

Welkom bij

Boterstraat 13b te WERKENDAM



Vraagprijs: € 215.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Compact en compleet

Knus maar compleet 2-kamerappartement dat net buiten de drukte is gesitueerd, aan de achterzijde van het gezellige Werkendamse winkelcentrum. De woning is gelegen op de eerste verdieping van het complex en beschikt over een hal, woonkamer met open keuken, ruime badkamer, een slaapkamer en een zonnige patio met volledige privacy.

In het complex bevindt zich een trappenhuis richting de woningen. Op de begane grond is een eigen berging aanwezig. Het vergunningsvrije parkeerterrein aan de voorzijde biedt meer dan voldoende plaats.

Een variëteit aan winkels en een supermarkt bevinden zich letterlijk 'om de hoek'. Sportfaciliteiten, basisscholen en overige voorzieningen zijn goed per fiets bereikbaar.

Op een steenworp afstand stroomt de rivier 'de Merwede' met haar uiterwaarden en zandstrandjes. Het voetveer richting Hardinxveld en de binnenstad van Gorinchem meert hier eveneens aan.

Iets verder weg, maar nog steeds op fietsafstand is het 'Nationaal Park de Biesbosch' gelegen. Hier sta je oog in oog met de prachtige natuur die je te voet, per fiets of per vaartuig kunt verkennen. Optimaal genieten.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis	appartement
Bouwjaar	2004

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte	ca.	40 m ²
Overige inpandige ruimte	ca.	4 m ²
Buitenplaats (patio)	ca.	10 m ²
Externe bergruimte	ca.	0 m ²
Inhoud	ca.	140 m ³
Perceeloppervlakte		n.v.t.

Bijgebouw

Soort	inpandige berging
Oppervlakte	ca. 4 m ²

Vertrekken

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1

Vernieuwingen

2020	Keuken, badkamer
------	------------------

Parkeren

Op openbare parkeerplaatsen in de nabijheid van de woning

Energieprestatiecertificaat

Energie label B, geldig tot 07-12-2030

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



Gemeenschappelijke ruimtes



Indeling appartement



Entree

- Bereikbaar via de centrale hal
- Voorzien van een inbouwkast met cv-ketel en mechanische ventilatie unit
- Geeft toegang tot alle woonvertrekken

Afwerking

Vloer: vinyl met houtstructuur

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: spuitwerk







Woonkamer

- Knus vertrek met open keuken
- Geeft zicht op het parkeerplein aan de voorzijde van het complex

Afwerking

Vloer: vinyl met houtstructuur

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: spuitwerk

Indeling appartement



Indeling appartement

Keuken

- Recht blok in lichte kleur, voorzien van een kunststof werkblad en enkele spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, gaskookplaat, combi-oven, koelkast en een afwas-machine (smal model)
- Vernieuwd in 2020



Indeling appartement



Indeling appartement



Badkamer

- Voorzien van douche met rainshower, toilet, badkamermeubel met wastafel, spiegel, cv-radiator en wasmachineaansluiting
- Deze ruimte wordt mechanisch ventileerd
- Vernieuwd in 2020







Afwerking

Vloer: plaatmateriaal (marmerlook)

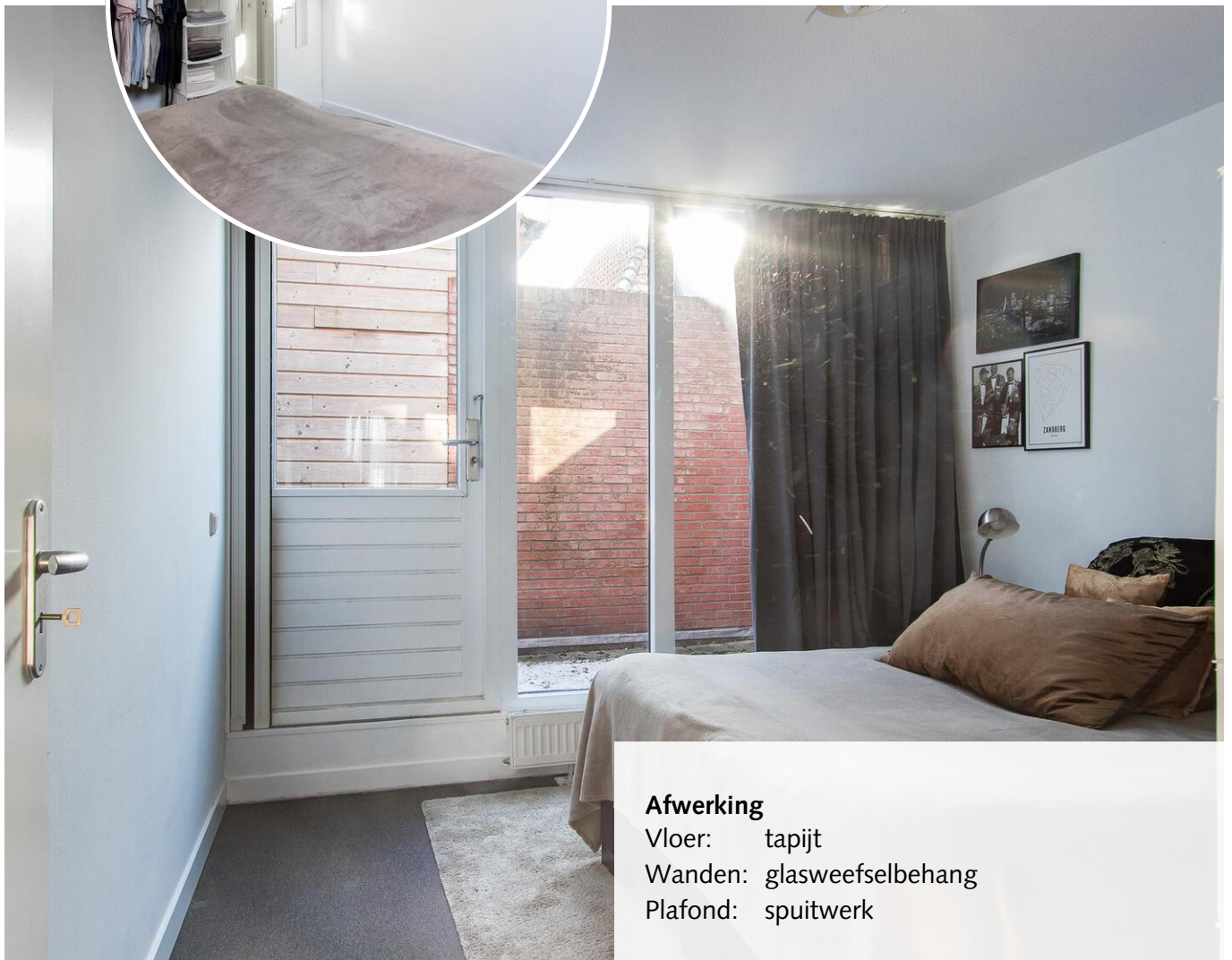
Wanden: plaatmateriaal (marmerlook)

Plafond: spuitwerk

Indeling appartement

Slaapkamer

- Gelegen aan de achterzijde van het appartement
- Geeft toegang tot de patio



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: spuitwerk



Buitenruimte



Patio

- Geheel omheind terras, dat is gelegen op de zonzijde
- Toegankelijk via een deur in de slaapkamer

Afwerking

Vloer: bestrating

Wanden: metselwerk + houten delen



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer in de woning is van beton
metselwerk

Gevels

Het complex is voorzien van een afgeknot tentdak bedekt
met pannen en bitumineuze bedekking

Dak

houtwerk

Kozijnen

Bouwwijze berging:

Vloer

beton

Gevels

stucwerk

Dak

beton (inpandig)

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra

Afmetingen

ca. 2.20 x 1.87 meter

binnenwerks

Voorzieningen binnen / buiten:

- In het portaal van het complex bevinden zich de brievenbussen en een bellentableau
- De woonkamer/keuken is uitgerust met een screen (bedienbaar met de hand)

Isolatie:

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

Nutsvoorzieningen:

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

Schilderwerk:

buiten: goed binnen: goed



Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

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

*

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

Installaties:

- Elektrische installatie, in centrale hal, is uitgerust met 4 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-installatie (HRE, merk: Intergas, type: Kompakt, bouwjaar: 2018)
- De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem
- De woning is uitgerust met een intercomsysteem zonder beeld

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.



Kadastrale kaart

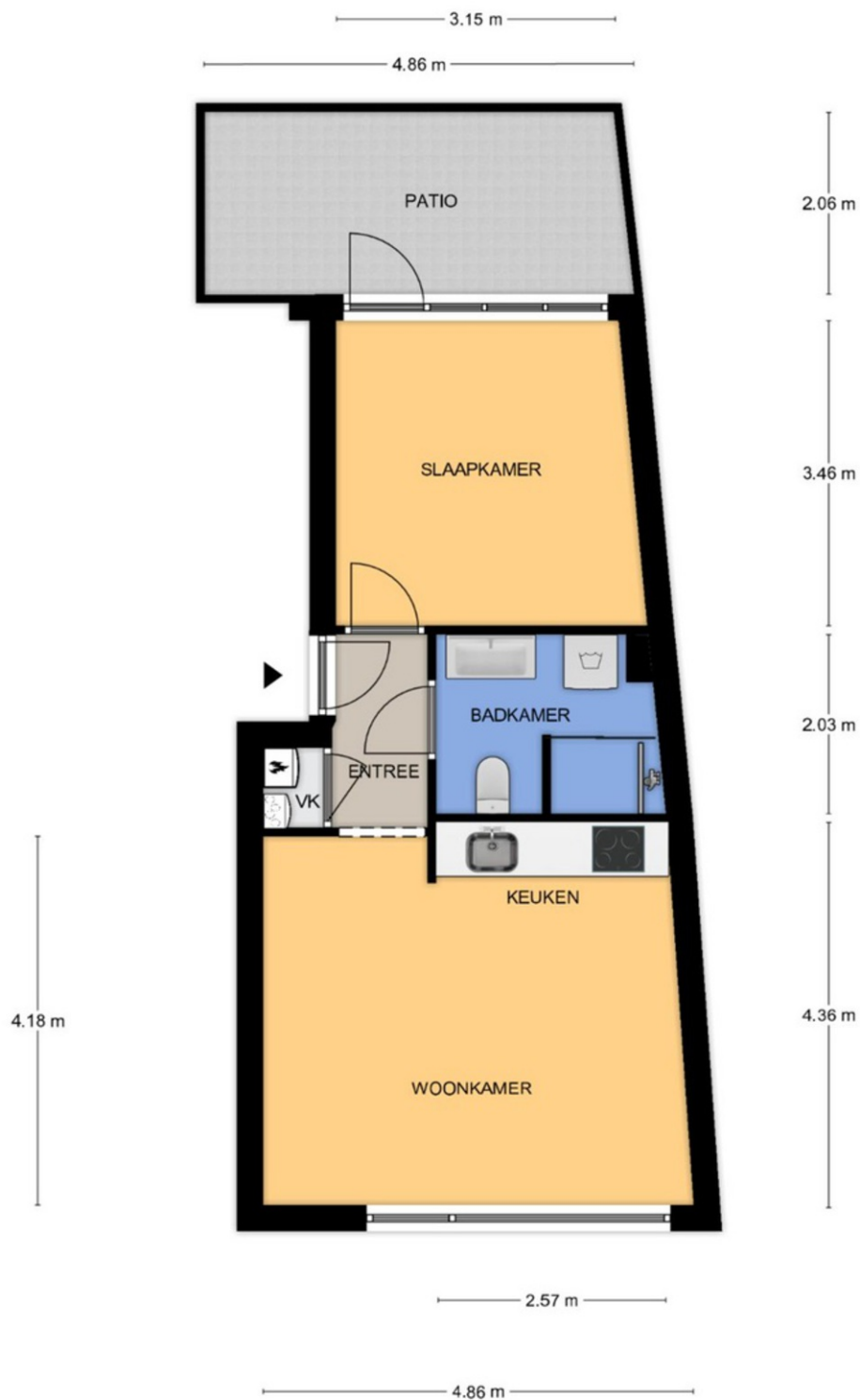
Kadastrale gemeente: Werkendam
Sectie: O
Nummer: 2473, appartementsrecht A4



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



Plattegrond appartement



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 aankopkandidaat 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 aankopkandidaat 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.Boterstraet13b.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