



Vraagprijs € 550.000 K.K.

Sportlaan 48

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Op een prominente locatie vind je deze zee van ruimte die ook nog eens perfect is bij gehouden.

Woonoppervlakte	175m²
Perceeloppervlakte	386m²
Inhoud	680m³
Bouwjaar	1974
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	6
Energie label	C
Isolatievormen	muur- en vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, airconditioning, houtkachel
Type CV ketel	Remeha, 2020

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Woon je graag ruim, verzorgd én op een mooie plek? Dan is deze twee-onder-een-kap woning aan de rand van het dorp precies wat je zoekt. Alles klopt hier: erg goed bijgehouden, verrassend veel ruimte en een fijne tuin op het zuiden. Dit is echt zo'n huis waar je direct voelt dat er goed voor gezorgd is. Met een ruime woonkamer, vier slaapkamers, een praktische bijkeuken én een zonnige tuin met meerdere terrassen is dit een heerlijk gezinshuis. Parkeren? Dat doe je gewoon op eigen terrein, aan de achterzijde van het huis.

Wonen:

Je komt binnen via de entree aan de zijkant van de woning. Vanuit de hal loop je zo door naar de woonkamer: licht, ruim en sfeervol. In het hart van de ruimte staat een gezellige houtkachel, perfect voor knusse avonden. Voor kijk je uit over het straatleven én het groen – een mooie combinatie van levendigheid en rust. En dat uitzicht verveelt nooit: door de seizoenen heen verandert het in een levend schilderij dat steeds weer iets nieuws laat zien.

Koken:

Aan de achterzijde van het huis vind je de eethoek en de gesloten keuken. Deze is ingericht in een praktische U-opstelling en voorzien van alles wat je nodig hebt: een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken stap je de bijkeuken in – ideaal voor extra opslag, de was en al je huishoudelijke spullen. Alles lekker uit het zicht, maar toch binnen handbereik. Extra fijn, de bijkeuken is voorzien van vloerverwarming.

Slapen en baden:

Boven vind je verrassend veel ruimte. Drie royale slaapkamers, waarvan één met een vaste kastenwand, en een complete badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafel, zwevend toilet én bidet. Op diverse plekken zijn rolluiken aanwezig – fijn voor de donkere nachten of warme zomerdagen. De vaste trap brengt je naar de zolderverdieping. Hier vind je nog een vierde slaapkamer, een aparte werkkamer en een grote voorzolder met volop opbergruimte. Of je nu thuiswerkt, hobby's hebt of gewoon extra ruimte zoekt – hier kan het allemaal.

Buitenleven:

Net als binnen is het buiten ook netjes en verzorgd. De achtertuin ligt op het zuiden, dus zon gegarandeerd. Er zijn meerdere terrassen, een siertuin en zelfs een natuurlijke zonwering dankzij de plantaan. Heerlijk groen én onderhoudsvriendelijk. Achter het huis kun je je auto gewoon kwijt op eigen terrein. De geïsoleerde berging is zowel via de tuin als via de bijkeuken bereikbaar – handig voor je fietsen, tuingereedschap of andere spullen. Ook aan de voorkant is het netjes met een overdekte entree en een stukje siertuin.



Hal & Toilet



Wonen





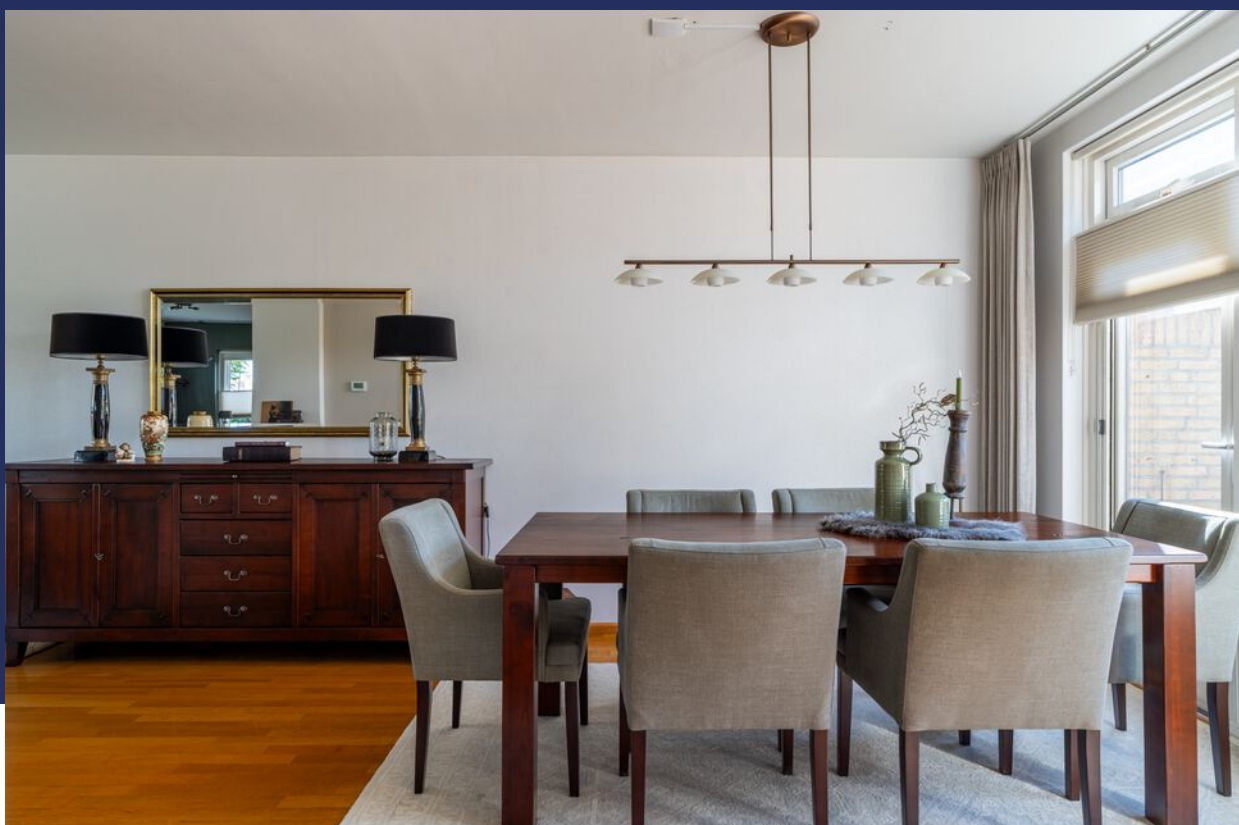
Voordelen

- Royale 2[^]1 kapwwoning
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Handige bijkeuken
- Vier slaapkamers en een werkkamer
- Heerlijke tuin op het zuiden
- Parkeren op eigen terrein
- Mooie omgeving en veel voorzieningen in de buurt





Eten



Koken



Bijkeuken



Slapen







Baden



Overloop | Werkkamer



Tekst

Slapen





Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren (m.u.v. de zoldervloer), spouwmuur metselwerk en een deels pannen en deels bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van isolerende beglazing. Op verschillende plaatsen zijn (elektrische) rolluiken aangebracht. Vloer en gevels zijn geïsoleerd.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar omstreeks 1974;
- cv-opstelling, type Remeha, bouwjaar 2020;
- meterkast (2024) heeft 12 groepen en aardlekschakelaars;
- 8 zonnepanelen (omvormer hangt op zolder);
- energielabel C;
- oplevering medio 2026.

- 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



Plattegrond

Verdieping



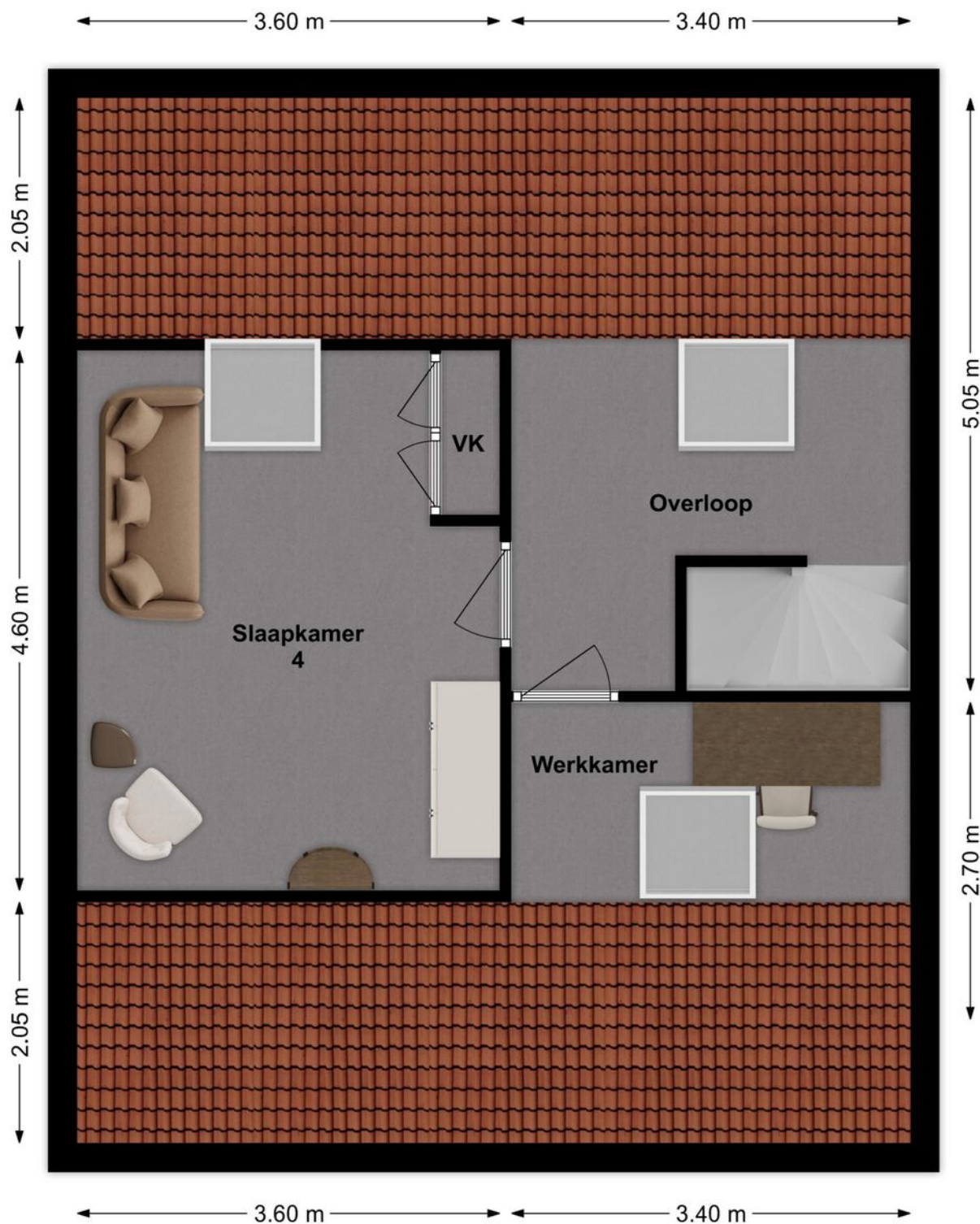
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Sportlaan 48, 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 OVERGEGEVEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Houthok (met restant hout bij overdracht)	☒	☐	☐	☐
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:niet Beneden gaan mogelijk mee	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Etages:niet Beneden gaan mogelijk mee	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Sportlaan 48, 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	☐	☐	☐	☒
Inzet openhaard uit 2024	☐	☐	☒	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
In berging lage Ikea ladenkast	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Losse lampen gaan mee	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Sportlaan 48, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Slaapkamer IKEA pax kasten	☐	☐	☒	☐
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:				

Sportlaan 48, Werkendam

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
749359468

Datum registratie
29-09-2025

Geldig tot
22-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	1837 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



4,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

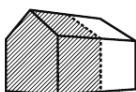
Sportlaan 48
4251GD Werkendam
BAG-ID: 0870010000008592

Detailaanduiding

Bouwjaar 1974
Compactheid 1,84
Vloeroppervlakte 185m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

P.H. Moree

Vakbekwaamheidsnummer

55151912

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

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: geert



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Werkendam
	Huisnummer	Sectie	R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1046
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Op de kaart



Sportlaan 48

Werkendam

Over de buurt

Je woont hier aan de rand van het dorp, op een mooie zichtlocatie. Werkendam heeft alle dagelijkse voorzieningen in de buurt: winkels, scholen, sportclubs, noem maar op. En wil je de stad in? Via de A27 of het busstation ben je zo in Den Bosch, Breda, Gorinchem of Utrecht. Ook natuurliefhebbers komen hier aan hun trekken: de omgeving biedt volop groen en recreatiemogelijkheden.

Plaats een bod



Bieden op Sportlaan 48, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Sportlaan 48, 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]

Notities

[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