



Vraagprijs € 389.000 K.K.

Vlet 41

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Tot in de puntjes verzorgd, modern en instapklaar – deze woning in Werkendam straalt kwaliteit uit van binnen tot buiten. Alles is vernieuwd, energiezuinig én klaar voor de volgende bewoner!

Woonoppervlakte	100m²
Perceeloppervlakte	140m²
Inhoud	310m³
Bouwjaar	1993
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, airconditioning
Type CV ketel	Intergas, 2019

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Wat een pareltje van een huis!

Ken je dat gevoel? Je scrollt door allerlei huizen, en dan ineens is daar dat ene huis waarvan je meteen denkt: ja, dit is 'm'! Dit huis heeft dat precies. Zodra je binnenstapt, voel je het – hier is met liefde en oog voor detail aan gewerkt. Alles straalt verzorging en kwaliteit uit, tot in de kleinste hoekjes. De huidige bewoners hebben de afgelopen jaren niets aan het toeval overgelaten. Alles is vernieuwd: een moderne keuken, een stijlvolle badkamer, een fris toilet, nieuwe vloeren en strak gestuukte wanden. Het resultaat? Een woning die aanvoelt als nieuw, helemaal klaar voor de volgende gelukkige eigenaar. Ook qua comfort is het dik in orde. Dankzij de uitstekende isolatie, een moderne cv-installatie uit 2019 en energielabel A woon je hier comfortabel én energiezuinig. In de zomer zorgt de airco voor verkoeling, in de winter geniet je van behaaglijke warmte – het hele jaar door een fijn binnenklimaat. Buiten is het minstens zo verzorgd als binnen. De voortuin oogt strak en netjes, met een vleugje speelsheid. Achter de woning ligt een fraai aangelegde tuin: onderhoudsarm, zonnig en uitnodigend. De ideale plek om te ontspannen met een kop koffie in de ochtendzon of te borrelen tijdens een lange zomeravond. Kortom: dit is zo'n woning waar je binnenkomt, rondkijkt en denkt: hier wil ik wonen! Geen kluslijstjes, geen stress – gewoon verhuizen, inrichten en genieten.

Wonen & Koken

Via de hal/entree kom je bij het toilet, de woonkamer en de trap naar boven. Meteen valt op hoe netjes alles is afgewerkt. De PVC-vloer ligt er strak in en de muren zijn keurig glad – het geheel ademt rust en verzorging. De woonkamer is een lichte, ruime leefruimte met volop plek voor een comfortabele zithoek én een eettafel. Aansluitend vind je de moderne open keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling met een extra kastenwand. Alles wat je nodig hebt is aanwezig – van vaatwasser tot combimagnetron.

Slapen & Baden

Boven is het al net zo prettig. Je vindt hier drie ruime en verzorgde slaapkamers, stuk voor stuk keurig afgewerkt. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is er volop ruimte en profiteer je van rechte muren – wel zo praktisch bij het inrichten.

De badkamer is een plaatje: modern, strak en compleet uitgerust met een ligbad, douche, wastafelmeubel én zwevend toilet. Een plek waar je de dag ontspannen kunt beginnen of afsluiten. De zolder is momenteel een open ruimte, maar biedt eenvoudig de mogelijkheid voor het creëren van een vierde (slaap)kamer.

Buitenleven

De voortuin is keurig aangelegd met een combinatie van bestrating en groene accenten – netjes zonder te strak, onderhoudsarm zonder saai te zijn. De achtertuin is een heerlijke plek: zonnig, groen en perfect verzorgd. Fraai straatwerk, onderhoudsvriendelijk kunstgras en gezellige borders met siergrassen en Annabellen zorgen voor een sfeervol geheel. De ligging is bovendien ideaal: op het zuidwesten, dus volop zon tot in de avond. Achterin de tuin vind je een nette berging voor je fietsen en tuingereedschap. Alles



Hal & Toilet



Koken





Voordelen

- Instapklaar
- Energielabel A
- Moderne keuken en badkamer
- Gezellige woonkamer
- Airco voor koele zomers
- Zonnige achtertuin
- Rustige ligging en dichtbij alle voorzieningen





Wonen



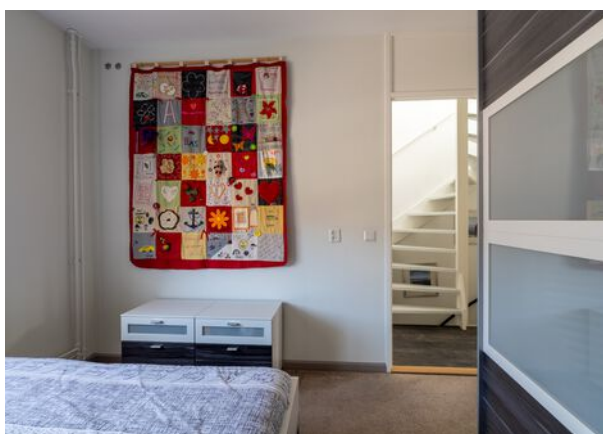


Overloop | Baden



Slapen





Zolder



Buitenleven



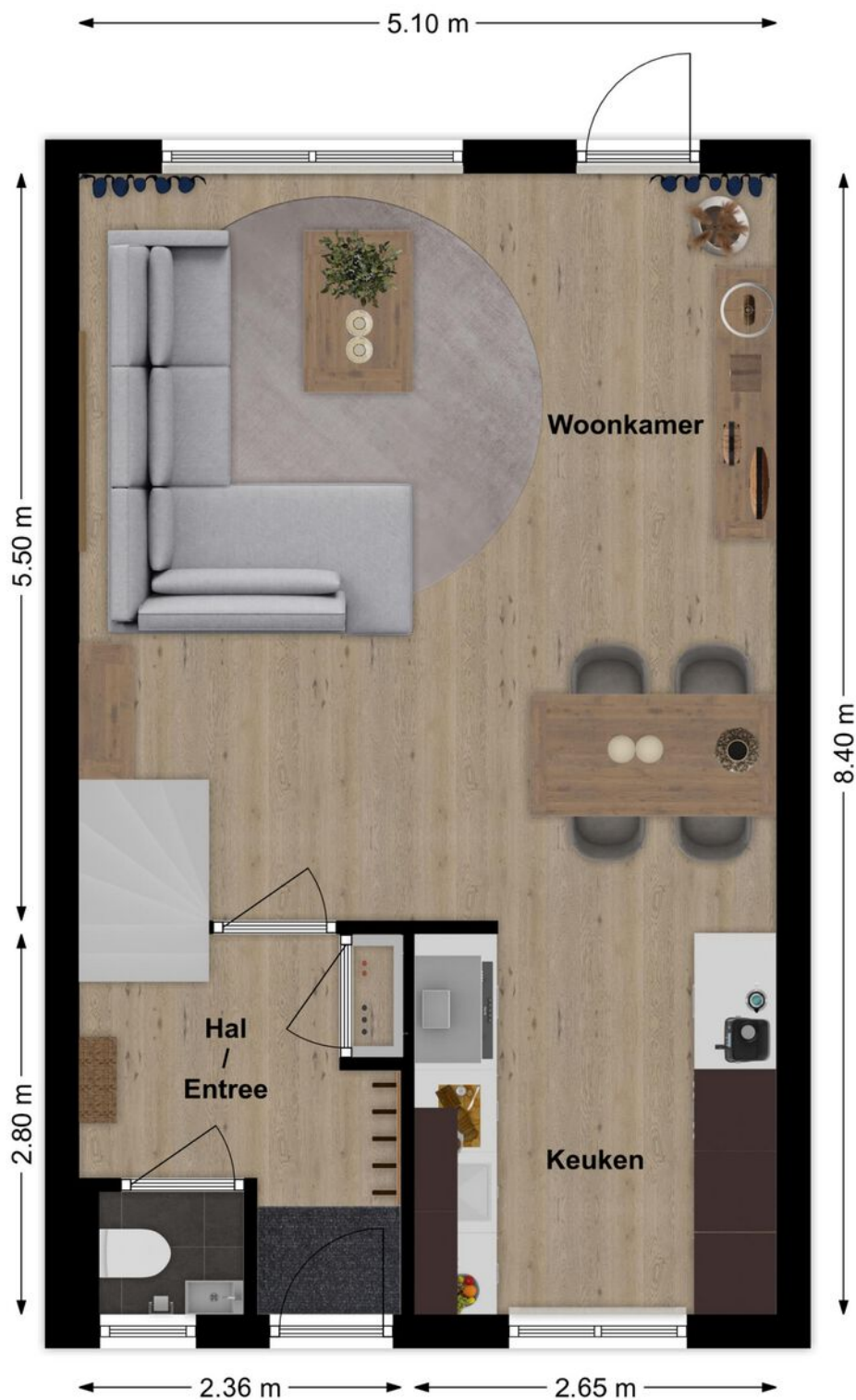


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is gezien het bouwjaar waarschijnlijk volledig geïsoleerd. Het energielabel betreft een A. De cv is een Intergas uit 2019. Voor verdere details, bijzonderheden e.d. zie vragenlijst over de woning.
- Indicatie gewenste oplevering september 2026.
- 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

Plattegrond

Begane grond



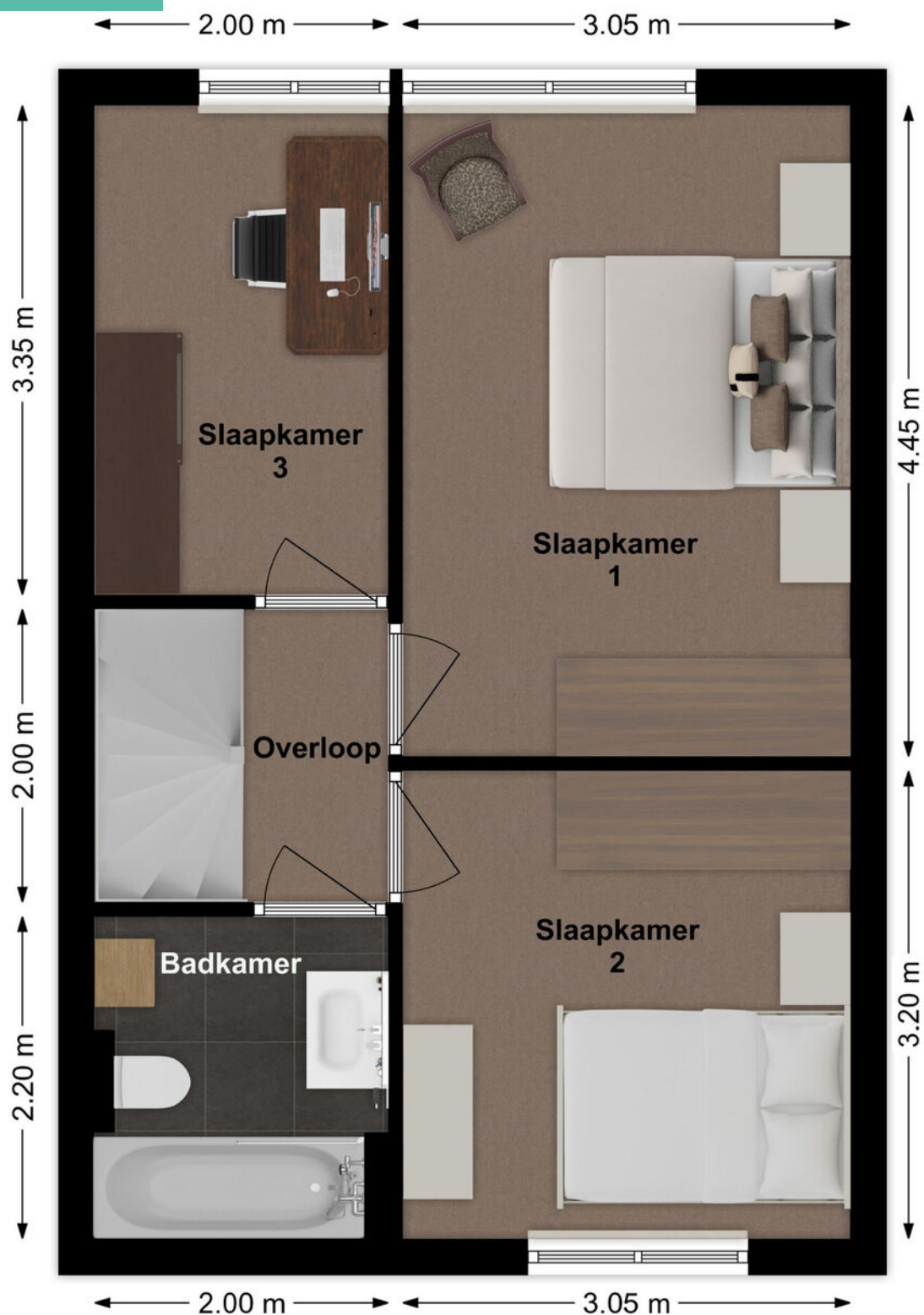
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



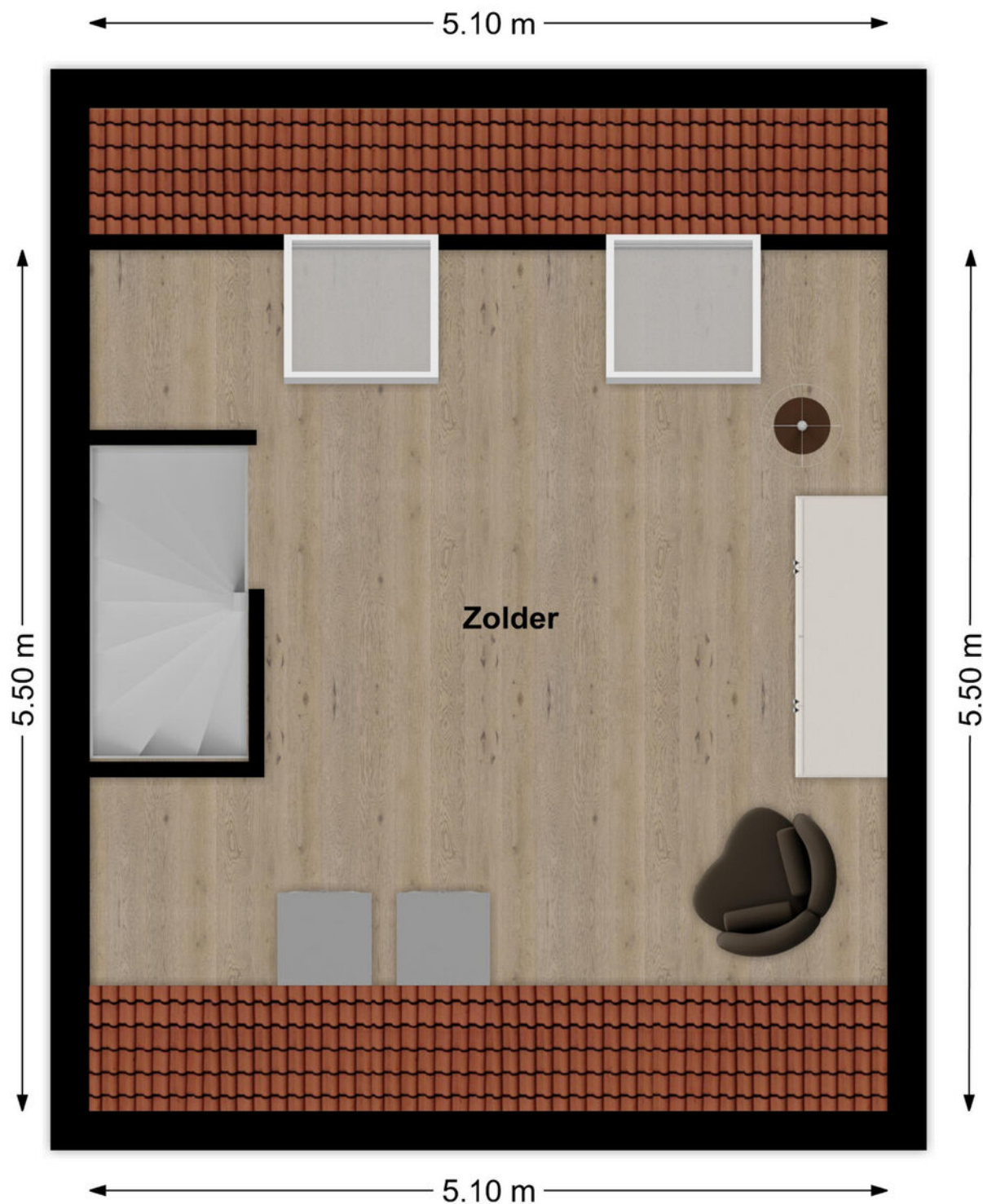
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Vlet 41, 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 buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒

Vlet 41, 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	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☒	☐
Vrieskast zolder	☐	☐	☒	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Vlet 41, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Alle meubels zijn over te nemen	☐	☐	☒	☐
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: Alle meubels, zowel kasten, bureau als bedden, kunnen worden overgenomen.

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
250487214

Datum registratie
24-09-2025

Geldig tot
24-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

A



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Vlet 41
4251DD Werkendam
BAG-ID: 087001000007905

Detailaanduiding

Bouwjaar 1993
Compactheid 1,40
Vloeroppervlakte 101m²

Woningtype

Tussenwoning



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



Op de kaart



Vlet 41

Werkendam

Over de buurt

De woning ligt in een prettige, rustige straat midden in Werkendam, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Dankzij het transferium aan de rand van het dorp ben je bovendien zó onderweg richting Breda, Gorinchem of Utrecht. De A27 ligt op korte afstand, waardoor ook de Randstad goed bereikbaar is. En voor de natuurliefhebber: Nationaal Park De Biesbosch ligt bijna letterlijk om de hoek. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of varen.

Plaats een bod



Bieden op Vlet 41, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vlet 41, 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!



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