

Welkom bij

Prinses Beatrixlaan 4 te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 350.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Knusse charme

Zeer knusse en stijlvolle tweekapper die beschikt over diverse fraaie details, zoals glas-in-lood en een erker aan de voorzijde. De gezellige woonvertrekken zorgen voor veel sfeer. Van de berging op de begane grond is eventueel een extra slaapkamer te maken.

Op de 1e verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. Een vlizotrap geeft toegang tot een ruime, beloopbare bergzolder. Ook boven de berging/bijkeuken is een (lage) bergzolder aanwezig.

Achter de woning gaat een riante tuin schuil, die recent opnieuw is ingedeeld en aangelegd. Met recht een eyecatcher! Wat een heerlijke ruimte om te vertoeven. De tuin biedt veel privacy en dankzij de diepte is er altijd wel een plekje te vinden om van de zon te genieten.

De ligging nabij het kleinschalige dorpscentrum is ideaal te noemen. Diverse sportvoorzieningen en een basisschool bevinden zich op korte afstand van de woning. Vanaf deze locatie is ook de A27 in de richtingen Breda en Utrecht snel bereikbaar.

Nieuwendijk is omgeven door landerijen, waarbij 'Nationaal Park de Biesbosch' nagenoeg in de achtertuin is gelegen. Binnen enkele minuten sta je in dit prachtige natuurgebied, waar je op diverse manieren kunt genieten van de veelzijdige flora & fauna.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

ca. 1934

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 94 m²

Overige in pandige ruimte

ca. 6 m²

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 15 m²

Externe bergruimte

ca. 0 m²

Inhoud

ca. 310 m³

Perceeloppervlakte

264 m²

Vertrekken

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2 (extra slaapkamer mogelijk op de begane grond)

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2019

Keuken vernieuwd

2020

Spouwmuurisolatie

2022

Kruipruimte geïsoleerd, schuine wanden slaapkamers geïsoleerd, tuin vernieuwd, buitenschilderwerk, raam badkamer vernieuwd

2023

10 zonnepanelen geplaatst, overkapping achter de woning gemaakt, raam achtergevel bijkeuken vervangen

Parkeren

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

Energieprestatiecertificaat

Energie label D, geldig tot 19-04-2034

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



Begane grond

Entree

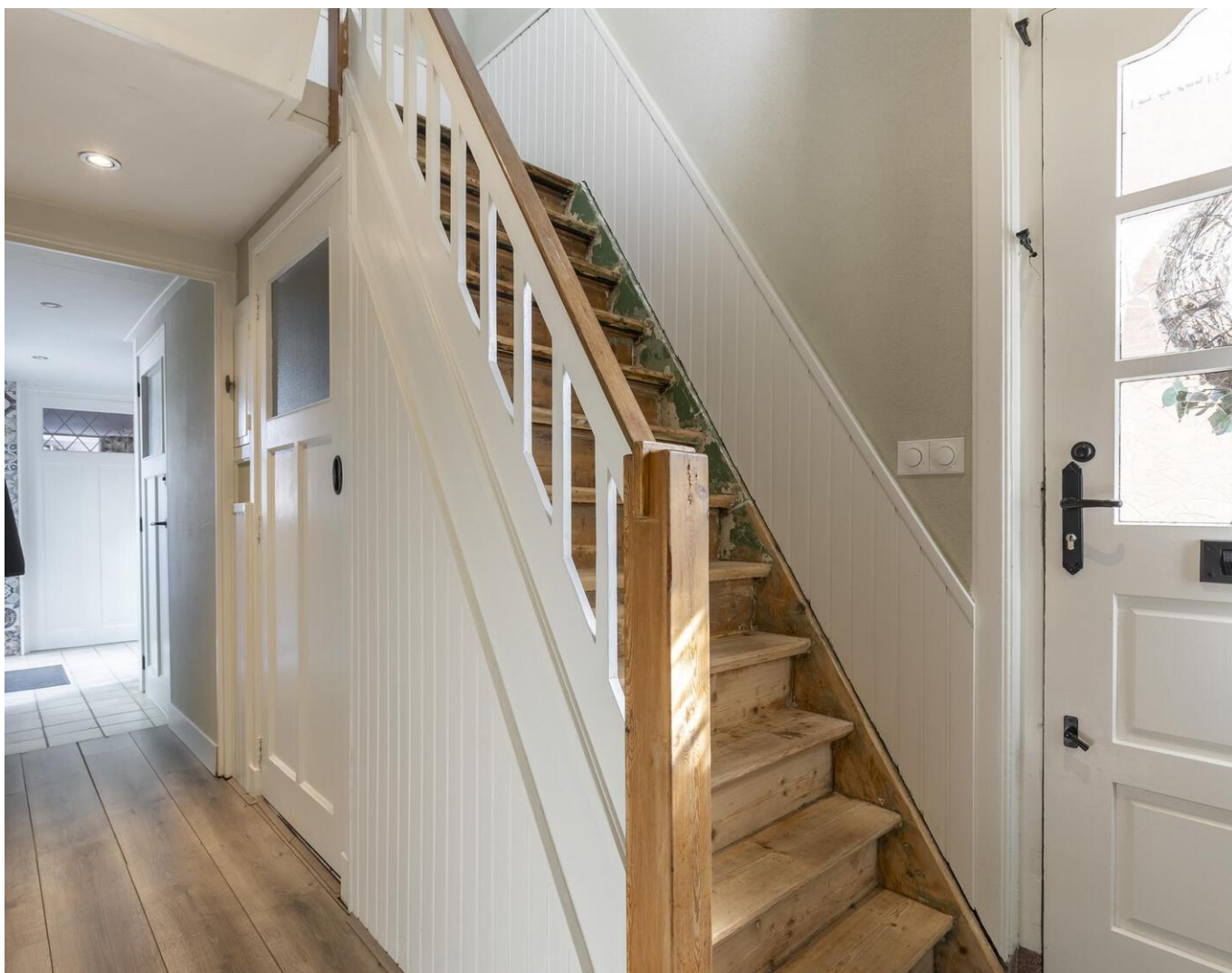
- Ontvangstruimte met kelderkast
- Geeft toegang tot de eetkeuken, woonkamer en het portaal

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz + lambrisering

Plafond: structuurverf met spots

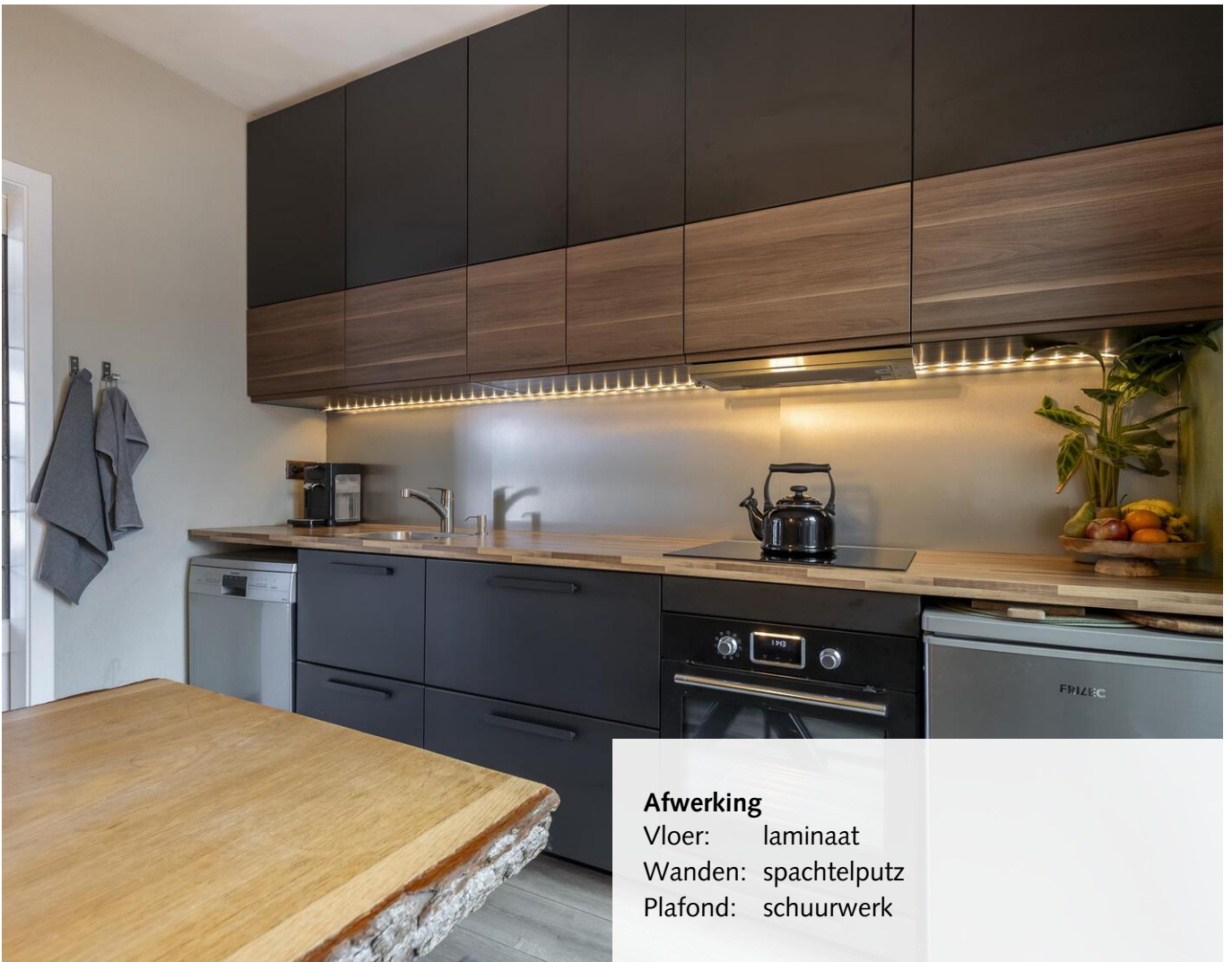


Begane grond



Eetkeuken

- Sfeervolle ruimte voorzien van een modern recht keukenblok in zwart / notenkleur
- Houten werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, inductiekookplaat, oven (2020), afwasmachine (los), koelkast (los)
- Tuindeuren aan de achterzijde
- Ensuite deuren met glas-in-lood richting de woonkamer



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: schuurwerk









Begane grond

Woonkamer

- Knusse woonkamer met erker
- Geeft zicht over de woonomgeving
- Voorzien van twee inbouwkasten met spots
- Vrijstaande houtkachel voor extra sfeer

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: schuurwerk



Begane grond



Portaal

- Gesitueerd in de aanbouw
- Maakt het toilet en de berging toegankelijk
- Geeft toegang tot de oprit én de achtertuin

Afwerking

Vloer: licht getrommelde betegeling

Wanden: bont gekleurde betegeling + behang

Plafond: systeemdelen met spots



Begane grond



Toilet

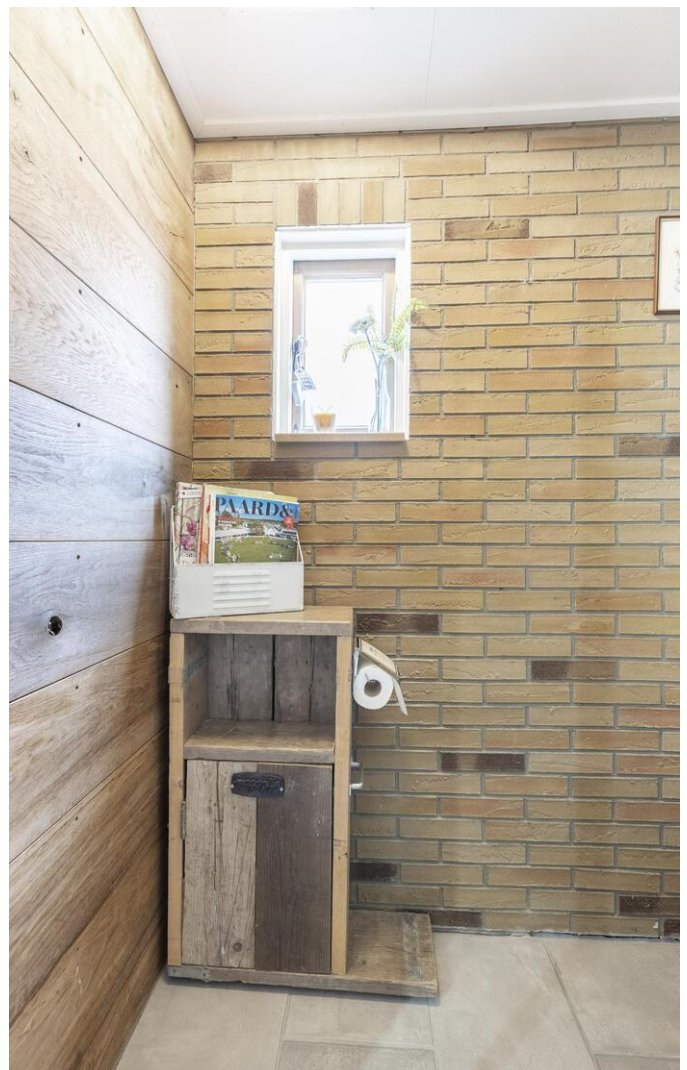
- Ruime afmeting
- Voorzien van een wandcloset
- Ventilatie via een gevelraampje

Afwerking

Vloer: grijze betegeling

Wanden: houten delen + behang + steenstrips

Plafond: systeemdelen met spots



Begane grond

Bergring

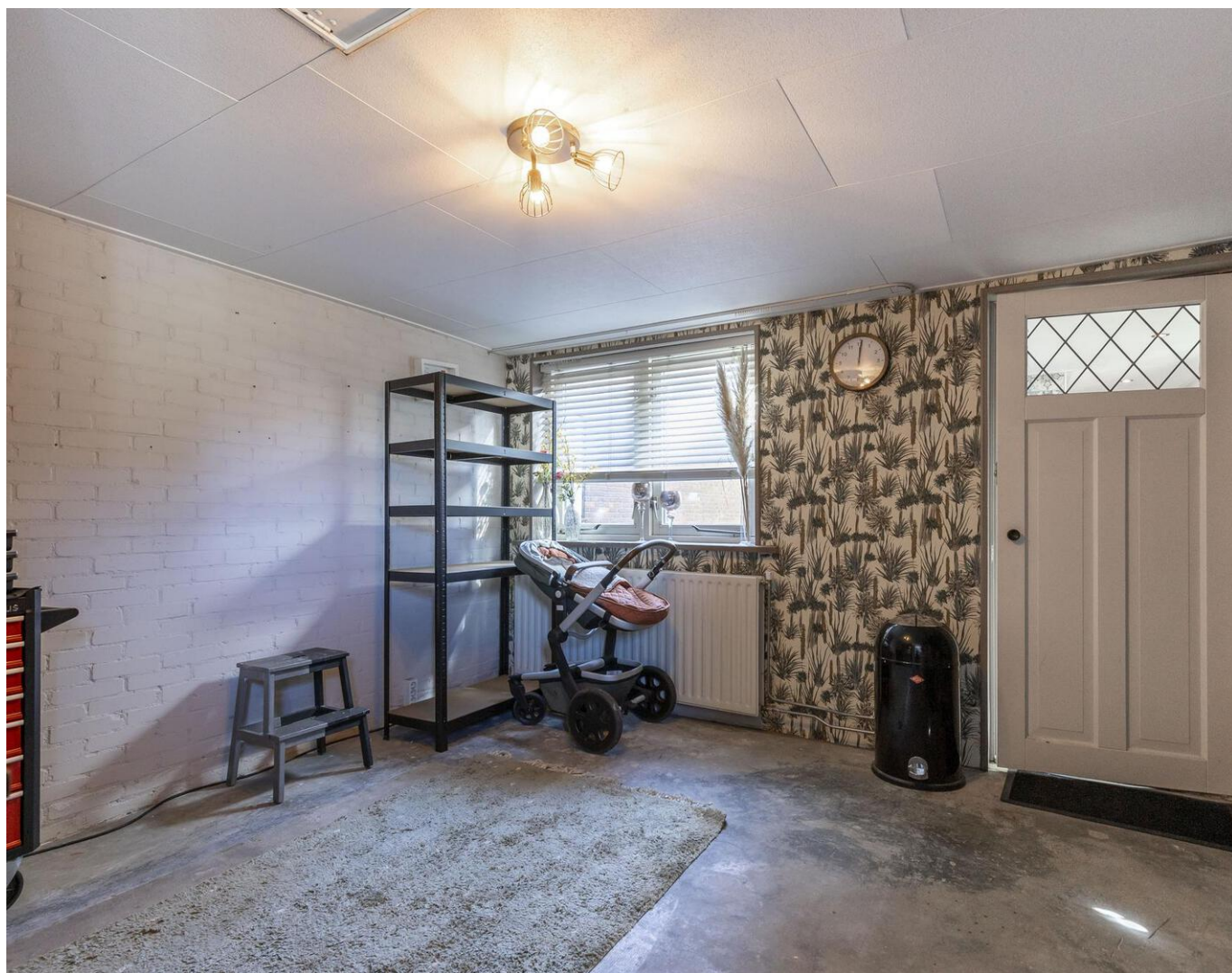
- Eventueel ook prima in te richten als slaapkamer op de begane grond
- Vlizotrap naar bergzolder (geen stahoogte)

Afwerking

Vloer: beton

Wanden: behang + geverfd metselwerk

Plafond: systeemdelen



Begane grond

Bijkeuken

- Bereikbaar via de berging
- Wasmachineaansluiting en gootsteen
- Voorzien van kastruimte en werkblad

Afwerking

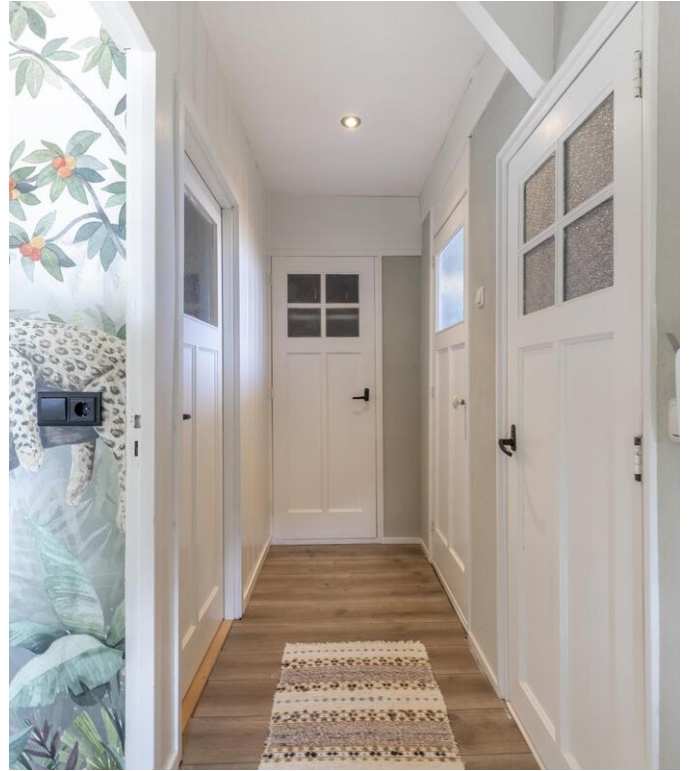
Vloer: betegeling

Wanden: geverfd metselwerk

Plafond: systeemdelen



Eerste verdieping



Overloop

- Lichte ruimte dankzij het gevelraam
- Geeft toegang tot twee slaapvertrekken, een badkamer en twee inbouwkasten

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz + houten delen

Plafond: schuurwerk met spots



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Fijne lichtinval dankzij het grote gevelraam
- Vlizotrap naar bergzolder (hoogte: 2.00 m.)

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang + gips

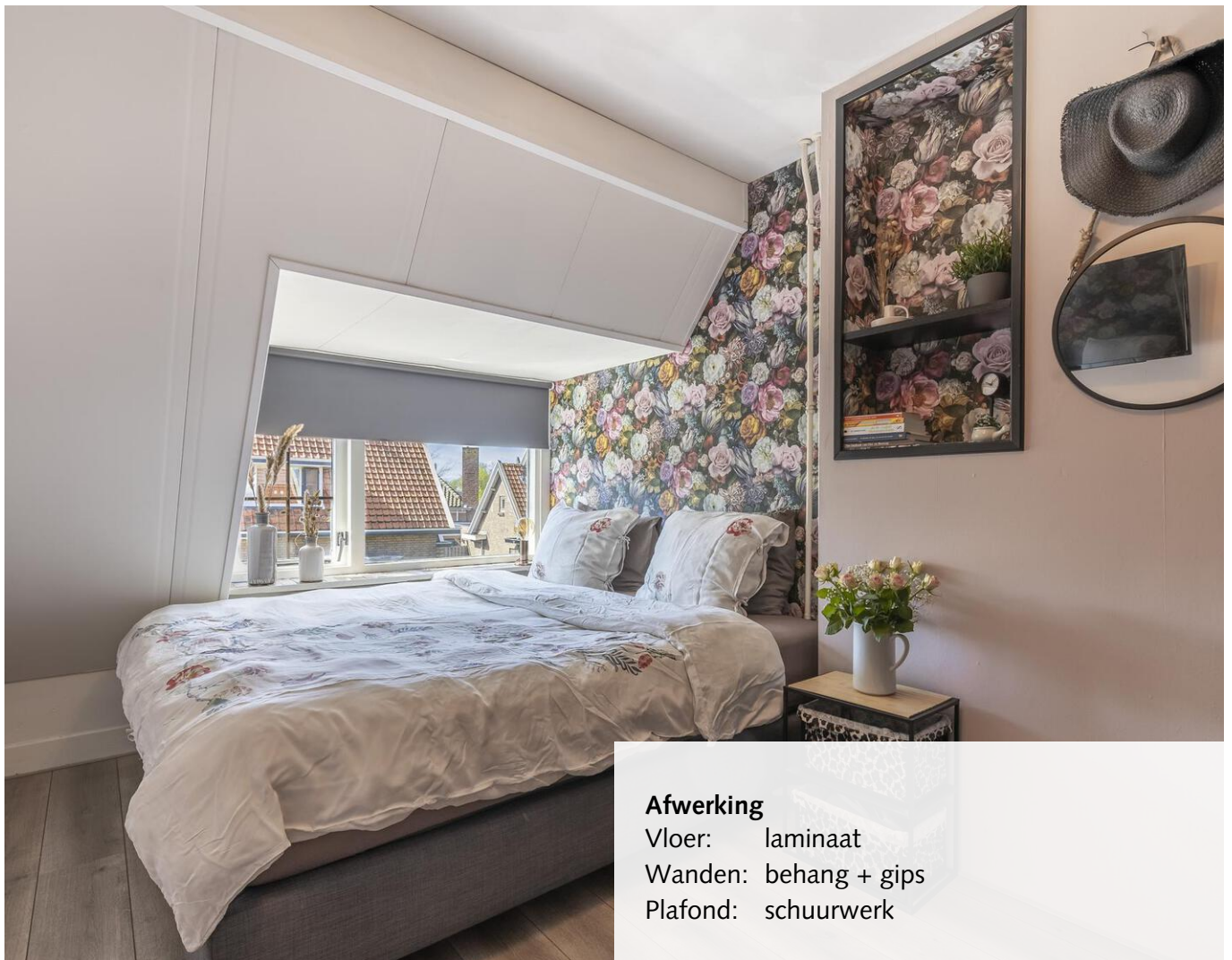
Plafond: schuurwerk



Eerste verdieping

Slaapkamer 2

- Eveneens aan de voorzijde van de woning gesitueerde slaapruijnte
- Voorzien van een dakkapel
- Ingebouwde nis voor boeken of decoratie



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: behang + gips

Plafond: schuurwerk



Eerste verdieping

Badkamer

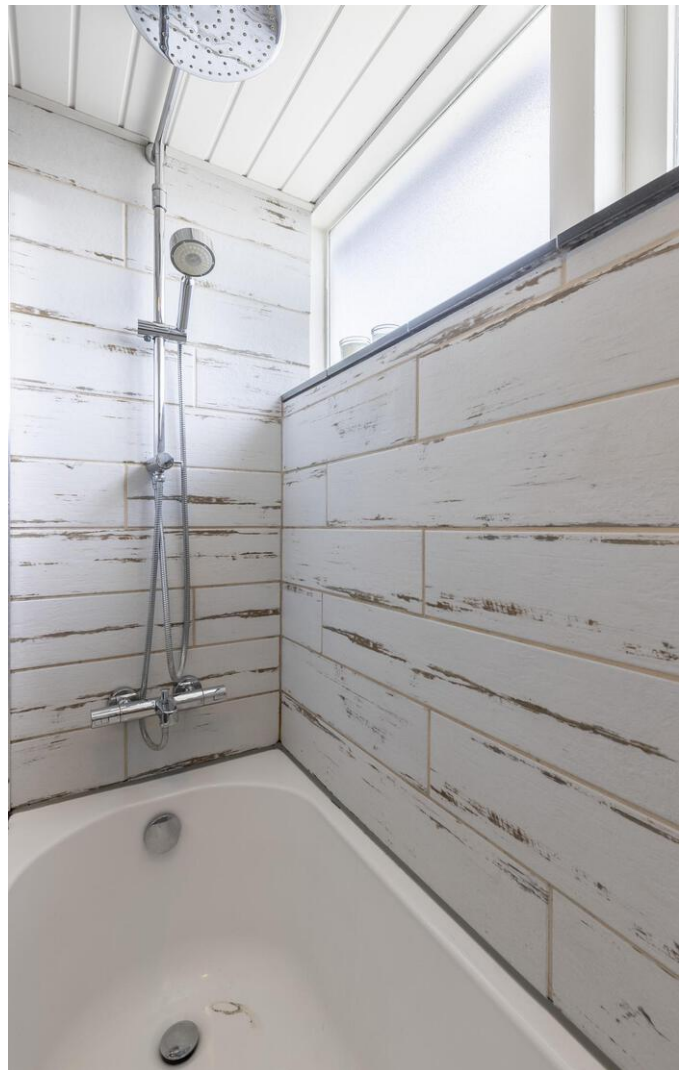
- Voorzien van ligbad met douchewand en rainshower, badkamermeubel met wastafel en een cv-radiator
- Ventilatie via een uitzetraam

Afwerking

Vloer: grijze betegeling

Wanden: lichtgrijze betegeling (deels gewerkt)

Plafond: kunststofdelen



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

De voortuin bestaat uit bestrating, grind en planten. Er is tevens een oprit aanwezig. De heerlijke diepe achtertuin is recent vernieuwd en aangelegd met bestrating, gazon en beplanting. Meteen achter de keuken is een overkapping gemaakt. Achterin de tuin zijn voorbereidingen voor een overdekt terras/buitenkeuken getroffen. De tuin kent veel privacy en is omheind met schuttingdelen.





Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer van de begane grond is deels van beton en deels van hout. De vloeren van de 1e verdieping en de bergzolder zijn van hout

Gevels

metselwerk, houten delen

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze berging:

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

wasdrogeraansluiting, elektra, geeft toegang tot de bijkeuken, vlizotrap naar bergzolder (nokhoogte ca. 1.12 m.)

Afmetingen

binnenwerks

ca. 3.68 x 3.86 meter

Voorzieningen buiten:

- Luifel boven de voordeur
- Verlichting aan de voor- en achterzijde van de woning
- De woonkamer is voorzien van screens (bedienbaar met de hand)
- Overkapping aan de achterzijde van de woning (ca. 4.74 x 3.14 meter)
- Wateraansluiting aan de achterzijde van de woning
- Achterin de tuin zijn er in de grond zes poeren aanwezig ter ondersteuning van een eventuele overkapping. Ook zijn er voorzieningen getroffen om hier de beschikking te hebben over water, afvoer en elektra voor plaatsing van een eventuele buitenkeuken

Isolatie:

De woning is voorzien van gedeeltelijke dak- en gevelisolatie. Daarnaast is de woning grotendeels uitgerust met dubbel glas. De kruipruimte is eveneens geïsoleerd.



Bijzonderheden

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 3 aardlekschakelaars
- Cv-installatie (HR, merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: 2018)
- Op het dak van de woning zijn 10 zonnepanelen geplaatst (2023). Door de recente plaatsing is er nog geen volledige jaaropbrengst bekend

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed

Perceel:

Aan de rechterzijde van het perceel (zowel in de voortuin als in de achtertuin) is een kleine strook grond in gebruik die kadastraal bij de buurpercelen behoort.

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	€	262,-
Waterschapslasten per jaar	€	436,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	150,-
Voorschot water per maand	€	16,-

* Huidig elektraverbruik is ca. 4.085 kWh op jaarbasis
Huidig gasverbruik is ca. 763 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.

Ouderdomsclausule

Koper is ermee bekend dat de woning van oudere datum is en gebouwd met de toen gebruikelijke materialen en koper is bekend met de dienovereenkomstige staat van het pand. Koper aanvaardt alle in verband daarmee voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft vloeren, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, alsmede gebruikte materialen, ook zover die een belemmering zouden kunnen zijn voor het normaal gebruik van het verkochte. Woningen van oudere datum hebben mogelijk nog loden waterleidingen.

Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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.



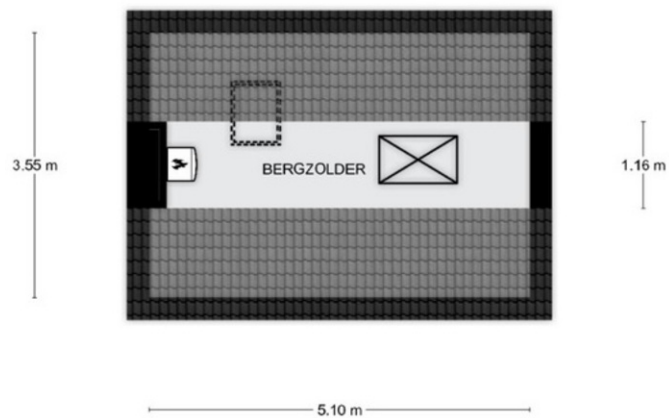
Plattegrond eerste verdieping



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



Plattegrond 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 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 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.

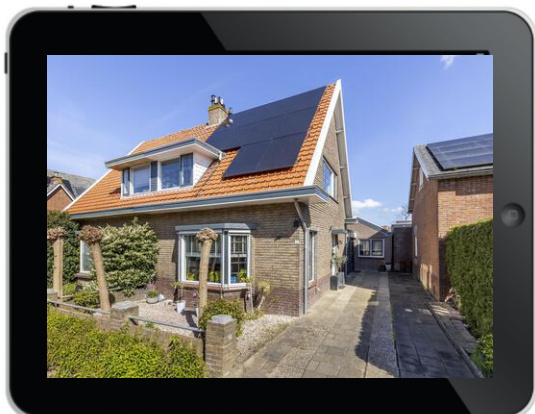
Vraagprijs:

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.prinsesbeatrixlaan4.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