



Vraagprijs € 475.000 K.K.

Bentlaken 20

Werkendam

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Wat een leuke tweekapper! Deze gezellige half vrijstaande woning met sfeervolle woonkeuken, lichte woonkamer en maar liefst 4 slaapkamers ligt in een rustige woonwijk in Werkendam.

Woonoppervlakte	125m²
Perceeloppervlakte	242m²
Inhoud	400m³
Bouwjaar	1967
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	6
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Nefit, 2022

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Balkenplafond, een charmante schouw, warme houtdetails en een woonkeuken waar je uren wilt tafelen... Dit is zo'n huis dat je binnenstapt en meteen een glimlach bezorgt. De combinatie van sfeer, praktische ruimte en licht maakt deze half vrijstaande woning verrassend compleet. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. De woonkeuken bevindt zich in de aanbouw, waardoor er in het leefgedeelte extra ruimte is ontstaan voor bijvoorbeeld een werk- of speelhoek. Daarnaast vind je op de begane grond een werkkamer, bijkeuken én een extra berging — ideaal voor hobby, thuiswerken of extra opslag. Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een nette badkamer aanwezig. En dan de zolder... dankzij de gerealiseerde opbouw is hier een royale overloop én een volwaardige vierde slaapkamer ontstaan. Extra ruimte die je écht kunt gebruiken. De achtertuin maakt het plaatje compleet: zonnig gelegen, voorzien van een gezellige veranda en een grote berging. Extra fijn: via de brede poort past zelfs een motor achterom. En parkeren? Dat doe je gewoon voor de deur.

Wonen:

Via de entree aan de voorzijde kom je in de hal met provisiekast en trapopgang. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de hele dag. De schouw met gaskachel vormt het sfeervolle middelpunt van de ruimte. Doordat de keuken naar de uitbouw is verplaatst, is er extra leefruimte gecreëerd. Een fijne plek voor een bureau, speelhoek of leesplek — multifunctioneel en gezellig tegelijk.

Koken:

Hier wordt koken weer genieten. De handgemaakte woonkeuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast. Het stenen werkblad geeft een stoere en duurzame uitstraling. Daarnaast is er een Perilex-aansluiting aanwezig, waardoor ook elektrisch of inductie koken tot de mogelijkheden behoort. Warm water wordt verzorgd via een boiler. Aansluitend bevindt zich een extra ruimte die perfect dienst kan doen als werk-, speel- of hobbykamer. Daarnaast zijn er nog een bijkeuken en berging aanwezig. Het toilet is modern uitgevoerd met een zwevend closet en fontein.

Slapen en baden:

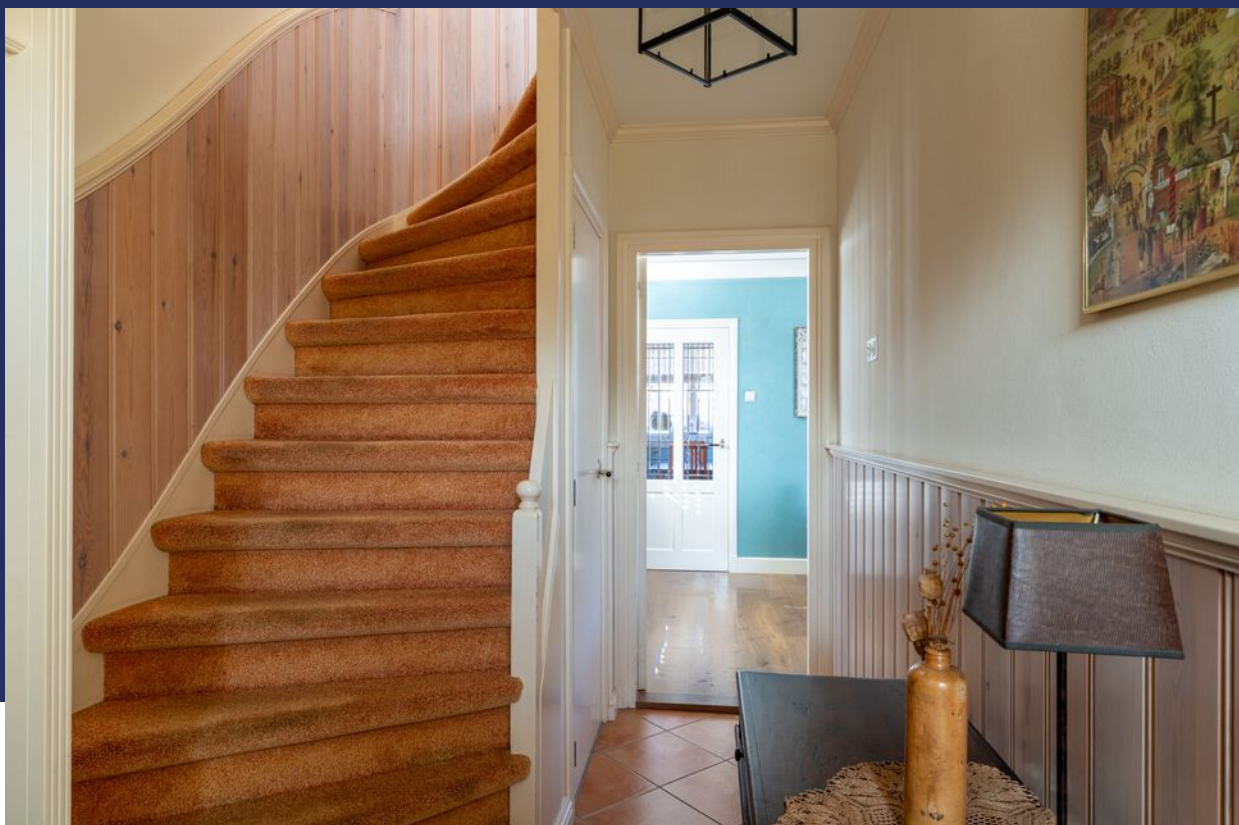
De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met douche, toilet, wastafel en designradiator. Enkele ramen zijn v.v. screens — prettig tijdens warme zomerdagen. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Door de opbouw is hier een royale overloop ontstaan en een vierde slaapkamer gerealiseerd. Een volwaardige extra verdieping die het woonoppervlak optimaal benut.

Buitenleven:

De achtertuin is sfeervol aangelegd met karakteristiek straatwerk en groene plantenborders. Aan de achtergevel bevindt zich een waterkraan. De extra brede poort geeft toegang tot de brandgang. Achter op het perceel staat een gezellige veranda waar je heerlijk beschut kunt zitten. Tegen de woning bevindt zich bovendien een ruime berging/overkapping voor fietsen, motor of extra opslag.



Hal | Entree



Wonen





Voordelen

- Ruime eensgezinswoning
- Gezellige woonkamer met gaskachel
- Landelijke woonkeuken
- Multifunctionele ruimte
- 4 ruime slaapkamers
- Zonnige tuin met veranda en berging
- Rustige ligging en mooie omgeving



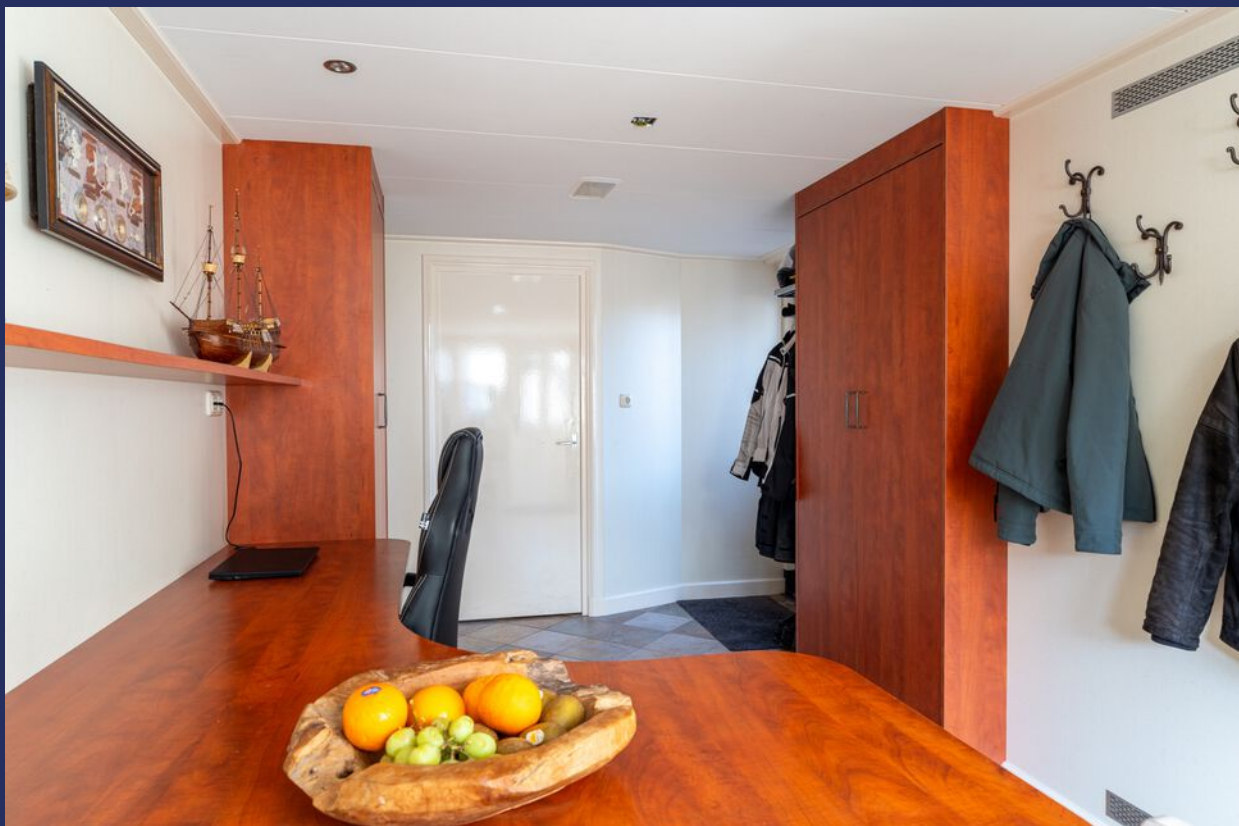




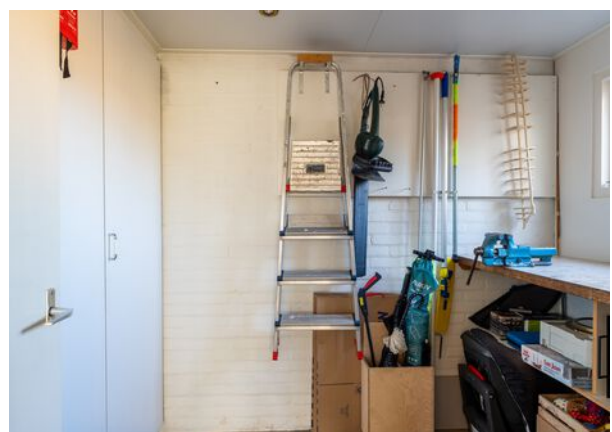
Koken



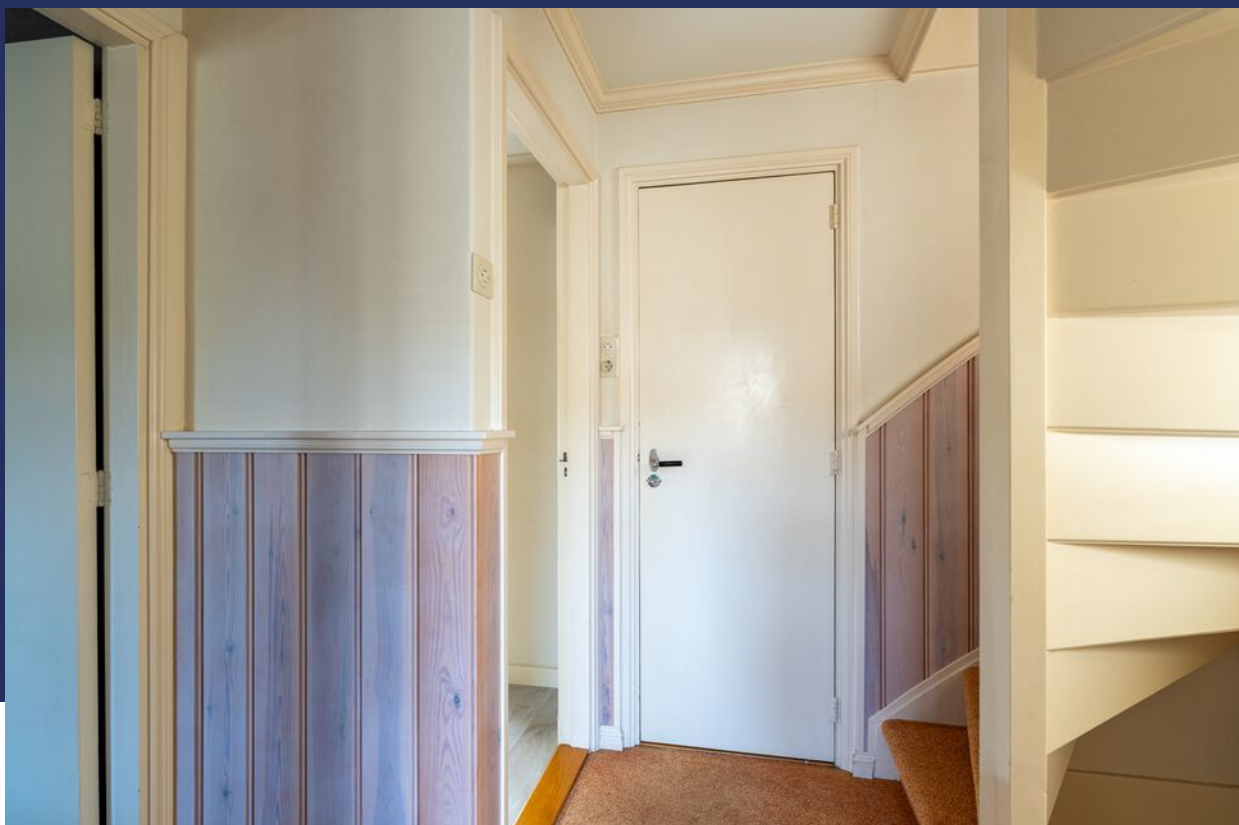
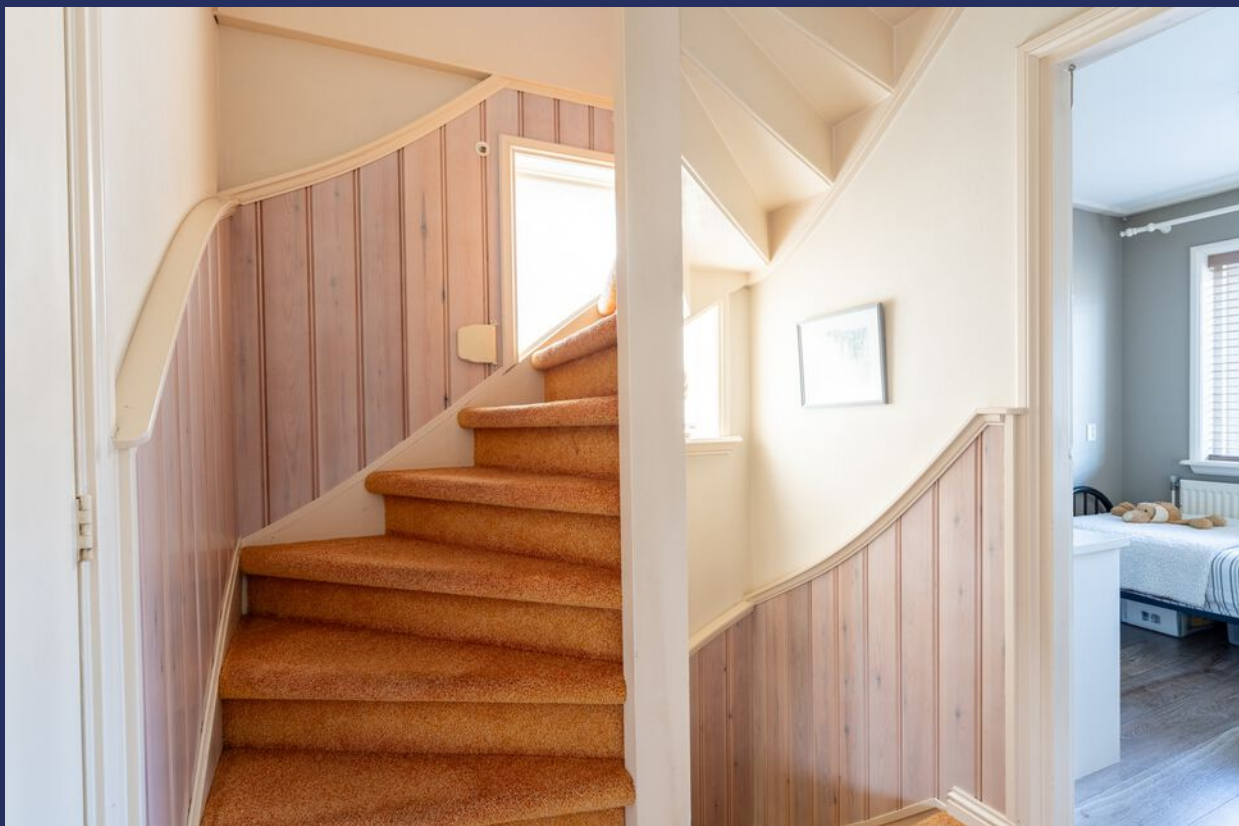
Multifunctionele ruimte



Toilet | Bijkeuken | Berging



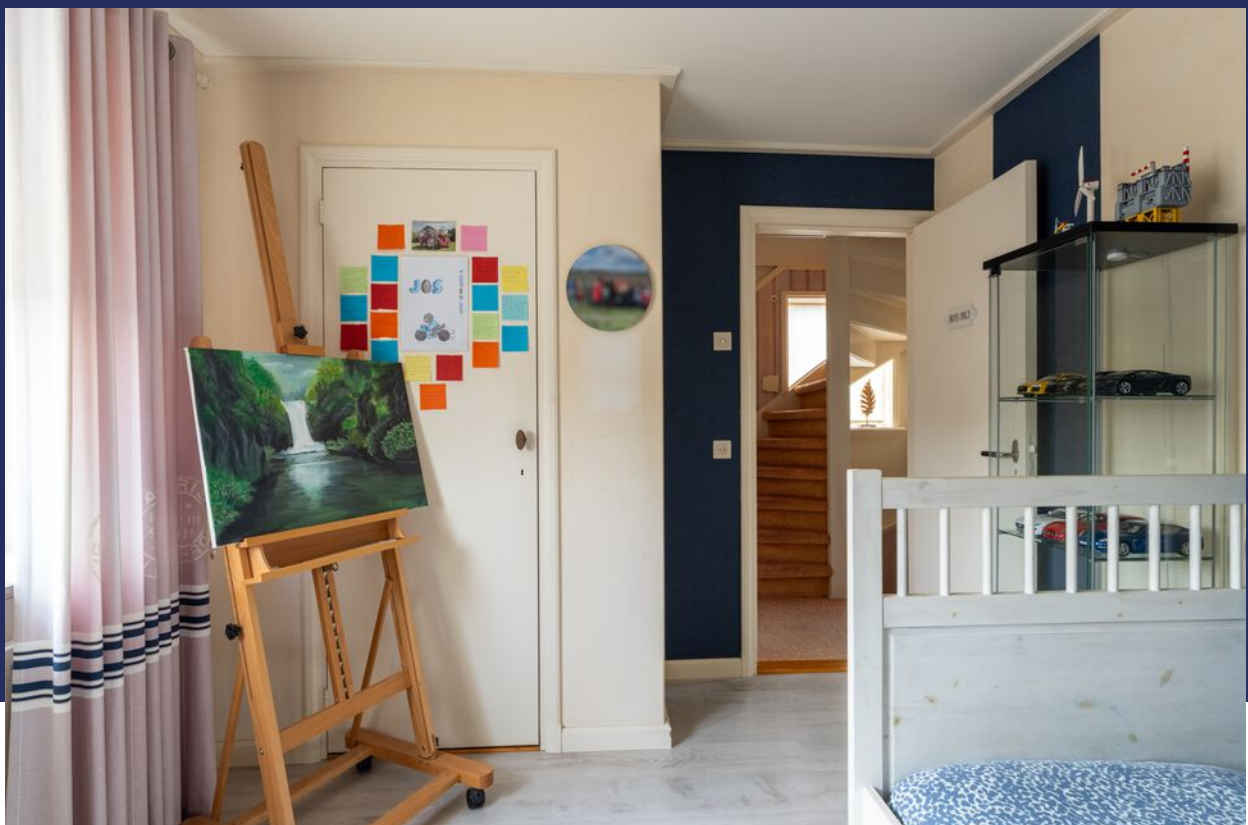
Overloop



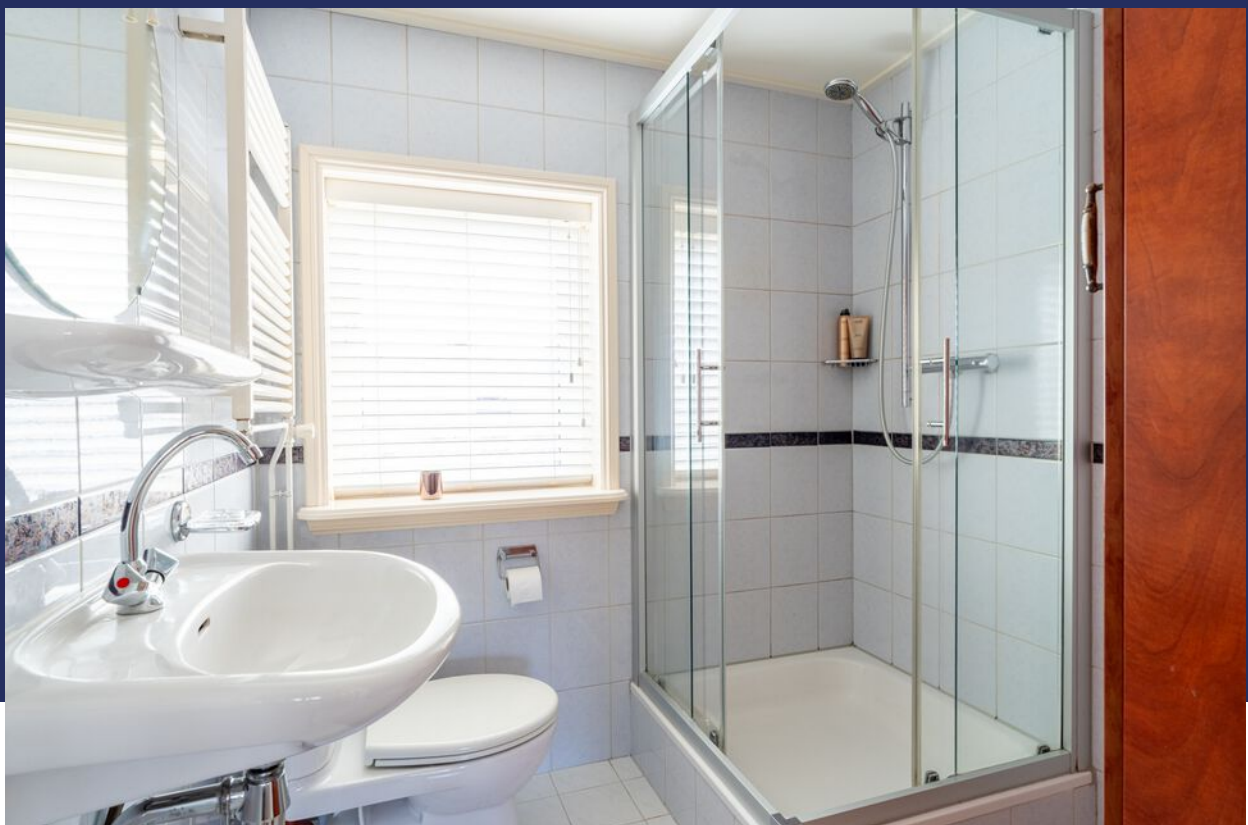
Slapen



Slapen



Slapen | Baden



Overloop



Slapen



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een (deels geïsoleerde) betonvloer, spouw muur metselwerk en een deels pannen en deels bitumen dakbedekking (2013). De woning is voorzien van isolerende beglazing. Gevels en het dak is geïsoleerd. De keuken en de werkkamer is voorzien van vloerverwarming.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar omstreeks 1967;

- cv-opstelling, type Nefit, bouwjaar 2022;

- meterkast I: 6 groepen en aardlekschakelaars, meterkast II: 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;

- Het huis is in december 2024 gevoegd.

- opleverdatum uiterlijk 1 april 2027.

- 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



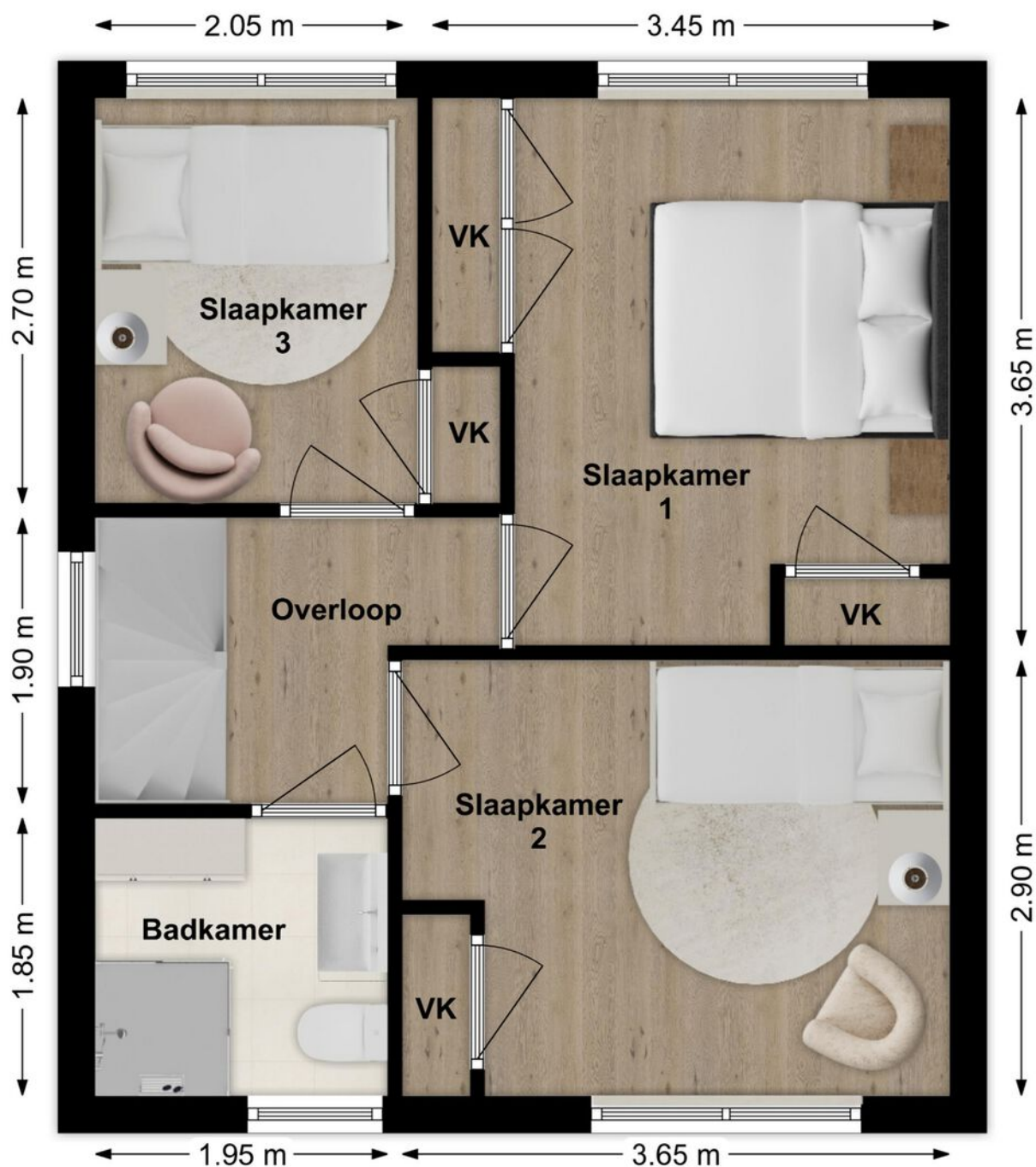
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



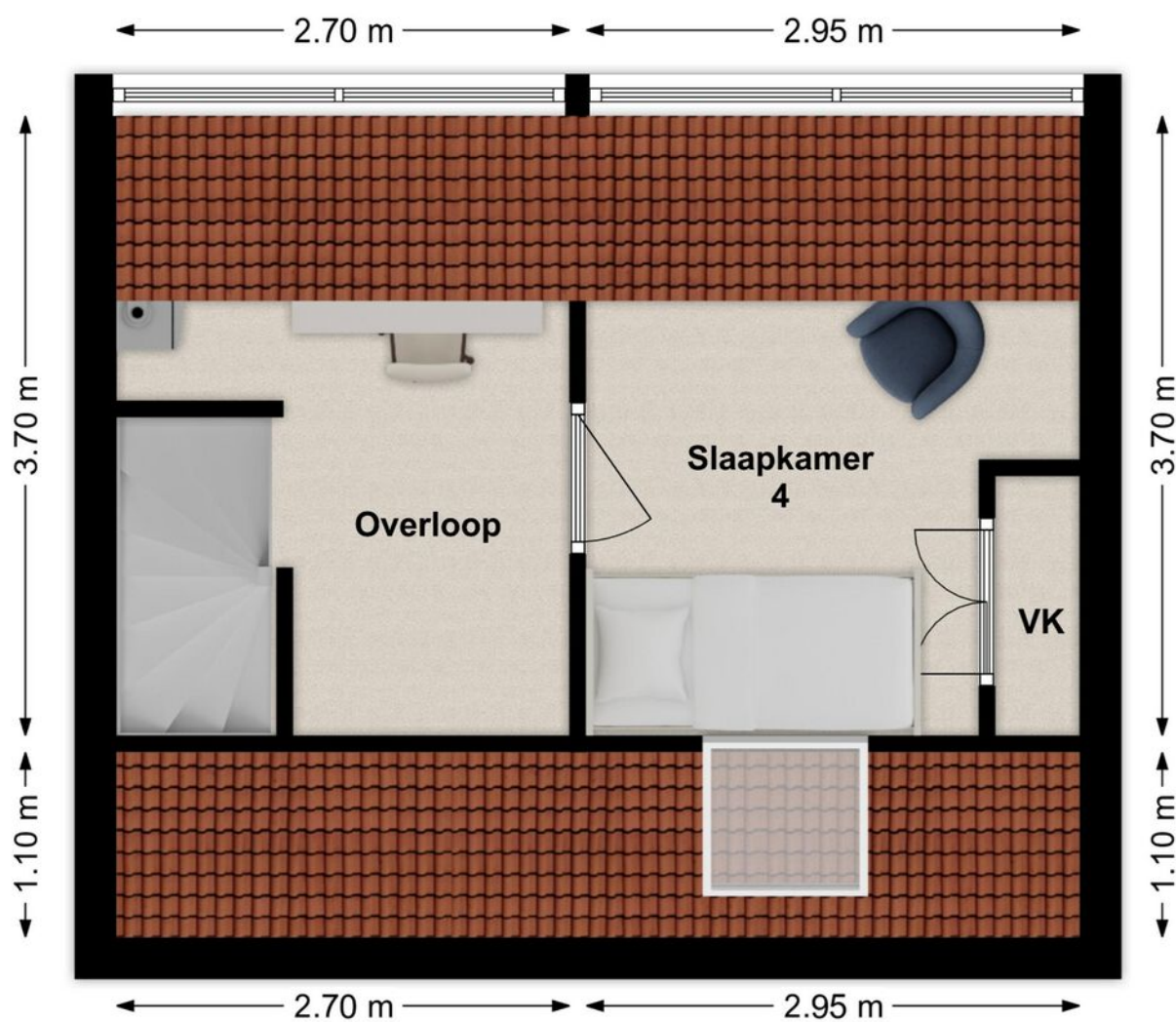
3D Plattegrond

Verdieping



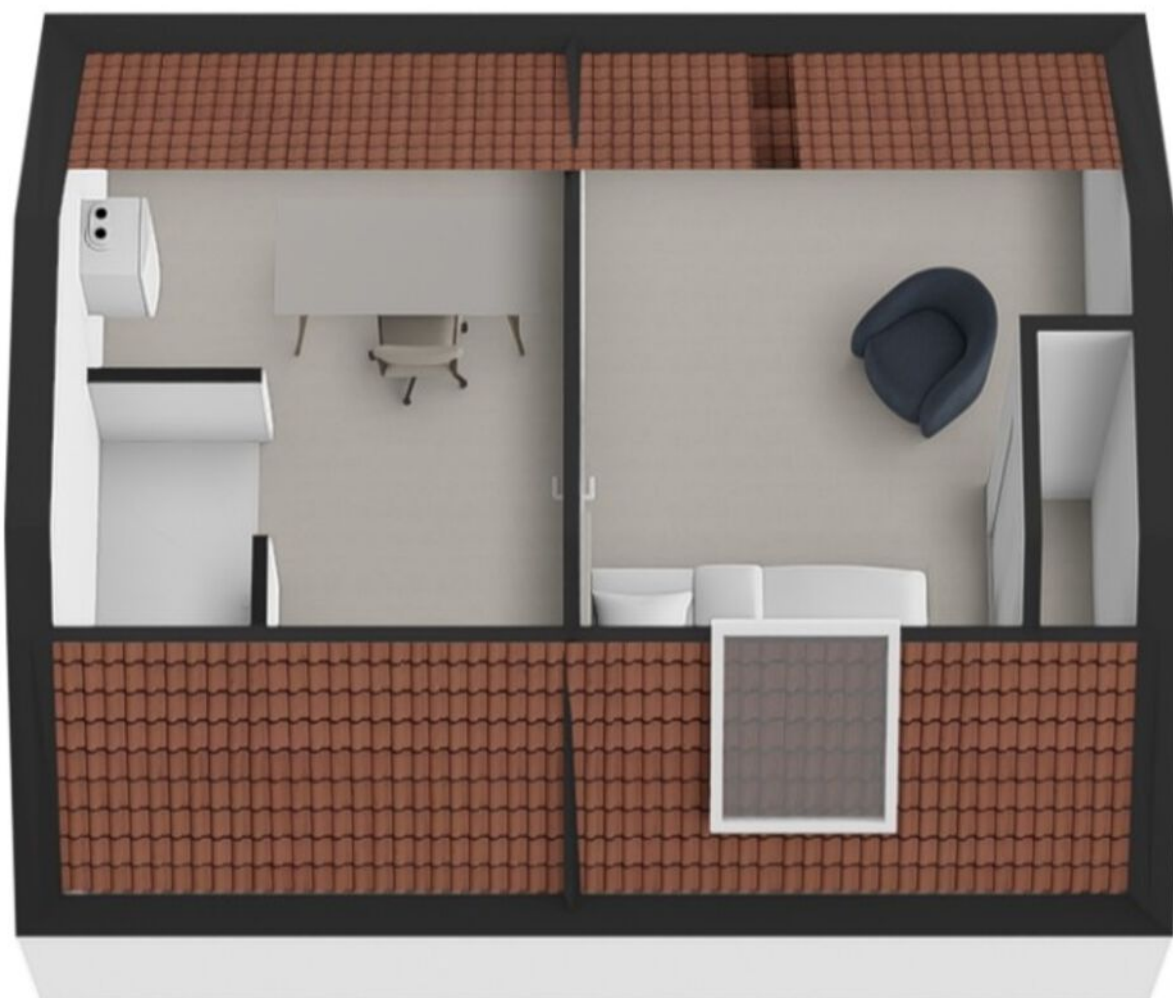
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Bentlaken 20, 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 OVERGEGENOMEN	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: alle	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages: alle	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages: garage, overloop, slk voor	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages: 2 slaapkamers	☐	☐	☒	☐
Shutter,vouwgordijnen,plissé woonkamer,keuken	☐	☐	☒	☐

Bentlaken 20, Werkendam

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Etages: zolder, trappen, overloop, slaapk.	☒	☐	☐	☐
Laminaat/ massief hout eiken vloer	☒	☐	☐	☐
Etages: 2 slaapkamers/ huiskamer	☐	☐	☐	☐
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 (gas op glas)	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Hanglamp gang en keuken	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Bentlaken 20, 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: Kachel is een gaskachel.
Onder de kookplaat is een perilex aansluiting aanwezig
CV ketel is van 2022

Bentlaken 20, Werkendam

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
922766745

Datum registratie
19-02-2026

Geldig tot
13-02-2036

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	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Bentlaken 20
4251GV Werkendam
BAG-ID: 0870010000008852

Detailaanduiding

Bouwjaar 1968
Compactheid 2,20
Vloeroppervlakte 122m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P.H. Moree

Vakbekwaamheidsnummer

55151912

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 663

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



Bentlaken 20

Werkendam

Over de buurt

De woning ligt in het oude gedeelte van Werkendam, in een rustige en gemoedelijke woonwijk. Hier groeten buren elkaar nog en woon je met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast is er een goede verbinding met onder andere Gorinchem, Breda en Utrecht, zowel per auto als met het openbaar vervoer. De omgeving staat bekend om het vele groen en water — perfect voor wandelen, fietsen en varen.

Plaats een bod



Bieden op Bentlaken 20, Werkendam

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Bentlaken 20, 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!



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