

# Welkom bij

## 't Eiland 4 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 765.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

# Giethoorn in 't klein

Deze royale en bijzonder vormgegeven villa wordt gekenmerkt door een markant torentje met veel glas aan de voorzijde. Aan twee zijden omgeven door water heb je hier het echte eilandgevoel, wat de straatnaam al doet vermoeden. De watergangen hebben wel wat weg van het bekendste waterdorp van Nederland.

De woning biedt ruime en praktische vertrekken en is aan de achterzijde voorzien van een heerlijke serre richting de tuin. Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond is dit aanbod levensloopbestendig. Op de eerste verdieping bevinden zich nog drie heerlijke slaapkamers en een tweede badkamer. Ook vind je hier een dakterras met een fraai uitzicht. Naast de aanwezige garage zorgt ook de flinke, via vlizotrap bereikbare, zolder voor veel bergruimte.

Basisscholen, de bibliotheek, een zorgcentrum, een supermarkt en sportvoorzieningen bevinden zich allen op korte afstand van de woning, met dank aan de situering middenin het dorp. Ook het gezellige centrum is makkelijk bereikbaar.

In het dorp kun je heerlijk wandelen en fietsen langs de rivier 'de Merwede', waar je ook het voetveer richting Hardinxveld of de binnenstad van Gorinchem kunt nemen. Ook in het aangrenzende 'Nationaal Park de Biesbosch' kun je genieten van de prachtige natuur en op alle mogelijke manieren ontspannen of juist actief bezig zijn.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1995

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 177 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte

ca. 22 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 9 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte

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

Inhoud

ca. 640 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

589 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort

garage

Oppervlakte

ca. 14 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Aantal badkamers

2

## Vernieuwingen

2018

Buitenschilderwerk

2022

Vaatwasser en magnetron vervangen

2024

Rookmelders geplaatst, cv-ketel vervangen

## Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

## Energieprestatiecertificaat

Energielabel C, geldig tot 19-02-2036

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



---

# Begane grond

---

## Entree

- Ontvangstruimte met toilet en meterkast
- Geeft toegang tot de woonkamer, de 1e slaapkamer en de verdieping

### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: schoonmetselwerk + spachtelputz

Plafond: stucwerk



---

# Begane grond

---



## Toilet

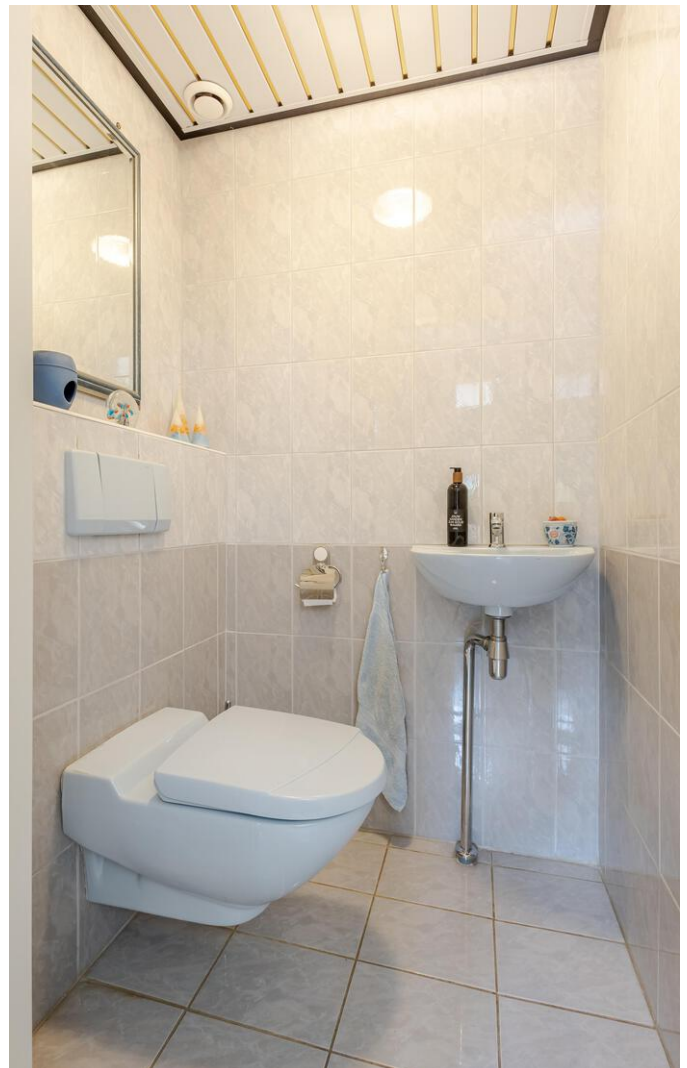
- Uitgerust met een wandcloset en een handwasfonteinje
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: (licht)grijs gewerkte betegeling

Plafond: aluminium delen met messing groef





---

# Begane grond

---

## Living

- Heerlijke woonkamer met twee zithoeken
- Geweldige serre met tuinzicht aan de achterzijde
- Schuifpui richting de tuin
- Uitgerust met een sfeervolle houtkachel
- Toegang richting de eetkeuken

### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: behang + spachtelputz

Plafond: stucwerk (deels met spots) + glazen delen



---

# Begane grond

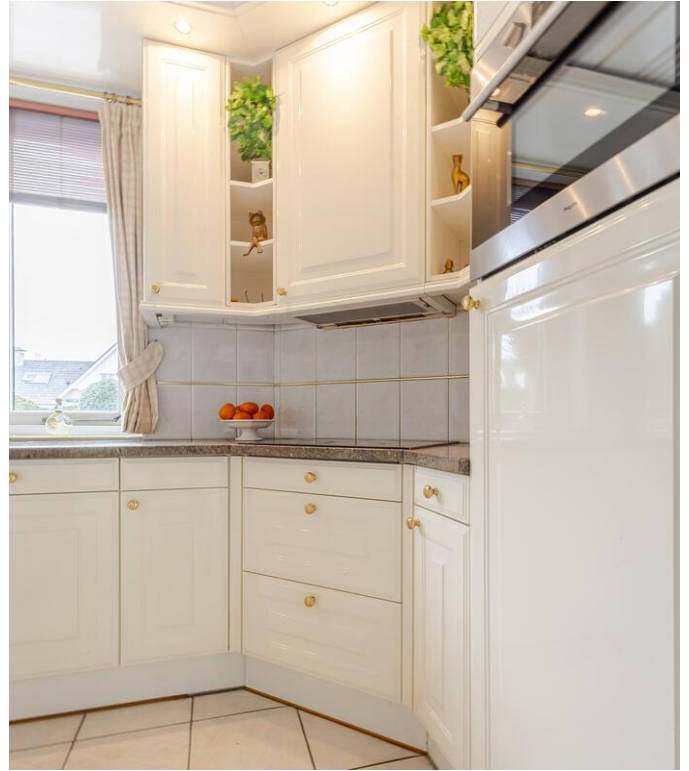
---



---

# Begane grond

---



**OMA**  
voor de wereld ben je  
EEN GEWOONE VROUW  
**MAAR VOOR ONS**  
**BEN JE DE WERELD**



SIEMENS



## Eetkeuken

- Hoekkeuken met lichte frontjes en een granieten werkblad met 1½ spoelbak
- Voorzien van koelkast, magnetron, afzuigkap, keramische kookplaat en vaatwasser
- Vast tafelblad met dezelfde kleur graniet
- Geeft toegang tot de bijkeuken

### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: spachtelputz

Plafond: aluminium delen met messing groef

---

# Begane grond

---



## Bijkeuken

- Praktische ruimte die fungeert als de doorgang tussen de keuken en het portaal
- Witgoedaansluitingen aanwezig

### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: betegeling + spachtelputz

Plafond: gips



---

# Begane grond

---



## Portaal

- Voorzien van cv-ketel
- Geeft toegang tot de garage, de bijkeuken en de achtertuin

### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: kalkzandsteen

Plafond: gips



# Begane grond

## Garage

- Inpandige ruimte met een fijne lichtinval
- Voorzien van elektra, verwarming en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur
- Loopdeur richting de voortuin



### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling  
Wanden: kalkzandsteen  
Plafond: gips



---

# Begane grond

---



## Slaapkamer 1

- Fijne slaapruijnte op de begane grond
- Geeft zicht over de woonomgeving
- Toegang tot eigen badkamer

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: MDF delen







---

# Begane grond

---



## Badkamer 1

- Zeer complete ruimte voorzien van een ligbad, douche, badkamermeubel met veel kastruimte, designradiator en een inbouwkast
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: (licht)grijs gewerkte betegeling

Plafond: aluminium delen met messing groef



---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---

## Overloop

- Het torentje met veel glas geeft een bijzondere uitstraling aan deze ruimte
- Geeft toegang tot een toilet, 2e badkamer, 3 slaapkamers en een dakterras
- Vlizotrap naar bergzolder



### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: schoonmetselwerk + spachtelputz

Plafond: systeemdelen



---

# Eerste verdieping

---



## Toilet

- Uitgerust met een wandcloset
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: zwart gewerkte betegeling

Wanden: lichtgrijs gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: kunststofdelen



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 2

- Fijne kamer voorzien van een gevelraam en een dakvenster voor ruim voldoende daglicht

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: systeemdelen



---

# Eerste verdieping

---



## Badkamer 2

- Voorzien van een ligbad met douchewand, een badkamermeubel met wastafel en een designradiator
- Deze ruimte wordt mechanisch geventileerd

### Afwerking

Vloer: zwart gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling met sierrand

Plafond: kunststofdelen met spots



---

# Eerste verdieping

---

## Slaapkamer 3

- Eveneens een ruime slaapkamer voorzien van gevelramen en een dakvenster
- Geeft toegang tot het dakterras

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: systeemdelen



---

# Eerste verdieping

---



## Dakterras

- Kwartrond dakterras dat toegankelijk is via de overloop en vanuit de 3e/4e slaapkamer
- Geeft een fraai zicht over de omgeving

### Afwerking

Vloer: betontegels

Wanden: metselwerk



# Eerste verdieping

## Slaapkamer 4

- Riante slaapruijnte met directe toegang tot het dakterras
- Mooi uitzicht richting de voorzijde



### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: systeemdelen



---

# Tweede verdieping

---



## Bergzolder

- Ruime bergzolder die bereikbaar is via een vlizotrap
- Nokhoogte ca. 1.87 meter

### Afwerking

Vloer: tapijt  
Wanden: stucwerk  
Plafond: dakplaten



# Impressie van de voorzijde



# Impressie van de achterzijde







## Tuin

De fraaie tuin loopt geheel rond de woning en is heel divers aangelegd met bestrating, vele soorten beplanting en gazon.

Aan de voorzijde is er een eigen oprit aanwezig. In de achtertuin kun je heerlijk genieten van de zon en het uitzicht.

De waterkant, waar je ook kunt zitten, is bereikbaar via twee trapjes vanuit de tuin.

De tuin is gedeeltelijk omgeven door hagen.



# Impressie van de omgeving



# Impressie van de omgeving



---

# Impressie van de omgeving

---



---

# Bijzonderheden

---

## **Bouwwijze woning:**

Vloeren

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

Gevels

metselwerk, trespas

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking, glazen delen (serre)

Kozijnen

houtwerk

## **Bouwwijze garage:**

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, verwarming, elektrische sectionaaldeur, loopdeur

Afmetingen

ca. 5.66 x 2.53 meter

## **Voorzieningen buiten:**

- Wateraansluitingen aan de voorgevel van garage en aan de achtergevel van de woning
- Verlichting boven de voordeur en aan de gevel
- Beregeningsinstallatie in de tuin
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achterzijde van de woning

## **Isolatie:**

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

## **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, een kookgroep en 1 aardlekschakelaar
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Tzerra, bouwjaar: 2024)
- De gehele begane grond (met uitzondering van de slaapkamer) is voorzien van vloerverwarming
- De woning is uitgerust met een centraal stofzuigsysteem

## **Schilderwerk:**

buiten: goed

binnen: goed

## **Beschoeiing**

De beschoeiing langs de waterkant is in eigendom van de gemeente en is circa 2 jaar geleden geheel vernieuwd.

## **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	€	536,-
Waterschapslasten per jaar	€	224,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	276,-
Voorschot water per maand	€	12,-

- \* Huidig gasverbruik is ca. 2.770 m<sup>3</sup> op jaarbasis
- Huidig elektraverbruik is ca. 2.346 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gebruiksgegevens zijn gebaseerd op een eenpersoonshuishouden.

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

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

**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:** O  
**Nummer:** 2266



Kadastrale situatie van het betreffende perceel.  
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)



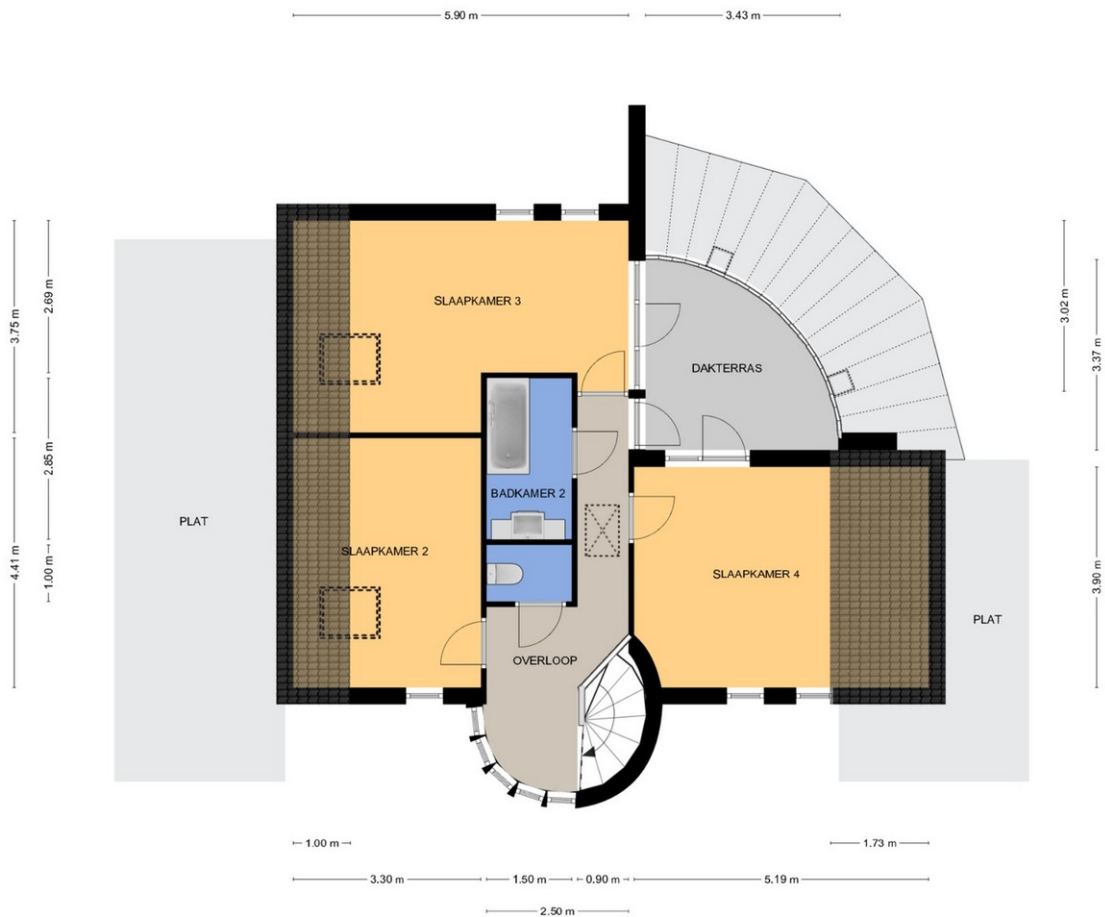
# Plattegrond begane grond



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



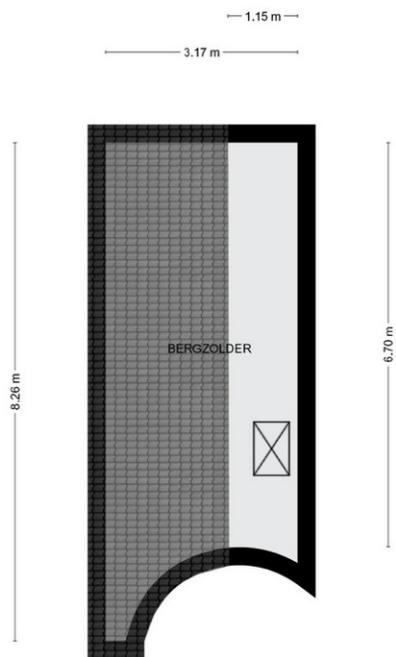
# Plattegrond eerste verdieping



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 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.

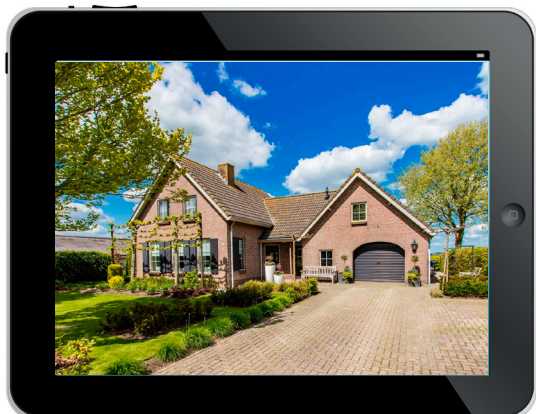
## **Vraagprijs:**

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 - 505124 

E [werkendam@hofstedemakelaardij.nl](mailto:werkendam@hofstedemakelaardij.nl)

### *Volg ons:*



Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.



[instagram.com/  
hofstedemakelaardijwerkendam](https://www.instagram.com/hofstedemakelaardijwerkendam)

# Maak kennis met Hofstede Werkendam



Kimberly de Kluijver-Boom  
Directeur



Karin Pörtzgen-Pruijssen  
NVM-makelaar



Marlies Sterrenburg-Verhagen  
Office Manager / A-RMT



Suze de Koster-Slinger  
Commercieel medewerker



Carola Terlouw-Sterrenburg  
Administratief medewerker



## 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.tEiland4.nl](http://www.tEiland4.nl)





*De makelaar die wérkt!*

- ✓ 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

---

Meerkerk | Sliedrecht | Veen | Waalwijk | Werkendam-Gorinchem | Zaltbommel