



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Fijne en sfeervolle gezinswoning



Spijksweer 3
Werkendam

€ 399.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Een karakteristieke tweekapper boordevol sfeer, waar authentieke details en modern wooncomfort perfect samenkomen. Met een gezellige woonkamer, tijdloze keuken, drie slaapkamers, een ruime zolder, garage en een prachtige overkapping is dit een heerlijk thuis om elke dag van te genieten.



Woonoppervlakte
96m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
175m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1957



CV
Intergas, 2022



Energielabel
B



Isolatievormen
dubbelglas, dak- muur- en vloerisolatie



Spijksweer 3, Werkendam

€ 399.000,- K.K.



Het hele verhaal

De charme en uitstraling van vroeger, in combinatie met het comfort van nu. Deze karakteristieke tweekapper aan de Spijksweer 3 heeft met zijn fraaie voorgevel en erker direct een eigen gezicht. Achter die karakteristieke uitstraling schuilt een verrassend compleet huis met een fijne woonverdieping, tijdloze keuken, badkamer op de begane grond, drie slaapkamers en een extra zolderverdieping. Met een eigen oprit, garage en een prachtige overkapping in de tuin is dit gewoon een hartstikke leuk huis. Karaktervol, praktisch en helemaal klaar om jou een berg woon genot te geven.

Wonen en koken

De woonkamer is een fijne, sfeervolle ruimte met een prettige indeling. De erker aan de voorzijde is natuurlijk een echte blikvanger en biedt een leuke plek voor een paar fauteuils. Aan de andere kant van de kamer is ruimte genoeg voor een royale hoekbank. De eettafel staat aan de zijkant van de woning, waardoor er een logische verdeling ontstaat tussen zitten, eten en koken. De gehele verdieping is voorzien van vloer verwarming. De tegelvloer, strak afgewerkte wanden en houtkachel zorgen voor een warme basis. De houtkachel is daarbij niet alleen praktisch, maar geeft de woonkamer ook gewoon net dat beetje extra sfeer.

De keuken is tijdloos uitgevoerd met rustige kleuren en een stenen werkblad. Dankzij het keukenraam komt er prettig daglicht binnen en de vaste kast biedt extra bergruimte. De keuken is voorzien van de benodigde apparatuur, waaronder een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, Quooker en combi-oven.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers aanwezig. Twee kamers zijn lekker ruim en de derde kamer is iets kleiner, maar nog steeds een prima slaapkamer of kinderkamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een vaste trap naar de zolderverdieping. De zolder is daardoor een mooie extra ruimte in huis. Dankzij de dakkapel is hier een volwaardige verdieping ontstaan. De wasmachine en droger staan hier opgesteld, maar de ruimte biedt natuurlijk ook mogelijkheden als hobbyruimte, werkplek of extra slaapruiimte. Op de eerste verdieping is daarnaast een separaat toilet aanwezig.

De badkamer bevindt zich op de begane grond en is compleet ingericht met een ligbad, een douche met glazen wanden en een wastafelmeubel. In het halletje bevindt zich bovendien een afzonderlijk toilet.



Buitenleven

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit die doorloopt naar de garage. Hierdoor is er volop ruimte voor parkeren op eigen terrein en biedt de garage natuurlijk ook de nodige bergruimte. De achtertuin is netjes aangelegd met verzorgd straatwerk en beplanting. De echte blikvanger is de fraaie houten overkapping. Deze is stevig en strak afgewerkt, met een gemetselde onderrand en veel aandacht voor de details. De uitstraling sluit perfect aan bij het karakter van de woning. Een heerlijke plek om buiten te zitten en de tuin echt als verlengstuk van het huis te gebruiken.

Locatie

Je woont hier in Werkendam, een dorp waar je eigenlijk alles vind qua dagelijkse voorzieningen. In de winkelstraat vind je een breed aanbod aan winkels. Van de HEMA en Intertoys tot de bakker, slager, juwelier en opticien. Er is een wekelijkse markt en ook op het gebied van sport, dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen is er volop keuze. Daarnaast is de ligging van Werkendam praktisch. Via de A27 rijd je eenvoudig richting Gorinchem, Breda en Utrecht. Ook andere plaatsen in de regio zijn daardoor goed bereikbaar.





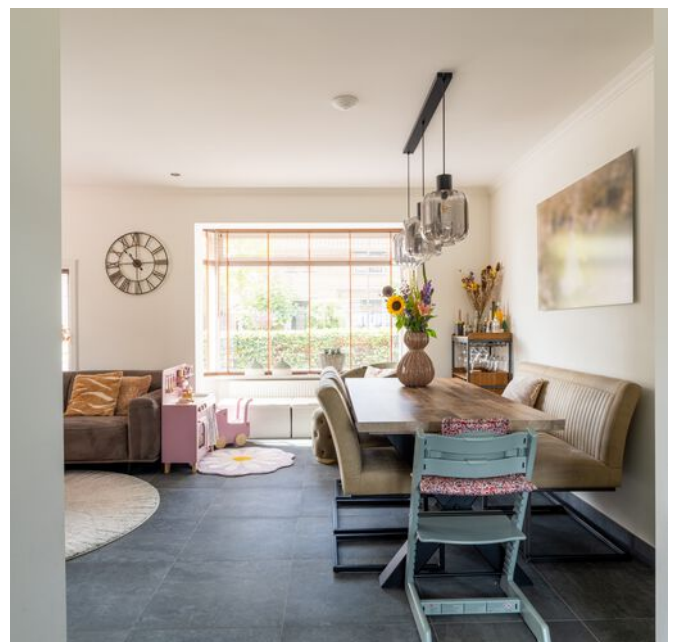
Koken





Wonen

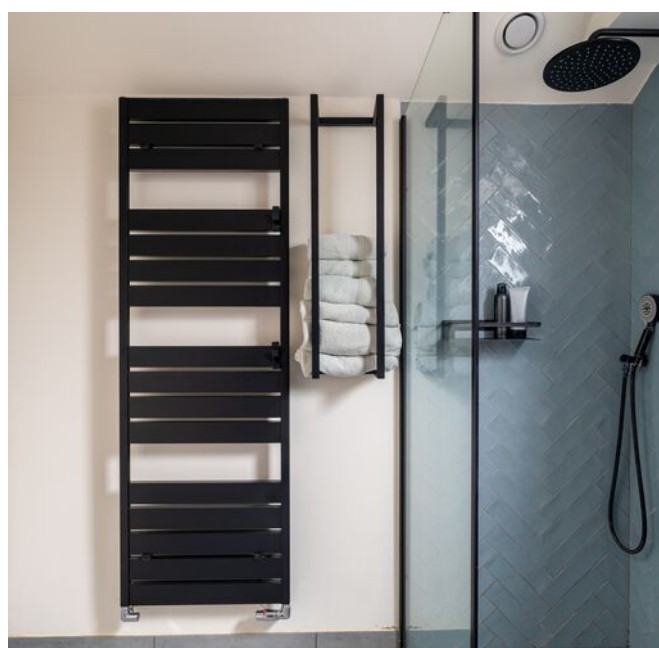






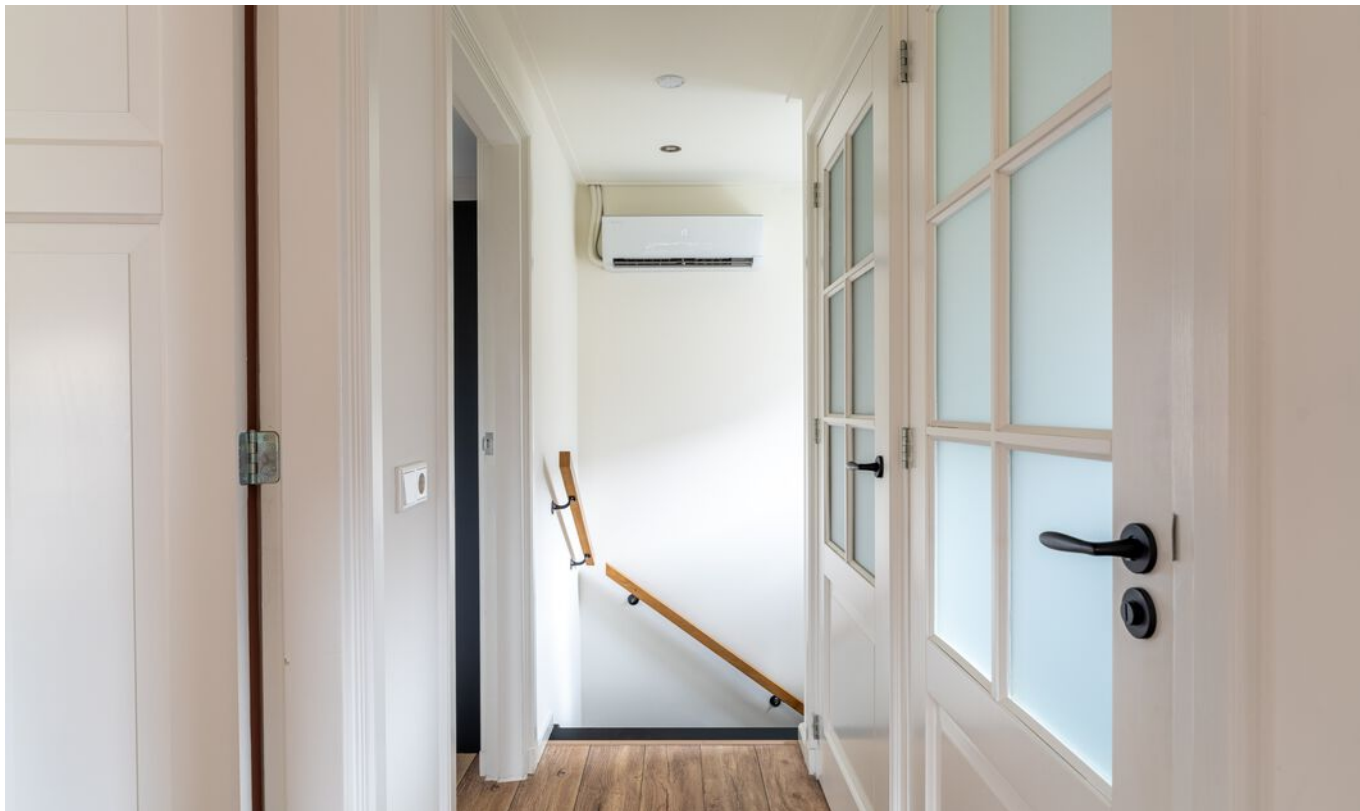
Portaal | Toilet





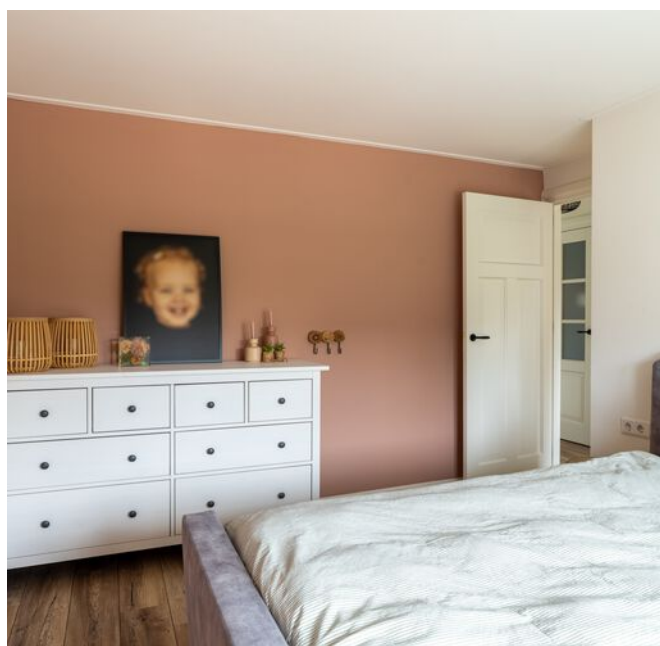


Overloop | Toilet





Slapen









Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonnen en houtenvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van dak, muur en vloer isolatie. Ook alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden.
- Kenmerken van de woning:
 - o Bouwjaar 1957;
 - o Energielabel B;
 - o CV ketel betreft een Intergas uit 2022;
 - o Meterkast met 9 groepen en 2 aardlekschakelaars;
 - o Begane grond voorzien van vloerverwarming;
 - o Voorzien van diverse screens en rolluiken;
 - o Voorzien van 12 zonnepanelen en airco;
 - o Oplevering indicatie november 2026.
- 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.
- Volgens de 'meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' voldoet de zolder niet helemaal aan de eisen om de ruimte mee te rekenen met het woonoppervlakte. De minimaal hoogte moet namelijk 2 meter zijn maar voldoet hieraan net niet. Gezien de geringe afwijking is in overleg met de verkoper deze m2 toch meegenomen.
- 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 sluip 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



Plattegrond | Begane grond





3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



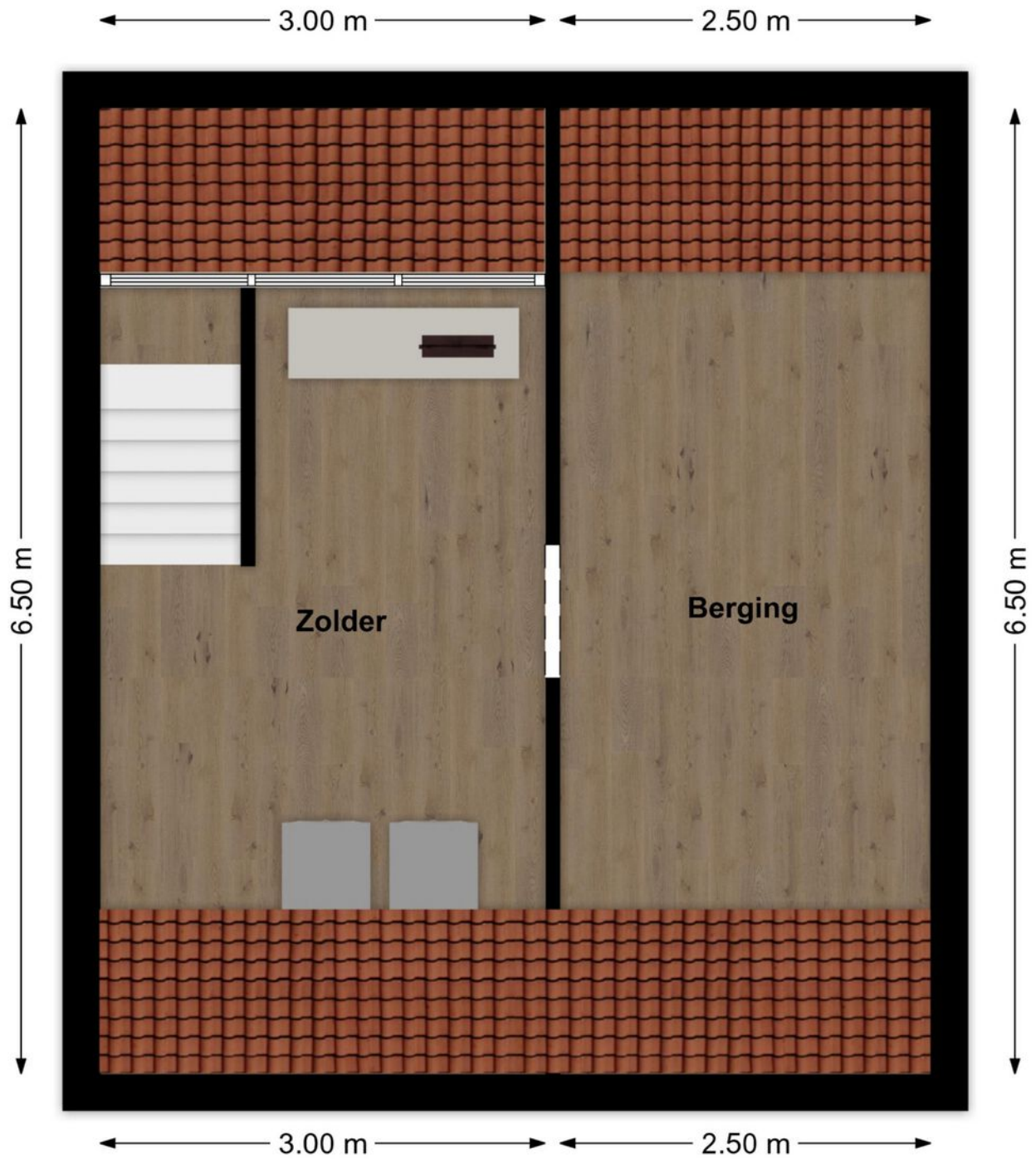


3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Spijksweer 3, 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: 1e etage	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Gordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages: begane grond	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Spijksweer 3, Werkendam



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e en 2e verdieping				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☒	☐
Waterontharder	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
Kasten in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Spijksweer 3, 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:				



Energie label woningen

Registratienummer
259418997

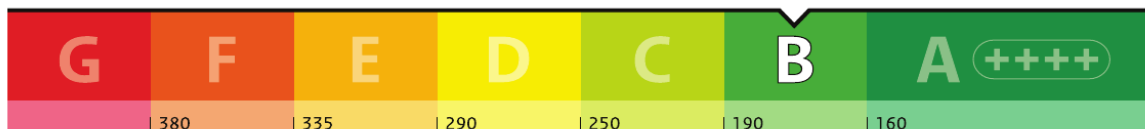
Datum registratie
17-07-2026

Geldig tot
09-07-2036

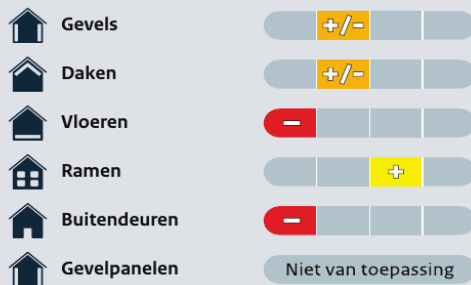
Deze woning heeft energielabel

B

177,44 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



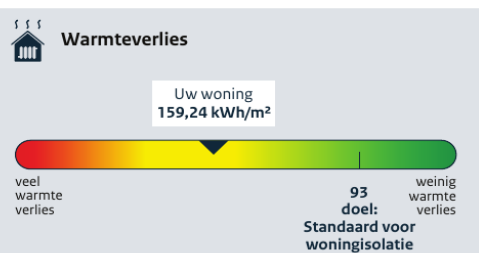
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	3.360 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 40,17

Aandeel hernieuwbare energie [%] 20,4

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Spijksweer 3
4251XR Werkendam

Bouwjaar

1957

Woningtype

Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte

95 m²



Energieadviseur

J. Boer



Kadastrale kaart

Uw referentie: Frenk



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Werkendam
	Huisnummer	Sectie		O
		Perceel		1616

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025
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.



Spijksweer 3 Werkendam



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Je woont hier in Werkendam, een dorp waar je eigenlijk alles vindt qua dagelijkse voorzieningen. In de winkelstraat vind je een breed aanbod aan winkels. Van de HEMA en Intertoys tot de bakker, slager, juwelier en opticien. Er is een wekelijkse markt en ook op het gebied van sport, dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen is er volop keuze. Daarnaast is de ligging van Werkendam praktisch. Via de A27 rijd je eenvoudig richting Gorinchem, Breda en Utrecht. Ook andere plaatsen in de regio zijn daardoor goed bereikbaar.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



Spijksweer 3 Werkendam

€ 399.000,- K.K.



Scannen en bieden

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link opvragen.

Hoe werkt het

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**

Keurmerk 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!



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woning presentatie zoals je niet bij anderen vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor de woningzoeker. Om deze reden zijn wij daarom ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woningpresentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena