Welkom bij

Rijshaak 23 te WERKENDAM



Hofstede makelaardij

NVM

ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Eigentijds comfort

Deze jonge en ruime tussenwoning, gelegen op een aantrekkelijke locatie in de 'Werkense Polder', is keurig onderhouden en beschikt over drie slaapkamers en een riante zolderverdieping met wasruimte. Het is mogelijk om hier twee extra kamers (en eventueel een bergzolder) te realiseren. De fijne achtertuin met schuur en overkapping maakt het geheel compleet.

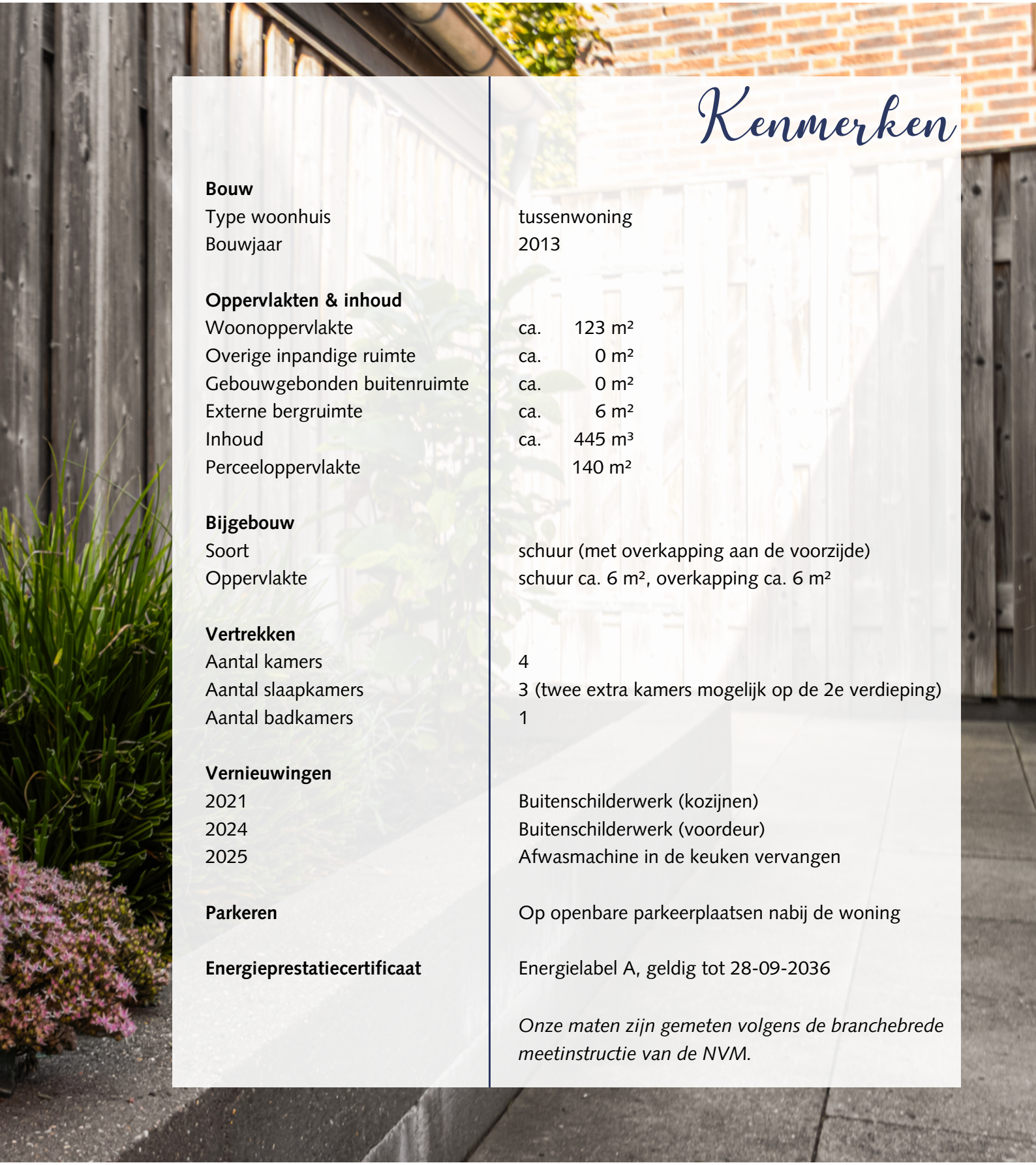
De vele speelvoorzieningen in de directe omgeving en een basisschool op steenworp afstand zorgen voor een bijzonder kindvriendelijke woonomgeving. Ook een kinderdagverblijf bevindt zich op loopafstand. Voor overige voorzieningen, zoals winkels, sportlocaties, zorgverleners en het gemeentelijke zwembad, is de fiets ideaal.

De oudere dorpskern en de uitbreidingswijk zijn met elkaar verbonden via een handige tunnelverbinding.
De ligging aan de rand van het dorp zorgt voor een fijne combinatie van rust en ruimte, terwijl je via de nabijgelegen uitvalswegen de omliggende plaatsen en de A27 snel kunt bereiken.

Voor een ontspannen uitstapje neem je het voetveer over de rivier de Merwede richting de binnenstad van Gorinchem. Ook is het mogelijk om de prachtige natuur en recreatiemogelijkheden van Nationaal Park de Biesbosch te ontdekken.







Kenmerken

Bouw	
Type woonhuis	tussenwoning
Bouwjaar	2013
Oppervlakten & inhoud	
Woonoppervlakte	ca. 123 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 0 m²
Externe bergruimte	ca. 6 m²
Inhoud	ca. 445 m³
Perceeloppervlakte	140 m²
Bijgebouw	
Soort	schuur (met overkapping aan de voorzijde)
Oppervlakte	schuur ca. 6 m², overkapping ca. 6 m²
Vertrekken	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (twee extra kamers mogelijk op de 2e verdieping)
Aantal badkamers	1
Vernieuwingen	
2021	Buitenschilderwerk (kozijnen)
2024	Buitenschilderwerk (voordeur)
2025	Afwasmachine in de keuken vervangen
Parkeren	Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning
Energieprestatiecertificaat	Energielabel A, geldig tot 28-09-2036

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

Begane grond



Entree

- Ontvangstruimte met meterkast en toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer
- Trap naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer:	antraciet betegeling
Wanden:	renovlies behang
Plafond:	spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteintje
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling
Wanden: antraciet + wit hoogglans betegeling
Plafond: spuitwerk









Begane grond

Woonkamer

- L-vormige ruimte met zicht op en toegang tot de achtertuin
- Vaste kastruimte onder de trap
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling
Wanden: renovlies behang
Plafond: spuitwerk













Keuken

- Vanillekleurige U-keuken in landelijke stijl
- Granieten werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van een koel-/vriescombinatie, afwasmachine, afzuigkap met schouw, fornuis met 5-pits gaskookplaat en oven
- Geeft zicht over de omgeving

Afwerking

Vloer: antraciet betegeling
Wanden: renovlies behang
Plafond: spuitwerk

Begane grond











Eerste verdieping





Overloop

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

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: renovlies behang
Plafond: spuitwerk







Eerste verdieping

Badkamer

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Zeer complete ruimte voorzien van een inloopdouche met rainshower, ligbad, dubbele wastafel, wandcloset en een designradiator
- Deze ruimte beschikt over natuurlijke én mechanische ventilatie



Afwerking

Vloer: antraciet betegeling
Wanden: antraciet + witte (hg) betegeling
Plafond: spuitwerk







Eerste verdieping

Slaapkamer 1

- Aan de voorzijde van de woning gelegen
- Uitgerust met een vaste kast
- Fijne afmeting en zicht over de omgeving





Afwerking

Vloer:	tapijt
Wanden:	renovlies behang
Plafond:	spuitwerk

Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Ruime kamer die gelegen is aan de achterzijde van de woning
- Geeft een fraai zicht op de tuin

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: renovlies behang
Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gesitueerd slaapvertrek
- Knusse afmeting
- Tuinzicht



Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: renovlies behang
Plafond: spuitwerk

Tweede verdieping





Zolder

- Vrij indeelbare ruimte met dakvenster en bergingen (nokhoogte ca. 3.52 meter)
- Aparte ruimte met witgoed en cv-ketel

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: renovlies behang
Plafond: dakplaten



Impressie van de voorzijde











Impressie van de achterzijde













Tuin

De woning beschikt over een voortuin die is aangelegd met bestrating, grind en planten. De achtertuin is ingedeeld met bestrating, kunstgazon en plantenbakken. In de tuin bevindt zich een houten schuur met aan de voorzijde een fijne overkapping om onder te zitten. De omheining bestaat uit schuttingdelen met een poort aan de achterzijde die zorgt voor de ontsluiting richting de brandgang.





Impressie van de omgeving





Bijzonderheden



Bouwwijze woning:	
Vloeren	De vloeren in de woning zijn van beton
Gevels	metselwerk
Dak	zadeldak met pannen
Kozijnen	houtwerk
Bouwwijze schuur:	
Vloer	betontegels
Gevels	houten delen
Dak	plat dak met bitumineuze bedekking
Kozijnen	houtwerk
Bijzonderheden	elektra, overkapping aan de voorzijde
Afmetingen binnenwerks	schuur ca. 1.97 x 2.97 meter overkapping ca. 2.00 x 2.97 meter

Voorzieningen binnen:
- De gevelramen zijn uitgerust met een draai-/kiepmechanisme

Voorzieningen buiten:
- Wateraansluitingen aan de voor- en achtergevel van de woning
- Verlichting aan de voorgevel van de woning en in de achtertuin
- In de overkapping zijn elektrapunten aanwezig
- Alle vertrekken op de 1e verdieping zijn uitgerust met elektrisch bedienbare rolluiken

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

Bijzonderheden



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

Installaties:
- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Intergas, bouwjaar: 2013)
- De woonkamer en de keuken zijn voorzien van elektrische vloerverwarming

Schilderwerk:
buiten: goed
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	€		317,-
Waterschapslasten per jaar	€		536,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	*	192,-
Voorschot water per maand	€		34,-

* Huidig gasverbruik is ca. 506 m³ op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 3.063 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gegevens zijn gebaseerd op een vijfpersoonshuishouden.

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

Recht van overpad
Het stukje brandgang direct achter de woning is in eigendom. Er wordt door de eigenaars van de (buur)woningen over en weer recht van overpad verleend om 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.

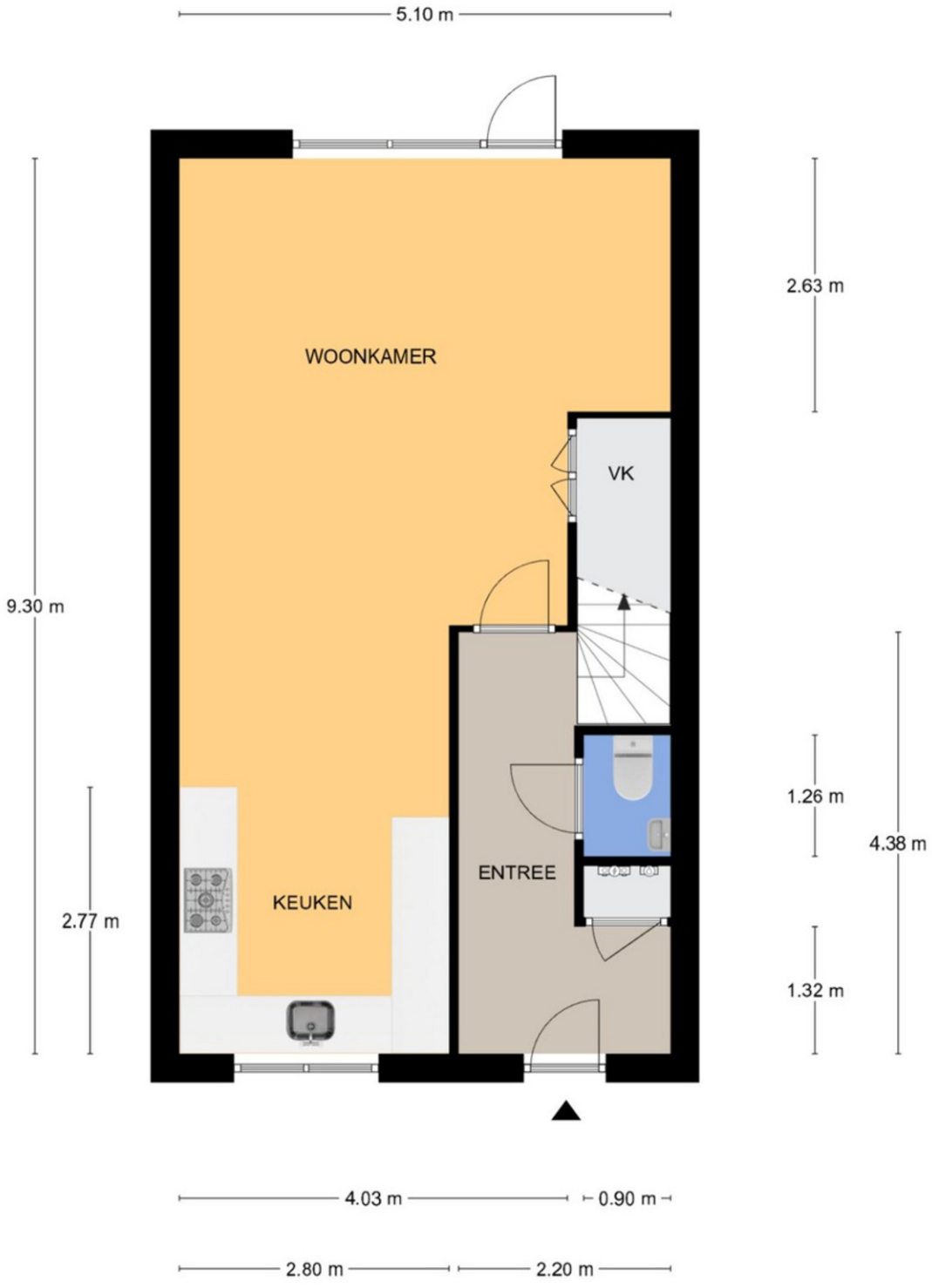
Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Werkendam
Sectie: R
Nummer: 3333



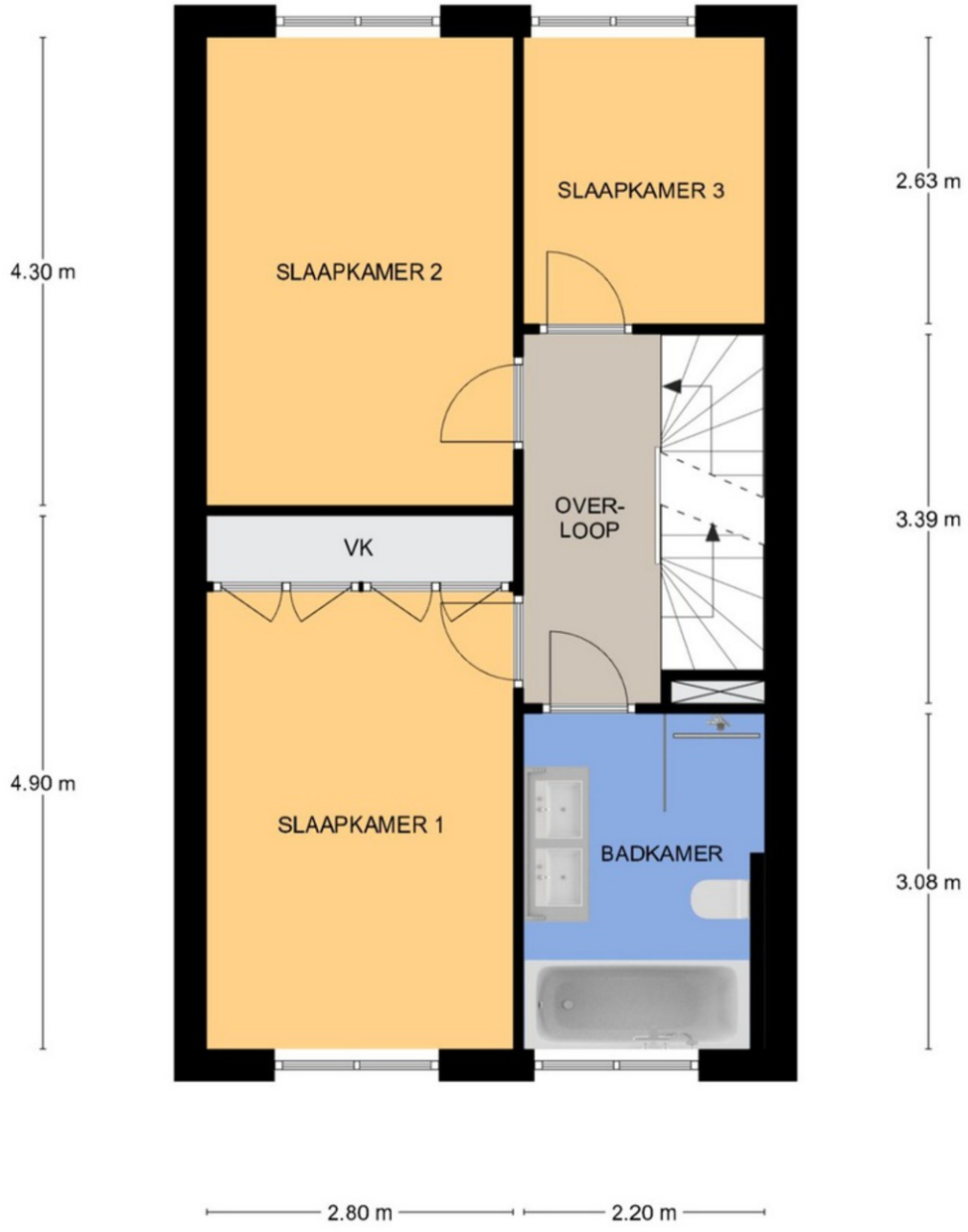
Kadastrale situatie van het betreffende perceel.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)

Plattegrond begane grond



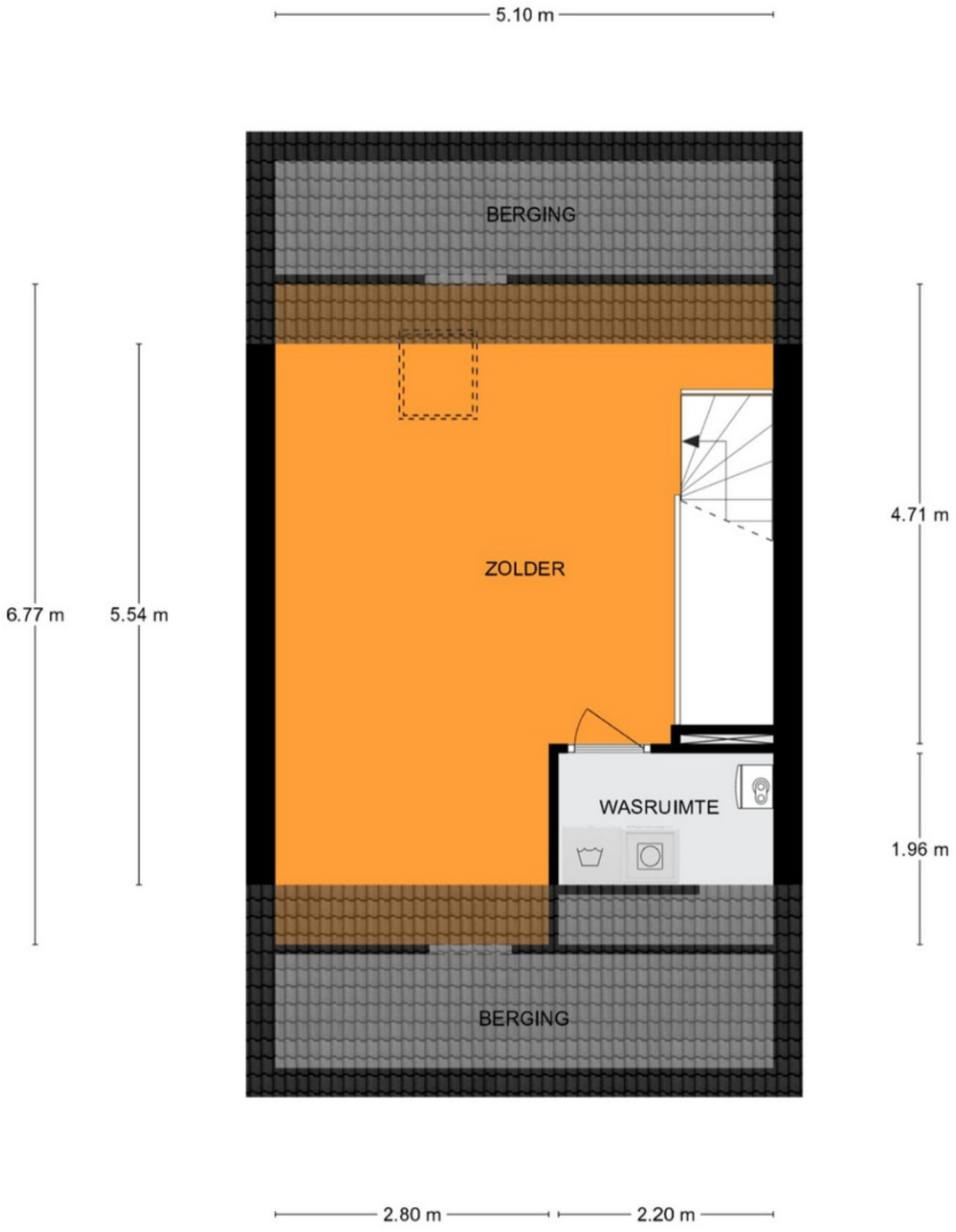
Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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.

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.Rijshaak23.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