Welkom bij

Dirk van Clevestraat 13 te ALMKERK



Hofstede makelaardij

NVM

ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Oase van rust en ruimte

Droom je van ruimte, rust en volop privacy?
Deze vrijstaande woning met garage en riante tuin heeft wat aandacht nodig, maar geeft je ook het ultieme thuisgevoel. Dit aanbod is gelegen in een zeer rustige en groene woonomgeving.

Bij binnenkomst proef je direct de warme sfeer. De royale L-vormige living vormt het hart van de woning en biedt een fijne doorloop naar de eetkeuken. Eén slaap- of werkkamer bevindt zich op de begane grond. De overige vier slaapkamers en de badkamer zijn op de 1e verdieping te vinden. Deze woning biedt volop mogelijkheden voor een indeling die past bij jouw gezinssituatie.

Almkerk combineert het dorpse, gemoedelijke karakter met een gunstige ligging in de gemeente Altena. Je woont hier landelijk en rustig, maar wel met winkels, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen naar de A27 op korte afstand.

Uitstapjes in de omgeving zijn er genoeg te maken. Zo kun je de stilte van 'Kasteel Dussen' en een wandeling langs de middeleeuwse kasteelmuren moeiteloos afwisselen met de levendigheid van recreatiepark 'de Kurenpolder' en een drankje aan het water. Deze landelijke streek biedt een zeldzame combinatie van historische rust en moderne ontspanning.







Kenmerken

Bouw	
Type woonhuis	vrijstaande woning
Bouwjaar	1978
Oppervlakten & inhoud	
Woonoppervlakte	ca. 152 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 25 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 6 m²
Externe bergruimte	ca. 0 m²
Inhoud	ca. 570 m³
Perceeloppervlakte	453 m²
Bijgebouw	
Soort	garage
Oppervlakte	ca. 18 m²
Vertrekken	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Parkeren	Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning.
Energieprestatiecertificaat	Energielabel C, geldig tot 20-10-2036

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

Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast en toilet
- Geeft toegang tot de woonkamer, de eet-keuken, een slaapkamer en de verdieping

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling
Wanden: schoonmetselwerk
Plafond: houten delen



Begane grond



Toilet

- Voorzien van een duoblok, fonteintje en een cv-radiator
- Ventilatie via een kiepraampje

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling
Wanden: gewerkte betegeling (deels met motief)
Plafond: houten delen









Begane grond

Woonkamer

- L-vormige woonkamer met een fijne afmeting
- Geeft zicht over de omgeving en de tuin
- Voorzien van een open haard met schouw
- Aangesloten op de entree en de eetkeuken

Afwerking
Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: schoonmetselwerk + granol
Plafond: houten delen (deels met spots)













Eetkeuken

- Voorzien van een hoekopstelling met houten werkblad en enkele spoelbak
- Afzuigkap, gaskookplaat, oven, koelkast en afwasmachine aanwezig
- Bijkeuken toegankelijk
- Geeft zicht op de achtertuin

Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling
Wanden: schoonmetselwerk + granol
Plafond: stucwerk

Begane grond





Begane grond



Bijkeuken

- Praktische ruimte voorzien van een uitstort-gootsteen met warm/koud water, verwarming en witgoedaansluitingen
- Geeft toegang tot de garage en de tuin

Afwerking

Vloer:	bruin gewerkte betegeling
Wanden:	bruin gewerkte betegeling + stucwerk
Plafond:	gips



Begane grond





Slaapkamer 1

- Slaap- of werkruimte met een fijne afmeting op de begane grond
- Gelegen aan de voorzijde van de woning

Afwerking

Vloer:	tapijt
Wanden:	behang
Plafond:	houten delen

Eerste verdieping

Overloop

- Ruim vertrek met vide richting de entree
- Geeft toegang tot drie slaapkamers, een badkamer en een berging met cv-ketel

Afwerking

Vloer: laminaat
Wanden: granol
Plafond: houten delen





Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Ruime kamer met bergruimte aan beide zijden
- Gesitueerd over de lengte van de woning

Afwerking

Vloer: laminaat
Wanden: granol
Plafond: gips



Eerste verdieping







Badkamer

- Voorzien van een ligbad, douche, duoblok, wastafel en een cv-radiator
- Natuurlijke ventilatie via het raam in de dakkapel en via een rooster

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling
Wanden: lichte betegeling (deels met motief)
Plafond: gips

Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Fijne slaapruimte die voorzien is van twee inbouwkasten en een dakkapel
- Vlizotrap naar bergzolder (hoogte ca. 1.94 meter)
- Geeft toegang tot de kamer boven de garage





Afwerking

Vloer:	laminaat
Wanden:	behang
Plafond:	gips

Eerste verdieping

Slaapkamer 4

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Kamer met een prima afmeting
- Voorzien van twee inbouwkasten



Afwerking

Vloer:	laminaat
Wanden:	behang
Plafond:	gips

Eerste verdieping





Slaapkamer 5

- Deze kamer is gesitueerd boven de garage
- Voorzien van bergruimte aan de voorzijde
- Dakraam aan de achterzijde
- Nokhoogte ca. 2.67 meter

Afwerking

Vloer: tapijt
Wanden: schoonmetselwerk
Plafond: houtwerk met balken

Impressie van de voorzijde

















Impressie van de achterzijde

Tuin

De woning beschikt over een fraai perceel grond dat geheel rond de woning loopt. De aanleg bestaat uit bestrating, beplanting en een eigen oprit aan de voorzijde. De achtertuin heeft een fijn bestraat terras en is daarnaast voorzien van beplanting en gazon. Een gedeelte van de achtertuin is omheind met schuttingdelen en een poort. De garage is zowel buitenom als binnendoor bereikbaar. De tuin beschikt verder over een open berging voor bijvoorbeeld tuinspullen of de opslag van hout.













Bijzonderheden



Bouwwijze woning:	
Vloeren	De vloeren in de woning zijn van beton
Gevels	metselwerk, kunststof delen, houten delen
Dak	zadeldak met pannen
Kozijnen	hardhout
Bouwwijze garage:	
Vloer	beton
Gevels	metselwerk
Dak	zadeldak met pannen
Kozijnen	houtwerk
Bijzonderheden	elektra, koudwateraansluiting, verwarming, kanteldeur, binnendoor toegankelijk via de bijkeuken
Afmetingen binnenwerks	ca. 5.96 x 3.00 meter

Voorzieningen buiten:
- Overdekt gedeelte boven de voordeur
- Verlichting aan de voor-, achter- en zijgevel van de woning
- De ramen op de begane grond zijn gedeeltelijk voorzien van buitenluiken
- De ramen van de keuken, de achterzijde van de woonkamer en de slaapkamers 2 en 4 zijn uitgerust met rolluiken (deels elektrisch bedienbaar, deels bedienbaar met de hand)

Isolatie:
Het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn grotendeels uitgerust met thermische voorzieningen volgens de destijds geldende normen. Ook de vloer van de begane grond is gedeeltelijk voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:
Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool. Er is tevens glasvezel aanwezig in de meterkast.

Bijzonderheden



Installaties:
- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 7 groepen en 1 aardlekschakelaar
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: 2009)

Schilderwerk:
buiten: goed
binnen: goed

Niet bewoningsclausule
Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkoper het pand nooit heeft bewoond en geenszins bekend is 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.

Bijzonderheden



Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	418,-
Waterschapslasten per jaar	€	435,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	202,-
Voorschot water per maand	€	12,-

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. 48 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

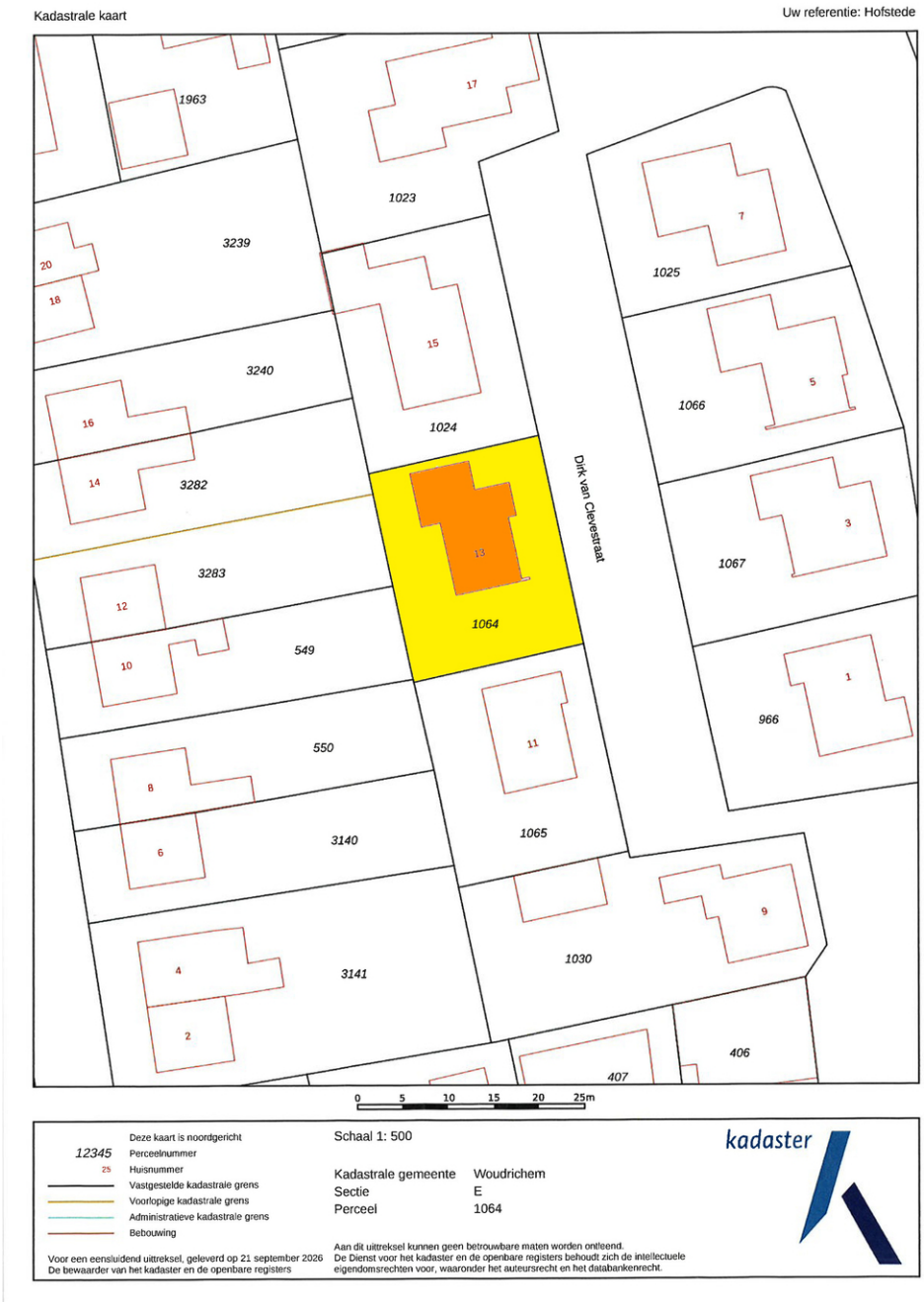
Asbestclausule

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.

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: Woudrichem
Sectie: E
Nummer: 1064



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

Plattegrond begane grond



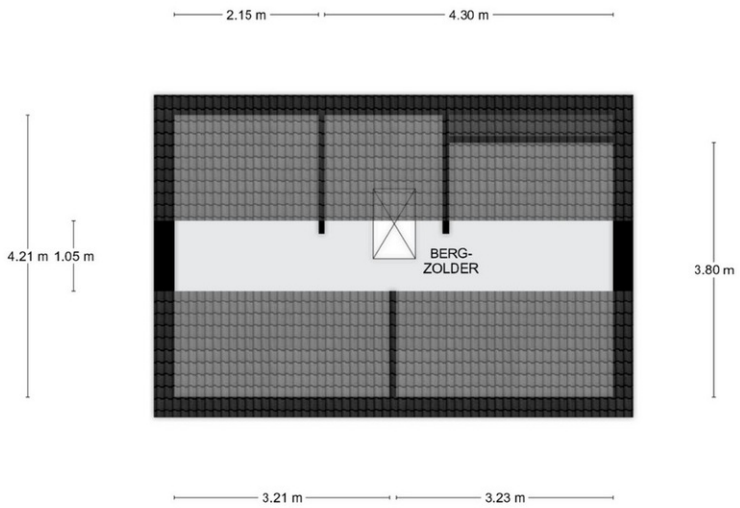
Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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.

Notities

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.Dirkvanclevestraat13.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