



Vraagprijs € 429.000 K.K.

Papaver 23

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Super nette en instapklare hoekwoning. Zowel binnen als buiten piekfijn verzorgd – een heerlijke gezinswoning waar je zó in kunt trekken.

Woonoppervlakte	110m²
Perceeloppervlakte	190m²
Inhoud	390m³
Bouwjaar	1980
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, airconditioning, vloerverwarming begane grond
Type CV ketel	Intergas, 2021

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Er zijn van die huizen waar je binnenstapt en denkt: ja, dit voelt goed.

Papaver 23 is precies zo'n plek. Deze hoekwoning ligt in een rustige, nette woonwijk in Werkendam en straalt aan alle kanten zorg en liefde uit. Zowel van binnen als buiten is alles keurig onderhouden, fris en instapklaar. Hier hoeft je niet te klussen, niet te verven, en al helemaal geen keuken uit te zoeken – dat is allemaal al voor je gedaan (en met smaak ook). De woning is gebouwd in 1980 en sindsdien op belangrijke punten aangepakt en vernieuwd. Denk aan een nette keuken, badkamer en toilet, moderne vloertegels met vloerverwarming, airconditioning, rolluiken, en een zonneschermbaan aan de achterzijde. Bovendien is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van energielabel C – dat is comfortabel wonen zonder dat je portemonnee begint te piepen. Met een woonoppervlakte die royaal aanvoelt, drie ruime slaapkamers en een grote open zolder met volop mogelijkheden, is dit de ideale gezinswoning. Alles klopt, alles is netjes, en alles is klaar voor een nieuwe eigenaar die gewoon lekker wil wonen.

Wonen & Koken

Bij binnenkomst merk je het meteen: hier is alles tot in de puntjes verzorgd. De hal is keurig, met een moderne vloertegel inclusief vloerverwarming (fijn voor koude voeten op winterochtenden), de meterkast, het toilet en de trapopgang naar boven. Er is zelfs een vaste trapkast, want bergruimte kun je nooit genoeg hebben.

De woonkamer is licht, ruim en gezellig tegelijk. Het geheel oogt fris en sfeervol: een plek waar je direct ziet hoe fijn het is om hier je eigen meubels neer te zetten en te genieten van een avondje bankhangen.

De open keuken aan de achterzijde is modern en praktisch ingericht. De nette hoekopstelling biedt volop kast- en werkruimte, en natuurlijk vind je hier alle benodigde inbouwapparatuur: vaatwasser, kookplaat, combioven, afzuigkap – alles keurig geïntegreerd. Het geheel is strak, tijdloos en gewoon heel netjes gedaan. Via de loopdeur stap je zo de tuin in, zodat je zomers met één hand de salade kunt opscheppen en met de andere de barbecue aan kunt steken.

Slapen & Baden

De eerste verdieping biedt een ruime overloop met toegang tot maar liefst drie grote slaapkamers. Geen krappe hokjes hier – er past met gemak een tweepersoonsbed, een kast en nog een bureau als je wilt. De kamers zijn licht, fris afgewerkt en voorzien van rolluiken, zodat je ook eens lekker kunt uitslapen zonder dat de zon je wakker kietelt.

De badkamer is netjes en modern afgewerkt, met lichte tegels, een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en een zwevend toilet. Een ingebouwde radio zorgt voor de juiste sfeer tijdens je ochtendritueel – of juist voor wat ontspanning in bad aan het eind van de dag. Geen badkamer uit de jaren negentig, maar eentje die nog helemaal bij de tijd is en prettig aanvoelt.

En dan die zolder... wat een fijne verrassing! Een grote open ruimte met drie forse Velux dakramen zorgt voor een zee aan licht. Hier kun je werkelijk alle kanten op: een extra slaapkamer, een werkplek, een speelkamer, een sportruimte – noem het maar op. Je vindt er zelfs een wastafel met warm en koud water. De cv-installatie en aansluitingen voor wasmachine en droger zijn ook aanwezig. Kortom, een multifunctionele verdieping met eindeloos veel potentie.

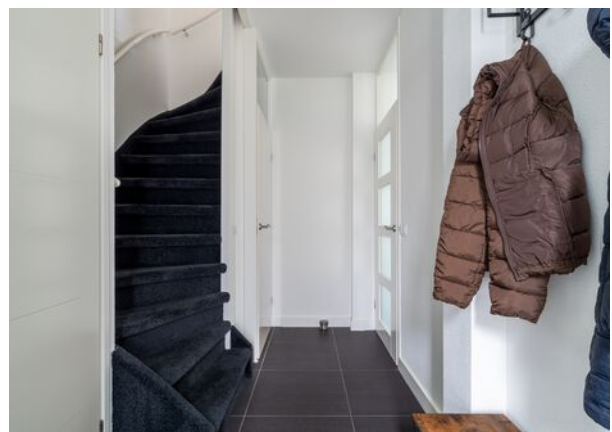
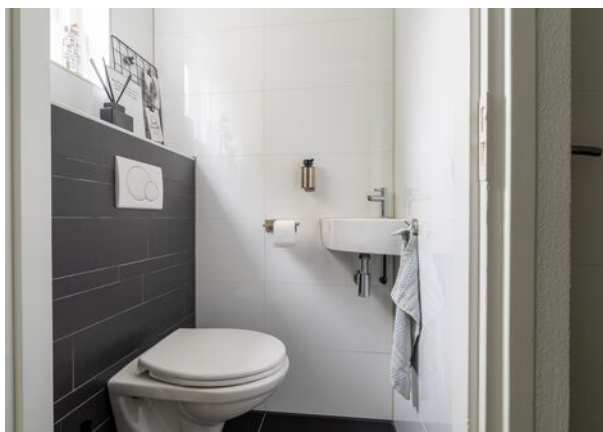
Buitenleven & Locatie

Ook buiten is het hier dik in orde. De voortuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grind en straatwerk – lekker overzichtelijk en altijd netjes. De achtertuin ligt gunstig op het westen, waardoor je 's middags en 's avonds heerlijk in de zon kunt zitten. De tuin is strak ingericht met tegels en een grote plantenbak die voor wat groen en sfeer zorgt. Achterin de tuin vind je een prachtige overkapping met berging – het perfecte plekje om lang na te tafelen, een regenbui uit te zitten of gewoon te relaxen met een kop koffie en een goed boek. De berging biedt plek voor fietsen, gereedschap en alles wat je niet in huis wilt hebben.

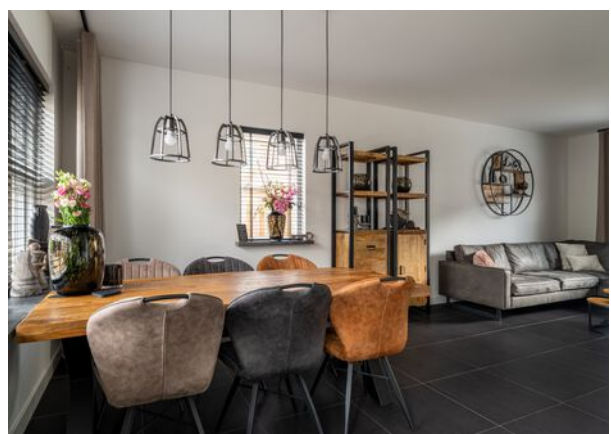
De wijk is rustig, netjes en kindvriendelijk. Werkendam zelf is een levendig dorp met alle voorzieningen binnen handbereik: supermarkten, basisscholen, sportclubs, winkels en horeca. Bovendien ben je zo in de Biesbosch – hét Nationaal Park waar je kunt wandelen, fietsen of met een bootje de natuur in trekken. En de bereikbaarheid? Die is prima. Via de A27 rijd je vlot richting Gorinchem, Breda of Utrecht, en ook openbaar vervoer is goed geregeld. Kortom: een heerlijke woonplek die het beste van twee werelden biedt – de rust van het dorp en de bereikbaarheid van de stad.



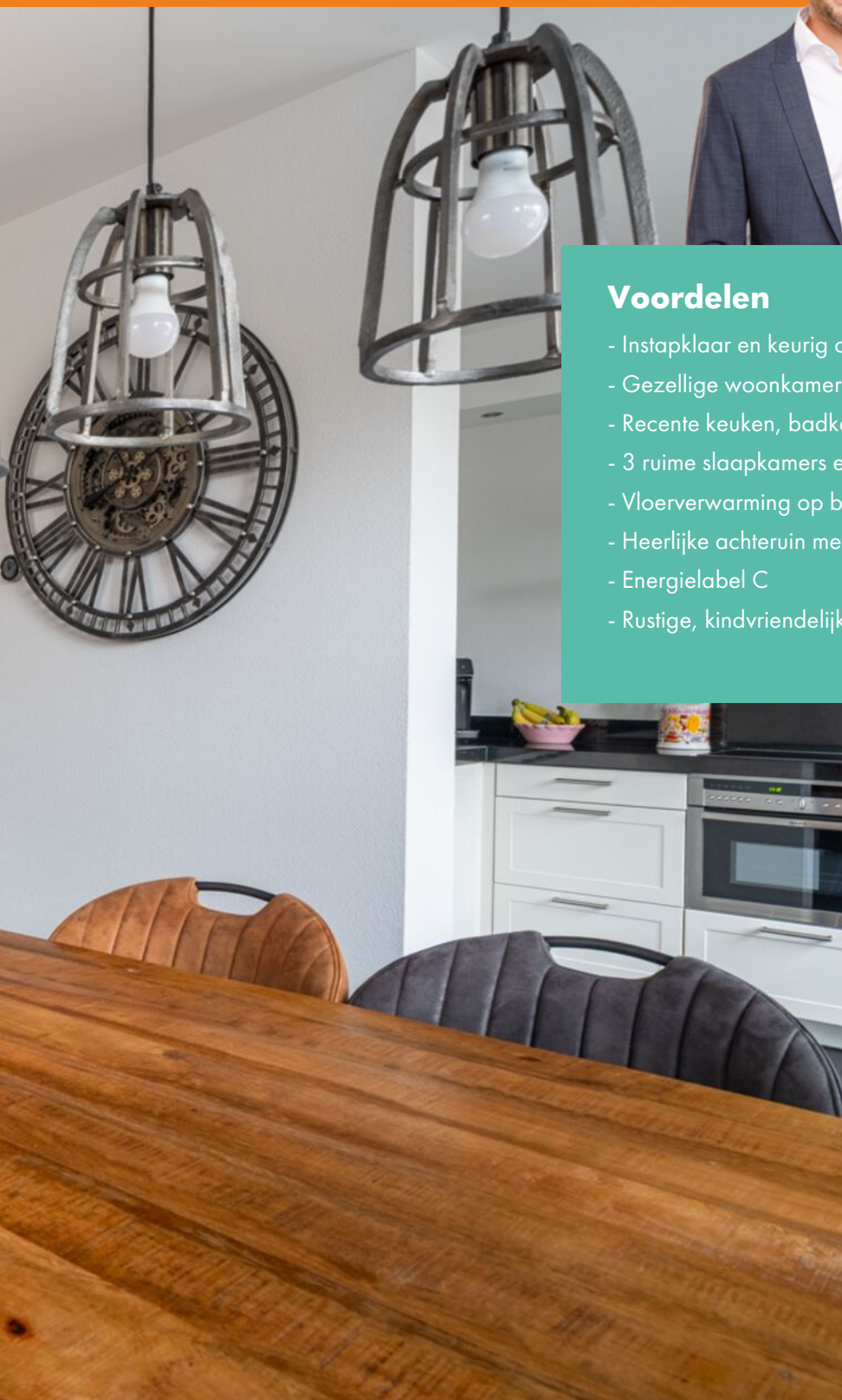
Hal & Toilet



Wonen







Voordelen

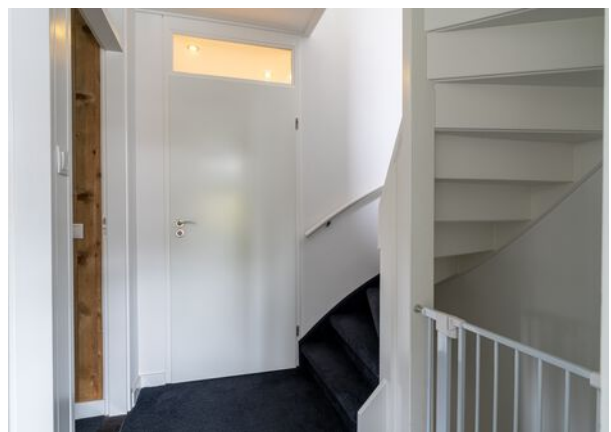
- Instapklaar en keurig onderhouden
- Gezellige woonkamer
- Recente keuken, badkamer en toilet
- 3 ruime slaapkamers en royale zolder
- Vloerverwarming op begane grond
- Heerlijke achtertuin met overkapping
- Energielabel C
- Rustige, kindvriendelijke ligging



Koken



Slapen





Baden





Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde hoekwoning uit 1980. De vloeren zijn van beton, de muren in spouw opgetrokken en het dak betreft een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is volledig (na) geïsoleerd, zie vragenlijst voor details. De cv betreft een Intergas uit 2021. Voor verdere details, bijzonderheden etc. wordt verwezen naar de aanvullende documenten van de woning waaronder de vragenlijst.
- Indicatie gewenste oplevering circa september 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 bouwkwiteit 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



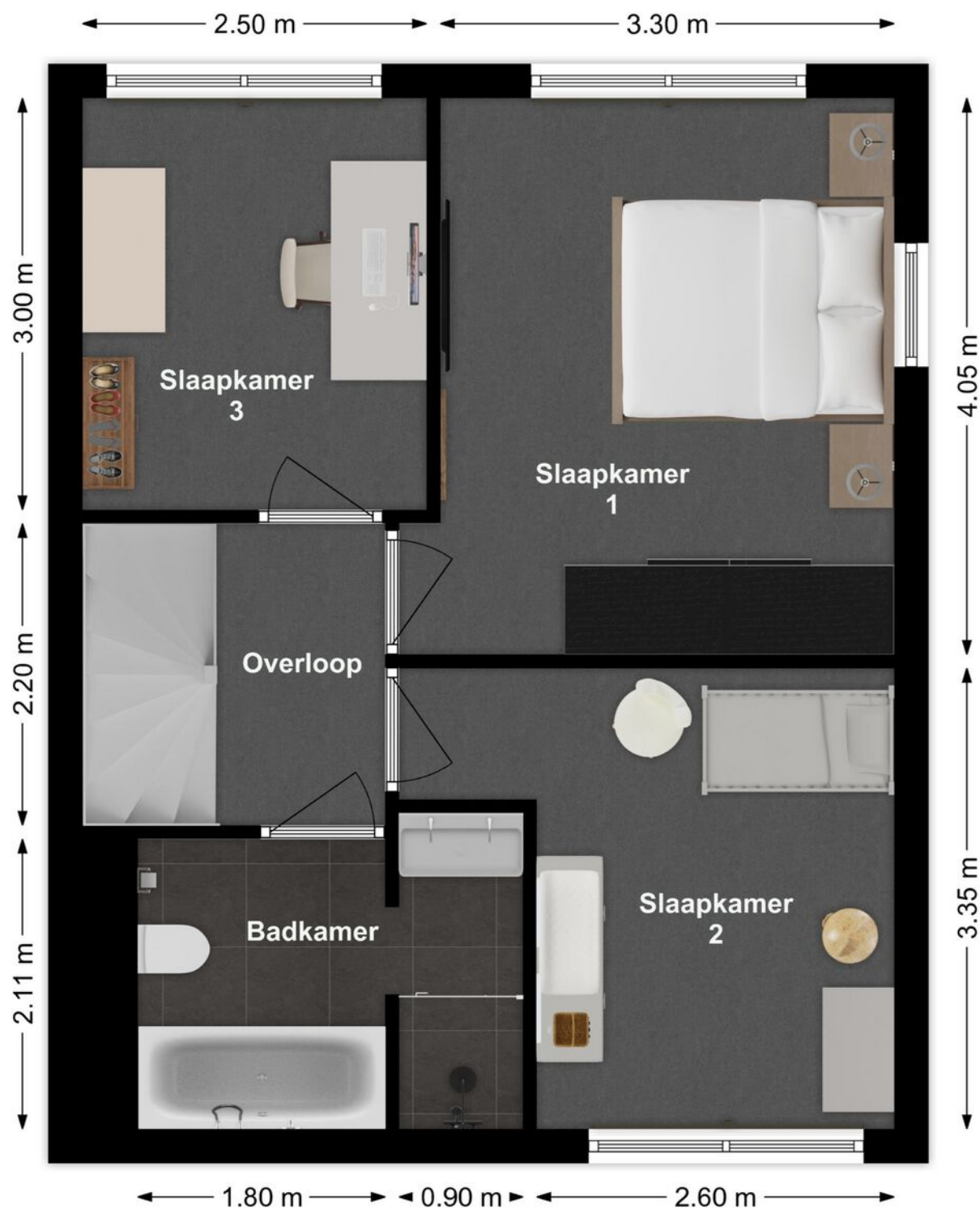
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



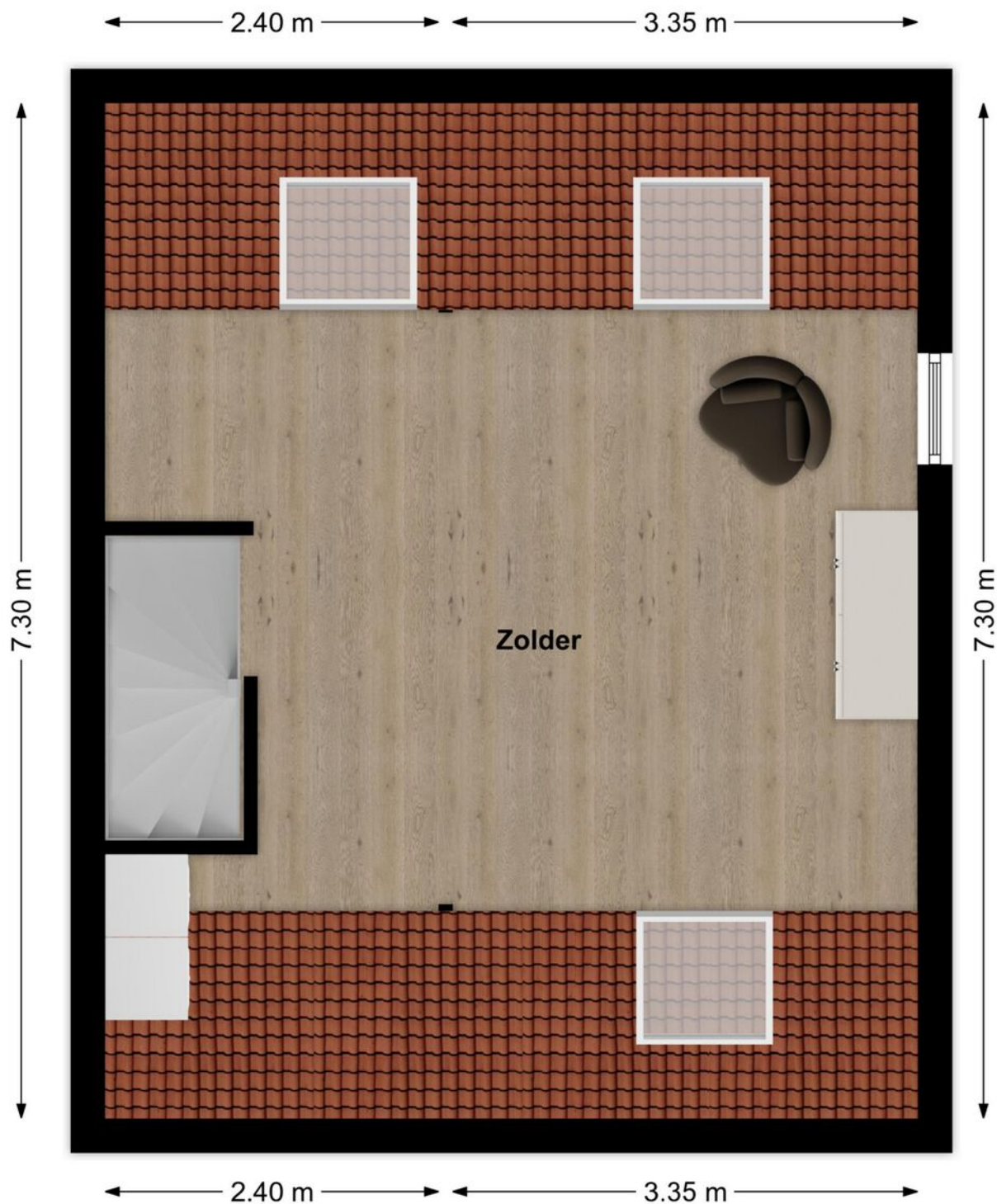
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Papaver 23, 4251 JM 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: Tuinset onder overkapping	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken buiten voor / achter / zijkant	☒	☐	☐	☐
Zonnescherm achter Etages: begane grond	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond (achterdeur)	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond + badkamer	☒	☐	☐	☐
Overige: Raambekleding dakramen zolder	☒	☐	☐	☐

Papaver 23, 4251 JM Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e verdieping + trappen	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: zolder	☒	☐	☐	☐
Overige: plavuizen 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	☒	☐	☐	☐
Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast (inbouw)	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☒	☐	☐

Papaver 23, 4251 JM Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige: Kast kantoor + ouder slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige: Badkamerradio (inbouw)	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige: Bed + nachtkastjes + spiegel + planken	☒	☐	☐	☐
Overige: Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Overige: Kast zolder	☐	☒	☐	☐
Overige: Koelkast schuur	☐	☒	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Bed is op maat gemaakt onder kozijn. Badkamer radio is ingebouwd.

Energie label

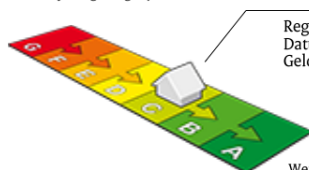


Rijksoverheid

Energie label woning

Papaver 23
4251JM Werkendam
BAG-ID: 0870010000009318

Veel besparingsmogelijkheden



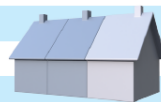
Energie label C

Registratienummer 419863084
Datum van registratie 17-04-2020
Geldig tot 17-04-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
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	Geen mechanische afzuiging



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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
(Extra) isolatie van uw buitenmuren
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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

Goedgekeurd door:

Naam Robin Schipper
Examennummer 7309
KvK nummer 53340493

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie P

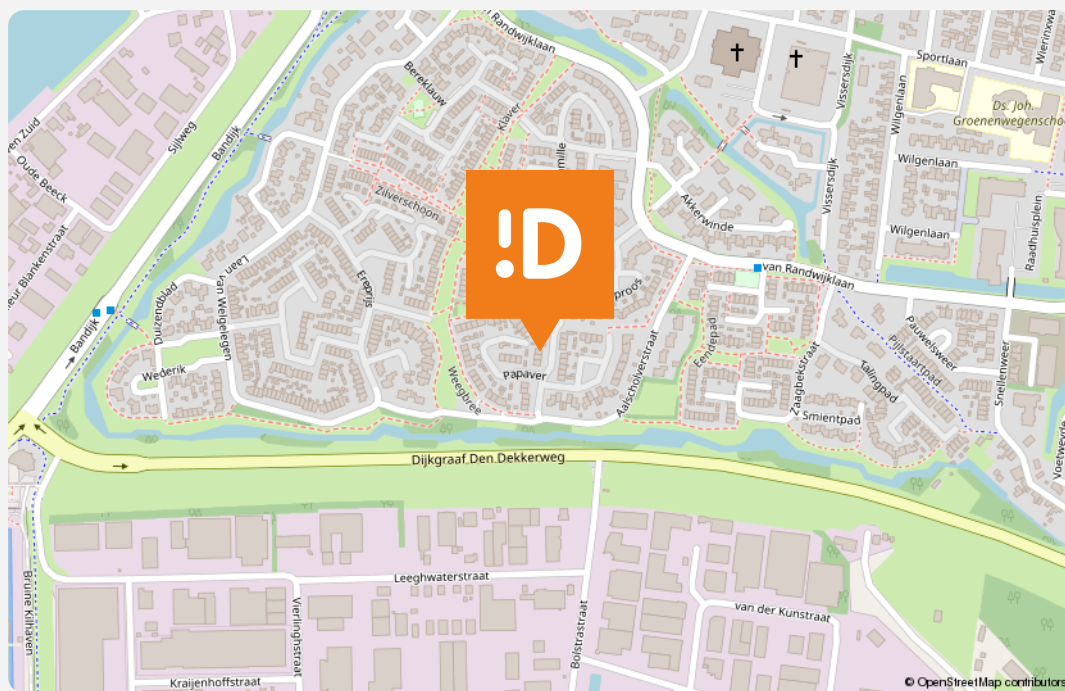
Perceel 1507

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



Papaver 23

Werkendam

Over de buurt

Werkendam is een levendig dorp met alle voorzieningen binnen handbereik: supermarkten, basisscholen, sportclubs, winkels en horeca. Bovendien ben je zo in de Biesbosch – hét Nationaal Park waar je kunt wandelen, fietsen of met een bootje de natuur in trekken. En de bereikbaarheid? Die is prima. Via de A27 rijd je vlot richting Gorinchem, Breda of Utrecht, en ook openbaar vervoer is goed geregeld.

Plaats een bod



Bieden op Papaver 23, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Papaver 23, 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 single sheet of white paper with horizontal blue 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 single sheet of white paper with horizontal blue 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