



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Gezellige twee-onder-een kapwoning



Wederik 3
Werkendam

€ 499.000,- 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**?

Tot in de puntjes verzorgd en instapklaar! Deze fijne twee-onder-een-kapwoning ligt op een heerlijk plekje aan de rand van Werkendam, met een speeltuintje voor de deur en een zonnige, omsloten achtertuin. Dankzij de uitbouw is een royale woonkeuken ontstaan die echt het hart van het huis vormt. Met 4 slaapkamers, een moderne badkamer, carport, ruime oprit en volop bergruimte is dit een woning waar je zo je spullen kunt neerzetten.



Woonoppervlakte
107m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
246m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
1991



CV
Remeha, 2012



Energielabel
A



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Wederik 3, Werkendam

€ 499.000,- K.K.



Het hele verhaal

Deze twee-onder-een-kapwoning ligt op een bijzonder fijn plekje aan de rand van Werkendam. Een fijn woonhuis met de woonkamer aan de voorzijde die uitkijkt over de wijk en een kinderspeelveldje. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor een heerlijke woonkeuken is ontstaan die van alle gemakken is voorzien. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een complete badkamer te vinden. De zolderetage heeft nog een ruime 4de slaapkamer. Ook buiten is het goed voor elkaar. De fijne, omsloten achtertuin ligt op de zonzijde en biedt volop ruimte en privacy. Aan de voorzijde beschik je over een ruime oprit, carport en stenen berging. Kortom: een verzorgde woning waar je eigenlijk maar één ding hoeft te doen: je verhuisdozen uitpakken!

Wonen:

De entree van deze woning vind je aan de zijkant, beschut onder de carport. Wel zo prettig: altijd droog thuiskomen! Vanuit de hal zijn het moderne toilet, een praktische vaste kast en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft dankzij de verschillende ramen een prettig uitzicht over de wijk en het speeltuintje. De ramen zijn voorzien van op afstand bedienbare rolgordijnen. De fraaie eiken vloerdelen lopen door over de gehele begane grond en geven de woning een warme en verzorgde uitstraling.

Koken:

Een royale woonkeuken maakt het dagelijks leven nét even leuker. Hier is alle ruimte voor uitgebreid koken, gezellig tafelen en lang natafelen. Via de openslaande deuren loop je bovendien zo de tuin in. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met een natuurstenen werkblad en is voorzien van een koel- en vrieskast, combimagnetron, inductiekookplaat, rvs-schouw en vaatwasser. Het warme water wordt geleverd via een close-in boiler. Boven de tuindeuren hangt een elektrisch zonnescherm, ideaal voor zonnige dagen waarop je de warmte graag buiten houdt.

Slapen:

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers. Eén slaapkamer beschikt over een dakkapel, één is voorzien van airconditioning en de derde heeft een vaste garderobekast. Voor ieder gezinslid dus een eigen plek, met daarnaast nog ruimte voor bijvoorbeeld een werkkamer of hobbyruimte. De complete badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en zwevend toilet. Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Hier vind je een praktische voorzolder en een royale 4de slaapkamer. Een mooie extra verdieping die je ook prima kunt gebruiken als slaap-, werk- of hobbyruimte.



Buitenleven:

Dat heb je hier zeker. De heerlijke, omsloten achtertuin ligt op de zonzijde en biedt volop ruimte om te loungen, te spelen of gezellig buiten te eten. Door de ligging en de groene aankleding ervaar je hier bovendien een fijne mate van privacy. Via een poort is de achterliggende brandgang bereikbaar. Ook aan de voorzijde is het praktisch geregeld. Parkeren doe je op eigen terrein, onder de carport of op de ruime oprit. Daarnaast beschikt de woning over een stenen berging, ideaal voor fietsen, tuinspullen en andere zaken die je liever niet in huis bewaart.

Locatie:

Werkendam is een dorp dat leeft! Je vindt hier volop bedrijvigheid en alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. De complete winkelstraat biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en op verschillende plekken kun je terecht voor een kop koffie, lunch of diner. Natuurlijk ontbreekt ook de weekmarkt niet. Daarnaast woon je hier heerlijk centraal voor wie regelmatig onderweg is. Vanuit Werkendam zijn steden als Den Bosch, Gorinchem, Dordrecht en Breda goed bereikbaar. En voor wie na een drukke dag juist de rust wil opzoeken: groen, water en volop mogelijkheden om eropuit te gaan liggen in de directe omgeving.



Hal | Toilet







Wonen

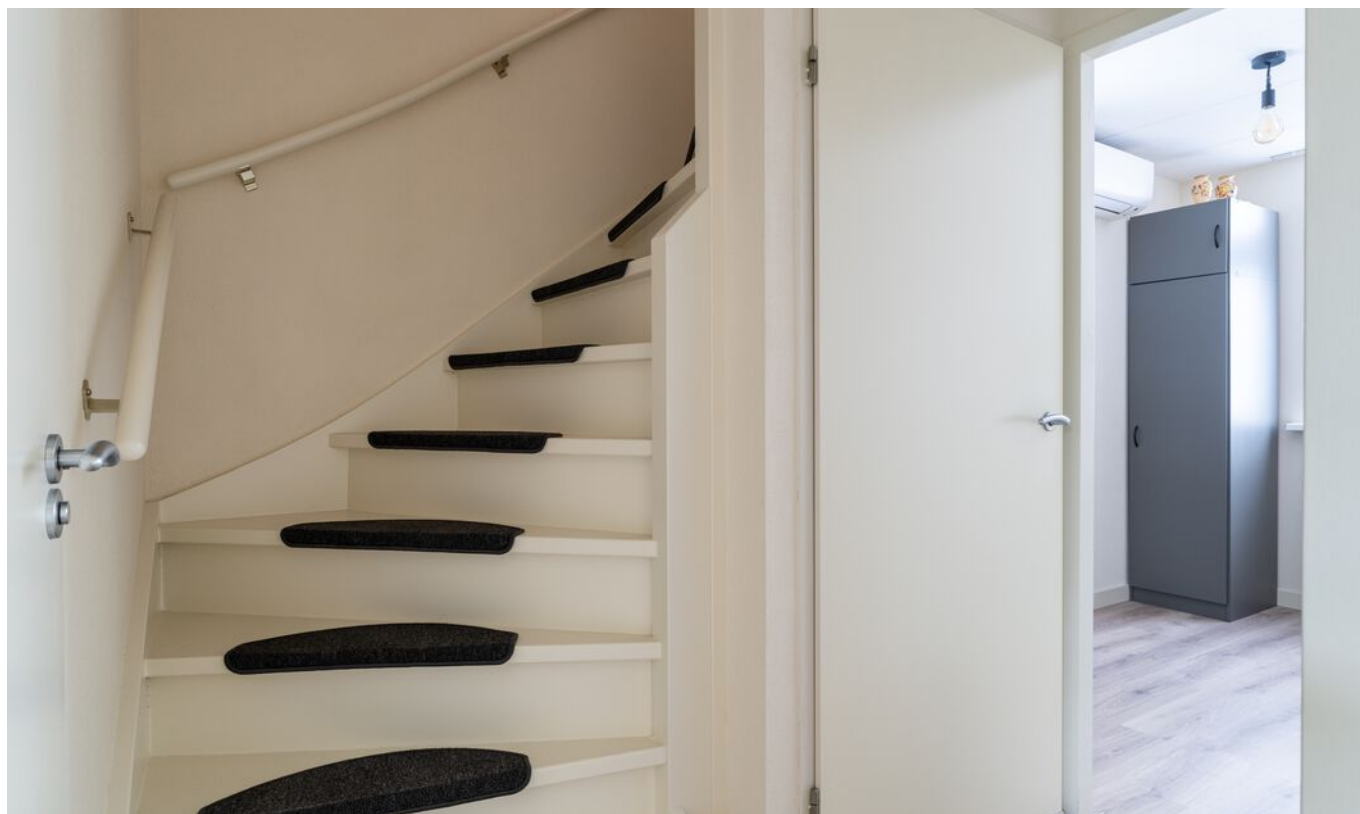








Overloop | Baden





Slapen











Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grondvloer van beton en verdiepingvloeren van hout. Geheel is deels met pannen en deels met PVC gedekt. De woning is goed geïsoleerd en heeft isolerend glas. Energielabel A. onderheide betonnen fundering met betonvloeren 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.

Aan de voorzijde wordt een strookje grond gehuurd van de gemeente Altena. De hiervoor verschuldigde jaarlijkse huurprijs dient nog te worden vastgesteld.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar 1995;
 - meterkast heeft 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
 - 10 zonnepanelen;
 - cv-opstelling, type Remeha Calanta, bouwjaar 2012;
 - oplevering in overleg.
- 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



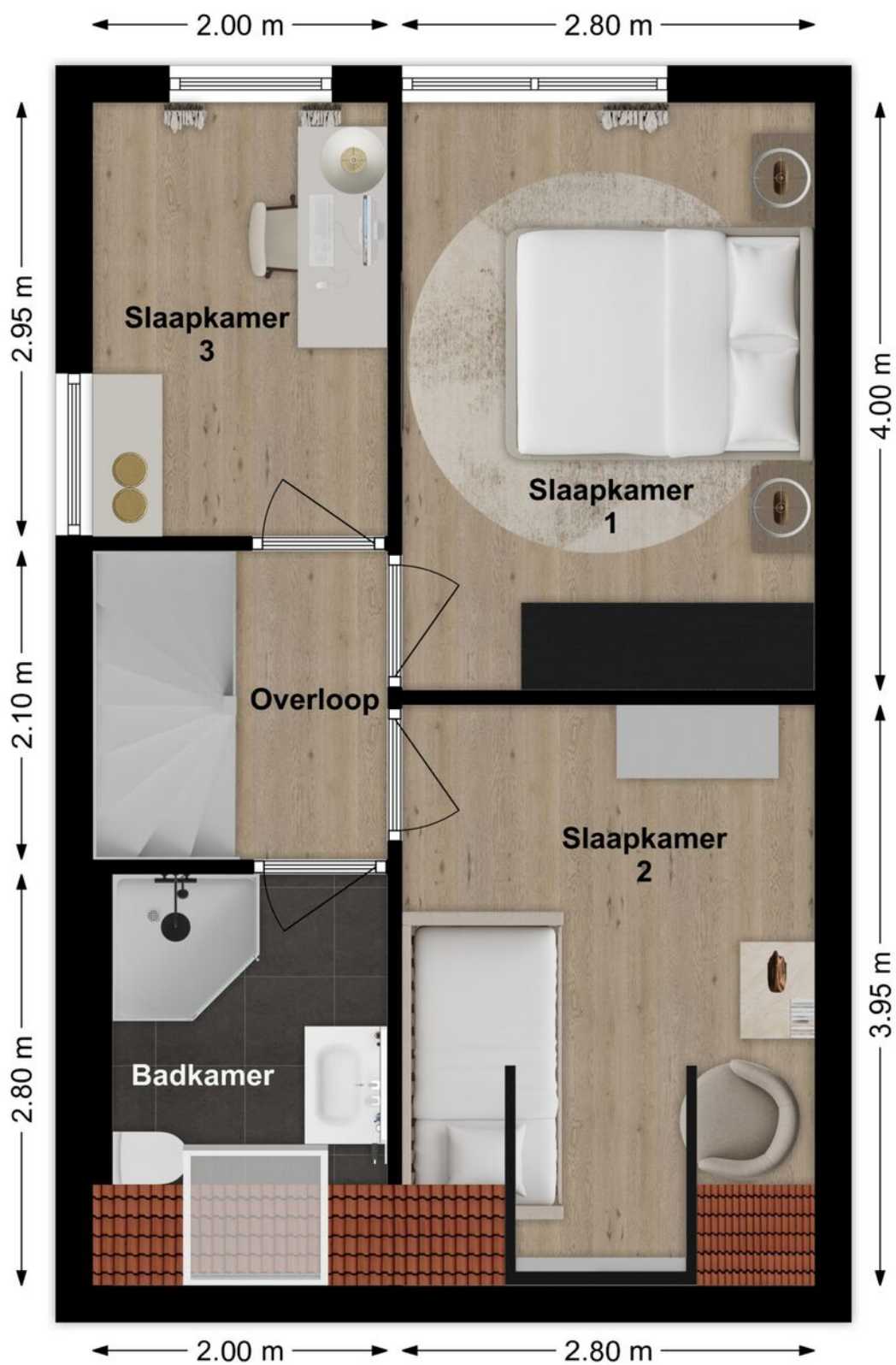


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



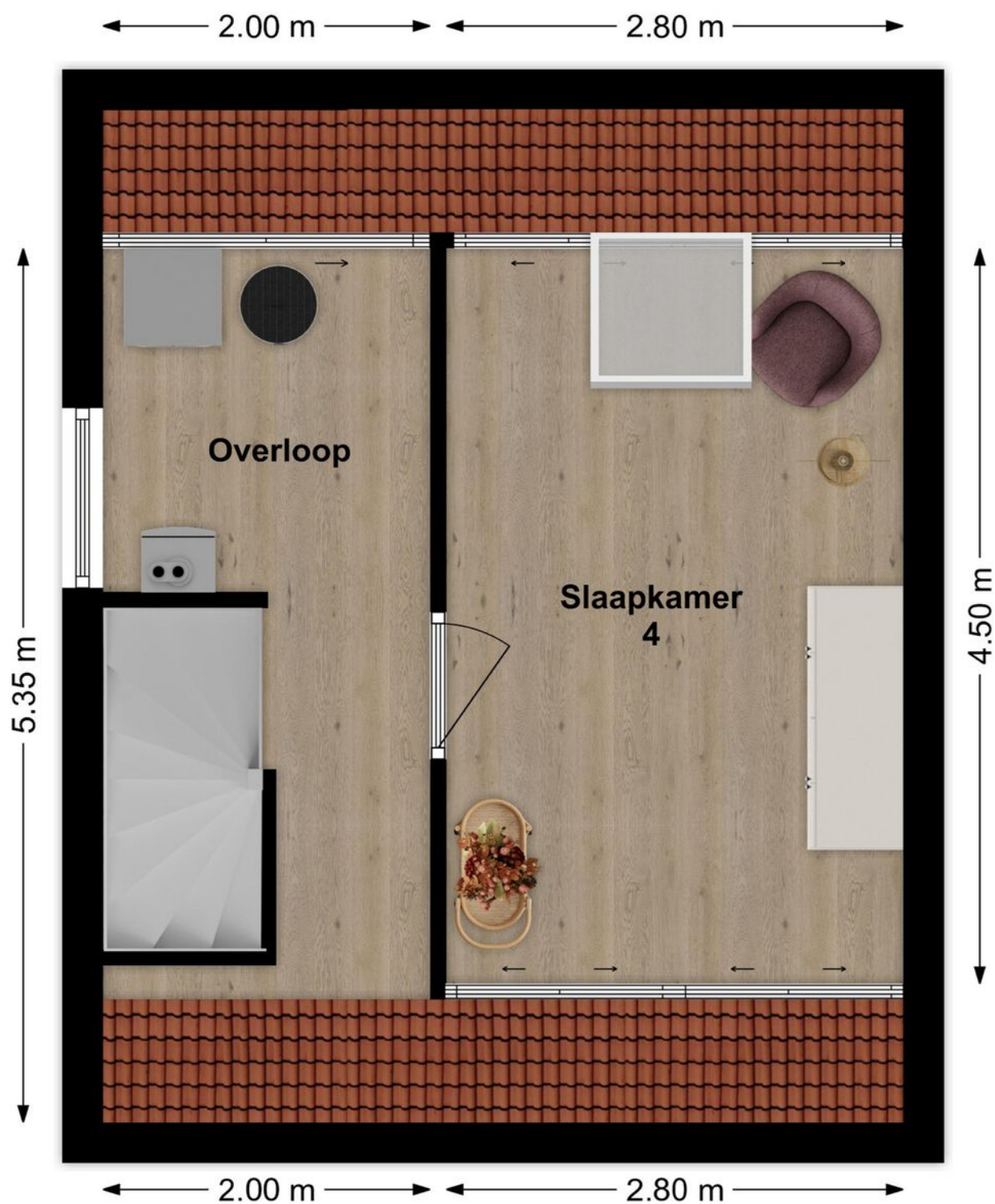


3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Zolder





3D Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Wederik 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:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Eufy deurbel	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Elektrische duo rolgordijnen begane grond	☒	☐	☐	☐

Wederik 3, 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	☐	☐	☐	☒
Tuinkachel	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Wederik 3, Werkendam



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
Kasten zie aanvullende opmerkingen	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren boven + vlieggordijn keuken	☒	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☒

Aanvullende opmerkingen: 2 kasten op zolder, slaapkamer 4 blijven achter
1 inbouwkast slaapkamer 1 en kast slaapkamer 2 blijven achter
kasten en bureau kleine slaapkamer 3 gaan mee
Kastenwand schuur, blijft achter



Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Werkendam

P

842

kadaster

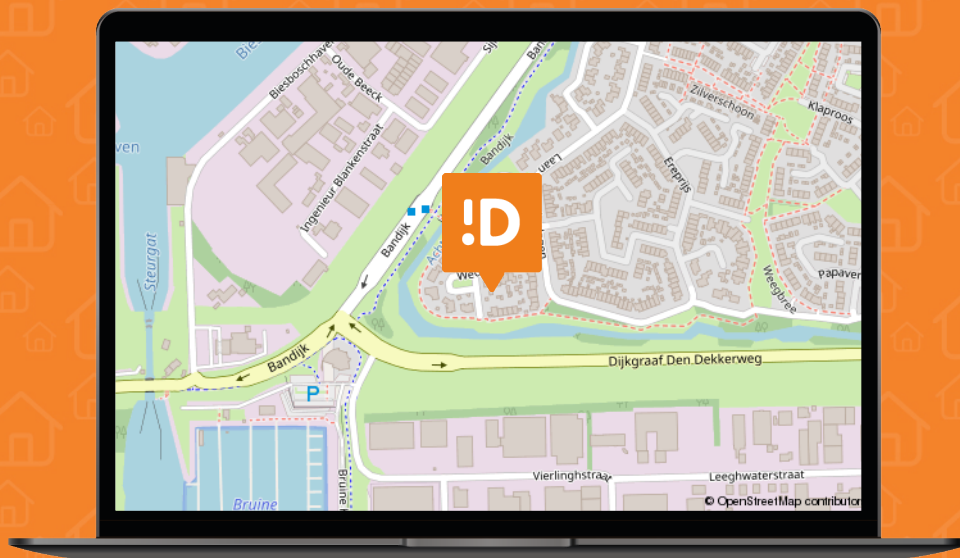


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Wederik 3 Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Werkendam is een dorp dat leeft! Je vindt hier volop bedrijvigheid en alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. De complete winkelstraat biedt een gevarieerd aanbod aan winkels en op verschillende plekken kun je terecht voor een kop koffie, lunch of diner. Natuurlijk ontbreekt ook de weekmarkt niet. Daarnaast woon je hier heerlijk centraal voor wie regelmatig onderweg is. Vanuit Werkendam zijn steden als Den Bosch, Gorinchem, Dordrecht en Breda goed bereikbaar. En voor wie na een drukke dag juist de rust wil opzoeken: groen, water en volop mogelijkheden om eropuit te gaan liggen in de directe omgeving.



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



Wederik 3 Werkendam

€ 499.000,- 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