

Welkom bij

Laan van Welgelegen 25 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 480.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

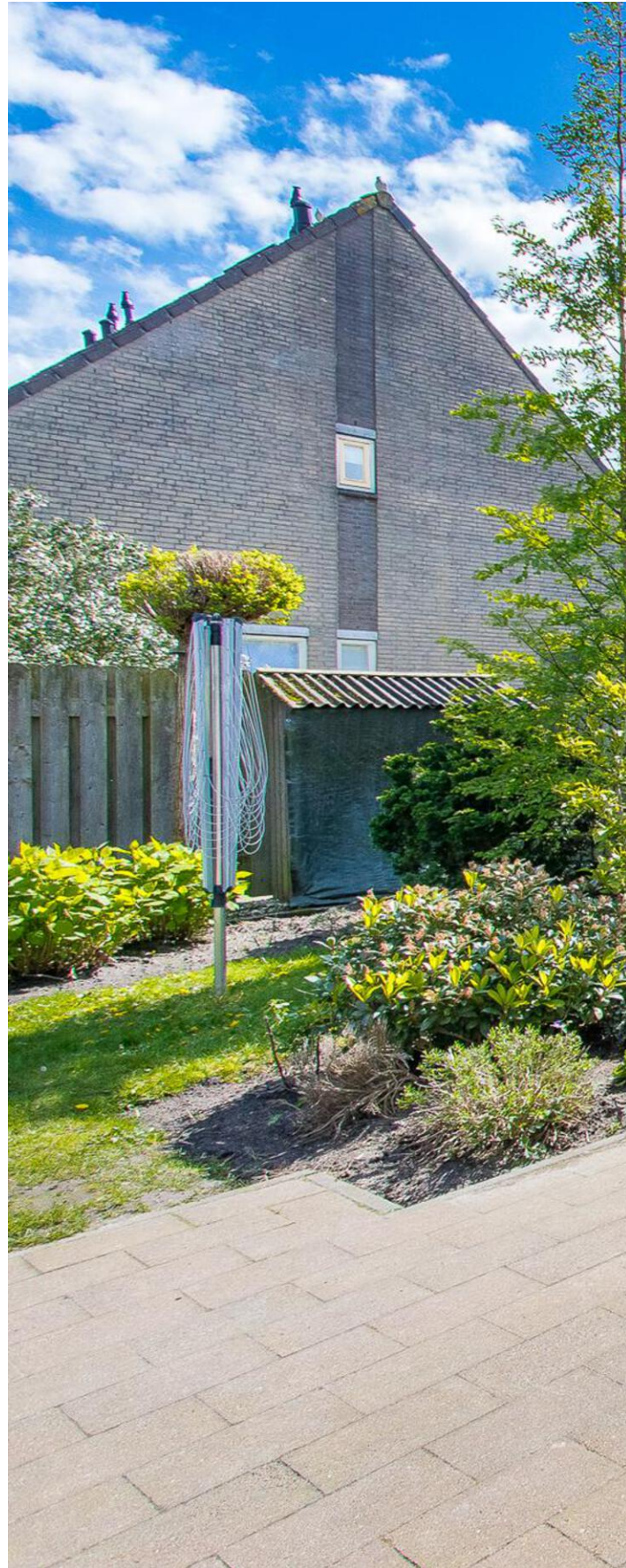
Fraai en comfortabel

Keurig onderhouden en verzorgde tweekapper, gelegen op een prettige locatie in een zeer kindvriendelijke omgeving. Aan de voorzijde is er een vrij uitzicht aanwezig. Recent is de aangebouwde garage bij de woning getrokken in de vorm van een keuken en bijkeuken. Dit levert vele meters extra woonruimte op.

De twee verdiepingen voorzien samen in vier ruime slaapkamers en een nieuwe, zeer complete, badkamer. Bij de woning behoort een fijne tuin met aan de voorzijde een eigen oprit. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en biedt veel privacy.

In de nabije omgeving bevinden zich genoeg extra parkeerplaatsen. Aan de achterzijde grenst de woning aan een woonerf met diverse groenstroken en speelvoorzieningen.

Vanaf deze locatie zijn de Werkendamse binnenvaarthaven, de rivier 'de Merwede' met voetveerverbinding richting Gorinchem en het dorpscentrum snel bereikbaar. Ook sportvoorzieningen, de jachthaven en het prachtige 'Nationaal Park de Biesbosch' bevinden zich op prima afstand van de woning. De ligging aan de rand van het dorp zorgt voor een snelle aansluiting op de A27 in de richtingen Breda en Utrecht.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1987

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 129 m²

Overige inpandige ruimte

ca. 0 m²

Externe bergruimte

ca. 7 m²

Inhoud

ca. 425 m³

Perceeloppervlakte

239 m²

Bijgebouw

Soort

berging

Oppervlakte

ca. 7 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

Vernieuwingen

2015

Dakkapel met rolluik achterzijde geplaatst

2018

Cv-ketel vervangen

2019

Plat dak dakkapel voorzijde vervangen

2020

Badkamer vernieuwd

2021

Keuken / bijkeuken gemaakt (in garage), plat dak vervangen

2022 / 2024

Buitenschilderwerk

2023

Nieuwe airco's geplaatst.

Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen

Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 10-03-2027

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
- Trapogang naar de 1e verdieping

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: spachtelputz
Plafond: spuitwerk



Begane grond

Toilet

- Voorzien van een wandcloset en een handwasfontein
- Ventilator gekoppeld aan de lichtsakelaar

Afwerking

Vloer: zwarte betegeling

Wanden: witte betegeling met sierrand

Plafond: spuitwerk





Begane grond

Woonkamer

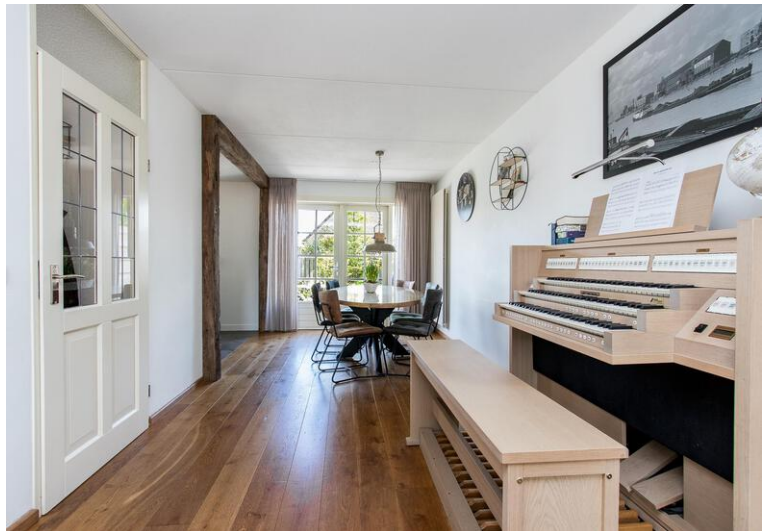
- L-vormige ruimte met zicht over de woonomgeving aan de voorzijde
- Tuindeuren aan de achterzijde
- Voorzien van een gashaard met ombouw
- Airconditioning aanwezig
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen

Wanden: stucwerk

Plafond: spuitwerk



Begane grond



Begane grond







Keuken

- Hoekopstelling in houtkleur, voorzien van hardstenen werkblad en 1½ spoelbak
- Ingebouwde hoge kast in groentint
- Voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vriezer, combi-oven, stoomoven, afwasmachine en twee bordenverwarmers
- Geeft toegang tot de bijkeuken

Afwerking

Vloer: taupekleurige betegeling
Wanden: stucwerk + diagonale betegeling
Plafond: stucwerk met spots

Begane grond



Bijkeuken

- Voorzien van diverse vaste kastuimtes
- Leuk zitje met tuinzicht
- Geeft toegang tot de achtertuin
- Voorzien van garderobe

Afwerking

Vloer: taupekleurige betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Eerste verdieping

Overloop

- Geeft toegang tot een badkamer en drie slaapkamers
- Uitgerust met airconditioning
- Vaste trap naar de 2e verdieping



Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk





Eerste verdieping

Badkamer

- Recent vernieuwde sanitaire ruimte
- Voorzien van een douche met rainshower, ligbad, badkamermeubel met dubbele waskom, wandcloset en cv-radiator
- Ingebouwde nis ten behoeve van spulletjes
- Uitgerust met een kunststof dakvenster

Afwerking

Vloer: taupekleurige gewerkte betegeling

Wanden: taupekleurige gewerkte betegeling

Plafond: stucwerk met spots



Eerste verdieping



Slaapkamer 1

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Voorzien van een dakkapel
- Fraai zicht op de achtertuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk



Eerste verdieping



Slaapkamer 2

- Aan de voorzijde van de woning gesitueerd, ruim slaapvertrek
- Voorzien van een dakkapel
- Zicht over de woonomgeving

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk + gips



Eerste verdieping



Slaapkamer 3

- Eveneens aan de voorzijde gelegen slaapvertrek
- Voorzien van gevelraam en dakvenster
- Vaste kastruimte onder het schuine dak

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk + gips



Tweede verdieping



Voorzolder

- Geeft toegang tot de vierde slaapkamer
- Voorzien van cv-installatie en airconditioning
- Wasmachine- en wasdrogeraansluitingen
- Open tot in de nok (hoogte ca. 2.66 meter)

Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang + structuurverf

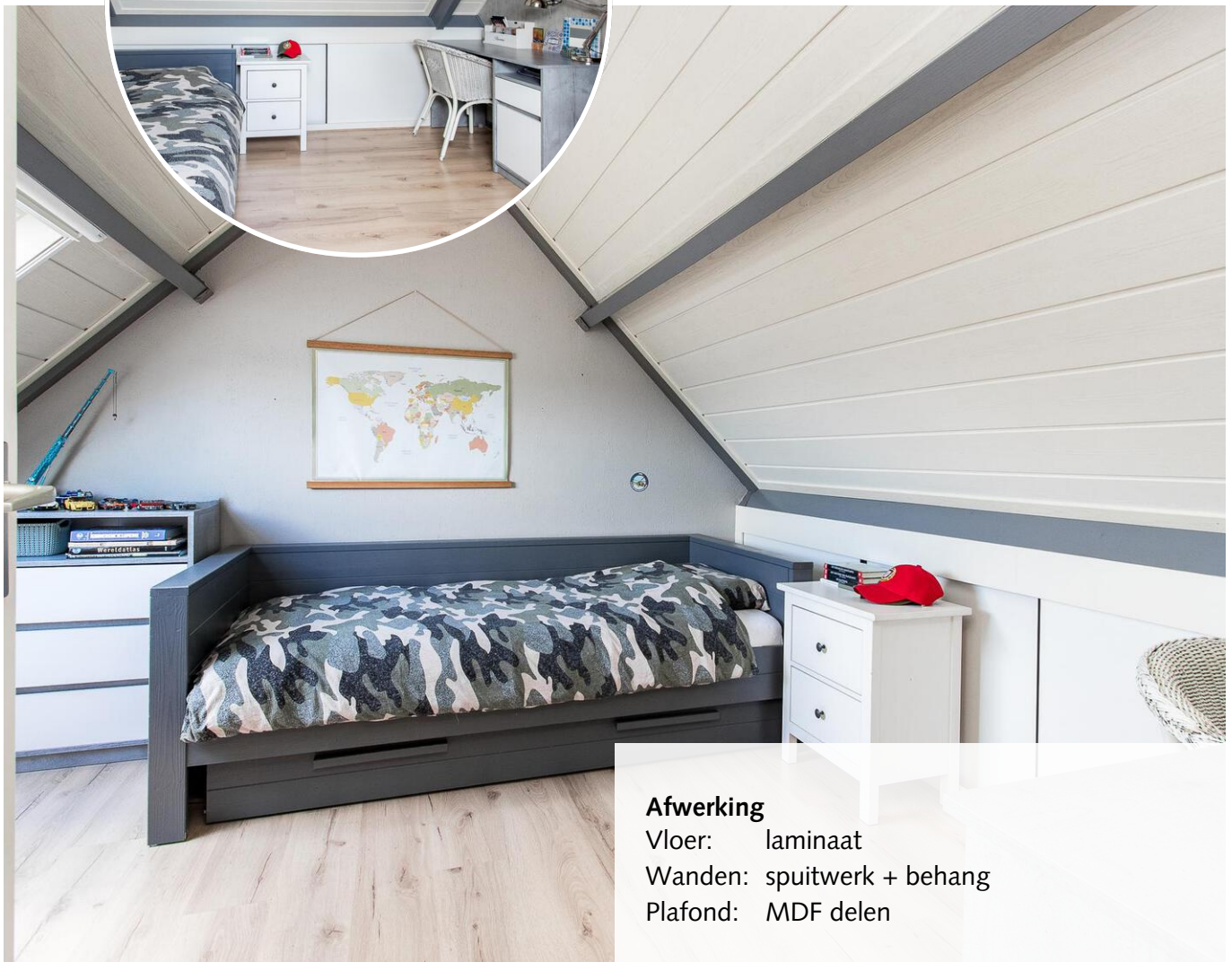
Plafond: dakplaten



Tweede verdieping

Slaapkamer 4

- Voorzien van een dakvenster aan de achterzijde
- Bergruimte achter het knieschot aan beide zijden
- Open tot in de nok



Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spuitwerk + behang

Plafond: MDF delen



Impressie van de voorzijde







Tuin

De voortuin, met eigen oprit, is voorzien van bestrating en beplanting. Via een pad en een poort is de achtertuin toegankelijk, die gesitueerd is op het zuidoosten.

De aanleg bestaat uit bestrating, gazon en beplanting. De tuin is voorzien van een plaatstalen berging en heeft een omheining van schuttingdelen.

Impressie van de achterzijde



Impressie van de omgeving







Impressie van de omgeving



Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren
Gevels
Dak
Kozijnen

De vloeren in de woning zijn van beton
metselwerk, kunststofdelen
zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking
houtwerk, kunststof (deels)

Bouwwijze schuur:

Vloer
Gevels
Dak
Kozijnen
Bijzonderheden
Afmetingen
binnenwerks

houtwerk
plaatstaal
zadeldak met plaatstaal
niet van toepassing
niet van toepassing
ca. 2.46 x 3.00 meter

Voorzieningen buiten:

- De woonkamer is aan de voorzijde uitgerust met rolluiken (bedienbaar met de hand)
- Verlichting aan de voorzijde van de woning
- Daklijst van de voormalige garage is aan de buitenzijde rondom voorzien van spots
- Elektrisch bedienbaar zonnescerm aan de achterzijde van de woning
- Wateraansluiting aan de achterzijde van de woning
- Slaapkamer 1 is uitgerust met een elektrisch bedienbaar rolluik

Isolatie:

Het dak, de gevels, vloer en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen.

Nutsvoorzieningen:

Aansluitingen op aardgas-, water- en elektral, telefoon alsmede op het gemeenteriool.
Aparte groep voor schuur, elektrische auto en aansluiting voor zonnepanelen.



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 12 groepen, een kookgroep en 4 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HRE, merk: Vaillant, bouwjaar: 2018)
- De keuken en bijkeuken zijn uitgerust met vloerverwarming
- De woonkamer, de overloop en de voorzolder zijn voorzien van 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 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	€	341,-
Waterschapslasten per jaar	€	466,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	367,-
Voorschot water per maand	€	88,-

* Huidig elektraverbruik is ca. 1.732 kWh op jaarbasis
Huidig gasverbruik is ca. 454 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.

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.



Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Werkendam
Sectie: P
Nummer: 779

Kadastrale kaart Uw referentie: Hofstedewonen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Werkendam	
25	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 779	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 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 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.



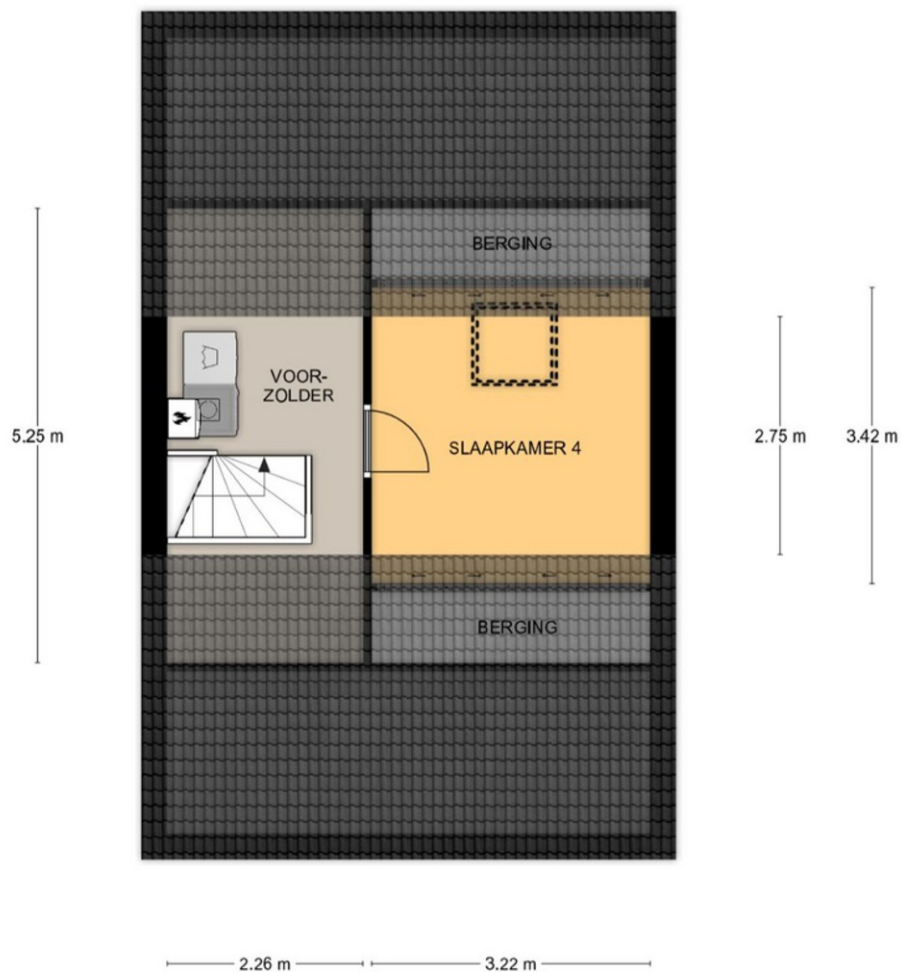
Plattegrond eerste verdieping



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



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.LaanvanWelgelegen25.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