



Vraagprijs € 385.000 K.K.

Sasdijk 63

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Hier woon je niet alleen in een sfeervol en tot in detail verzorgd huis, maar ook op een van de mooiste plekjes van Werkendam.

Woonoppervlakte	88m²
Perceeloppervlakte	226m²
Inhoud	308m³
Bouwjaar	1910
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	dakisolatie en deels vloer- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2009

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Sommige woningen zijn gewoon anders. Dit huis is er zo één. Een huis met karakter, sfeer en een afwerkingsniveau waar je direct blij van wordt. Modern-landelijk van stijl, verrassend ruim van opzet en tot in detail verzorgd. Van de warme leefruimtes tot de sfeervolle tuin met karakteristieke schuur in cottage-stijl: hier klopt het gewoon. De ligging? Echt uniek. Aan de Sasdijk, pal tegenover de waterbus en letterlijk op steenworp afstand van de Merwede. Even de dijk over en je staat heerlijk aan het water. Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal. Werkendam biedt alle dagelijkse voorzieningen met een compleet winkelaanbod, speciaalzaken, horeca en scholen binnen handbereik. Ook voor woon-werkverkeer zit je hier uitstekend: steden als Breda bereik je in circa 25 minuten en Utrecht in ongeveer 40 minuten via de nabijgelegen A27. Met 88 m² woonoppervlak, drie slaapkamers, energielabel C, airconditioning, houtkachel, deels vloerverwarming en een perceel van 226 m² is het geheel lekker compleet.

WONEN & KOKEN

Zodra je binnenkomt, voel je het direct: dit is geen standaard woning. De afwerking is met zichtbaar veel aandacht uitgevoerd. Mooie vloeren, strakke wanden, sfeervolle kleurstellingen en een stijl die perfect in balans is tussen warm, eigentijds en landelijk. De living is sfeervol en uitnodigend, met de houtkachel als gezellige blikvanger. Dankzij de prettige indeling voelt de woning verrassend ruim en speels aan, met overal leuke zichtlijnen en karaktervolle details. De keuken sluit naadloos aan op de sfeer van de woning. Modern-landelijk uitgevoerd, praktisch ingericht en met een uitstraling die direct aanspreekt. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met kastenwand. De begane grond beschikt daarnaast over airconditioning, grotendeels rolluiken en deels vloerverwarming.

SLAPEN & BADEN

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer is een fijne master bedroom met twee vaste kasten. De twee overige kamers zijn compact maar uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Ook boven zie je dat de woning karakter heeft. De dakkapellen zorgen voor extra ruimte en licht, terwijl charmante details zoals het patrijspootvenster nét dat extra stukje eigenheid geven. De badkamer bevindt zich op de begane grond en is netjes uitgevoerd met een ligbad met douche, wastafelmeubel en toilet.

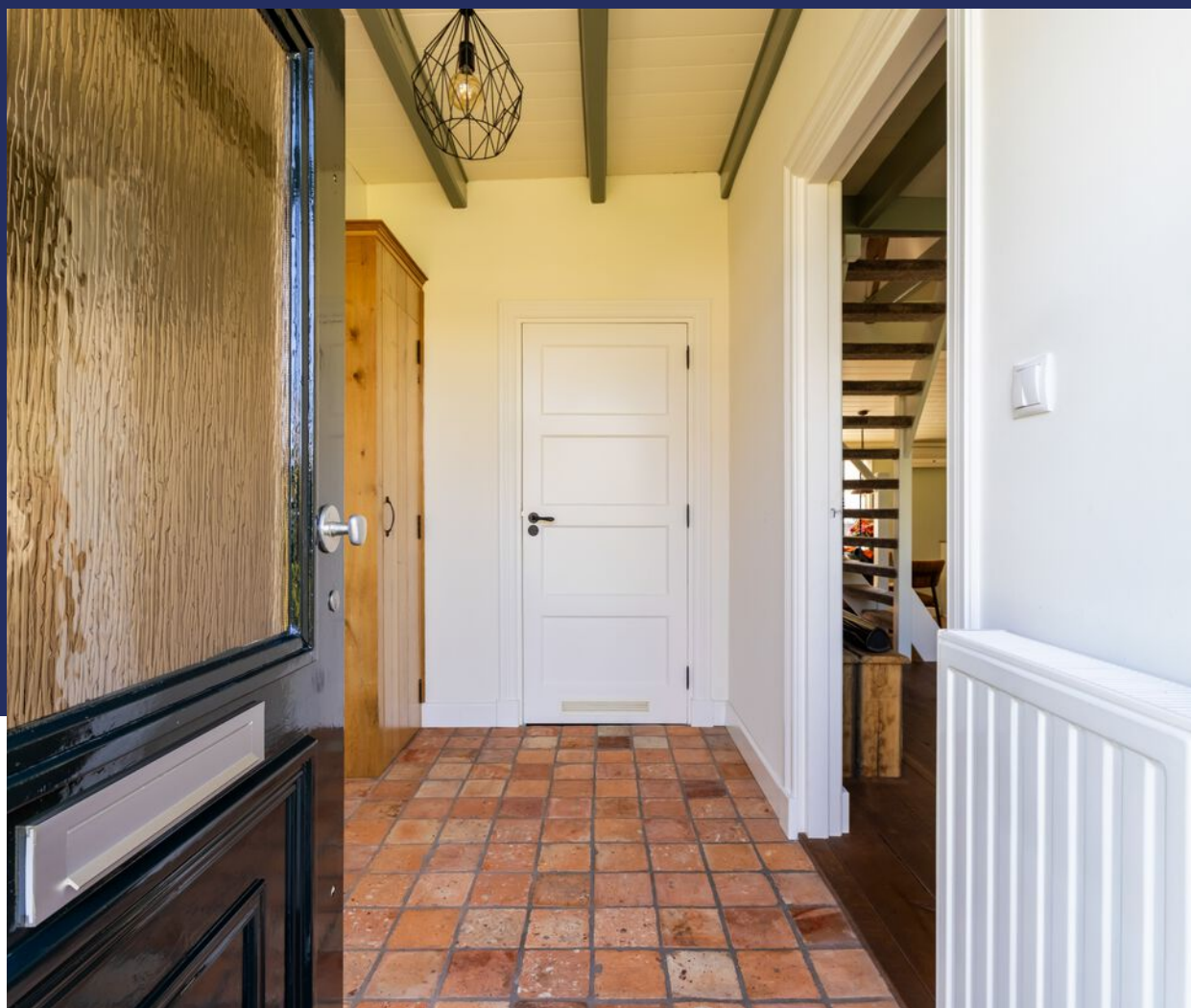
BUITENLEVEN

Ook buiten maakt deze woning indruk. De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een heerlijke combinatie van groen, privacy en gezelligheid. Er is een lekker zonnig terras. Absoluut bijzonder is de vrijstaande schuur achter op het perceel. Uitgevoerd in karaktervolle cottage-stijl, strak afgewerkt en echt een blikvanger. Met een afmeting van circa 4,5 x 6 meter biedt deze volop mogelijkheden voor hobby, opslag of werk aan huis. Zelfs de aansluitingen voor een houtkachel zijn al aanwezig. Daarnaast beschikt het perceel over een praktisch houthok én een extra ontsluiting aan de achterzijde richting de Lantaarnstraat.

Een verrassend complete woonlocatie op een plek met karakter.



Hal | Entree



Wonen





Voordelen

- Unieke plek aan de dijk
- Sfeervolle woning
- Hoogwaardige afwerking
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Woonkeuken
- Handige bijkeuken
- Heerlijk buitenleven met tuin en schuur
- Mooie omgeving





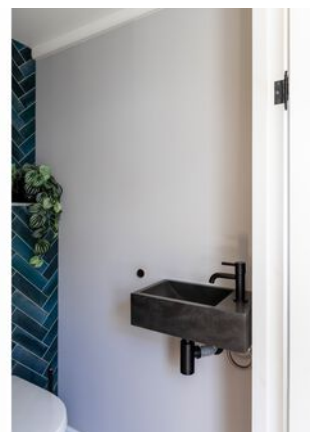
Koken



Eten



Bijkeuken | Toilet



Baden



Slapen







Buitenleven



Omgeving



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een dubbel steens muren, beton en houten vloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning heeft een geïsoleerd dak en deels geïsoleerde vloer en muren. Ook is de gehele woning voorzien van dubbele beglazing. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden.

- Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar omstreeks 1910;
- Energielabel C;
- Meterkast 1 met 6 groepen + krachtstroom groep en 2 aardlekschakelaars;
- Meterkast 2 met 4 groepen + krachtstroom groep en 2 aardlekschakelaars;
- CV betreft een Remeha uit 2009;
- Afzuigkap is defect;
- Voorzien van waterontharder;
- Voorzien van 2 airco units;
- Oplevering begin oktober.

- 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, fundering risico-indicator, 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



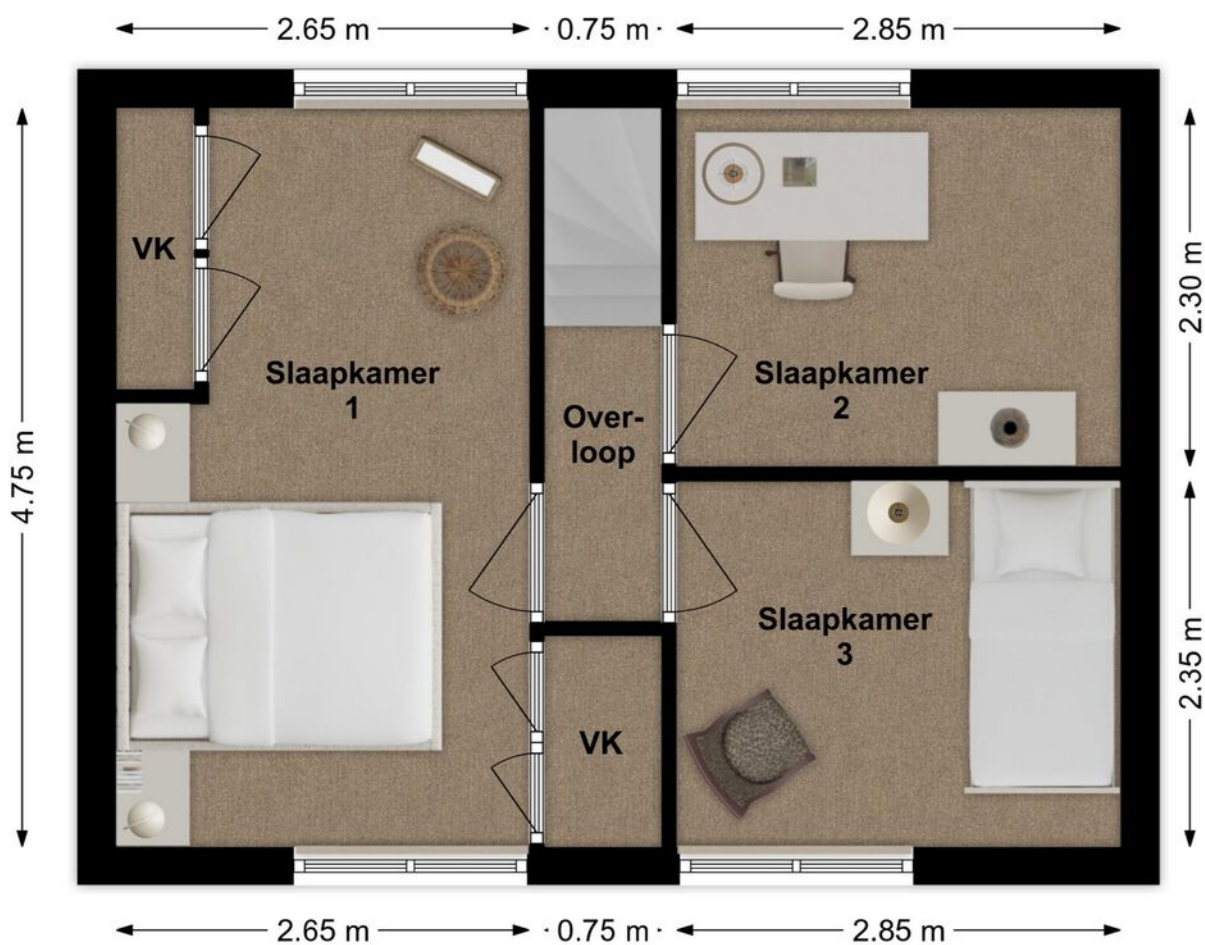
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Sasdijk 63, 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	☐	☐	☐	☒
Plantenbakken	☐	☒	☐	☐
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:	☐	☒	☐	☐
Vouwgordijnen	☐	☒	☐	☐

Sasdijk 63, 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	☐	☐	☐	☒
Houtkachel in schuur	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Sasdijk 63, 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	☐	☐	☐	☒
Osmose installatie + kraan	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Sasdijk 63, Werkendam

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
943090131

Datum registratie
26-04-2026

Geldig tot
23-04-2036

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	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

Sas­dijk 63
4251AD Werkendam
BAG-ID: 0870010000006979

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
Compactheid 2,09
Vloeroppervlakte 90m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

N Pardoel

Vakbekwaamheidsnummer

1863.1244.4412

Certificaathouder

Energie­label Deskundige

Inschrijfnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

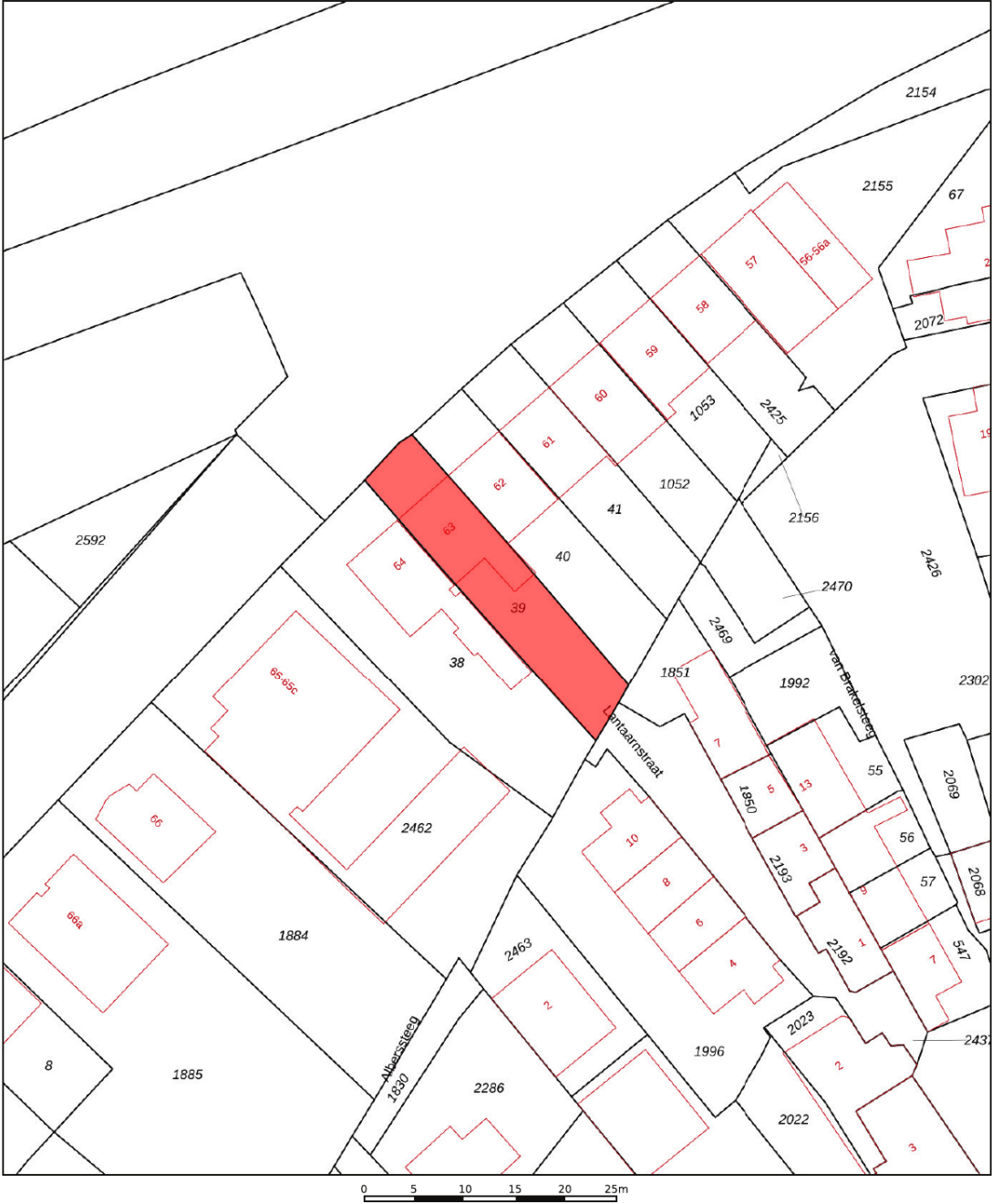


U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sasdijk 63



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie O

Perceel 39

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



Sasdijk 63

Werkendam

Over de buurt

Wonen aan de Sasdijk betekent wonen op een plek waar rust, sfeer en bereikbaarheid samenkomen. Tegenover de waterbus, direct bij de Merwede en met alle dagelijkse voorzieningen van Werkendam op korte afstand. Van de supermarkt tot speciaalzaken, horeca en winkels zoals HEMA en Intertoys: alles is dichtbij. Daarnaast biedt de ligging nabij de A27 uitstekende verbindingen richting onder andere Breda, Gorinchem en Utrecht.

Plaats een bod



Bieden op Sasdijk 63, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Sasdijk 63, 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]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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

