



Vraagprijs € 489.000 K.K.

Visserdijk 34

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Instapklare gezinswoning met karakter in het hart van Werkendam! Deze verrassend ruime woning combineert de charmante jaren '30 uitstraling met een moderne afwerking.

Woonoppervlakte	130m²
Perceeloppervlakte	113m²
Inhoud	545m³
Bouwjaar	1934
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, houtkachel
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

Instapklare gezinswoning midden in Werkendam. Een huis met karakter: de charmante jaren '30 uitstraling aan de voorzijde gecombineerd met een moderne afwerking uit 2026. Het resultaat is een woning waar een soort sfeer explosie ontstaat. Met vier slaapkamers, twee badkamers en een stijlvolle afwerking is dit een ideale woning voor een gezin. Bovendien is de woning al een flinke stap richting duurzaam wonen, met dak- en muurisolatie en maar liefst 13 zonnepanelen. Met energielabel C woon je hier dus relatief energiezuinig. Daarbij is de woning netjes onderhouden en keurig afgewerkt, waardoor klussen hier eigenlijk niet nodig is. Gewoon verhuizen en wonen. Binnen én buiten is het genieten. Denk aan een lichte woonkamer, een luxe keuken, een houtkachel voor extra sfeer en een airco voor de hete dagen. Buiten vind je een gezellige overkapping en een terras waar je heerlijk kunt zitten. Precies zo'n woning waar je je snel thuis voelt.

Wonen en koken

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen en de openslaande deuren naar het balkon/terras. Hierdoor voelt de ruimte ruim en prettig aan. De houtlook pvc-vloer vormt samen met de moderne keuken en de warme kleuren op de muren een sfeervol geheel. De houtkachel zorgt voor extra gezelligheid in de winter, terwijl de airco in de zomer voor verkoeling zorgt. De keuken is een echte blikvanger in huis. Het keramieke werkblad in combinatie met de donkere en lichte kastfronten geeft de ruimte een luxe uitstraling. Daarnaast is de keuken compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Zo zijn er drie hoge kasten met onder andere een hoge koelkast en een combi-oven. Verder beschikt de keuken over een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een quookerkraan. De begane grond op dijkniveau is voorzien van vloerverwarming.

Slapen en baden

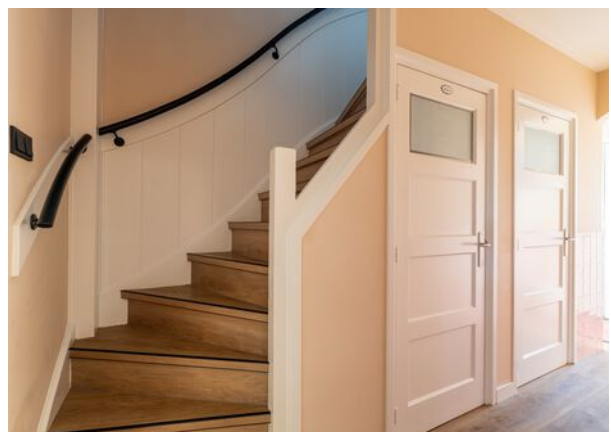
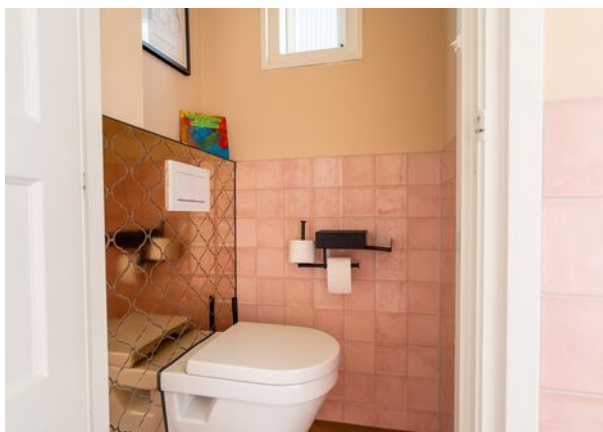
De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan twee kamers zich op de zolderverdieping bevinden. Deze zolderkamers zijn verrassend ruim en daardoor goed te gebruiken als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers van goed formaat. De grootste kamer is de master bedroom en beschikt over een aantal fijne extra's, zoals airco, een walk-in closet en een badkamer en suite. Deze badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast is er nog een tweede badkamer aanwezig. Deze badkamer beschikt eveneens over een inloopdouche en een wastafelmeubel, maar heeft daarnaast ook een ligbad. Heerlijk even een ontspannen moment aan het einde van de dag.

Buitenleven

De tuin is praktisch ingericht en biedt precies genoeg ruimte om lekker buiten te zitten. Vanuit de woonkamer stap je zo het terras of balkon op, een fijne plek om in de ochtend rustig wakker te worden met een kop koffie of om 's avonds nog even buiten te zitten. Verder beschikt de woning over een gezellige overkapping met aangrenzende berging. Hierdoor kun je ook bij minder mooi weer comfortabel buiten zitten. Extra opslagruimte is er ook in het souterrain. Met een hoogte van circa 1,80 meter kun je hier verrassend veel spullen kwijt.



Hal | Toilet



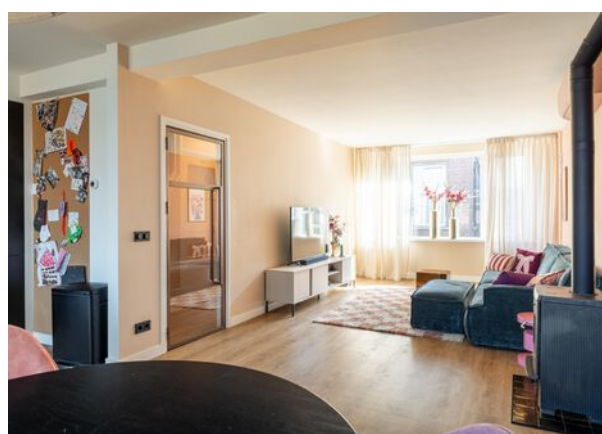
Wonen





Voordelen

- Karakteristieke woning
- Instapklaar en 13 zonnepanelen
- Sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Prachtige keuken
- 4 ruime slaapkamers
- 2 mooie badkamers
- Praktisch souterrain
- Gezellige overkapping in tuin

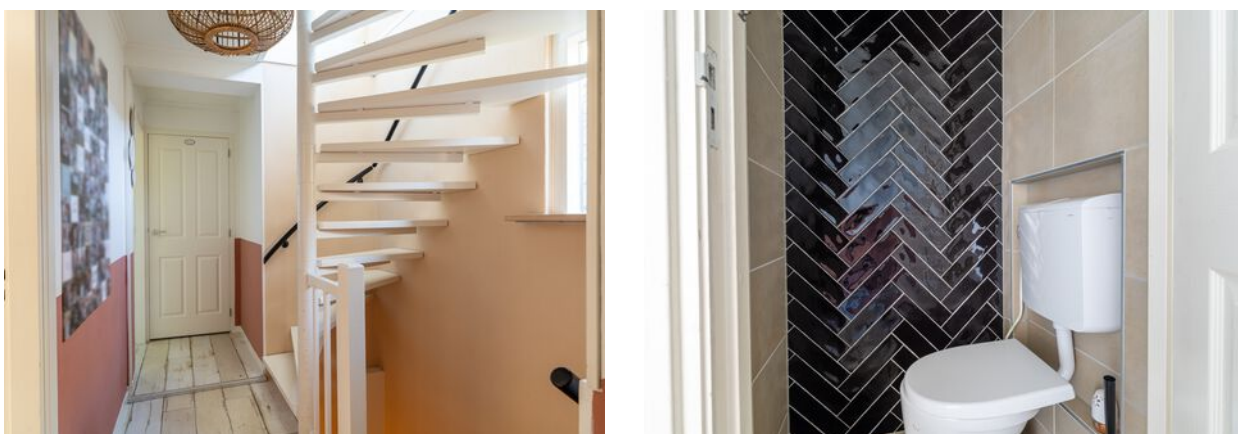
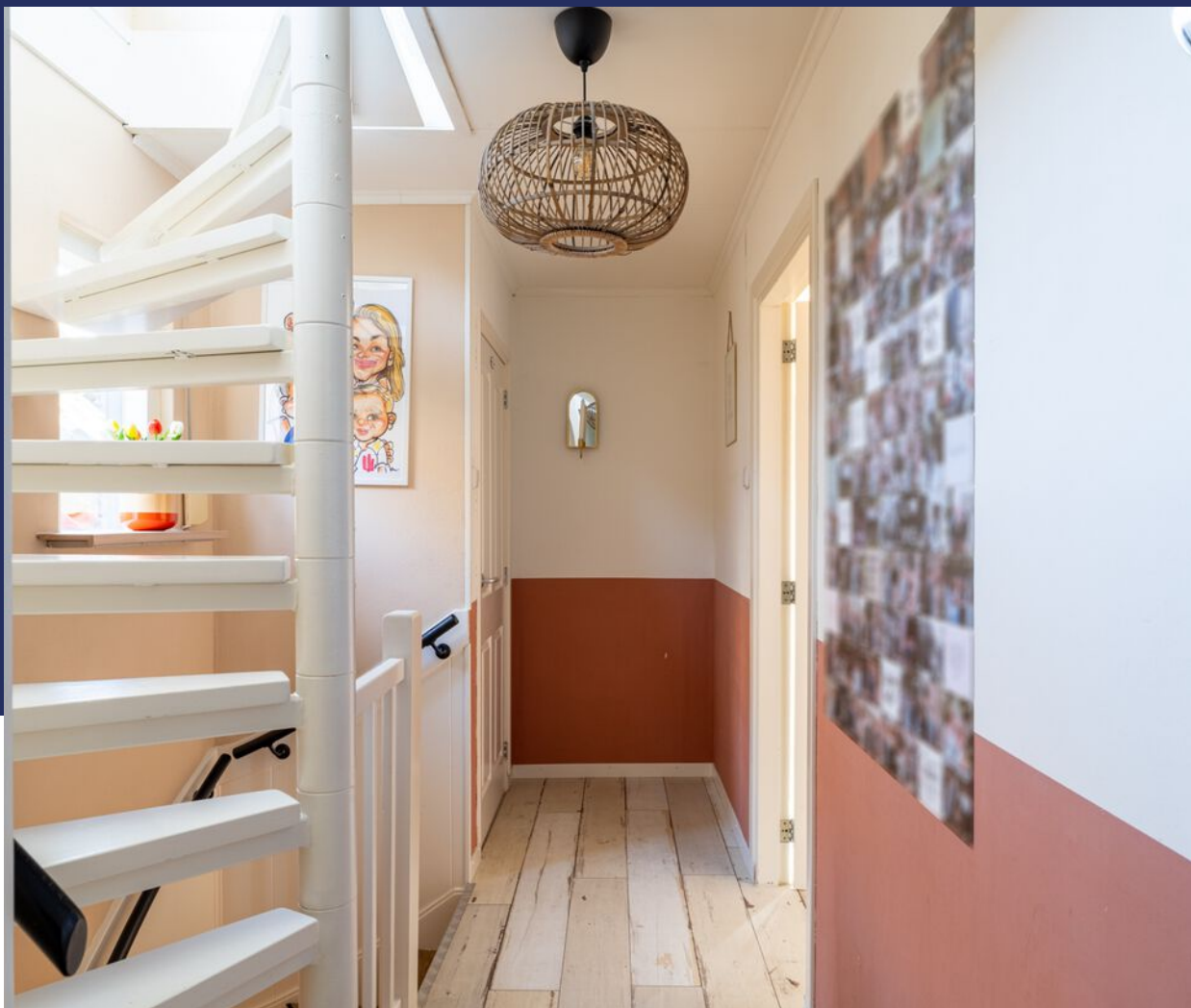


Koken

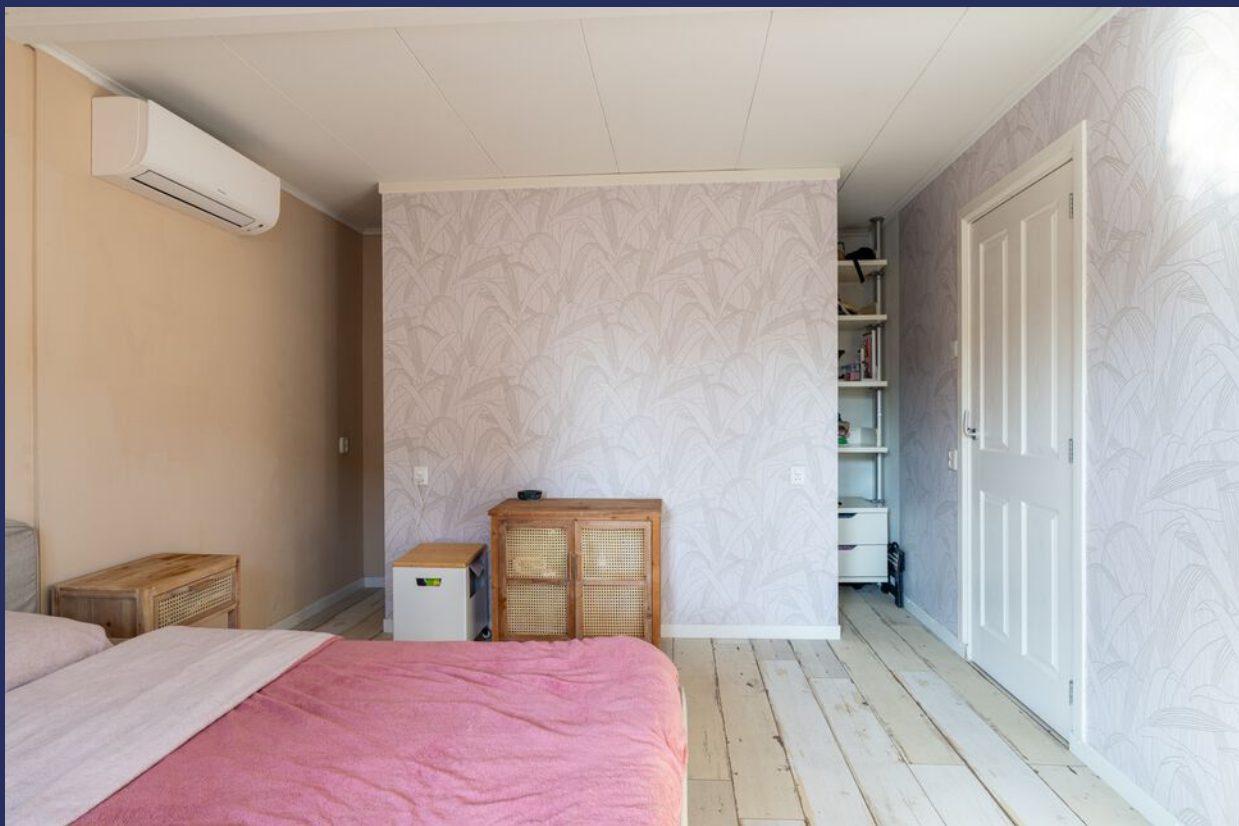


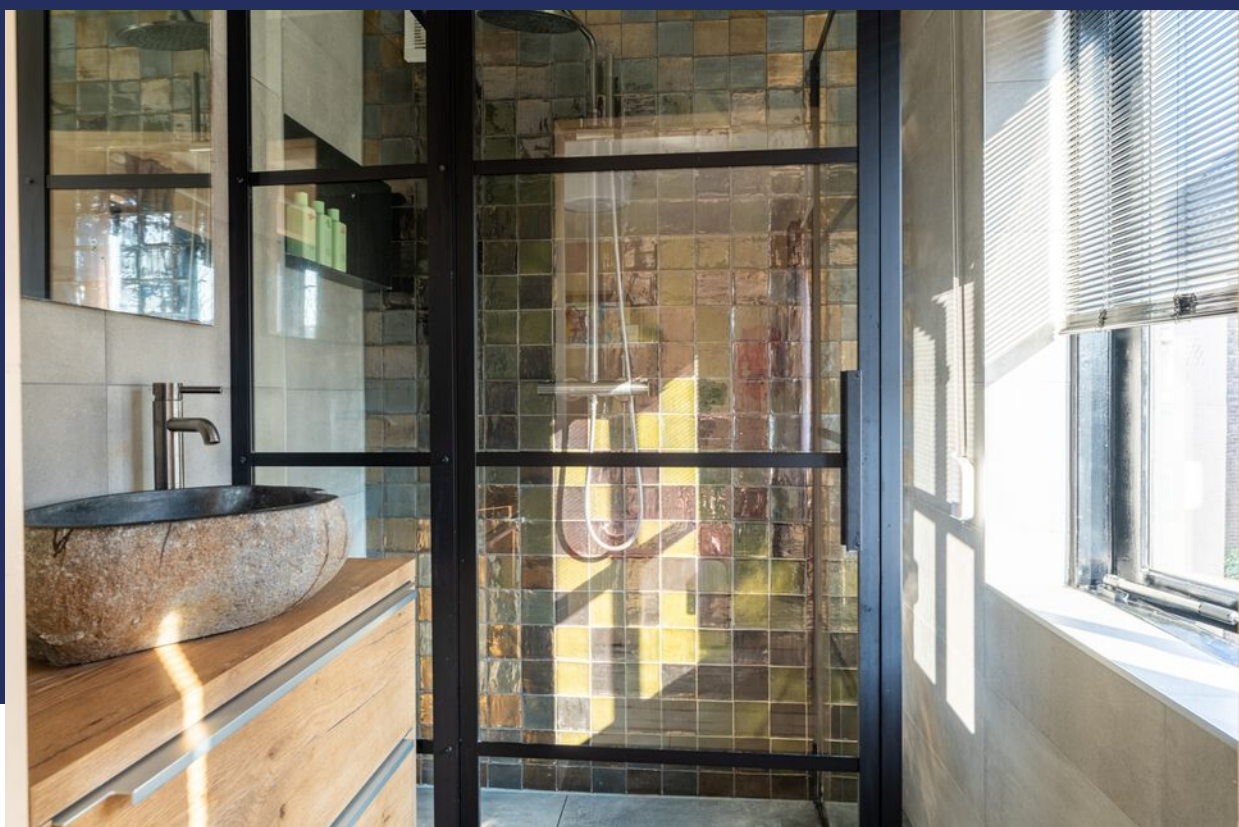
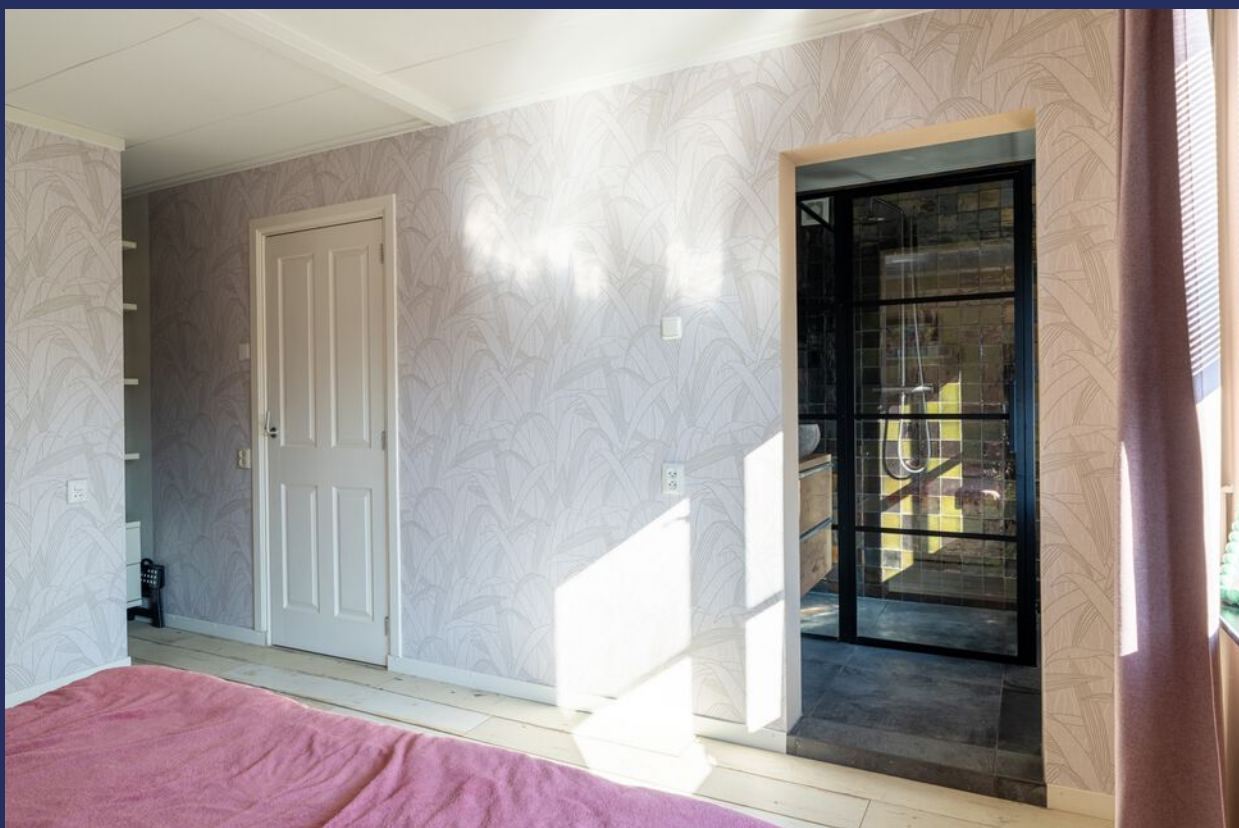


Overloop | Toilet



Slapen





Baden



Slapen





Buitenleven





Souterrain



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met beton/houten vloeren en een pannen dakbedekking. Het dak en de gevels van de woning zijn geïsoleerd en de woning heeft grotendeels dubbele beglazing.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1934;
 - Energielabel C;
 - CV betreft een Intergas uit 2019;
 - Voorzien van 13 zonnepanelen
 - Voorzien van vloerverwarming op begane grond(dijkniveau);
 - Voorzien van airco;

- 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 bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

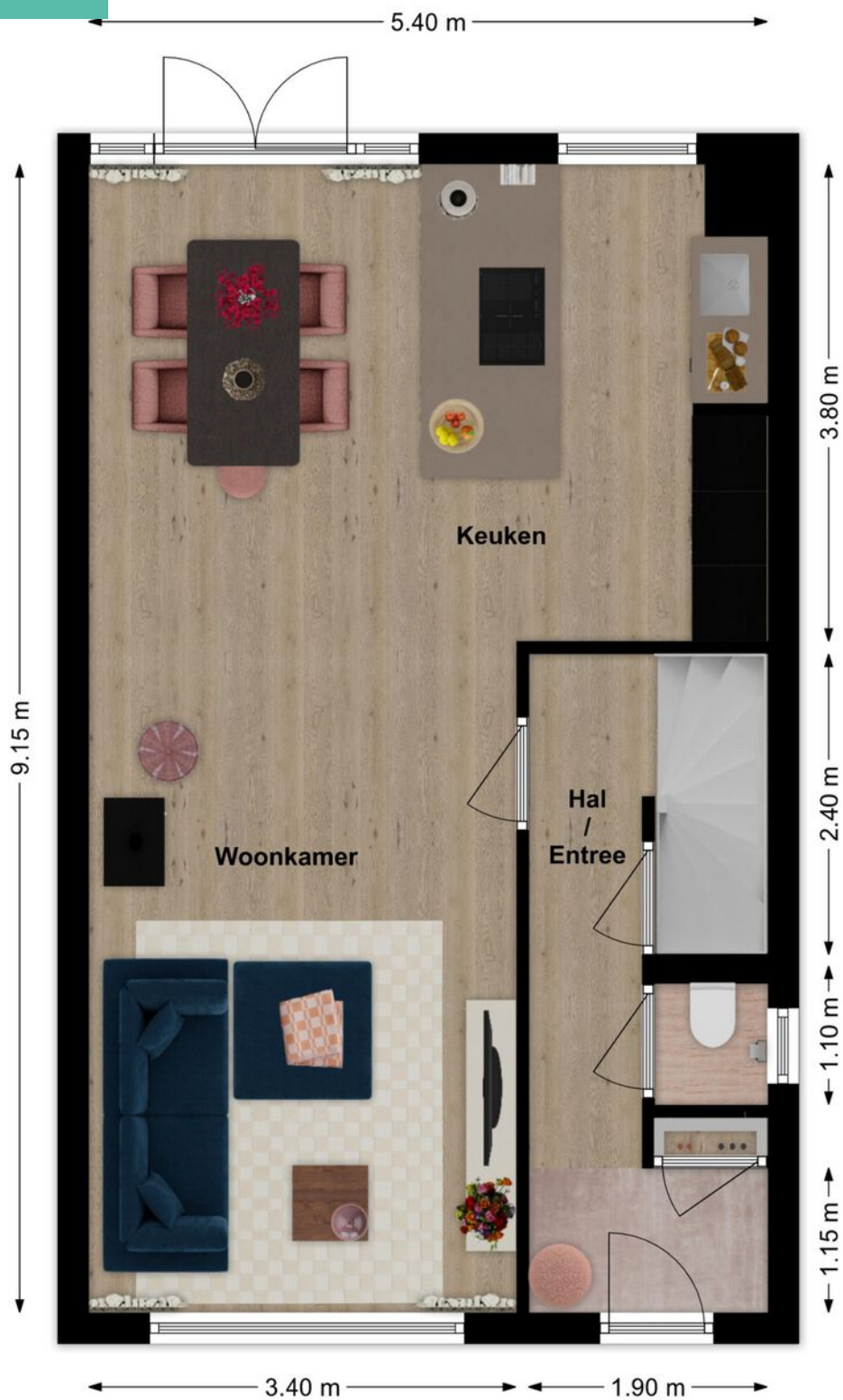
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- 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 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.

Plattegrond

Begane grond



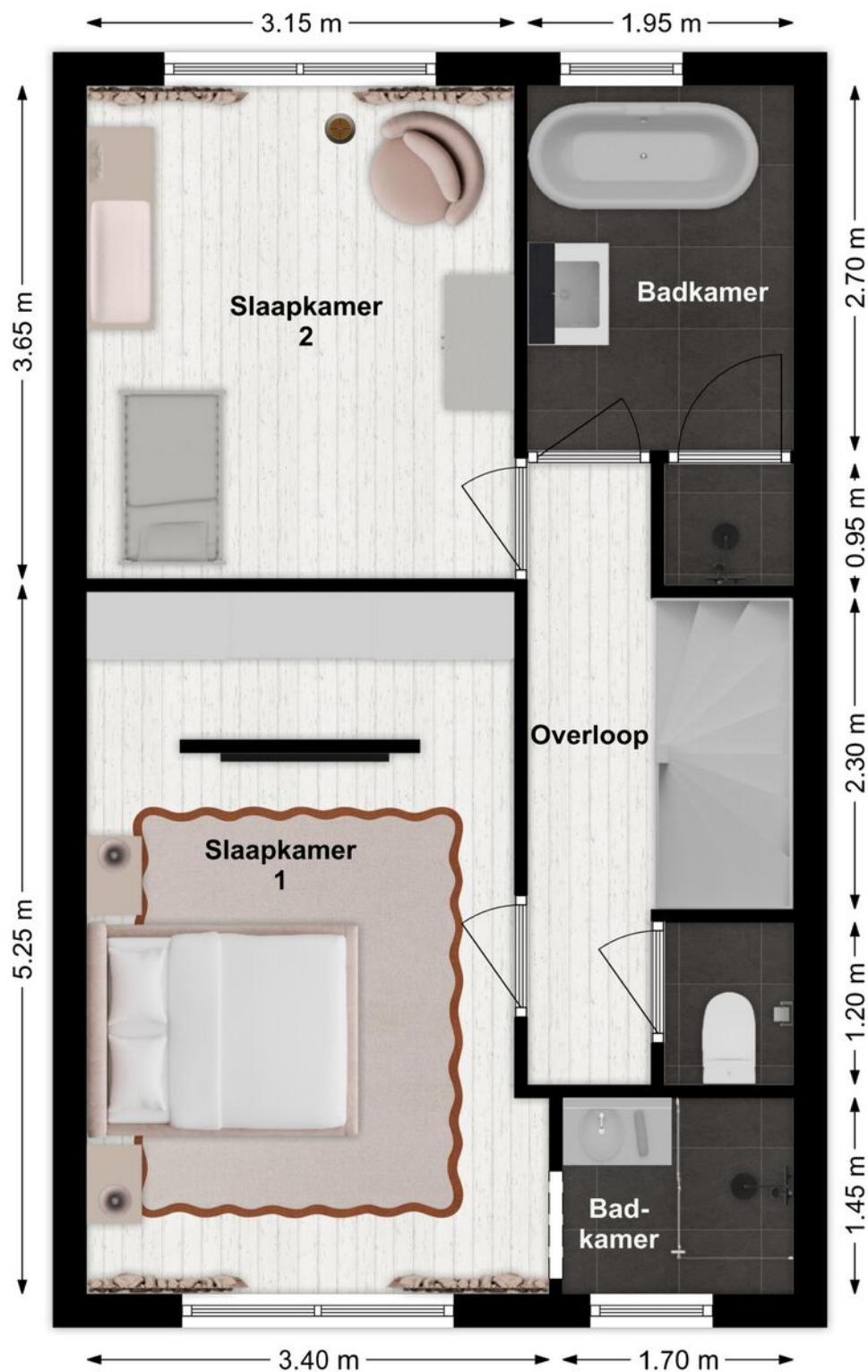
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



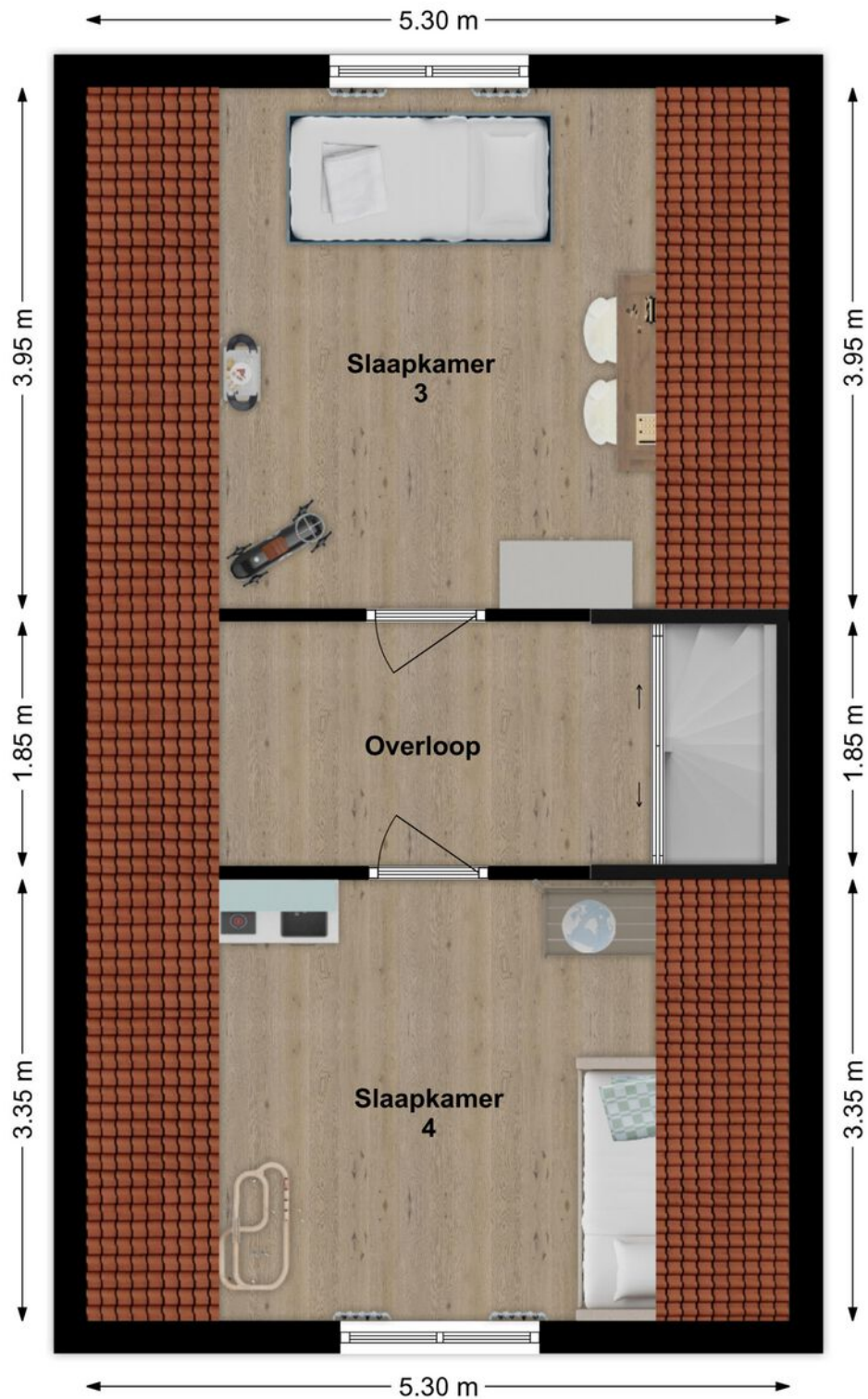
3D Plattegrond

Verdieping



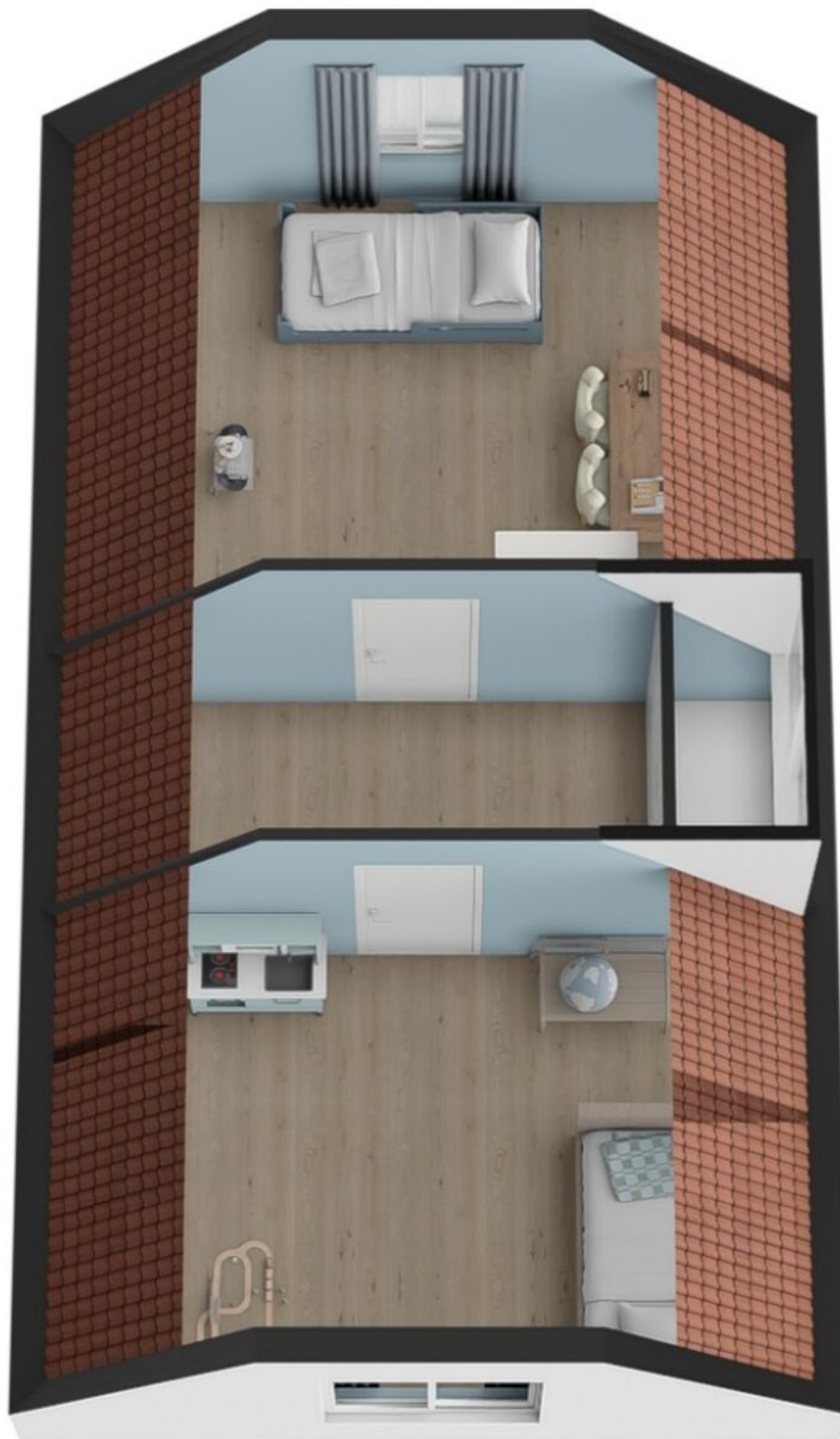
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Vissersdijk 34, 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 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 34, 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 in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Visserdijk 34, 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	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Visserdijk 34, Werkendam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voortloppende kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Werkendam Sectie O Perceel 386		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.		

EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer
976265916

Datum registratie
13-02-2026

Geldig tot
12-02-2036

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	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3731 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



20,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Vissersdijk 34
4251ED Werkendam
BAG-ID: 0870010000008280

Detailaanduiding

Bouwjaar 1934
Compactheid 1,94
Vloeroppervlakte 162m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.A. Roovers

Vakbekwaamheidsnummer

77171767

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

Op de kaart



Visserdijk 34

Werkendam

Over de buurt

Werkendam is een levendig dorp met steeds meer voorzieningen. In het centrum kun je terecht voor de wekelijkse markt en in de winkelstraat vind je onder andere een bakker, slager, visboer en diverse andere winkels. Daarnaast ligt Werkendam gunstig ten opzichte van de A27. Via deze snelweg bereik je steden zoals Utrecht en Breda binnen ongeveer een half uur, waardoor de woning ook voor forenzen een aantrekkelijke locatie heeft.

Plaats een bod



Bieden op Vissersdijk 34, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Vissersdijk 34, 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]

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