



Vraagprijs € 485.000 K.K.

Langewerf 15

Hank

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een sfeervolle tweekapper aan het groen – levensloopbestendig, licht & luxe!

Woonoppervlakte	140m²
Perceeloppervlakte	210m²
Inhoud	494m³
Bouwjaar	1989
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Bosch
Bouwjaar CV ketel	2007

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op een heerlijke plek in Hank, aan een rustig plantsoen en op loopafstand van het park, staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met serre, eigen oprit, veel licht en een slaapkamer met douche op de begane grond. Comfort, stijl en praktisch wonen komen hier samen!

Langewerf 15 is een woning die zich niet in één zin laat vangen. Met zijn doordachte indeling, levensloopbestendige elementen, royale serre, stijlvolle afwerking en zonnige achtertuin is dit een huis waar je direct warm voor loopt. De combinatie van licht, luxe en ligging maakt het een perfecte plek voor jong én oud.

Wonen

De woonkamer aan de voorzijde van het huis is lekker licht en biedt een fijn uitzicht over het groene plantsoen. Dankzij de houtkachel wordt het hier al snel knus en gezellig. Met rolluiken aan de voorzijde bepaal je zelf hoeveel licht en privacy je wilt – én houd je de hitte buiten op warme dagen.

Koken

De centraal gelegen keuken is een echte blikvanger: U-vormig opgezet in een neutrale kleur, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Denk aan een 5-pits gaskookplaat, oven, magnetron, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Extra leuk: het eilandje waar je makkelijk serveert of – laten we eerlijk zijn – de vaat even op parkeert.

Achter de keuken ligt de serre: een zee van licht dankzij grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin. Dé plek voor een extra eettafel, een leeshoek of om gewoon even te genieten van het buitengevoel met binnencomfort.

Slapen en baden

Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met eigen douche en wastafelmeubel – perfect als levensloopbestendige oplossing of als comfortabele logeerkamer. Aangrenzend vind je een praktische bijkeuken met washoek en een grote schuifkastenwand.

De eerste verdieping telt drie lichte slaapkamers met vaste kasten én een moderne badkamer: ligbad, toilet, dubbele wastafelmeubel, stortdouche én sunshower. Op de tweede verdieping is er een ruime ouderslaapkamer met dakkapel, dakraam en vaste kastruimte.

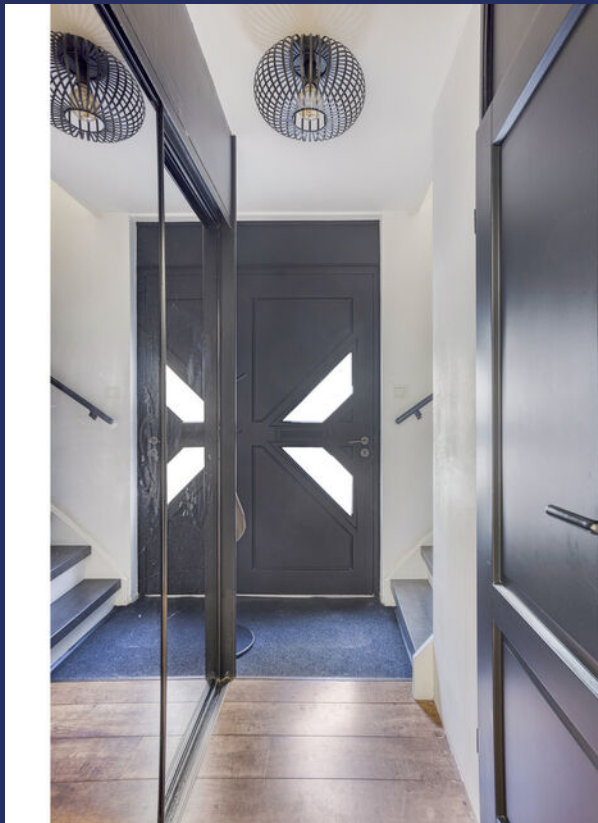
Buitenleven

De achtertuin heeft een fijne natuurlijke vibe met veel groen, een royaal terras en volop ruimte om buiten te leven. Het schuurtje is ideaal voor fietsen, tuingereedschap of gewoon als extra opslag.

Voorzijde en straatbeeld



Toilet en entree



Wonen





Voordelen

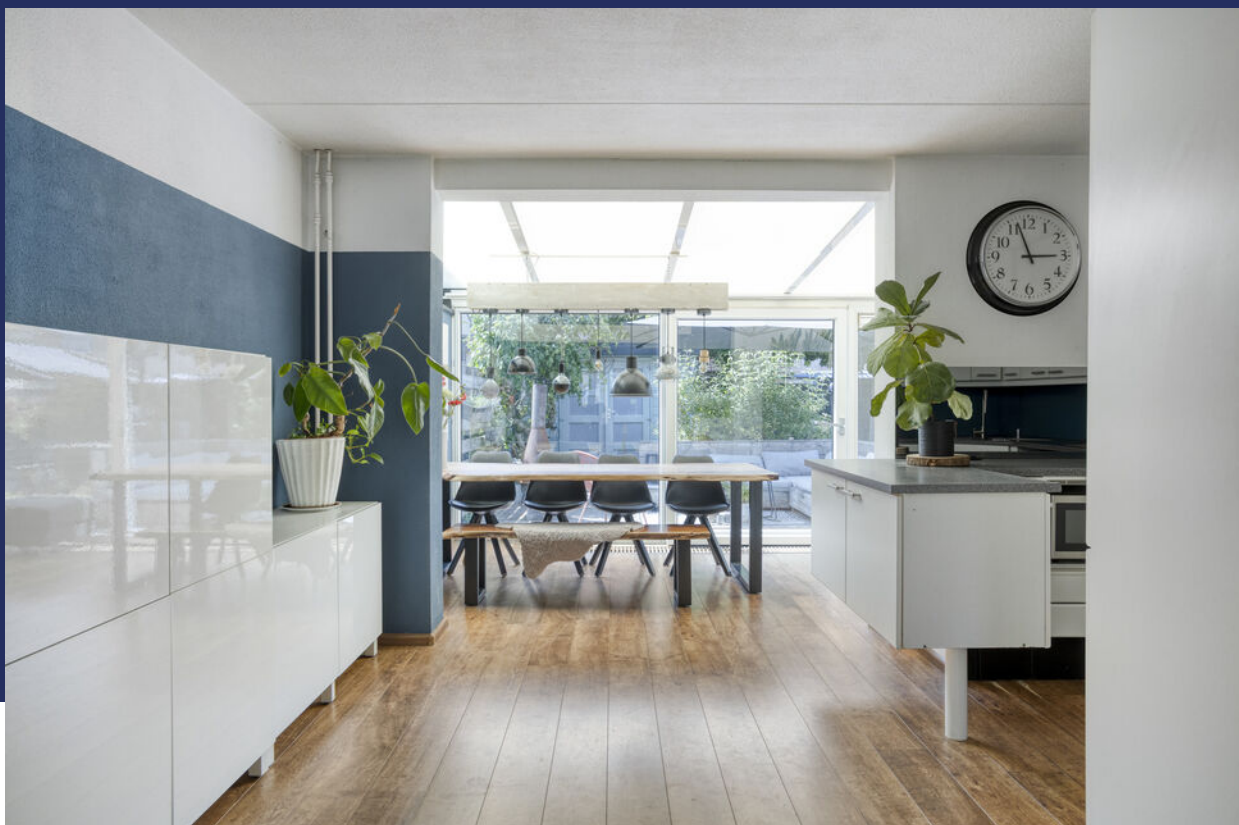
- Mooie plek met veel groen
- Netjes onderhouden
- Lichte afwerking
- Serre met schuifpui
- Twee badkamers
- Slaapkamer op de begane grond
- Vier slaapkamers op de verdieping







Gezellige en lichte eethoek



Koken

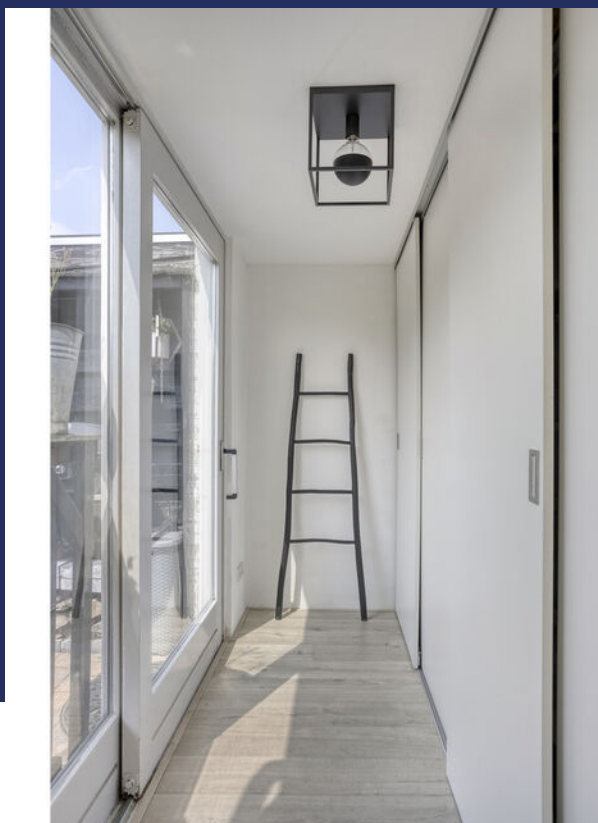




Slapen



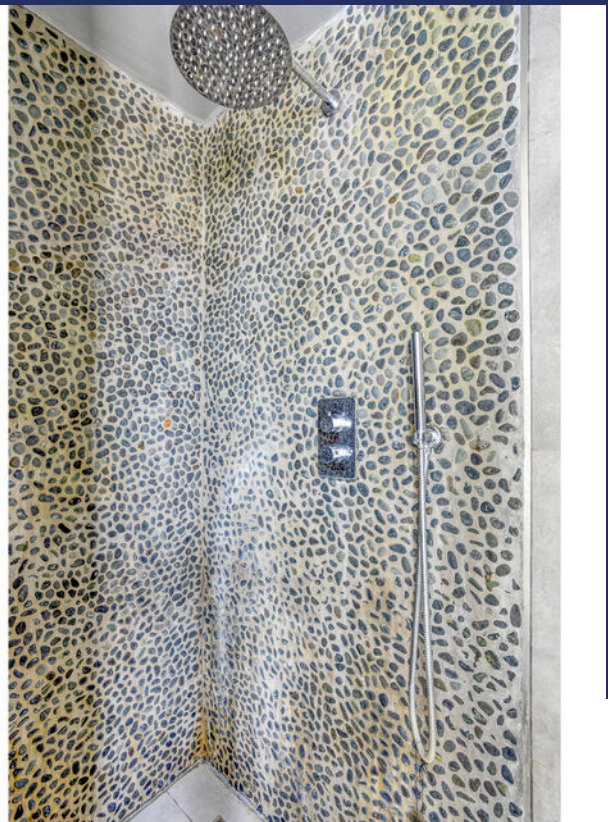
Baden



Verdieping



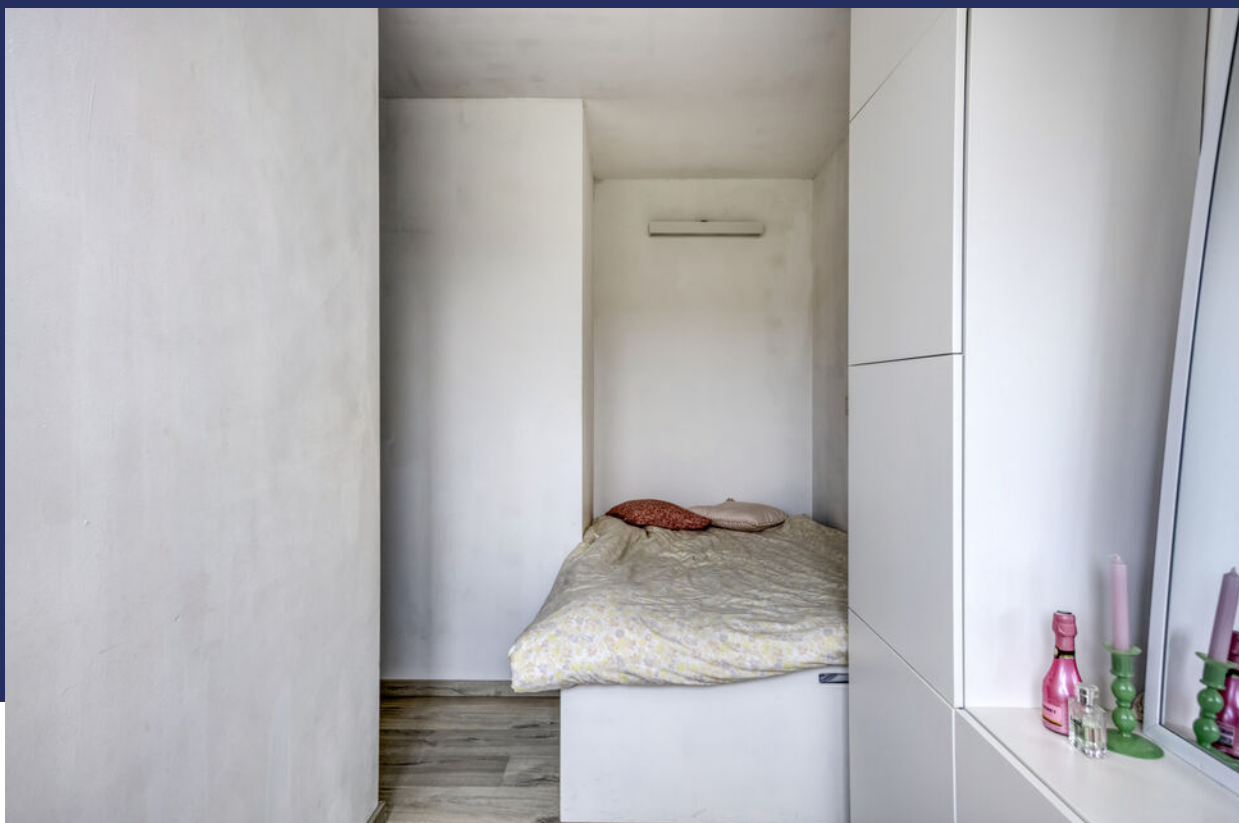
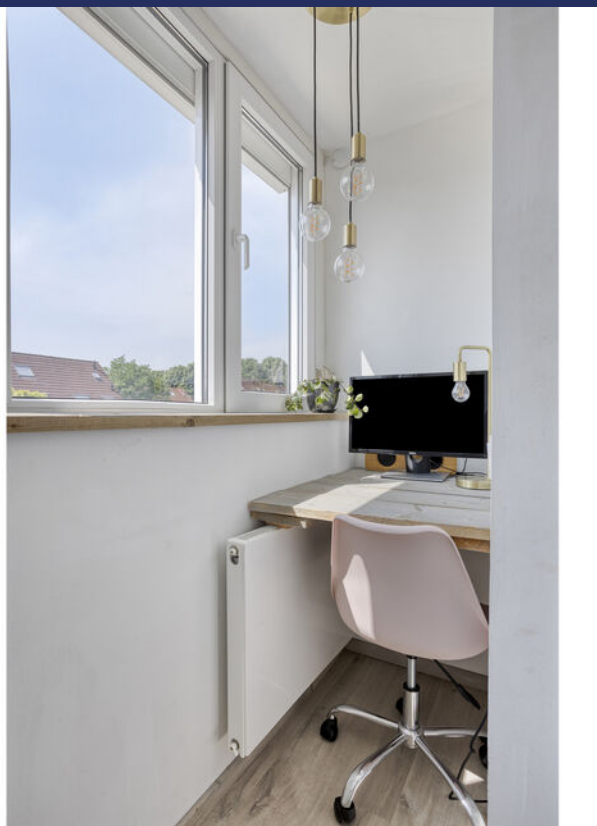
Baden



Verdieping



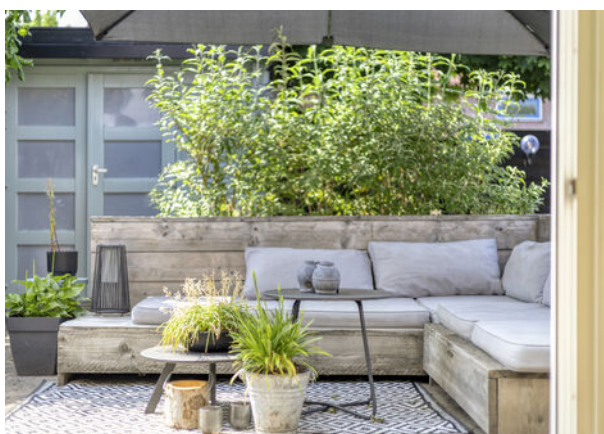
Slapen

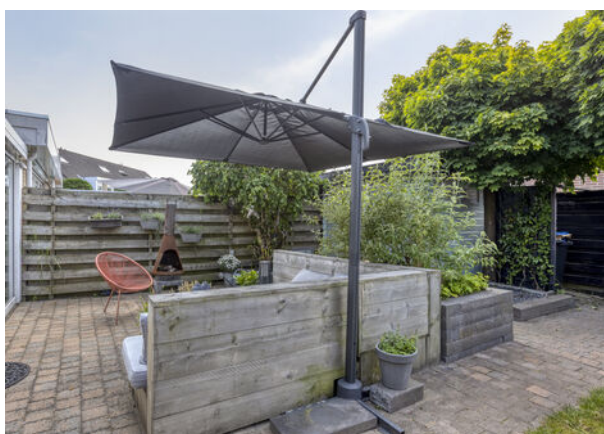


Slapen



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 dubbele beglazing. In 2021 is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- 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 ontleen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

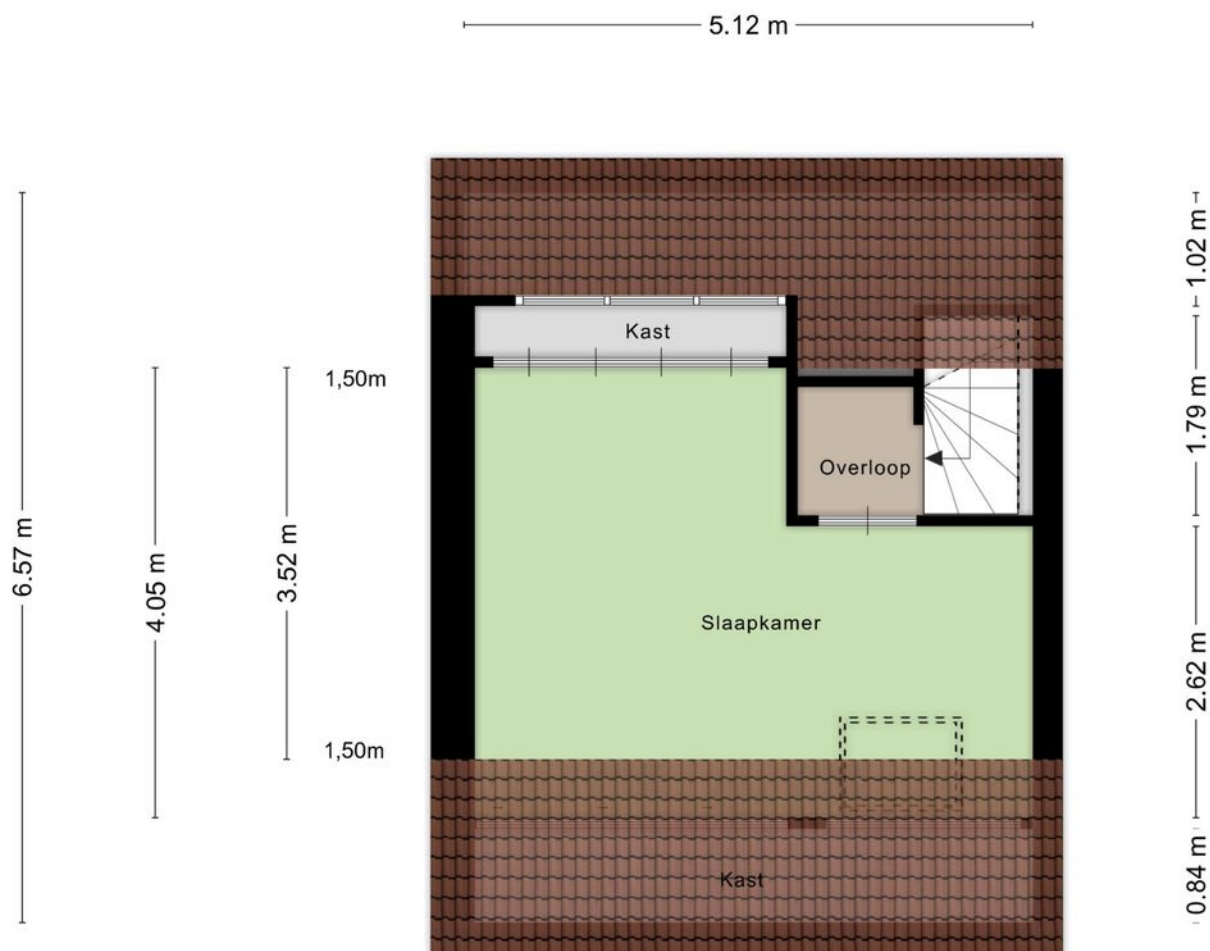
Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

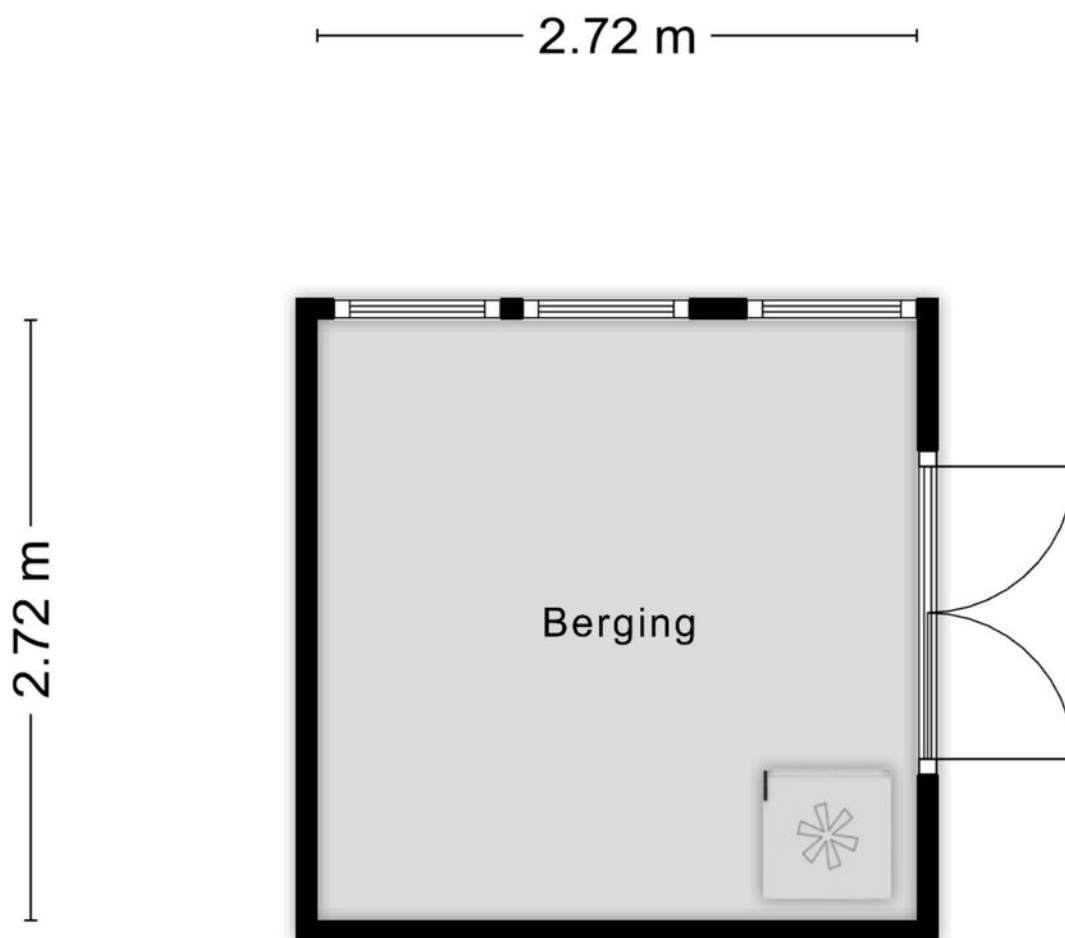
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Langewerf 15, Hank

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	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Langewerf 15, Hank

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	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☐

Langewerf 15, Hank

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: -Sunshower blijft;
-Trampoline kan ook blijven als nieuwe eigenaren dat willen;
-Boompje met rood blad (achtertuin) nemen we graag mee. Is geplant toen een van de kinderen is geboren.

Langewerf 15, Hank

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
960995699

Datum registratie
12-06-2025

Geldig tot
10-06-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

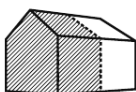
Langewerf 15
4273XS Hank
BAG-ID: 0870010000003007

Detailaanduiding

Bouwjaar 1989
Compactheid 2,00
Vloeroppervlakte 137m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

P.H. Moree

Vakbekwaamheidsnummer

55151912

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dussen

Sectie R

Perceel 1471

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



Langewerf 15

Hank

Over de buurt

De woning ligt op een mooie plek aan een plantsoen, in een rustige en kindvriendelijke buurt. Vanuit huis wandel je zo het park in. Voorzieningen als supermarkt, bakker, basisschool, kinderopvang, huisarts, sportverenigingen en horeca zijn allemaal dichtbij. En via de A27 zit je zo in Breda of Utrecht.

Plaats een bod



Bieden op Langewerf 15, Hank

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Langewerf 15, Hank.

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!



[illegible]

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