



Vraagprijs € 239.000 K.K.

Boterstraat 13a

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Stads gemak, dorps rust – instapklare bovenwoning met alles erop en eraan!

Woonoppervlakte	40m²
Inhoud	125m³
Bouwjaar	2004
Aantal slaapkamers	1
Totaal aantal kamers	2
Energie label	B
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming
Type CV ketel	Intergas, 2023

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Welkom in Werkendam, een rustig gelegen dorp aan de rand van Nationaal Park De Biesbosch. In het centrum van dit dorp bevindt zich deze goed onderhouden bovenwoning uit 2004. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Dankzij de centrale ligging zijn winkels, horeca en overige voorzieningen op loopafstand bereikbaar. Parkeren is geen probleem; er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Wonen

De lichte woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en heeft directe toegang tot het balkon (ca. 0,90 x 2,50 meter), ideaal voor frisse lucht. De woning is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename temperatuur zonder zichtbare radiatoren. In de technische ruimte bevinden zich de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit.

Koken

De open keuken is praktisch ingericht en beschikt over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een koel-/vriescombinatie. Dankzij de open opstelling is er een goede verbinding met de woonkamer.

Slapen en baden

De ruime slaapkamer heeft directe toegang tot een dakterras, geschikt voor het plaatsen van een zitje. De moderne badkamer is uitgerust met een douche, zwevend toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Buitenleven

De woning beschikt over twee buitenruimtes: een balkon aan de voorzijde en een ruim dakterras aan de achterzijde. Op de begane grond is een aparte berging aanwezig (ca. 2,20 x 1,87 meter), ideaal voor extra opslag.

Locatie

Deze woning is centraal gelegen in het dorp Werkendam. Alle dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. De uitvalswegen richting de A27 zorgen voor een goede verbinding met steden als Breda, Gorinchem en Utrecht. Voor natuurliefhebbers is de nabijheid van de Brabantse Biesbosch een groot pluspunt.

Entree



Hal



Wonen





Voordelen

- Rustig gelegen in het centrum
- Gezellige appartement
- Goed geïsoleerd
- Vloerverwarming
- Balkon en groot dakterras
- Veel voorzieningen in de buurt





Koken

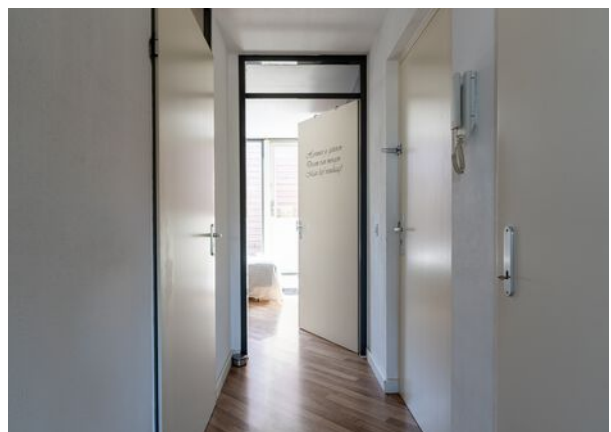
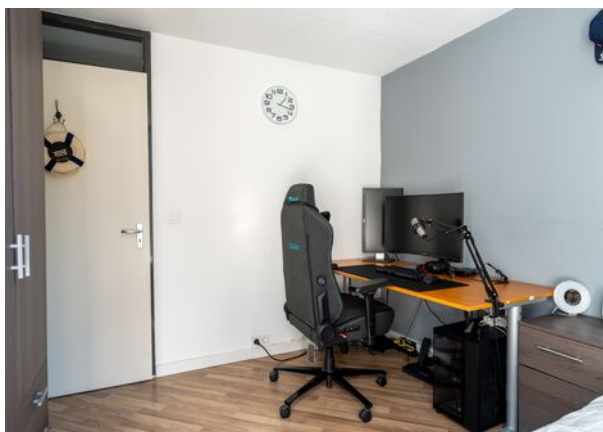
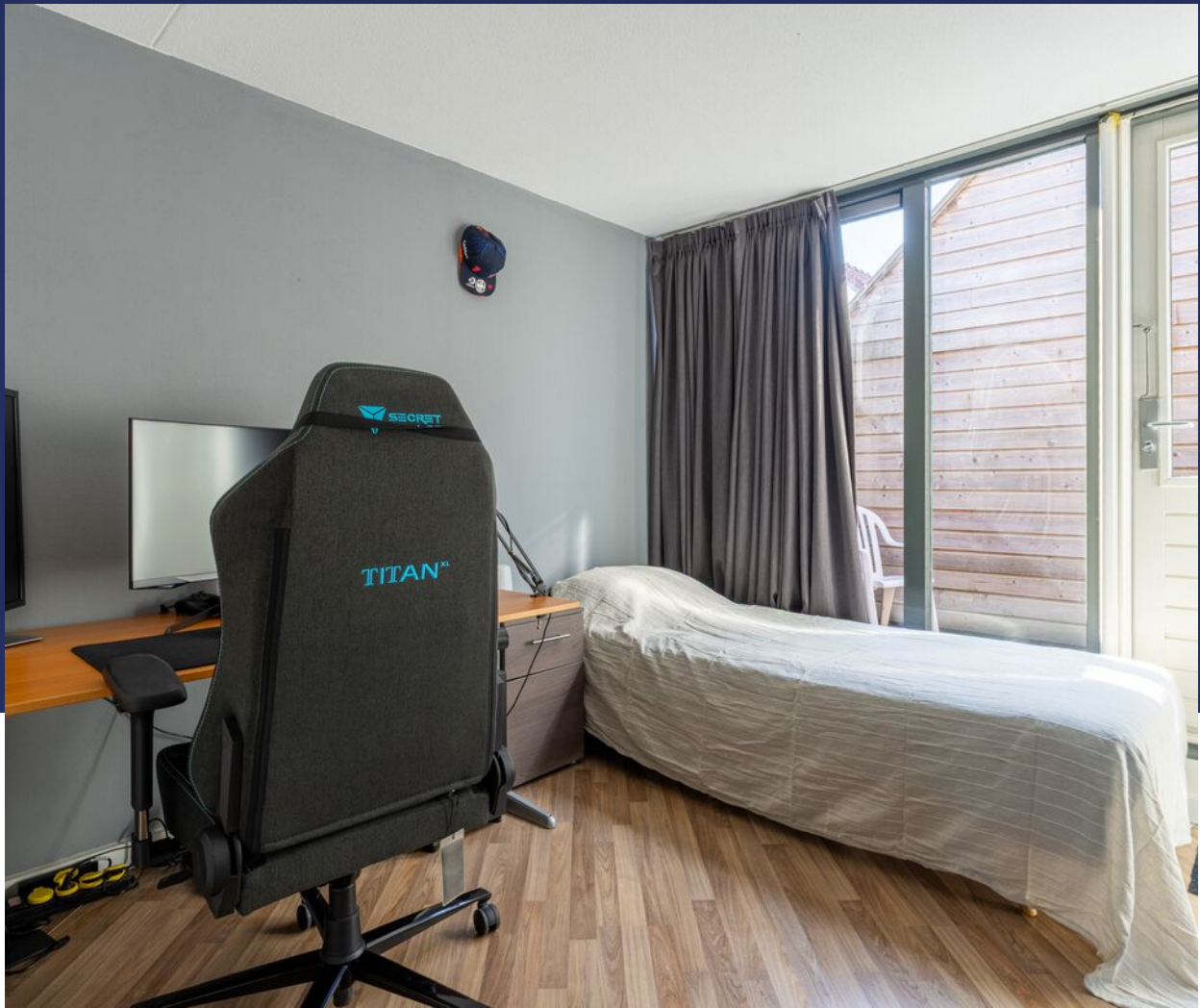




In een **groene** omgeving



Slapen



Dakterras



Baden



Bijzonderheden

- De constructie van het complex bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en plat dak. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing. De cv-ketel betreft een Intergas uit 2023, er is vloerverwarming aanwezig en de meterkast heeft 5 groepen en 2 aardlekschakelaars. De maandelijkse bijdrage voor de VvE is €45,00.
- 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

Appartement



3D Plattegrond

Appartement



Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Boterstraat 13 a
4251CC Werkendam
BAG-ID: 0870010000007509

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 100774600
Datum van registratie 05-08-2016
Geldig tot 05-08-2026

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek midden	
	Bouwperiode	2000 t/m 2005	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing	
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Olivier Beumer
Examennummer 322363
KvK nummer 65190491

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie O

Perceel 2272

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



Boterstraat 13a

Werkendam

Over de buurt

Werkendam is een levendig dorp met een gezellige winkelstraat en alles wat je nodig hebt op loopafstand. Je zit hier heerlijk rustig, maar tegelijkertijd ben je via de A27 zó in Breda, Gorinchem of Utrecht. De natuur is nooit ver weg, want de Brabantsche Biesbosch ligt letterlijk om de hoek. Perfect voor een wandeling of fietstocht.

Plaats een bod



Bieden op Boterstraat 13a, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Boterstraat 13a, 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!



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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