



Vraagprijs € 359.000 K.K.

Visserdijk 84

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een woning met veel potentie! Een ideaal project voor een handige klusser die een woning met ruimte, karakter en mogelijkheden zoekt.

Woonoppervlakte	88m²
Perceeloppervlakte	500m²
Inhoud	295m³
Bouwjaar	1908
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	D
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2011

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Ben jij op zoek naar een sfeervolle dijkwoning met een ruime tuin? Dan is deze woning mogelijk precies wat je zoekt! De woning heeft wat modernisering nodig, maar er zijn al verschillende verbeteringen aangebracht. Zo is het dak volledig geïsoleerd en zijn de muren gedeeltelijk voorzien van isolatie. De woning heeft dubbele beglazing, met uitzondering van de voordeur. Het perceel is groot en heeft een ruime berging aan de achterzijde van de tuin. Bovendien is de woning al uitgerust met 10 zonnepanelen, waardoor je met een opknapbeurt de woning kunt omtoveren tot een moderne en energiezuinige woonplek.

Woonruimte:

De woonkamer is verrassend ruim, doordat de keuken en eetkamer op een lager niveau liggen. Hierdoor blijft de woonkamer zijn oorspronkelijke functie behouden, zonder dat de ruimte wordt opgeofferd voor andere doeleinden. Dankzij de grote ramen komt er veel natuurlijk licht binnen, waardoor de ruimte optisch groter lijkt. De woonkamer wordt verwarmd door radiatoren en heeft daarnaast een sfeervolle elektrische haard, netjes ingebouwd in een schouw.

Keuken:

De keuken bevindt zich, zoals het hoort bij een splitlevel-woning, op een iets lager gelegen niveau, wat zorgt voor een ruimtelijk effect. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, koelkast, afzuigkap, vaatwasser en een geïntegreerde wasmachine.

Slaapkamers en badkamer:

De woning heeft drie slaapkamers op de eerste verdieping. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn uitgerust met een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. Aan de achterzijde is een dakopbouw geplaatst, wat de plafondhoogte aanzienlijk vergroot, zodat je zonder moeite rechtop kunt staan. Eén van de slaapkamers heeft twee ruime ingebouwde kasten. De badkamer is volledig betegeld met marmeren tegels en beschikt over een toilet, wastafel en een douche/ligbad combinatie.

Buitenruimte:

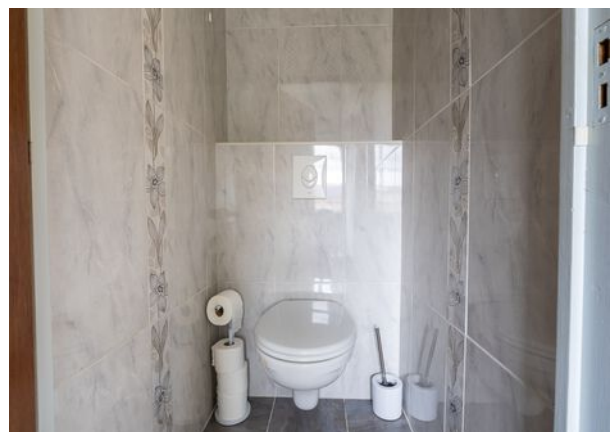
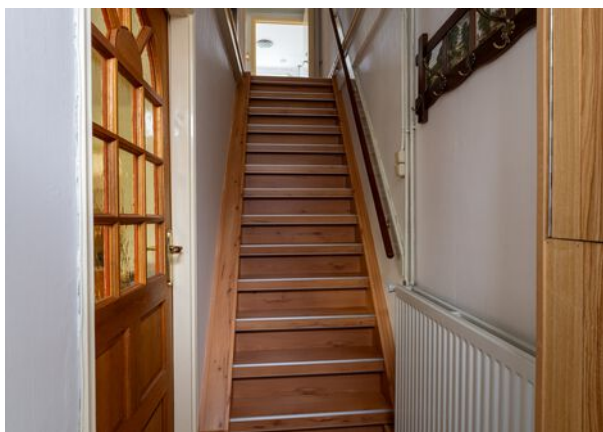
Ruimte is een van de grootste pluspunten van deze woning. Het ruime perceel van maar liefst 500 m² biedt talloze mogelijkheden voor tuinliefhebbers en klussers. Achter in de tuin staat een grote schuur, ideaal voor hobbywerkzaamheden of opslag. Wie van tuinieren houdt, kan hier helemaal zijn hart ophalen. De tuin is bereikbaar via een steeg achter de schuur of langs/naast het huis.

Locatie:

Werkendam is een charmant dorp in het Land van Heusden en Altena, perfect gelegen voor wie de rust zoekt maar toch de stad dichtbij wil hebben. Binnen 10 minuten ben je op de A27. Grotere steden zoals Gorinchem, Utrecht en Den Bosch zijn goed bereikbaar. Ook is er een veerverbinding tussen Werkendam en Dordrecht. Het dorp ligt bovendien vlakbij het prachtige natuurgebied de Biesbosch, waar je heerlijk kunt wandelen, varen, kanoën of andere sportieve activiteiten kunt ondernemen.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Leuke plek
- Gigantische tuin
- Gezellige woonkamer met elektrische haard
- 3 slaapkamers
- Grote berging
- Centrale ligging





Koken



Overloop & Baden



Slapen



Slapen





Buitenleven

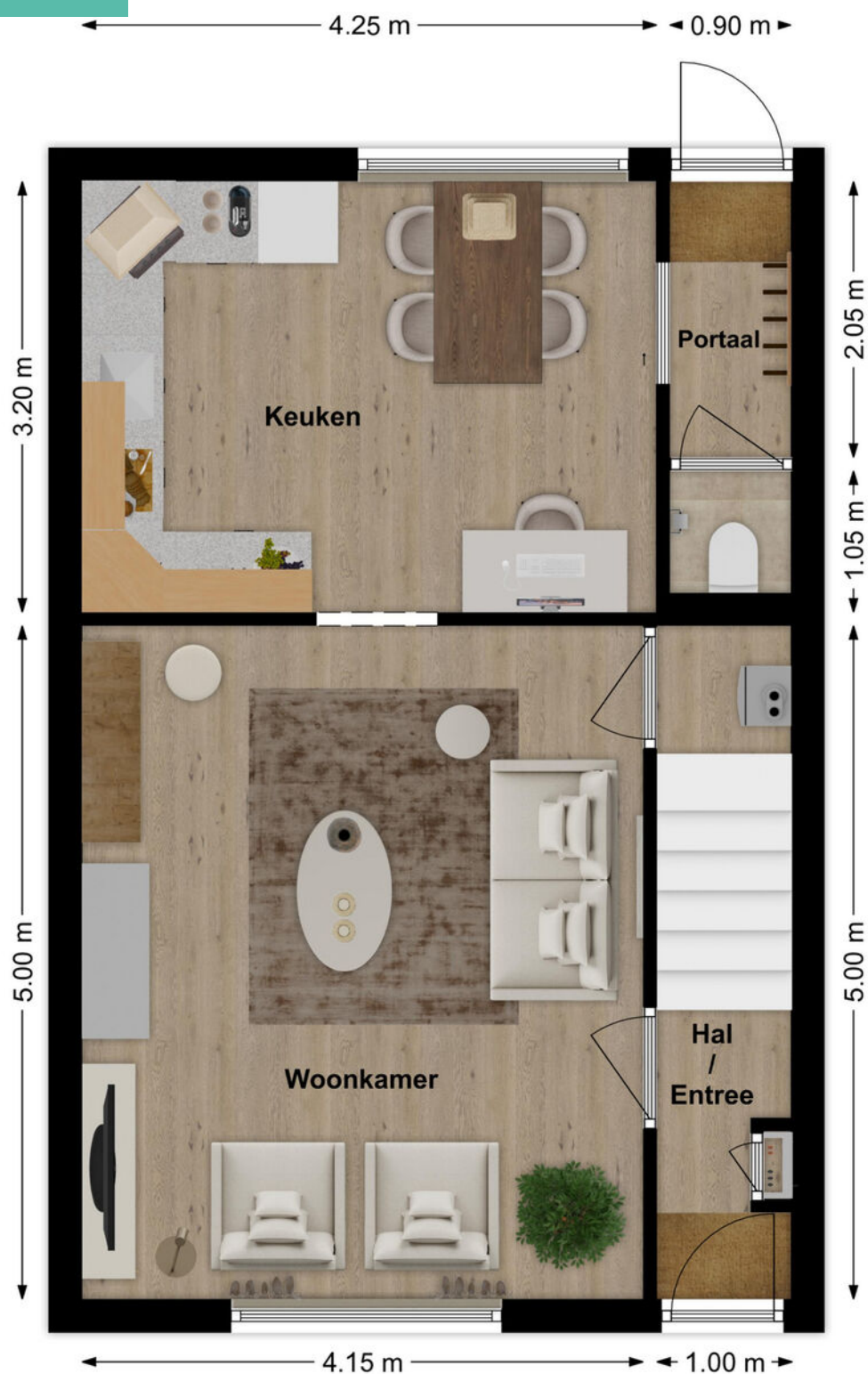


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit metselwerk met een betonen begane grond vloer en een houten verdiepingsvloer. Het schuine deel van het dak is bedekt met dakpannen en het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het dak en deels de muren van de woning zijn geïsoleerd en er is volledig dubbele beglazing aanwezig op de voordeur na.
- Gezien het bouwjaar zal er in de overeenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.
- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar woonhuis 1908;
 - Energielabel D;
 - 10 zonnepanelen;
 - CV installatie, type Remeha, bouwjaar 2011;
 - Oplevering in eind 2026 / begin 2027.
- 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



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object: Vissersdijk 84, 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:	☐	☐	☐	☐

Vissersdijk 84, 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 elektrisch	☒	☐	☐	☐
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 staat in schuur	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Visserdijk 84, 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:				

Visserdijk 84, Werkendam

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
917795428

Datum registratie
16-01-2025

Geldig tot
16-01-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

D



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	4100 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



14,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

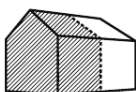
Vissersdijk 84
4251EE Werkendam
BAG-ID: 0870010000008295

Detailaanduiding

Bouwjaar 1908
Compactheid 1,97
Vloeroppervlakte 89m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

G. van der Ham

Examennummer

55151619

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



Vissersdijk 84

Werkendam

Over de buurt

Werkendam is een charmant dorp in het Land van Heusden en Altena, perfect gelegen voor wie de rust zoekt maar toch de stad dichtbij wil hebben. Binnen 10 minuten ben je op de A27.

Grotere steden zoals Gorinchem, Utrecht en Den Bosch zijn goed bereikbaar. Werkendam en Dordrecht. Het dorp ligt bovendien vlakbij het prachtige natuurgebied de Biesbosch, waar je heerlijk kunt wandelen, varen, kanoën of andere sportieve activiteiten kunt ondernemen.

Plaats een bod



Bieden op Vissersdijk 84, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vissersdijk 84, 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!



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