

# Welkom bij

## Laan van Welgelegen 21 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 400.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN



# Ruimtelijk genieten

Nette twee-onder-één-kap woning, gelegen in een kindvriendelijke omgeving aan één van de langste straten van het dorp. De ruimtelijke ligging met vrij zicht aan de voorzijde is heerlijk. In dat opzicht is de straatnaam uitermate passend bij de woning.

Met name de begane grond beschikt over veel leefruimte. De twee verdiepingen voorzien in een ruime badkamer en vier fijne slaapkamers. De aangebouwde garage is binnendoor bereikbaar.

Bij de woning behoort een fraaie achtertuin, gelegen op het zonnige zuidoosten. De tuin kent veel privacy en is voorzien van een flink tuinhuis. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een praktisch parkeerpleintje.

Op korte afstand van de woning bevinden zich speelvoorzieningen. Een grotere supermarkt en de winkelstraat zijn op fietsafstand van de woning gelegen. Dankzij de situering aan de rand van het dorp zijn de Werkendamse haven en de rivier 'de Merwede' prima aan te lopen. Ook de jachthaven, met aansluiting op de wateren van 'Nationaal Park de Biesbosch', is praktisch om de hoek gelegen. Tevens zijn er goede aansluitingen op een OV-station en de A27.





# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1985

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 113 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte

ca. 18 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte

ca. 12 m<sup>2</sup>

Inhoud

ca. 430 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

217 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort

garage, tuinhuis

Oppervlakte

garage ca. 18 m<sup>2</sup>, tuinhuis ca. 12 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

## Vernieuwingen

2007

Cv-ketel

2018

Buitschilderwerk woning, keuken vernieuwd (frontjes, werkblad en apparatuur)

2019

Dakleer portaal vervangen

2021

Buitschilderwerk tuinhuis

## Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen in de nabijheid van de woning

## Energieprestatiecertificaat

Energie label C, geldig tot 16-11-2032

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





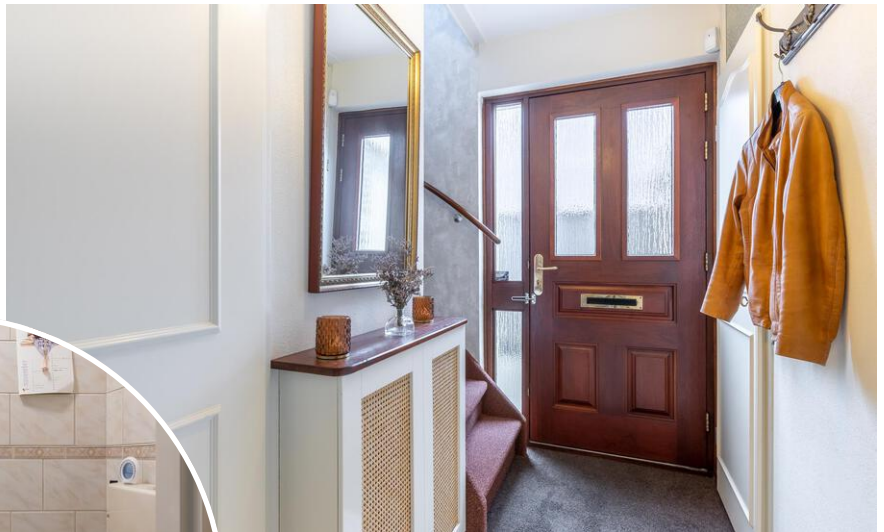
---

# Begane grond

---

## Entree

- Ontvangstruimte met garderobe
- Voorzien van meterkast
- Geeft toegang tot het toilet en de woonkamer
- Trapopgang naar de 1e verdieping



### Afwerking entree

Vloer: crème gewerkte betegeling

Wanden: structuurverf

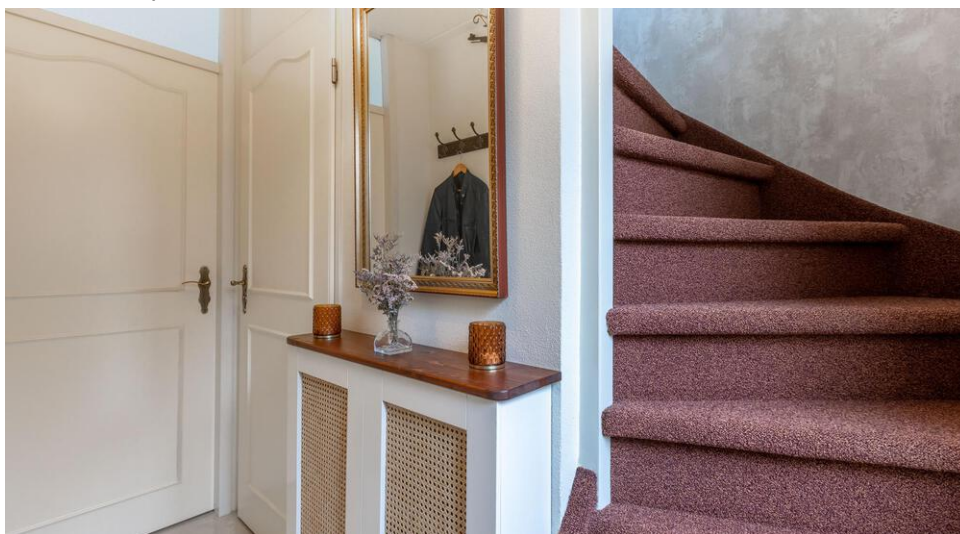
Plafond: spuitwerk

### Afwerking toilet

Vloer: crème betegeling met strip

Wanden: crème betegeling met strip

Plafond: kunststofdelen





---

# Begane grond

---











## Woonkamer

- L-vormige woonkamer met aan de voorzijde zicht over de omgeving en aan de achterzijde tuinzicht
- Sfeervolle houtkachel (ter overname)
- Half open verbinding met de keuken

### Afwerking

Vloer: crème gewerkte betegeling

Wanden: behang + structuurverf met sierlijst

Plafond: spuitwerk



---

# Begane grond

---

## Woonkamer





---

# Begane grond

---











## Keuken

- Hoekopstelling met lichte lamelafwerking en granieten werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, gaskookplaat, oven, koelkast, afwasmachine en close-in boiler
- Geeft toegang tot het portaal

### Afwerking

Vloer: crème gewerkte betegeling

Wanden: structuurverf + betegeling

Plafond: spuitwerk



---

# Begane grond

---





---

# Begane grond

---

## Portaal

- Verbinding tussen de keuken en de garage
- Geeft toegang tot de achtertuin

### Afwerking

Vloer: tapijttegels

Wanden: stucwerk + schoon metselwerk

Plafond: spuitwerk





---

# Begane grond

---



## Garage

- Binnendoor bereikbaar via het portaal
- Voorzien van elektra en een elektrische kanteldeur

### Afwerking

Vloer: gietvloer

Wanden: schoon metselwerk

Plafond: houten delen met balken





---

# Eerste verdieping

---



## Overloop

- Licht vertrek dankzij het gevelraam
- Geeft toegang tot de badkamer en drie slaapkamers
- Voorzien van airconditioning

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk





---

# Eerste verdieping

---



## Badkamer

- Voorzien van een douche, badkamermeubel met wastafel en kastruimte, duoblok en cv-radiator
- Wasmachine- en wasdrogeraansluitingen
- Uitgerust met een dakvenster voor de ventilatie

### Afwerking

Vloer: houtlook betegeling

Wanden: crème gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: spuitwerk + gespoten gips





---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Uitgerust met een dakvenster
- Vaste kastruimte met schuifdeuren

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk + gespoten gips





---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 2

- Aan de voorzijde van de woning gesitueerd
- Uitgerust met een dakkapel
- Vaste kastruimte met schuifdeuren
- Geeft zicht over de woonomgeving

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk + gespoten gips





---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 3

- Eveneens aan de voorzijde van de woning gelegen slaapvertrek
- Lichtinval via een raam in de zijgevel

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk + gespoten gips





---

# Tweede verdieping

---



## Voorzolder

- Geeft toegang tot het vierde slaapvertrek
- Bergruimte met schuifdeuren aan de voorzijde
- Voorzien van cv-ketel
- Uitzetraampje aan de achterzijde

### Afwerking

Vloer: tapijt  
Wanden: stucwerk  
Plafond: dakplaten





# Tweede verdieping

## Slaapkamer 4

- Ruime afmeting
- Dakvenster aan de achterzijde
- Nokhoogte ca. 2.17 meter



### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: gespoten gips









---

# Impressie van de tuin

---

## Tuin

Bij de woning behoort een voortuin met bestating, beplanting en haagjes. Ook is er een eigen oprit richting de garage aanwezig. De heerlijke achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten. De fraaie aanleg bestaat uit terras, kunstgazon en beplanting. Achterin de tuin bevindt zich een flink tuinhuis dat voor extra bergruimte zorgt. De omheining van de tuin bestaat uit schuttingdelen en klimop. Aan de achterzijde regelt een poort de ontsluiting richting een parkeerpleintje.





# Impressie van de omgeving





# Bijzonderheden

## **Bouwwijze woning:**

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton  
metselwerk

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

## **Bouwwijze garage:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton

metselwerk

plat dak met bitumineuze bedekking

houtwerk

elektra, elektrische kanteldeur, binnendoor bereikbaar

ca. 5.95 x 3.00 meter

## **Bouwwijze tuinhuis:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

betontegels

houten delen

zadeldak met golfplaten

houtwerk

elektra

ca. 2.33 x 5.25 meter





---

# Bijzonderheden

---

## **Voorzieningen buiten:**

- Verlichting aan de voorzijde van de woning en het tuinhuis
- De woonkamer, keuken en slaapkamer 2 zijn uitgerust met rolluiken (deels elektrisch bedienbaar, deels bedienbaar met de hand)
- Elektrisch bedienbaar zonnescerm aan de achterzijde van de woning

## **Isolatie:**

De woning is uitgerust met vloer- dak- en gevelisolatie. Het portaal is niet voorzien van dakisolatie. Ook is de woning grotendeels voorzien van dubbel glas.

## **Nutsvoorzieningen:**

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

## **Installaties:**

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 3 groepen, een krachtgroep en 2 aardlekschakelaars
- Cv-installatie (HR, merk: Remeha, type: Avanta 28C, bouwjaar: 2007)
- De begane grond (entree, woonkamer, keuken) is voorzien van vloerverwarming als bijverwarming
- De overloop op de 1e verdieping is uitgerust met airconditioning

## **Schilderwerk:**

buiten: goed

binnen: 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](http://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                | € | 297,- |
| Waterschapslasten per jaar                       | € | 191,- |
| Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand | € | 78,-  |
| 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.

## **Zakelijk recht**

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

**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.**

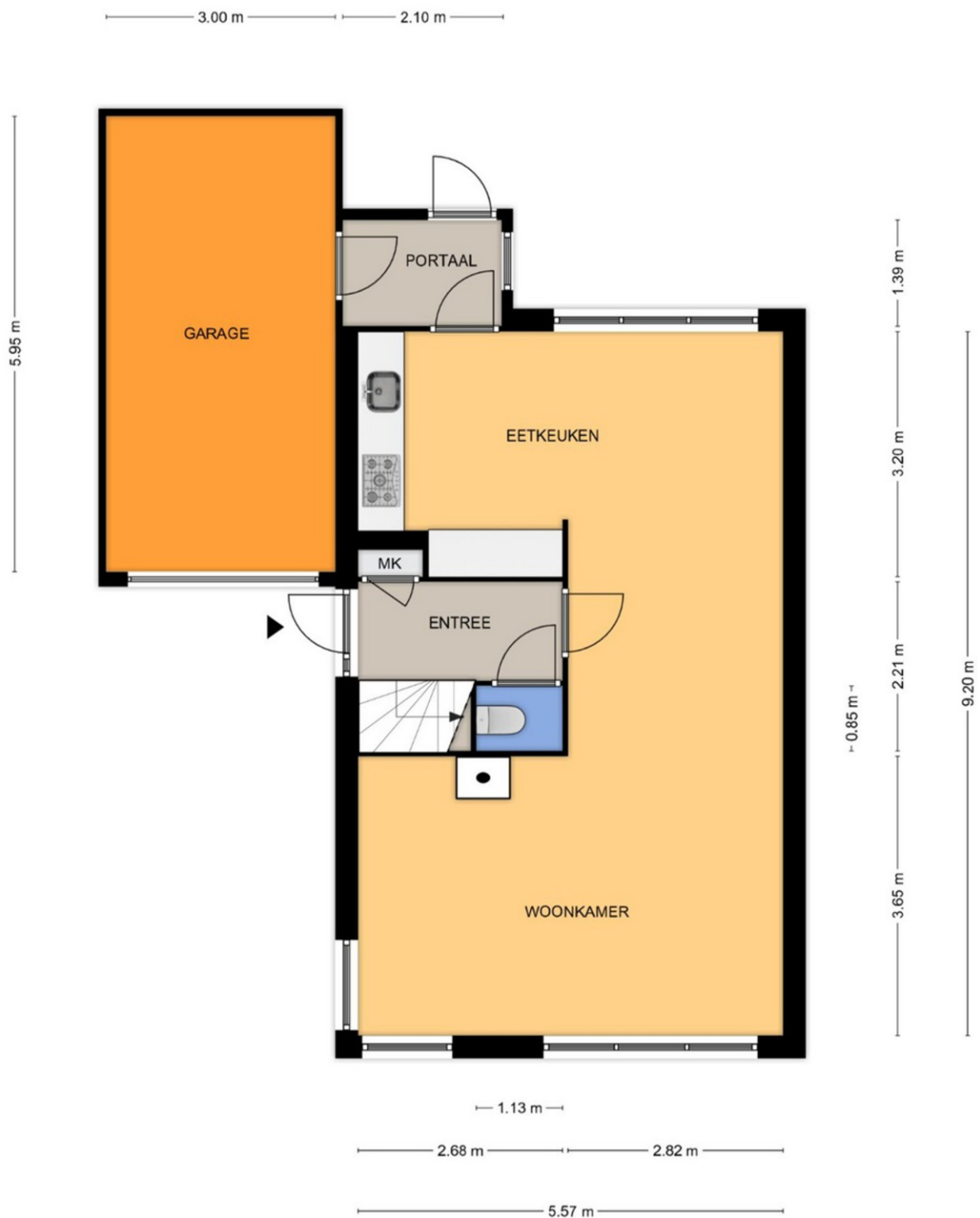








# Plattegrond begane grond



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

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 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](mailto:werkendam@hofstedemakelaardij.nl)

## MAAK KENNIS MET HOFSTEDE WERKENDAM



Joost de Keijzer  
*Vennoot*



Kimberly de Kluijver - Boom  
*Vennoot*



André Boon  
*NVM Makelaar /  
Register Taxateur*



Karin Pörtzgen - Puijssen  
*Assistent Makelaar (A-RMT)*



Suze de Koster - Slinger  
*Commercieel medewerkster*



Marlies 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.Laanvanwelgelegen21.nl](http://www.Laanvanwelgelegen21.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