



Vraagprijs € 330.000 K.K.

Wierinxwal 5

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Knusse, verrassende eengezinswoning mét uitbouw, midden in het gezellige hart van het oude dorp Werkendam. Hier woon je écht lekker!

Woonoppervlakte	100m²
Perceeloppervlakte	128m²
Inhoud	315m³
Bouwjaar	1960
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Isolatievormen	vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha
Bouwjaar CV ketel	2017

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Een huis met karakter én comfort! Superleuke woning in het sfeervolle oude centrum van Werkendam. En ja hoor, je ziet meteen dat hier een vakman aan het werk is geweest! Denk aan een knusse bedstede op zolder, stijlvolle designdeuren, en een fijne uitbouw aan de achterkant waardoor de keuken én badkamer heerlijk ruim zijn geworden. Boven vind je drie slaapkamers én een aparte wasruimte. Buiten? Een knusse, besloten tuin met volop privacy.

Wonen:

Via de voordeur kom je binnen in een praktische hal met toegang tot de kelderkast (handig!), meterkast, toilet, garderobe nis en de woonkamer. Die is licht en gezellig, met openslaande deuren naar de tuin en uitzicht op de straat aan de voorzijde. In de uitbouw vind je de keuken – en die mag er zijn! Een kookfornuis met vijf pitten en oven, schouw, magnetron en een Amerikaanse koelkast (die mag je overnemen als je wilt). Alles bij elkaar een fijne plek voor kookliefhebbers!

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping liggen drie fijne slaapkamers, waarvan eentje met vaste kast en eentje met toegang tot een dakterras. Extra luxe: de ramen aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van elektrische screens. De oude badkamer is nu een handige wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger. De nieuwe badkamer? Die is echt een blikvanger: een royaal ligbad, een ruime inloopdouche met regen- én handdouche, toilet, designradiator en een mooi wastafelmeubel. Klaar voor een spa-momentje thuis!

Buitenleven:

De tuin is onderhoudsarm aangelegd en daardoor super relaxed. Je zit er helemaal privé, dus lekker ontspannen. Achterin staat een houten berging met een handige overkapping eraan vast. Via de poort kom je zo bij de brandgang. Fietsen makkelijk kwijt? Check.

Locatie:

Je woont hier in het oude dorpshart van Werkendam – alles wat je nodig hebt, is op loopafstand. Bovendien woon je vlak bij de rivier én Nationaal Park de Biesbosch, dus liefhebbers van water en natuur zitten hier goed. En qua bereikbaarheid? Met steden als Gorinchem, Breda, Dordrecht en zelfs de Randstad binnen bereik, én een bus-transferium om de hoek, zit je hier ook nog eens super centraal.

Voorzijde en straatbeeld



Entree



A small, clean bathroom with a white toilet, a white sink, and a white door. The walls are light-colored, and there is a small shelf with a plant on the wall.



Wonen



Wonen





Voordelen

- Mooie uitbouw
- Bedstede op de zolder
- Keuken + badkamer helemaal van nu
- Begane grond met vloerverwarming
- Wonen in hartje Werkendam
- Leuke straat met karakter



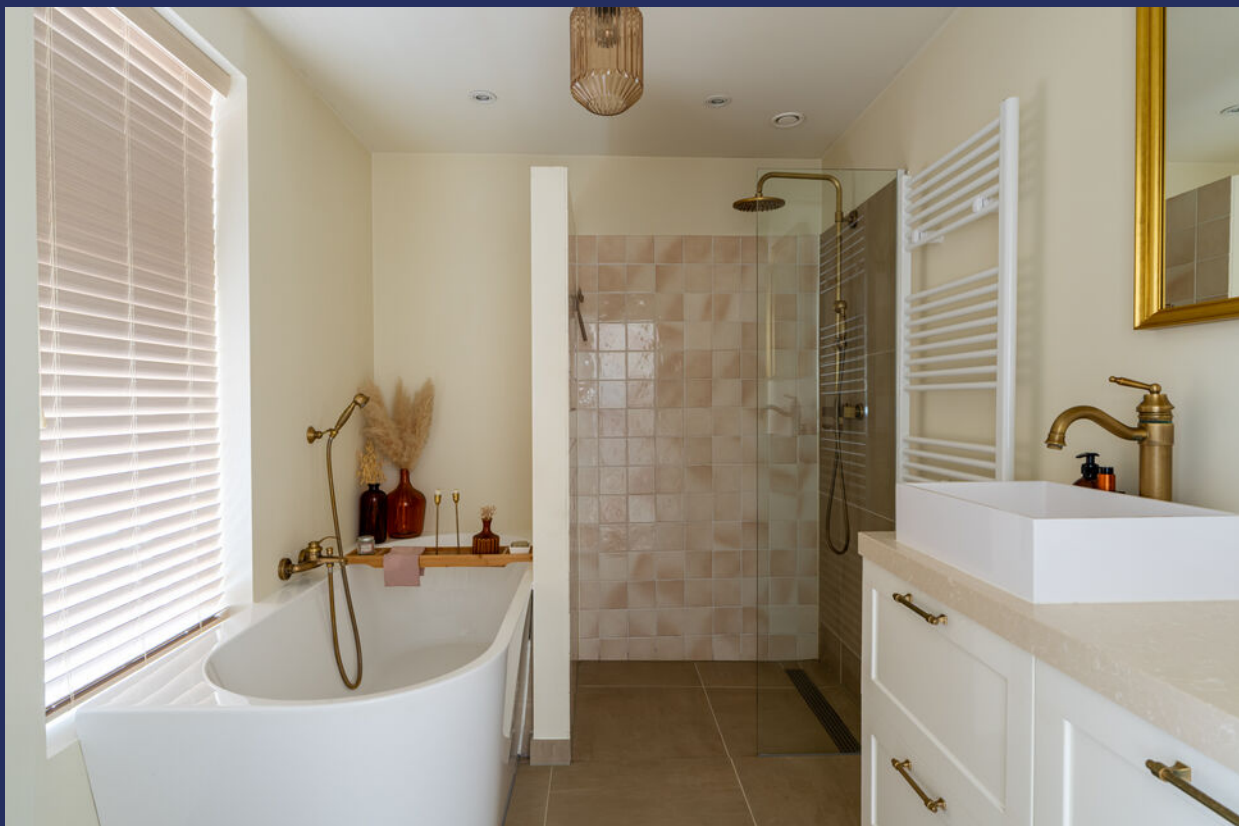
Gezellige eethoek



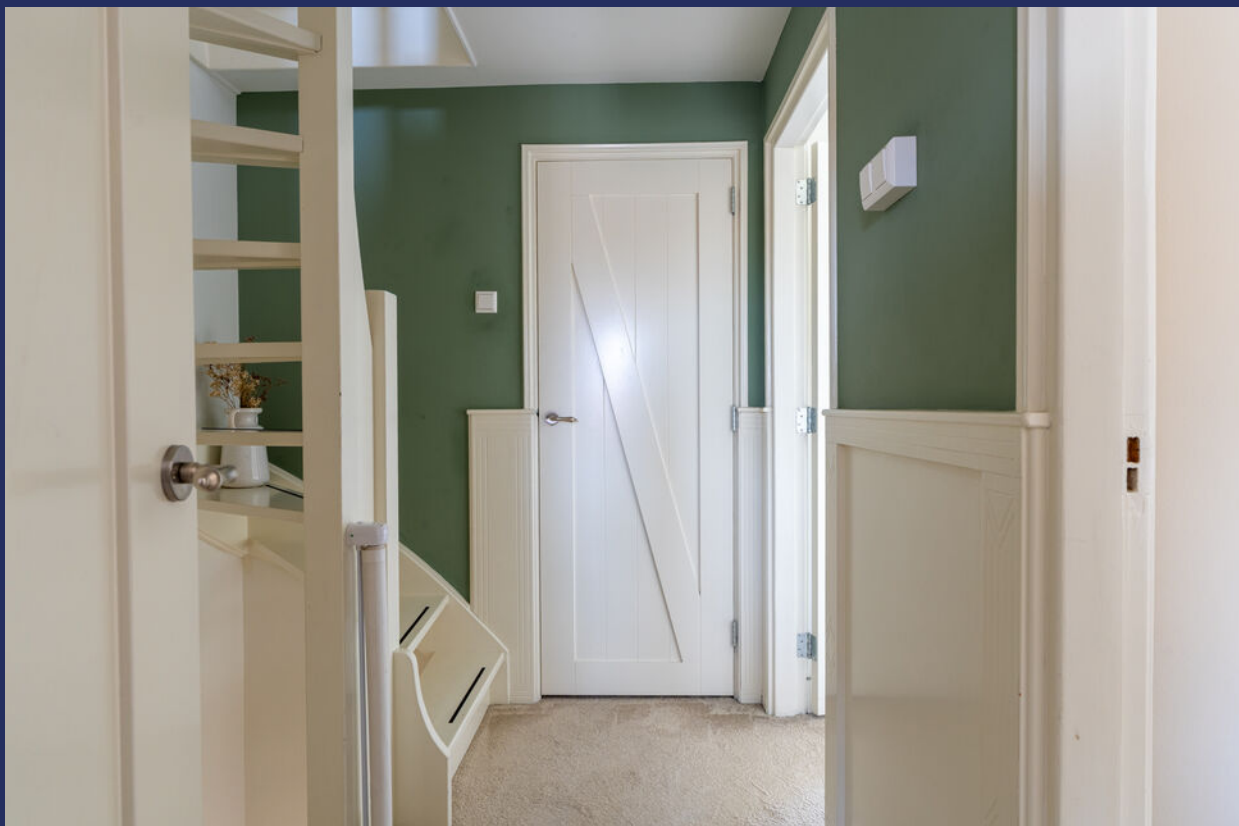
Koken



Baden



Verdieping



Slapen



Slapen



Zolder



Knusse tuin





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer, spouwmuur metselwerk en een deels pannen en deels kunststof dakbedekking. Vrijwel heel de woning heeft isolerende beglazing met uitzondering van het kleine raampje in de wasruimte op de verdieping. De begane grondvloer is geïsoleerd en heeft vloerverwarming. Op het dak liggen 6 zonnepanelen.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar omstreeks 1960;
 - keuken is in 2020 geplaatst, badkamer in 2021;
 - dak van de aanbouw is vernieuwd in 2021;
 - cv-opstelling, type Remeha, bouwjaar 2017;
 - meterkast (2023) heeft 10 groepen en 3 aardlekschakelaars;
 - 6 zonnepanelen (2023);
 - oplevering in overleg.

- 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 ontlenen 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



3D Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Verdieping



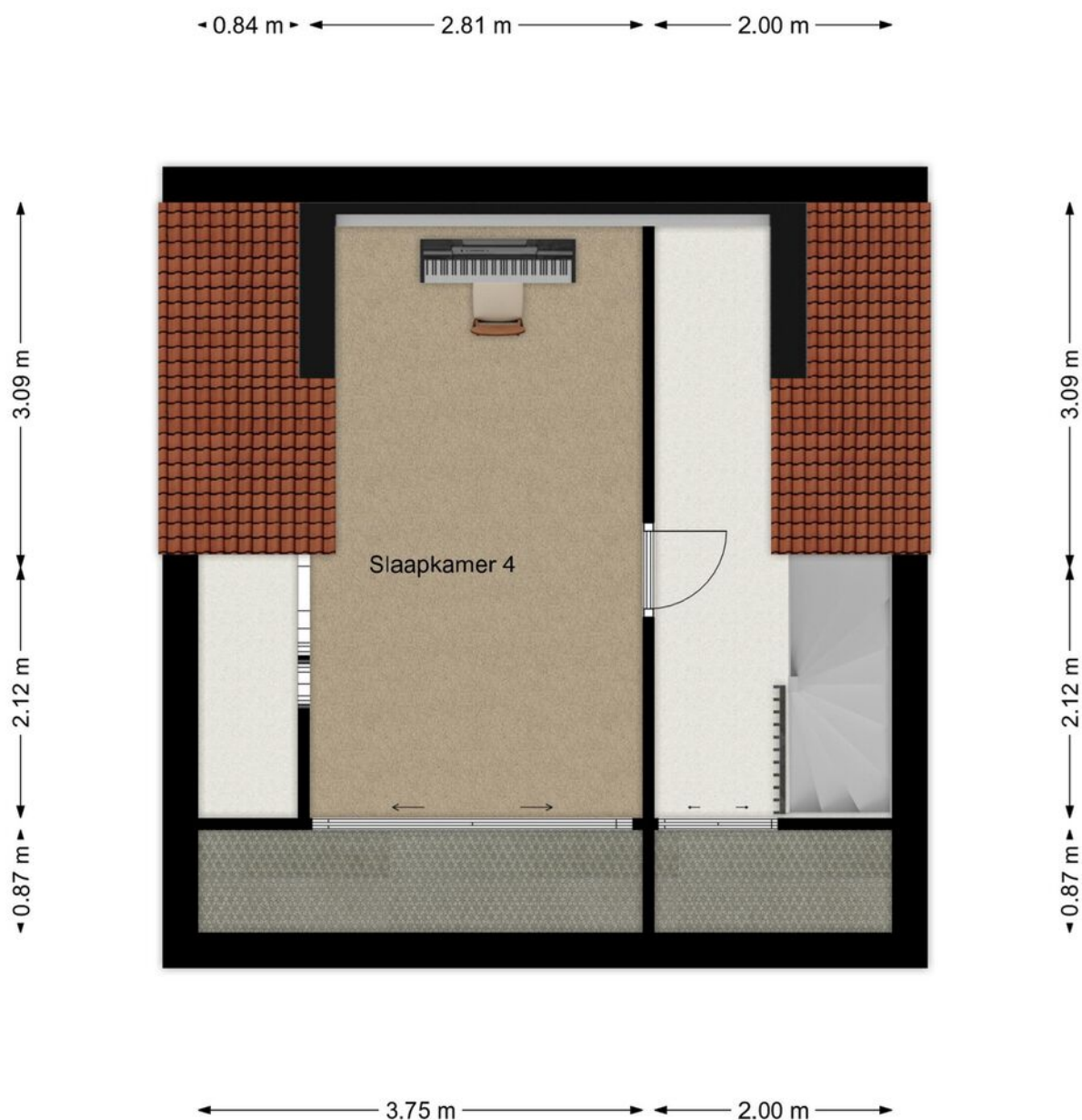
3D Plattegrond

Verdieping



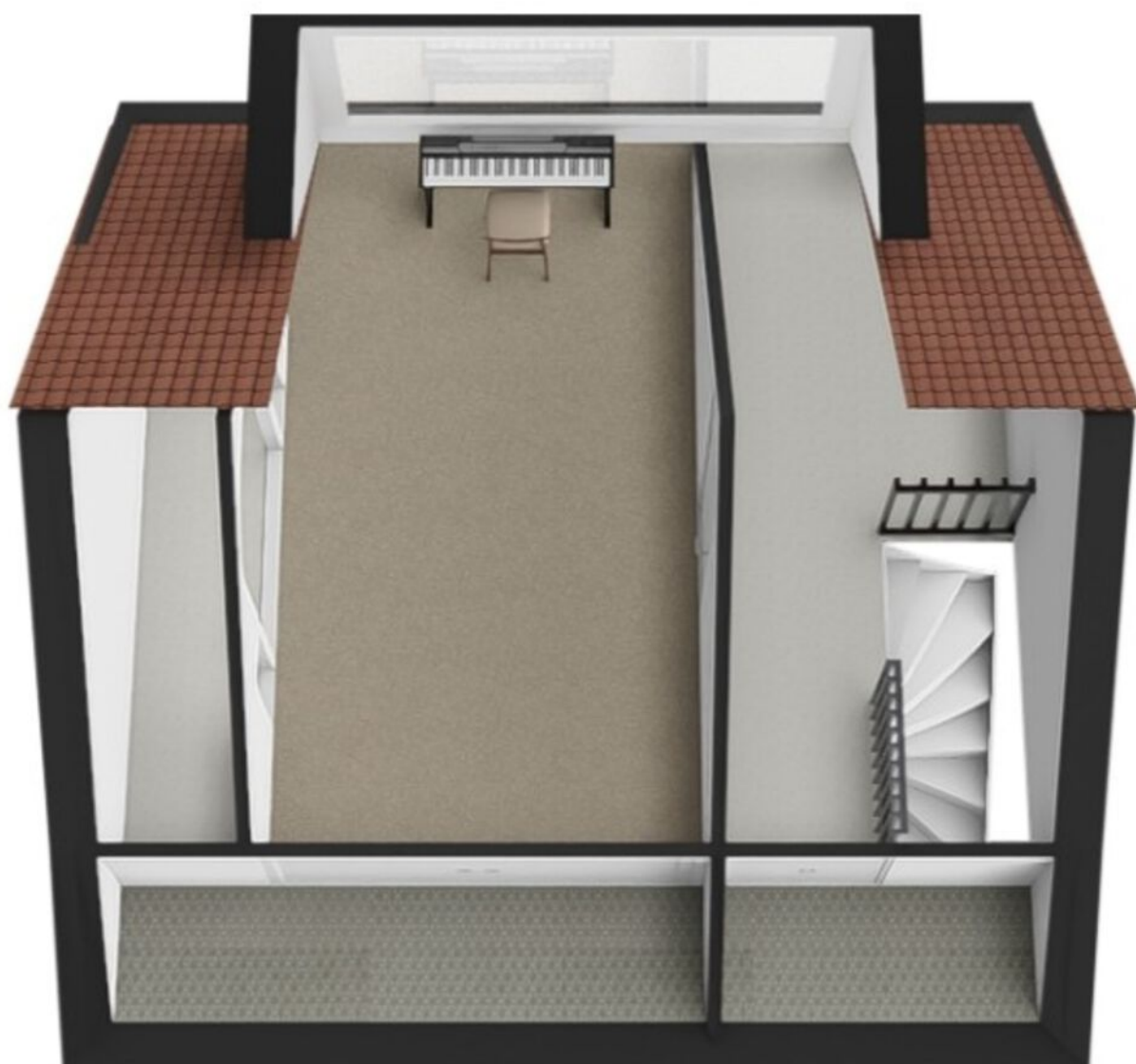
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Kadastrale kaart



Op de kaart



Wierinxwal 5

Werkendam

Over de buurt

Je woont hier in het oude dorpshart van Werkendam – alles wat je nodig hebt, is op loopafstand. Bovendien woon je vlak bij de rivier én Nationaal Park de Biesbosch, dus liefhebbers van water en natuur zitten hier goed. En qua bereikbaarheid? Met steden als Gorinchem, Breda, Dordrecht en zelfs de Randstad binnen bereik, én een bus-transferium om de hoek, zit je hier ook nog eens super centraal

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Wierinxwal 5, 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 OVERGEGENOMEN	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	☒	☐	☐	☐
Begane grond	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Badkamer	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Wierinxwal 5, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Zolder	☒	☐	☐	☐
PVC vloer begane grond	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Wierinxwal 5, 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	☐	☐	☐	☒
Bedstee + matras	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende
opmerkingen:

Wierinxwal 5, Werkendam

Plaats een bod



Bieden op Wierinxwal 5, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Wierinxwal 5, 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!



[illegible]

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

[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