



Vraagprijs € 285.000 K.K.

Vissersdijk 94

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 huis met een solide basis en volop ruimte voor jouw plannen. Perfect voor wie verder kijkt dan de eerste indruk!

Woonoppervlakte	84m²
Perceeloppervlakte	177m²
Inhoud	255m³
Bouwjaar	1908
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energie label	G
Isolatievormen	dakisolatie, spouwmuur
Soort verwarming	gaskachels
Warmwater installatie	elektrische boiler

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Ben jij een timmerman of een echte handige Harry?

Dan is deze woning absoluut iets voor jou! De woning is gedateerd, maar zit boordevol potentie. Een huis waar je doorheen moet kunnen kijken, maar met de juiste visie iets heel moois van kunt maken. Het woonhuis beschikt over een betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingsvloer. De woning is opgetrokken in spouw metselwerk en heeft een zadeldak, gedekt met pannen. De spouwmuur is goed diep en het dak is enkele jaren geleden vernieuwd. Alles bij elkaar genomen kunnen we spreken van een degelijke en solide basis. Met een woonoppervlak van circa 84 m² is er voldoende ruimte om jouw woonideeën werkelijkheid te laten worden.

Indeling

De woning heeft een overzichtelijke indeling. Op de begane grond bevinden zich twee ruimtes: een kamer met plek voor de keuken en eettafel en een woonkamer van prettig formaat. De woonkamer is voorzien van dubbele beglazing. In de keukenruimte is daarnaast een ruime trapkast aanwezig. De badkamer bevindt zich eveneens op de begane grond en is uitgerust met een zitbad en toilet. Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, met aan weerszijden twee slaapkamers. Aan de voorzijde zorgt een grote dakkapel voor extra ruimte en licht. Beide kamers zijn van goed formaat. Zowel op één van de kamers als op de overloop zijn ruime knieschotten aanwezig, ideaal voor extra bergruimte. De woning wordt verwarmd middels gaskachels. De warmwatervoorziening loopt via een Itho Daalderop boiler uit 2022.

Buitenleven

Ook de tuin vraagt om aandacht en creativiteit. Het perceel beschikt momenteel over twee bergingen: één stenen en één houten berging, beide van prima formaat. De burens hebben een recht van overpad naar de openbare weg, wat invloed heeft op de huidige indeling van de tuin. Met een slimme herinrichting — bijvoorbeeld door de berging achter op het perceel te plaatsen en de brandgang langs de achterzijde te laten lopen — is hier echter zeker iets moois van te maken.

Locatie

Wonen in Werkendam betekent comfortabel en gemoedelijk wonen. Het dorp staat bekend om zijn nuchtere en behulpzame inwoners. De dorpskern biedt een ruim winkelaanbod met onder andere een slager, bakker, HEMA, viszaak en diverse speciaalzaken. Dankzij de centrale ligging nabij de A27 is Werkendam bovendien zeer geschikt voor woon-werkverkeer. Steden als Utrecht, Breda en Rotterdam zijn binnen circa 30 minuten bereikbaar.

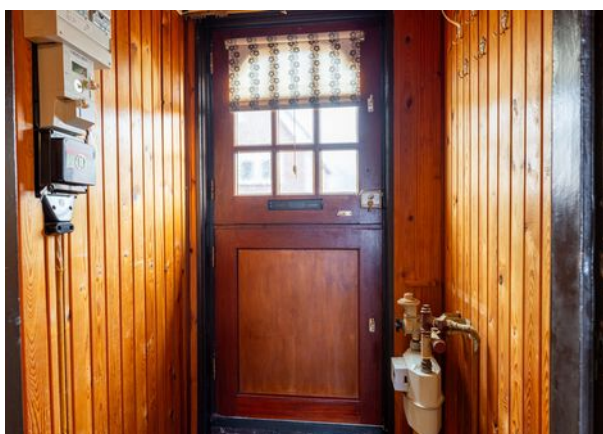
Hoe nu verder?

Zie jij het zitten om jouw creatieve ideeën los te laten op deze woning? Kom dan langs tijdens één van de kijkmiddagen. De koffie staat voor je klaar en er is een makelaar aanwezig om al je vragen te beantwoorden.

De kijkdagen vinden plaats op de volgende momenten:

- Vrijdag 6 februari van 13:00 tot 17:00
- Vrijdag 13 februari van 13:00 tot 17:00

Het verkoopproces verloopt voor de rest door middel van inschrijving. Kortom, er kan geboden worden tot woensdag 18 februari 12:00.



Wonen



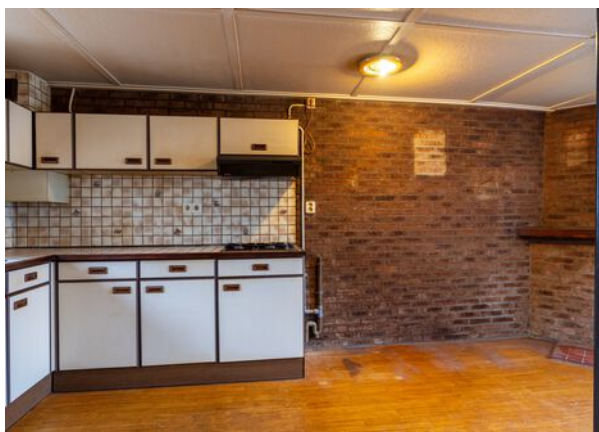


Voordelen

- Leuk huis met karakter én kansen
- Fijne, licht woonkamer
- Ruimte voor gezellige woonkeuken
- Ruime slaapkamer door dakkappen
- Heerlijke, diepe tuin
- Jouw smaak, jouw stijl, jouw huis
- Rustige, gemoedelijk wonen met veel voorzieningen in de buurt



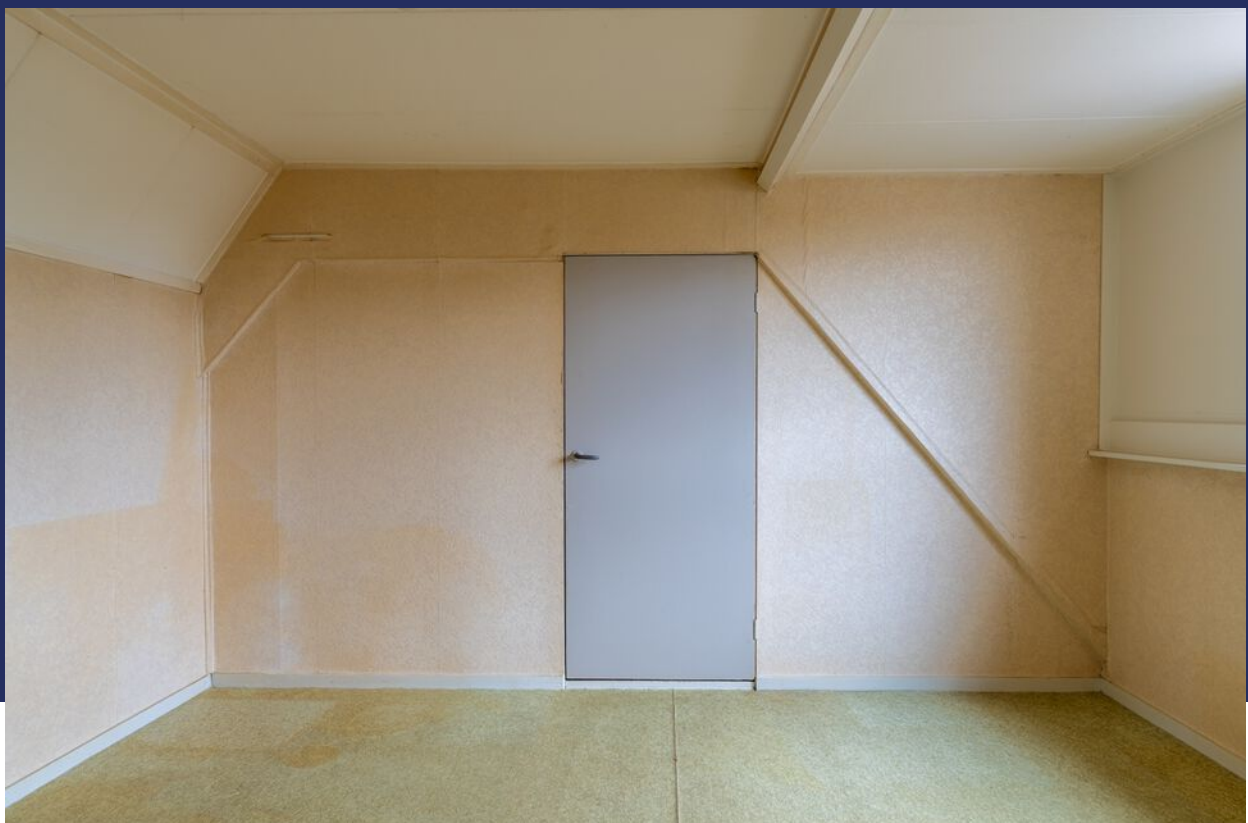
Koken



Achterportaal | Baden



Overloop



Slapen





Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonnen/houten vloeren en een pannen dakbedekking en in spouw opgetrokken gevels. De woning is gedateerd maar het onderhoud is altijd netjes bijgehouden. Het dak van de woning is een aantal jaar geleden gerenoveerd en op de dakkapel is onderhoudsarm materiaal aangebracht.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar omstreek 1908;
 - Energielabel G;
 - Verwarming d.m.v. gaskachels;
 - Warm water d.m.v. Itho Daaldrop boiler uit 2022;
 - Oplevering z.s.m.

- In de koopovereenkomst wordt de woning als renovatieobject verkocht waarbij alle bouwkundige risico's en gebreken voor rekening van de koper komen. Tevens zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen + asbestclausule. Kortom je koopt de woning 'As is, where is' waarbij elke vorm van garantie uitdrukkelijk is uitgesloten. Gegadigde kopers moeten zelf de kwaliteit en (on)mogelijkheden onderzoeken.

- Er zijn erfdienstbaarheden van toepassing, dit betreft een recht van overpad zoals vermeld in de laatste akte van levering. Op het laatste perceel (nummer 414) zit het eeuwigdurend recht van erfpacht zoals vermeld in laatste akte van levering. De huidige eigenaar betaalt geen canon.

- De verkoop van de woning wordt uitgevoerd door een benoemde gevolmachtigde. De woning wordt kosten koper aangeboden waarbij alle kosten van de overdracht voor rekening van koper zijn. De levering van de woning dient het liefste zo vlot mogelijk plaats te vinden bij De Rivieren notarissen in Werkendam.

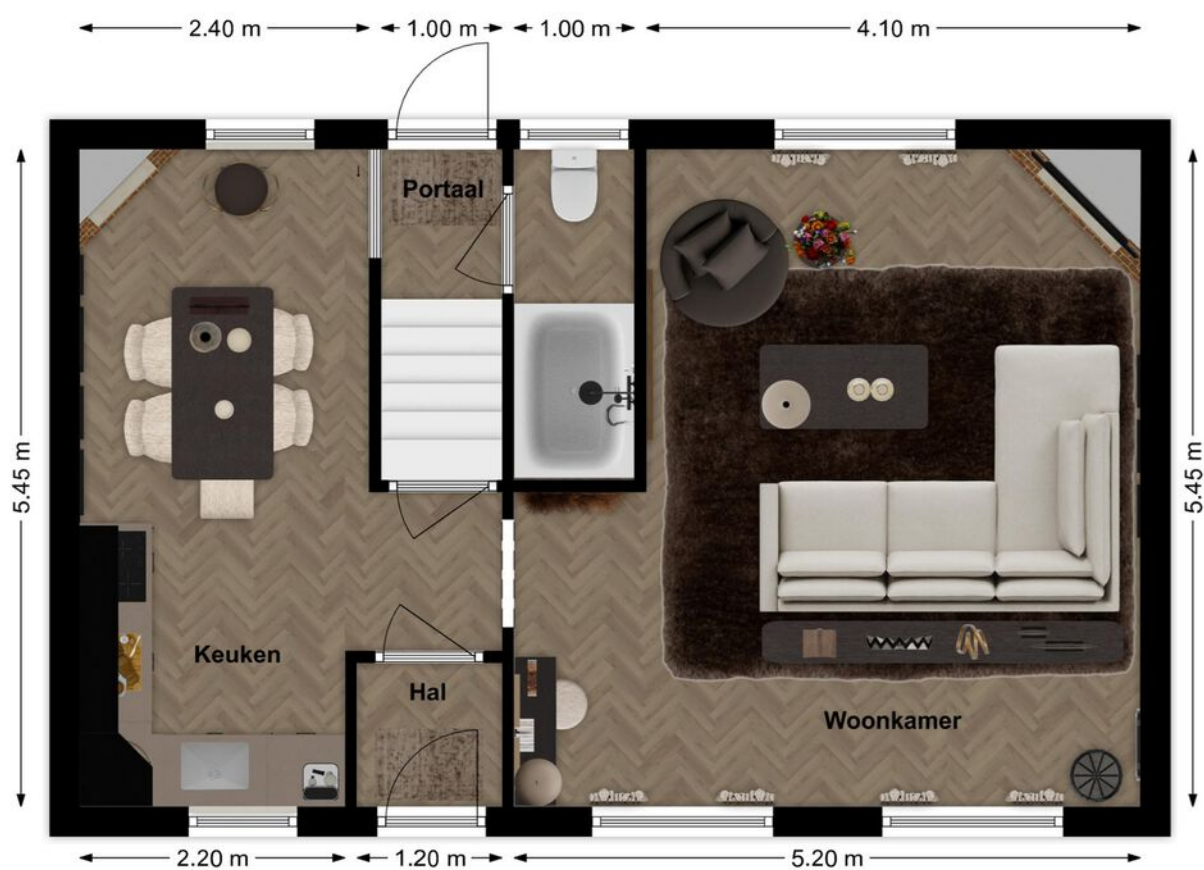
- Voor kadastrale data, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- 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



Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
772059937

Datum registratie
21-12-2025

Geldig tot
19-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	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

Vissersdijk 94
4251EE Werkendam
BAG-ID: 0870010000008300

Detailaanduiding

Bouwjaar 1908
Compactheid 2,32
Vloeroppervlakte 82m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

J. Boer

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3090.8756

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

Situatiete recht van overpad



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

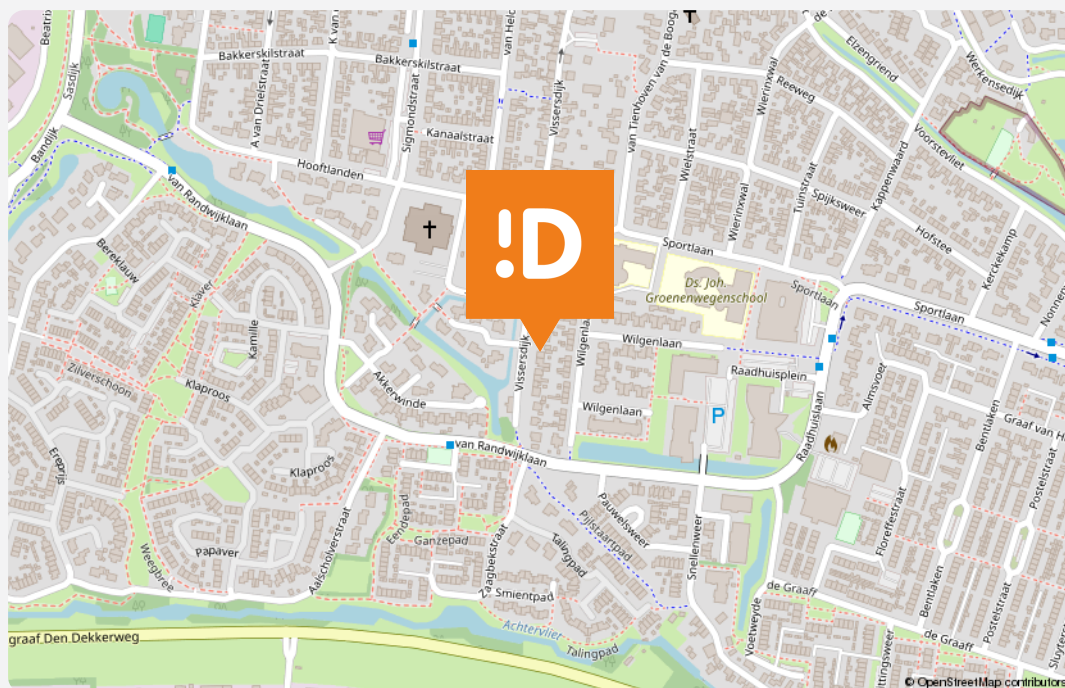
Uw referentie: Vissersdijk 94



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Werkendam
	Huisnummer	Sectie	O
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	413
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Op de kaart



Vissersdijk 94

Werkendam

Over de buurt

Wonen in Werkendam betekent comfortabel en gemoedelijk wonen. Het dorp staat bekend om zijn nuchtere en behulpzame inwoners. De dorpskern biedt een ruim winkelaanbod met onder andere een slager, bakker, HEMA, viszaak en diverse speciaalzaken. Dankzij de centrale ligging nabij de A27 is Werkendam bovendien zeer geschikt voor woon-werkverkeer. Steden als Utrecht, Breda en Rotterdam zijn binnen circa 30 minuten bereikbaar.

Plaats een bod



Bieden op Vissersdijk 94, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vissersdijk 94, 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!



[illegible]

[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