

Welkom bij

Richter 66 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 500.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Royaal wonen

Deze tweekapper, die is gelegen in een gewilde woonwijk, beschikt naast een ruim perceel ook over veel ruimte in de woning. De aangebouwde garage is momenteel in gebruik als bijkeuken, wat veel extra woonruimte oplevert. Daarnaast beschikken de twee slaapverdiepingen samen over maar liefst vijf ruime slaapkamers en een luxe badkamer.

De eigen oprit aan de voorzijde is fijn. De zonovergoten achtertuin ligt op het zuidwesten en is aangelegd met veel groen. Er is meer dan voldoende ruimte voor de aanwezige schuur en overkapping.

Aan de overzijde van de straat bevinden zich diverse speelvoorzieningen zoals een speeltuin, een voetbalkooi en een skatebaantje. Ook zijn hier een basisschool en veel extra parkeerruimte aanwezig.

Het dorpscentrum is vanaf deze locatie prima per fiets bereikbaar. Ook het oudere dorpsgedeelte is goed toegankelijk via de aanwezige tunnelverbinding. Hier zijn scholen, een zorgcentrum en allerlei sportvoorzieningen vertegenwoordigd.

Binnen enkele autominuten bereik je de A27 in de richtingen Utrecht en Breda. Ook 'Nationaal Park de Biesbosch' en de rivier 'de Merwede' zijn op korte afstand gelegen en bieden een unieke natuurbeleving.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

2000

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 140 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 19 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 12 m²

Inhoud

ca. 570 m³

Perceeloppervlakte

285 m²

Bijgebouw

Soort

schuur, overkapping

Oppervlakte

schuur ca. 12 m², overkapping ca. 6 m²

Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2015

Cv-ketel vervangen

2020

Buitenschilderwerk, 11 zonnepanelen geplaatst, airco's met warmtepomp geplaatst, badkamer

2022

Dak van de schuur vervangen

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

Energieprestatiecertificaat

Energie label A, geldig tot 01-12-2030

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



Begane grond

Entree

- Uitgerust met een garderobe, meterkast en kast onder de trap naar de 1e verdieping
- Geeft toegang tot het toilet, de woonkamer en de bijkeuken



Afwerking

Vloer: antraciet gewerkte betegeling

Wanden: spachtelputz

Plafond: schuurwerk



Begane grond



Toilet

- Uitgerust met een duoblok en een handwasfonteinje
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: blauw gewerkte betegeling

Wanden: crème gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: spuitwerk





Begane grond

Woonkamer

- Ruime L-vormige living die is ingedeeld met een eetgedeelte en een zitgedeelte
- Voorzien van tuindeuren
- Airconditioning aanwezig
- Half open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: laminaat (tegellook)

Wanden: spachtelputz

Plafond: schuurwerk







Begane grond



Keuken

- Lichte hoekkeuken met kunststof werkblad en enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, inductiekookplaat, combi-oven, koelkast, afwasmachine (2019) en Quooker (2018)
- Geeft zicht over de woonomgeving
- Dankzij het lage muurtje is er goed zicht op de woonkamer



Afwerking

Vloer: antraciet gewerkte betegeling
Wanden: spachtelputz + betegeling
Plafond: schuurwerk



Begane grond



Begane grond



Bijkeuken

- Garage die momenteel in gebruik is als bijkeuken
- Voorzien van garderobe, vaste kasten, afzuigkap, wasmachine- en wasdrogeraansluitingen
- Garagedeuren en een loopdeur aanwezig

Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: structuurverf

Plafond: gips



Eerste verdieping



Overloop

- Geeft toegang tot drie slaapvertrekken en een badkamer
- Vaste kast onder de trap naar de 2e verdieping

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 1

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Geeft zicht over de woonomgeving
- Airconditioning aanwezig

Afwerking

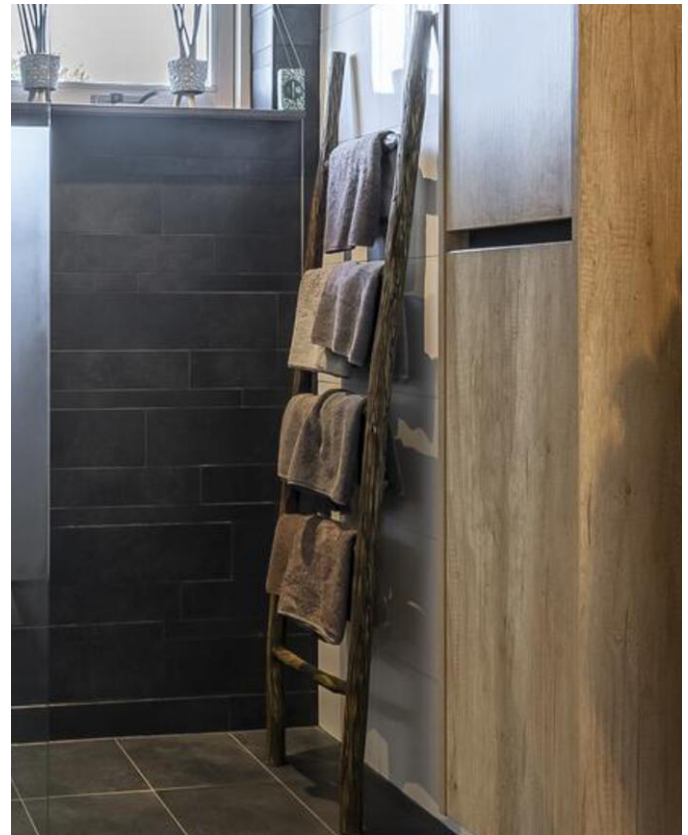
Vloer: tapijt

Wanden: behang + structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping







Badkamer

- Voorzien van inloopdouche met sunshower, rainshower en verwarmde vloer, badkamermeubel met wastafel, wandcloset, badkamerkast en een designradiator
- Ventilatie via een uitzetraam én mechanisch
- Vernieuwd in 2020

Afwerking

Vloer: antraciet gewerkte betegeling

Wanden: antraciet + witte betegeling

Plafond: aluminium delen met spots

Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Aan de achterzijde van de woning gelegen
- Geeft een goed zicht over de achtertuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gesitueerd, ruim slaapvertrek
- Tuinzicht

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Tweede verdieping



Voorzolder

- Berging met cv-ketel en zonneboiler toegankelijk
- Geeft toegang tot twee ruime slaapvertrekken

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: systeemdelen



Tweede verdieping



Slaapkamer 4

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van een dakvenster
- Bergruimte achter het knieschot

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: systeemdelen



Tweede verdieping

Slaapkamer 5

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Dakvenster en gevelraam aanwezig
- Bergruimte achter het knieschot

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: systeemdelen



Impressie van de voorzijde







Tuin

Voortuin met eigen oprit, beplanting en haagjes. De ruime en groen aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten. Naast bestrating zijn hier veel planten en bomen aanwezig. Achterin de tuin bevinden zich een schuurruimte en een overkapping. De omheining bestaat uit hagen en schuttingdelen (links in 2021 vernieuwd, rechts in 2022 vernieuwd) met aan de achterzijde een poort richting de brandgang.

Impressie van de tuin



Impressie van de tuin



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton

metselwerk, houten delen

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

Bouwwijze schuur:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

betontegels

houten delen

zadeldak met dakpanplaten

houtwerk

elektra, vorstvrije kast (toegankelijk vanuit de tuin)

ca. 3.95 x 3.19 meter

Bouwwijze overkapping:

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

bestrating

houten delen

plat dak met dakpanplaten

niet van toepassing

geen

ca. 1.65 x 3.58 meter



Bijzonderheden

Voorzieningen buiten:

- Overstek met verlichting boven de voordeur
- Wateraansluiting en verlichting aan de achterzijde van de woning
- Elektrisch bedienbaar zonnescerm ter hoogte van de woonkamer
- Slaapkamers 1 t/m 4 zijn grotendeels voorzien van rolluiken (handbediend)

Isolatie:

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

Nutsvoorzieningen:

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 7 groepen, een kookgroep, een groep voor de zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-installatie (HR, merk: Nefit, type: Proline, bouwjaar: 2015)
- De woonkamer en slaapkamer 1 zijn voorzien van airconditioning (met warmtepomp)
- Het dak van de woning is uitgerust met 11 zonnepanelen, die samen ca.4.830 kWh aan energie leveren op jaarbasis
- Op het dak van de woning liggen twee zonnecollectoren die, in combinatie met de aanwezige zonneboiler (Aquasol 3), zorgen voor warm tapwater
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd
- De vloer van de douche is uitgerust met verwarming

Schilderwerk:

buiten: goed binnen: goed

Erfafscheiding / recht van overpad:

De brandgang achter de woning is in eigendom. Op ca. 30 cm over de hele breedte van het perceel staat momenteel beplanting van de achterburen. Voor dit grondgebruik betalen de achterburen een bedrag van € 25,- op jaarbasis (vastgelegd via de notaris). Plaatsing van een eventuele nieuwe afscheiding dient op eigen grond te gebeuren. Voor de brandgang geldt tevens een recht van overpad.



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€	370,-
Waterschapslasten per jaar	€	484,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	* 77,-
Voorschot water per maand	€	16,-

* Huidig elektraverbruik is ca. 2.300 kWh op jaarbasis
Huidig gasverbruik is ca. 900 m³ op jaarbasis

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

Zakelijk recht

Op een gedeelte van het perceel is een zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten gunste van de gemeente Altena, voor het hebben en onderhouden van leidingen.

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.



Plattegrond begane grond



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



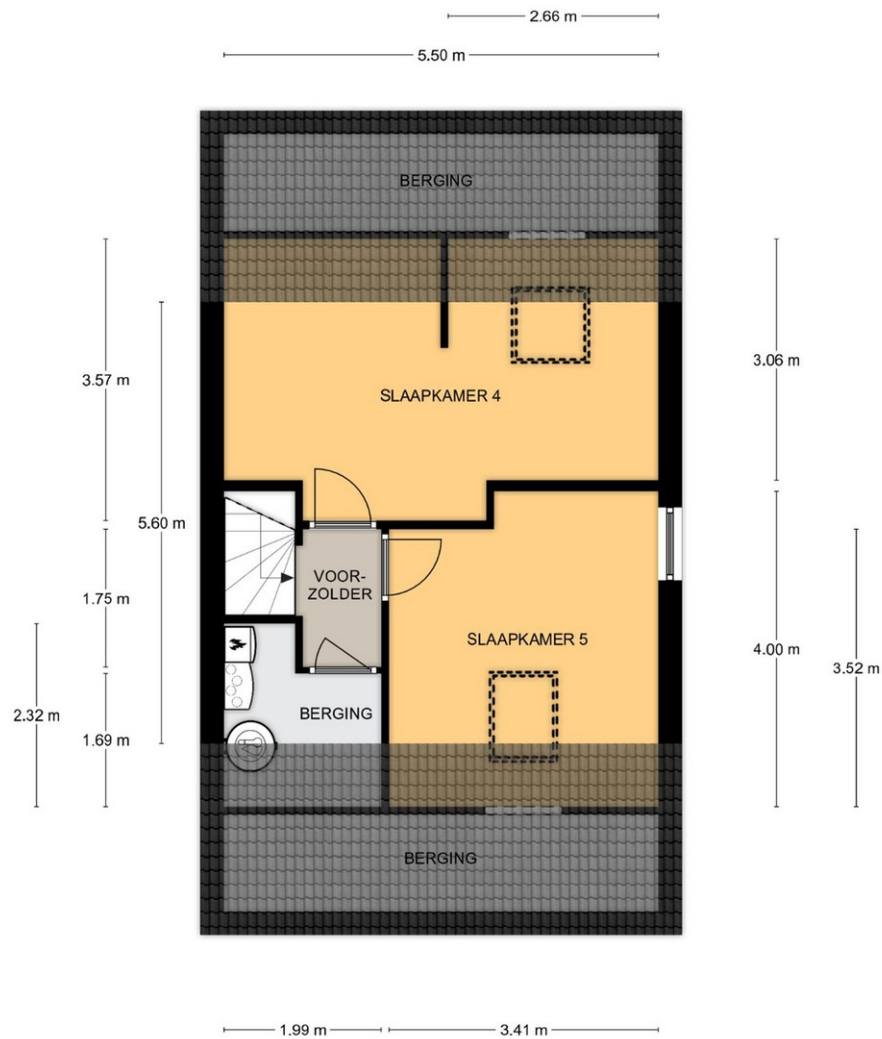
Plattegrond eerste verdieping



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

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 erfdienstbaarheden, 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.

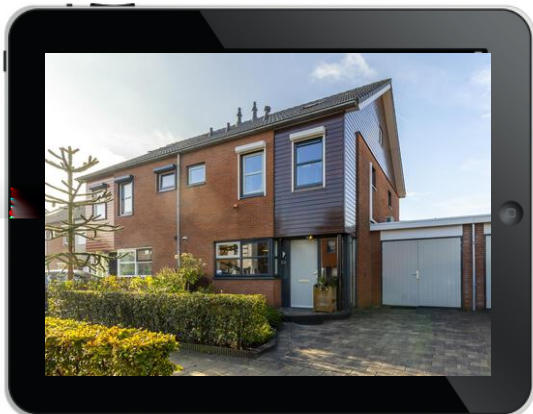
Vraagprijs:

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 eersten op de hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw woonwensen past.

HOFSTEDE MAKELAARDIJ WERKENDAM

Hoogstraat 24 - 4251 CL Werkendam

T 0183 50 51 24

E werkendam@hofstedemakelaardij.nl



Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.



[instagram.com/
hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

MAAK KENNIS MET HOFSTEDE WERKENDAM

Kimberly de Kluijver-Boom
Vennoot



Barry Sleutjes-Oldenburg
NVM Makelaar /
Register Taxateur



Karin Pörtzgen-Pruijssen
Assistent Makelaar (A-RMT)



Suze de Koster-Slinger
Commercieel medewerkster



Marlies Sterrenburg-Verhagen
Office Manager /
Assistent Makelaar (A-RMT)



Carola Terlouw-Sterrenburg
Medewerkster binnendienst





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.Richter66.nl





De makelaar die werkt

- 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



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel