



Vraagprijs € 675.000 K.K.

Sportlaan 44

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 dat direct goed voelt. Ruim opgezet, strak afgewerkt en met een achtertuin waar je serieus blij van wordt.

Woonoppervlakte	187m²
Perceeloppervlakte	475m²
Inhoud	655m³
Bouwjaar	1973
Energie label	B
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Vaillant, 2016

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Sommige woningen hebben gewoon direct presence. Dit is er zo één.

Deze indrukwekkende twee-onder-een-kapwoning biedt maar liefst 187 m² woonoppervlakte, staat op een royaal perceel van 475 m² en is in de afgelopen jaren met veel gevoel voor stijl gemoderniseerd. Denk aan strakke lijnen, moderne materiaalkeuzes, een luxe afwerking en vooral: héél veel leefruimte. Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en denkt: ja, dit klopt. De woning heeft een krachtige uitstraling met de wit gekeimde gevel, donkere kozijnen en een strak aangelegde voortuin met volwassen beplanting en royale oprit. Binnen wordt dat gevoel direct doorgetrokken. Alles klopt. Van de afwerking tot de indeling.

Extra fijn: bij de verbouwing is al rekening gehouden met toekomstbestendig wonen. Zo zijn de doorgangen op de begane grond extra breed uitgevoerd en biedt de bijkeuken volop mogelijkheden om – indien gewenst – een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren.

Een woning die niet alleen nu indruk maakt, maar ook met je mee kan groeien.

WONEN & KOKEN

De begane grond voelt direct als thuis.

De woonkamer is ruim opgezet, heerlijk licht door de grote raampartijen en strak afgewerkt met gestucte wanden, een moderne visgraatvloer en vloerverwarming over de gehele begane grond. De houtkachel zorgt voor sfeer op de momenten dat het daar om draait en maakt de ruimte extra uitnodigend.

De keuken sluit hier perfect op aan. Modern, strak en praktisch ingericht met alles wat je mag verwachten: een composiet werkblad, kokend waterkraan, vijfspots gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Een plek waar je net zo makkelijk snel ontbijt als uitgebreid staat te koken voor vrienden of familie.

Aansluitend vind je de bijkeuken met pantry, extra bergruimte én aansluitingen voor wasmachine en droger. En misschien nog wel belangrijker: dit is een ruimte met potentie. Door de aanwezige voorzieningen is hier relatief eenvoudig een extra badkamer of levensloopbestendige invulling te realiseren.

SLAPEN & BADEN

Ook boven is ruimte absoluut het sleutelwoord. Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, stuk voor stuk prettig van formaat. De master bedroom beschikt over een royale kastenwand (ter overname) en een andere slaapkamer heeft een vaste kast. Op deze verdieping is bovendien airconditioning aanwezig, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

De badkamer is modern uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van lichte en donkere tinten en biedt alles wat je zoekt: een dubbel wastafelmeubel met lades, ligbad, toilet en inloepdouche.

De tweede verdieping verrast opnieuw met extra ruimte. Hier vind je een vierde slaapkamer, een ruime en lichte overloop dankzij het extra dakraam én een separate berg-/technische ruimte met CV-opstelling. Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig. De slaapkamer beschikt daarnaast over een eigen wastafel en praktische knieschotberging. Perfect voor een groter gezin, thuiswerkers of gasten die nét iets te lang blijven hangen.

BUITENLEVEN

De achtertuin is er eentje waar je serieus blij van wordt. Met circa 200 m² buitenruimte heb je hier alle ruimte om te ontspannen, spelen, borrelen of juist helemaal niks te doen. De tuin is onder architectuur aangelegd en dat zie je. Strakke lijnen, mooie verhoudingen, een sterke combinatie van gazon, grind, staptegels en volwassen groen zorgen voor een luxe en rustige uitstraling. Achterin vind je een overkapping met baropstelling 'dé plek voor lange zomeravonden.' Op de vlinder staat bovendien een jacuzzi (ter overname) voor wie het buitenleven graag nét wat serieuzer neemt. Daarnaast is er praktische ruimte genoeg met een houten berging, een overdekte plek voor fietsen en een brede zijpoort waardoor zelfs een motor eenvoudig achterom kan. Met de zonwering van circa 6,5 x 3,5 meter, tuinverlichting en de mogelijkheid om altijd droog binnen te stappen dankzij de overdekte entree, is hier echt aan alles gedacht.

LOCATIE

Gelegen aan de bekende Sportlaan woon je hier op een fijne, herkenbare plek in Werkendam. Een locatie waar ruimte en bereikbaarheid mooi samenkomen. Voorzieningen, scholen, winkels en dagelijkse gemakken liggen binnen handbereik, terwijl je thuis juist geniet van rust, ruimte en privacy. Ook voor wie regelmatig onderweg is, is dit een fijne uitvalsbasis: via de A27 rijd je vlot richting Breda, Gorinchem of Utrecht.



Hal | Toilet



Wonen







Voordelen

- Instapklaar wonen met luxe uitstraling
- Levensloopbestendig wonen mogelijk
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Moderne keuken en badkamer
- 4 ruime slaapkamers
- Onder architectuur aangelegde tuin
- Overkapping met bar
- Alle dagelijkse voorzieningen dichtbij





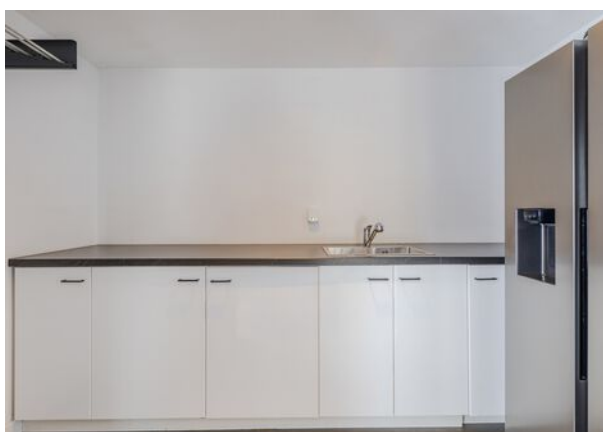
Eten



Keuken



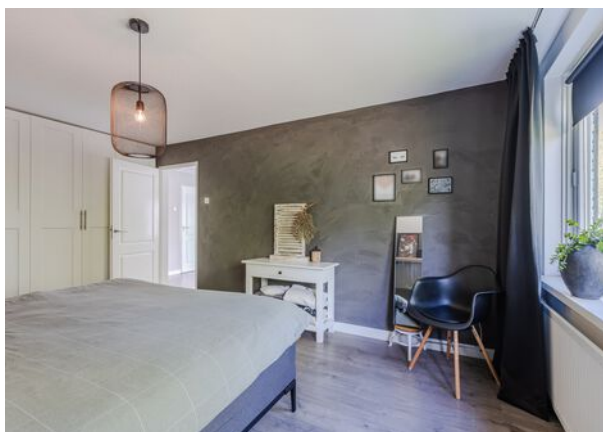
Bijkeuken



Overloop



Slapen







Baden





Overloop



Slapen



Buitenleven





Overkapping





Omgeving



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.

- Kenmerken van de woning:
 - o Bouwjaar 1973;
 - o CV betreft een Vaillant uit 2016;
 - o Meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
 - o Potentieel slapen en baden op BG;
 - o Voorzien van airco's;
 - o Zonneschermbalk van 6.5 bij 3.5M;
 - o Rollluiken op de verdieping;
 - o Voorzien van 11 zonnepanelen;
 - o Oplevering begin 4e kwartaal 2026.

- De verkoop van de woning is onder voorbehoud van de definitieve aankoop van een nieuwe woning door verkoper.

- 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 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.

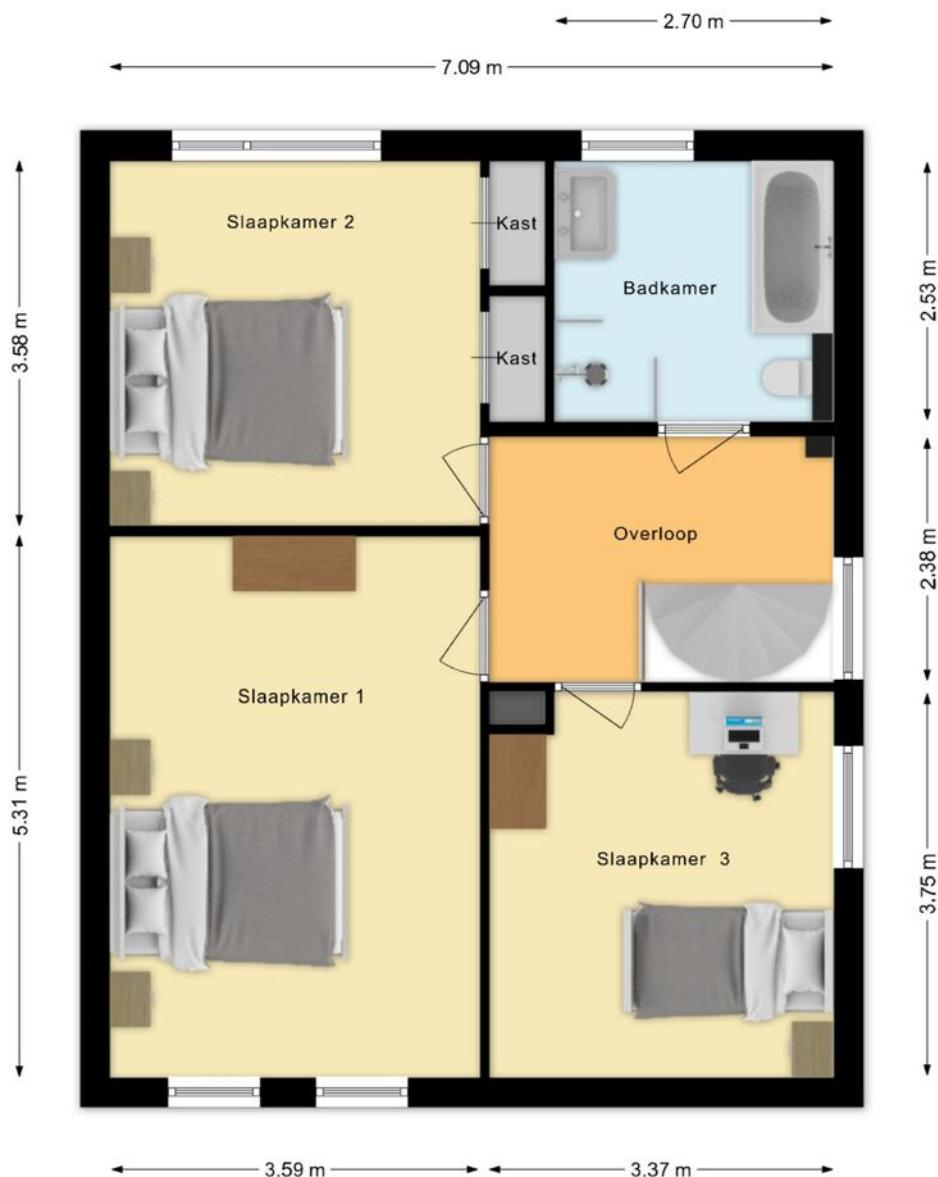
Plattegrond

Begane grond



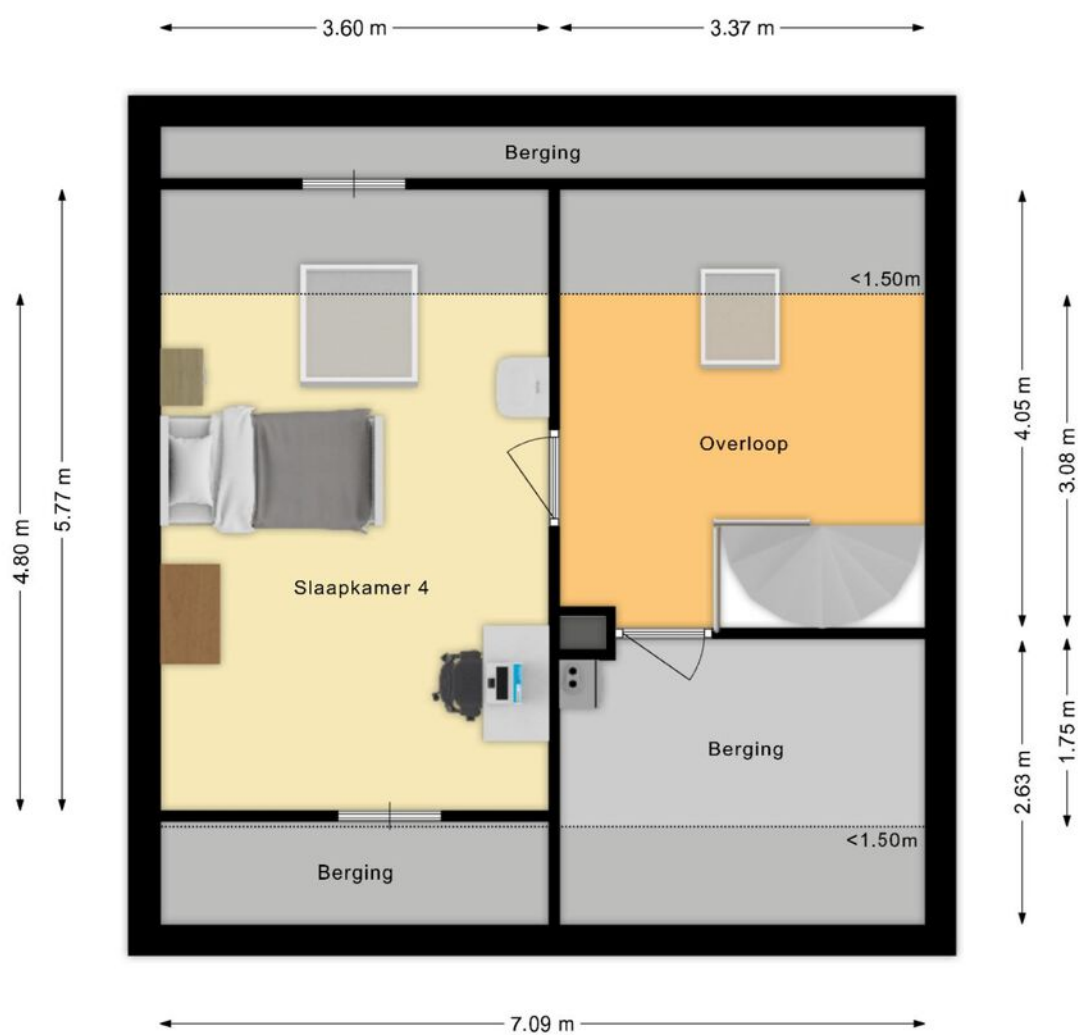
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Sportlaan 44, 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	☒	☐	☐	☐
Tuinslanghaspel	☐	☒	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:Begane grond achter	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Plissé hordeur dubbel en enkel	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Etages:Begane grond	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:Begane grond	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:Begane grond	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒

Sportlaan 44, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
PVC en Vinyl	☒	☐	☐	☐
Etages:Beganegrond	☒	☐	☐	☐
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:2e en 3e verdieping	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
Inbouw houtkachel	☒	☐	☐	☐
Met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Amerikaanse koelkast bijkeuken	☐	☐	☒	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Sportlaan 44, Werkendam

Lijst van zaken

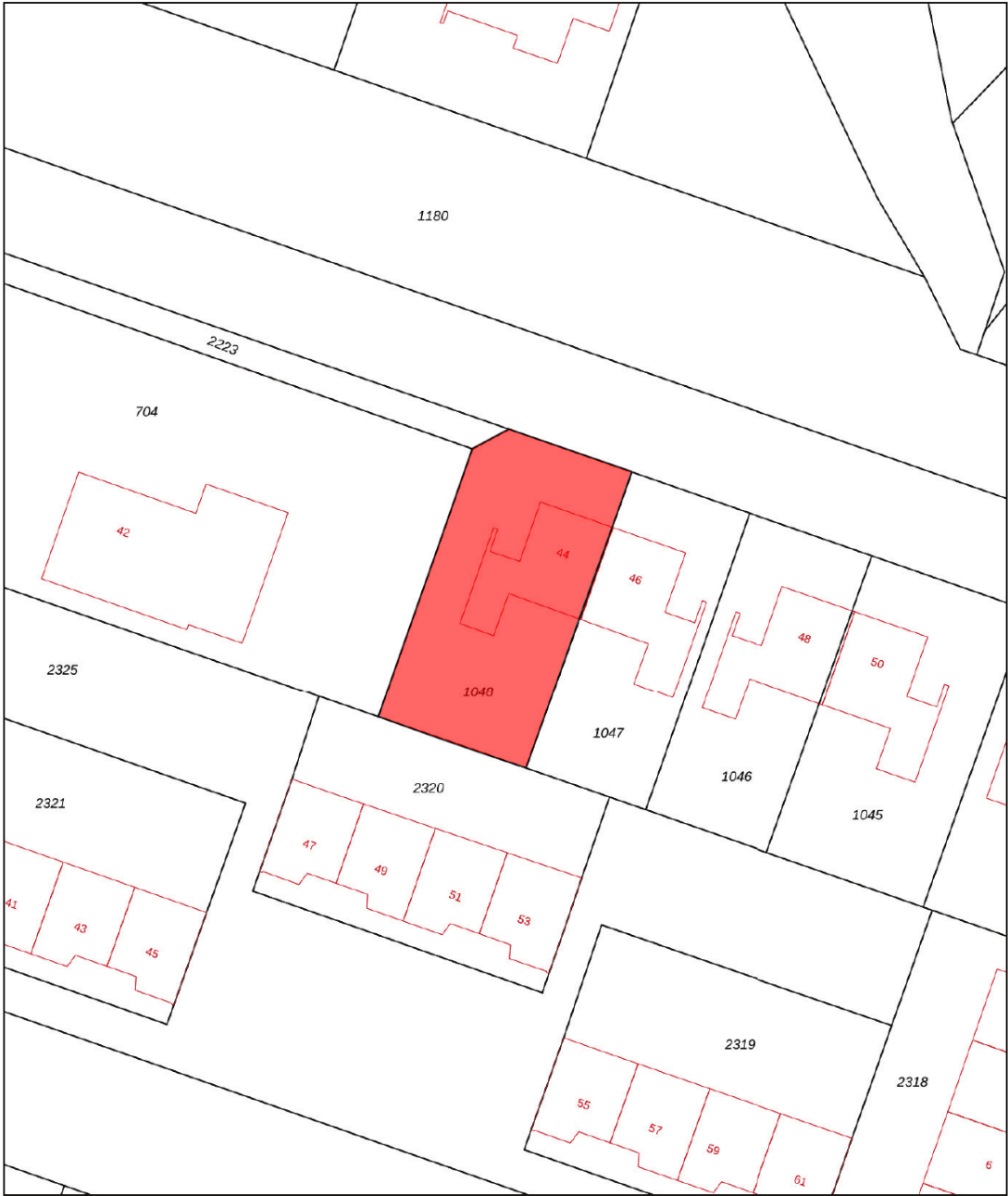
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Eethoek incl. tafel, stoel, bank	☐	☐	☒	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi	☐	☐	☒	☐
TV-meubel incl. wandbekleding	☐	☐	☒	☐
Zitbank woonkamer	☐	☐	☒	☐
Bar in overkapping incl. aankleding	☐	☐	☒	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Sportlaan 44, Werkendam

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: FDG



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 1048

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



Sportlaan 44

Werkendam

Over de buurt

Tekst

Plaats een bod



Bieden op Sportlaan 44, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Sportlaan 44, 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]

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