

# Welkom bij

## Zandsteeg 25 te NIEUWENDIJK



Vraagprijs: € 512.500 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

# Verscholen vrijheid

Wie aan de voorzijde langs de woning komt, laat zijn oog vooral vallen op de grote oprit (waar minstens 3 auto's geparkeerd kunnen worden) en de flinke woning met garage én bergzolder. Dat de woning bijzonder ruim is, is dan ook te verwachten. Tevens wordt je aangenaam verrast door de riante en vrij gelegen achtertuin. Dankzij het vele groen doet dit aan als een permanente vakantiebestemming. De ligging aan uitgestrekte landerijen garandeert uitzonderlijke rust.

Naast de woonverdieping heeft de woning twee volwaardige slaapverdiepingen die maar liefst vijf flinke slaapkamers herbergen. Daarnaast biedt de aangebouwde garage met zolder zeer veel bergruimte. De woning verdient het om opgewaardeerd te worden naar de huidige wooneisen.

Op fietsafstand bevinden zich alle beschikbare dorpsvoorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen. De A27 in de richtingen Breda en Utrecht, alsook de omliggende dorpen, zijn snel bereikbaar. Mocht je toch verlangen naar meer natuurschoon dan de heerlijke achtertuin biedt, dan is 'Nationaal Park de Biesbosch' een echte aanrader. Dit prachtige oord beschikt over bijzondere flora & fauna. Hier kun je uren struinen of ontspannen met een fiets- of vaartocht. Ook het nabijgelegen 'Fort Altena' is een fraaie startlocatie voor het volgen van diverse (thema)wandelroutes.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning met geschakelde garage

Bouwjaar

1978

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 158 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte

ca. 31 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

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

Externe bergruimte

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

Inhoud

ca. 550 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

624 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort

garage

Oppervlakte

ca. 21 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Aantal badkamers

1

## Vernieuwingen

2020

Buitenschilderwerk

2021

Schuifpui achterzijde

2023

Voorgevel en zijgevel van de woning geïmpregneerd

## Parkeren

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

## Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 04-04-2032

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



---

# Begane grond

---

## Entree

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

### Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling

Wanden: schoonmetselwerk

Plafond: houten delen



---

# Begane grond

---



## Toilet

- Voorzien van duoblok, handwasfonteinje en een cv-radiator
- Dit vertrek wordt geventileerd via een rooster

### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling (deels met reliëf) + structuurverf

Plafond: houten delen





---

# Begane grond

---

## Woonkamer

- Lager gelegen zitgedeelte aan de voorzijde, met zicht over de omgeving
- Hoger gelegen eetgedeelte aan de achterzijde, met tuinzicht
- Uitgerust met een open haard
- Schuifpui aan de achterzijde
- Open verbinding met de keuken

### Afwerking

Vloer: bruine betegeling + parket

Wanden: schoonmetselwerk + spachtelputz

Plafond: houten delen









## Keuken

- Lichte hoekkeuken, voorzien van houten werkblad met dubbele spoelbak
- Afzuigkap, kookplaat, combi-oven, koel-/vriescombinatie, afwasmachine, close-in boiler t.b.v. warm water
- Vitrinekastjes aanwezig
- Geeft toegang tot de bijkeuken

### Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: spachtelputz + betegeling

Plafond: houten delen

---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---



## Bijkeuken

- Geeft toegang tot de garage met bergzolder
- Wasmachine- en wasdrogeraansluitingen
- Verder in gebruik als berging

### Afwerking

Vloer: bruin gewerkte betegeling

Wanden: structuurverf

Plafond: houten delen



---

# Begane grond

---



## Garage

- Kantel deur aan de voorzijde en loopdeur aan de achterzijde
- Voorzien van elektra en wateraansluiting
- Zolder met dakraam (hoogte ca. 2.80 m.)

### Afwerking

Vloer: betontegels

Wanden: schoonmetselwerk

Plafond: houten delen met balken



---

# Eerste verdieping

---

## Overloop

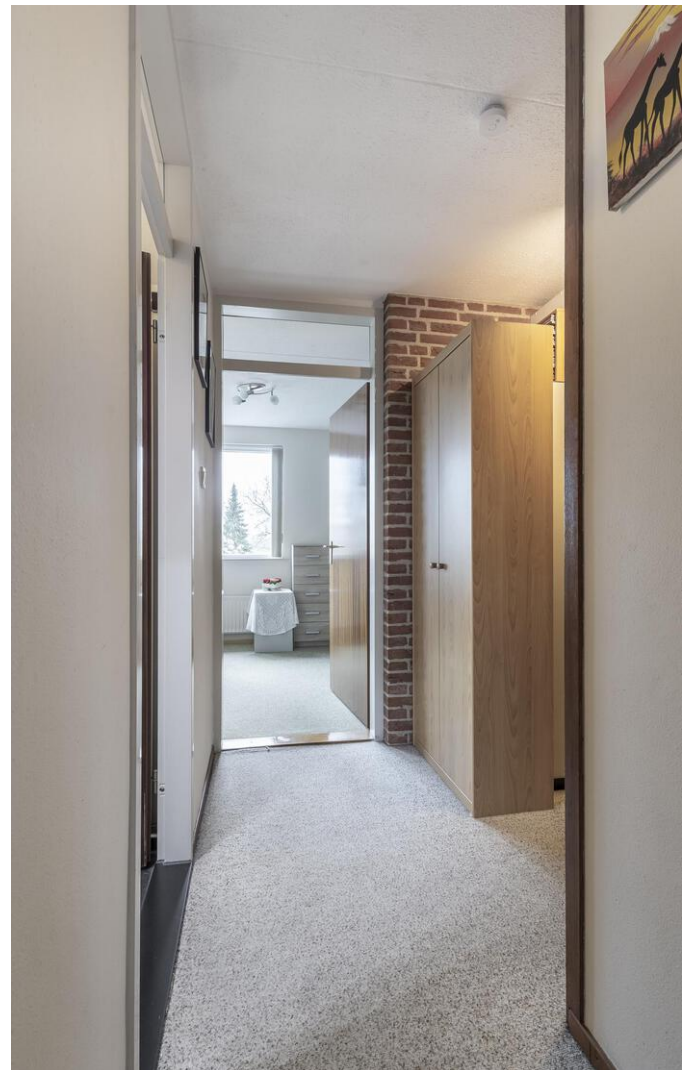
- U-vormig vertrek dat toegang geeft tot drie slaapkamers en een badkamer
- Gevelraampje aanwezig

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: schoon metselwerk + structuurverf

Plafond: spuitwerk



---

# Eerste verdieping

---

## Slaapkamer 1

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Licht vertrek dankzij twee gevelramen
- Uitzicht over de omgeving

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz + behang

Plafond: spuitwerk



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 2

- Eveneens aan de voorzijde van de woning gesitueerd slaapvertrek
- Ingebouwde kast en badkamermeubel
- Fraai zicht over de omgeving

### Afwerking

Vloer: vinyl

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk









## Badkamer

- Nette en strakke sanitaire ruimte
- Voorzien van een douche met rainshower, ligbad, wandcloset, badkamermeubel met wastafel, spiegelkastje, twee hoge badkamerkasten en een designradiator
- Ventilatie via een rooster

### Afwerking

Vloer: antraciet betegeling

Wanden: antraciet + witte betegeling

Plafond: spuitwerk

---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 3

- Aan de achterzijde van de woning gesitueerd ruim slaapvertrek met tuinzicht
- Geeft toegang tot inloopkast/berging
- Uitgerust met een vaste kast

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: spuitwerk



---

# Tweede verdieping

---

## Voorzolder

- Geeft toegang tot twee ruime slaapvertrekken

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: gips



## Slaapkamers 4/5

- Slaapkamer 4: gelegen aan de voorzijde, geeft toegang tot berging met cv-ketel, 2 dakvensters
- Slaapkamer 5: gelegen aan de achterzijde, gevelraam, dakvenster, luik naar bergzolder

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk + behang

Plafond: houten delen + gips + behang



# Impressie van de voorzijde





---

# Impressie van de achtertuin

---

## Tuin

De royale tuin bestaat uit twee percelen. De voortuin is aangelegd met bestrating, beplanting en een flinke eigen oprit. De diepe achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en heeft een zeer groene aanleg. Planten & bomen, maar ook hagen & gazon domineren het beeld. De afscheiding met de aangrenzende buurwoning is aangegeven met paaltjes, maar is verder open. Aan de andere zijde is er een geheel nieuwe moderne afscheiding aanwezig. De tuin biedt, gezien de grootte, zeer veel mogelijkheden en grenst aan de achterzijde aan uitgestrekte landerijen wat zorgt voor optimale rust.



# Impressie van de omgeving





---

# Bijzonderheden

---

## **Bouwwijze woning:**

Vloeren

De vloeren in de woning zijn van beton

Gevels

metselwerk, houten delen, trespa

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

## **Bouwwijze garage:**

Vloer

betontegels

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, wateraansluiting, kanteldeur, loopdeur, bergzolder (nokhoogte ca. 2.80 meter)

Afmetingen

binnenwerks

garage ca. 7.21 x 2.87 meter

zolder ca. 6.75 x 2.87 meter

## **Voorzieningen buiten:**

- Overstek met verlichting aan de voorzijde van de garage (ter hoogte van de voordeur)
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde van de woning
- Woonkamer, keuken en slaapkamers 1 en 2 zijn uitgerust met rolluiken (deels elektrisch bedienbaar, deels bedienbaar met de hand)

## **Isolatie:**

De gevels van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen (de spouw is nageïsoleerd). Ook is de woning grotendeels voorzien van dubbel glas.

## **Nutsvoorzieningen:**

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



---

# Bijzonderheden

---

## **Installaties:**

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 9 groepen en 3 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, Merk: Nefit, type: Ecomline, bouwjaar: 1999)

## **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	€	451,-
Waterschapslasten per jaar	€	513,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	330,-
Voorschot water per maand	€	16,-

\* Huidig elektraverbruik is ca. 3.420 kWh op jaarbasis  
Huidig gasverbruik is ca. 1.853 m<sup>3</sup> 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.**




# Kadastrale kaart

**Kadastrale gemeente:** Werkendam  
**Sectie:** T  
**Nummers:** 1168, 1491

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstede Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Werkendam	
	Huisnummer	Sectie T	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1168	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale situatie van de betreffende percelen.  
(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.



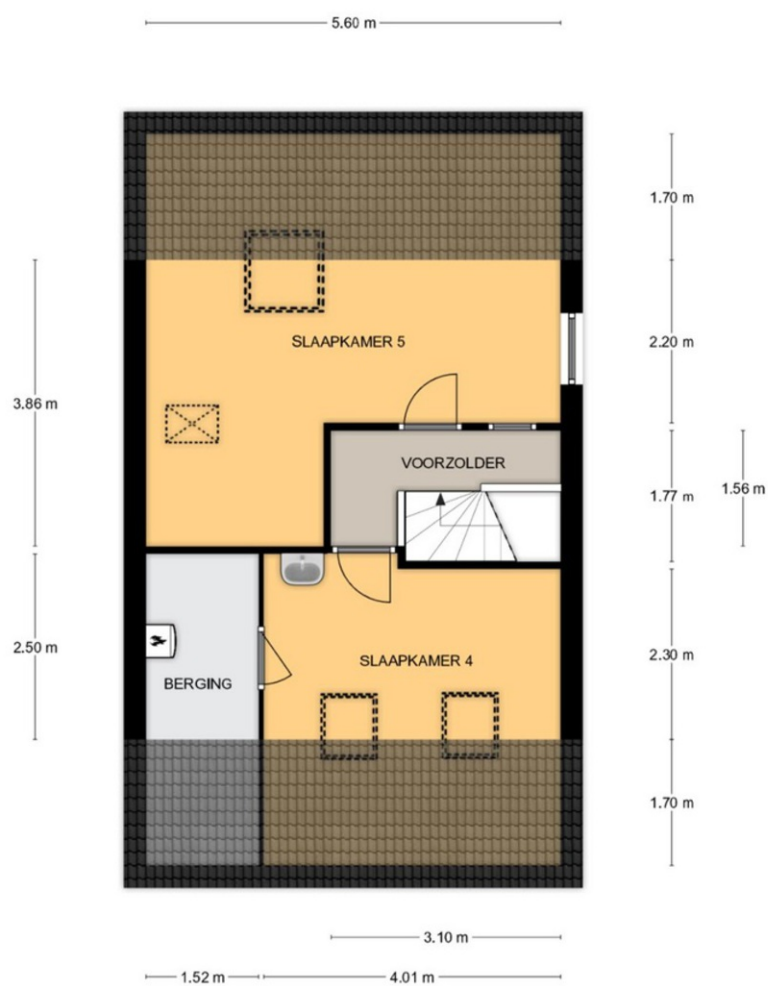
# Plattegrond eerste verdieping



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 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](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.Zandsteeg25.nl](http://www.Zandsteeg25.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