



Vraagprijs € 339.000 K.K.

Hoogstraat 23 B

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Stijlvol appartement in voormalig postkantoor, met zonneterras en alle voorzieningen om de hoek.

Woonoppervlakte	75m²
Inhoud	245m³
Bouwjaar	1908
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Intergas, 2015

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Midden in het centrum van Werkendam ligt dit moderne en volledig instapklare appartement. Ideaal voor starters of voor wie comfortabel wil wonen met weinig onderhoud en alle voorzieningen letterlijk om de hoek. Het appartement maakt deel uit van het voormalige postkantoor, dat in 2015 volledig is getransformeerd en geïsoleerd tot een stijlvol wooncomplex. Met zichtbaar resultaat: een strak geheel op een toplocatie. Geen tuin? Klopt. Maar wél een royaal zonneterras van ruim 30 m², een eigen parkeerplaats en een berging. Hier lever je niets in, je wint juist aan gemak.

Wonen

Dit appartement is jong, fris en praktisch ingedeeld. Alles staat in open verbinding, wat zorgt voor ruimte, overzicht en een fijne flow. Je zet hier je koffers neer, pakt uit en het genieten kan beginnen. De keuken sluit naadloos aan op de woonruimte en heeft een moderne uitstraling dankzij de combinatie van wit en houtlook. Uiteraard is deze voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast. De schuifpui in de woonkamer geeft direct toegang tot het dakterras en zorgt voor veel lichtinval.

Slapen & baden

Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers. De eerste slaapkamer ligt in het verlengde van de woonkamer en is voorzien van een vaste kast en airconditioning. Via de hal ga je naar beneden, waar je de tweede slaapkamer en de badkamer vindt. De badkamer is een echte eyecatcher, met stijlvol tegelwerk, een vrijstaand bad, designradiator en modern wastafelmeubel. De tweede slaapkamer is uitgerust met een kastenwand met schuifdeuren en eveneens voorzien van airconditioning.

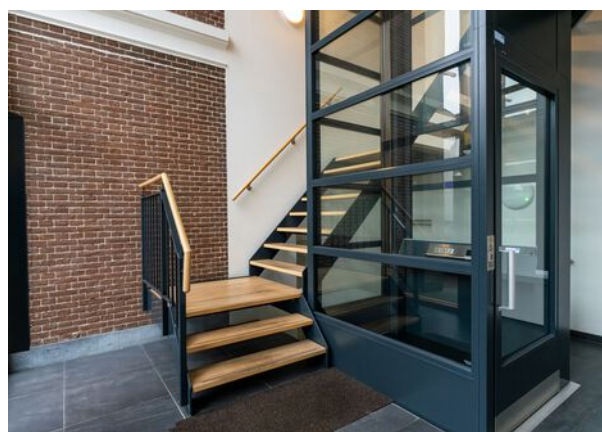
Buitenleven

Buiten leef je hier op je eigen zonnige dakterras, gelegen op het zuiden. Dankzij de gedeeltelijke overkapping is het hier ook bij minder weer prettig zitten. Het terras is afgewerkt met vlonderdelen en de balustrade is netjes bekleed met bamboe, wat zorgt voor privacy en sfeer. Daarnaast beschikt het appartementsrecht over een eigen parkeerplaats en een berging van circa 1,6 x 2,8 meter.

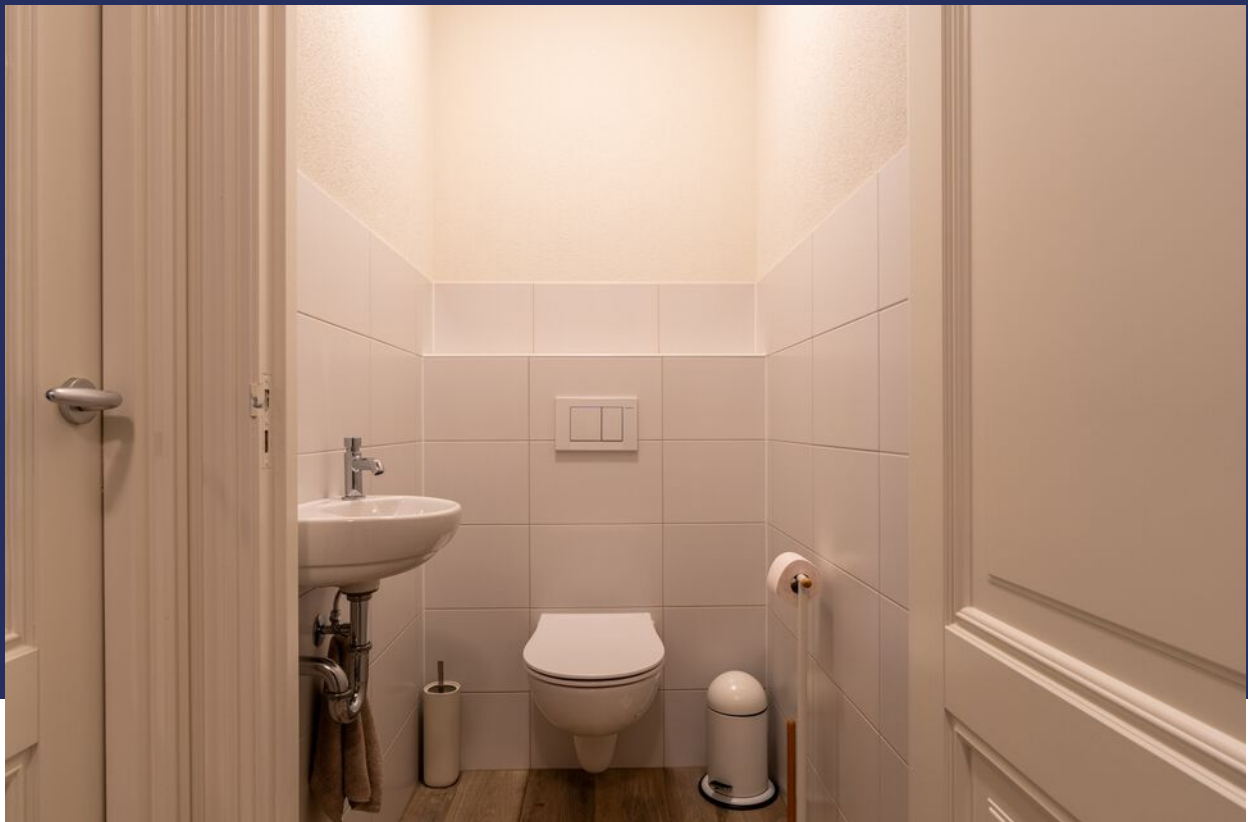
Locatie

Werkendam ligt in het noorden van Noord-Brabant, in de gemeente Altena, en staat bekend om zijn gemoedelijke dorpsfeer. Hier groeten mensen elkaar nog op straat. Het centrum biedt een ruim aanbod aan winkels, horeca en een wekelijkse markt. De ligging nabij de A27 maakt het dorp verrassend centraal. Steden als Utrecht, Breda en Rotterdam zijn binnen ongeveer ruim 30 minuten bereikbaar, wat deze locatie ideaal maakt voor woon-werkverkeer.

Hal / Entree



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Prachtig, instapklaar appartement
- Middein in het centrum
- Gezellige woonkamer
- Mooie keuken
- 2 ruime slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad
- Heerlijk zonnig terras
- Eigen parkeerplaats en berging





Koken



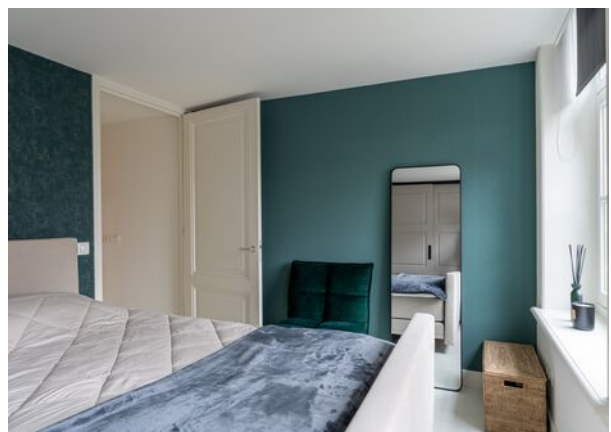
Terras



Slapen

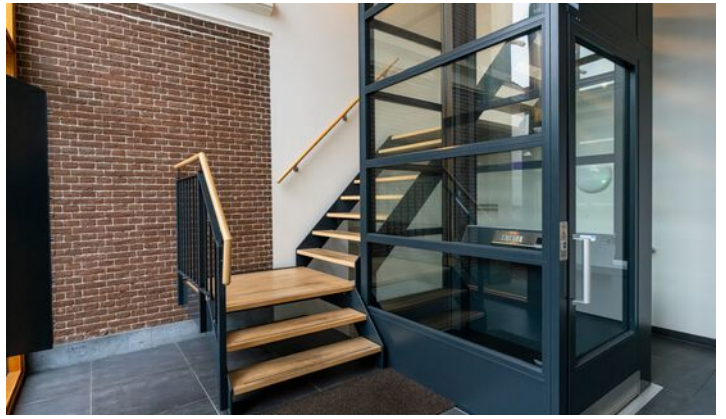


Slapen



Baden





Complex



Plattegrond

Woonlaag I



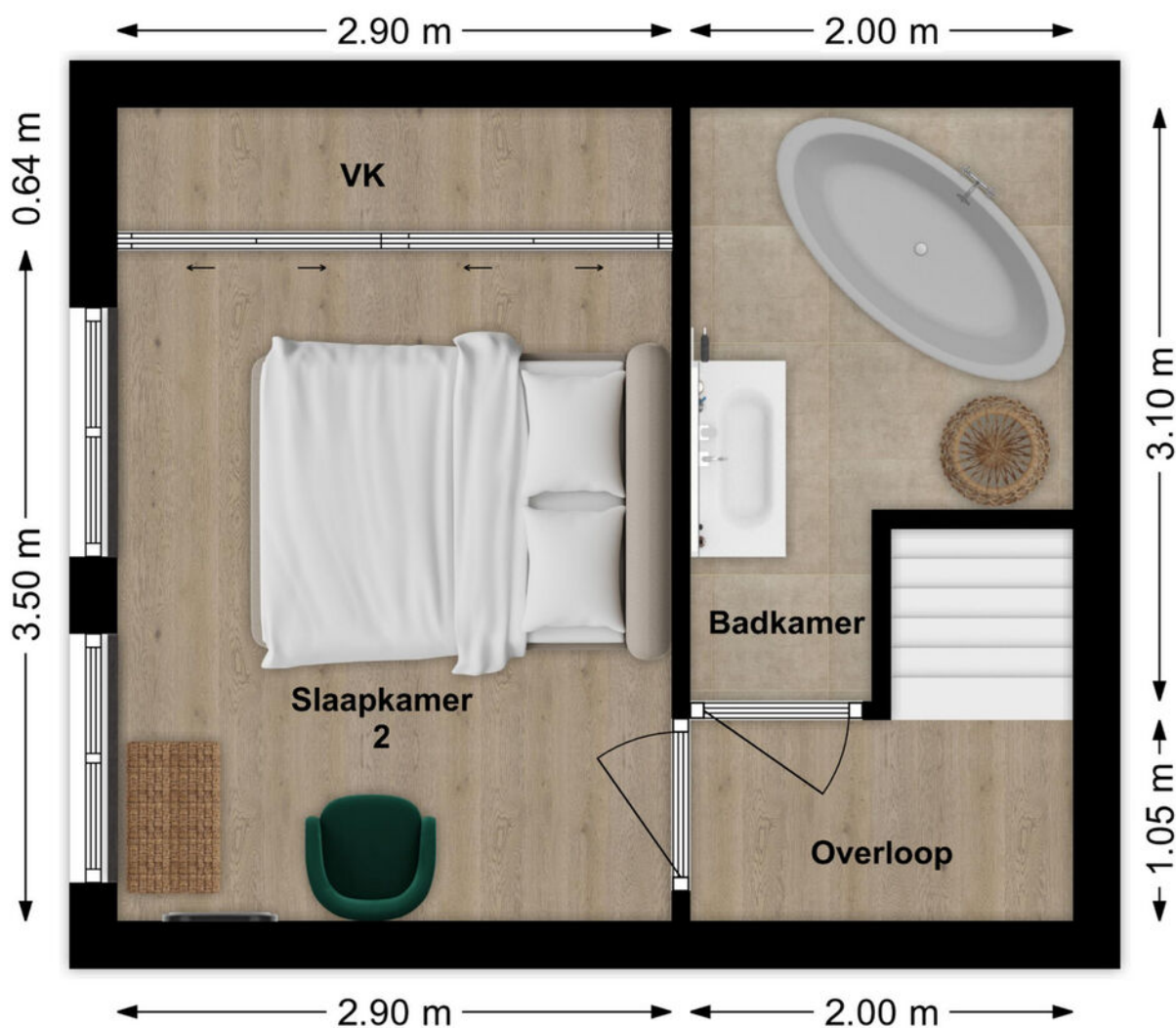
3D Plattegrond

Woonlaag I



Plattegrond

Woonlaag II



3D Plattegrond

Woonlaag II



Bijzonderheden

- Het gehele gebouw is volledig geïsoleerd, met aandacht voor het monumentale karakter. In de voorgevel zijn voorzetramen geplaatst, gecombineerd met 13 cm dikke geïsoleerde voorzetwanden. De zij- en achtergevels zijn uitgevoerd met isolatieglas. De platte daken zijn volledig voorzien van nieuwe isolatie ($R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) en bitumen dakbedekking. Het pannendak is afgewerkt met Unidek Reno dekfolie en heeft eveneens een isolatiewaarde van $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het gebouw voldoet hiermee aan de isolatienormen van 2015.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar omstreeks 1908;
 - De VvE kosten bedragen € 135,- per maand.
 - Energielabel volgt nog, niet verplicht i.v.m. monumentenstatus;
 - Meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars;
 - Cv opstelling betreft een Intergas uit 2015;
 - Voorzien van airconditioning;
 - Oplevering in overleg.

- Voor stukken VVE, 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 Hoogstraat 23b 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:	☐	☐	☐	☐

Hoogstraat 23b 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	☒	☐	☐	☐

Hoogstraat 23b 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:				

Hoogstraat 23b Werkendam

Kadastrale kaart



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Perceel

Werkendam

O

2761



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



Hoogstraat 23 B

Werkendam

Over de buurt

Werkendam ligt in het noorden van Noord-Brabant, in de gemeente Altena, en staat bekend om zijn gemoedelijke dorps sfeer. Hier groeten mensen elkaar nog op straat. Het centrum biedt een ruim aanbod aan winkels, horeca en een wekelijkse markt. De ligging nabij de A27 maakt het dorp verrassend centraal. Steden als Utrecht, Breda en Rotterdam zijn binnen ongeveer ruim 30 minuten bereikbaar, wat deze locatie ideaal maakt voor woon-werkverkeer.

Plaats een bod



Bieden op Hoogstraat 23 B, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hoogstraat 23 B, 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]

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