

# Welkom bij

## Sasdijk 65c te WERKENDAM



Vraagprijs: € 825.000 k.k.

Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

# Panoramisch uitzicht

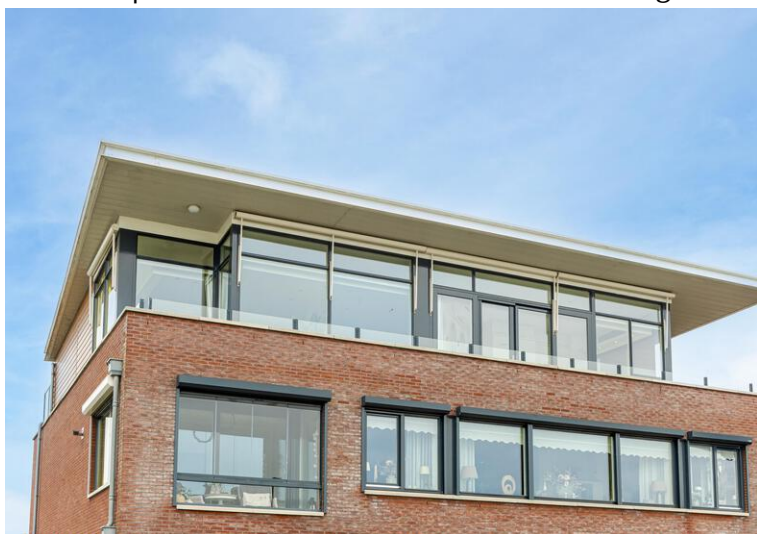
Prachtig penthouse dat onder architectuur is afgetimmerd en dat subliem is gesitueerd aan de dijk langs de rivier 'de Merwede'. Vanaf dit hoge punt is er een prachtig en continu wisselend vergezicht in alle richtingen.

De woning is zowel per trap als per lift bereikbaar en beschikt dankzij de vele ramen over bijzonder veel daglicht. Aan de voorzijde bevindt zich een buitenruimte (dakterras) die via een schuifpui toegankelijk is. Aan de achterzijde is een heerlijk balkon gelegen, dat zowel vanuit de woonkamer als vanuit de slaapkamer bereikbaar is.

Parkeren is geen enkel probleem dankzij de eigen dubbele garage in het souterrain. Hier bevindt zich tevens een aparte eigen berging.

Via de achterzijde sta je in een mum van tijd in hartje centrum. Met een diversiteit aan winkels en restaurantjes staat gezelligheid hier hoog in het vaandel. Overige dorpsvoorzieningen zijn makkelijk en snel aan te fietsen.

De nabijgelegen grote Werkendamse binnenvaarthaven is een begrip onder de schippers. Op een steenworp afstand vertrekt het voetveer richting Boven-Hardinxveld en de binnenstad van Gorinchem. Daarnaast is de omgeving uitermate geschikt voor fraaie wandel- of fietstochten langs de rivier of richting 'Nationaal Park de Biesbosch', dat zich uitstrekt op enkele kilometers afstand van de woning.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

penthouse (op de 3e woonlaag)

Bouwjaar

2002

## Oppervlakten & inhoud

Woonoppervlakte

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

Overige inpandige ruimte

ca. 38 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte

ca. 35 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte

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

Inhoud

ca. 400 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

n.v.t.

## Bijgebouw

Soort

garage, berging

Oppervlakte

garage ca. 34 m<sup>2</sup>, berging ca. 4 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

2

Aantal slaapkamers

1

Aantal badkamers

1

## Vernieuwingen

2019

Airconditioning geplaatst (woonkamer + keuken)

2020

Buitenschilderwerk

2022

Rookmelders geplaatst

2024

Cv-ketel vervangen

## Parkeren

In de eigen garage of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning

## Energieprestatiecertificaat

Energie label B, geldig tot 05-05-2036

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



---

# Algemene ruimte

---



## Trappenhuis

- Ruimte die wordt gedeeld door de bewoners van het complex (4 woningen)
- Voorzien van een trappenhuis en liftinstallatie

### Afwerking

Vloer: grijze betegeling

Wanden: stucwerk

Plafond: houtwerk



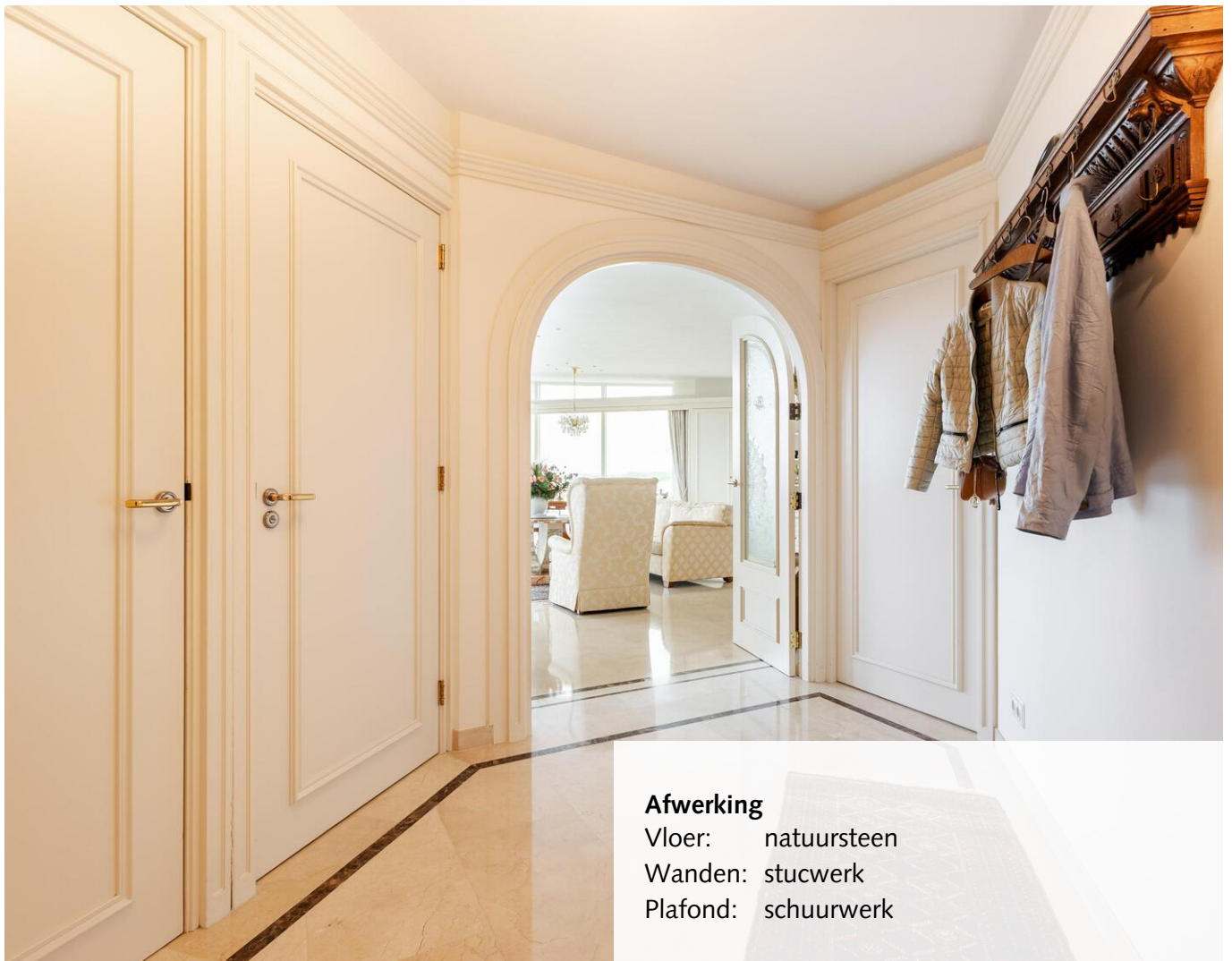
---

# Indeling penthouse

---

## Entree

- Prachtig afgewerkte ruimte voorzien van meterkast, wasruimte en toilet
- Dubbele toegdeuren met gewerkt glas richting de woonkamer
- Maakt ook de slaapkamer toegankelijk



### Afwerking

Vloer: natuursteen  
Wanden: stucwerk  
Plafond: schuurwerk



---

# Indeling penthouse

---



## Toilet

- Zeer ruim vertrek, voorzien van een wandcloset en een handwasfonteinje
- Deze ruimte wordt geventileerd

### Afwerking

Vloer: natuursteen

Wanden: licht gewerkte betegeling

Plafond: stucwerk met spots



---

# Indeling penthouse

---







## Woonkamer

- Zeer ruime living met bijzondere indeling
- Prachtig rivierzicht aan de voorzijde
- Airconditioning en een schuifpui aanwezig
- Vaste kast langs de buitenmuur
- Leuke toograampjes richting de keuken
- Opklapbed voor een extra slaappleats

### Afwerking

Vloer: natuursteen

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots

---

# Indeling penthouse

---



---

# Indeling penthouse

---



## Afwerking

Vloer: natuursteen

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk met spots







## Keuken

- Hoekkeuken in lichte afwerking, voorzien van een granieten blad met 1½ spoelbak
- Uitgerust met een afzuigkap, inductiekookplaat, combi-oven, afwasmachine en een koel-/vriescombinatie
- Voorzien van airconditioning
- Veel lichtinval door de grote ramen en een schuifpui richting het terras aan de voorzijde
- Spots boven de keuken
- Panoramisch uitzicht over de rivier





---

# Indeling penthouse

---



## Slaapkamer

- Fijne kamer met een op maat gemaakt bed en een ombouw met veel vaste kastruimte
- Geeft toegang tot badkamer en balkon

### Afwerking

Vloer: pvc

Wanden: stucwerk

Plafond: schuurwerk



---

# Indeling penthouse

---







## Badkamer

- Zeer complete ruimte voorzien van een douche met jets, hoekbad, duoblok, badkamermeubel met wastafel, extra kastruimte en een designradiator
- Dit vertrek wordt zowel mechanisch als natuurlijk geventileerd

### Afwerking

Vloer: licht gewerkte betegeling

Wanden: licht gewerkte betegeling

Plafond: schuurwerk + houtwerk met spots

---

# Buitenruimte (voorzijde)

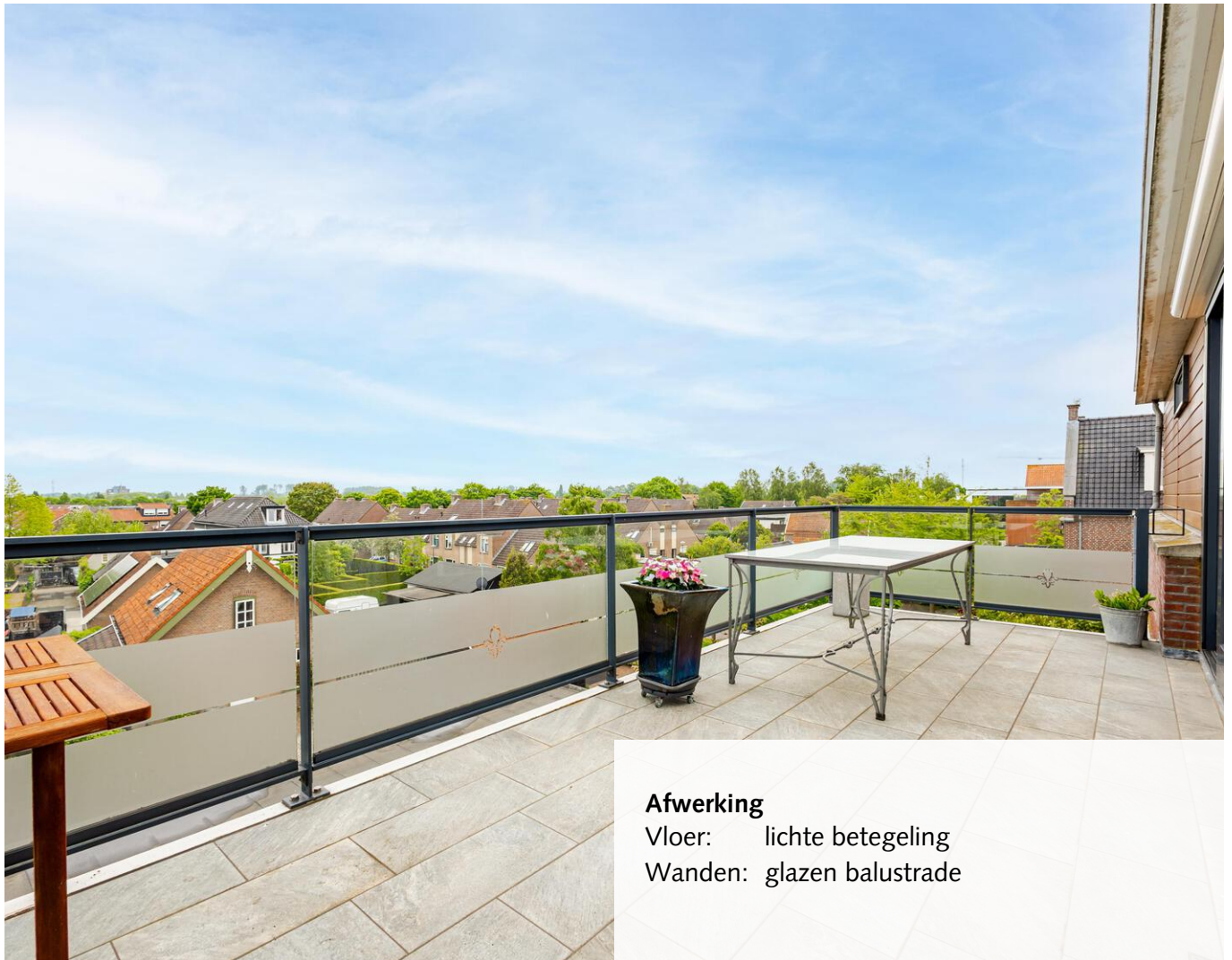
---



# Buitenruimte (achterzijde)

## Balkon

- Zeer ruim balkon aan de achterzijde van de woning
- Gesitueerd op het zuidoosten
- Uitgerust met een elektrisch bedienbaar uitvalscherp
- Toegankelijk via de woonkamer en de slaapkamer
- Elektrapunten aanwezig



### Afwerking

Vloer: lichte betegeling

Wanden: glazen balustrade



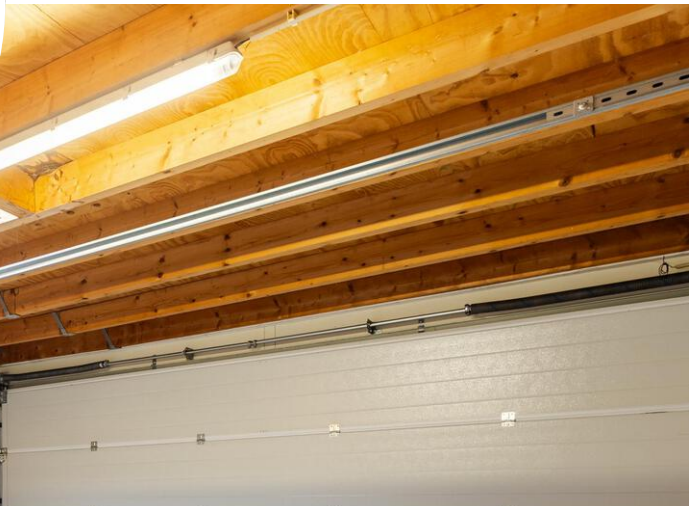
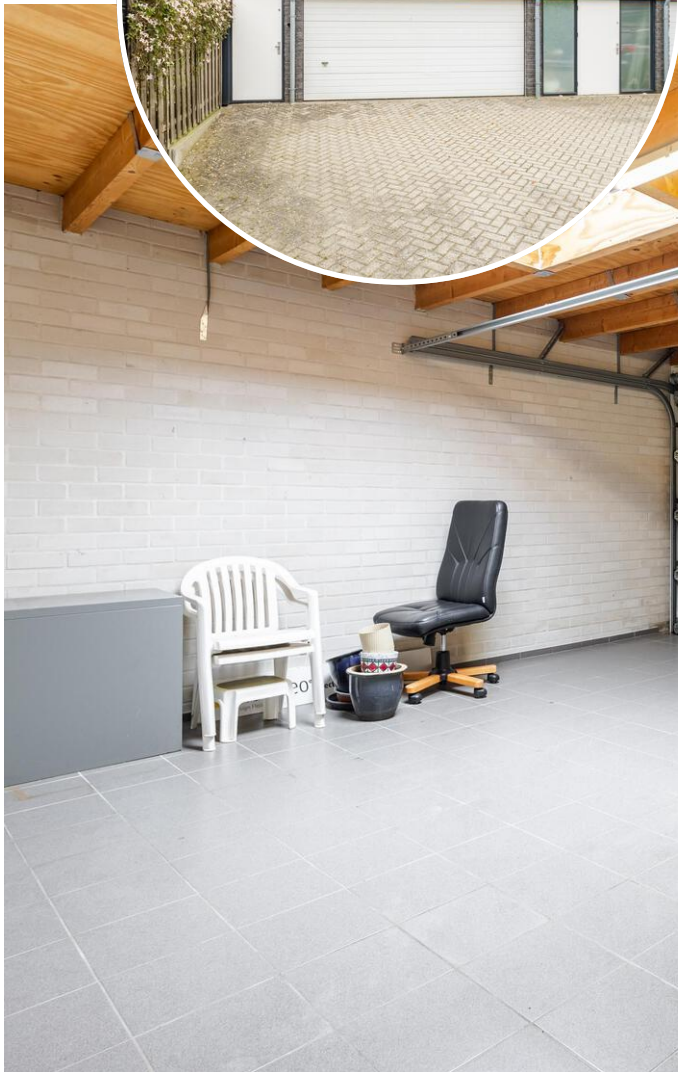
---

# BerGING en garage

---

## BerGING

- Prima bergruimte die zich bevindt in het souterrain van het complex
- Voorzien van elektra
- Afgewerkt met betegeling en spuitwerk



## Garage

- Riante dubbele uitvoering
- Voorzien van elektra, vaste kast met schuifdeuren en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur
- Lichtkoepel aanwezig

### Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling  
Wanden: geverfd metselwerk  
Plafond: houten delen met balken

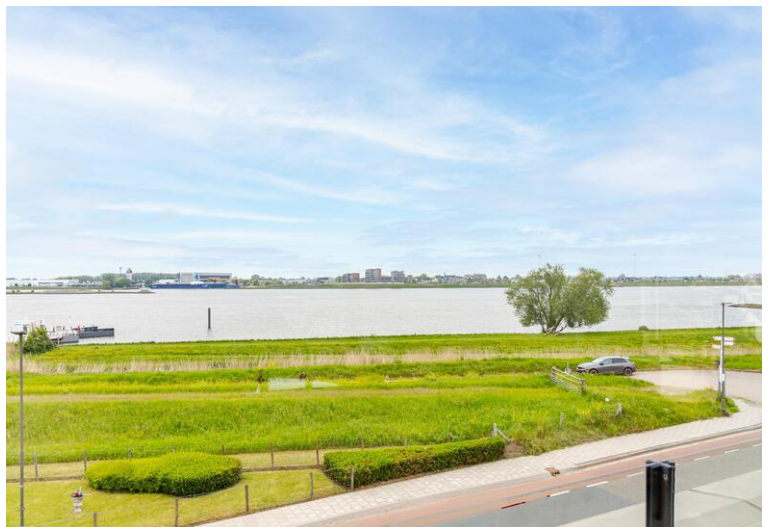


# Voorzijde van het complex





# Impressie van de omgeving



# Bijzonderheden

## **Bouwwijze woning:**

Vloeren

Gevels

Dak

Kozijnen

De vloer in de woning is van beton  
metselwerk, kunststofdelen  
lessenaarsdak met bitumineuze bedekking  
houtwerk

## **Bouwwijze garage:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

beton  
metselwerk  
plat dak met bitumineuze bedekking  
houtwerk  
elektra, vaste kast met schuifdeuren, elektrisch bedienbare  
sectionaaldeur, lichtkoepel

Afmetingen

binnenwerks

ca. 6.10 x 5.62 meter

## **Bouwwijze berging:**

Vloer

Gevels

Dak

Kozijnen

Bijzonderheden

Afmetingen

binnenwerks

beton  
beton  
plat dak (in pandig)  
houtwerk  
elektra  
ca. 2.11 x 1.98 meter

## **Schilderwerk:**

buiten

binnen

goed

goed



---

# Bijzonderheden

---

## Voorzieningen buiten:

- Aan de voorzijde bevinden zich drie elektrisch bedienbare zonneschermen (1 ter hoogte van de woonkamer, 2 ter hoogte van de keuken)
- Het raam in de zijgevel van de woonkamer is eveneens voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescerm
- Wateraansluiting aan de zijgevel (ter hoogte van het terras aan de voorzijde)
- Extra bergruimte bereikbaar via het terras aan de voorzijde
- Ter hoogte van het balkon aan de achterzijde is een elektrisch bedienbaar uitvalschermbaanwezig
- Elektrapunten aan de achtergevel van de woning

## Isolatie:

De woning is goed geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen volgens de tijdens het bouwjaar geldende normen.

## Nutsvoorzieningen:

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

## Installaties:

- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 11 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Cv-installatie (merk: Nefit, type: Trendline HRC 30 CW5, bouwjaar: 2024)
- Zowel de woonkamer als de keuken is voorzien van airconditioning (merk: Mitsubishi, bouwjaar: 2019)
- De woonkamer en de badkamer zijn uitgerust met elektrische vloerverwarming
- In de woning is balansventilatie met een WTW-installatie geïnstalleerd

## 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	€	521,-
Waterschapslasten per jaar	€	428,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€ *	280,-
Voorschot water per maand	€	13,-
Maandelijkse bijdrage VVE (servicekosten + onderhoud)	€	305,-

\* Huidig gasverbruik is ca. 1.500 m<sup>3</sup> op jaarbasis  
Huidig elektraverbruik is ca. 4.000 kWh op jaarbasis

Bovengenoemde bedragen en gegevens 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.

## **Niet bewoningsclausule**

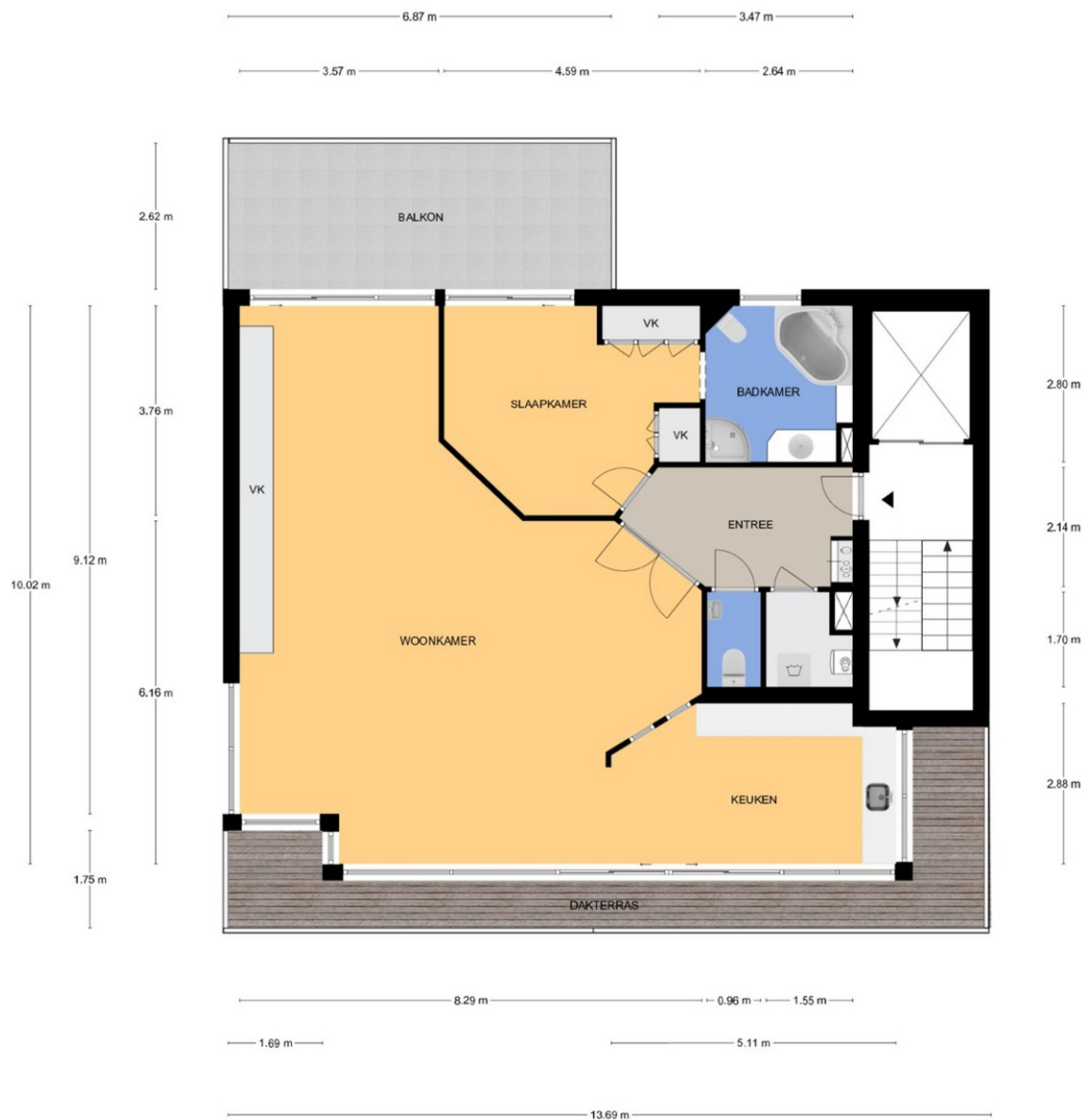
Verkoper sluit elke aansprakelijkheid en bekendheid verband houdende met enig (verborgen) gebrek uit gezien het feit dat verkoper het pand nooit heeft bewoond en geenszins bekend is met de plaatselijke situatie.

**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.**





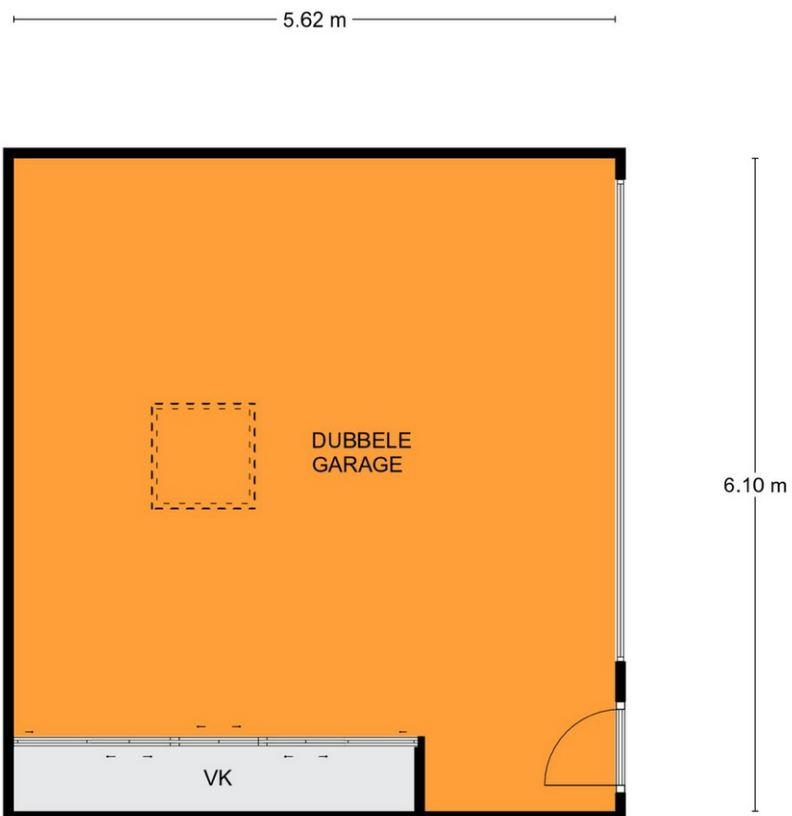
# Plattegrond penthouse



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



# Plattegrond garage



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.

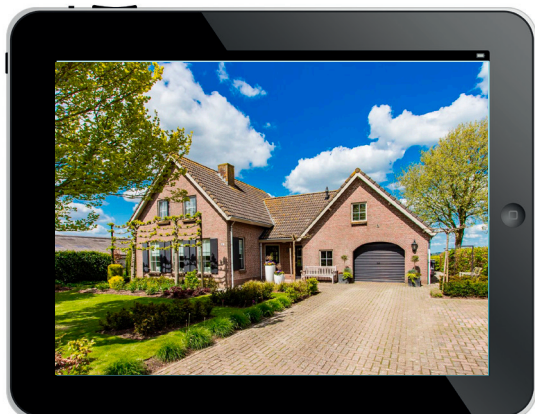
## **Vraagprijs:**

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.Sasdijk65c.nl](http://www.Sasdijk65c.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