

Welkom bij

Hoogstraat 20 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 385.000 k.k.

Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Hart je centrum

Compleet gerenoveerd en modern instapklaar appartement in de Werkendamse winkelstraat. De woning is gelegen op de begane grond en beschikt over een leuke buitenruimte. Een ideale starters- of levensloopbestendige woning!

De gehele woning is 'als nieuw' en oogt strak en smetteloos. De ruime woonkamer biedt zicht op de winkels en heeft hier ook een toegangsdeur, hoewel de eigenlijke entree te bereiken is via de steeg aan de zijkant van de woning. De open keuken maakt het geheel zeer ruimtelijk. Verder beschikt de woning over een fraaie badkamer en twee slaapvertrekken.

Via de tweede slaapkamer kom je in de knusse eigen tuin, waar je heerlijk en in alle rust kunt genieten van de zon.

Voor je dagelijkse boodschappen loop je makkelijk de winkelstraat op en neer of sta je in twee minuten bij de supermarkt. Overige dorpsvoorzieningen als sportfaciliteiten, basisscholen, zorgverleners en het gemeentelijke zwembad bevinden zich op fietsafstand.

Op een steenworp afstand stroomt de rivier 'de Merwede', waar je het voetveer richting Boven-Hardinxveld of de binnenstad van Gorinchem kunt nemen. Vanaf de dijk geniet je van prachtige panorama's. Ook kun je in deze omgeving fijn wandelen en fietsen, waarbij een rondje 'Biesbosch' een zeer aantrekkelijke optie is.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis
Bouwjaar

appartement
1950

Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte
Overige inpandige ruimte
Gebouwgebonden buitenruimte
Externe bergruimte
Inhoud
Perceeloppervlakte

ca. 95 m²
ca. 0 m²
ca. 0 m²
ca. 3 m²
ca. 332 m³
0 m²

Bijgebouw

Soort
Oppervlakte

berging
ca. 3 m²

Vertrekken

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers

3
2
1

Vernieuwingen

2024
2024/2025

Gevel appartement gereinigd
Volledige renovatie van het appartement (onder andere de elektrische installatie vervangen, alles gestuct, badkamer vernieuwd, keuken vervangen, buitenschilderwerk gedaan)
Zadeldak gehele complex vervangen

2025

Parkeren

Energieprestatiecertificaat

Op openbare parkeerplaatsen nabij de woning
Energie label C, geldig tot 22-10-2034

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



Indeling appartement



Entree

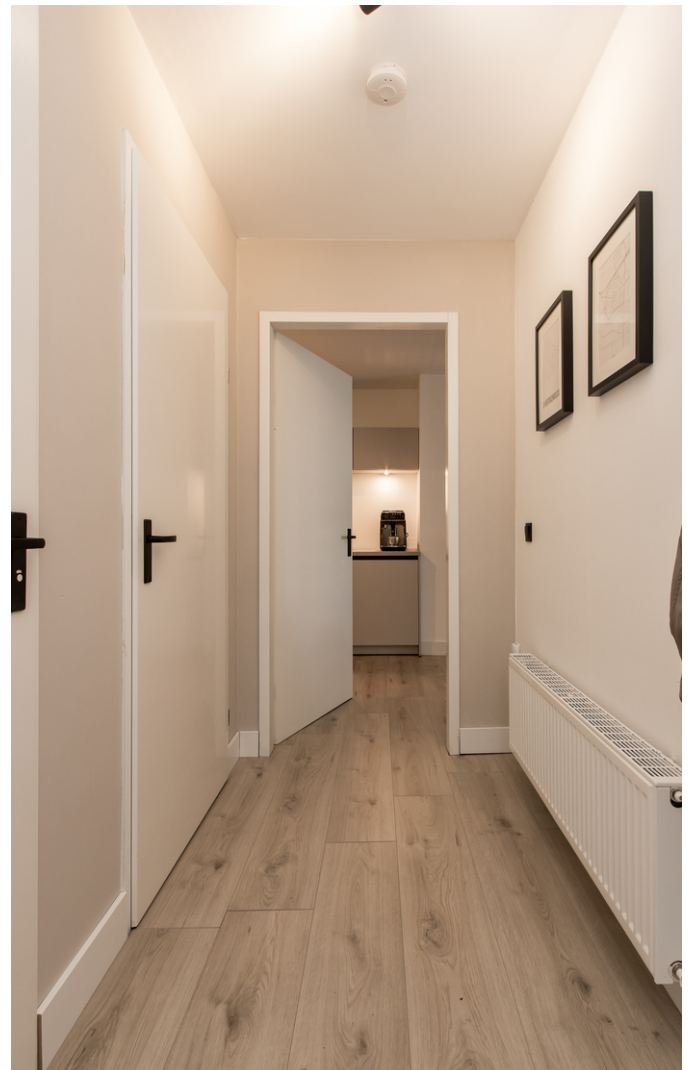
- Bevindt zich aan de zijkant van de woning
- Voorzien van toilet en cv-ruimte/berging
- Geeft toegang tot de keuken/woonkamer

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Indeling appartement



Toilet

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

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: grijs gewerkte betegeling

Plafond: stucwerk





Indeling appartement

Woonkamer

- Gelegen aan de voorzijde van de woning
- Geeft zicht op de winkelstraat
- Voorzien van de meterkast
- Open verbinding met de keuken

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk + lattenwand

Plafond: stucwerk



Indeling appartement



Indeling appartement





INVENTUM



Keuken

- Rechte greeploze keuken in lichte afwerking
- Kunststof werkblad met enkele spoelbak
- Uitgerust met een designmodel afzuigkap, inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie, combi-oven en een afwasmachine
- Toegang tot de badkamer en 2 slaapkamers

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk





Badkamer

- Voorzien van een inloopdouche met rainshower, badkamermeubel met wastafel, spiegel met verwarming en verlichting, designradiator en witgoedaansluitingen
- Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling

Wanden: grijs gewerkte betegeling

Plafond: stucwerk

Indeling appartement



Indeling appartement



Slaapkamer 1

- Fijn slaapvertrek dat aan de achterzijde van de woning is gelegen
- Geeft zicht op de tuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Indeling appartement



Slaapkamer 2

- Compacte slaapkamer die momenteel in gebruik is als werkkamer
- Geeft toegang tot de achtertuin

Afwerking

Vloer: laminaat

Wanden: stucwerk

Plafond: stucwerk



Impressie van de voorzijde



Impressie van de voorzijde



Impressie van de achterzijde







Tuin

Bij deze woning hoort een knusse tuin die is aangelegd met bestrating en kunstgazon. Je kunt hier heerlijk rustig en privé in het zonnetje zitten. Er is een kleine metalen berging aanwezig (fietsen passen hier precies in). De tuin is omheind met schuttingdelen en heeft een poort richting de brandgang.

Bijzonderheden

Bouwwijze woning:

Vloeren

De vloer in de woning is van beton

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen (betreft het gehele pand), plat dak met bitumineuze bedekking (aanbouw begane grond)

Kozijnen

houtwerk

Bouwwijze berging:

Vloer

kunstgazon

Gevels

plaatmateriaal

Dak

zadeldak met plaatmateriaal

Kozijnen

metaal

Bijzonderheden

geen

Afmetingen

binnenwerks

ca. 2.25 x 1.50 meter

Voorzieningen buiten:

- Brievenbus aan de voorgevel
- Verlichting aan de achtergevel en aan de schutting in de tuin

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen. Ook de vloer van de begane grond is voorzien van isolatie.

Nutsvoorzieningen:

Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool. Er is tevens een glasvezelaansluiting aanwezig.



Bijzonderheden

Installaties:

- Elektrische installatie, in woonkamer, is uitgerust met 8 groepen 3 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (HR, merk: Remeha, type: Avanta Ace 28c, bouwjaar: 2024)
- In de woning is een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd (merk: Itho Daalderop, bouwjaar: 2024)

Schilderwerk:

buiten: goed

binnen: goed

Recht van overpad

Er is een recht van overpad (erfdienstbaarheid) gevestigd ten gunste van het heersende erf (Hoogstraat 20) en ten laste van de steeg (perceel O 312 en O 2441). Via de steeg wordt de openbare weg (Hoogstraat) bereikt.

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	€	235,-
Waterschapslasten per jaar	€	376,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	* 121,-
Voorschot water per maand (via de VVE-bijdrage)	€	15,-
Servicebijdrage VVE per maand (inclusief het voorschot water!)	€	74,-

* Huidig gasverbruik is ca. 545 m² op jaarbasis
Huidig elektraverbruik is ca. 837 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gegevens zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden.

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 circa 76 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.

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: O
Nummer: 2443 (appartementenrecht A1)



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



Plattegrond appartement



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.

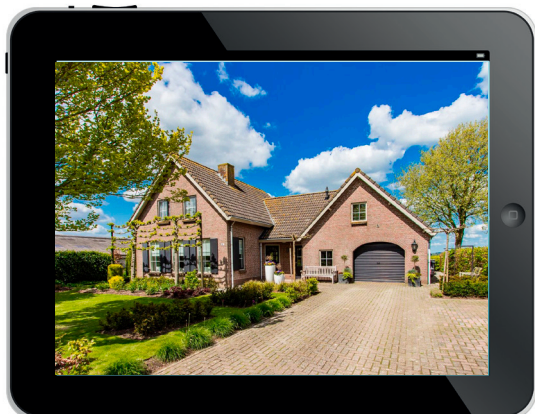
Vraagprijs:

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

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



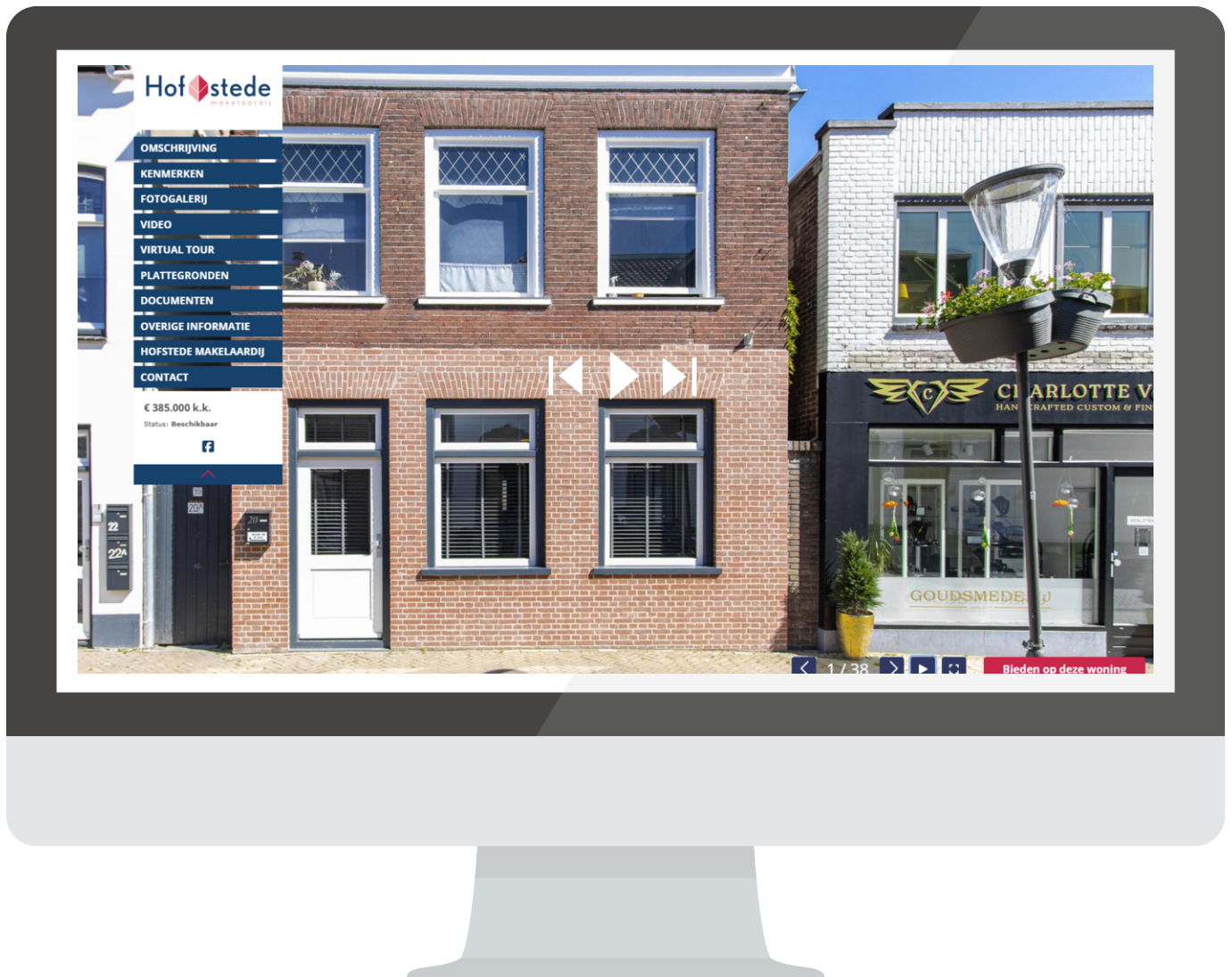
Marlies Sterrenburg-Verhagen
Office Manager / A-RMT



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.Hoogstraat20.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