

# TE KOOP



**Rijksweg 232 | 4255 GS Nieuwendijk**

Vraagprijs € 359.000 k.k.

**Mol & Roubos Makelaardij**  
Vestiging Woudrichem  
't Rond 14, 4285 DE  
Tel. 0183 304 689

[info@molroubos.nl](mailto:info@molroubos.nl)  
[www.molroubos.nl](http://www.molroubos.nl)





*“Kom binnen kijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**97 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**369 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**399 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1962**

## > Omschrijving

Ruime 2-onder-1-kapwoning op een ruim perceel van 369 m<sup>2</sup>. Met een garage, aanbouw met leefkeuken en bijkeuken biedt deze woning een kans voor de klusser om een droomhuis te creëren.

De begane grond een L-vormige woonkamer, compleet met een warme houten vloer en een knusse zithoek, waar de gezellige houtkachel voor extra sfeer zorgt. Door het oude schippersstuur kijk je vanuit de woonkamer de leefkeuken in. Daar is genoeg ruimte voor een eettafel en kijk je de eigen tuin in. Bovendien beschikt de woning over een praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting, waardoor alle benodigde faciliteiten binnen handbereik zijn.

De woning beschikt verder over drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. De tweede verdieping biedt potentieel voor uitbreiding, waarbij met de toevoeging van een dakkapel en vaste trap een volwaardige verdieping gecreëerd kan worden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren en de badkamer te vergroten, waardoor de woning nog meer comfort en functionaliteit biedt.

De ruime tuin op het zuidoosten is perfect voor liefhebbers van buitenleven en tuinieren. Bovendien is er altijd een zonnig plekje te vinden. Aan de garage van maar liefst 27m<sup>2</sup> zit nog een overkapping waar het hout droog ligt.

Over Nieuwendijk:

Een dorp met moderne voorzieningen en alle gemakken binnen handbereik zoals diverse winkels, horeca, sportverenigingen, een basisschool en kinderopvang.

Gelegen in de driehoek Gorinchem - Breda - Dordrecht. Uitvalswegen en snelwegen zijn goed bereikbaar

Het dorp ligt in het Land van Heusden en Altena aan de rand van Nationaal park de Biesbosch. Een unieke rivierdelta met getij. Land van wetlands, wilgenbossen, eilanden en kreken. Een dynamisch en avontuurlijk natuur- en recreatiegebied.































## > Goed om te weten

- De koper dient, tenzij uitdrukkelijk anders is overeen gekomen, bij het tot stand komen van een onvoorwaardelijke koopovereenkomst een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten op de rekening derdengelden notaris of een bankgarantie af te geven.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- De beoordeling van de bouwkundige staat en de staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname inclusief een onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van houtaantastende insecten, zoals houtworm, valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Als u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor contact met ons opnemen.
- Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Deze aanbieding is geheel vrijblijvend.

Heeft u nog vragen? Wij helpen u graag verder.

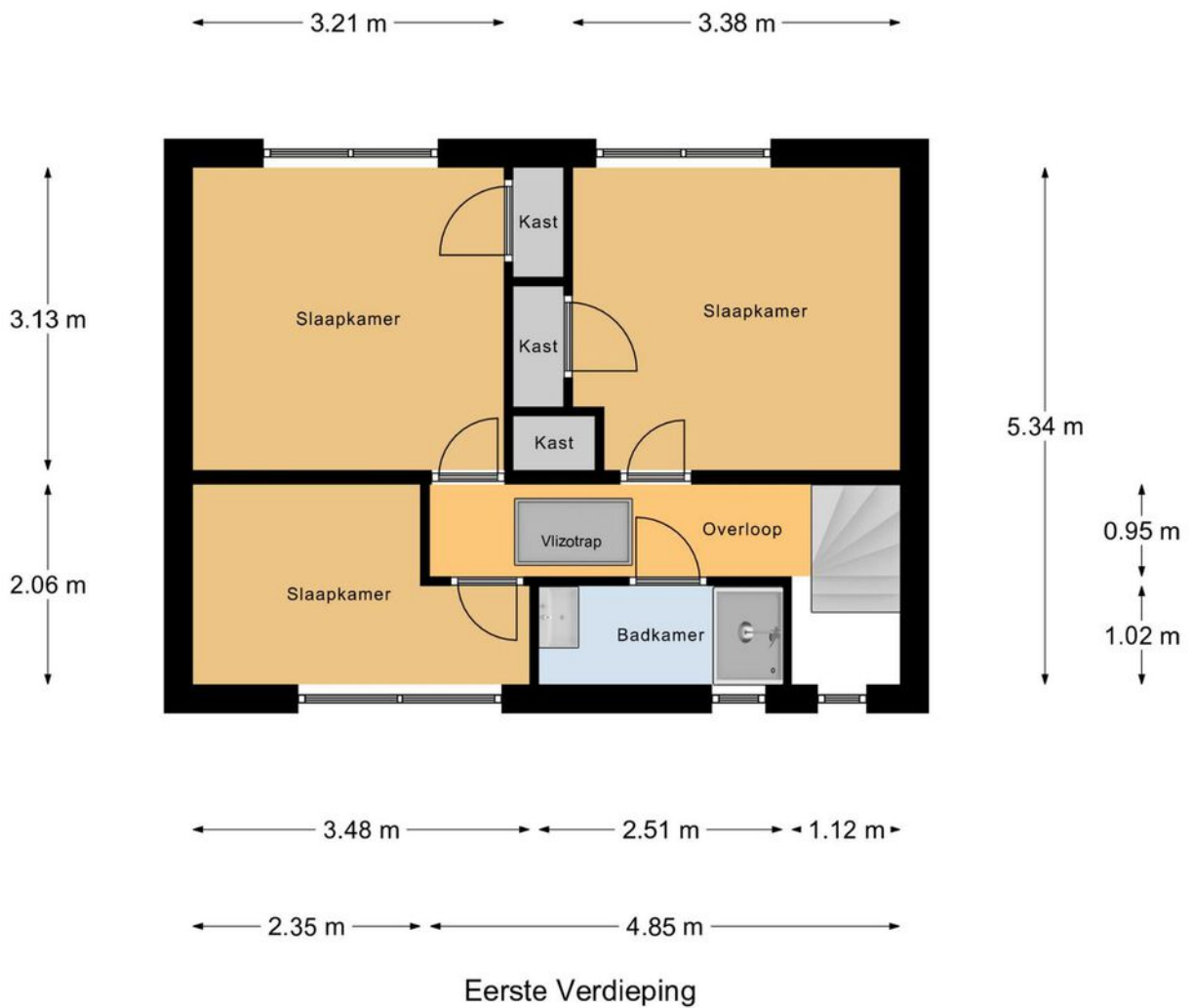




# > Plattegrond

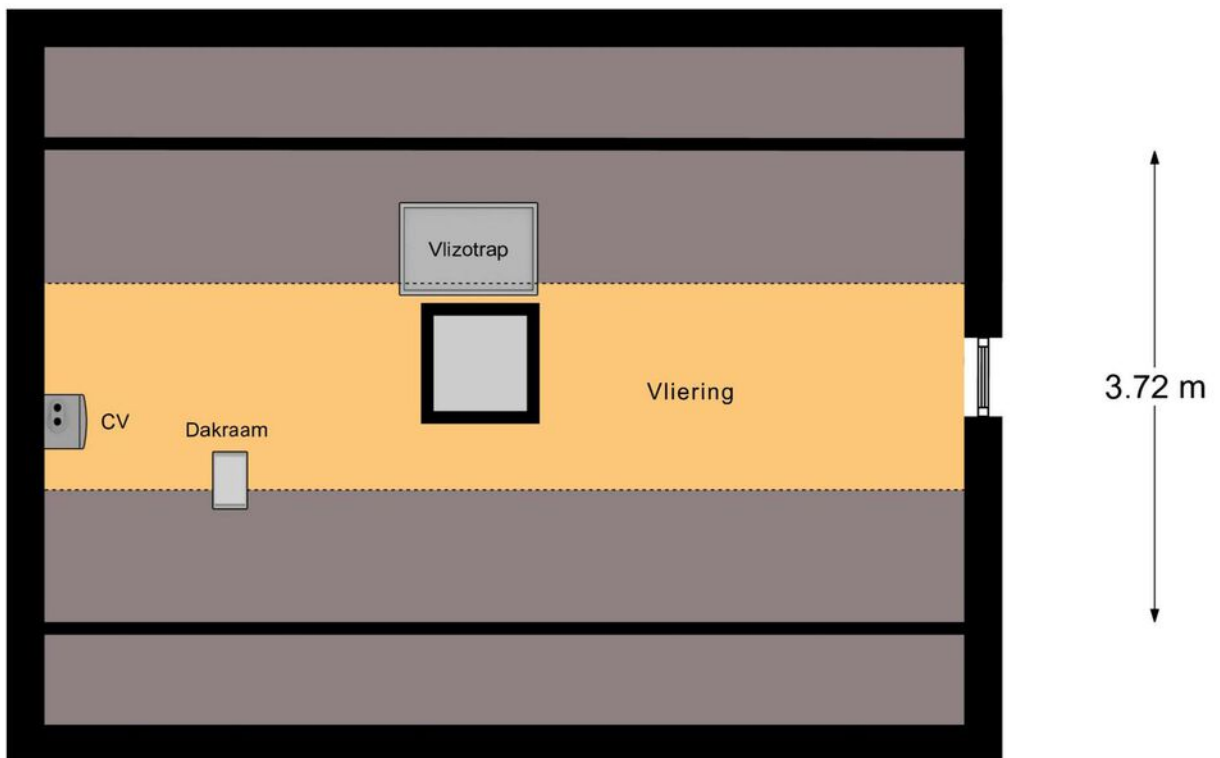


# > Plattegrond



# > Plattegrond

7.26 m



Tweede Verdieping


# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Rijksweg 232

Kadastrale kaart

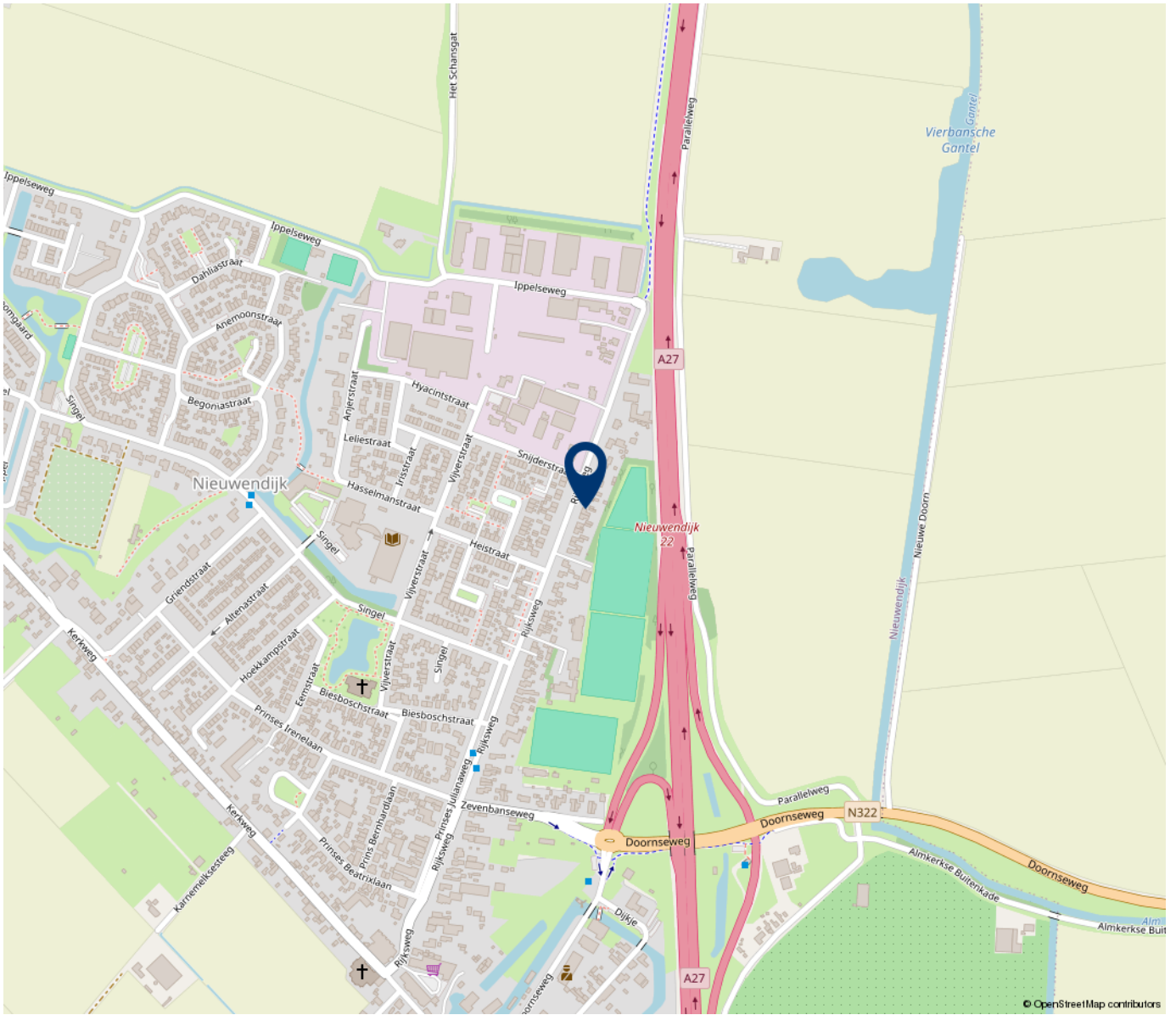
Uw referentie: M&R



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Werkendam	
—	Huisnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 511	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

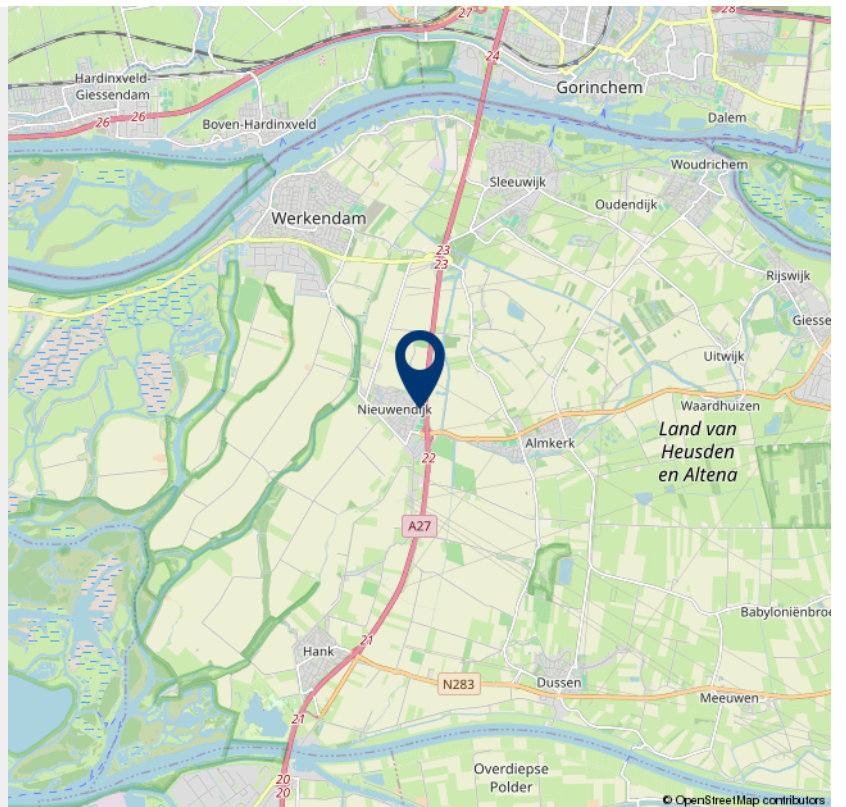
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



© OpenStreetMap contributors

*“Benieuwd naar de locatie?”*

---



© OpenStreetMap contributors

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Vloerbedekking	x		
Parketvloer	x		
Plavuizen	x		
Houtkachel	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		

## > Lijst van zaken

Blijft achter      Gaat mee      Ter overname

### Tuin

Tuinaanleg/bestrating

x

Bepanting

x

Buitenverlichting

x

# > Positie: verkoper | koper | makelaar

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Indien de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Het antwoord is nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris. MOL & ROUBOS MAKELAARDIJ vraagt de koper altijd eenaanbetaling van 10% te storten bij de notaris of een bankgarantie te regelen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 7. De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen. Ook of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Wanneer verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.



## > Positie: verkoper | koper | makelaar

### 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrecht het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar 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 proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de 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.

### 9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die een woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig wanneer u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dit kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

### 10. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid en de notaris berekenen voor de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Wanneer de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper eveneens van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

### 11. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. (Bron: NVM)

## > Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

0183 304 689  
info@molroubos.nl

## > Hoe nu verder?

### **BINNEN KIJKEN?**

Neem contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging. Met één van onze makelaars kunt u het huis op uw gemak bekijken. Tijdens de bezichtiging ontvangt u een uitgebreide brochure.

### **BINNEN GEKEKEN?**

Wij zijn benieuwd naar uw reactie, zodat we ook onze opdrachtgever op de hoogte kunnen houden over de verkoop van zijn woning. Het is mogelijk een woning voor een tweede keer te bekijken, wellicht met een aankopend makelaar.

### **FINANCIERING**

Wij willen u graag goed en duidelijk informeren, ook wanneer het gaat om de financiering. Aan de hand van uw gegevens kunnen wij vrijblijvend voor u laten berekenen of een bepaalde aankoop haalbaar en verantwoord is. Neem contact met ons op voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

### **WAARDEBEPALING EIGEN WONING**

In uw zoektocht naar een nieuwe woning is het prettig om te weten wat de waarde van uw eigen huis is. Voor een vrijblijvende, kosteloze waardebepaling kunt u met ons contact opnemen.

### **INSCHRIJVEN ZOEKERSBESTAND**

Om als eerste op de hoogte te zijn van het nieuwe woningaanbod kunt u uw gegevens achterlaten op [www.molroubosmakelaardij.nl](http://www.molroubosmakelaardij.nl). Per e-mail ontvangt u vervolgens het woningaanbod dat voldoet aan uw woonwensen.



## Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

---

**Mol & Roubos Makelaardij**  
Vestiging Woudrichem  
't Rond 14, 4285 DE  
Tel. 0183 304 689

[info@molroubos.nl](mailto:info@molroubos.nl)  
[www.molroubos.nl](http://www.molroubos.nl)





*Mol & Roubos Makelaardij*  
*'t Rond 14, 4285 DE*  
*Woudrichem*  
*Tel. 0183 304689*  
*Tel. 0162 571630*

*info@molroubos.nl*  
*www.molroubos.nl*

## Mol & Roubos Makelaardij

Vier actieve makelaars, enthousiast en eigentijds

Koen Mol (links) | KRMT Kandidaat Register Makelaar / Taxateur

Tanja Versteeg (midden links) | Register Makelaar / Register Taxateur

Machiel Mol (midden rechts) | Register Makelaar / Register Taxateur | BOG

Joke Roubos (rechts) | Register Makelaar / Register Taxateur

Suus van 't kantoor | voor nog meer werkplezier

VERKOOP - AANKOOP - ADVIES - TAXATIES - VERHUUR - BOG

Makelen is een vak, óns vak. U bent van harte welkom