



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Karaktervolle vrijstaande woning



Werkensdijk 10
Werkendam

€ 485.000,- 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





Het hele verhaal

Onderaan de dijk, midden in Werkendam, staat deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1921. Achter de authentieke gevel schuilt een huis dat in de loop der jaren grondig is gerenoveerd en aangepast aan de eisen van deze tijd. Houten balken, zichtbaar spantwerk en klassieke paneeldeuren herinneren aan de rijke historie, terwijl volledige isolatie, vrijwel overal dubbel glas en zorgvuldig onderhoud zorgen voor eigentijds wooncomfort. Het resultaat is een instapklare woning met een geheel eigen uitstraling, drie slaapkamers, een royale badkamer, verrassend veel praktische ruimte en een onderhoudsvriendelijke tuin. En dat alles op slechts enkele minuten lopen van winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. De woning is grotendeels geïsoleerd, deels voorzien van vloerverwarming en beschikt over energielabel C.

Wonen

De hal/entree is bereikbaar via de karakteristieke voordeur en geeft toegang tot de woonkamer. Vanuit de hal leidt de trap naar de verdieping. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte waarin de oorspronkelijke details direct in het oog springen. De houten balken en paneeldeuren geven het interieur warmte en karakter, terwijl de ruimte tegelijkertijd eigentijds aanvoelt. De houtkachel vormt het natuurlijke middelpunt en nodigt uit tot lange, gezellige avonden bij het vuur. Op warmere dagen zorgt de airconditioning voor aangename verkoeling. Onder de trap bevindt zich een praktische kast, ideaal om spullen uit het zicht op te bergen. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich verschillende praktische en multifunctionele vertrekken. De bijkeuken beschikt over een aansluiting voor de wasmachine en biedt plaats aan de cv-ketel, die netjes is weggewerkt in een vaste kast. Verder zijn hier een toiletruimte met closet en fontein, een handige bergkast en een royaal achterportaal met toegang tot de achtertuin. Een bijzonder pluspunt is de multifunctionele ruimte. Deze is momenteel ingericht als werkplaats, maar biedt volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaap- of werkkamer, hobbyruimte, speelkamer, kantoor of ruime berging. Dankzij de eigen tuindeur staat deze ruimte bovendien rechtstreeks in verbinding met de aangebouwde overkapping.

Koken

De halfopen woonkeuken sluit mooi aan op de woonkamer en heeft een landelijke uitstraling die uitstekend past bij het karakter van de woning. De keuken is geplaatst in 2012 en voorzien van vloerverwarming. Het natuurstenen werkblad biedt een royaal en duurzaam werkoppervlak. Voor de kookliefhebber is er een zespits gasfornuis met oven en afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een koel-vriescombinatie en een vaatwasser. Dankzij de halfopen indeling blijft de keuken onderdeel van de leefruimte, terwijl wonen en koken toch ieder hun eigen plek behouden.



Slapen

Op de verdieping komt de bijzondere kapconstructie prachtig tot zijn recht. De overloop profiteert van veel daglicht dankzij de dakramen en beschikt bovendien over een grote kastenwand, waardoor er opvallend veel bergruimte aanwezig is. Via de overloop is ook de bergzolder bereikbaar. Er zijn drie slaapkamers, ieder met een eigen karakter. De eerste slaapkamer beschikt over airconditioning en een vaste kast. De tweede slaapkamer is voorzien van een dakkapel en eveneens een vaste kast. In de derde slaapkamer zorgen de dakkapel en de ingebouwde bedstee voor extra licht, ruimte en een bijzonder sfeervolle uitstraling. Een kamer die zich dan ook uitstekend leent als kinder-, logeer- of slaapkamer.

Baden

De royale badkamer is een comfortabele ruimte waar de dag rustig kan beginnen en ontspannen kan eindigen. Het zichtbare spantwerk vormt hier een fraai detail en sluit mooi aan bij het karakter van de woning. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een royale inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele waskom, een toilet en een designradiator. Als extra verwenmoment is er bovendien een jacuzzi. Dankzij de complete inrichting is de badkamer zowel praktisch als comfortabel en is er voldoende ruimte om met meerdere personen tegelijk gebruik te maken van de voorzieningen.

Buitenleven

De op het oosten gelegen tuin is aantrekkelijk aangelegd en bewust onderhoudsvriendelijk gehouden. De beschutte ligging biedt volop mogelijkheden om buiten te zitten en van de ochtendzon te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een aangebouwde overkapping van circa 3,27 bij 4,36 meter. Een fijne plek om al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar buiten te zitten. De overkapping staat bovendien in directe verbinding met de multifunctionele ruimte, wat bijzonder praktisch is tijdens het klussen, tuinieren of buiten eten. Verder beschikt de tuin over een afzonderlijk houthok en een berging van circa 1,95 bij 2,60 meter. Deze berging is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere benodigdheden. Boven aan de dijk is op eigen terrein parkeergelegenheid voor twee auto's.

Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Een karaktervolle vrijstaande woning met een verhaal, verrassend veel ruimte en een centrale ligging. Authentieke details gaan hier hand in hand met hedendaags wooncomfort, terwijl het centrum van Werkendam én de natuur op steenworp afstand liggen.



Woonoppervlakte
135m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
255m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1921



CV
Intergas, 2022



Energie label
C



Isolatievormen
volledig geïsoleerd,
grotendeels dubbelglas



Werkensedijk 10, Werkendam

€ 485.000,- K.K.



Wonen







Koken





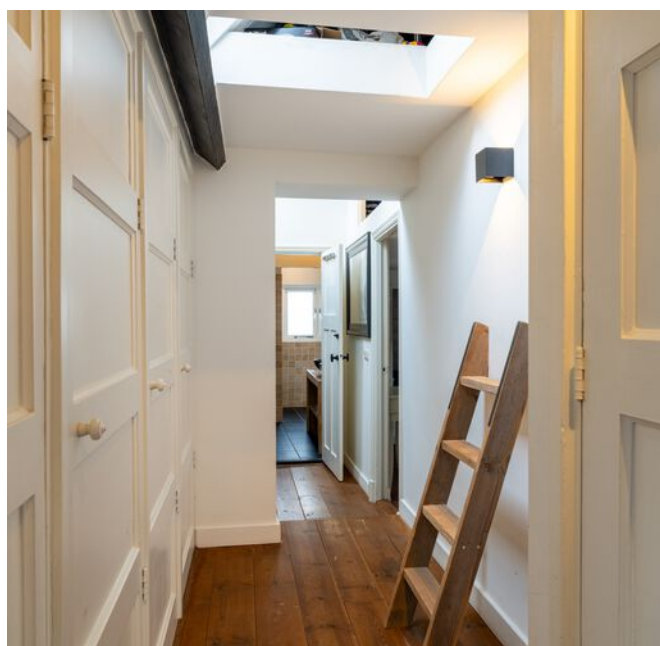
Bijkeuken | Toilet





Portaal | Berging







Slapen

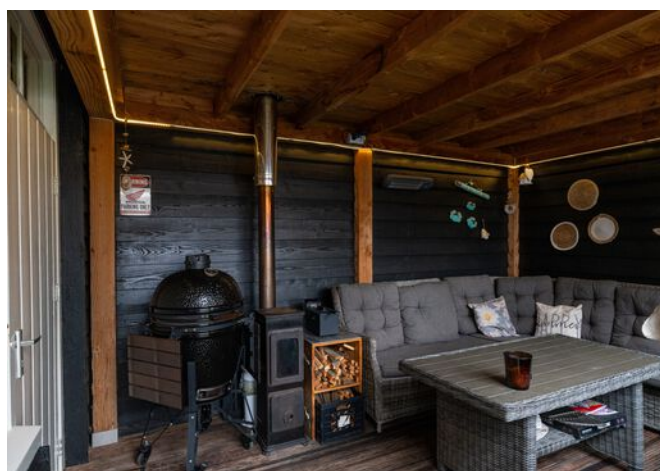














Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met deels beton- en deels houten vloeren en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, en bijna alle kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing. De cv-ketel betreft een Intergas uit 2022 en de meterkast heeft 12 groepen, een aardlekschakelaar en 3 fase aansluiting. De woning is deels voorzien van vloerverwarming en er is airco aanwezig. Er ligt glasvezel in de straat. Er staan in de laatste akte van levering wat oude erfdienstbaarheden, bepalingen die niet meer van toepassing zijn of lijken. De erfgrens aan tussen nr. 2 en 10 wijkt een klein beetje af. Voor verdere details zie o.a. vragenlijst over woning.
- Indicatie gewenste oplevering november / december 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 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



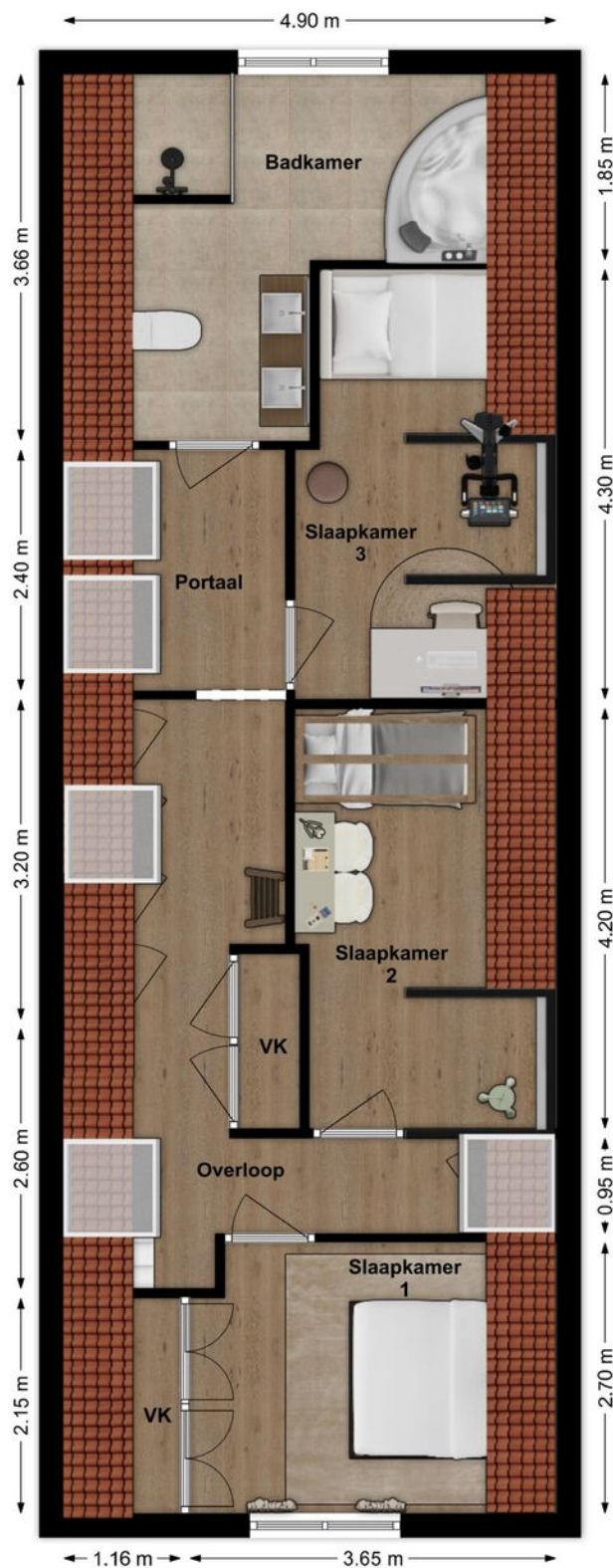


3D Plattegrond | Begane grond



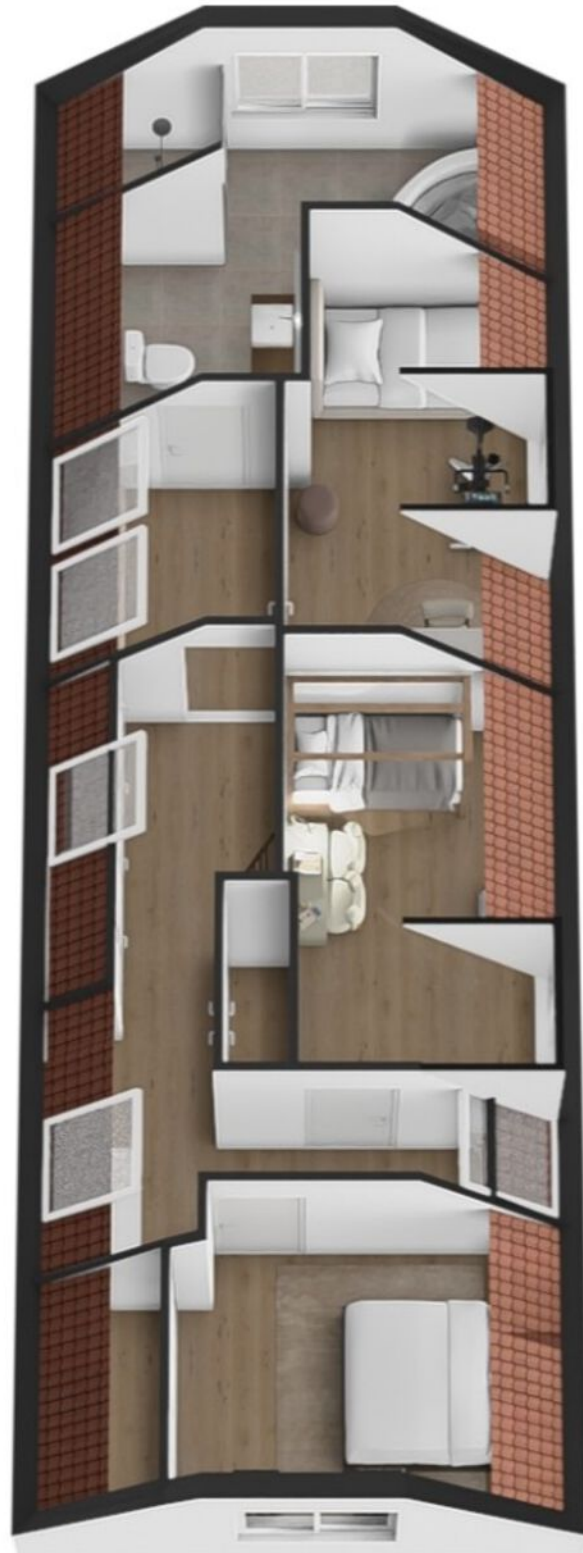


Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Energie label woningen

Registratienummer
785249722

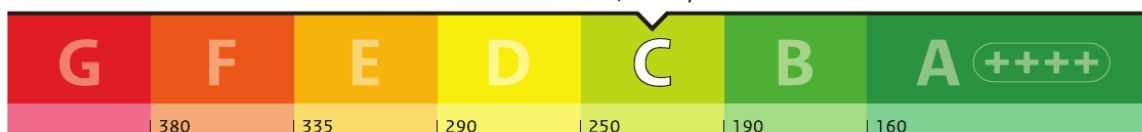
Datum registratie
31-07-2026

Geldig tot
29-07-2036

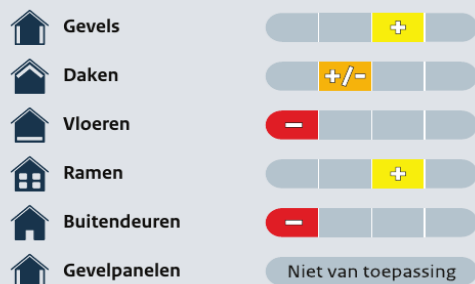
Deze woning heeft energielabel

C

217,25 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



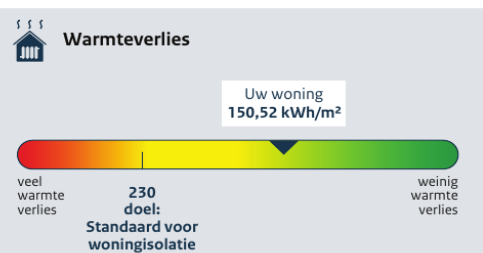
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]: 47,22

Aandeel hernieuwbare energie [%]: 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer: groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Werkensedijk 10
4251PP Werkendam

Bouwjaar
1921

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
119 m²



Energieadviseur
R Edalat



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Werkensedijk 10, 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:	☐	☐	☐	☐

Werkensedijk 10, 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	☒	☐	☐	☐
Buitenkachel	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☒	☐

Werkensedijk 10, Werkendam



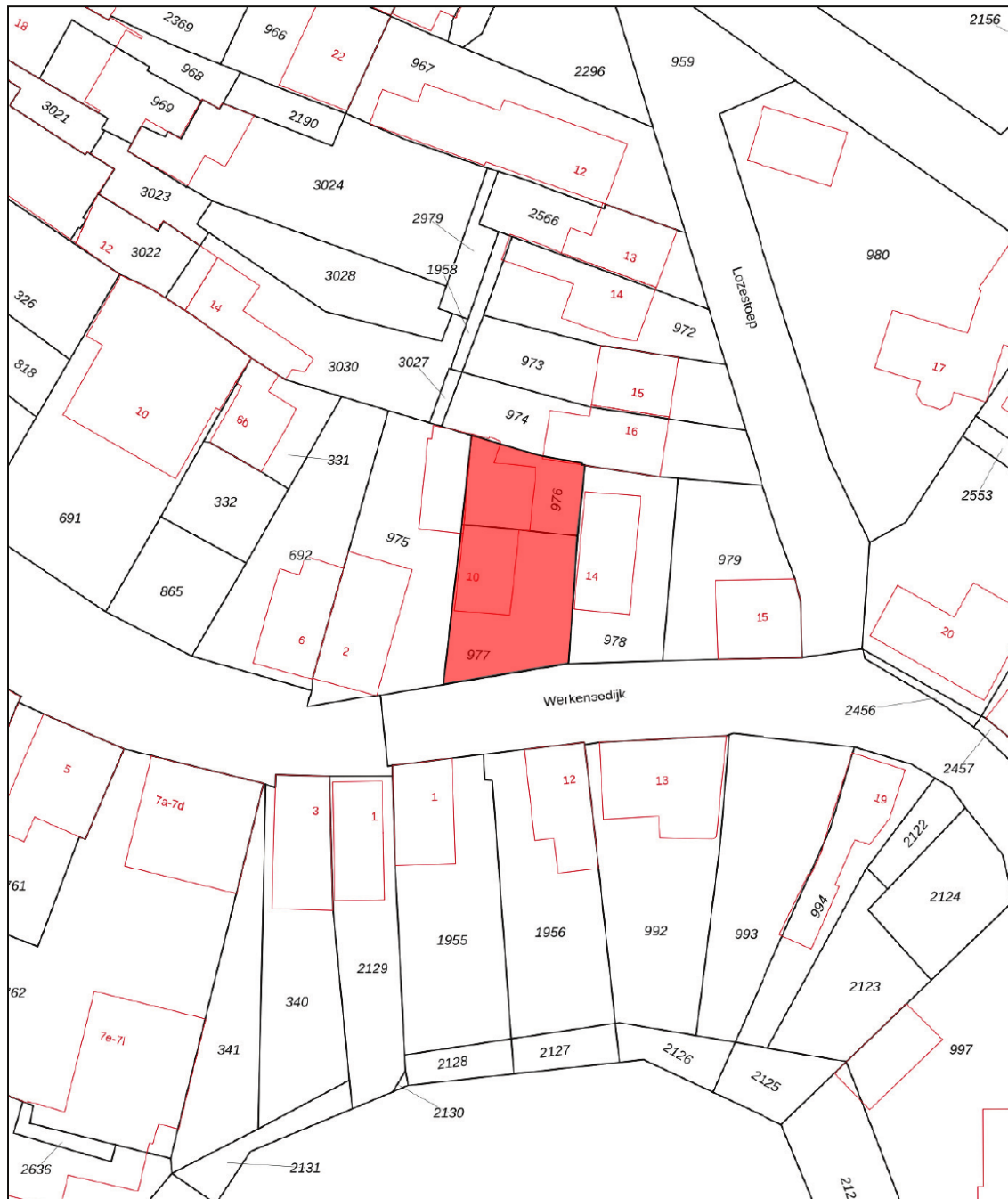
Lijst van zaken

	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	☐	☐	☐	☒
Kast badkamer	☐	☐	☒	☐
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:				



Kadastrale kaart

Uw referentie: FDG



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie O

Perceel 977

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 9 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





Werkensedijk 10

Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Rustig wonen onderaan de dijk én midden in het centrum van Werkendam? Hier kan het. De gezellige winkelstraat, diverse speciaalzaken, eetgelegenheden en een supermarkt bevinden zich op minder dan drie minuten lopen. Voor de dagelijkse boodschappen of een kop koffie hoeft de auto dus niet van de oprit. Werkendam combineert de gemoedelijkheid van een dorp met een waterrijke en groene omgeving. Rivieren, polders en natuurgebieden liggen binnen handbereik, met Nationaal Park De Biesbosch als een van de absolute hoogtepunten van de omgeving. Wandelen, fietsen en varen beginnen hier bijna bij de voordeur. Ook voor woon-werkverkeer is de ligging gunstig. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn omliggende plaatsen en grotere steden 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 tekenen 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



**Werkenselijk 10
Werkendam**

€ 485.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

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 woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij 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 Woning presentatie'. 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