Hofstede makelaardij



Weerdenborch 11 | WAARDENBURG

Weerdenborch 11

WAARDENBURG



Wat je zeker wilt weten!

Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1997
Woonoppervlakte	151 m²
Inhoud	504 m³
Perceeloppervlakte	188 m²
Aantal kamers	5
Balkon/Tuin	Voortuin, zijtuin
Bergruimte	in gebruik als werkkamer
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, electrische vloerverwarming in badkamer







Omschrijving

Ruim, comfortabel en verzorgd wonen op een fijne locatie!

Op zoek naar een heerlijk gezinshuis met volop ruimte en een moderne afwerking? Dan is Weerdenborch 11 in Waardenburg absoluut een bezichtiging waard! Deze goed onderhouden woning beschikt over een lichte woonkamer, een gezellige eetkeuken met een moderne keuken uit 2020, een extra werkkamer op de begane grond (vanaf buitenom bereikbaar) en een stijlvolle badkamer.

De royale woonkamer biedt dankzij de grote raampartijen een aangename lichtinval. De gezellige eetkeuken kijkt uit over de tuin aan de voorzijde. Aansluitend bevindt zich een praktische extra kamer, ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer.

Met drie ruime slaapkamers en de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren, biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin. De vernieuwde badkamer (2024) en de verzorgde staat van onderhoud maken het plaatje compleet!

Ook de ligging is ideaal! De woning bevindt zich in de dorpskern van Waardenburg, met winkels, een





Omschrijving

supermarkt en een basisschool binnen handbereik. Voor een heerlijke wandeling liggen het landgoed Waardenburg en Neerijnen en de uiterwaarden van de Waal op korte afstand. Dankzij de nabijgelegen A2 zijn Utrecht en 's-Hertogenbosch bovendien uitstekend bereikbaar.

Kortom: een fijne, verrassend ruime gezinswoning waar comfort, ruimte en een prettige woonomgeving samenkomen!






























































RAM



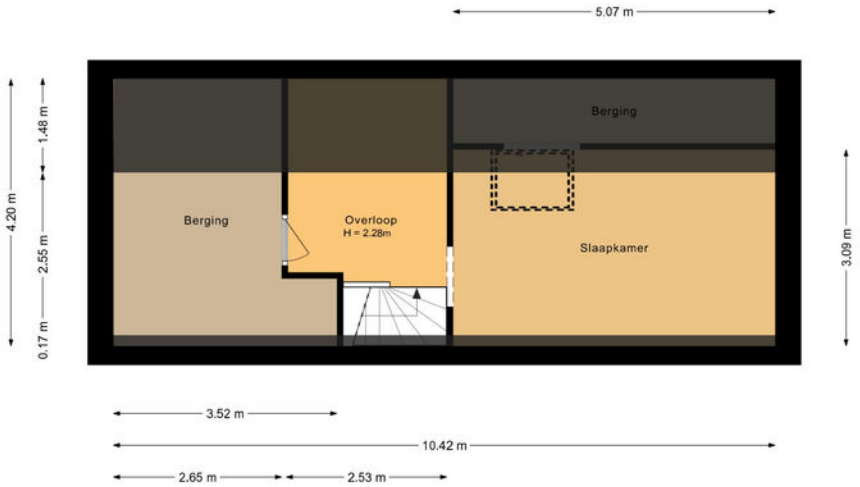
Begane grond



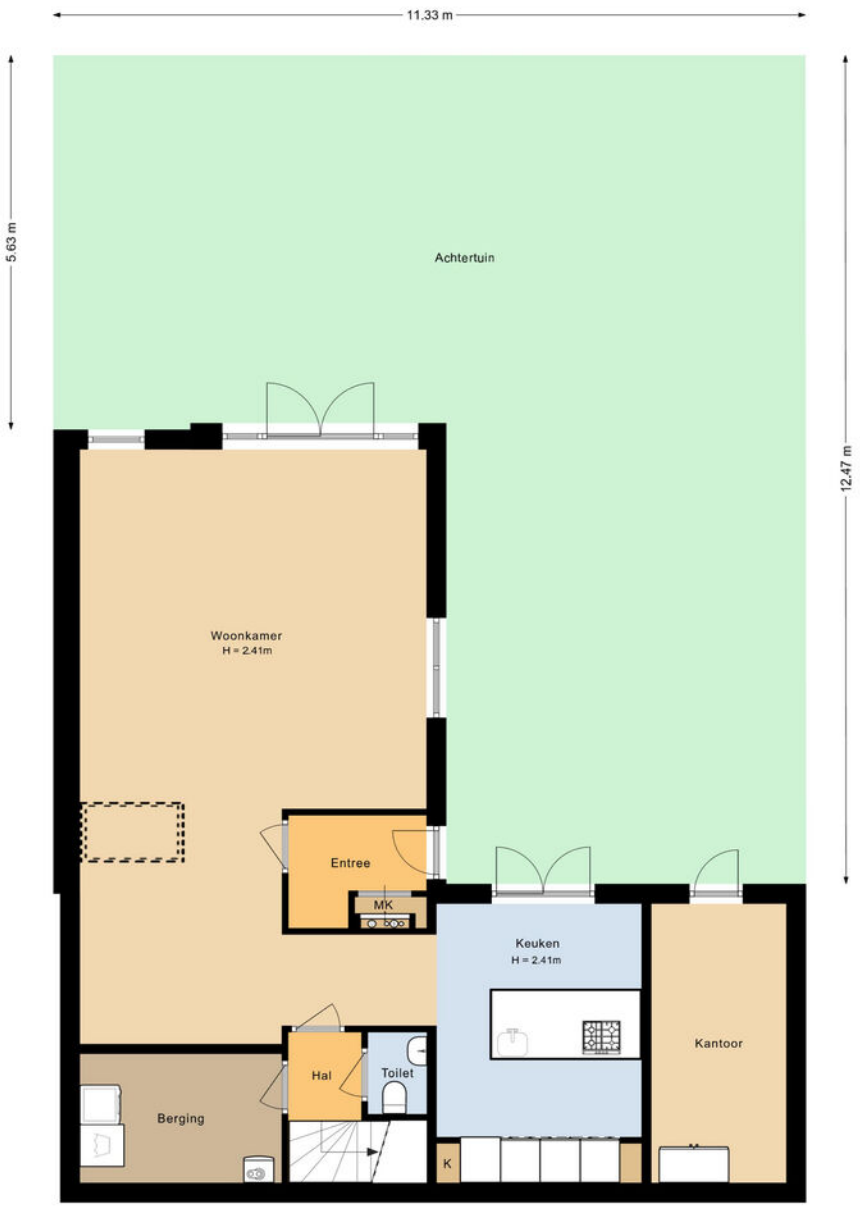
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Situatie met tuin



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
  Weerdenborch 11, WAARDENBURG
- **Kadastrale gemeente:**
  Waardenburg
- **Sectie:**
  W
- **Nummer(s):**
  698



Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
-			X

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
- Bank			X
- Salontafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Vrijstaande koel-vriescombinatie			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

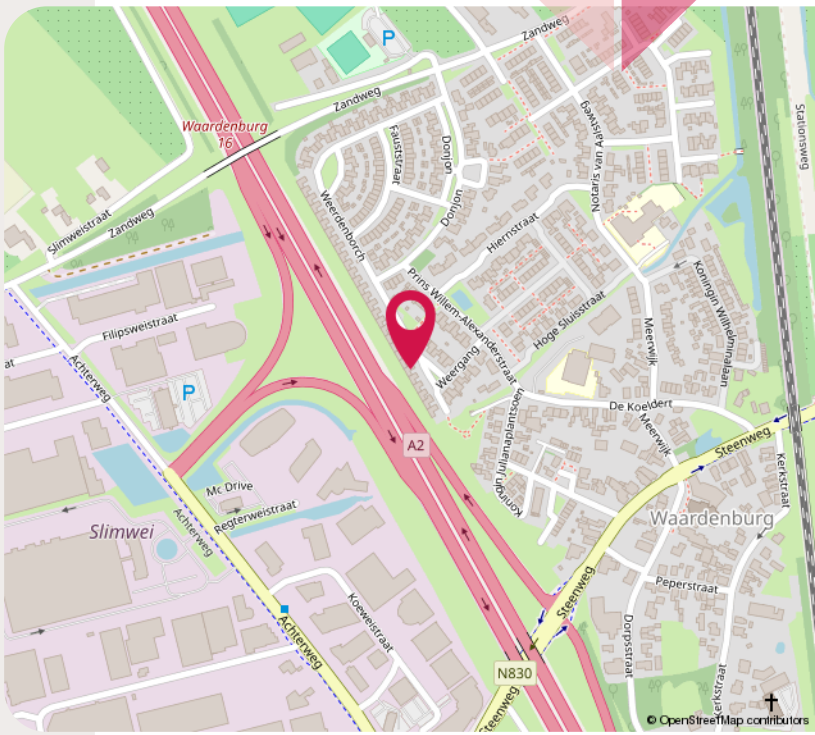
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Jacuzzi			X

Wonen in Waardenburg

Waardenburg ligt direct aan de Waal en biedt een fijne mix van rust, ruimte en voorzieningen. In het dorp vind je een supermarkt, basisschool, sportverenigingen en een paar winkels. De omgeving is groen en uitnodigend, met dijken, boomgaarden en wandelroutes. Een blikvanger is Kasteel Waardenburg omringd door het heerlijke Neerijnense bos, gelegen aan de rand van het dorp. Station Geldermalsen is dichtbij en via de A2 ben je zo in Utrecht of Den Bosch. Waardenburg is perfect voor wie landelijk wil wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid.



Bijzonderheden

-Gelet op het bouwjaar wordt er in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen.

-Voor eventuele erfdienstbaarheden of kettingbedingen verwijzen wij naar de voorgaande akte van levering.

-Zie voor meer informatie vragenlijst deel B





Meer weten? Ik help je graag!

zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Notities

Notities

Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.



Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **"Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,"** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen

Hofstede makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!
Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.

Hofstede makelaardij

Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

NVM NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut funda REGISTER TAXATEUR