



Vraagprijs € 495.000 K.K.

Vlet 1

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Ruim en comfortabel wonen op een aantrekkelijke locatie in Werkendam, met vrij uitzicht richting de dijk.

Woonoppervlakte	121m²
Perceeloppervlakte	363m²
Inhoud	470m³
Bouwjaar	1993
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	B
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit, 2012

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Een woning met ruimte, licht en volop mogelijkheden! Deze geschakelde vrijstaande woning is misschien licht gedateerd, maar biedt een ijzersterke basis voor comfortabel wonen. Gelegen op een aantrekkelijke plek in Werkendam, met vrij uitzicht richting de dijk, woon je hier rustig én ruim. De woning is gebouwd in 1993 en destijds degelijk en volledig geïsoleerd, onder andere voorzien van dubbel glas. Het energielabel B sluit hier perfect bij aan. De indeling is praktisch en royaal, met drie slaapkamers op de verdieping en de mogelijkheid om op zolder eenvoudig een extra kamer te realiseren. Dankzij de grote raampartijen voelt de woning prettig licht en ruim aan. Karaktervolle elementen zoals de gebogen erker, de grote pui aan de achterzijde en de lange oprit met ruime garage maken het geheel compleet. Een huis met potentie, klaar om naar eigen smaak te moderniseren.

Wonen en koken

De woonkamer is opvallend ruim en meet circa 6 meter breed en 10 meter lang. Hierdoor is er meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek, een grote eettafel en bijvoorbeeld een sfeervolle haard of cinewall. De keuken staat in open verbinding met de eetruimte en woonkamer, wat zorgt voor een fijne, open leefomgeving. De keukenopstelling is functioneel en voorzien van deels vernieuwde apparatuur, waaronder een nieuwe koelkast. Daarnaast zijn een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven aanwezig.

Slapen en baden

Deze woning is uitermate geschikt voor een (groeidend) gezin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer met een grote vaste kast. De zolder biedt extra mogelijkheden: momenteel ingericht met een washoek en de opstelplaats voor de cv-installatie, maar dankzij twee grote kozijnen is hier eenvoudig een extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek te realiseren. De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra daglicht en ruimte. Je beschikt hier over een douche, ligbad en wastafel. Daarnaast is er op de verdieping een separaat toilet aanwezig.

Buitenleven

De tuin is groen, omsloten en biedt veel privacy dankzij de volle coniferenhaag. Een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten, met weinig inkijk van de burens. Verder beschikt de woning over een ruime garage van circa 3 x 6 meter en een lange oprit van ongeveer 9 meter. Parkeren op eigen terrein is hier dan ook geen enkel probleem.

Locatie

Werkendam is een gemoedelijk dorp waar het dorpse karakter nog volop aanwezig is. In het centrum vind je een gevarieerd winkelaanbod met onder andere een HEMA, slager, bakker, Intertoys en diverse speciaalzaken. Vanuit de woning wandel je zo de dijk op voor een ontspannen wandeling met weids uitzicht over de omgeving. Dankzij de ligging nabij de A27 is de bereikbaarheid uitstekend; steden als Utrecht, Breda en Rotterdam zijn binnen circa 30 minuten te bereiken.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Royale geschakelde woning
- Vrij uitzicht richting de dijk
- Energielabel B
- Ruime, lichte woonkamer
- 3 slaapkamers en een zolder
- Handige garage
- Heerlijke tuin met veel privacy
- Veel voorzieningen in de buurt





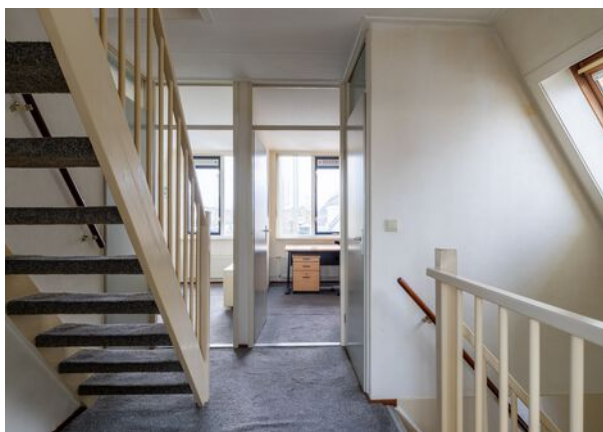
Koken



Eten



Overloop | Toilet



Slapen





Baden



Zolder



Buitenleven





Plattegrond

Begane grond



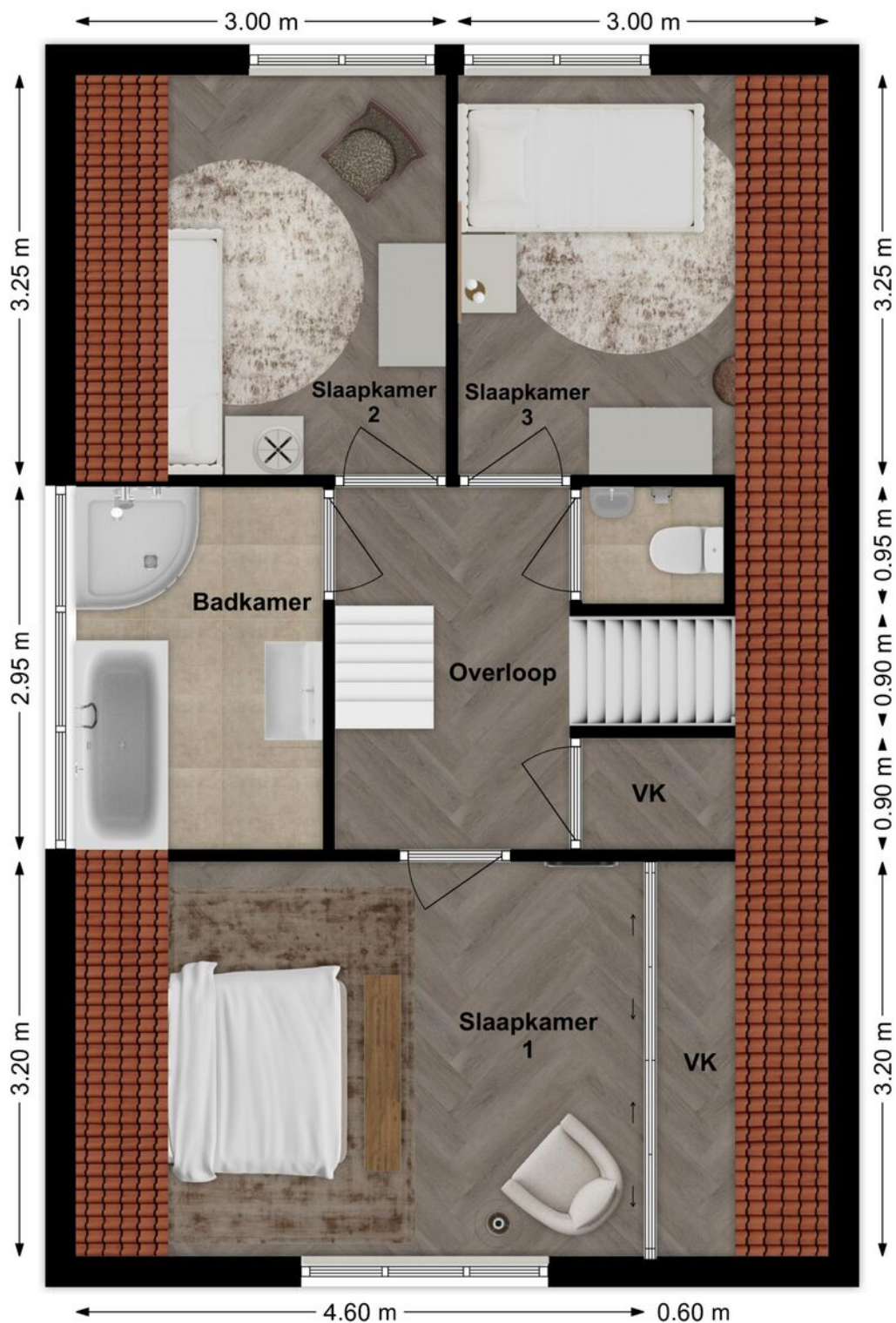
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



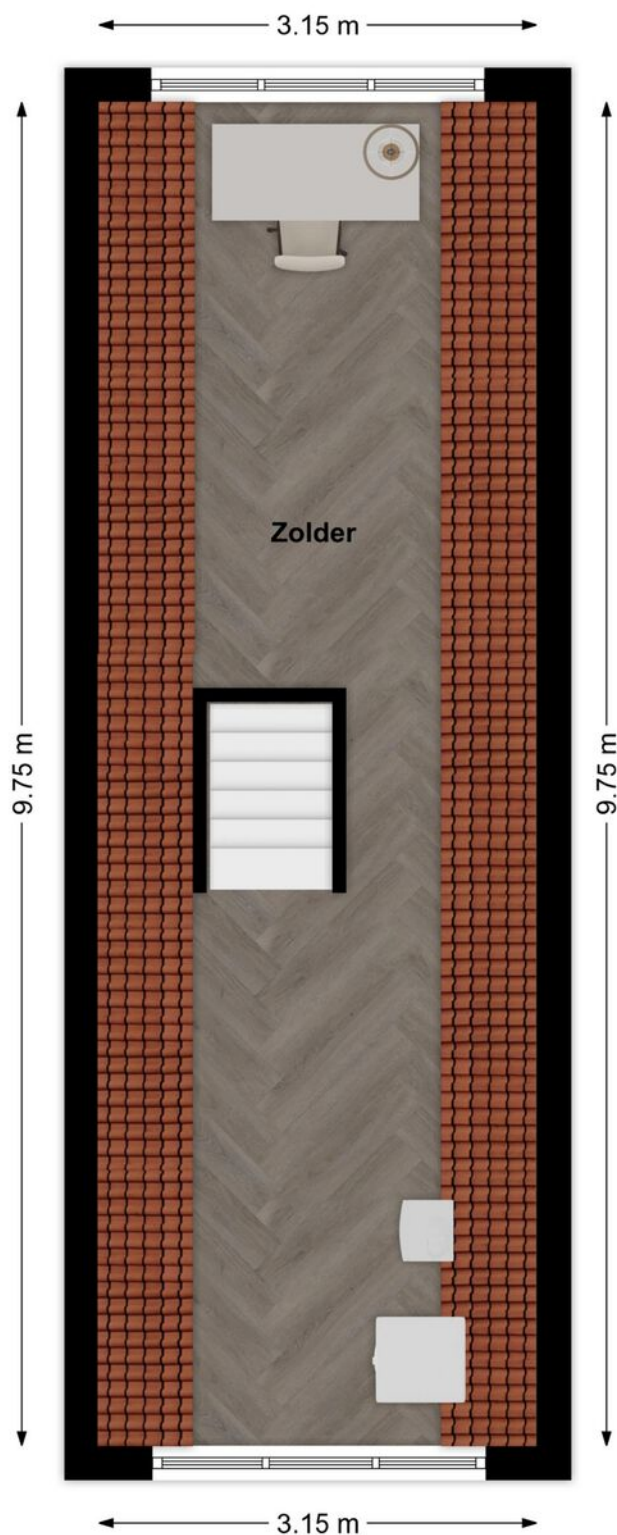
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



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 vanaf de bouw degelijk geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1993;
 - Energielabel B;
 - Bouwtekeningen aanwezig;
 - Voorzien van rolluiken;
 - Voorzien van mechanische ventilatie;
 - Extra kamer mogelijk op zolder;
 - Oplevering in overleg, voorkeur vlot.

- 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. Tevens zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen omdat de huidige eigenaar/verkopers er niet hebben gewoond. Verkoop van de woning komt uit een nalatenschap.

- 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.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Vlet 1, 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 OVERGENOMEN	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 achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒

Vlet 1, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages: gehele woning	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: gehele woning	☒	☐	☐	☐
Alle vloerbedekking in de gehele woning	☒	☐	☐	☐
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 2021, zie factuur	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☒	☐	☐	☐
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
De in de keuken aanwezige apparatuur	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Vlet 1, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
TV wandmeubel woonkamer	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: De in de woning aanwezige meubels blijven achter

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
302274467

Datum registratie
09-01-2026

Geldig tot
08-01-2036

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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
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

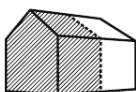
Vlet 1
4251DD Werkendam
BAG-ID: 087001000007888

Detailaanduiding

Bouwjaar 1993
Compactheid 2,32
Vloeroppervlakte 121m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

R.A.M. Tonen

Vakbekwaamheidsnummer

55152331

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

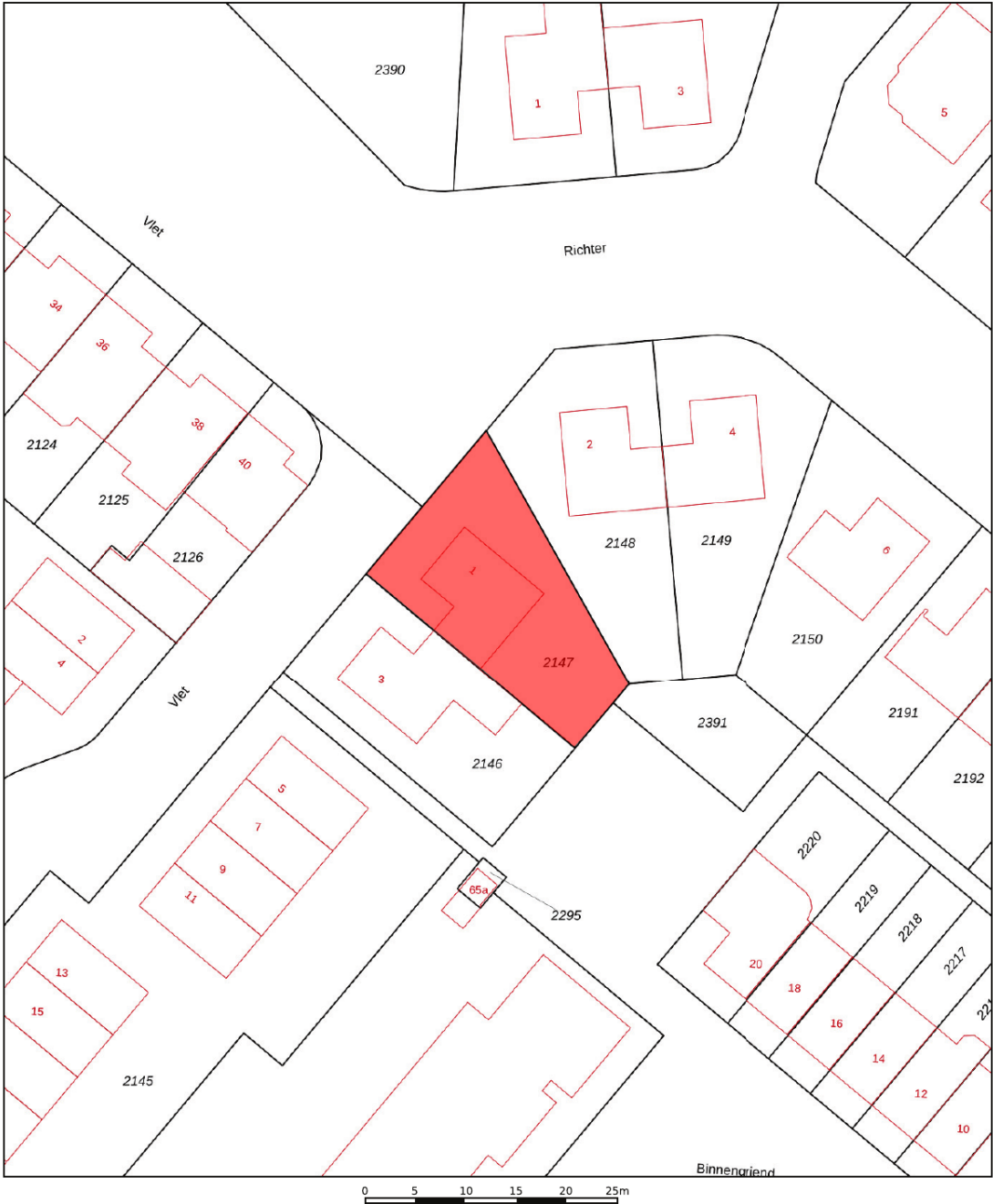


U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

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 10 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 2147

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



Vlet 1

Werkendam

Over de buurt

Werkendam is een gemoedelijk dorp waar het dorpse karakter nog volop aanwezig is. In het centrum vind je een gevarieerd winkelaanbod met onder andere een HEMA, slager, bakker en diverse speciaalzaken. Vanuit de woning wandel je zo de dijk op voor een ontspannen wandeling met weids uitzicht. Dankzij de ligging nabij de A27 is de bereikbaarheid uitstekend; steden als Utrecht, Breda en Rotterdam zijn binnen circa 30 minuten te bereiken.

Plaats een bod



Bieden op Vlet 1, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vlet 1, 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]

[illegible]

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