



Vraagprijs € 395.000 K.K.

Reeweg 18

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 gezellige woonkeuken tot royale oprit en zonnige tuin: dit huis heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier.

Woonoppervlakte	94m²
Perceeloppervlakte	243m²
Inhoud	285m³
Bouwjaar	1955
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2021

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Instapklare twee-onder-een-kapwoning in hartje Werkendam

Veel huizen zijn gewoon huizen, maar dit is er één die echt blijft hangen. Deze woning heeft niet alleen de looks, maar ook de brains. De karakteristieke luiken voor de ramen, de gevel met sfeervolle details en de slimme uitbouw aan de achterzijde maken dit tot een absolute topper. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas. En dat is nog niet alles: er zijn maar liefst 8 zonnepanelen geplaatst en de verdieping wordt verwarmd met behulp van een airco. Binnen is het gezellig en comfortabel, maar ook buiten valt er veel te genieten. Zo beschikt de woning over een ruime oprit waar, met een beetje strak parkeren, zeker drie auto's kunnen staan.

Wonen en koken

De woonkamer en woonkeuken zijn van elkaar gescheiden, wat zorgt voor een prettige indeling. In de aanbouw zijn de woonkeuken, bijkeuken en het toilet gerealiseerd. De afwerking is strak, met gladde wanden en een hoog plafond. Op koudere dagen zorgt de houtkachel voor extra warmte en sfeer. De woonkeuken, tegelijk met de aanbouw gerealiseerd, voelt dankzij de open nok heerlijk ruimtelijk. Alleen al het aanzicht van dit detail maakt je vrolijk. De keuken is voorzien van gelakte witte fronten, een stoer werkblad en een koof met ingebouwde spotjes. Uiteraard ontbreekt inbouwapparatuur niet: een combi-oven, koelkast, vaatwasser én een Bora-kookplaat die de kooklucht naar beneden afzuigt.

Slapen en baden

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een badkamer. Daarnaast is er nog een handige vliering aanwezig. De master-bedroom bestond oorspronkelijk uit twee kamers, maar de huidige eigenaar heeft er één royale ruimte van gemaakt. Maar mocht je toch graag een extra slaapkamer wensen, kunnen je deze weer eenvoudig realiseren (zie extra plattegrond). De tweede slaapkamer beschikt over een vaste kast. Alle ramen op de verdieping zijn voorzien van horren en er hangt een airco die zorgt voor comfort in zowel zomer als winter. De badkamer is vernieuwd en afgewerkt in een tijdloze stijl, met een douche, wastafelmeubel en toilet.

Buitenleven

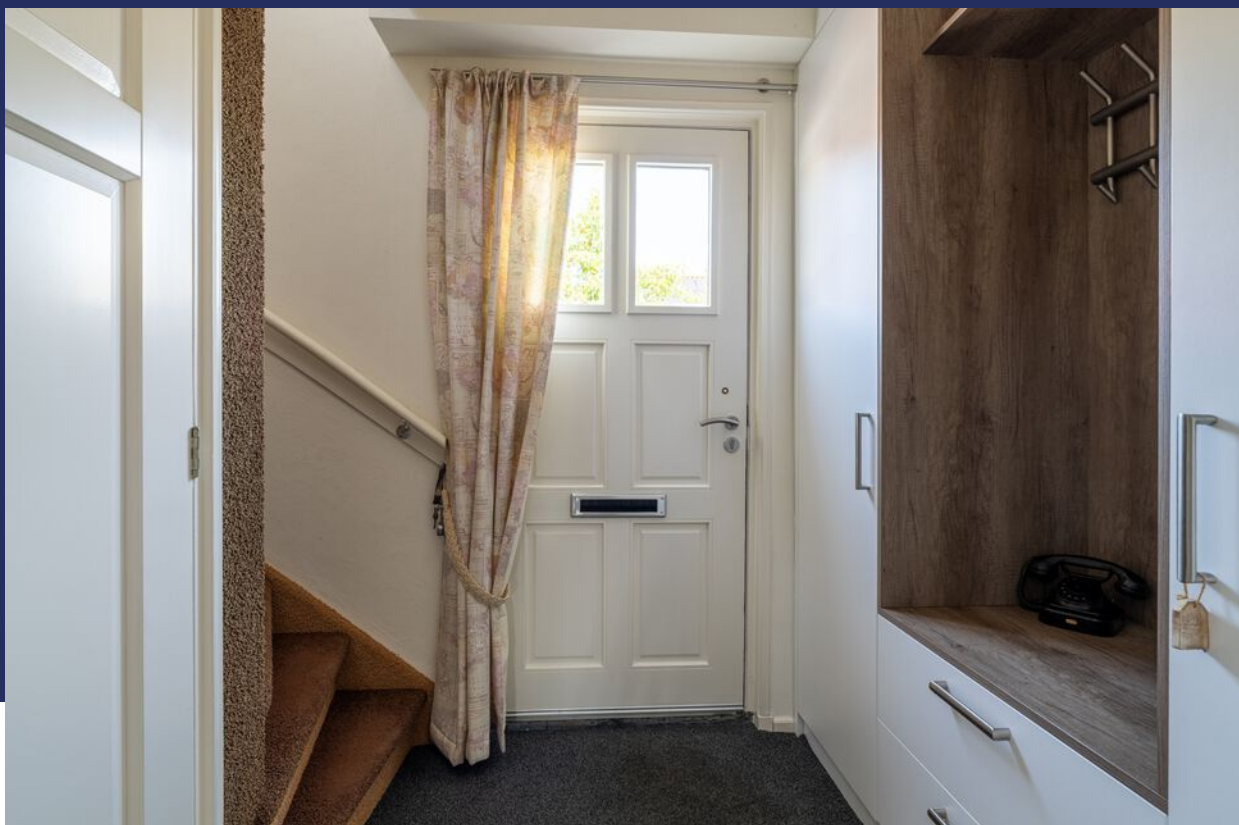
De tuin is werkelijk een plaatje: niet te groot en niet te klein, maar precies goed van formaat. Direct aan het woonhuis is een overkapping geplaatst met een lichtkoepel, zodat er geen daglicht verloren gaat. De tuin is strak aangelegd met sierbestrating, speelse plantenborders en deels gepotdekselde wanden die een stoere, moderne uitstraling geven. Verder vind je er een ruime berging van circa 4 bij 3 meter, een groot haardhouthok en een praktische tuinkast. Een heerlijke tuin voor iedereen die van het buitenleven houdt.

Locatie

De Reeweg is een rustige straat midden in het gezellige dorp Werkendam. Een heerlijke plek om te wonen: rustig, gemoedelijk en toch centraal. Binnen enkele minuten rijd je de A27 op en ben je zo in steden als Gorinchem, Utrecht of Breda. Liever de natuur in? Nationaal Park De Biesbosch ligt letterlijk om de hoek.



Entree



Wonen





Voordelen

- Instapklaar
- Energiezuinig
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Royale woonkeuken
- Handige bijkeuken
- 2 ruime slaapkamers
- Heerlijk buitenleven
- Alle voorzieningen in de buurt





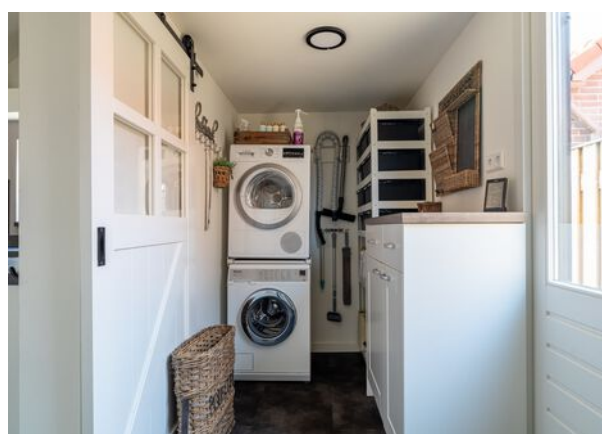
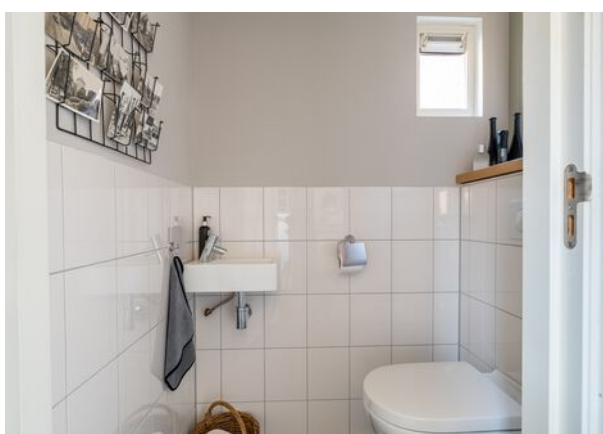


Koken





Bijkeuken | Toilet



Overloop



Slapen





Baden





Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer/houtvloer, spouwmuur metselwerk en een deels pannen en deels kunststof dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.
- Op de verdieping bevinden zich momenteel 2 slaapkamers. De master-bedroom bestond oorspronkelijk uit twee kamers, maar is door de huidige eigenaar samengevoegd tot één royale ruimte. Indien gewenst kan hier eenvoudig weer een extra slaapkamer worden gerealiseerd. Via de overloop kan bovendien gemakkelijk een deur worden geplaatst; hiervoor hoeft slechts een plaat te worden verwijderd.
- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1955;
 - Energielabel C;
 - De keuken en aanbouw zijn in 2021 gerealiseerd;
 - De badkamer is vernieuwd in 2017;
 - Cv-opstelling, type Remeha, bouwjaar 2021;
 - Meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars en een kookgroep;
 - Voorzien van airco;
 - Voorzien van 8 zonnepanelen;
 - Voorzien van waterontharder;
 - Oplevering eind april/begin mei 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 ontleen 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 Optie

Verdieping



3D Plattegrond Optie

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Reeweg18, 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	☐	☐	☐	☒
Olijfboom	☐	☒	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☒
Plissé begane grond	☒	☐	☐	☐

Reeweg18, 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 + stalenkast in schuur	☒	☐	☐	☐

Reeweg18, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Kast in hal	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires (los gaat mee)	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☐	☐	☐	☒
Toiletaccessoires (los gaat mee)	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Tuinkast en houthok	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Reeweg18, Werkendam

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
905290707

Datum registratie
27-08-2025

Geldig tot
26-08-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



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	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2165 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



11,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

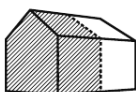
Reeweg 18
4251XJ Werkendam
BAG-ID: 0870010000011245

Detailaanduiding

Bouwjaar 1957
Compactheid 2,47
Vloeroppervlakte 96m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J.A. Roovers

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

77171767

KvK-nummer

39090359



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Frenk



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 1169

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



Reeweg 18

Werkendam

Over de buurt

De Reeweg is een rustige straat midden in het gezellige dorp Werkendam. Een heerlijke plek om te wonen: rustig, gemoedelijk en toch centraal. Binnen enkele minuten rijd je de A27 op en ben je zo in steden als Gorinchem, Utrecht of Breda. Liever de natuur in? Nationaal Park De Biesbosch ligt letterlijk om de hoek. Ook het dorpscentrum zelf is verrassend compleet en biedt bijna net zoveel voorzieningen als een stad.

Plaats een bod



Bieden op Reeweg 18, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Reeweg 18, 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 full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

[illegible]

This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

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

