



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Bovenwoning midden in centrum



Hoogstraat 60
Werkendam

€ 350.000,- 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!

Henk-Jan Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

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



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Sfeervol wonen midden in het gezellige centrum van Werkendam! Deze verrassend ruime bovenwoning combineert karakteristieke houten spanten met modern wooncomfort. Geniet van de stijlvolle leefruimtes, moderne keuken, extra zolderverdieping en het zonnige dakterras op het zuiden. Met winkels, horeca én de Biesbosch om de hoek is het hier heerlijk wonen!



Woonoppervlakte
132m²



Aantal slaapkamers
2



Perceeloppervlakte



Totaal aantal kamers
3



Bouwjaar
1907



CV
Remeha, 2021



Energielabel
C



Isolatievormen
Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbelglas



Hoogstraat 60, Werkendam

€ 350.000,- K.K.



Het hele verhaal

Midden in de levendige winkelstraat van Werkendam schuilt achter een onopvallende gevel een woning die je van buiten niet direct op waarde schat. Deze sfeervolle bovenwoning is oorspronkelijk gebouwd in 1907 en de afgelopen tijd flink gerenoveerd. De woning is volledig geïsoleerd, geheel voorzien van dubbele beglazing, beschikt over energielabel C en is grotendeels afgewerkt met een stijlvolle visgraatvloer. Binnen word je verrast door de royale leefruimtes, de speelse indeling en de fraaie houten spanten die het karakter van de woning benadrukken. Met een prima dakterras voornamelijk op het zuiden, een moderne keuken, meerdere airco's en een hele leuke ligging is dit een woning die net even anders is dan anders.

Wonen:

Via de eigen entree op de begane grond kom je binnen in een ruime hal. Hier is volop plaats voor een garderobe, fietsen en extra bergruimte, mede dankzij de praktische bergkast. De trap brengt je naar de woonverdieping, waar direct de ruimtelijke opzet verrast. Het portaal geeft toegang tot het zonnige dakterras én een indrukwekkend ruime multifunctionele overloop. Dankzij de grote dakkapel, de fraaie houten spanten en de vide naar de open bergzolder voelt deze ruimte bijzonder licht en ruim aan. Of je hier een werkplek, hobbyruimte, leeshoek of speelruimte van maakt, mogelijkheden genoeg. Ook in de woonkamer zorgen de fraaie afwerking en de karakteristieke elementen voor een aangename sfeer. Deze ruimte is tevens voorzien van airco en is een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig samen te zijn.

Koken:

De open keuken is in 2020 vernieuwd en sluit mooi aan op de woonkamer. De moderne U-vormige keukenopstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Slapen:

De woning beschikt over een royale slaapkamer met twee dakramen en airconditioning. Er is ook een handige kleedkamer met vaste kasten, die vanuit de overloop de verbinding vormt naar de badkamer.

Via een vaste trap vanuit de woonkamer bereik je bovendien de zolderverdieping. Deze ruimte is perfect te gebruiken als extra slaapkamer en beschikt over drie dakramen die zorgen voor veel natuurlijk daglicht. De basis is al aanwezig; alleen de afwerking vraagt nog om de laatste hand. Hierdoor kun je deze verdieping helemaal naar eigen smaak afronden.



Baden:

De badkamer is ruim opgezet en praktisch ingericht met een comfortabele inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een designradiator en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig, wat prettig is voor dagelijks gebruik en wanneer je gasten ontvangt.

Buitenleven:

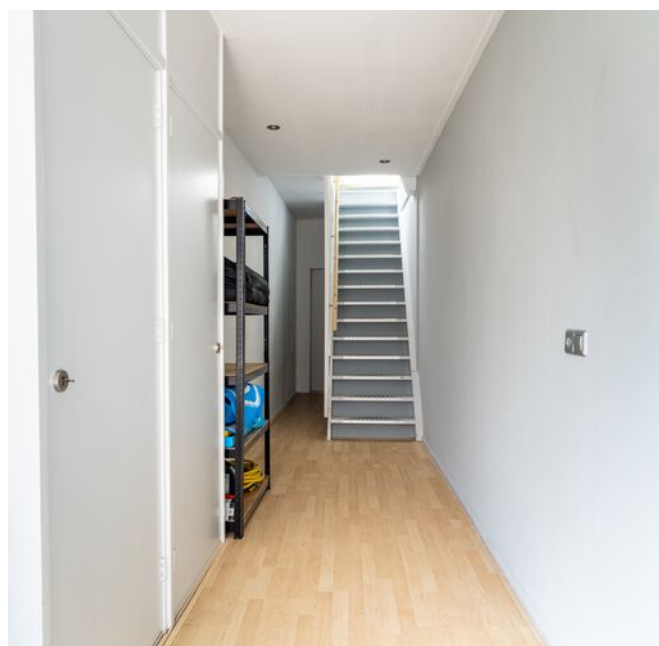
Het dakterras van circa 26 m² is grotendeels op het zuiden gelegen, waardoor je hier bijna de hele dag van de zon kunt genieten. Of je nu rustig wilt ontbijten, een boek wilt lezen of gezellig wilt borrelen met vrienden, dit is een heerlijke buitenruimte midden in het centrum.

Locatie:

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Je woont pal aan de gezellige winkelstraat van Werkendam, met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en sfeervolle horecagelegenheden. Daarnaast ligt de prachtige Biesbosch praktisch om de hoek. Dit unieke natuurgebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, varen of simpelweg te genieten van rust en natuur. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Uitvalswegen richting onder andere Gorinchem, Breda, Dordrecht en Rotterdam zijn snel bereikbaar, waardoor je profiteert van een centrale ligging met alle voorzieningen én natuur binnen handbereik.

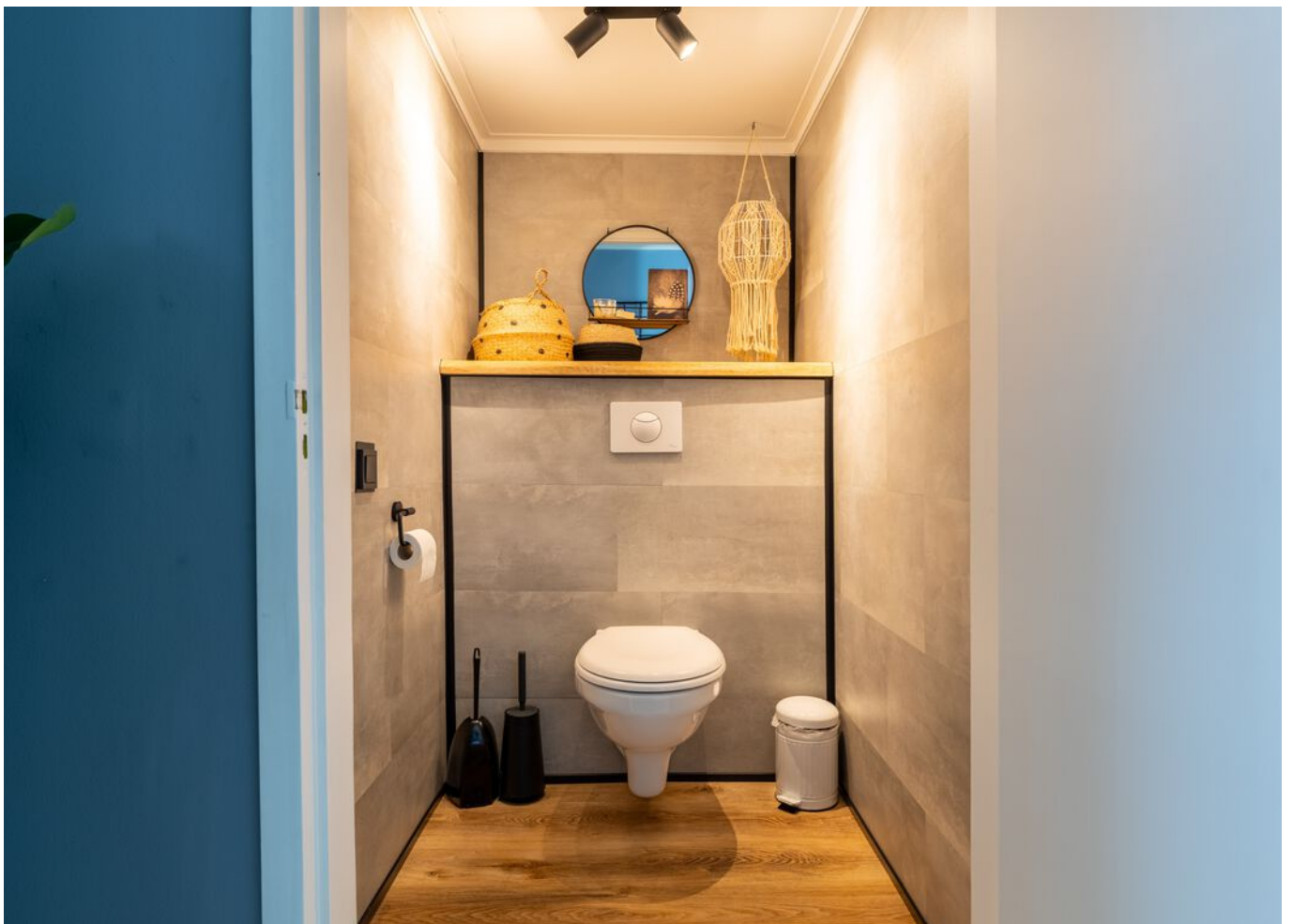


Kom binnen!





Hal | Toilet





Wonen







Koken





Overloop | Multifunctionele ruimte



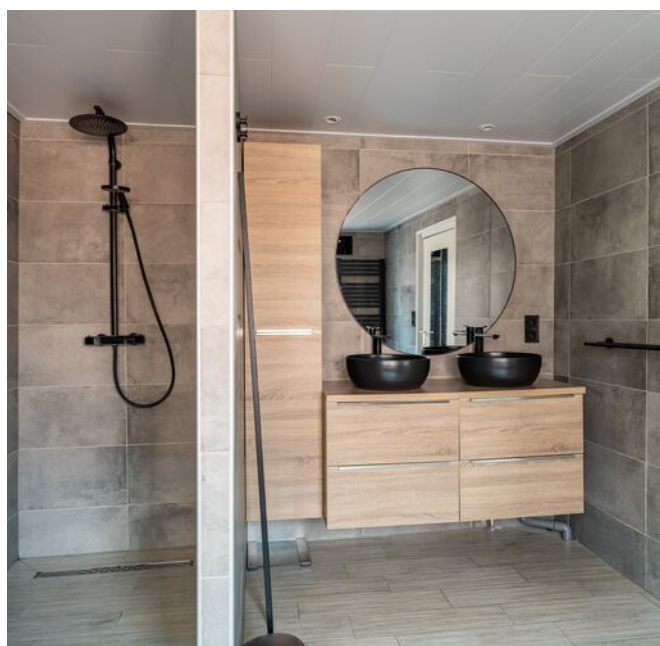


Slapen





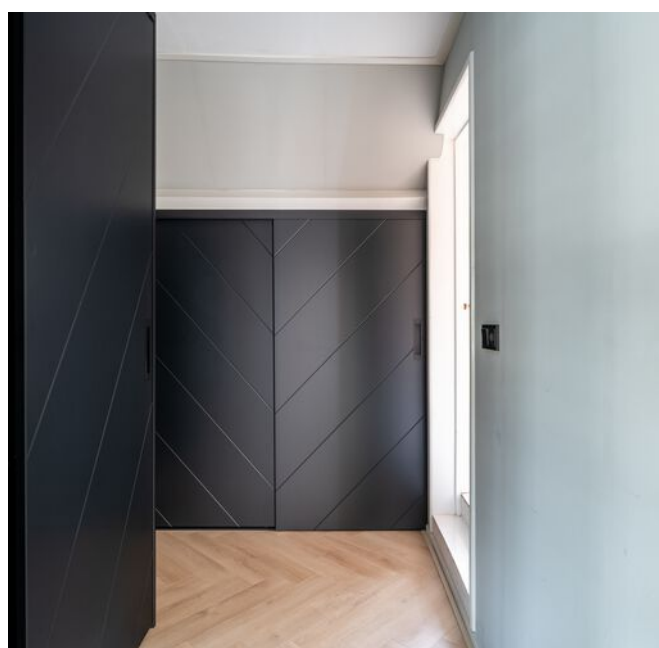
Baden







Balkon | Portaal





Bijzonderheden

- De constructie bestaat uit een traditionele fundering met betonvloer op de begane grond, houten verdiepingvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden. De cv-ketel betreft een Remeha uit 2021 en de meterkast heeft 6 groepen, een kookgroep en aardlekschakelaar. Verder zijn er 2 arico-units aanwezig en ligt er glasvezel in de straat.
- 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.
- Er is een nooduitgang aanwezig in de hal t.b.v. de achtergelegen winkelruimte.
- 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 | Woonlaag I



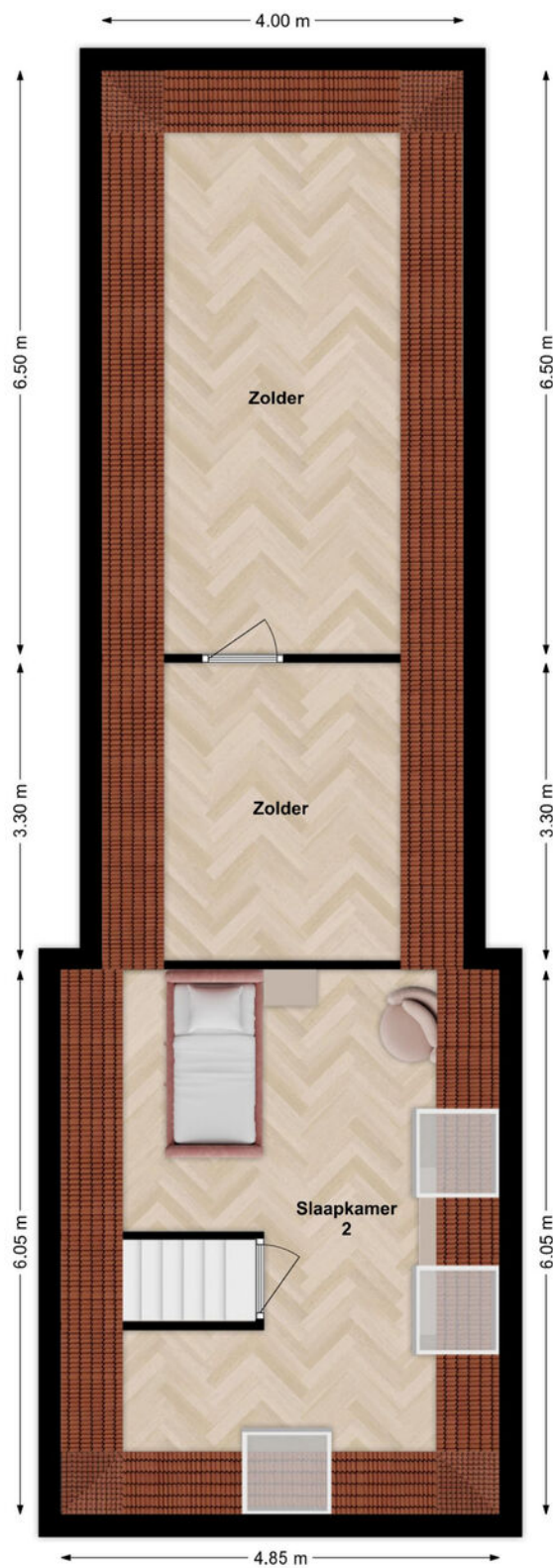


3D Plattegrond | Woonlaag I





Plattegrond | Zolder





Plattegrond | Zolder





Rijksoverheid

Energie label woning

Hoogstraat 60
4251CN Werkendam

BAG-ID: 0870010000007660

Veel besparingsmogelijkheden



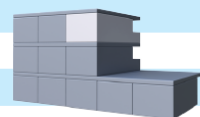
Energie label C

Registratienummer 911031650
Datum van registratie 02-01-2020
Geldig tot 02-01-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Hoek dak
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een geiser
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Janna Donkers
Examennummer 448442
KvK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



Uw referentie: Hoogstraat 60



Hu

Vastgest

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale g...

Behaviour

Debouncing

Kadastrale gemeente	Werkendam
Sectie	O
Perceel	2273

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Hoogstraat 60, 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 60, 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 60, 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: Misschien gaat de losse kast in de slaapkamer mee. Op moment van invullen van de lijst van zaken is dit nog niet zeker.



Hoogstraat 60

Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Je woont pal aan de gezellige winkelstraat van Werkendam, met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en sfeervolle horecagelegenheden. Daarnaast ligt de prachtige Biesbosch praktisch om de hoek. Dit unieke natuurgebied biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, varen of simpelweg te genieten van rust en natuur. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Uitvalswegen richting onder andere Gorinchem, Breda, Dordrecht en Rotterdam zijn snel bereikbaar, waardoor je profiteert van een centrale ligging met alle voorzieningen én natuur binnen handbereik.



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



**Hoogstraat 60
Werkendam**

€ 350.000,- 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



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