



Vraagprijs € 539.000 K.K.

Van Randwijklaan 71

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Van Randwijklaan 71 - Degelijk gebouwd, verrassend ruim en keurig onderhouden.

Woonoppervlakte	118m²
Perceeloppervlakte	509m²
Inhoud	620m³
Bouwjaar	1983
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2022

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op zoek naar een écht degelijk huis? Dan is Van Randwijklaan 71 in Werkendam precies wat je zoekt. Deze geschakelde woning uit 1983 is van oorsprong al degelijk en volledig geïsoleerd gebouwd – en daarna nog in 2023 extra aangepakt met nieuwe gevelbekleding en extra isolatie. Dankzij de nieuwe kozijnen, HR-glas en 18 zonnepanelen is het wooncomfort hier dik in orde. Met een ruim perceel van 509 m², vier slaapkamers (waarvan één op de begane grond) en een grote garage biedt deze woning dan ook alles wat nodig is voor een comfortabele tijd in deze woning. Sommige onderdelen mogen best een tikkie gemoderniseerd worden, maar door de solide basis kun je dat in je eigen tempo doen.

Wonen en koken

De woonkamer straalt een frisse, lichte sfeer uit dankzij de grote ramen en de gunstige lichtinval. De airco zorgt voor extra comfort: verkoeling op warme dagen en behaaglijke warmte in de winter. De ruimte is praktisch ingedeeld en vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, combi-oven en koelkast. Handig detail: er is een ruime trapkast, perfect als voorraadkast of extra bergruimte. Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken, waar plek is voor wasapparatuur en extra opbergruimte.

Slapen en baden

Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met een vaste kast, wastafel, airco en een erker. Een ideale ruimte voor wie gelijkvloers wil wonen of een fijne werk-/hobbykamer zoekt. Op de verdieping vind je drie goed formaat slaapkamers. De kozijnen zijn hier van onderhoudsarm kunststof met dubbel glas. De badkamer is modern en verzorgd: voorzien van een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en elektrische vloerverwarming. Op de overloop is nog een bergkast aanwezig. Via een vlizotrap is de ruime zolder bereikbaar, met in het midden stahoogte – ideaal voor extra bergruimte.

Buitenleven

De woning staat op een royaal perceel van 509 m² met een diepe, groene tuin met veel privacy, groene planten, gras en prettige zitplekken. Achterin vind je een tuinschuur (ca. 4 x 2 m) – altijd handig voor tuingereedschap of fietsen. Daarnaast beschikt de woning over een grote garage (ca. 6,5 x 3 m) en een ruime oprit, waar je met gemak twee auto's kwijt kunt. Hier geniet je van privacy, rust en volop buitenruimte.

Locatie

Van Randwijklaan 71 ligt aan de rand van een rustige, geliefde woonwijk in Werkendam. Werkendam biedt het beste van twee werelden – een gemoedelijke sfeer met voldoende winkels en voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast is de ligging praktisch, dit dankzij de nabijheid van de A27. Je bent dus zo in Gorinchem, Dordrecht, Breda, Utrecht of Rotterdam. Hier is het echt rustig wonen, maar wel centraal in Nederland.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Ruime geschakelde woning
- Lichte en gezellige woonkamer
- Nette keuken en badkamer
- Handig, ruime bijkeuken
- Slaapkamer op begane grond
- 3 slaapkamers op de verdieping
- Heerlijke grote tuin
- 18 zonnepanelen





Koken



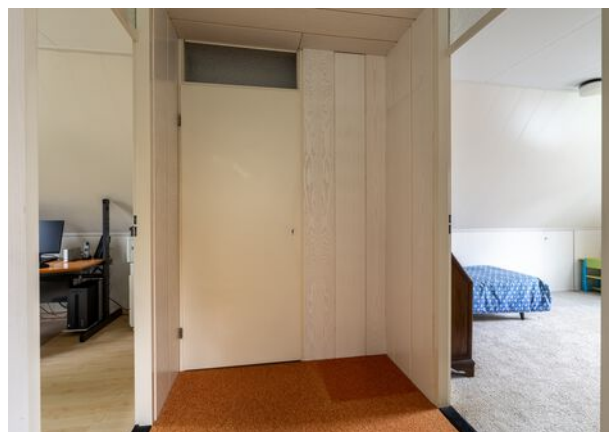
Bijkeuken



Slapen



Slapen





Baden



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. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden.

- Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 1984;
- Energielabel B;
- CV betreft een Remeha uit 2022;
- Woning is voorzien van airco;
- Woning is voorzien van 18 zonnepanelen;
- Woning is toegankelijk voor ouderen/minder valide;
- Vliering is toegankelijk d.m.v. een vlizotrap;
- Oplevering z.s.m.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- Gezien het bouwjaar zal er in de overeenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De huidige verkopers hebben niet in de woning gewoond, dus je koopt de woning zoals het er nu bij staat.

- 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



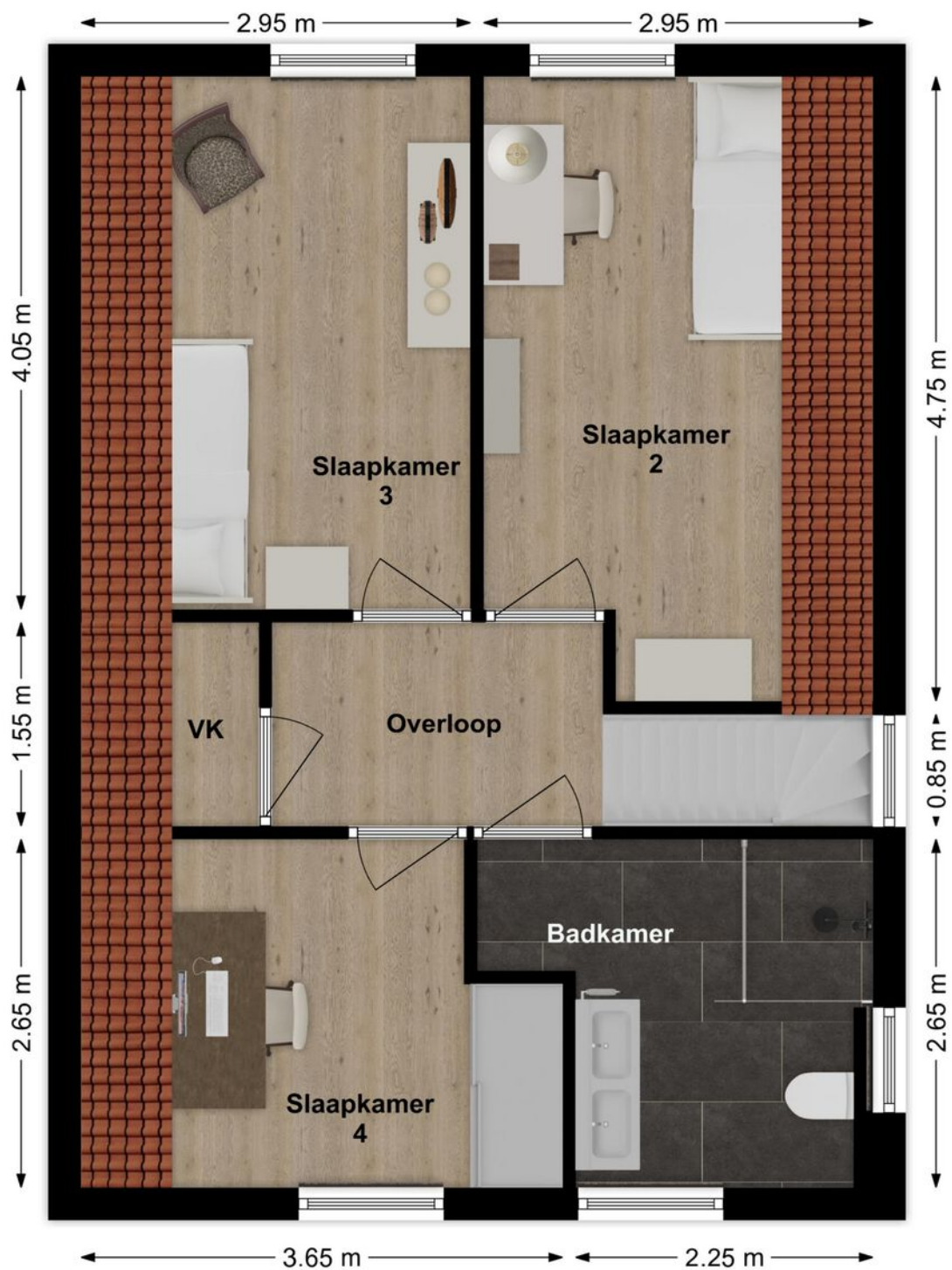
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Van Randwijcklaan 71, 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	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Van Randwijcklaan 71, 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	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐

Van Randwijklaan 71, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Van Randwijklaan 71, Werkendam

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
742949102

Datum registratie
19-10-2025

Geldig tot
15-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

B



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	4032 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



14,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

van Randwijcklaan 71
4251VT Werkendam
BAG-ID: 0870010000010884

Detailaanduiding

Bouwjaar 1983
Compactheid 2,28
Vloeroppervlakte 127m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

A. el Faresse

Certificaathouder
Energie­label.com

Inschrijfnummer KvK-nummer
VINK202509-W0001 85018708

Certificerende instelling
VINK Certificering

Soort opname
Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

4015.5271.8596

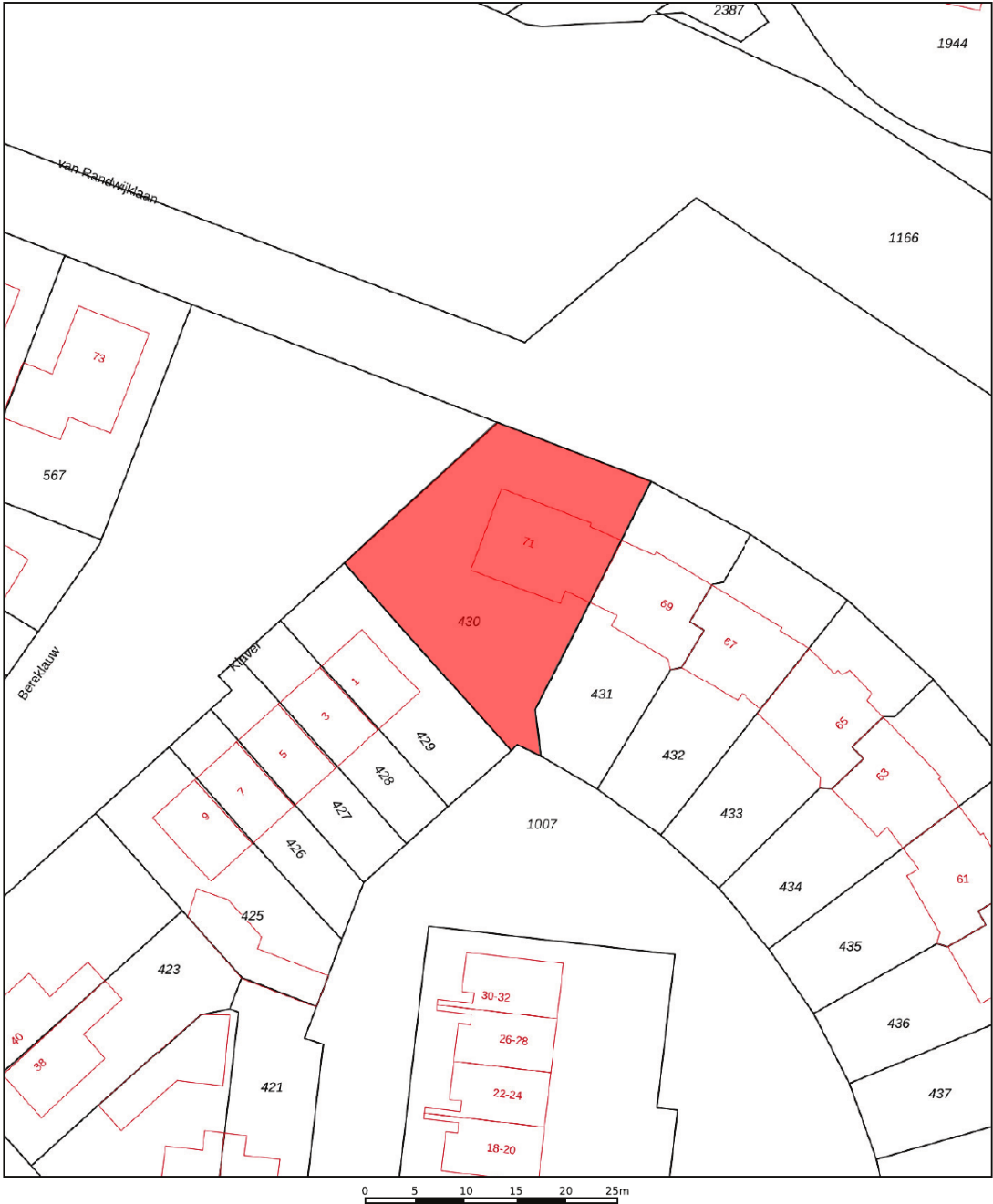


U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie P

Perceel 430

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



Van Randwijcklaan 71

Werkendam

Over de buurt

Randwijcklaan 71 ligt aan de rand van een rustige, geliefde woonwijk in Werkendam.

Werkendam biedt het beste van twee werelden – een gemoedelijke sfeer met voldoende winkels en voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast is de ligging praktisch, dit dankzij de nabijheid van de A27. Je bent dus zo in Gorinchem, Dordrecht, Breda, Utrecht of Rotterdam. Hier is het echt rustig wonen, maar wel centraal in Nederland.

Plaats een bod



Bieden op Van Randwijklaan 71, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Van Randwijklaan 71, 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 single 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