

# Welkom bij

## Werkina 50 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 395.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN



# Rustige, vrije locatie

Deze tweekapper, die is gelegen op een heerlijk rustige locatie aan de rand van het dorp, wacht op een eigenaar die van aanpakken weet. De woning verdient met recht een opwaardering richting de huidige wooneisen. Ook zijn er flinke stappen te maken op het gebied van verduurzaming. Groot voordeel is dat je de woning geheel naar je eigen wensen kunt afwerken.

De enorme voortuin beschikt over een royale oprit richting de twee bijbehorende garages. Een derde (dubbele) garage is eventueel tegen meerprijs beschikbaar. De achtertuin is netjes en biedt veel privacy.

Dankzij de ligging op de hoek van de straat heb je hier een fraai en ruimtelijk uitzicht over de omgeving. Afgezien van bestemmings- en fietsverkeer zal hier weinig passeren; een fijne plek voor als je op zoek bent naar niet teveel drukte.

In de directe omgeving bevinden zich het gemeentelijke openluchtzwembad, een supermarkt en diverse sportverenigingen. Scholen, de gezellige winkelstraat en alle andere dorpsvoorzieningen zijn goed per fiets bereikbaar. De ligging zorgt ervoor dat je in een mum van tijd uit het dorp bent. Ook de aansluitingen op het openbaar vervoer en de A27 in de richtingen Breda en Utrecht zijn goed te noemen.





# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1970

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 111 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte

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

Gebouwgebonden buitenruimte

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

Externe bergruimte

ca. 44 m<sup>2</sup> (38 m<sup>2</sup> extra is optioneel)

Inhoud

ca. 360 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

302 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort

garage 1, garage 2, garage 3 (tegen meerprijs)

Oppervlakte

garage 1 ca. 22 m<sup>2</sup>, garage 2 ca. 21 m<sup>2</sup>,  
garage 3 (optioneel) ca. 38 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

1

## Vernieuwingen

2018

Zinken goten vernieuwd

2019

Rolluiken voor- en zijkant woonkamer,  
afwasmachine vervangen (losstaand model)

2021

Buitenschilderwerk (gedeeltelijk)

2023

Kookplaat vernieuwd

## Parkeren

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

## Energieprestatiecertificaat

Energie label E, geldig tot 26-04-2034

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



---

# Begane grond

---

## Entree

- Voorzien van vaste kast en meterkast
- Geeft toegang tot woonkamer, keuken en het toilet

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf

Plafond: gips





---

# Begane grond

---



## Toilet

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

### Afwerking

Vloer: grijs / crème gewerkte betegeling

Wanden: wit hoogglans betegeling + stucwerk

Plafond: stucwerk





---

# Begane grond

---



## Woonkamer

- Doorzon woonvertrek, met zicht over de omgeving en toegang tot de achtertuin
- Voorzien van airconditioning en rookkanaal

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: structuurverf

Plafond: gips





---

# Begane grond

---

## Keuken

- Voorzien van eenvoudig rechte opstelling met kunststof werkblad en 1½ spoelbak
- Wasmachine- en wasdrogeraansluitingen



- Uitgerust met een afzuigkap, inductiekookplaat, afwasmachine (los), koel-/vriescombinatie (los)
- Geeft toegang tot de achtertuin
- Bereikbaar via entree en woonkamer

### Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: spachtelputz

Plafond: stucwerk





---

# Eerste verdieping

---

## Overloop

- Voorzien van een aparte toiletruimte
- Geeft toegang tot de badkamer en drie slaapkamers
- Vaste trap naar de 2e verdieping



### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: structuurverf + stucwerk

Plafond: gips



---

# Eerste verdieping

---

## Badkamer

- Voorzien van een douche en een badkamermeubel met spiegel
- Ventilatie via een uitzetraam en ventilator

### Afwerking

Vloer: blauwe betegeling

Wanden: lichtgrijs gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: kunststofdelen





---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---

## Slaapkamer 2

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht over de achtertuin

### Afwerking

Vloer: tapijttegels

Wanden: glasweefselbehang

Plafond: gips





---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen slaapvertrek met een prima afmeting
- Tuinzicht

### Afwerking

Vloer: tapijttegels

Wanden: behang

Plafond: gips



---

# Tweede verdieping

---



## Voorzolder

- Voorzien van cv-ketel en klein dakvenster
- Geeft toegang tot de vierde slaapkamer
- Open tot in de nok (hoogte ca. 2.93 meter)

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: houten delen met balken







The image shows a bright, empty bedroom with a gabled ceiling. A large white-framed window is set into the gable end, offering a view of trees and a neighboring house. The walls are covered in light-colored wallpaper, and the ceiling is made of white plasterboard with visible joints. A white door is partially visible on the right side. The floor is covered with a blue carpet. Sunlight streams in from the window, creating a bright patch on the carpet. A white power cord is visible on the floor near the window.

## Slaapkamer 4

- Ruime slaapkamer met veel daglicht dankzij de gevelramen
- Bergingen aan beide zijden
- Open tot in de nok

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: gips



# Impressie van de voorzijde





# Impressie van de achterzijde













# Bijzonderheden

## **Bouwwijze woning:**

Vloeren

De vloer van de begane grond is deels van beton en deels van hout. De 1e en 2e verdieping hebben houten vloeren

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen

Kozijnen

houtwerk

## **Bouwwijze garage 1:**

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, kanteur en loopdeur

Afmetingen

binnenwerks

ca. 6.70 x 3.34 meter

## **Bouwwijze garage 2:**

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

niet van toepassing

Bijzonderheden

elektra, kanteur

Afmetingen

binnenwerks

ca. 6.70 x 3.16 meter

## **Bouwwijze garage 3:**

(optioneel)

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

geen eigen elektra, dubbele afmeting, kanteur, loopdeur

Afmetingen

binnenwerks

ca. 5.78 x 6.56 meter





---

# Bijzonderheden

---

## Voorzieningen buiten:

- De voor- en achterzijde van de woning zijn uitgerust met verlichting en elektrapunten
- Wateraansluiting aanwezig aan de achtergevel
- De ramen aan de voorzijde en zijkant van de woonkamer zijn uitgerust met rolluiken (deels bedienbaar met de hand, deels elektrisch bedienbaar)
- Aan de achterzijde van de woning is een zonnescherm geplaatst (bedienbaar met de hand)

## Isolatie:

De woning is grotendeels uitgerust met isolerende beglazing.

## Nutsvoorzieningen:

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

## Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 4 groepen, een kookgroep en 1 aardlekschakelaar
- Cv-installatie (merk: Remeha, type: Avanta, bouwjaar: onbekend)
- De woonkamer is voorzien van airconditioning

## Schilderwerk:

buiten: redelijk

binnen: matig

## 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                | € | 333,- |
| Waterschapslasten per jaar                       | € | ,-    |
| Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand | € | 375,- |
| Voorschot water per maand                        | € | 16,-  |

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

## **Garages**

Bij de woning behoren twee garages die beide via de oprit toegankelijk zijn. Optioneel en tegen meerprijs is een derde (dubbele) garage beschikbaar. Deze garage bevindt zich direct achter de andere twee garages en is te bereiken via het achtergelegen plein.

## **Astbest mogelijk**

Het is mogelijk dat het zeil in de bergruimtes op de tweede verdieping asbesthoudende stoffen bevat.

## **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:** R  
**Nummers:** 753, 2299 (optioneel)



Kadastrale situatie van het betreffende perceel en het perceel van de optionele derde garage.  
(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

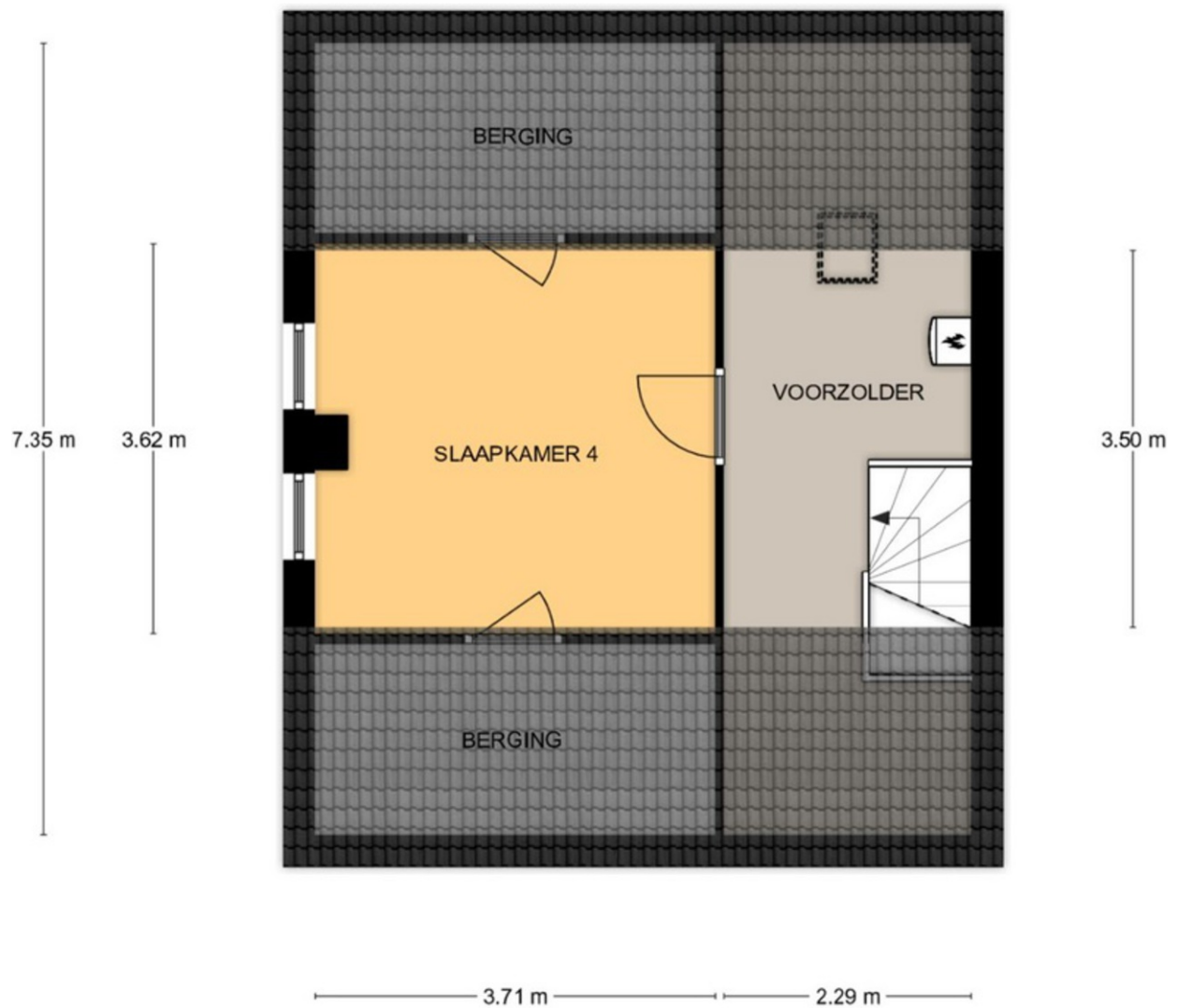


Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.





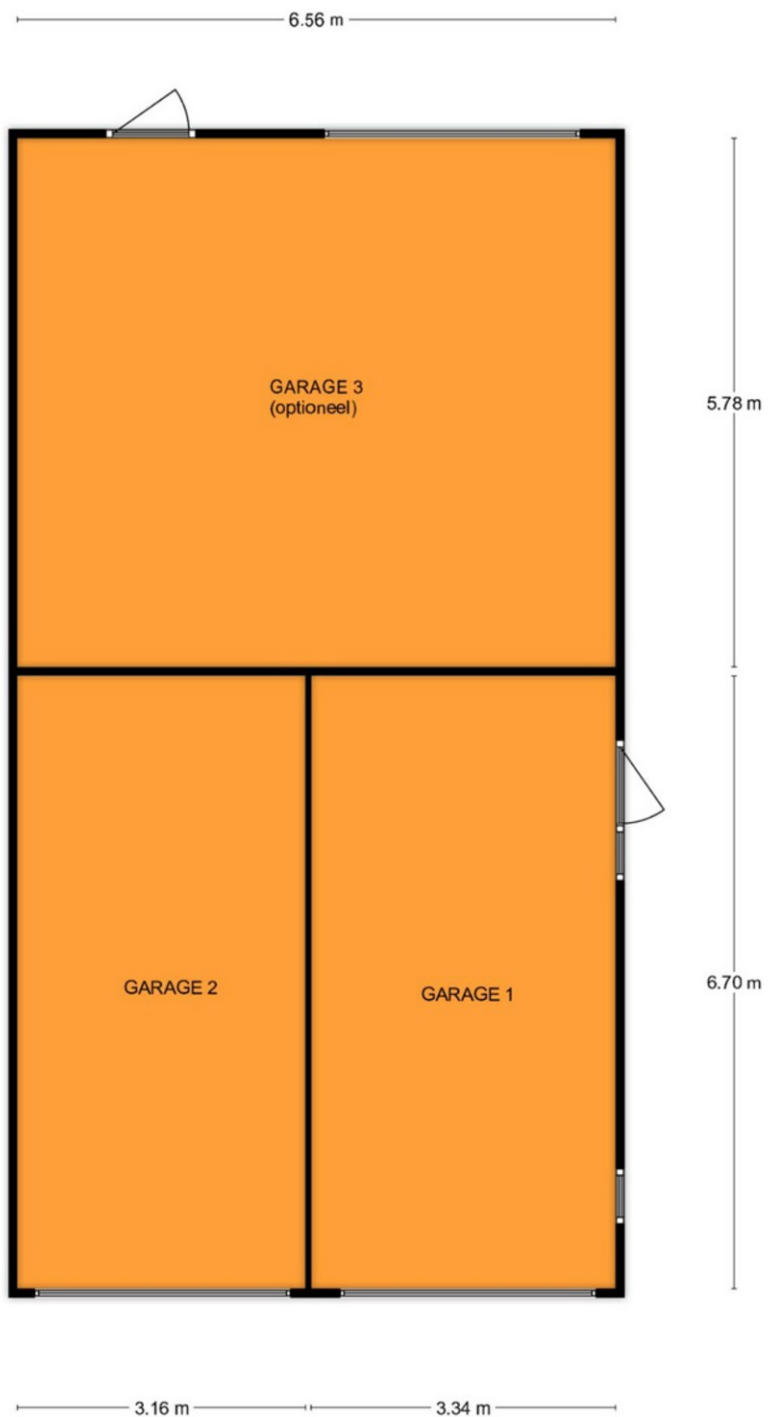
# Plattegrond tweede verdieping



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



# Plattegrond bijgebouwen



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.Werkina50.nl](http://www.Werkina50.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