Welkom bij

Boomgaard 3 te NIEUWENDIJK



Hofstede makelaardij

NVM

ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Wonen in rust en luxe

Ben je op zoek naar een woning die vrijheid, comfort en privacy combineert? Deze hoogwaardig afgewerkte en vrijstaande woning in het gezellige Nieuwendijk voldoet zeker aan al je wensen. Met een perfecte balans tussen een moderne stijlvolle afwerking, luxe materialen en natuurlijk licht, is dit jouw droomhuis.

Binnen wordt de toon gezet door de royale living, de exclusieve keuken en de aangebouwde tuinkamer waar je heerlijk met elkaar kunt eten of gasten kunt ontvangen. De grote raampartijen en openslaande deuren laten binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de multifunctionele ruimte op de begane grond is wonen & werken hier ideaal te combineren.

Met drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer maakt ook de verdieping indruk. Spullen kun je gemakkelijk kwijt op de grote beloopbare bergzolder of in de riante garage.

De heerlijke tuin is gesitueerd op het zuiden, waar je optimaal geniet van de privacy en de zon. De tuin is voorzien van een sfeervolle overkapping en biedt alle ruimte voor ontspanning in de buitenlucht.

Nieuwendijk biedt het beste van twee werelden: de rust, ruimte en gemoedelijkheid van een fijn dorp, grenzend aan de prachtige uitgestrekte natuur van de Biesbosch.
De gunstige ligging nabij de A27 maakt steden als Breda, Gorinchem en Utrecht snel en eenvoudig bereikbaar.







Kenmerken

Bouw	
Type woonhuis	vrijstaande woning
Bouwjaar	2013
Oppervlakten & inhoud	
Woonoppervlakte	ca. 191 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 40 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 0 m²
Externe bergruimte	ca. 0 m²
Inhoud	ca. 740 m³
Perceeloppervlakte	470 m²
Bijgebouw	
Soort	garage, overkapping
Oppervlakte	garage ca. 23 m², overkapping ca. 14 m²
Vertrekken	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4 (dit is inclusief de werkkamer op de begane grond)
Aantal badkamers	1
Vernieuwingen	
2018	Gashaard woonkamer geplaatst
2023	Woning uitgebouwd met tuinkamer + gashaard, zonnepanelen geplaatst
2025	Airconditioning (begane grond en slaapkamer 1)
2026	Buitenschilderwerk, cv-ketel vervangen
Parkeren	Op eigen perceel (3/4 plaatsen) of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning
Energieprestatiecertificaat	Energielabel A, geldig tot 22-09-2036

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

Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast en toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer en een werkkamer

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: stucwerk
Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteintje
- Dit vertrek wordt geventileerd via een afzuigsysteem

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling
Wanden: grijs gewerkte betegeling + stucwerk
Plafond: spuitwerk









Begane grond

Living

- L-vormige woonkamer met zicht over de omgeving
- Voorzien van een sfeervolle gashaard
- Tuindeuren aan de zijkant
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: stucwerk + behang
Plafond: spuitwerk met spots









Begane grond





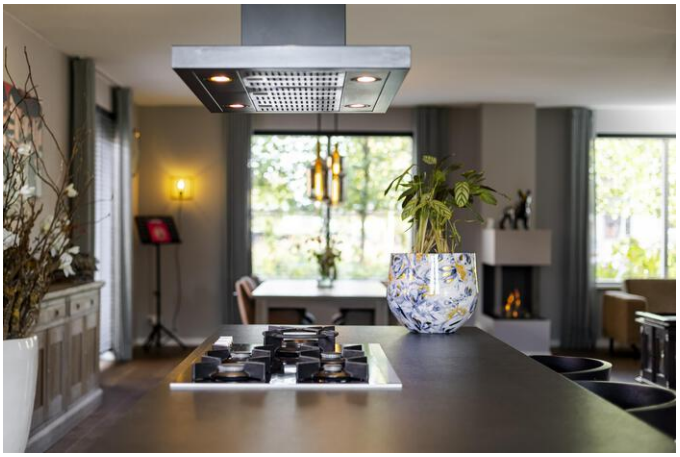






Begane grond













Eetkeuken

- Rechte keuken in combinatie met een kookeiland in donkere kleur
- Kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, gaskookplaat. koel-/vriescombinatie, afwasmachine (2023) en een combi-oven
- Zitgedeelte aan het keukenblad
- Verlaagd plafond met spots
- Tuindeuren aan de achterzijde
- Open verbinding met woon- en tuinkamer
- Airconditioning aanwezig

Begane grond





Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: stucwerk
Plafond: spuitwerk

Begane grond





Begane grond

Tuinkamer

- Aangebouwde lichte eetruimte
- Voorzien van schuifpui én tuindeur
- Ingebouwde gashaard aanwezig
- Geeft toegang tot de garage





Afwerking

Vloer:	eiken vloerdelen
Wanden:	stucwerk
Plafond:	spuitwerk met spots

Begane grond

Garage

- Ruime geïsoleerde garage voorzien van garagedeuren, een loopdeur en elektra
- Uitgerust met warm en koud water

Afwerking

Vloer: beton
Wanden: plaatmateriaal
Plafond: gips





Begane grond



Werkkamer

- Multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als werkkamer
- Meteen toegankelijk vanuit de entree
- Geeft zicht op de oprit

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: stucwerk + behang
Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot een technische ruimte, drie slaapkamers en een ruime badkamer
- Vide richting de entree van de woning

Afwerking

Vloer: vinyl
Wanden: stucwerk
Plafond: spuitwerk

Eerste verdieping

Technische ruimte

- Voorzien van witgoedaansluitingen, cv-ketel en omvormer voor de zonnepanelen
- Trap naar bergzolder (hoogte ca. 2.25 m.)

Afwerking
Vloer: vinyl
Wanden: stucwerk
Plafond: dakplaten



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Riante slaapkamer, die aan de achterzijde van de woning is gelegen
- Voorzien van airconditioning, twee royale inloopkasten en berging (knieschot)

Afwerking

Vloer: vinyl
Wanden: stucwerk + fotobehang
Plafond: spuitwerk met spots + dakplaten







Badkamer

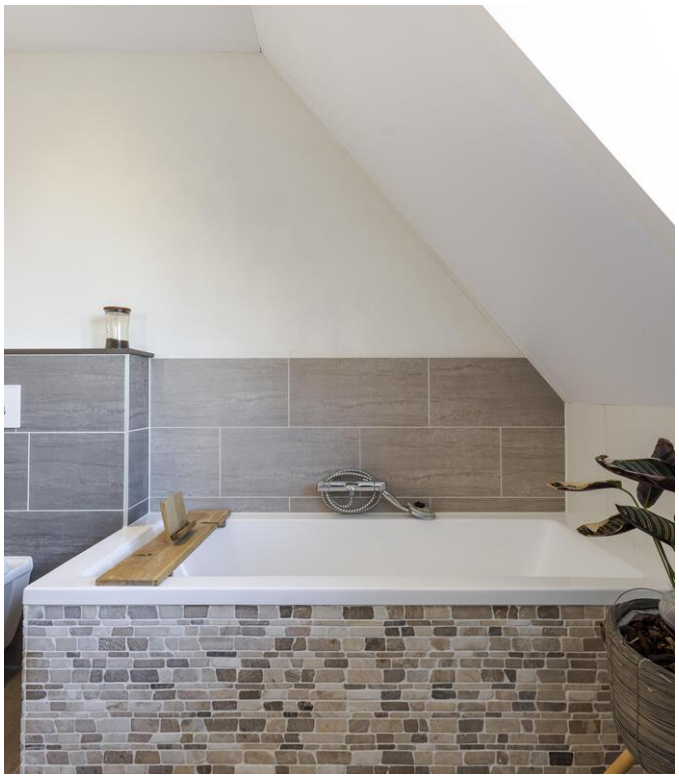
- Voorzien van een inloopdouche met rainshower (2017), ligbad, badkamermeubel met dubbele wastafel (2024) en een wandcloset
- Natuurlijke ventilatie via de dakkapel
- Vloerverwarming aanwezig

Afwerking

Vloer:	grijs gewerkte betegeling
Wanden:	grijze betegeling + stucwerk
Plafond:	spuitwerk met spots

Eerste verdieping









Eerste verdieping





Slaapkamer 2

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Geeft zicht over de omgeving
- Bergruimte achter het knieschot

Afwerking

Vloer:	vinyl
Wanden:	stucwerk
Plafond:	spuitwerk + dakplaten

Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Nagenoeg identieke slaapkamer die eveneens aan de voorzijde is gelegen
- Bergruimte achter het knieschot



Afwerking

Vloer: vinyl
Wanden: stucwerk
Plafond: spuitwerk + dakplaten



Impressie van de voorzijde

















Impressie van de achterzijde

Tuin

Om de woning ligt een heerlijke tuin met een diverse indeling. Aan de voorzijde biedt een bestrate eigen oprit plaats aan 3 tot 4 auto's. Verder zijn hier bomen en planten aanwezig. Via een pad en een poortje aan de zijkant van de woning is de, op het zuiden gelegen, achtertuin toegankelijk. De achtertuin is aangelegd met bestrating, beplanting, hagen en gazon. Er zijn meerdere terrassen aanwezig waarvan er één geheel overdekt is. In deze tuin geniet je naast het zonnetje van optimale privacy. De garage is zowel binnendoor als buitenom bereikbaar en biedt meer dan voldoende bergruimte.









Impressie van de achterzijde









Impressie van de omgeving









Impressie van de omgeving











Bijzonderheden



Bouwwijze woning:	
Vloeren	De vloeren van de begane grond en de 1e verdieping zijn van beton. De vloer van de bergzolder is van hout.
Gevels	metselwerk, houten delen (tuinkamer)
Dak	zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking
Kozijnen	houtwerk
Bouwwijze garage:	
Vloer	beton
Gevels	metselwerk
Dak	plat dak met bitumineuze bedekking
Kozijnen	houtwerk
Bijzonderheden	garagedeuren, loopdeur, elektra, warm/koud wateraansluiting, geïsoleerd
Afmetingen binnenwerks	ca. 6.49 x 3.59 meter
Bouwwijze overkapping:	
Vloer	bestrating
Gevels	houten delen
Dak	plat dak met bitumineuze bedekking
Kozijnen	niet van toepassing
Bijzonderheden	voorzien van elektra en verlichting
Afmetingen binnenwerks	ca. 2.91 x 4.89 meter

Bijzonderheden



Voorzieningen buiten:
- Wateraansluitingen aan de achterzijde van de woning
- Verlichting ter hoogte van de voordeur, in de achtertuin en in de overkapping
- De ramen op de begane grond zijn voorzien van buitenluiken
- Het raam in de keuken, de tuindeuren aan de achterzijde van de keuken en de ramen van de slaapkamers op de verdieping zijn uitgerust met rolluiken
- De tuinkamer is voorzien van elektrisch bedienbare screens en spots in de omlijstingen van de screens
- Elektrapunten en druppelsysteem in de tuin
- Aan de voorzijde bevindt zich een oplaadpunt voor een elektrische auto (ter overname)

Isolatie:
De woning is volledig 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 alsmede op het gemeenteriool. Er is tevens een glasvezelaansluiting aanwezig.

Installaties:
- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 9 groepen, 2 extra groepen voor de zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Nefit, type: Proline, bouwjaar: 2026)
- De gehele begane grond (exclusief garage) én de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming
- Op de begane grond en in de hoofdslaapkamer is airconditioning geïnstalleerd (merk: Toshiba, 2025)
- Zowel de woonkamer als de tuinkamer beschikt over een gashaard (merk: Dru, bouwjaar: 2018 (woonkamer) / 2023 (tuinkamer))
- Op het dak van de woning bevinden zich 16 zonnepanelen met een capaciteit van 370 Wp per paneel (2023)

Schilderwerk:
buiten: goed binnen: goed

Bijzonderheden



Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€		479,-
Waterschapslasten per jaar	€		618,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	*	300,-
Voorschot water per maand	€		19,-

* Huidig gasverbruik is ca. 1.387 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 4.009 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.

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: T
Nummer: 2710



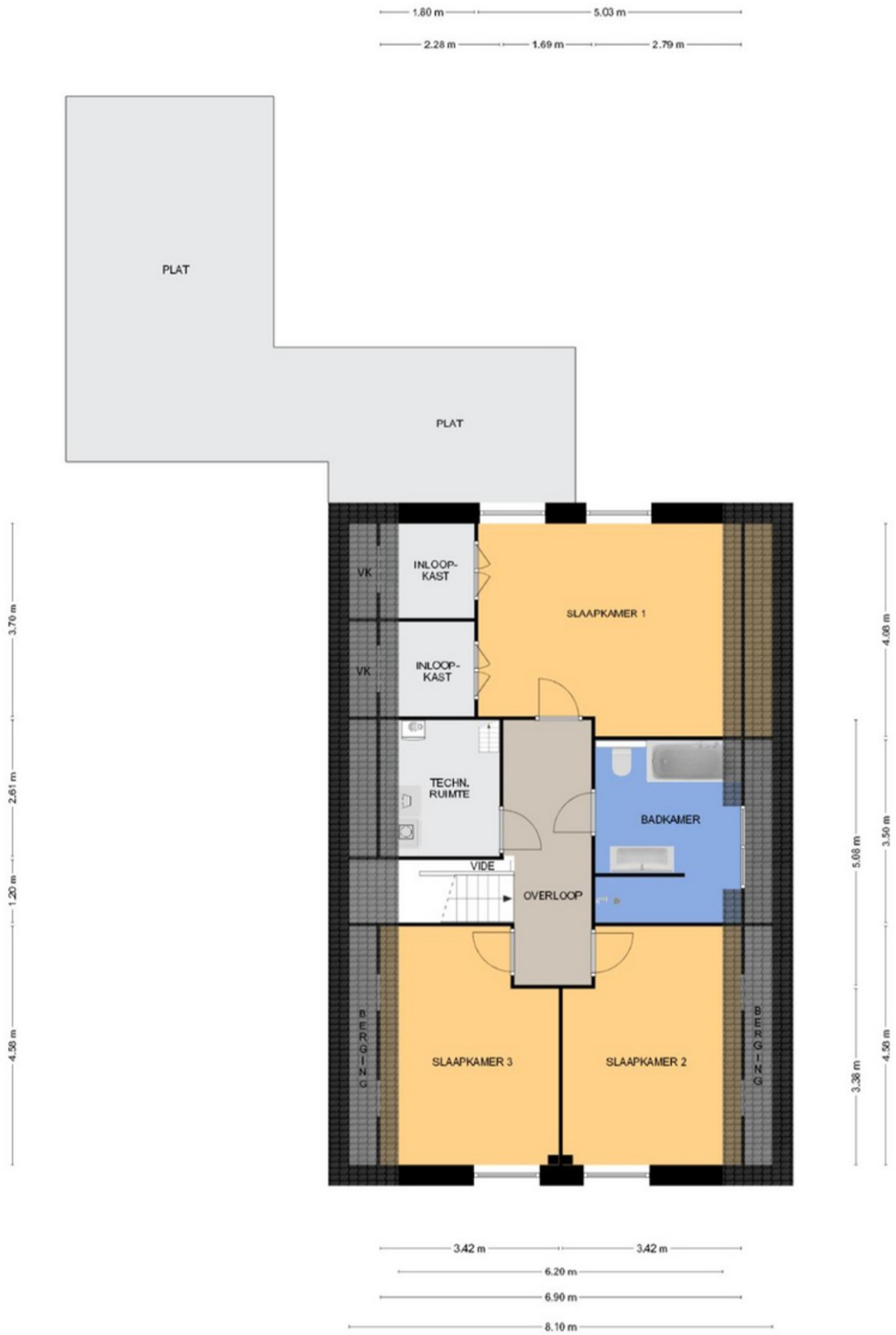
Kadastrale situatie van het betreffende perceel.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)

Plattegrond begane grond



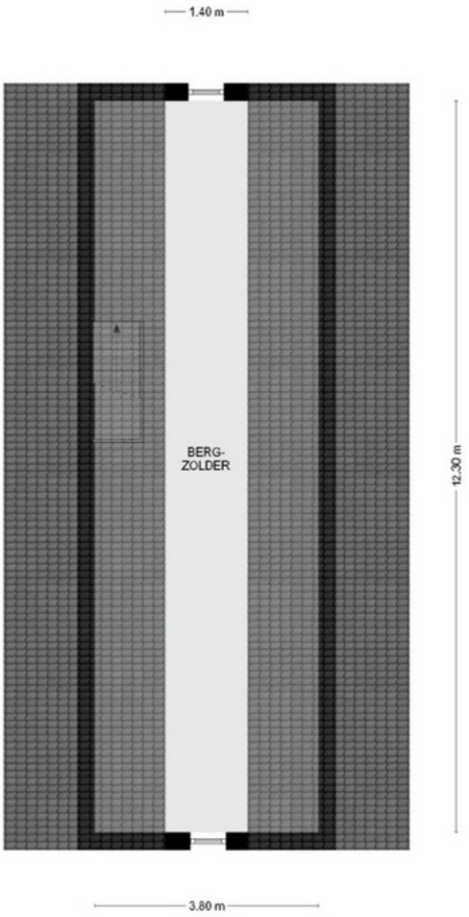
Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond bergzolder



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.Boomgaard3Nieuwendijk.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