



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Super gezellige eensgezinswoning



Van Heldenstraat 76
Werkendam

€ 349.000,- 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**?

Super netjes en helemaal instapklaar! Deze gezellige starters- of gezinswoning beschikt over drie goede slaapkamers, een nette keuken en badkamer, een zonnige tuin op het westen én een royale berging. Een degelijk en verrassend leuk huis waar je direct kunt wonen, maar waar je desgewenst ook nog alle ruimte hebt om in de toekomst je eigen woonwensen verder te realiseren.



Woonoppervlakte
80m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
137m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1961



CV



Energielabel
C



Isolatievormen
muurisolatie, dubbelglas



Van Heldenstraat 76, Werkendam

€ 349.000,- K.K.



Het hele verhaal

Gezellige starterswoning – instapklaar, maar toch nog vol mogelijkheden!

Super netjes! Deze gezellige starters- of gezinswoning is helemaal instapklaar en klaar voor jou als nieuwe bewoner! Het betreft een degelijk en verrassend leuk woonhuis met drie prima slaapkamers, een nette badkamer en een verzorgde keuken. De woning is grotendeels geïsoleerd, voorzien van airconditioning en beschikt over energielabel C. Daarnaast zijn de ramen voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, privacy en verduistering. Ook buiten zit je hier goed. De woning is gelegen op een leuke kavel van 137 m² en beschikt over een nette, onderhoudsvriendelijke tuin op het westen. Achter in de tuin staat bovendien een royale berging, ideaal voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Kortom: een complete en verzorgde woning waar je zo in kunt, met drie slaapkamers en een fijne tuin. Ideaal voor starters, jonge gezinnen of iedereen die op zoek is naar een betaalbare en nette woning met mogelijkheden!

Wonen & koken

Via de voordeur kom je in de hal, waar zich het toilet, de meterkast, de kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Direct bij binnenkomst valt de nette en verzorgde afwerking op. De woonkamer is een fijne leefruimte: niet te klein en niet overdreven groot, maar gewoon precies goed! Door de muur tussen de woonkamer en keuken open te breken, is een veel ruimtelijker geheel ontstaan. Hierdoor komt er meer daglicht binnen en staan wonen en koken op een prettige manier met elkaar in verbinding. De grote raampartijen zorgen voor een lichte woonkamer en de sfeerhaard maakt het geheel extra sfeervol, zeker tijdens de koudere dagen. In de keuken is voldoende ruimte voor een royale eethoek. Een grote eettafel past hier zonder moeite, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te eten of gezellig met familie en vrienden aan tafel te zitten. De keuken zelf is uitgevoerd in een keurige rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra bergruimte en aansluitingen voor de wasapparatuur. Een fijne en functionele aanvulling op het wooncomfort!

Slapen & baden

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst drie slaapkamers, stuk voor stuk van een goed formaat. De kamers zijn prettig licht en praktisch in te delen. In één van de slaapkamers blijft bovendien een grote vaste kast achter, waardoor je direct beschikt over extra bergruimte. De badkamer is compact, maar opvallend netjes afgewerkt. De ruimte is strak betegeld en voorzien van een douche en een wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de badkamer over comfortabele vloerverwarming.



Buitenleven

De achtertuin is heerlijk zonnig gelegen op het westen. Een fijne plek om na het werk nog van de middag- en avondzon te genieten. De tuin is volledig omsloten en bereikbaar via een praktische achterom. De inrichting bestaat uit bestrating, kunstgras en ruimte voor een gezellige zithoek. Alles is ook hier weer bijzonder netjes en onderhoudsvriendelijk uitgevoerd. Achter in de tuin staat een handige en royale berging die net even meer ruimte biedt dan gemiddeld. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuinspullen en gereedschap.

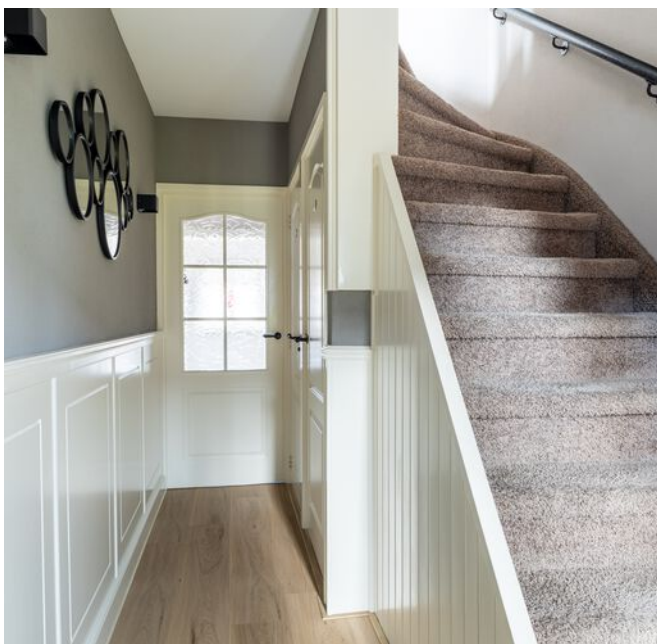
Locatie

Werkendam is een gezellig en gemoedelijk dorp, centraal gelegen en goed bereikbaar via de A27. Steden als Gorinchem, Utrecht, Breda en Rotterdam zijn daardoor goed bereikbaar. In het dorp zelf vind je een levendig centrum met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Van supermarkten en speciaalzaken tot drogisterijen en gezellige horecagelegenheden: alles wat je nodig hebt, is dichtbij. Als extra pluspunt is er bovendien wekelijks een uitgebreide weekmarkt. Ook voor wandelen, fietsen en recreatie zit je hier uitstekend. De natuur en het water in de omgeving maken Werkendam tot een fijne plek voor wie graag buiten is.

Kortom: een verzorgde en instapklare woning op een fijne locatie, met alle dagelijkse voorzieningen én natuur binnen handbereik.

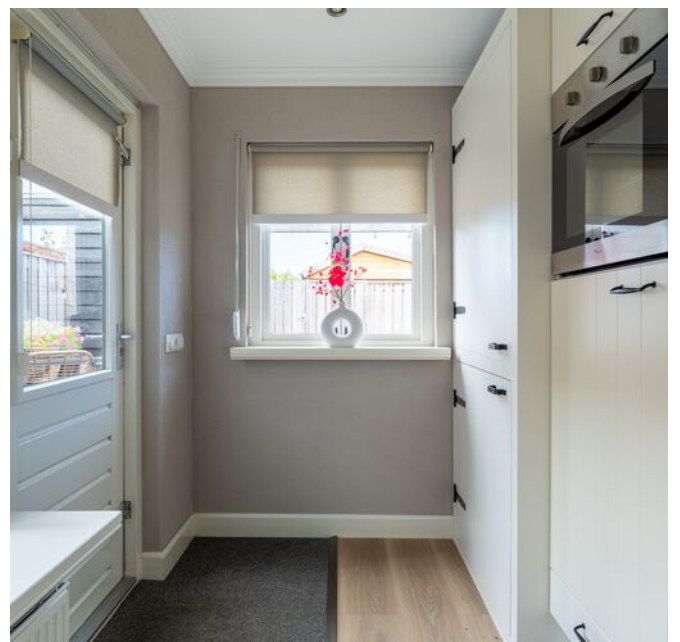


Hal | Toilet





Koken





Wonen









Slapen









Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit begane grond betonvloer, beton vloer verdiepingsvloer en een zoldervloer van hout. De woning is deels geïsoleerd, zie vragenlijst. De daken zijn bedekt met bitumen, leeftijd onbekend. De houtkachel is in het verleden dichtgemaakt en dient nu alleen als sfeerhaard. In aanvulling op de vragenlijst wil de verkoper melden dat de oven wel een beetje veel lawaai maakt maar het nog wel doet.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1961;
 - Energielabel C;
 - CV betreft een Bosch 2010;
 - Grotendeels voorzien van rolluiken;
 - Vliering bereikbaar d.m.v. vlizotrap;
 - Oplevering december 2026 / januari 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 bouwkwiteit 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



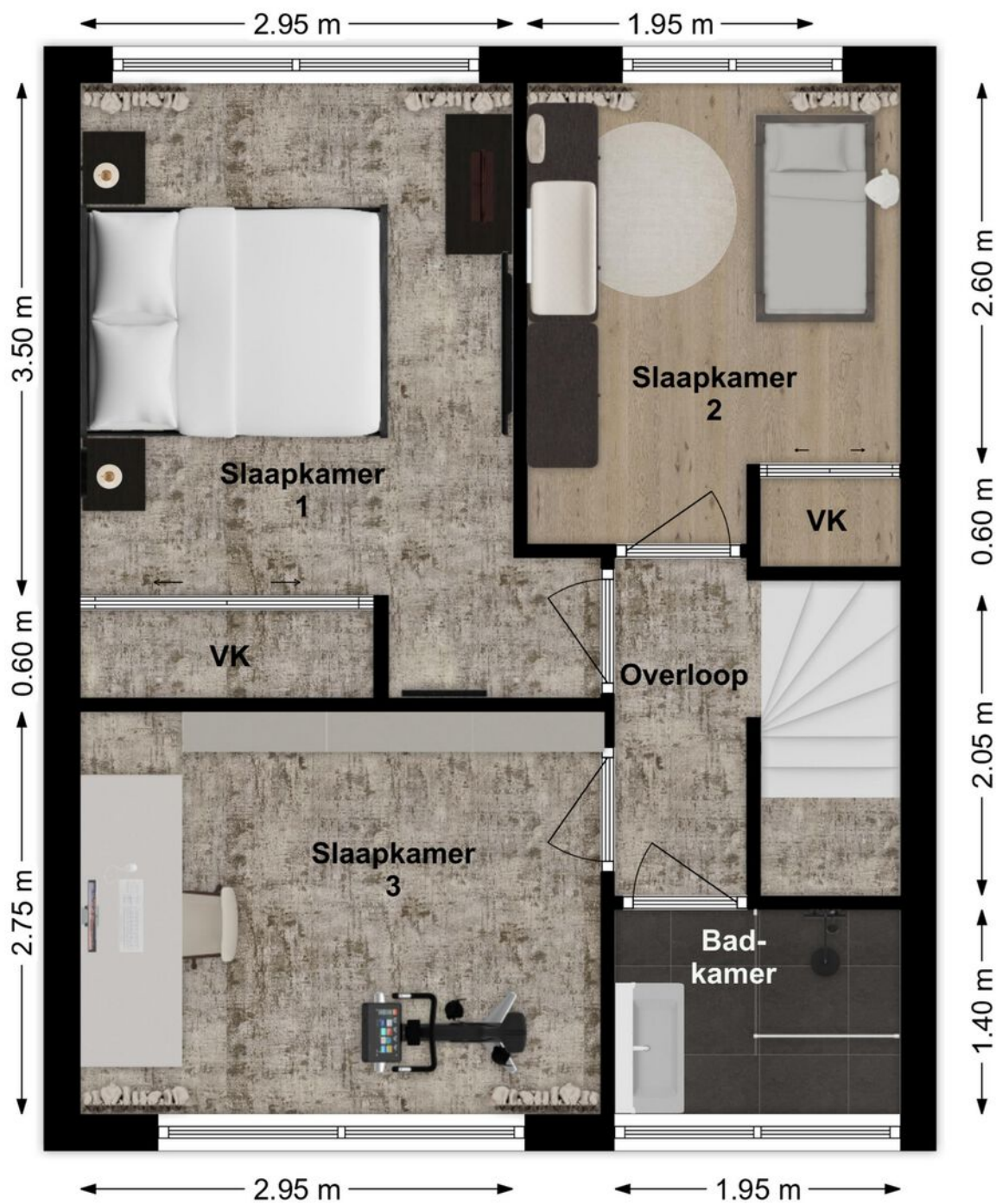


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond I verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Van Heldenstr.76, 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	☐	☐	☐	☒
Markies	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:begane grond en eerste verdieping	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:begane grond en eerste verdieping	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Van Heldenstr.76, Werkendam



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages: begane grond en eerste verdieping	☐	☐	☐	☒
Parketvloer/laminaat	☐	☐	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐
Koelkast en vriezer berging	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Eettafellamp	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Van Heldenstr.76, 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:				



Kadastrale kaart

Uw referentie: 4251BT 76



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
	Huisnummer	Werkendam		
	Vastgestelde kadastrale grens	O		
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1492	
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
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.



Van Heldenstraat 76

Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Werkendam is een gezellig en gemoedelijk dorp, centraal gelegen en goed bereikbaar via de A27. Steden als Gorinchem, Utrecht, Breda en Rotterdam zijn daardoor goed bereikbaar. In het dorp zelf vind je een levendig centrum met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Van supermarkten en speciaalzaken tot drogisterijen en gezellige horecagelegenheden: alles wat je nodig hebt, is dichtbij. Als extra pluspunt is er bovendien wekelijks een uitgebreide weekmarkt. Ook voor wandelen, fietsen en recreatie zit je hier uitstekend. De natuur en het water in de omgeving maken Werkendam tot een fijne plek voor wie graag buiten is.



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



**Van Heldenstraat 76
Werkendam**

€ 349.000,- 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!



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