

# Welkom bij

## Graaf van Hornelaan 18 te WERKENDAM



Vraagprijs: € 450.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

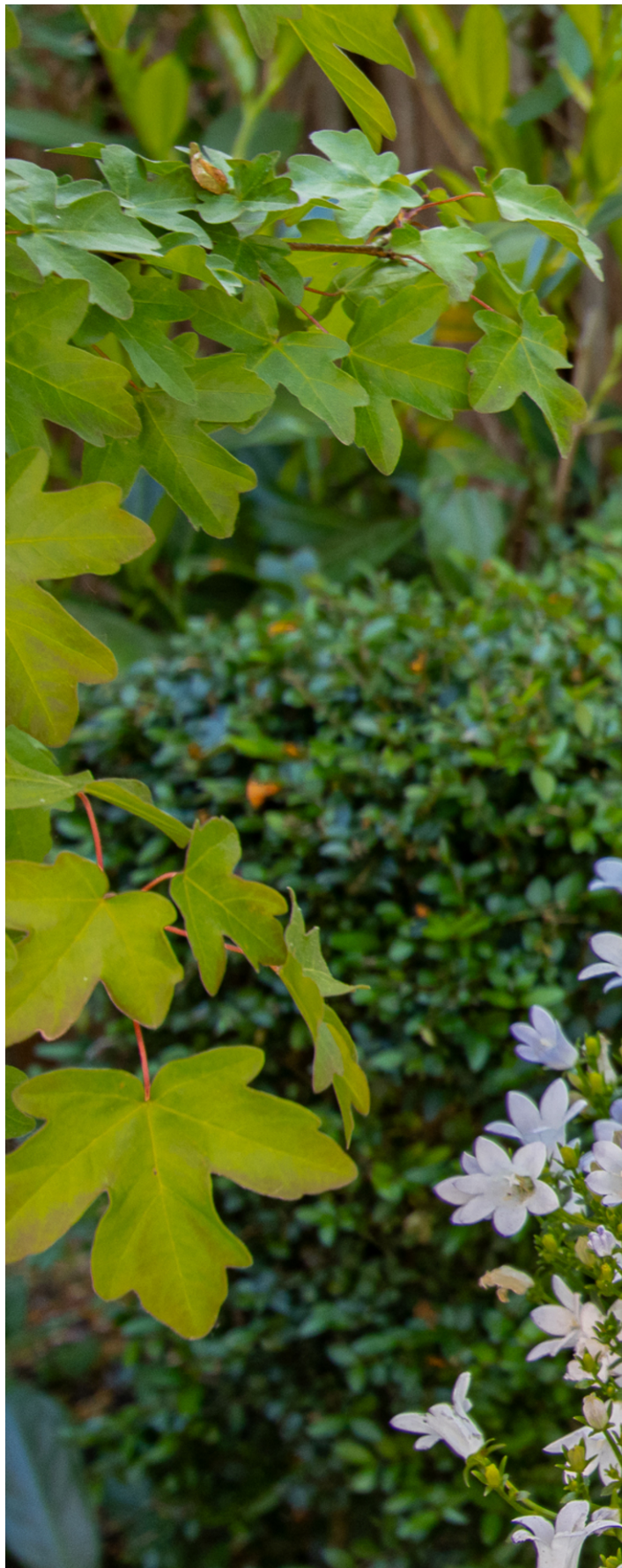
# Genieten van rust en ruimte

De ligging van deze keurige uitgebouwde tweekapper met garage en zongerichte tuin is uitermate rustig. De omgeving is ruimtelijk opgezet met aan beide zijden van de weg groenstroken en trottoirs, waardoor je een heerlijk vrij gevoel krijgt.

Zowel de woonkamer als de keuken is flink uitgebouwd, wat veel extra woonruimte heeft opgeleverd. Zo heeft de woonkamer nu heerlijke tuindeuren en is de keuken een echte woonkeuken geworden die meteen toegang geeft tot de ruime garage. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een up-to-date badkamer. Via een vaste trap is de zolder bereikbaar die voornamelijk dienst doet als bergruimte.

Aan de voorzijde van de garage bevindt zich een fijne eigen oprit. De groen aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten en garandeert dan ook veel zonuren. Dankzij meerdere terrassen kun je hier altijd wel in plekje in de zon of de schaduw vinden.

Op loopafstand zijn een gemeentelijk buitenzwembad, sportvoorzieningen en een centrum met zorgverleners en apotheek te vinden. Het gezellige dorpscentrum en diverse supermarkten bevinden zich op fietsafstand. De ligging van het dorp langs de rivier 'de Merwede' en grenzend aan 'Nationaal Park de Biesbosch' is ideaal. Je kunt hier fraai fietsen of wandelen en optimaal genieten van de natuur.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1965

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

ca. 99 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte

ca. 23 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

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

Externe bergruimte

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

Inhoud

ca. 413 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

247 m<sup>2</sup>

## Bijgebouw

Soort

garage

Oppervlakte

ca. 17 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Aantal badkamers

1

## Vernieuwingen

2020

Badkamer vernieuwd, schuine dak van de woning vernieuwd (pannen + isolatie), 2 dakvensters zolder vervangen, cv-ketel vervangen, spouwmuurisolatie

## Parkeren

Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

## Energieprestatiecertificaat

Energielabel B, geldig tot 22-05-2036

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



---

# Begane grond

---

## Entree

- Ontvangstruimte met kelderkast en toilet
- Geeft toegang tot de keuken
- Trap naar de 1e verdieping



### Afwerking

Vloer: bont gekleurde betegeling

Wanden: spachtelputz

Plafond: spuitwerk + plaatmateriaal



---

# Begane grond

---



## Toilet

- Uitgerust met een wandcloset
- Ventilatie via een afzuigstelsel

### Afwerking

Vloer: bont gekleurde betegeling

Wanden: crème betegeling met sierrand

Plafond: spuitwerk + plaatmateriaal







## Woonkamer

- Ruime uitgebouwde woonkamer
- Geeft zicht over de omgeving
- Tuindeuren aan de achterzijde
- Toegverbinding met de ruime keuken

### Afwerking

Vloer: donkergekleurde betegeling

Wanden: spachtelputz

Plafond: schuurwerk met spots

---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---





---

# Begane grond

---

## Keuken

- Royale uitgebouwde keuken
- Voorzien van een handgemaakte hoekopstelling en een hoekkastje in landelijke stijl
- Veel laden aanwezig, zelfs achter de plint!
- Uitgerust met een afzuigkap, inductiekookplaat, combi-oven, grote koelkast en een afwasmachine
- Granieten werkblad met enkele spoelbak
- Toegverbinding met de woonkamer

### Afwerking

Vloer: donkergekleurde betegeling

Wanden: crème betegeling + spachtelputz

Plafond: schuurwerk met spots



# Begane grond

## Garage

- Binnendoor bereikbaar
- Voorzien van elektra, verwarming, witgoed aansluitingen en wateraansluiting
- Garagedeuren aan de voorzijde
- Loopdeur (tuinzijde)



### Afwerking

Vloer: beton

Wanden: metselwerk

Plafond: stucwerk met balken



---

# Eerste verdieping

---



## Overloop

- Licht vertrek dat toegang geeft tot de badkamer en een drietal slaapvertrekken
- Airconditioning in het trapgat
- Vaste trap naar de 2e verdieping

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: spachtelputz

Plafond: systeemdelen







## Badkamer

- Uitgerust met een douche, wandcloset, spiegelkastje en een badkamermeubel met wastafel
- Vloerverwarming aanwezig
- Ventilatie via een afzuigstelsel en een gevelraam

### Afwerking

Vloer: grijze betegeling

Wanden: grijze + mat witte betegeling

Plafond: MDF delen met spots

---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 1

- Gesitueerd aan de voorzijde van de woning
- Voorzien van een grote vaste kast
- Geeft zicht over de omgeving

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: behang

Plafond: systeemdelen



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 2

- Gelegen aan de achterzijde van de woning
- Geeft zicht op de tuin

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: vliesbehang

Plafond: zachtboard



---

# Eerste verdieping

---



## Slaapkamer 3

- Eveneens aan de achterzijde van de woning gelegen slaapvertrek
- Handgemaakte inbouwkast aanwezig

### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: stucwerk

Plafond: systeemdelen



---

# Tweede verdieping

---

## Zolder

- Ruime bergzolder die met een vaste trap bereikbaar is (hoogte ca. 1.70 meter)
- Twee dakvensters aan de achterzijde
- Afzuigstelsel toilet en badkamer aanwezig



### Afwerking

Vloer: tapijt

Wanden: vliesbehang

Plafond: dakplaten



---

# Impressie van de voorzijde

---





---

# Impressie van de achterzijde

---

## Tuin

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een eigen oprit en een voortuin die is aangelegd met bestrating, gazon, planten en hagen. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidwesten en heeft een speelse aanleg van bestrating en beplanting. De diverse terrassen zorgen altijd wel voor een zonnig of schaduwrijk plekje om te zitten. De afscheiding met de buurwoningen bestaat uit schuttingdelen en hagen.



---

# Impressie van de achterzijde

---



---

# Bijzonderheden

---

**Bouwwijze woning:**

Vloeren

De vloer van de begane grond is van beton. De verdiepingvloeren zijn van hout

Gevels

metselwerk

Dak

zadeldak met pannen, plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

**Bouwwijze garage:**

Vloer

beton

Gevels

metselwerk

Dak

plat dak met bitumineuze bedekking

Kozijnen

houtwerk

Bijzonderheden

elektra, wateraansluiting, witgoedaansluitingen, verwarming, garagedeuren (voorzijde), loopdeur (tuinzijde)

Afmetingen

binnenwerks

ca. 5.69 x 2.91 meter

**Voorzieningen binnen:**

- Diverse ramen zijn uitgerust met (handbedienbare) rolhorren

**Voorzieningen buiten:**

- Wateraansluitingen aan de zijgevel van de woning en in de achtertuin
- Verlichting aan de voorgevel van de woning, de voorzijde van de garage en de zijgevel van de garage (ter hoogte van de achtertuin)
- Elektrapunten in de achtertuin
- De ramen in de zijgevel en achtergevel van de woning zijn allen uitgerust met rolluiken (de luiken op de begane grond zijn elektrisch bedienbaar en de luiken op de 1e verdieping zijn bedienbaar met de hand)



---

# Bijzonderheden

---

**Isolatie:**

De woning is goed geïsoleerd. Zo zijn het dak, de gevels en de beglazing van de woning uitgerust met thermische voorzieningen (volgens de destijds geldende normen of via na-isolatie). 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 voorbereid (moet nog worden aangesloten op de meterkast).

**Installaties:**

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 9 groepen, een kookgroep en 3 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (in kelderkast, merk: Intergas, type: Kombi Kompact, bouwjaar: 2020)
- De gehele begane grond (exclusief de garage) is voorzien van vloerverwarming
- In de badkamer is eveneens vloerverwarming aanwezig
- In het trapgat van de 1e naar de 2e verdieping bevindt zich een airconditioningsunit

**Schilderwerk:**

buiten: goed

binnen: goed

**Niet bewoningsclausule**

Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkoper het pand nooit heeft bewoond en geenszins bekend is met de plaatselijke situatie.

**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	€	304,-
Waterschapslasten per jaar	€	,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	,-
Voorschot water per maand	€	,-

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 ruim 60 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:** R  
**Nummer:** 644

Kadastrale kaart

Uw referentie: hofstede



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Werkendam	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Administratieve kadastrale grens	Sectie R Perceel 644	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

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.



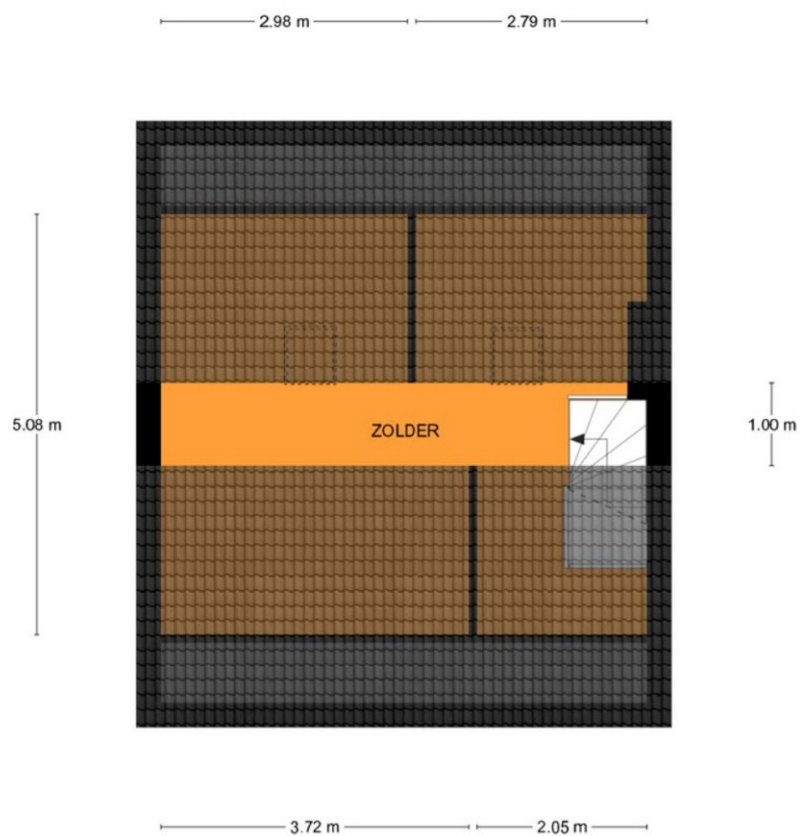
# Plattegrond eerste verdieping



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 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.

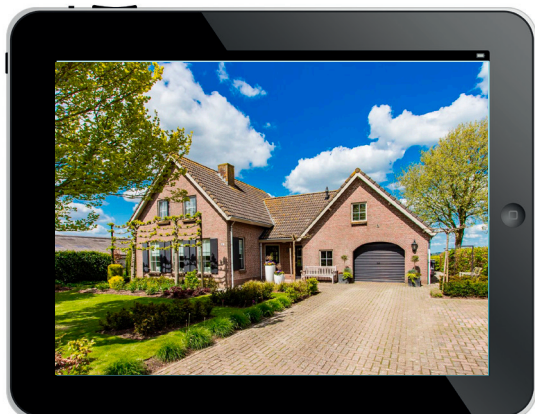
## **Vraagprijs:**

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 - 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.GraafvanHornelaan18.nl](http://www.GraafvanHornelaan18.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