



Vraagprijs € 550.000 K.K.

Richter 98

Werkendam

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een woning die je verrast: strak, stijlvol en tot in de puntjes verzorgd. Creatieve ruimtes, rustgevend licht en een tuin met uitzicht over het water. Dit noem je instappen op niveau!

Woonoppervlakte	166m²
Perceeloppervlakte	213m²
Inhoud	600m³
Bouwjaar	2017
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Intergas, 2017

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Op zoek naar een huis waar je zó in kunt trekken? Dan ben je hier aan het juiste adres. Deze verrassend ruime hoekwoning is helemaal instapklaar, tot in de puntjes verzorgd en klaar voor nieuwe bewoners die zonder gedoe willen genieten. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en de garage is omgetoverd tot een stijlvolle extra ruimte. Deze ruimte kan/mag zakelijk ingevuld worden, dus wil jij een kantoor of kapperssalon aan huis, hier kan het! Alles is onder handen genomen door professionele interieurbouwers, wat zorgt voor een luxueuze en moderne uitstraling. En ben je verliefd op de huidige inrichting? Die is volledig ter overname. Daarbij is het huis uitstekend geïsoleerd en voorzien van allerlei moderne voorzieningen zoals zonnepanelen, airco, mechanische ventilatie en een waterontharder. Comfort en duurzaamheid in één.

Wonen & koken

Zodra je de woonkamer en keuken binnenstapt, voel je het: hier is ruimte en licht. De grote glazen pui aan de achterzijde laat het daglicht royaal binnenstromen. De hele benedenverdieping is voorzien van een strak verlaagd plafond, afgewerkt met stijlvolle inbouwspots en moderne ledverlichting langs de randen. Alles is tot in detail afgewerkt. Zo is de voormalige garage nu ingericht als borrelruimte. De keuken is een waar 'Pièce de résistance.' Met een ruim kookeiland van meer dan drie meter, moderne fronten en een donker natuurstenen blad straalt deze keuken luxe én functionaliteit uit. Alles wat je nodig hebt is aanwezig: 5-pits gaskookplaat, plafondafzuiging, hoge koelkast, combi-oven, solo-oven, vaatwasser en een Quooker die ook dienst doet als close-in boiler.

Slapen & baden

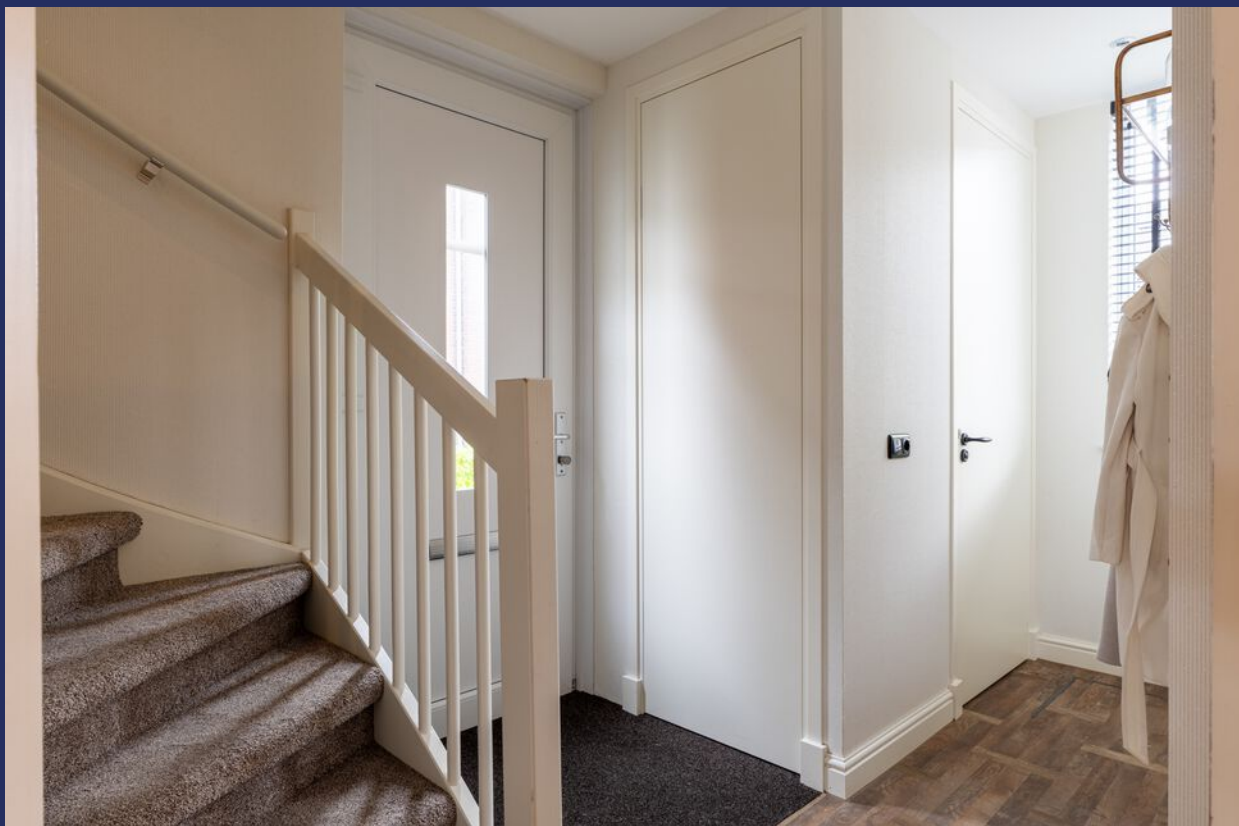
Deze woning biedt verrassend veel ruimte. Op de eerste verdieping zijn er momenteel twee slaapkamers, waarvan één is ingericht als luxe master bedroom met centraal eilandbed, een chique selfcaredesk (make-up-bureau) en een royale inloopkast van 2 bij 3 meter. Hier start je de dag in stijl. De moderne badkamer is een plaatje: lichte marmerlook, beige tegels en een frisse, elegante uitstraling. Met een ruime inloofdouche, ligbad, toilet en dubbel wastafelmeubel begint de ruimte invulling te krijgen als je eigen Wellness center. En dan is er nog meer: op zolder kun je eenvoudig twee extra slaapkamers realiseren. Bovendien kan de voormalige garage op de begane grond worden omgetoverd tot slaapkamer met badkamer – de aansluitingen voor water en afvoer zijn al aanwezig. Daarmee is de woning ook geschikt om levensloopbestendig te wonen – klaar voor nu én later.

Buitenleven

Zin in groen, maar geen tijd of zin om te schoffelen? Deze tuin biedt het beste van twee werelden. Hij is onderhoudsvriendelijk ingericht, met een strak ontwerp en kunstgras, maar dankzij de verlaagde schutting geniet je van een vrij uitzicht op het achterliggende natuurgebied. Een fijne plek om tot rust te komen, zonder groene vingers nodig te hebben. Achterin de tuin staat een vrijstaande berging van ca. 3 bij 2 meter – handig voor fietsen of tuingereedschap. Er is een achterom en parkeren kan gewoon op eigen oprit. Lekker praktisch!



Hal & Toilet



Koken





Voordelen

- Prachtige woning en fantastisch afgewerkt
- Prachtige woonkeuken en sanitair
- Gezellige woonkamer
- Multifunctionele ruimte
- 2 slaapkamers en een grote zolder
- Heerlijke tuin
- Levensloopbestendig mogelijk





Wonen



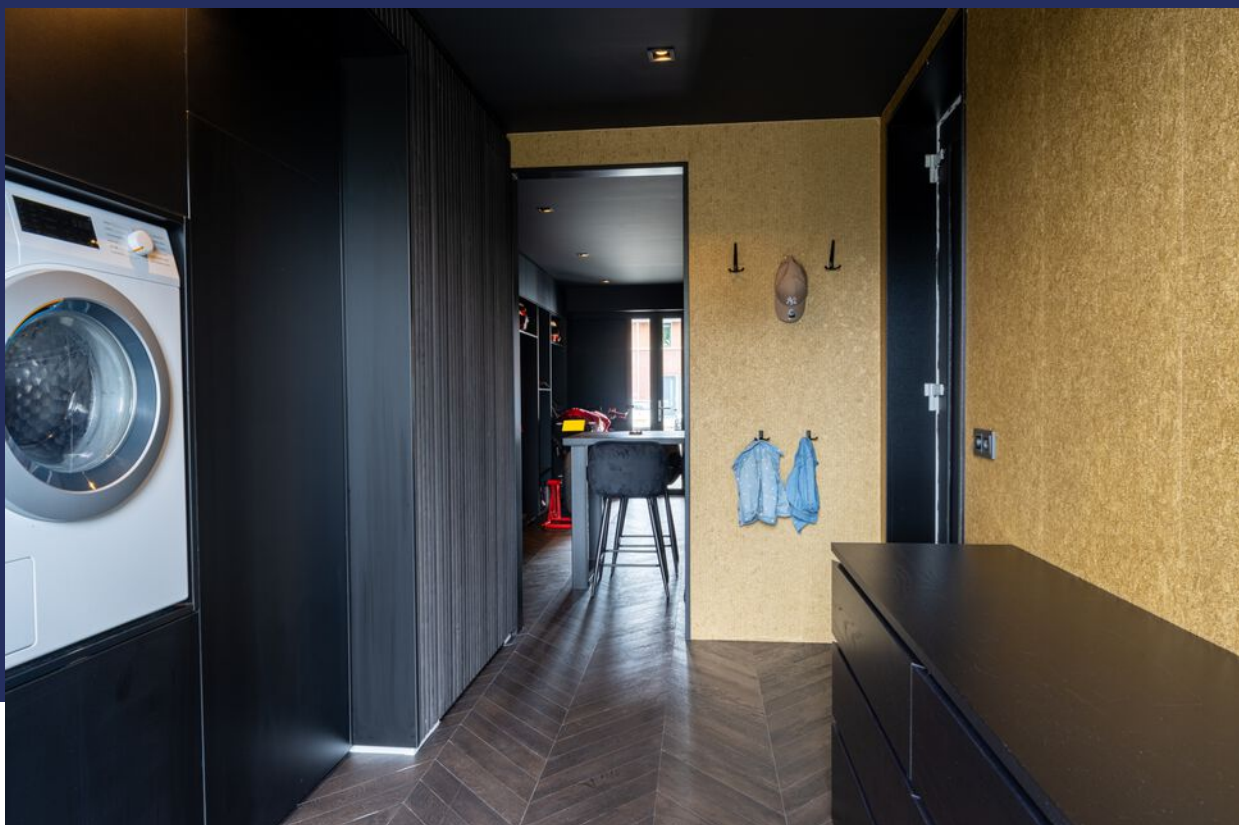
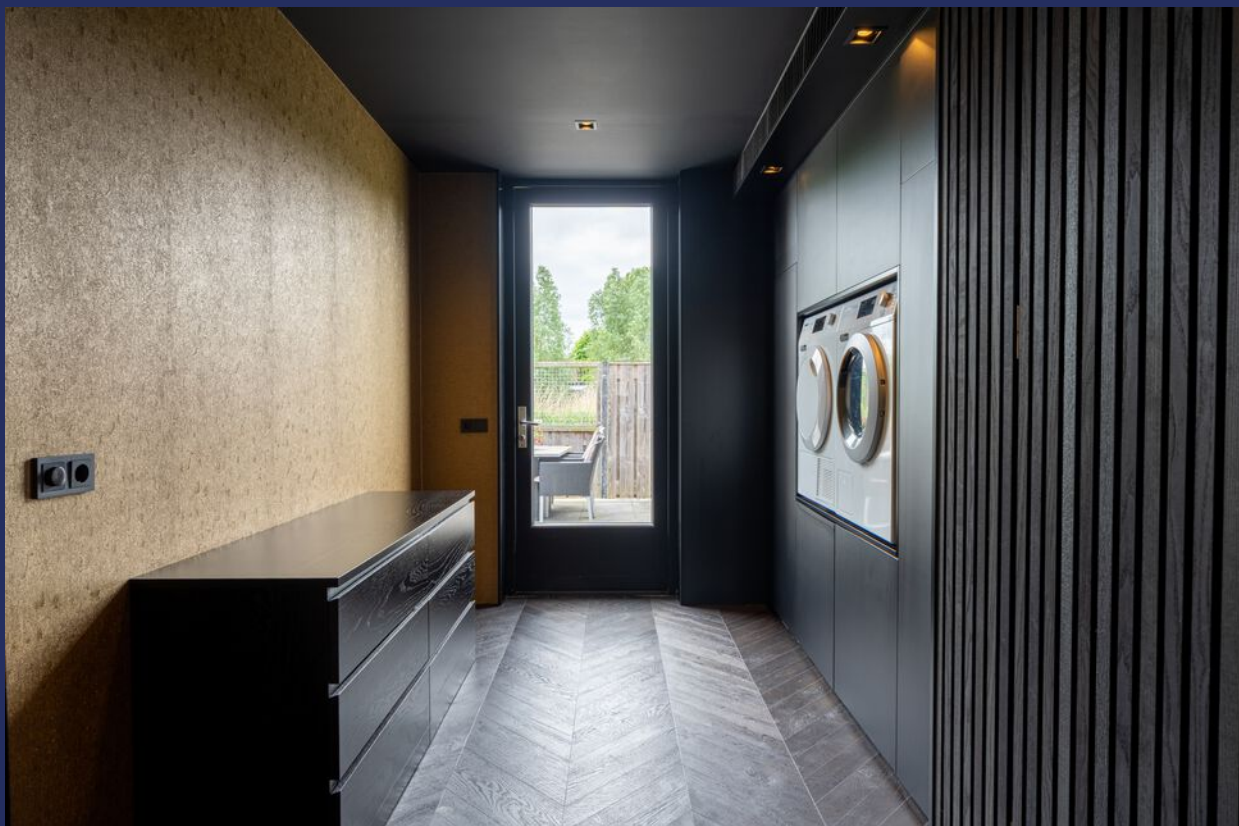
Eten

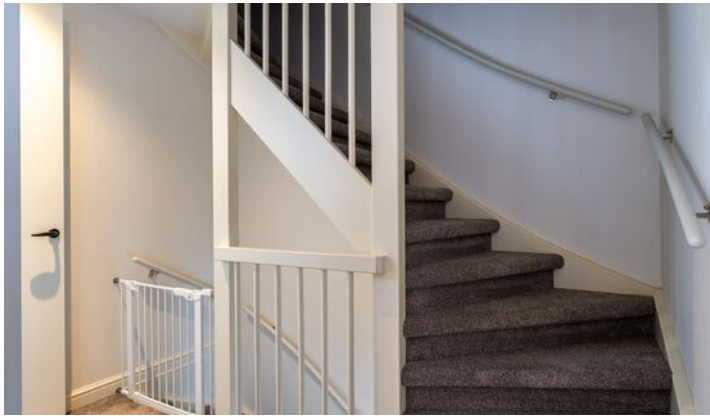


Multifunctionele ruimte



Bijkeuken

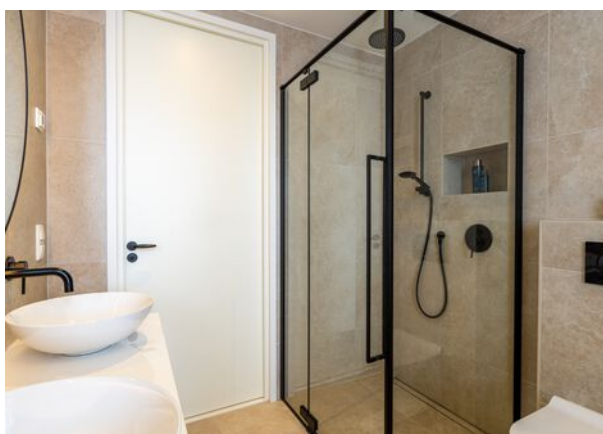




Slapen

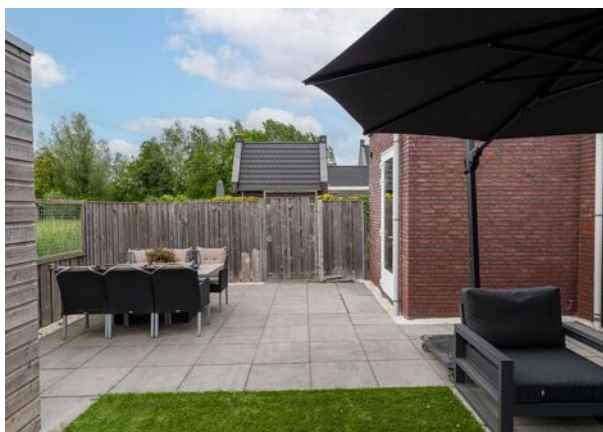


Baden



Buitenleven







Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. De woning is in top staat en alles is goed onderhouden.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 2017;
 - Volledig geïsoleerd;
 - Energielabel A;
 - CV betreft een Intergas uit 2017
 - Voorzien van 4 zonnepanelen;
 - Voorzien van airco;
 - Voorzien van waterontharder;
 - Vloerverwarming op de begane grond, garage en badkamer;
 - Optie voor levensloopbestendig;
 - Oplevering in overleg

- In de berekening van het woonoppervlak is 30 m² van de zolder meegenomen omdat het oppervlak uiterst geschikt is als woonruimte. Strikt formeel dient er een raam aanwezig te zijn op de zolder om deze meters mee te kunnen rekenen.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jou onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



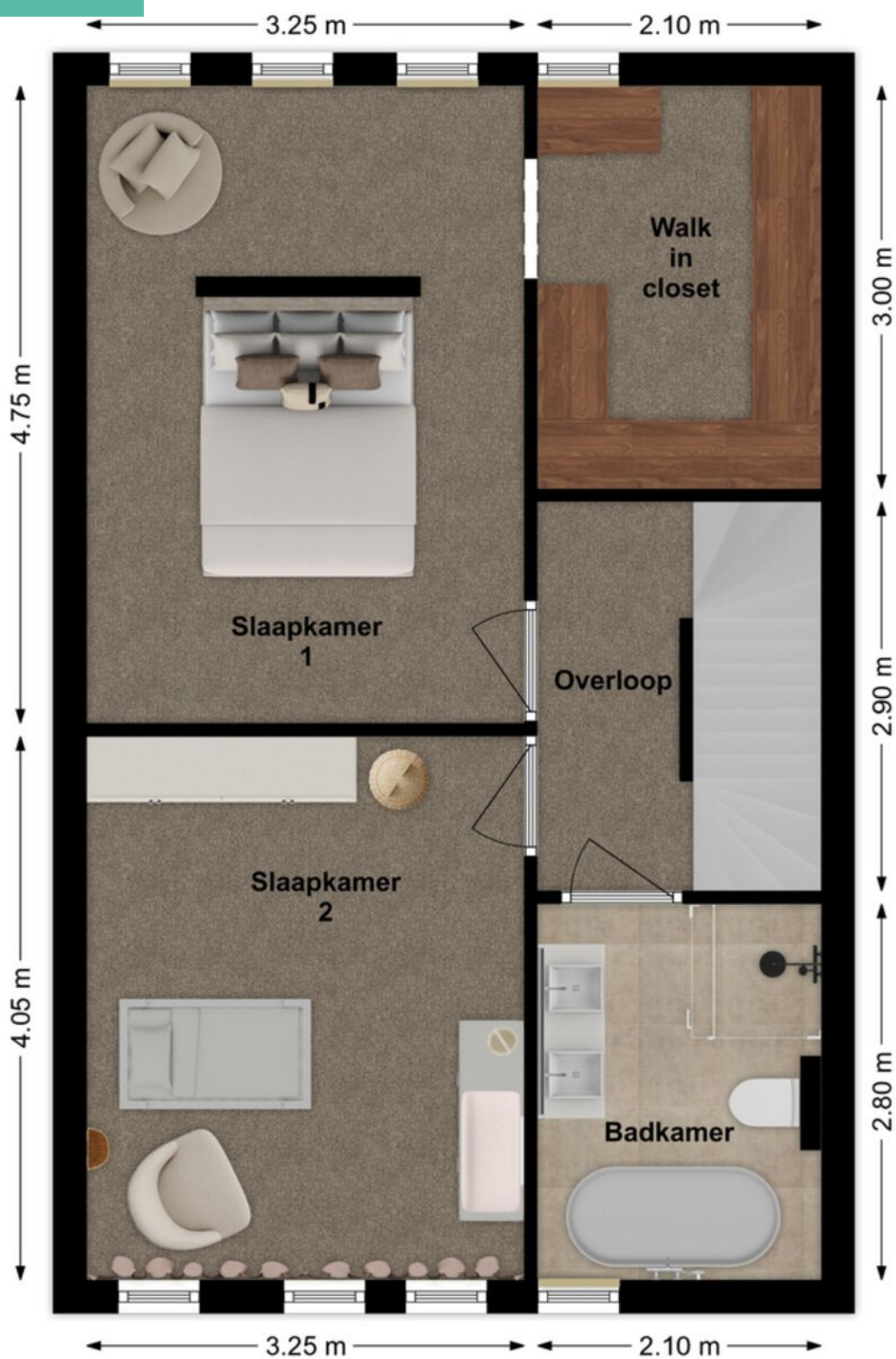
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



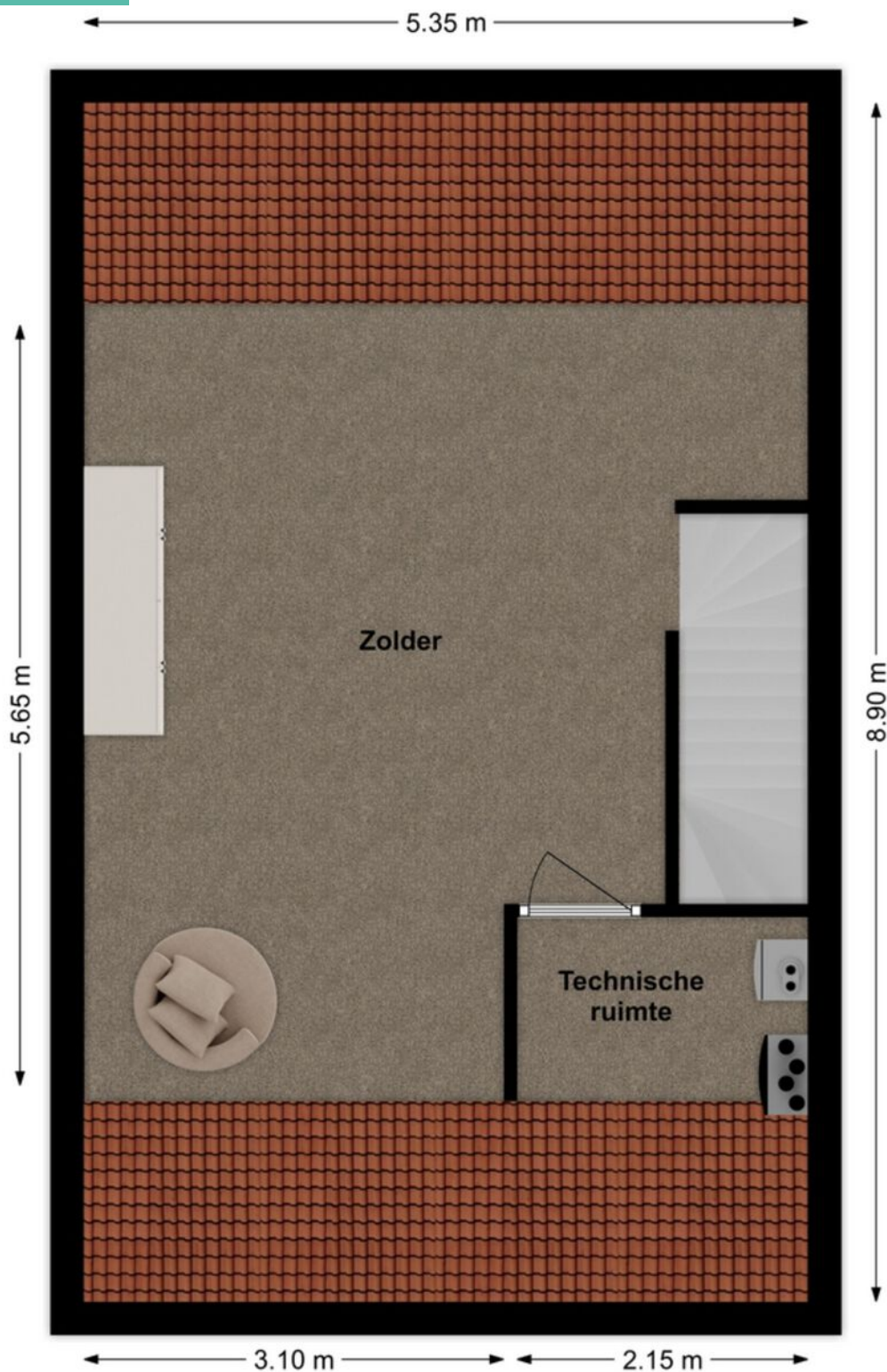
Plattegrond

Verdieping



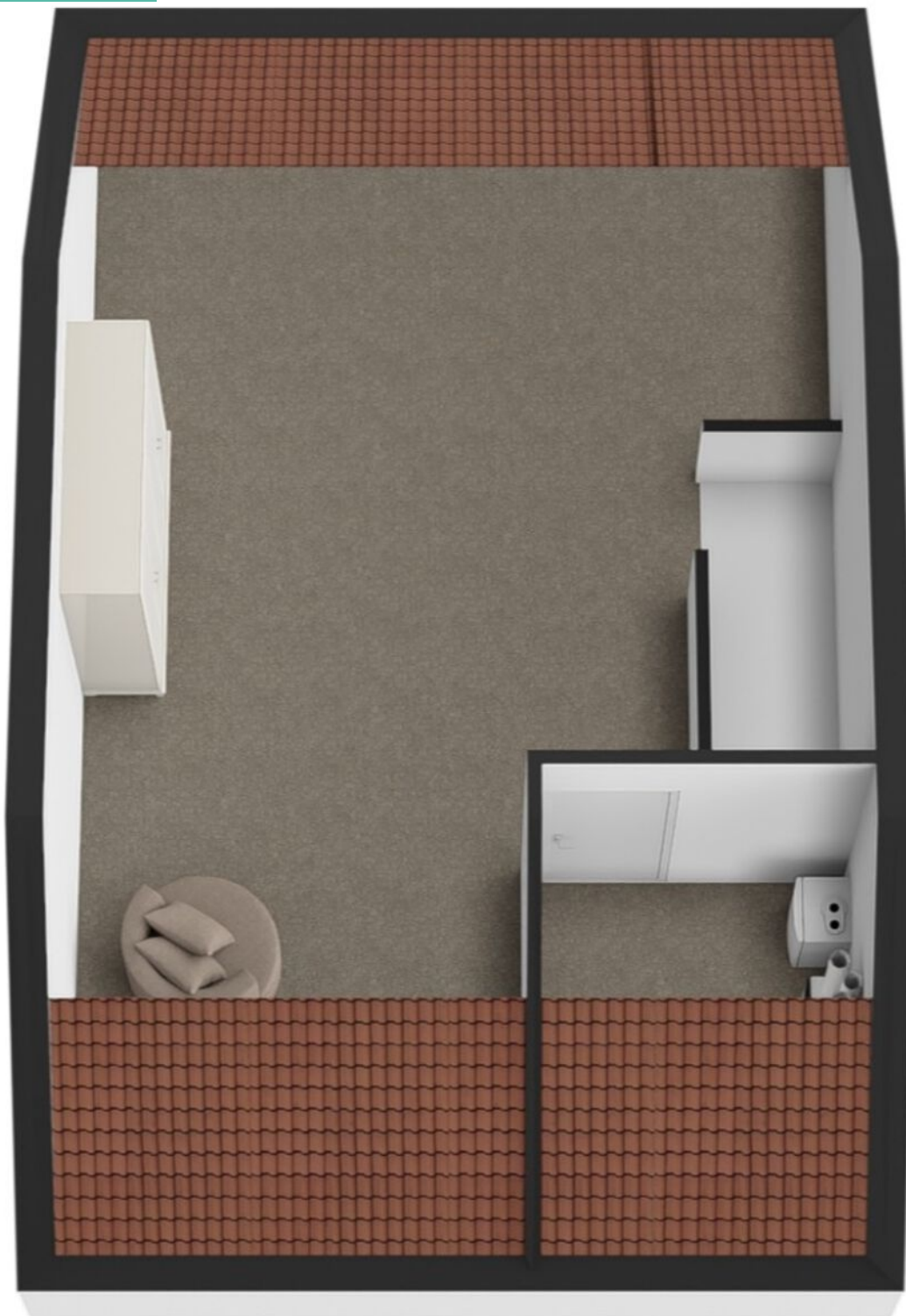
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Richter 98, Werkendam

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☒	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Richter 98, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Koelvries uit de bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☒	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☒	☐

Richter 98, Werkendam

Lijst van zaken

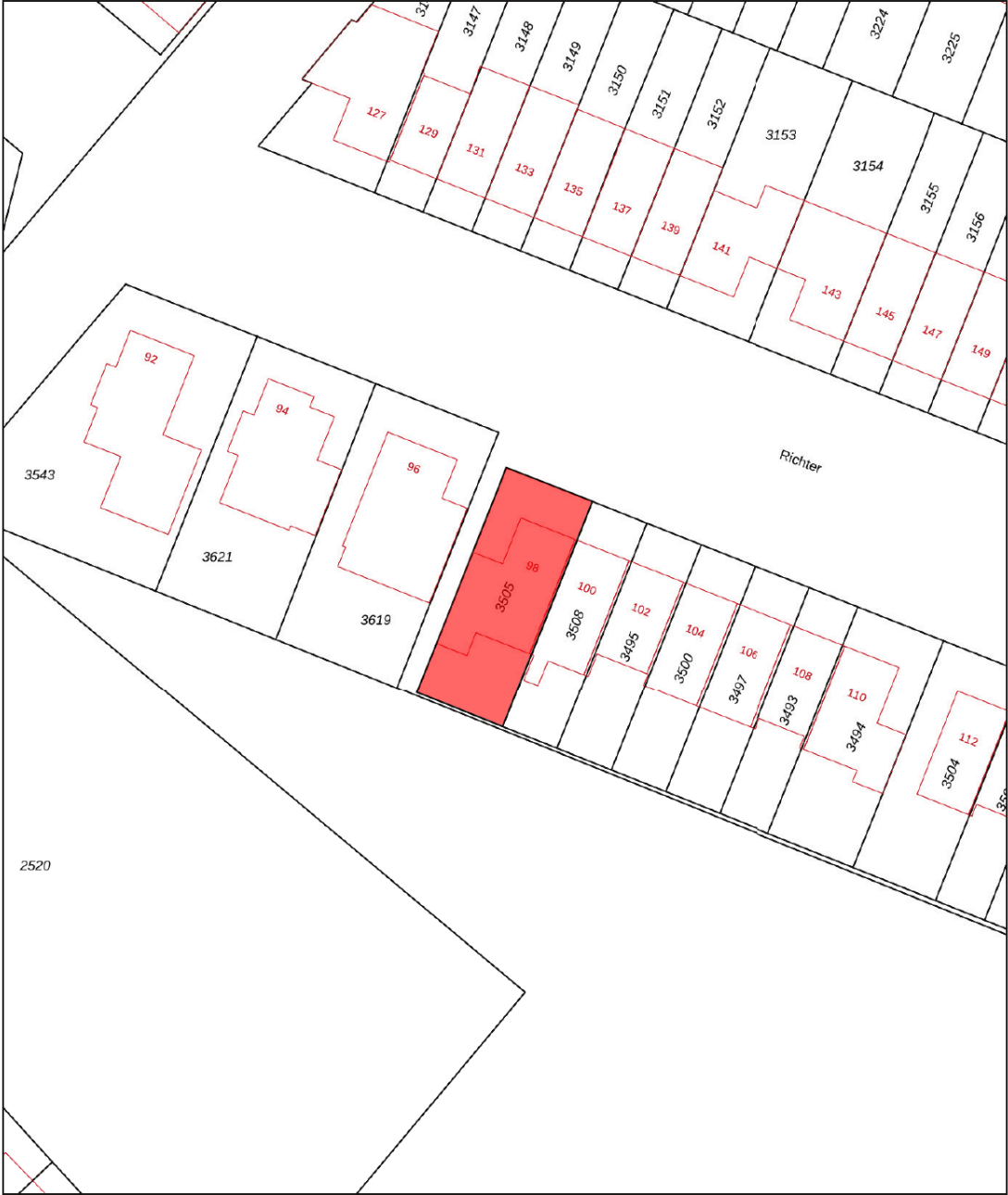
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☒	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☒	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Alles is in overleg kan worden overgenomen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 3505

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.

kadaster

Op de kaart



Richter 98

Werkendam

Over de buurt

De ligging is ideaal: vlak bij de A27, waardoor je binnen circa een halfuur rijden in steden als Utrecht, Gorinchem, Dordrecht, Breda of Rotterdam bent. Werkendam zelf heeft een complete dorpskern met winkels als Albert Heijn, Kruidvat, Zeeman, Aldi etc.. en biedt alles wat je dagelijks nodig hebt. En wil je even ontsnappen aan de drukte? Dan ligt Nationaal Park De Biesbosch letterlijk om de hoek. Dit is perfect voor wandel-, fiets- of vaartochten!

Plaats een bod



Bieden op Richter 98, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Richter 98, Werkendam.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl