

Welkom bij

Het Fort 2 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 1.350.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



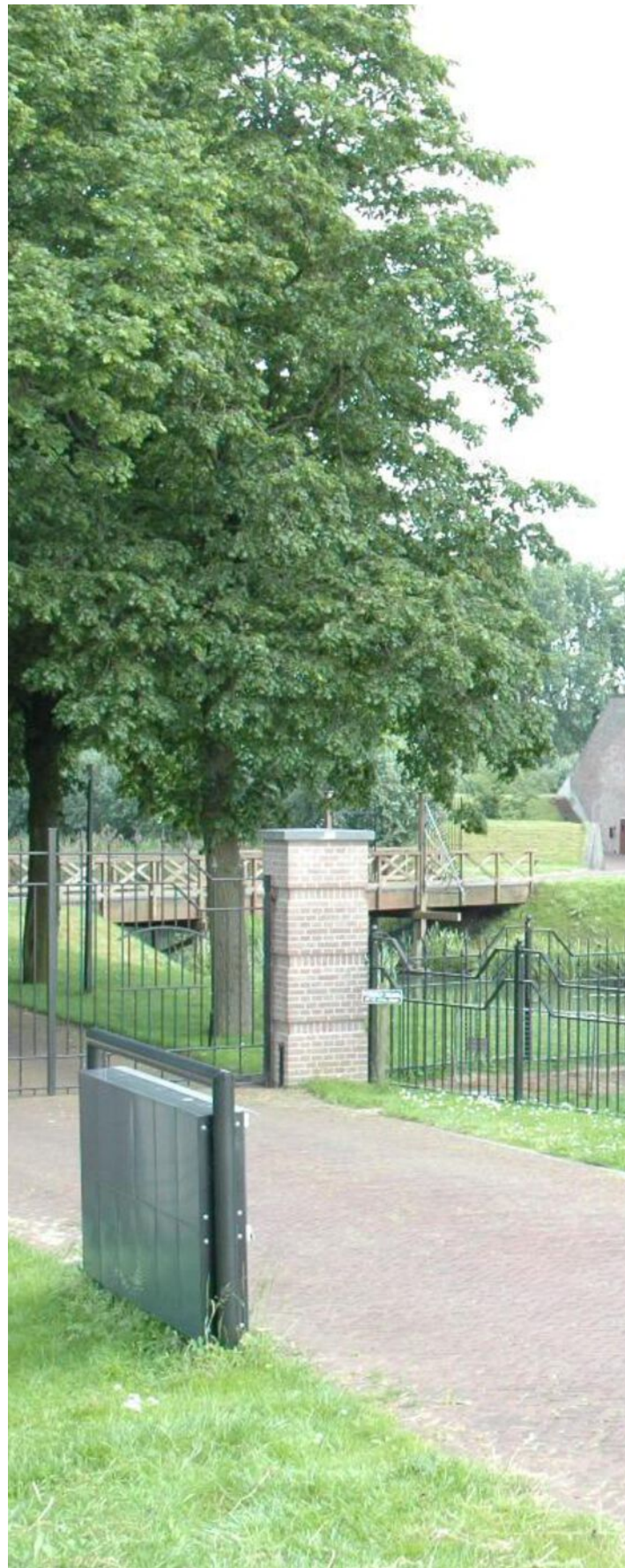
ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Onovertroffen charme

Buitengewoon landelijk gelegen appartement op een rijke cultuur-historische locatie. De woning is gesitueerd over twee woonlagen, bestaande een oorspronkelijk gedeelte met fraaie getoogde ruimten en een aangebouwd modern gedeelte. Hier wordt de sfeer van destijds gecombineerd met de luxe van het heden.

De omvang van de woning is majestueus, maar ook de verschijningsvorm is bijzonder. Deze woning maakt deel uit van een fort dat een belangrijke functie vervulde in de Hollandse Waterlinie en heeft hierdoor een plaats verworven op de Werelderfgoedlijst van Unesco. Het dateert oorspronkelijk uit 1881 en heeft als enige fort in Nederland in 2000 een woonbestemming gekregen. De woning beschikt over een terras, tuin met patio en een veranda die zich allen op de zonzijde bevinden. Er is een dubbele garage aanwezig die binnendoor bereikbaar is.

De ligging van het forteiland te midden van een oase rust, natuurschoon en kilometers vrij uitzicht is overweldigend en ongeëvenaard. Het eiland wordt omgeven door een brede ringgracht en is niet vrij toegankelijk voor bezoekers. Het gehele gebied beslaat 4.2 hectare waartoe ook een viswater en een griend behoren. Het totale tuingedeelte heeft een grootte van ca. 8000 m² en is onder architectuur aangelegd.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

appartement

Bouwjaar

2000

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 375 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 115 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 12 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 1750 m³

Perceeloppervlakte

0 m²

Bijgebouw

Soort

garage, berging, veranda

Oppervlakte

garage ca. 110 m², berging ca. 5 m²,

veranda ca. 12 m²

Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

2

Parkeren

In de eigen garage of op openbare parkeerplaatsen
in de nabijheid van de woning

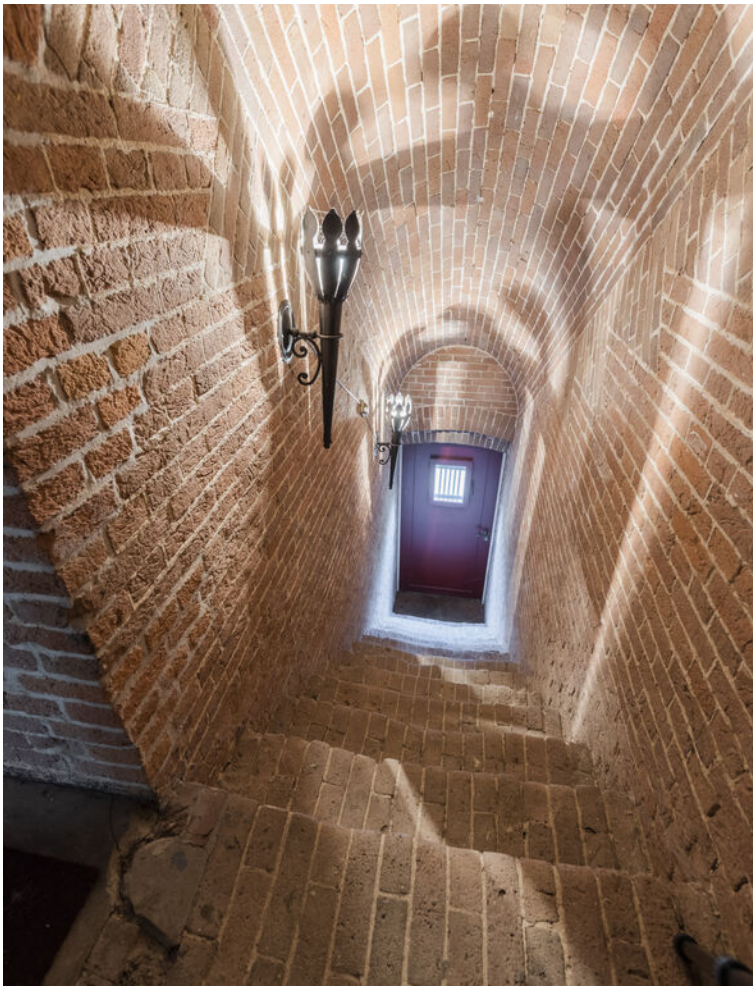
Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing in verband met monument

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



Woonetage



Entree

- Geeft toegang tot alle vertrekken met uitzondering van de keuken
- Voorzien van garderobe en videofoon

Afwerking

Vloer: leisteen

Wanden: schoonmetselwerk

Plafond: schoonmetselwerk (gewelfd)



Woonetage



Woonetage



Toilet

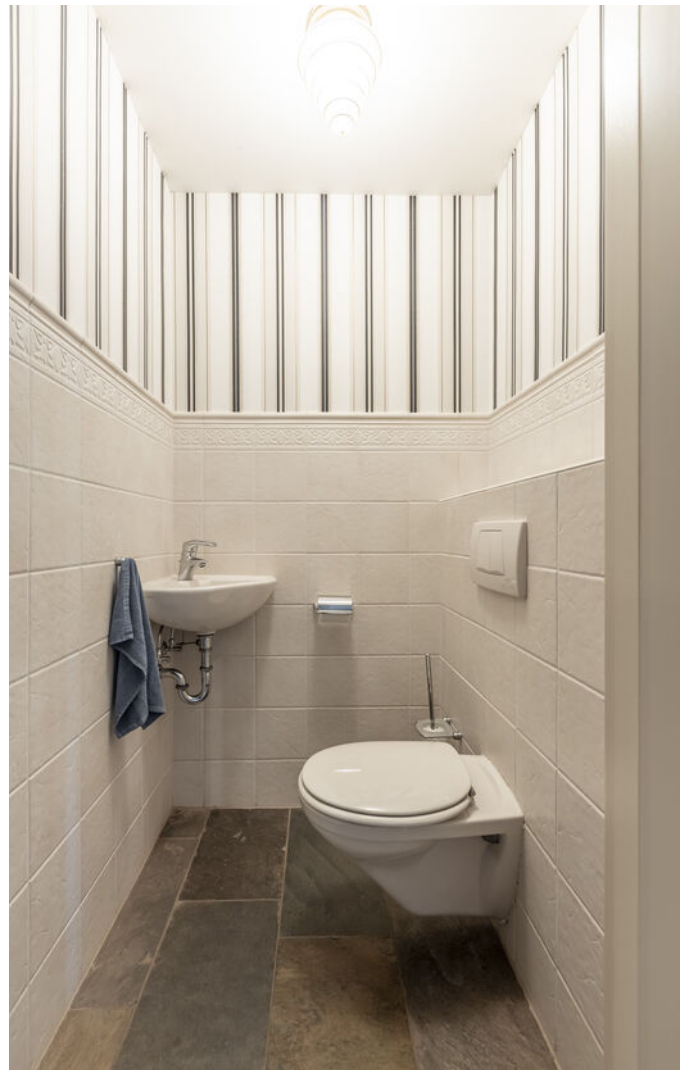
- Voorzien van wandcloset en hoekfonteintje
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: leisteen

Wanden: betegeling + behang

Plafond: stucwerk

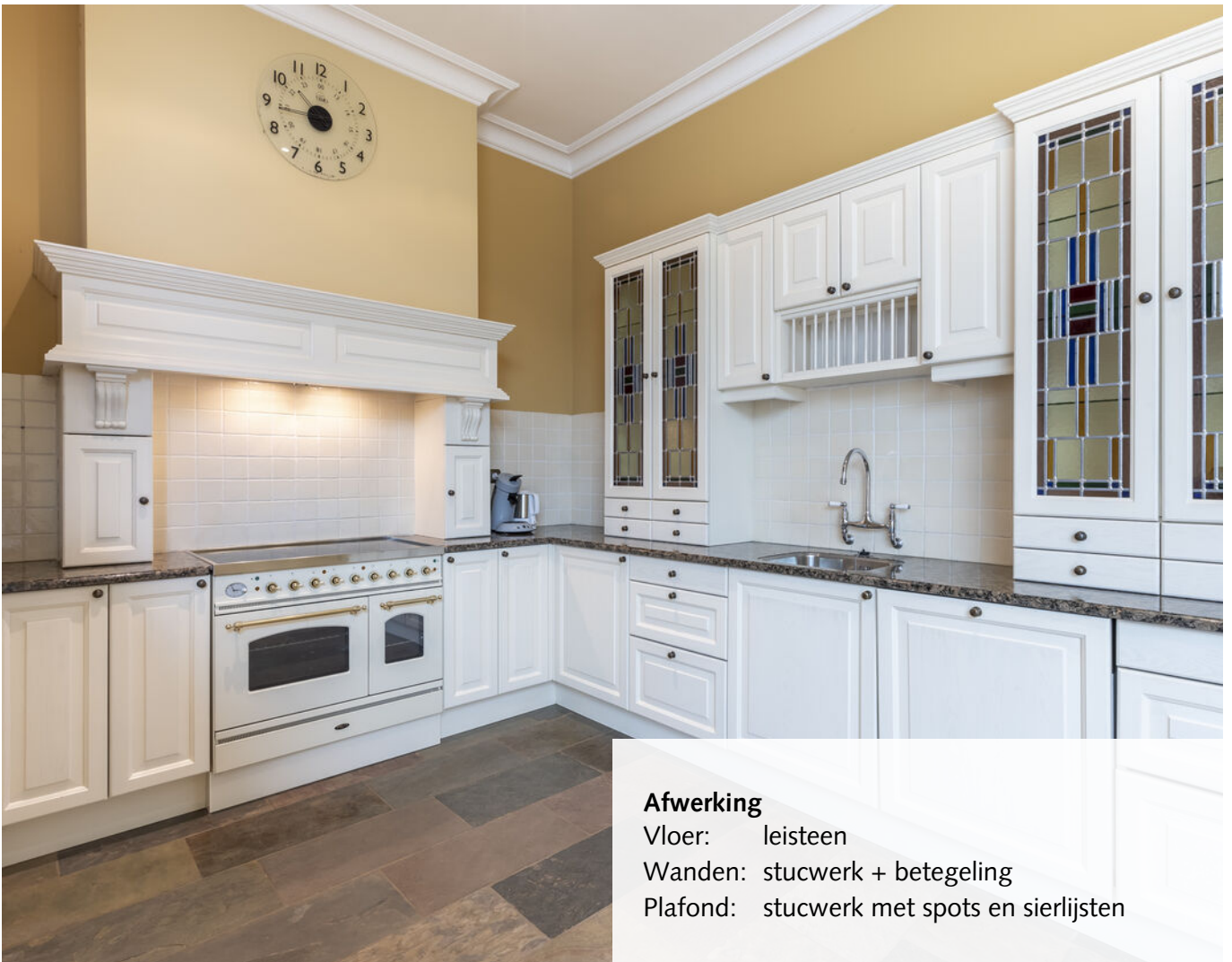


Woonetage



Keuken

- U-opstelling met natuurstenen werkblad en enkele spoelbak
- Voorzien van koelkast, vriezer, afwas-machine, afzuigkap, (Boretti)forneus met oven, grill en keramische kookplaat



Afwerking

Vloer: leisteen

Wanden: stucwerk + betegeling

Plafond: stucwerk met spots en sierlijsten







Keuken

Impressie van hoe de keukenruimte zou kunnen worden.



Woonetage

Zomerkamer

- Riante ruimte die is voorzien van een grote pui met warmtewerende beglazing
- Toegdoorgang naar woonkamer 2
- Geeft toegang tot de keuken, het terras en de veranda

Afwerking

Vloer: leisteen

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met sierlijsten en spots







Zomerkamer

Impressie van de woonkamer aan de zuidzijde.

Woonetage

Winterkamer

- Knusse living aan de noordgevel
- Voorzien van een Boley gashaard met een ombouw van Franse kalksteen
- Toegankelijk via de entree en de zomerkamer



Afwerking

Vloer: leisteen

Wanden: schoonmetselwerk

Plafond: schoonmetselwerk (gewelfd)



Woonetage

Slaapkamer 1

- Deze ruimte kan dienst doen als slaapkamer, studeerkamer of hobbykamer
- Gelegen aan de noordgevel
- Fraai uitzicht door de getoogde ramen



Afwerking

Vloer: leisteen

Wanden: stucwerk + schoonmetselwerk

Plafond: schoonmetselwerk (gewelfd)



Parterre

Entree

- Ruim ontvangsvertrek dat toegang geeft tot een vrij indeelbare ruimte



Open ruimte

- Royale hobbyruimte, kantoorruimte, atelier of zelfs als bibliotheek in te richten
- Bereikbaar via de entree, maar ook eigen ingang
- Dubbele deuren richting de hal

Afwerking

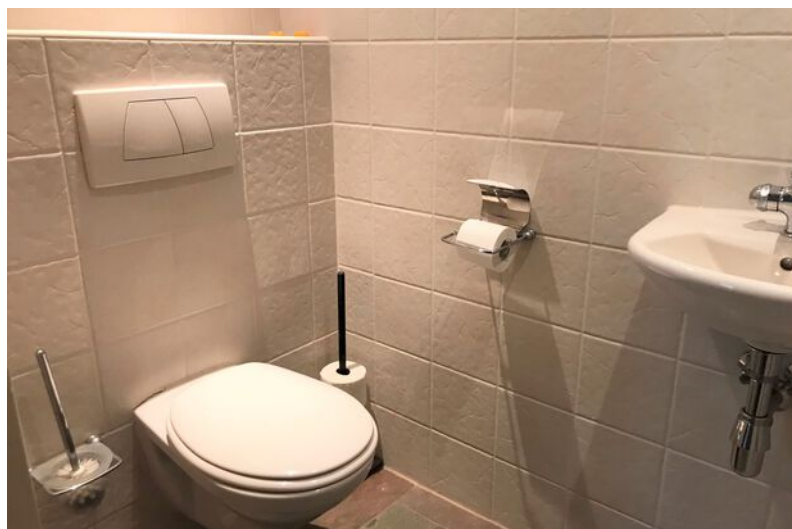
Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: schoonmetselwerk
Plafond: schoonmetselwerk



Parterre

Hal

- Geeft toegang tot drie slaapkamers, een badkamer en de garage
- Voorzien van vaste kasten, meterkast en toilet
- Hardhouten trap richting de woonetage



Slaapkamer 2

- Ruim slaapvertrek gelegen in het nieuwe gedeelte van de woning
- Geeft toegang tot de patio

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk met sierlijsten



Parterre



Slaapkamer 3

- Ruime slaapkamer met een bijzondere vormgeving
- Schuifdeur richting de patio

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Slaapkamer 4

- Masterbedroom met riante afmeting
- Voorzien van inloopkast en eigen badkamer
- Schuifpui naar de tuin

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Parterre



Badkamer 1

- Voorzien van een glazen inlopdouche, hoekbad, twee wastafels op zuil en een designradiator
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: terrakleurige betegeling

Wanden: terrakleurige betegelin met sierrand

Plafond: stucwerk met spots



Parterre



Badkamer 2

- Voorzien van douchecabine, wastafel (designmodel) en spiegel
- Wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: wit/turquoise geblokte betegeling

Wanden: wit turquoise betegeling met sierrand

Plafond: stucwerk



Parterre



Garage

- Binnendoor bereikbare, dubbele garage
- Voorzien van twee elektrische garagedeuren
- Wataansluiting
- Capaciteit: 4 auto's

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: metselwerk

Plafond: gasbeton







Tuin

Onder architectuur aangelegde landschapstuin met een grootte van ca. 8000 m². Deze tuin loopt geheel rond het fort. De woning beschikt ook over een eigen terras op de begane grond. Daarnaast zijn er op de eerste verdieping een terras én een veranda gelegen. Alle terrassen zijn op het zonnige zuiden gesitueerd en geven een fraai uitzicht over de prachtige omgeving.

Impressie van 'de tuin'



Impressie van 'Het Fort'







Impressie van 'Het Fort'



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren	beton
Gevels	metselwerk
Dak	plat dak met vegetatietop
Kozijnen	hardhout

Bouwwijze garage:

Vloer	beton
Gevels	metselwerk
Dak	plat dak (in pandig)
Kozijnen	hardhout
Bijzonderheden	dubbele uitvoering, twee elektrische sectionaaldeuren wateraansluiting, binnendoor bereikbaar
Oppervlakte	ca. 110 m ²

Voorzieningen buiten:

- Sierhekwerk met elektronische toegangspoort
- Bellentableau
- Verlichting

Isolatie:

De woning is goed geïsoleerd. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing. Daarnaast zijn de muren en vloer van de aanbouw (2000) uitgerust met thermische voorzieningen.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- C.V.-combiketel (hoogrendementuitvoering met een aparte rookgasafvoer / luchttoevoervoorziening)
- Zeer uitgebreide elektrische installatie
- Videofoon in de entree op de eerste verdieping
- Er is een centraal stofzuigsysteem geïnstalleerd
- De woning is uitgerust met mechanische ventilatie
- Alle op de zonzijde gelegen vertrekken, zijn voorzien van airconditioning
- De woning is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming (woonkamer, keuken, badkamers)
- Schotel voor gemeenschappelijk gebruik (bevindt zich op het dak)

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: redelijk tot 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	€	767,-
Waterschapslasten per jaar	€	503,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	,-
Voorschot water per maand	€	,-
Servicekosten per maand (inclusief airco/water)	€	583,-

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

Opstalrecht nutsvoorzieningen

Het perceel is belast met een opstalrecht Nutsvoorzieningen ten gunste van Enexis Netbeheer B.V. voor het hebben en onderhouden van leidingen.

Monumentaal pand

Het complex waar deze woning deel van uitmaakt is aangemerkt als Rijksmonument.

Gemeenschappelijke tuin

De kandidaat-koper wordt mede-eigenaar van een, onder architectuur aangelegd, onderhoudsarm tuingebied met een oppervlakte van circa 8000 m².

Werelderfgoedlijst

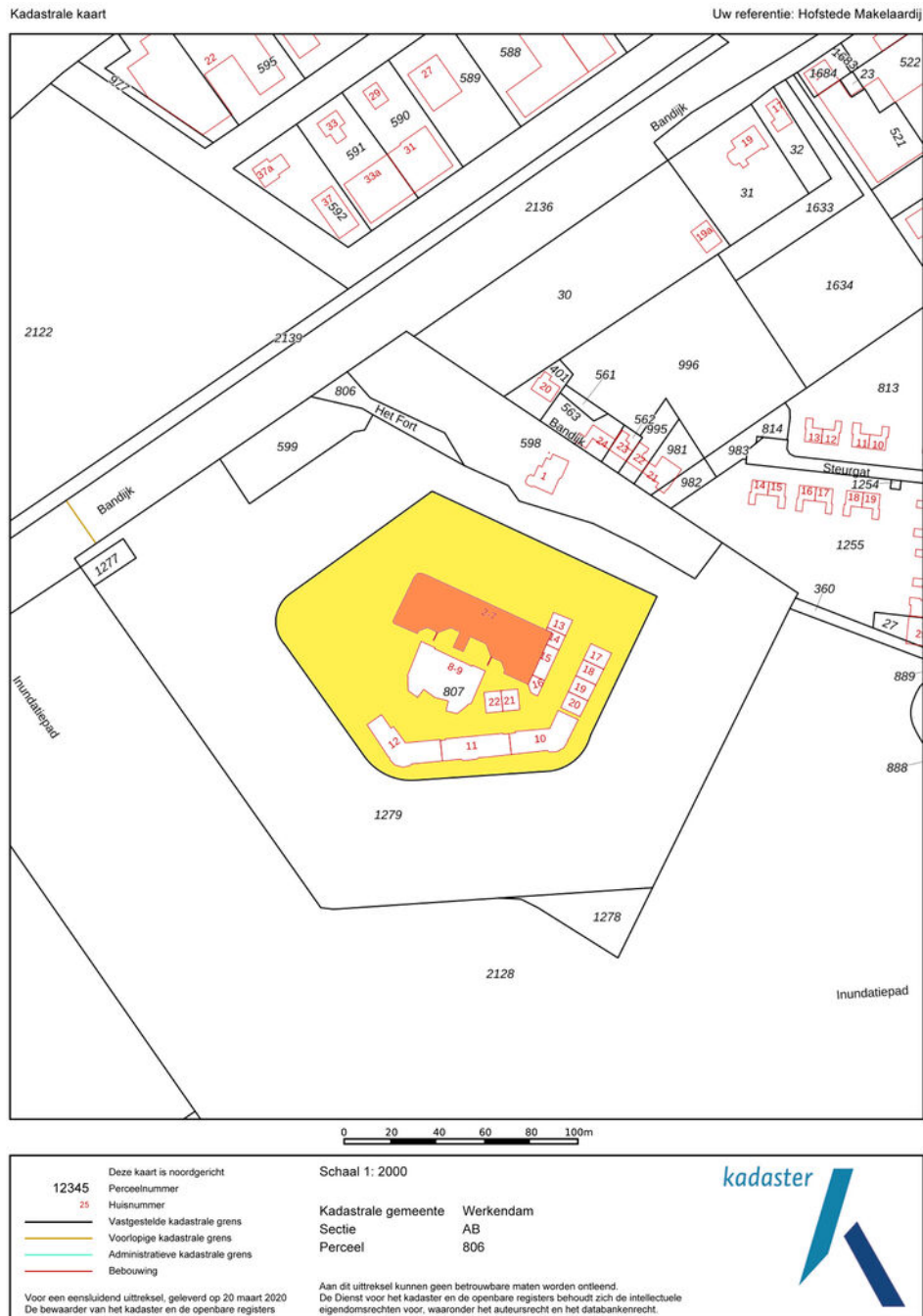
Dankzij de belangrijke functie die dit fort vervulde in de Hollandse Waterlinie, is het fort opgenomen in de Werelderfgoedlijst van Unesco.

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

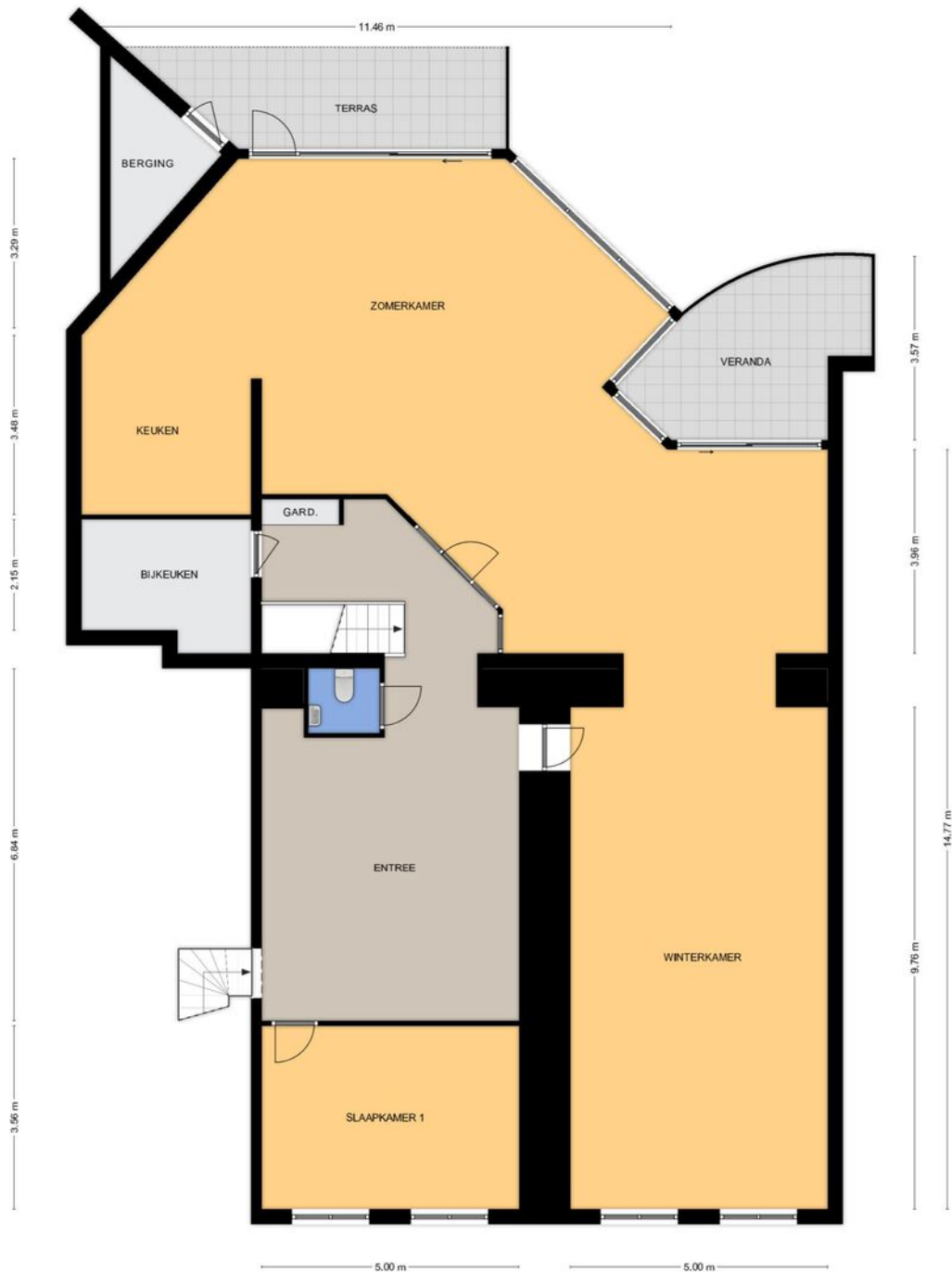
Kadastrale gemeente: Werkendam
Sectie: AB
Nummer: 817



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



Plattegrond woonetage



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



Plattegrond parterre



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

brenkt 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 erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, 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 presentatiepakket!
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 zoekservice.
Zo ben je bijna altijd als een van de eerste op de
hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw
woonwensen past.

Kantoor Werkendam

Hoogstraat 24 - 4251 CL Werkendam

T 0183 - 505124

E werkendam@hofstedemakelaardij.nl

MAAK KENNIS MET HOFSTEDE WERKENDAM

Wij zijn actief in een groot deel van de gemeente Altena. Daarnaast zijn wij gespecialiseerd in de woningmakelaardij en hebben we een stevige poot bedrijfsmakelaardij.

JOOST

Directeur/eigenaar die graag gewoon met Joost aangesproken wil worden. Hij is al zeer lang werkzaam in de makelaardij en heeft er nog steeds plezier in om ook jouw woning te verkopen. Sommige opdrachtgevers is hij al voor de 3e of 4e keer van dienst geweest.

KIMBERLY

Kent het klappen van de zweep. Van binnenuit is ze groot geworden bij Hofstede Makelaardij. De commercie is haar op het lijf geschreven. En je mag gerust eens op onze reviews kijken naar haar prestaties. Die klinken als een klok.

ILSE

Ooit gebeld met onze stabiele Ilse? Dan weet je dat ze alles perfect voor jou regelt. Ze is de echte duizendpoot die bij alle fases van het verkoopproces betrokken is. Ze assisteert onze makelaars op alle mogelijk manieren en staat je graag te woord.

CAROLA

Gepokt en gemazeld in het notariaat en de makelaardij is Carola de betrouwbare kracht voor het team in Werkendam. Voor de goede antwoorden op juridische vragen moet je bij Carola zijn.

SUZE

Alle fraaie brochures die in Werkendam van de band rollen zijn samengesteld door onze punctuele Suze. Ze verwerkt de door onze professionele fotograaf gemaakte foto's, zorgt voor de plattegronden en aansprekende teksten.





Wat vind 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.hetfort2.nl





De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9,2!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel