

Welkom bij

Middelvaartsesteeg 1a te **WOUDRICHEM**



Vraagprijs: € 550.000 k.k.

Hof  **stede**
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Op en top vrij

Met vrij uitzicht over de voorgelegen singel en het winkelcentrum op een steenworp afstand is het hier heerlijk wonen. Dit ruime en vrijstaande aanbod met garage en opbouw heeft een fiere verschijning. De woning wordt gekenmerkt door de fijne woonvertrekken, vier slaapkamers en een flinke bergzolder, die bereikbaar is via een vlizotrap.

De tuin loopt geheel rond de woning en beschikt aan de voorzijde over een eigen oprit. De 'groene' aanleg is geheel in overeenstemming met de natuurlijke woonomgeving. De ligging van de tuin op het zonnige zuiden is een prettige bijkomstigheid.

Het kleinschalige, maar gezellige winkelcentrum bevindt zich op loopafstand van de woning. Ook basisscholen en sportvoorzieningen zijn vanaf deze locatie goed bereikbaar. Sfeer, authentieke winkeltjes en historische pandjes zijn goed vertegenwoordigd in de 'oude vesting' van het stadje. Hier vind je ook diverse fraaie wandelroutes en heerlijke restaurantjes.

Via de voetveerverbindingen richting de binnenstad van Gorinchem, 'Slot Loevestein' en 'Fort Vuren' zijn leuke en culturele uitstapjes te maken.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1987

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 118 m²

Overige inpanidige ruimte

ca. 27 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 450 m³

Perceeloppervlakte

355 m²

Bijgebouw

Soort

garage

Oppervlakte

ca. 19 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2019

Buitenschilderwerk (gedeeltelijk)

2020

12 zonnepanelen geplaatst, meterkast aangepast in verband met de zonnepanelen

2021

Buitenschilderwerk (gedeeltelijk)

Parkeren

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

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 05-07-2030

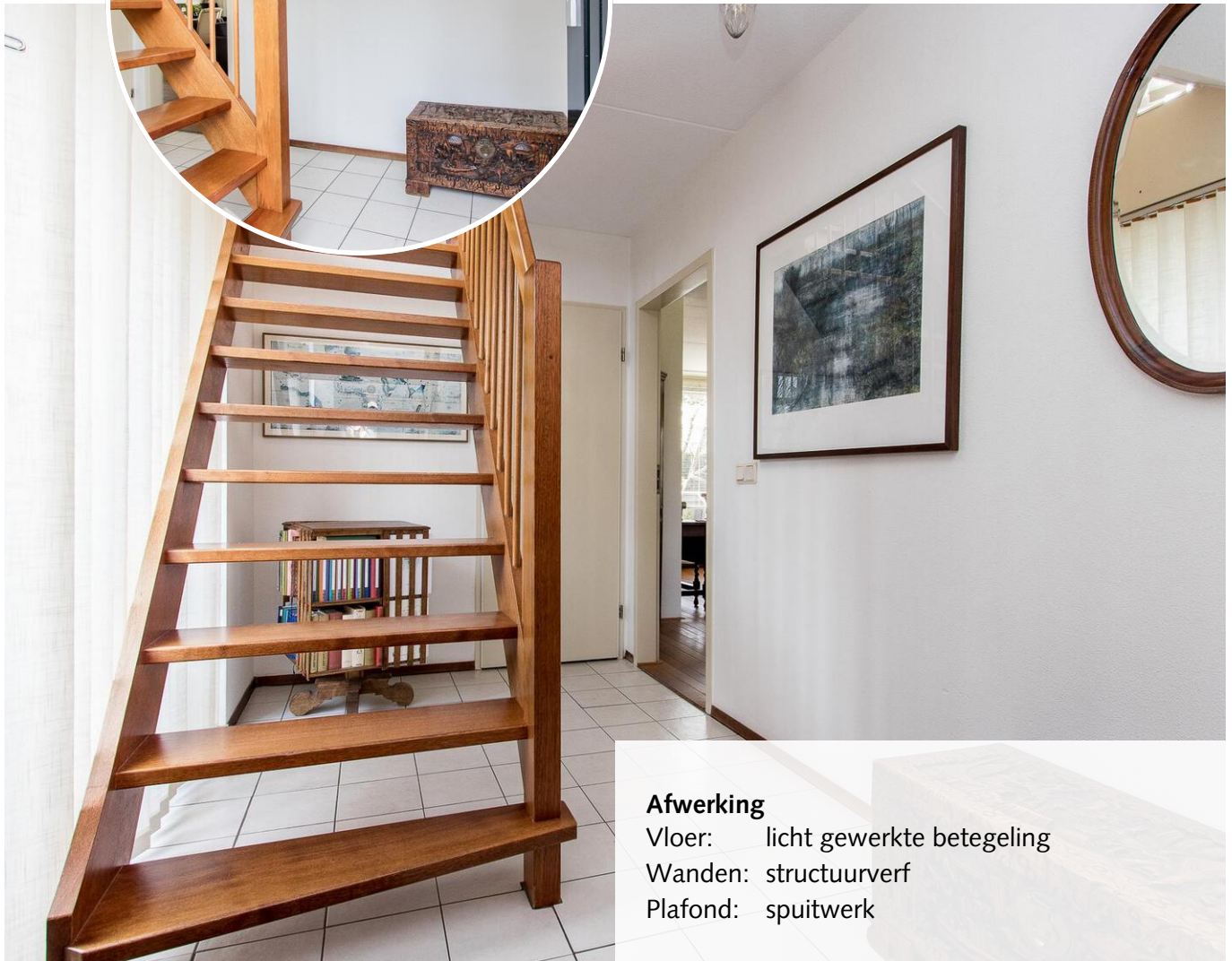
Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.



Begane grond

Entree

- Ontvangstruimte met meterkast
- Geeft toegang tot het toilet en de woonkamer
- Trap naar de 1e verdieping



Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Toilet

- Voorzien van duoblok, spiegelkastje en handwasfonteinje
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: witte betegeling

Wanden: lichtgrijs gewerkte betegeling + spuitwerk

Plafond: spuitwerk





Begane grond

Woonkamer

- L-vormige living met zicht over de woonomgeving en tuinzicht
- Voorzien van een houtkachel
- Schuifpui richting de tuin
- Half open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: structuurverf

Plafond: spuitwerk







Keuken

- Hoekkeuken in lichte hoogglans afwerking met veel lades, voorzien van een granieten werkblad en 1½ spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, gaskookplaat, koelkast en combi-oven
- Geeft toegang tot de bijkeuken

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: structuurverf

Plafond: stucwerk met spots

Begane grond



Begane grond



Bijkeuken

- Wasmachine- en wasdrogeraansluitingen
- Geeft toegang tot de ruime garage
- Deur richting de achtertuin
- Afwasmachine (ter overname)

Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: geverfd metselwerk

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Overloop

- Lichte ruimte dankzij het hoge gevelraam
- Geeft toegang tot vier slaapkamers en een badkamer
- Vlizotrap naar bergzolder (hoogte ca. 1.75 m.)

Afwerking

Vloer: laminaat
Wanden: structuurverf
Plafond: gips



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

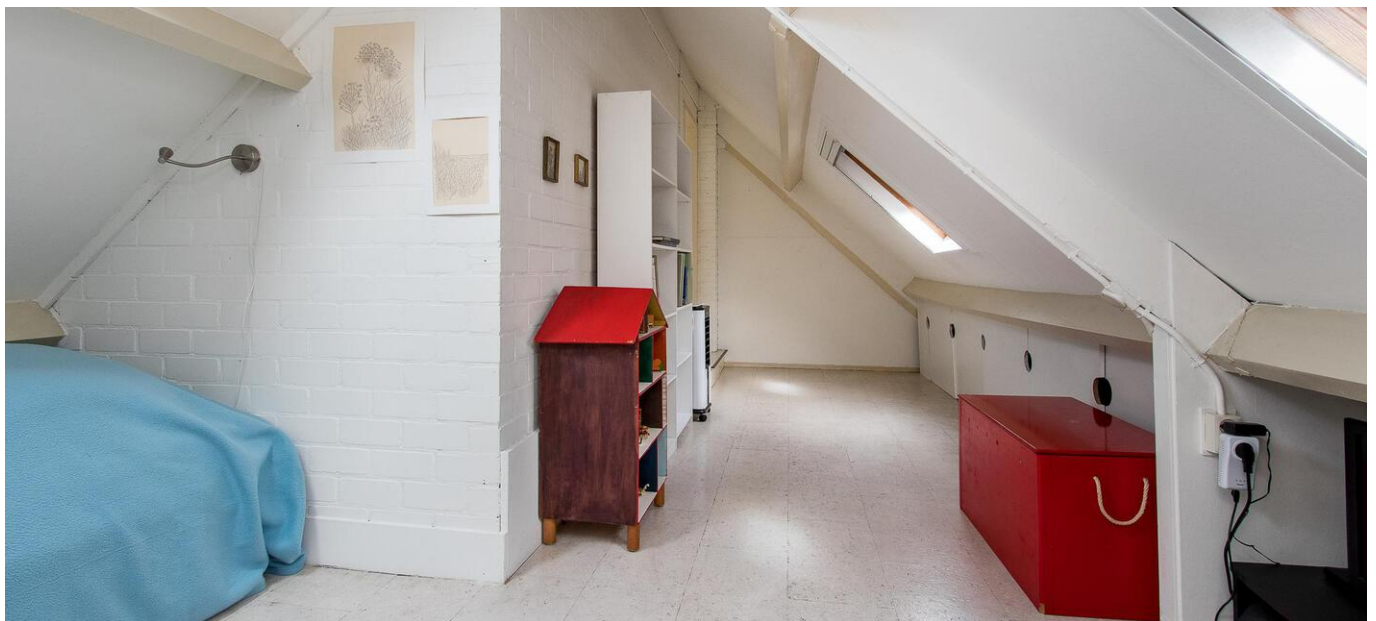
- Gesitueerd boven de garage
- Voorzien van drie dakvensters

Afwerking

Vloer: kurk

Wanden: geverfd metselwerk

Plafond: dakplaten met balken



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

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

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: gips



Eerste verdieping

Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gesitueerd
- Fraai zicht over de achtertuin
- Berging achter het knieschot



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf + behang

Plafond: gips



Eerste verdieping



Slaapkamer 4

- Ruime slaapkamer die aan de voorzijde van de woning is gelegen
- Uitgerust met diverse inbouwkasten
- Prachtig uitzicht over de voorgelegen singel

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: gips



Eerste verdieping







Badkamer

- Complete ruimte, voorzien van een douche, ligbad met jets, badkamermeubel met wastafel, wandcloset en een designradiator
- Ventilatie zowel mechanisch als via een gevelraam

Afwerking

Vloer: witte betegeling

Wanden: wit hoogglans betegeling

Plafond: gips

Bijgebouw



Garage

- Zowel binnendoor als buitenom bereikbaar
- Uitgerust met een keukenblok met koud water, een aparte buitenkraan en elektra
- Voorzien van opbouw (slaapkamer 1)

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: metselwerk

Plafond: gips



Impressie van de voorzijde





Impressie van de achterzijde

Tuin

De voortuin bestaat uit beplanting en een eigen oprit met grind. Via beide zijden kun je langs de woning richting de achtertuin lopen, die is gesitueerd op het zonnige zuiden.

De achtertuin is aangelegd met bestrating, gazon, een vijverpartij en diverse bomen en (bloeiende) planten. Een groene haag zorgt voor de afscheiding met de buurwoningen. Zowel via de voortuin als de achtertuin is de garage buitenom bereikbaar.



Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloeren van de begane grond en de 1e verdieping zijn van beton (met uitzondering van slaapkamer 1). De vloeren van slaapkamer 1 en van de bergzolder zijn van hout metselwerk, houten delen
zadeldak met pannen
houtwerk

Gevels

Dak

Kozijnen

Bouwwijze garage:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk, houten delen

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

wateraanluiting (alleen koud water), elektra, keukenblok

Afmetingen

binnenwerks

ca. 6.60 x 2.91 meter

Voorzieningen buiten:

- Luifel boven de voordeur
- Wateraanluiting, verlichting en elektrapunten aan de voorzijde van de woning
- Elektrisch bedienbaar zonnescerm aan de achterzijde van de woning

Isolatie:

Het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Ook de vloer van de begane grond is voorzien van isolatie, met uitzondering van de vloer in de garage.

Nutsvoorzieningen:

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



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HRC 22, merk: Nefit, type: Ecomline excellent, bouwjaar: 2006)
- Het dak van de woning is voorzien van 12 zonnepanelen (2020) die samen een opbrengst van ca. 2.931 kWh aan energie genereren op jaarbasis
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd

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 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	€	910,-
Waterschapslasten per jaar	€	484,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	169,-
Voorschot water per maand	€	14,-

* Huidig elektraverbruik is ca. 1.757 kWh op jaarbasis
Huidig gasverbruik is ca. 1.427 m³ op jaarbasis

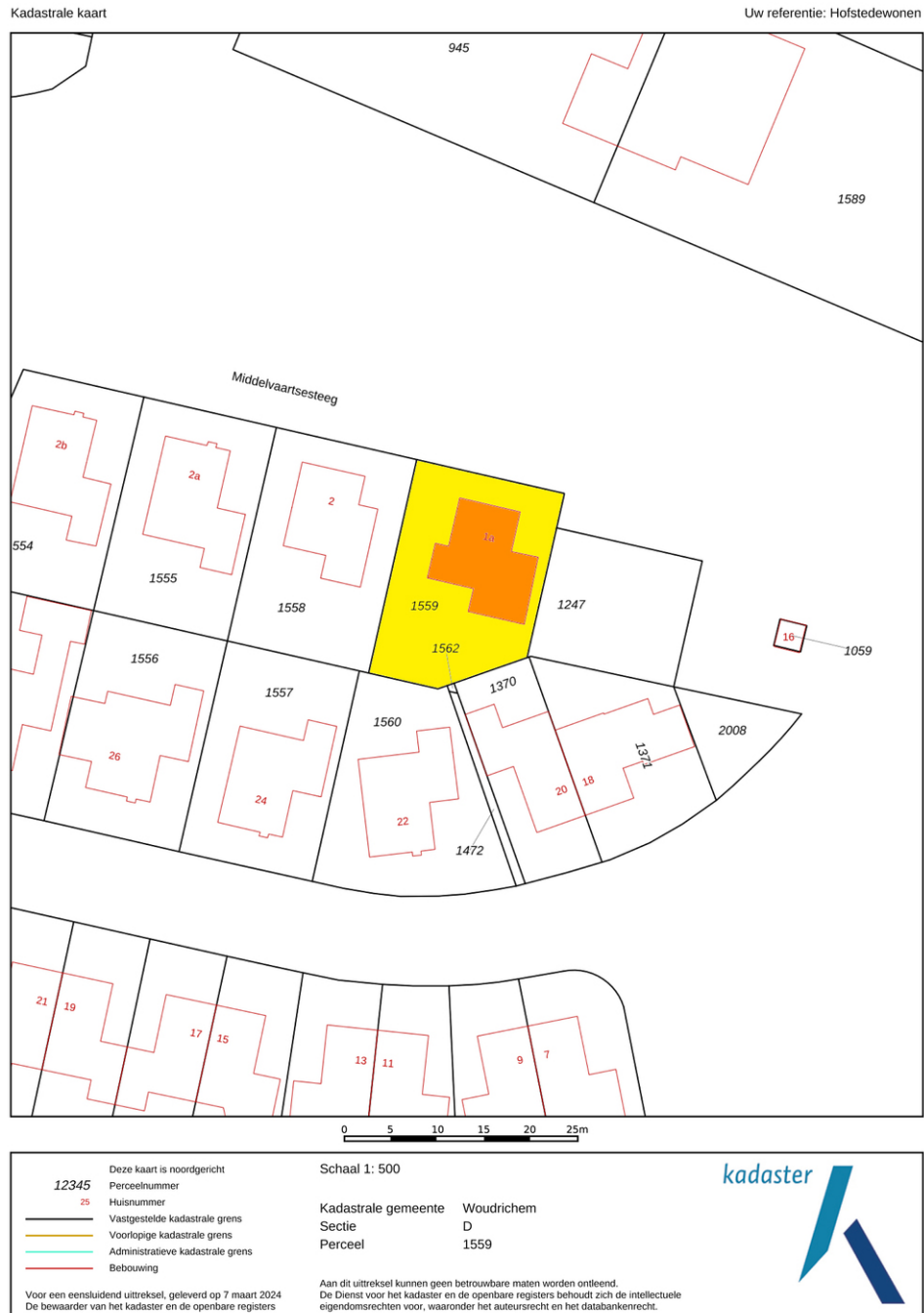
Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

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: Woudrichem
Sectie: D
Nummer: 1559



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.



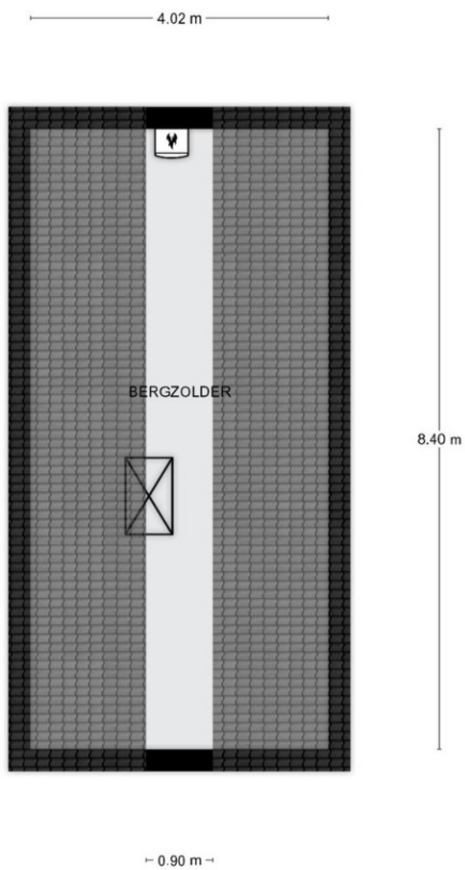
Plattegrond eerste verdieping



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



Plattegrond bergzolder



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 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 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.Middelvaartsesteeg1a.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