



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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

**Hele ruime, luxe
gezinswoning!**



Pijlstaartpad 7
Werkendam

€ 475.000,- 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**?

Ruim, ruimer, ruimst! Pijlstaartpad 7 verrast met maar liefst 145 m² woonplezier, 4 slaapkamers, 2 badkamers én volop ruimte voor het hele gezin. Binnen is al flink vernieuwd en buiten geniet je van een fijne tuin met royale overkapping – en zelfs plek voor de jacuzzi! Een heerlijke gezinswoning waar iedereen z'n eigen plekje heeft, op een fijne locatie in Werkendam.



Woonoppervlakte
145m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
131m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
1976



CV
Nefit, 2022



Energielabel
B



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Pijlstaartpad 7, Werkendam

€ 475.000,- K.K.



Het hele verhaal

Ruim, ruimer, ruimst!

Ben je niet op zoek naar een standaard tussenwoning, maar wil je écht de ruimte? Tjakka, dan heb je 'm gevonden! Aan het Pijlstaartpad 7 in Werkendam staat dit verrassend ruime geschakelde woonhuis met maar liefst circa 145 m² woonoppervlakte. Een woning die je van buiten misschien niet direct zo groot inschat, maar eenmaal binnen word je keer op keer verrast. Met meerdere woonlagen, een extra bergzolder, maar liefst 4 slaapkamers, 2 badkamers, een balkon én een fijne achtertuin is dit een heerlijke gezinswoning. En zeker voor een gezin met wat oudere kinderen is de indeling ideaal. Zowel op de verdieping als in het souterrain zijn slaapkamers en een eigen badkamer aanwezig. Iedereen z'n eigen plek dus!

Daar komt bij dat de huidige eigenaren de woning de afgelopen jaren flink onder handen hebben genomen. Denk aan een vernieuwde keuken, nieuwe badkamers en toilet, nieuwe vloeren, zonnepanelen en airconditioning. Last-but-not-least: de woning is grotendeels geïsoleerd en heeft een energielabel B. Kortom: veel ruimte én een woning waar al ontzettend veel aan is gedaan. Toppertje dus!

Wonen & Koken – licht, ruimte en functionaliteit

Via het Pijlstaartpad bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich onder andere de meterkast en het toilet, waarna je doorloopt naar de woonkamer. En daar word je meteen blij van! Wat een heerlijke leefruimte. De woonkamer is royaal opgezet en net even een paar slagen groter dan je bij een gemiddelde gezinswoning gewend bent. Genoeg plek dus voor een grote zithoek én een gezellige eettafel. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op, dat heerlijk op het zuidwesten is gelegen. Een fijne plek om 's middags met een kop koffie van de zon te genieten of aan het einde van de dag lekker neer te strijken met een wijntje. Of twee... Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de vernieuwde keuken. Deze is praktisch ingedeeld, biedt volop kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser. Ook aan comfort is gedacht: in de woonkamer is airconditioning aanwezig.

In het souterrain vind je daarnaast nog een praktische bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte en de dagelijkse huishoudelijke zaken.

Slapen & Baden – ruimte voor het hele gezin

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De ouderslaapkamer is een echte master bedroom. Hier zijn twee voormalige slaapkamers samengevoegd tot één royale slaapkamer met een eigen dressing. Veel ruimte, veel kastruimte en vooral: heel fijn gedaan! De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of thuishkantoor. En dan de badkamer. Ook die mag er zijn! Modern, strak afgewerkt en uitgevoerd in rustige, neutrale grijstinten.



De badkamer beschikt over een ruime inloofdouche, een zwevend toilet en een fraai wastafelmeubel. Een heerlijke plek om de dag te beginnen. Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig. Via een vlizotrap bereik je bovendien de extra bergzolder, waardoor je aan bergruimte geen gebrek hebt. Maar we zijn er nog niet, want ook het souterrain heeft een flinke metamorfose ondergaan. Hier zijn nog eens twee royale slaapkamers gerealiseerd én een tweede badkamer. Ideaal voor oudere kinderen, logees of bijvoorbeeld een combinatie van wonen en werken aan huis. De tweede badkamer is eveneens netjes en compleet afgewerkt en voorzien van een whirlpool met douchevoorziening, een zwevend toilet en een wastafelmeubel. Ook in het souterrain is airconditioning aanwezig. Juist deze extra woonlaag maakt de woning zo bijzonder. Iedereen kan hier zijn eigen plek creëren, terwijl je toch gezellig met z'n allen onder één dak woont.

Buitenleven & locatie – lekker genieten!

Ook buiten is het goed voor elkaar. Achter de woning ligt een fijne tuin waar je heerlijk beschut kunt zitten. Een absolute bonus is de royale overkapping. De huidige eigenaren hebben hier een jacuzzi geplaatst, dus lekker bubbelen op een zomeravond? Dat kan gewoon in je eigen achtertuin! Achter op het perceel staat bovendien een praktische berging voor fietsen, gereedschap en andere spullen.

De ligging is eveneens prettig. Aan de voorzijde ligt de woning aan het autoluwe Pijlstaartpad, terwijl je aan de achterzijde uitkomt bij een pleintje waar je gemakkelijk kunt parkeren. Hierdoor woon je rustig, maar zijn de dagelijkse voorzieningen toch dichtbij. Pijlstaartpad 7 ligt in een fijne woonomgeving in Werkendam. Winkels, scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand te vinden. Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend. Nationaal Park De Biesbosch ligt dichtbij en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en natuurlijk het water op te gaan. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Via de omliggende uitvalswegen rijd je gemakkelijk richting omliggende plaatsen en steden. Kortom: zoek je een verrassend ruime gezinswoning met 4 slaapkamers, 2 badkamers, veel leefruimte, een fijne tuin én een woning waar al flink in is geïnvesteerd? Dan moet je Pijlstaartpad 7 absoluut komen bekijken. Van buiten zie je misschien nog niet hoeveel ruimte erachter schuilgaat, maar eenmaal binnen snap je het meteen: ruim, ruimer, ruimst!



Hal | Toilet













Koken





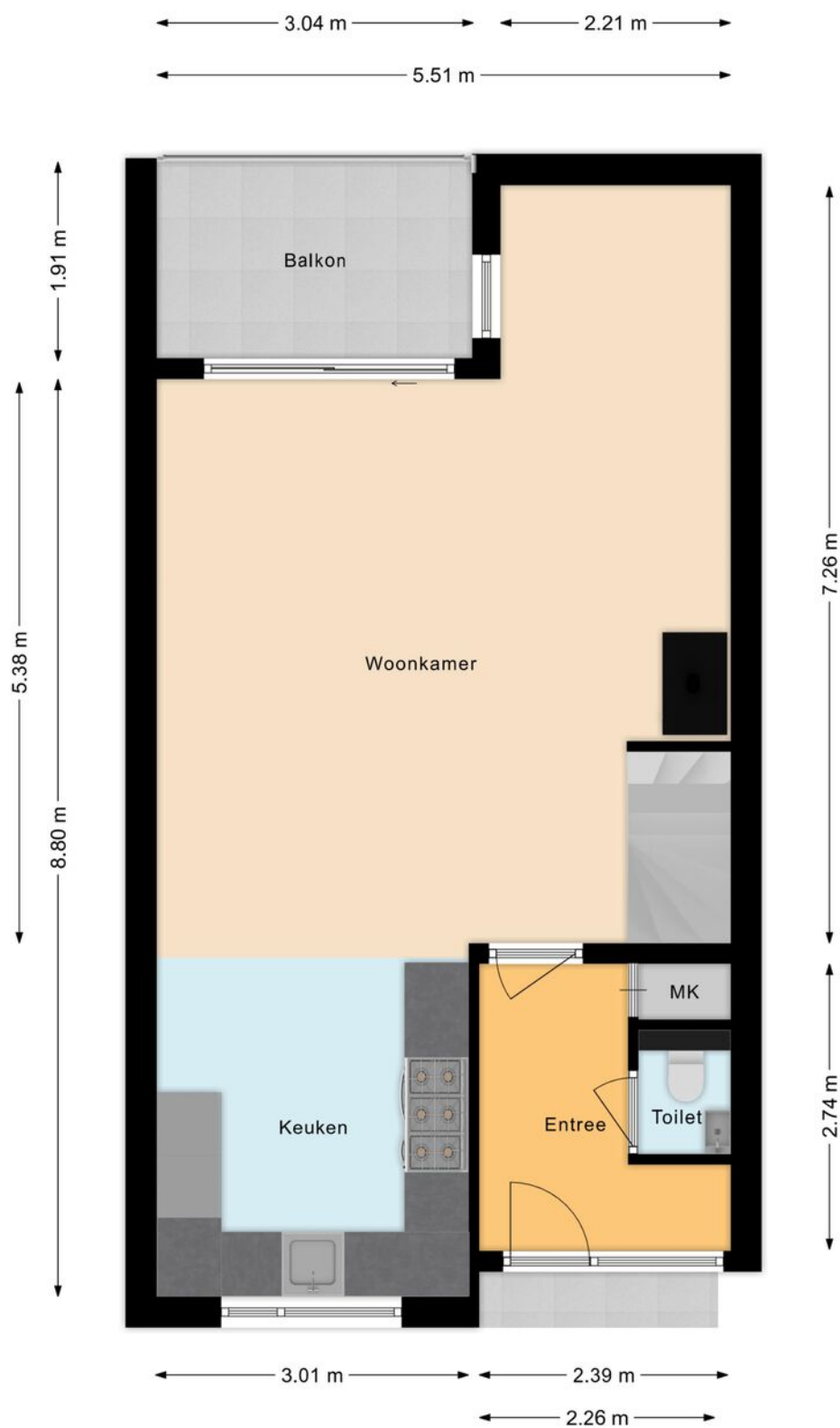
Balkon

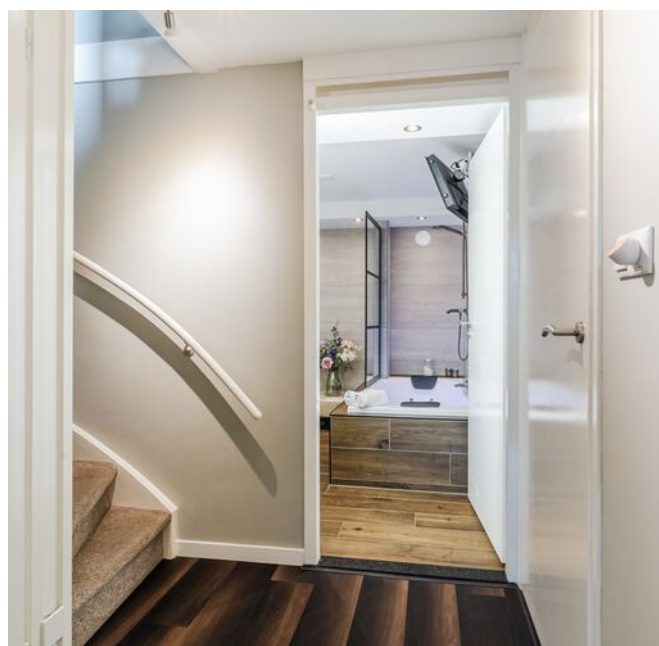






Plattegrond | Begane grond







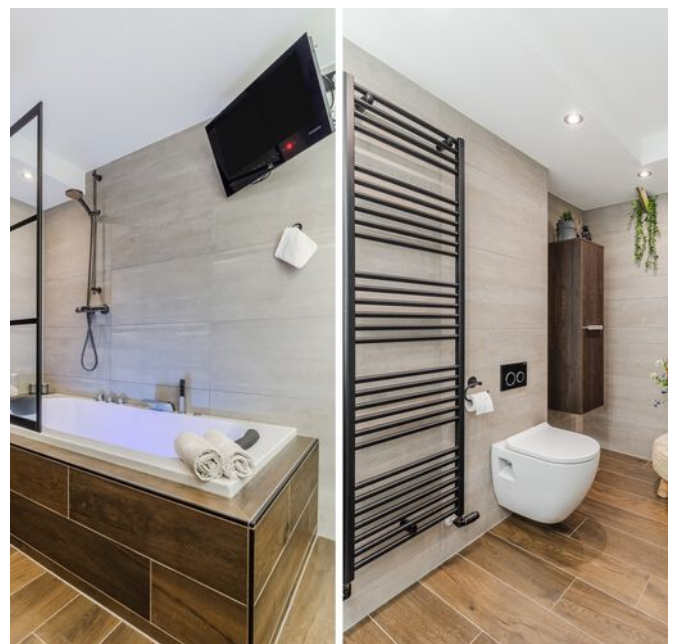


Slapen



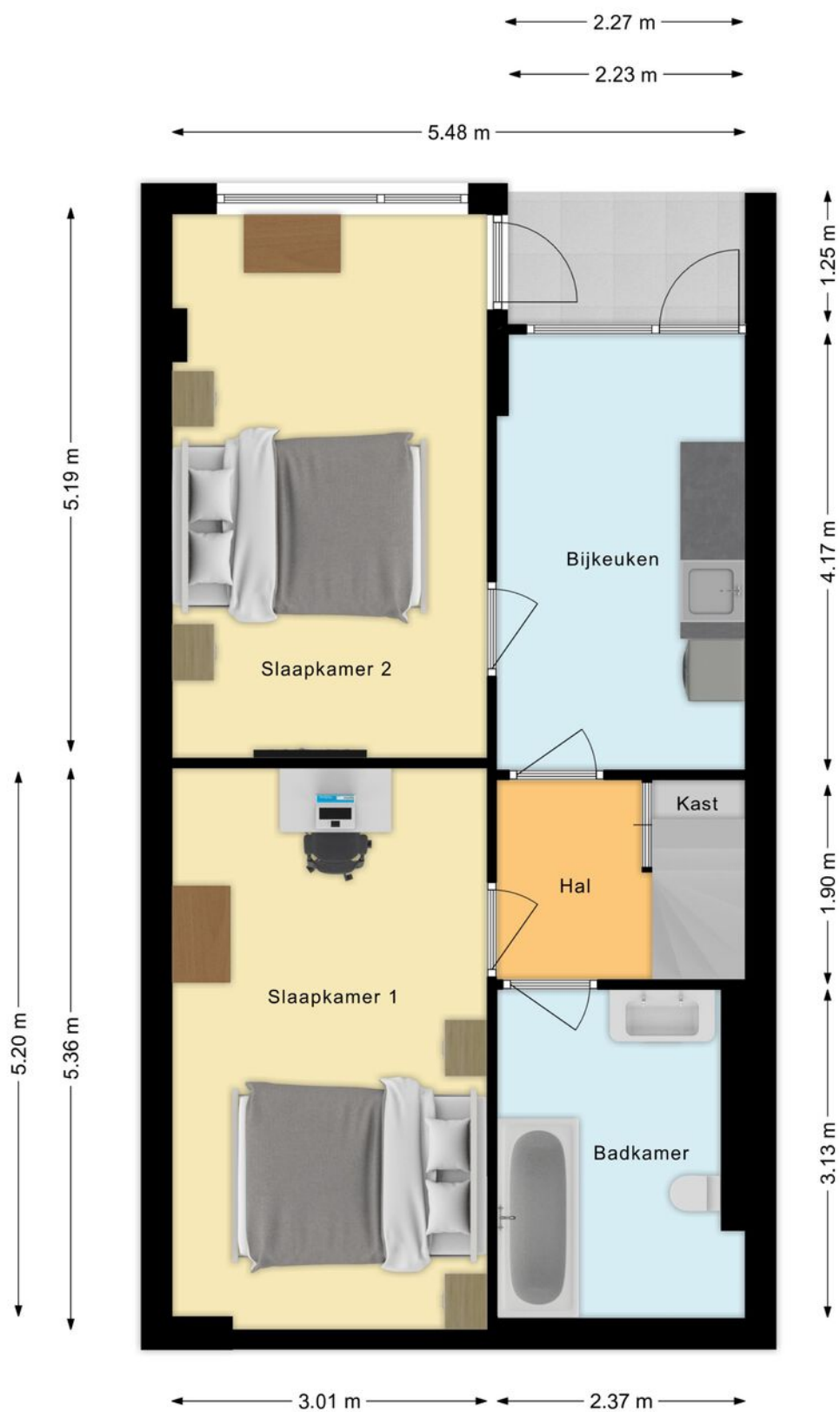


Baden





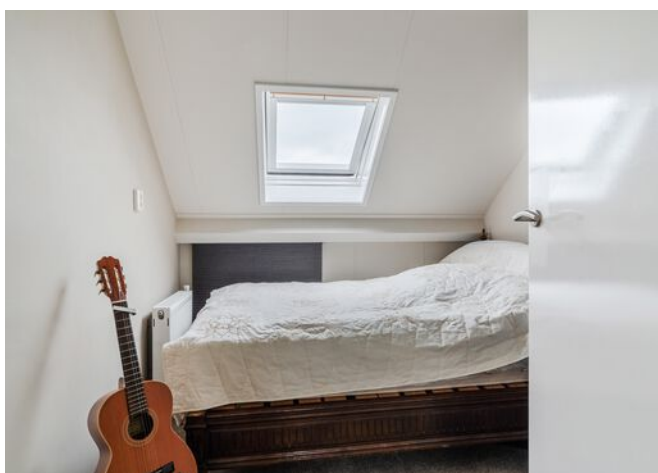
Plattegrond | Souterrain

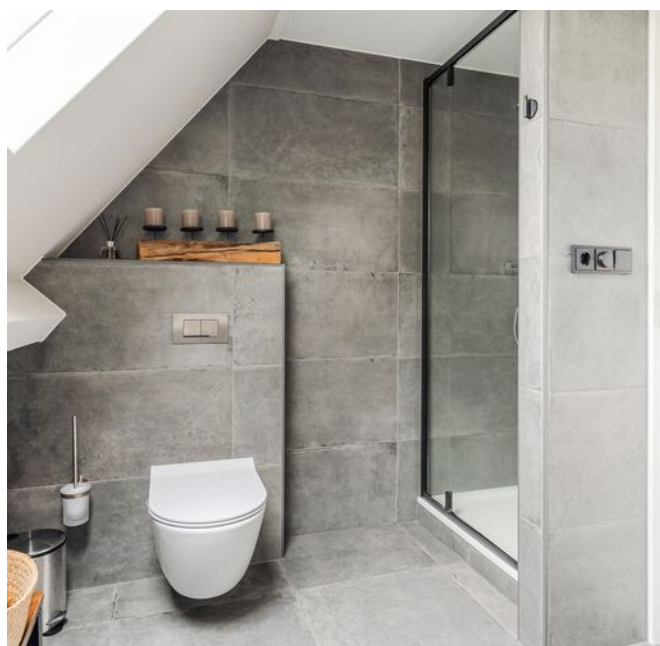






Slapen







Plattegrond | Verdieping









Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De woning is grotendeels geïsoleerd en heeft een energielabel B.

Bijzonderheden:

-- Cv-ketel Nefit cw 6 2022 en 4x Daikin Airco 3,5 kWh

- Waterontharder
- 23 zonnepanelen 250w
- Dubbelwandige aansluiting houtkachel
- Elektrische rolluiken
- Nieuwe groepenkast
- Schilderwerk buiten 2024
- Centraal stofzuigersysteem
- Mechanische ventilatie
- Gewenste oplevering: zomervakantie 2027

- Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een strook grond die eigendom is van de gemeente Altena. De huidige eigenaar huurt deze grond van de gemeente. Bij de gemeente Altena is het verzoek neergelegd of de toekomstige eigenaar deze grond eveneens kan gebruiken en/of huren. Verkopende partij is momenteel nog in afwachting van een reactie van de gemeente.

- 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 Pijlstaardpad 7, 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	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi	☐	☐	☒	☐
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:	☐	☐	☐	☐

Pijlstaardpad 7, 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	☐	☐	☐	☒

Pijlstaardpad 7, Werkendam



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Kasten inloop kast slaapkamer boven	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
TV-dressoir	☐	☒	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



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 R Perceel 1389	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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.	



Pijlstaartpad 7 Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Aan de voorzijde ligt de woning aan het autoluwe Pijlstaartpad, terwijl je aan de achterzijde uitkomt bij een pleintje waar je gemakkelijk kunt parkeren. Hierdoor woon je rustig, maar zijn de dagelijkse voorzieningen toch dichtbij. Winkels, scholen, sportverenigingen en andere dagelijkse voorzieningen zijn op korte afstand te vinden. Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend. Nationaal Park De Biesbosch ligt dichtbij en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en natuurlijk het water op te gaan. Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. Via de omliggende uitvalswegen rijd je gemakkelijk richting omliggende plaatsen en steden.



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



Pijlstaartpad 7 Werkendam

€ 475.000,- 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



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