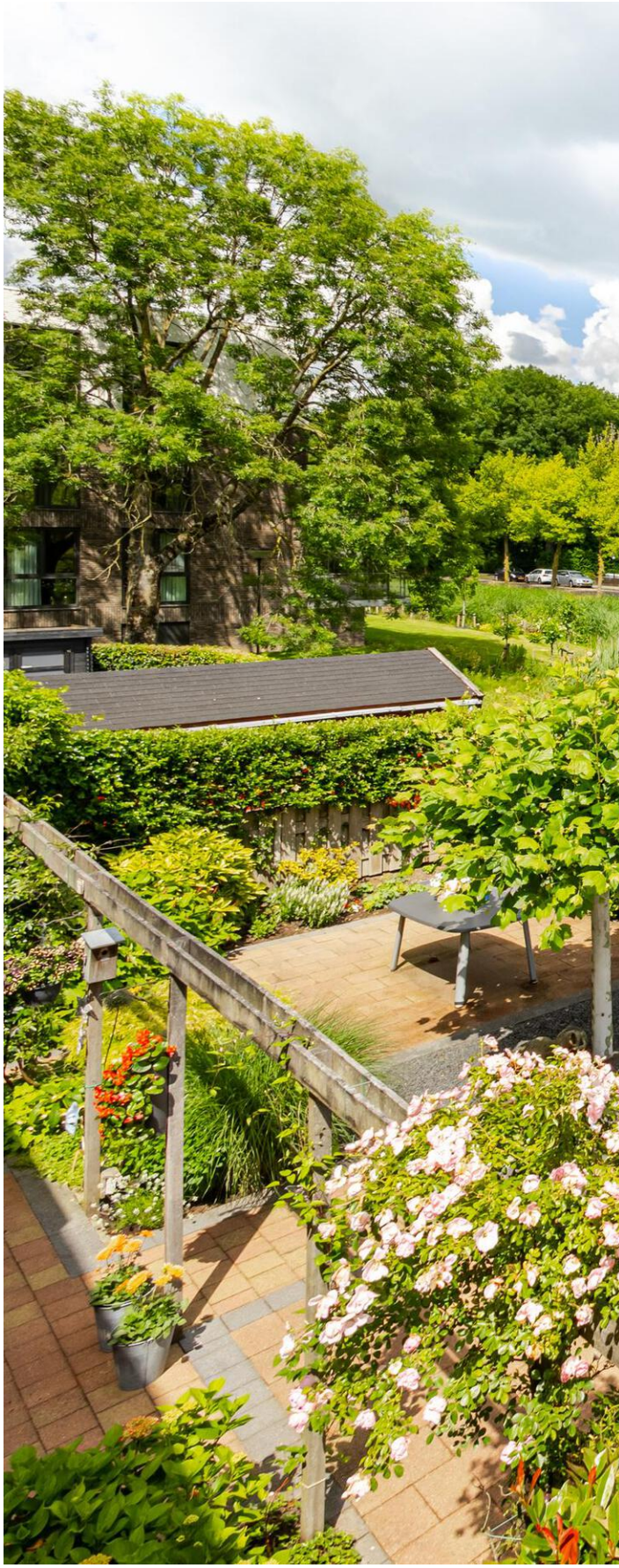
Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide gelegen aan de voorzijde. De kamers zijn licht en praktisch in te delen naar eigen wens. Vanuit de kleinste slaapkamer bereik je het tweede balkon, dat op het westen ligt en waar je tot in de avond van de zon kunt genieten.

De badkamer is netjes en praktisch ingericht met een douchecabine, een badkamermeubel met wastafel, kastruimte, een designradiator en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Op de begane grond bevindt zich een ruime, eigen berging van circa 6 m². Deze berging is via een aparte ingang onder het complex bereikbaar en biedt volop ruimte voor fietsen, opslag of hobbyspullen.

Het appartement is voorzien van vloerverwarming en alle ramen zijn uitgerust met elektrisch bedienbare screens.

De ligging is ideaal voor wie rust zoekt zonder in te leveren op bereikbaarheid. Op loopafstand vind je een dienstencentrum met huisarts, apotheek, therapeuten en tandarts, evenals scholen en sportvoorzieningen. Het dorpscentrum, supermarkten en winkels zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Werkendam ligt aan de Merwede en grenst aan Nationaal Park De Biesbosch, waardoor je volop mogelijkheden hebt om te wandelen, fietsen of varen in de natuur. Met het voetveer sta je bovendien zo in Hardinxveld of in de historische binnenstad van Gorinchem.





Kenmerken

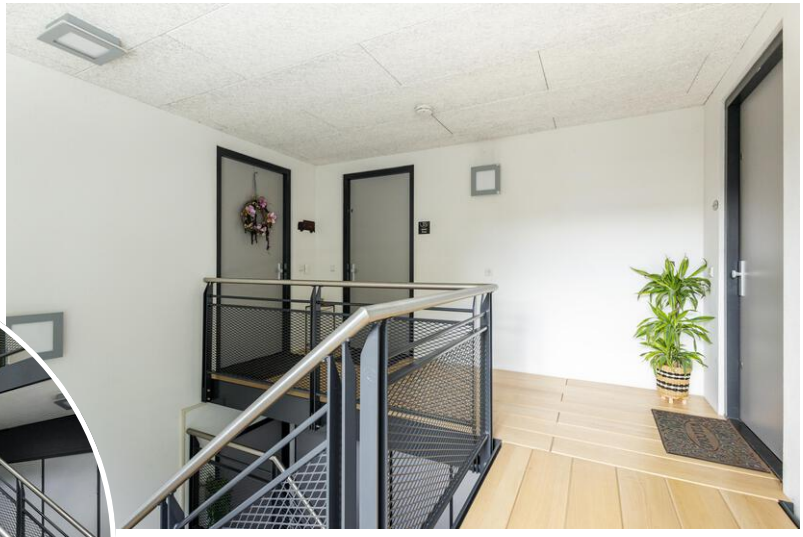
Bouw	
Type woonhuis	appartement
Bouwjaar	2007
Oppervlakten & inhoud	
Woonoppervlakte	ca. 70 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 13 m²
Externe bergruimte	ca. 6 m²
Inhoud	ca. 249 m³
Perceeloppervlakte	0 m²
Bijgebouw	
Soort	berging
Oppervlakte	ca. 6 m²
Vertrekken	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Vernieuwingen	
2026	Dak van het gehele complex vernieuwd, gevels gereinigd
Parkeren	Op de parkeervakken bij het complex of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning
Energieprestatiecertificaat	Energielabel B, geldig tot 18-06-2036

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

Gemeenschappelijke ruimte

Trappenhuis

- Op de begane grond bevinden zich de brievenbussen
- Trap richting de appartementen



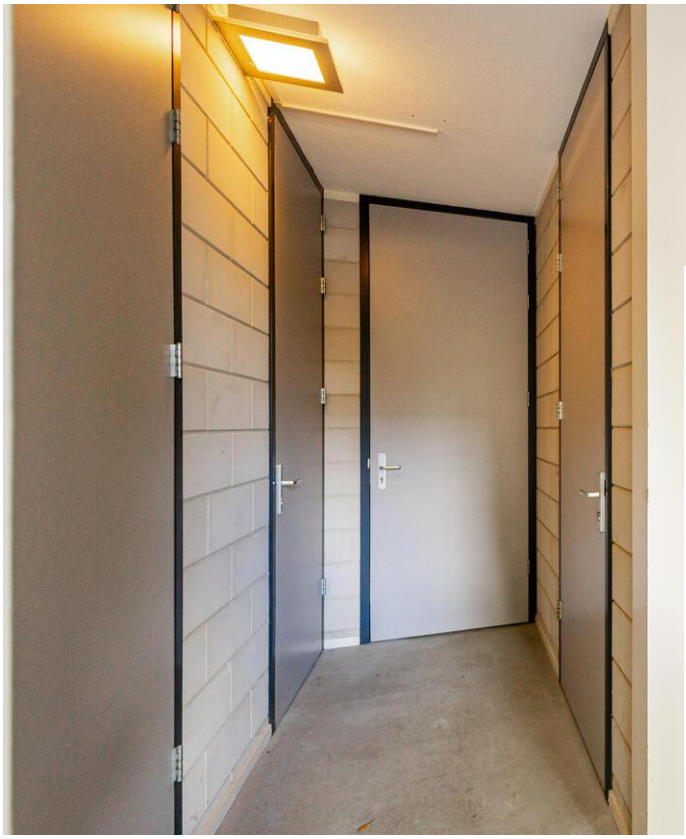


Afwerking

Vloer:	houten vloerdelen
Wanden:	stucwerk
Plafond:	houtwolcementplaten

Gemeenschappelijke ruimte







Bergingen

- Aparte ingang onder het complex
- Voorzien van bergingen met een ruime afmeting (eigen berging ca. 3.64 x 1.75 meter)
- Hoogte ca. 2.71 meter

Afwerking

Vloer: beton
Wanden: metselwerk
Plafond: beton

Indeling appartement

Entree

- Ontvangstruimte met toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer, twee slaapvertrekken en de badkamer

Afwerking

Vloer: lichte betegeling
Wanden: spachtelputz
Plafond: spuitwerk





Indeling appartement









Woonkamer

- Fijne lichte ruimte met prachtig uitzicht over de omgeving
- Voorzien van een Frans balkon
- Geeft toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer:	lichte betegeling
Wanden:	spachtelputz + glasweefselbehang
Plafond:	spuitwerk

Indeling appartment





Balkon 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning, op het oosten
- Geeft een fraai zicht over de omgeving

Afwerking
Vloer: beton
Wanden: glazen delen



Indeling appartement



Eetkeuken

- Hoekopstelling (merk: Bruynzeel) in de kleuren crème/houtlook
- Kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een koelvriescombinatie, afzuigkap, inductiekookplaat, combi-magnetron en een afwasmachine
- Fraai kajuitraam aanwezig
- Open verbinding met de woonkamer



Afwerking

Vloer:	lichte betegeling
Wanden:	spachtelputz + betegeling
Plafond:	spuitwerk

Indeling appartement







Indeling appartement

Slaapkamer 1

- Ruime kamer, gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Geeft zicht over de omgeving



Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: stucwerk + spachtelputz
Plafond: spuitwerk



Indeling appartement



Slaapkamer 2

- Eveneens aan de voorzijde van de woning gesitueerde slaapruimte
- Geeft toegang tot het 2e balkon

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: spachtelputz
Plafond: spuitwerk



Indeling appartement



Balkon 2

- Gelegen aan de voorzijde van de woning, op het westen
- Voorziet in uitzicht over de parkeerplaatsen en de rest van de omgeving

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: glazen delen

Indeling appartement







Badkamer

- Uitgerust met een kwartronde douchecabine, badkamermeubel met wastafel, kastruimte, designradiator en witgoedaansluitingen
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling
Wanden: lichte betegeling met sierrand
Plafond: spachtelputz

Impressie van de voorzijde













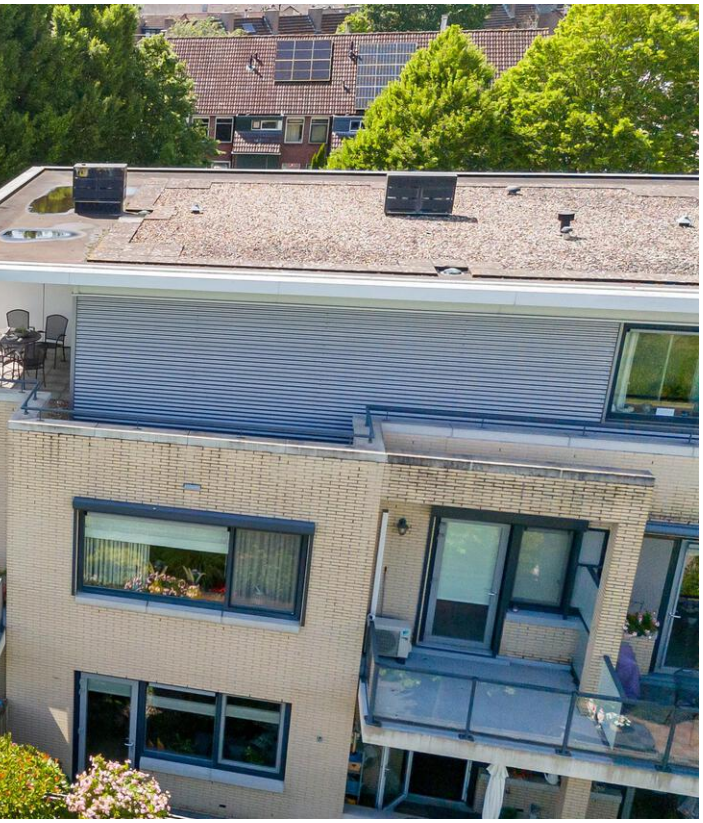


Impressie van de omgeving















Impressie van de achterzijde







Bijzonderheden



Bouwwijze woning:	
Vloeren	De vloer in de woning is van beton
Gevels	metselwerk
Dak	plat dak met bitumineuze bedekking (gehele complex)
Kozijnen	kunststof
Bouwwijze schuur:	
Vloer	beton
Gevels	metselwerk
Dak	beton (inpandig)
Kozijnen	kunststof
Bijzonderheden	elektra, drie raampjes voor daglicht
Afmetingen binnenwerks	ca. 3.64 x 1.75 meter

Voorzieningen buiten:

- Bellentableau en brievenbussen aan de voorzijde van het complex
- De deuren naar de beide balkons zijn voorzien van screens (bedienbaar met de hand)
- Alle overige ramen in het appartement zijn uitgerust met elektrisch bedienbare screens
- Er is geen officiële eigen parkeerplaats bij het complex, maar in de praktijk staat de auto altijd op dezelfde plaats op het parkeerterrein aan de voorzijde

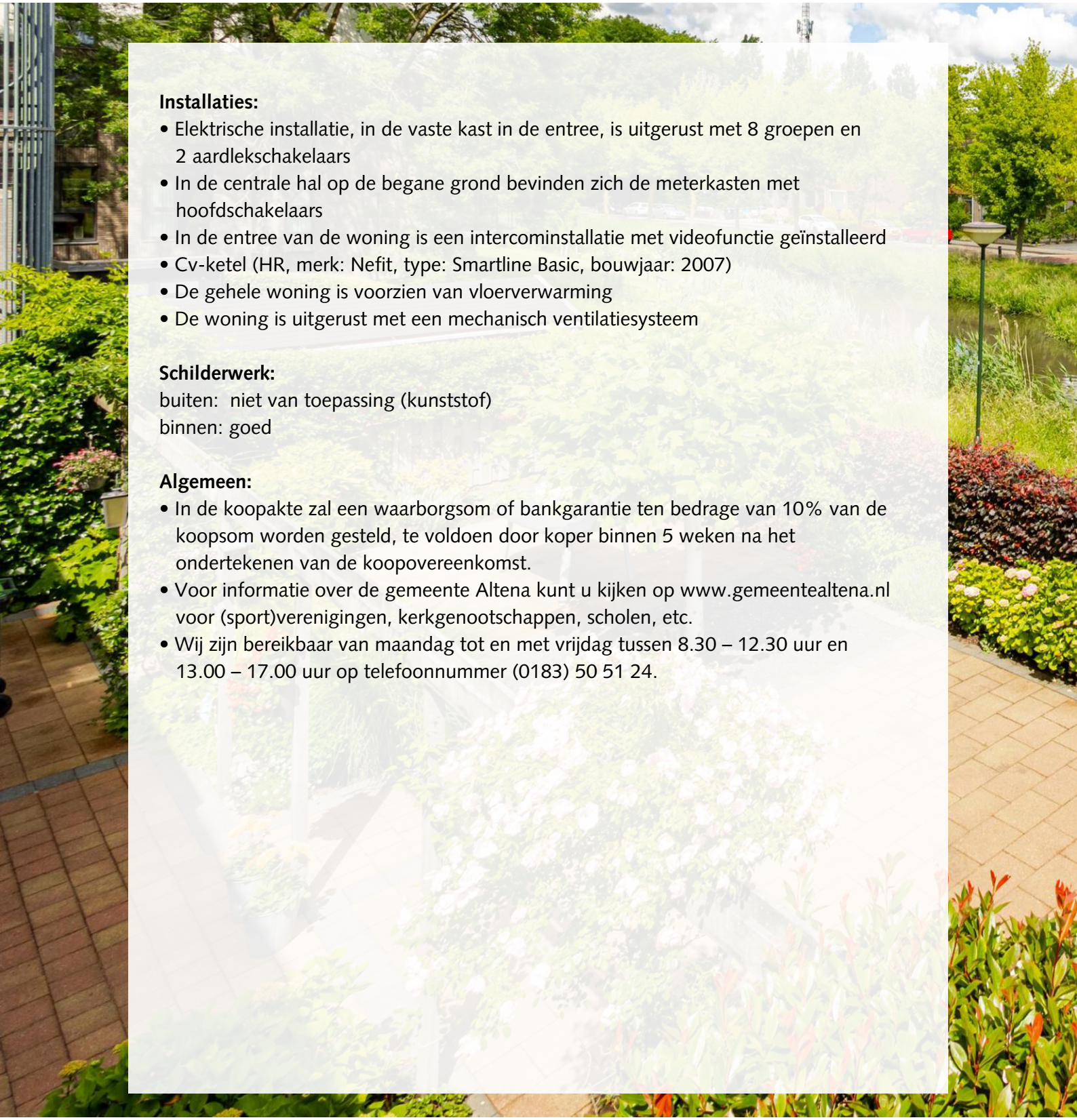
Isolatie:

De woning is goed geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen volgens de destijds geldende normen. Daarnaast is ook de vloer voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool. Er is tevens een glasvezelaansluiting aanwezig.

Bijzonderheden



Installaties:
- Elektrische installatie, in de vaste kast in de entree, is uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- In de centrale hal op de begane grond bevinden zich de meterkasten met hoofdschakelaars
- In de entree van de woning is een intercominstallatie met videofunctie geïnstalleerd
- Cv-ketel (HR, merk: Nefit, type: Smartline Basic, bouwjaar: 2007)
- De gehele woning is voorzien van vloerverwarming
- De woning is uitgerust met een mechanisch ventilatiesysteem

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	€		283,-
Waterschapslasten per jaar	€		366,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	*	96,-
Voorschot water per maand	€		11,-
Servicekosten VVE per maand	€		217,-

* Huidig gasverbruik is ca. 433 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 1.050 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.

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: 2976 (appartementsindex A3)



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

Plattegrond appartement



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

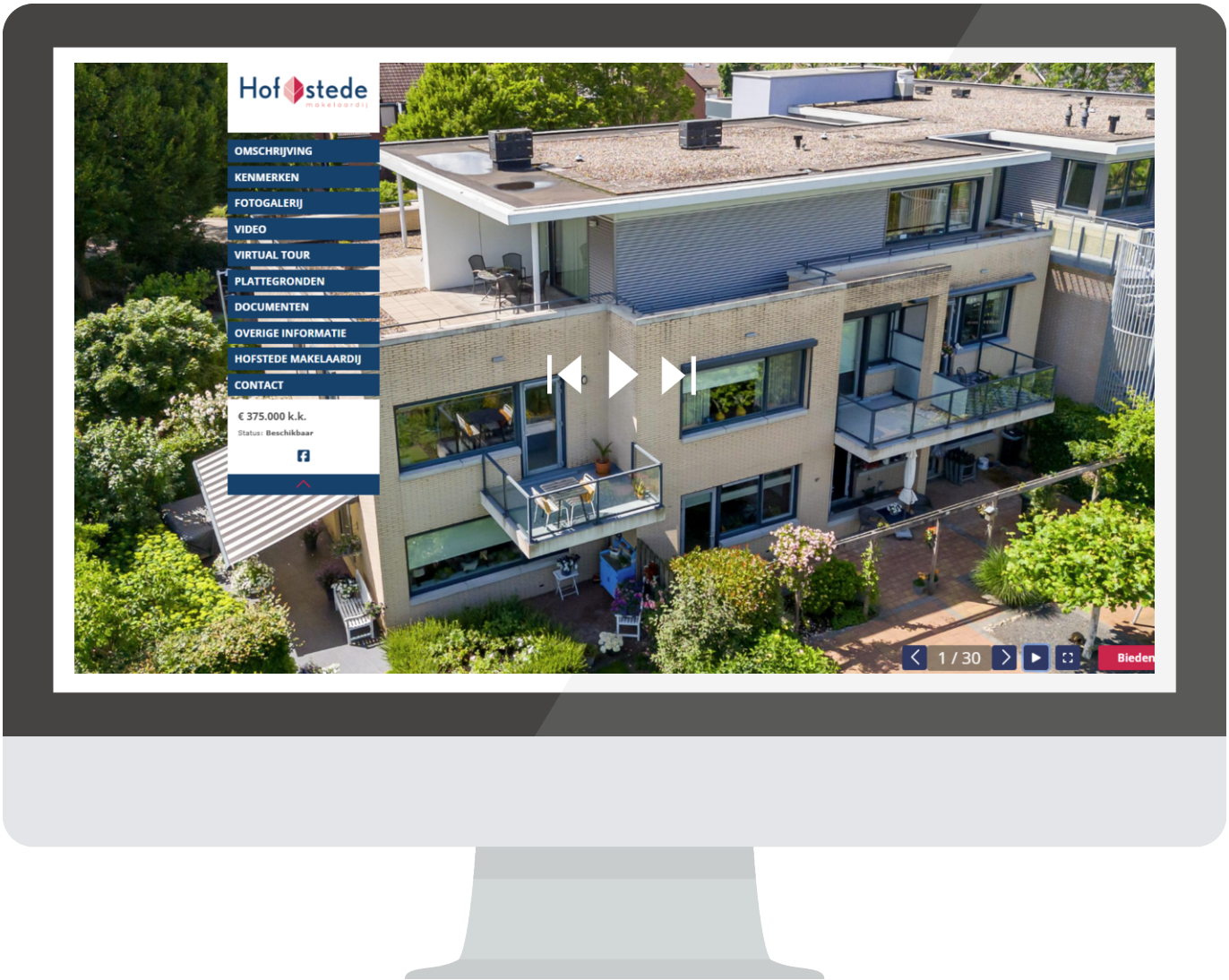


Suze de Koster-Slinger
Commercieel medewerker



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.Snellenweer33.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