



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



**Karakter, sfeer en
prachtig uitzicht!**



Sasdijk 19
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?**

Wonen op een bijzondere plek aan de dijk, met uitzicht over de Merwede en de uiterwaarden. Deze compleet gerenoveerde dijkwoning biedt verrassend veel ruimte, verdeeld over drie woonlagen. Met een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een nette badkamer, een leuke onderhoudsvriendelijke tuin én de natuur letterlijk om de hoek is dit een heerlijke plek om thuis te komen.



Woonoppervlakte
84m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
62m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1899



CV
Remeha, 2010



Energielabel
C



Isolatievormen
grotendeels dubbelglas



Sasdijk 19, Werkendam

€ 349.000,- K.K.



Het hele verhaal

Wakker worden met uitzicht over de Merwede, de zon die langzaam boven het water verschijnt en een plek waar je eigenlijk meteen voelt: dit zit goed. Aan de Sasdijk 19 in Werkendam staat deze compleet gerenoveerde dijkwoning met verrassend veel ruimte, verdeeld over drie woonlagen. Het resultaat is een instapklare woning met karakter, sfeer en een uitzicht dat eigenlijk nooit verveelt. Vanuit de woning kijk je uit over de dijk, de uiterwaarden en de Merwede, terwijl de natuur letterlijk om de hoek ligt. Tel daar de leuke tuin en de praktische indeling bij op en je hebt hier een bijzonder fijne plek om te wonen. De woning heeft een achtertuin met o.a. ontsluiting naar de Gedempte Haven en de Sasdijk. Ideaal.

Wonen & koken

Op dijkniveau bevinden zich de hal, toilet, woonkamer en keuken. Hier kom je binnen in een gezellige en lichte leefruimte, waar het uitzicht direct de aandacht trekt. Door de ramen kijk je ver weg over de dijk, de uiterwaarden en de Merwede. Een levend schilderij dat met ieder seizoen en ieder moment van de dag verandert. De woonkamer en keuken vormen samen een fijne open ruimte met volop licht en een prettige sfeer. De keuken is netjes uitgevoerd in een rechte opstelling en beschikt over voldoende bergruimte en diverse inbouwapparatuur.

Slapen & baden

In het souterrain bevindt zich onder andere een wasruimte, een ruime ouderslaapkamer met aansluitend de badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, zwevend toilet en een wastafelmeubel. Geen splinternieuwe badkamer, maar netjes onderhouden, neutraal uitgevoerd en direct te gebruiken. Op de verdieping bevinden zich de overige twee slaapkamers. Dankzij de aanwezige dakkapel aan voor- en achterkant is hier verrassend veel ruimte ontstaan, waardoor beide kamers prima als slaapkamer, kinderkamer of bijvoorbeeld werkkamer kunnen worden gebruikt.



Buitenleven & locatie

De woning staat op een heerlijk vrij plekje, waar je de natuur letterlijk binnen handbereik hebt. Even de deur uit voor een wandeling? Hier loop je zo de omgeving in. En in de verte kijk je uit over de rivier en de uiterwaarden. Ook de achtertuin is precies groot genoeg: niet enorm, maar wel een fijne plek om buiten te zitten en te genieten. Bovendien vraagt de tuin weinig onderhoud. Een fijne combinatie voor wie wel graag buiten leeft, maar niet ieder weekend in de tuin wil werken.

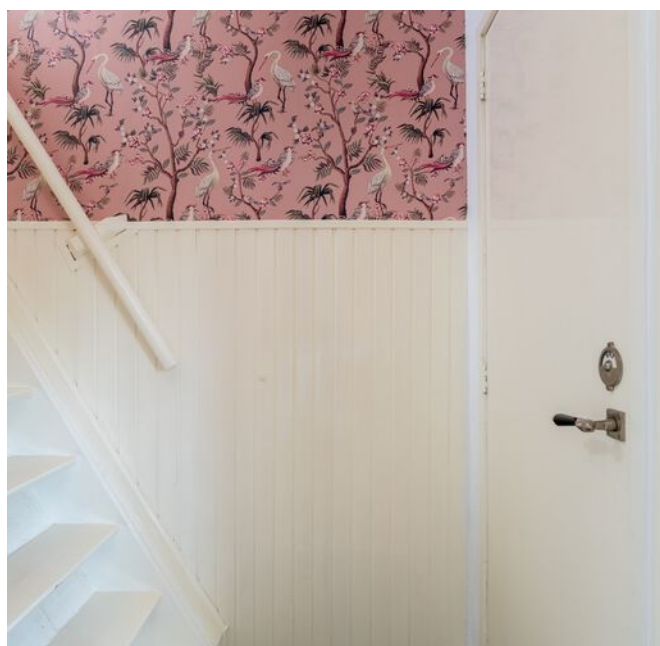
Wonen aan de dijk betekent hier écht wonen op een bijzondere locatie. Je stapt de deur uit en staat vrijwel direct boven op de dijk, met uitzicht over de Merwede. Even een rondje wandelen in de ochtend of avond? Grote kans dat dat hier al snel onderdeel wordt van je dagelijkse ritme. Werkendam zelf heeft alles wat je nodig hebt. Van winkels en supermarkten tot scholen, sportvoorzieningen en horeca: de dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Daarnaast zit je binnen enkele minuten op de A27 en zijn steden als Breda en Utrecht goed bereikbaar.

Kortom: een volledig gerenoveerde dijkwoning met verrassend veel leefruimte, drie woonlagen, een fijne tuin en misschien wel het mooiste onderdeel van alles: dat uitzicht over de Merwede en de uiterwaarden. Een plek waar je iedere dag opnieuw kunt genieten van wat wonen aan de dijk zo bijzonder maakt.





Entree | Portaal







Koken





Plattegrond | Dijkniveau





3D Plattegrond | Dijkniveau





Slapen





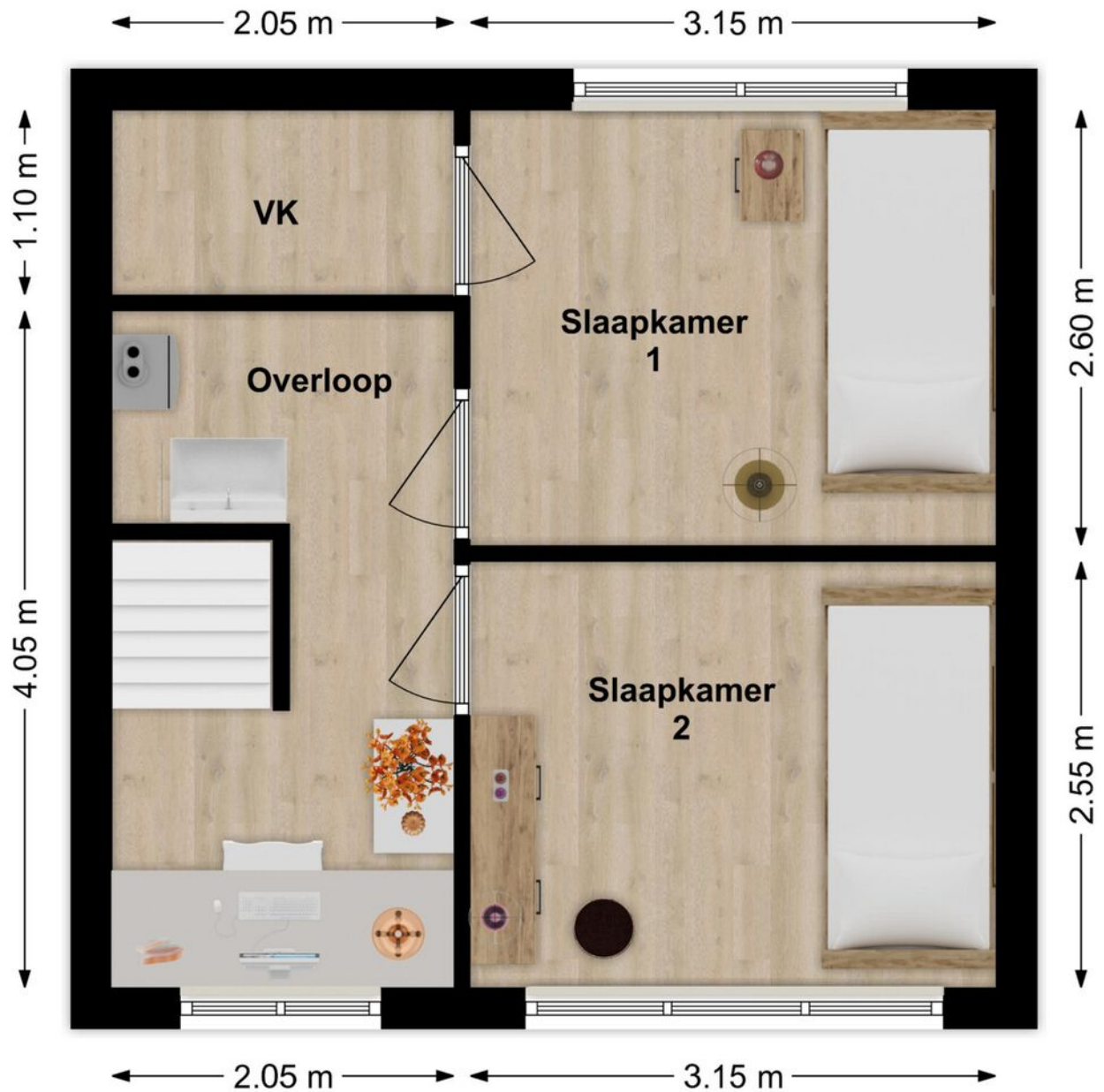


Plattegrond | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Portaal | Bijkeuken





Slapen



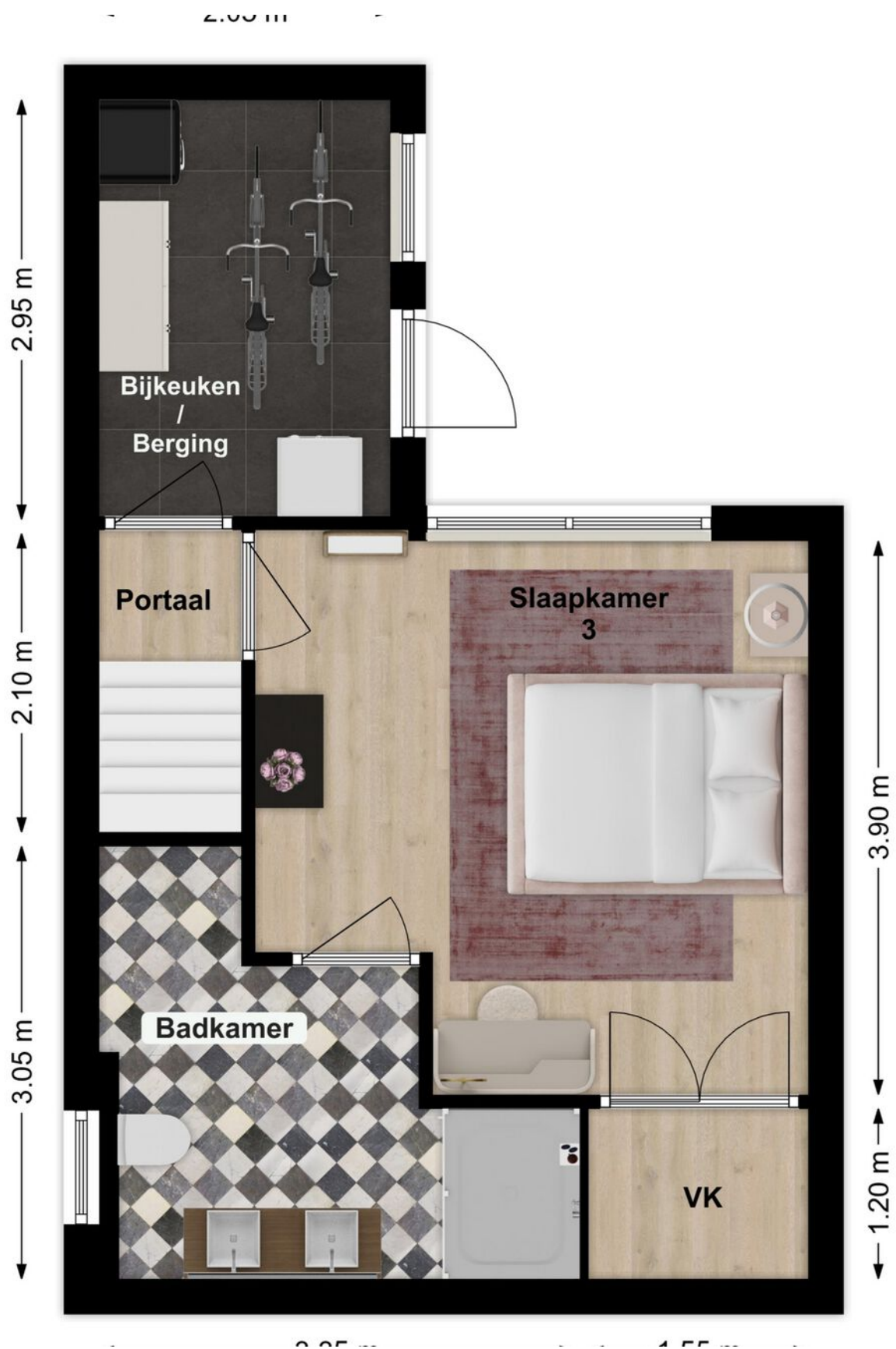


Baden





Plattegrond | Souterrain





Plattegrond | Souterrain







Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning, bouwjaar omstreeks 1900. Woning is op staal gefundeerd. Verder deels beton en deels houten vloeren en een zadeldak bedekt met dakpannen. Deels houten- en deels kunststof kozijnen. Voor verdere details, zie vragenlijst.
- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar omstreeks 1900;
 - Energielabel C;
 - CV betreft een Remeha bouwjaar 2010
 - 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.



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Sasdijk 19, 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:				
Vouwgordijn berging	☒	☐	☐	☐

Sasdijk 19, Werkendam



Lijst van zaken

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



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Kast schuur + planken	☒	☐	☐	☐
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
652542839

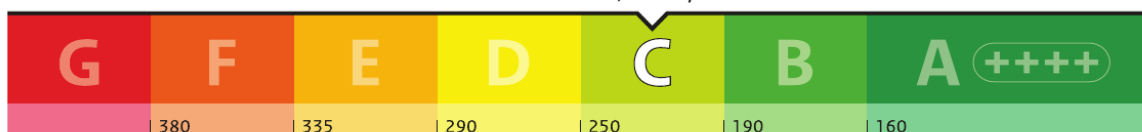
Datum registratie
28-08-2026

Geldig tot
27-08-2036

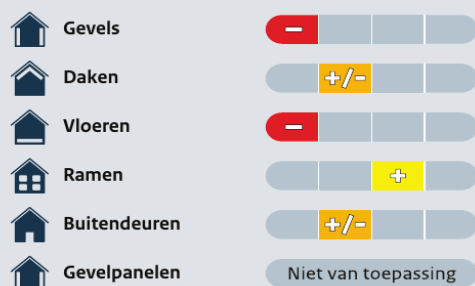
Deze woning heeft energielabel

C

248,68 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



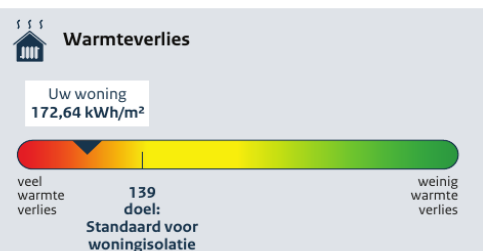
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 54,18

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
Sasdijk 19
4251AA Werkendam

Bouwjaar
1902

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
82 m²



Energieadviseur
J. Boer



Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Werkendam

O

886

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 5 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





Sasdijk 19 Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Wonen aan de dijk betekent hier écht wonen op een bijzondere locatie. Je stapt de deur uit en staat vrijwel direct boven op de dijk, met uitzicht over de Merwede. Even een rondje wandelen in de ochtend of avond? Grote kans dat dat hier al snel onderdeel wordt van je dagelijkse ritme. Werkendam zelf heeft alles wat je nodig hebt. Van winkels en supermarkten tot scholen, sportvoorzieningen en horeca: de dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Daarnaast zit je binnen enkele minuten op de A27 en zijn steden als Breda en Utrecht 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



**Sasdiik 19
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