

# Welkom bij

van Randwijklaan 83 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 410.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN



# Ruimte en vrijheid

Met aan de voorzijde een heerlijk vrij uitzicht en aan de achterzijde een diepe tuin, woon je hier heerlijk ruimtelijk. Deze nette tweekapper is gelegen aan de rand van het dorp, op korte afstand van de rivier 'de Merwede' en de Werkendamse haven.

De woning heeft ruime woonvertrekken en beschikt over drie slaapkamers en een badkamer. De open zolder, die bereikbaar is via een vaste trap, is naar eigen inzicht in te delen. De flinke achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en heeft een oprit richting de garage.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een woonerf met ruime parkeermogelijkheden en een fijne kinderspeelplaats. Aan de overzijde van de weg is een fraai wandelparkje met aangrenzende vijverpartij aanwezig.

Op korte afstand is een supermarkt gelegen. Ook het gezellige dorpscentrum is betrekkelijk dichtbij. Sportfaciliteiten, een zorgcentrum en het gemeentelijke zwembad zijn prima per fiets bereikbaar. Via de rivier bestaan er directe voetveerverbindingen met Hardinxveld en de binnenstad van Gorinchem. Langs de uiterwaarden kun je lekker wandelen. 'Nationaal Park de Biesbosch', dat zich op enkele kilometers afstand uitstrekt, is de ideale plek voor een wandeling, fiets- of vaartocht middenin de natuur.





# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1985

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 104 m<sup>2</sup>

Overige inpanidige ruimte

ca. 22 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

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

Externe bergruimte

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

Inhoud

ca. 370 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

279 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort

garage

Oppervlakte

ca. 22 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3 (4e slaapkamer mogelijk op de 2e verdieping)

Aantal badkamers

1

## Vernieuwingen

2014

Cv-ketel vervangen

ca. 2018

Dak garage gerenoveerd

ca. 2019

Buitschilderwerk

## Parkeren

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

## Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 12-10-2030

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





---

# Begane grond

---



## Entree

- Ontvangstruimte met meterkast
- Geeft toegang tot het toilet en de woonkamer
- Trap (met kleine bergruimte eronder) richting de 1e verdieping

### Afwerking

Vloer: lichte betegeling  
Wanden: granol  
Plafond: spuitwerk





---

# Begane grond

---



## Toilet

- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteinje
- Ventilatie via een rooster

### Afwerking

Vloer: crème gewerkte betegeling

Wanden: crème gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: spuitwerk











## Woonkamer

- L-vormige living met aan de voorzijde een zitgedeelte en aan de achterzijde een eetgedeelte
- Geeft een fraai zicht over de omgeving
- Schuifpui aan de achterzijde
- Half open verbinding met de keuken

### Afwerking

Vloer: lichte betegeling

Wanden: granol + behang

Plafond: spuitwerk







---

# Begane grond

---





---

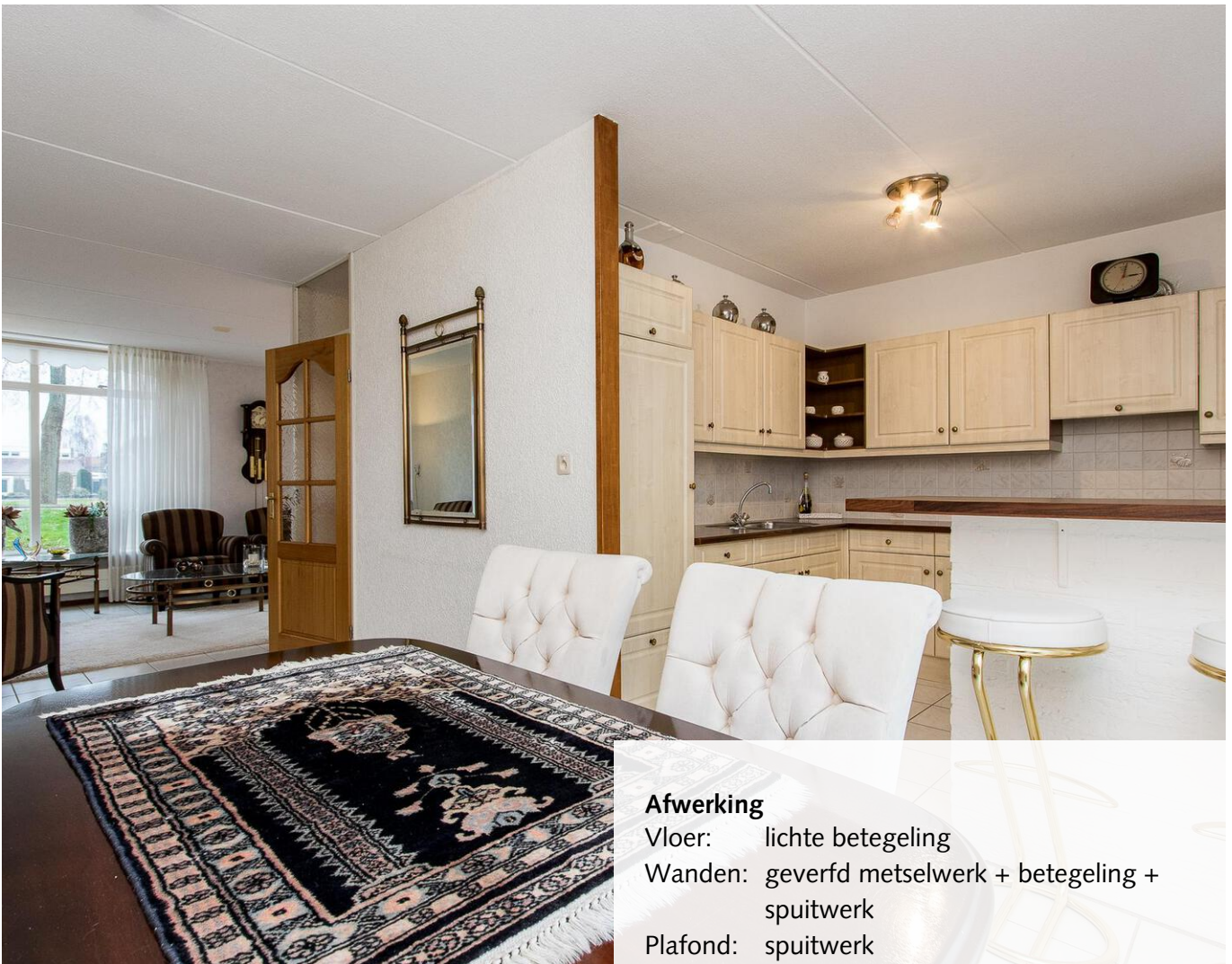
# Begane grond

---



## Keuken

- Hoekkeuken in lichte houtkleur met houten werkblad en een dubbele spoelbak
- Voorzien van een afzuigkap, combi-oven, koelkast, gaskookplaat en afwasmachine
- Uitgerust met een barretje
- Geeft toegang tot de achtertuin



### Afwerking

Vloer: lichte betegeling

Wanden: geverfd metselwerk + betegeling + spuitwerk

Plafond: spuitwerk





---

# Begane grond

---





---

# Eerste verdieping

---



## Overloop

- Licht vertrek dankzij het gevelraam
- Maakt drie slaapkamers en een badkamer toegankelijk
- Vaste trap naar de 2e verdieping

### Afwerking

Vloer: tapijt  
Wanden: granol  
Plafond: spuitwerk





---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Uitgerust met een dakvenster

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk + gips





---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 2

- Aan de achterzijde van de woning gelegen
- Voorzien van een dakvenster
- Bergruimte achter het knieschot

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk + gips





---

# Eerste verdieping

---

## Slaapkamer 3

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Geeft een fraai uitzicht over de voorgelegen vrije woonomgeving



**Afwerking**  
Vloer: tapijt  
Wanden: behang  
Plafond: spuitwerk











## Badkamer

- Flinke maatvoering
- Uitgerust met een inloopdouche, duoblok, badkamermeubel met wastafel, spiegelkast, cv-radiator en een wasmachineaansluiting
- Ventilatie via een gevelraam en een rooster

### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling  
Wanden: betegeling + plaatmateriaal  
Plafond: spuitwerk



---

# Eerste verdieping

---





---

# Tweede verdieping

---

## Zolder

- Vrij indeelbare zolderruimte met cv-ketel
- Voorzien van gevelraam en dakvenster
- Nokhoogte is ca. 2.92 meter

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: dakplaten met balken





---

# Bijgebouw

---



## Garage

- Ruim bemeten en buitenom bereikbaar
- Voorzien van kanteldeur, twee loopdeuren en elektra

### Afwerking

Vloer: beton

Wanden: kalkzandsteen

Plafond: gips





# Impressie van de voorzijde









---

# Impressie van de achterzijde

---

## Tuin

De voortuin van de woning is aangelegd met grindtegels, plantperken en grind. De riante en diepe achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en is netjes onderhouden. De tuin is voorzien van bestrating (grindtegels), grind en beplanting. Een eigen oprit richting de garage, maakt deel uit van de achtertuin. Zowel vanuit de voortuin als de achtertuin is de garage toegankelijk via een loopdeur. De tuin is geheel omheind met schuttingdelen en heeft aan de achterzijde een dubbele poort.





# Impressie van de omgeving





---

# Bijzonderheden

---

## **Bouwwijze woning:**

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton  
metselwerk  
zadeldak met pannen  
houtwerk

## **Bouwwijze garage:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton  
metselwerk  
plak dak met bitumineuze bedekking  
houtwerk  
elektra, kanteldeur, twee loopdeuren  
ca. 6.74 / 6.93 x 3.14 / 3.24 meter

## **Voorzieningen buiten:**

- Verlichting aan de voor- en achterzijde van de woning
- Aan de achterzijde van de woning is een wateraansluiting aanwezig
- Elektrisch bedienbaar uitvalscherp aan de achtergevel

## **Isolatie:**

Het dak en de gevels van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing (het dakraam op de 2e verdieping heeft geen dubbel glas). Ook de vloer van de begane grond is voorzien van isolatie.

## **Nutsvoorzieningen:**

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





---

# Bijzonderheden

---

**Installaties:**

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 5 groepen en 1 aardlekschakelaar
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Calenta, bouwjaar: 2014)
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming als bijverwarming

**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	€	,-
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.

## **Zakelijk recht**

Het perceel is belast met een zakelijk recht 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.

## **Niet bewoningsclausule**

Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkoper het pand nimmer heeft bewoond en geenszins bekend is met de plaatselijke situatie.

**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:** P  
**Nummer:** 572

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede Makelaardij



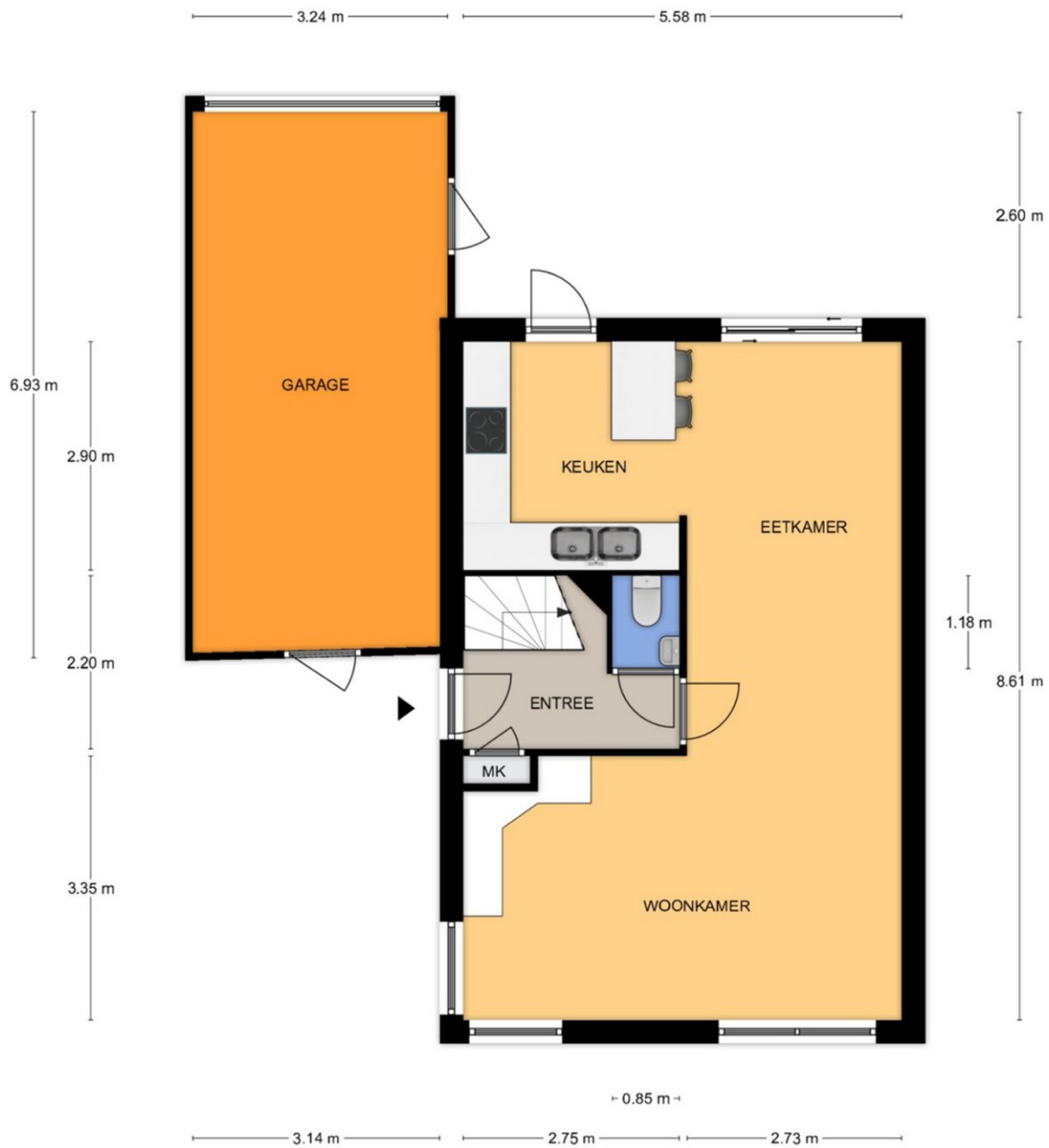
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Werkendam	
— (geel) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie P	
— (rood) Bebouwing		Perceel 572	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>			

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





# Plattegrond begane grond

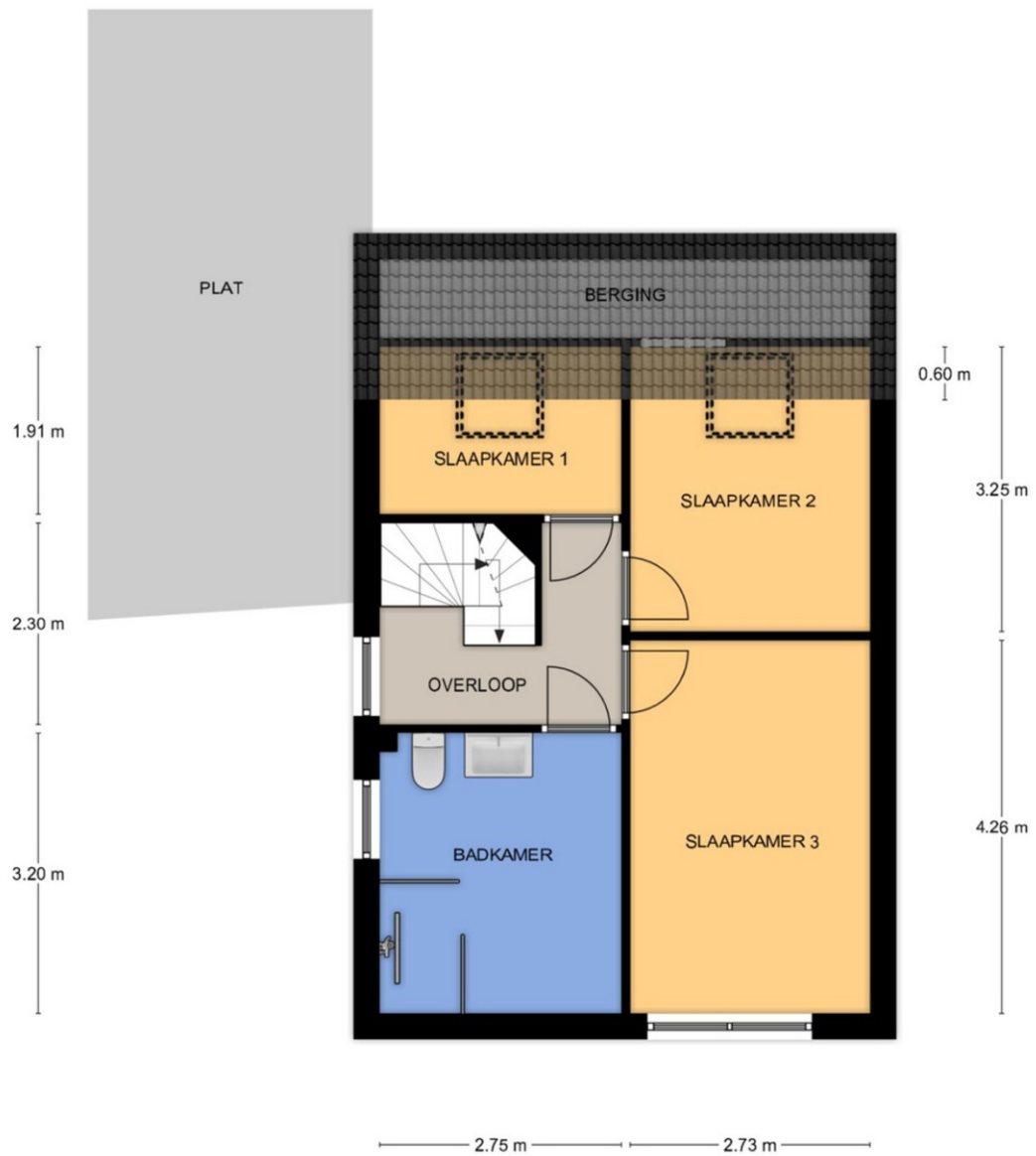


Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.





# Plattegrond eerste verdieping

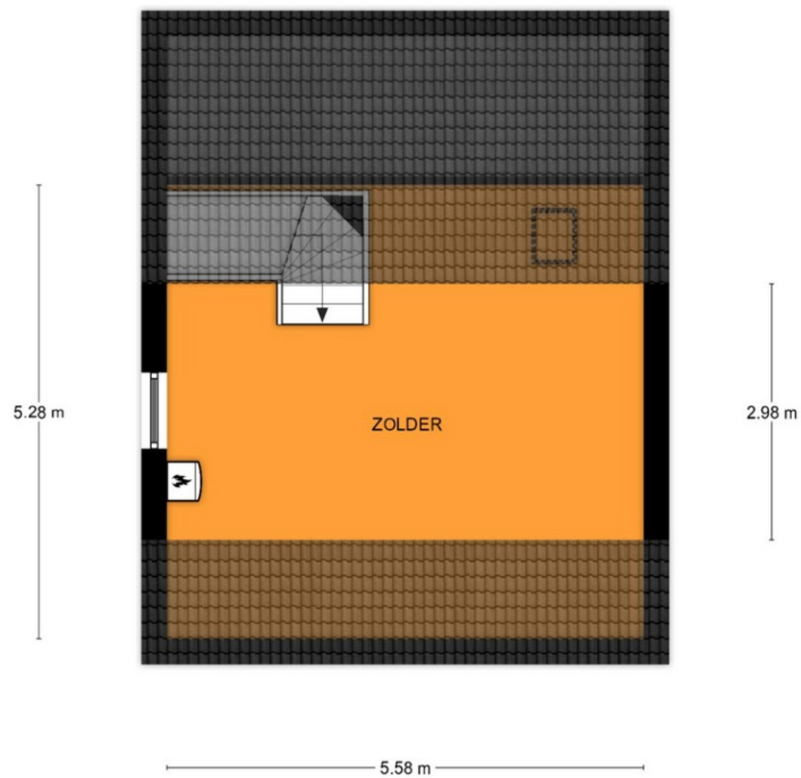


Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.





# 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 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](mailto: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.vanRandwijklaan83.nl](http://www.vanRandwijklaan83.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