



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Charmante woning met karakter



Vissersdijk 30
Werkendam

€ 389.000,- 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



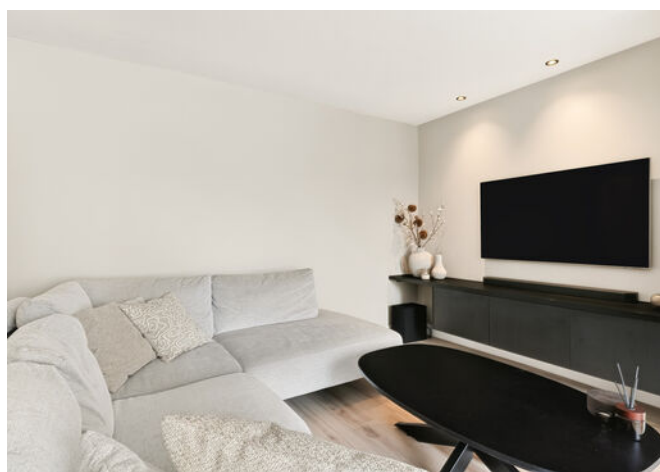
Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Karakter van toen, comfort van nu! Deze charmante, volledig gerenoveerde woning verrast met een speelse indeling, drie slaapkamers en een heerlijke tuin met nieuwe overkapping, en dat allemaal op een levendige plek vlak bij het centrum van Werkendam.



Woonoppervlakte
94m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
109m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1906



CV
2025



Energielabel
C



Isolatievormen
dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbelglas



Vissersdijk 30, Werkendam

€ 389.000,- K.K.



Het hele verhaal

Karakter van toen, comfort van nu. En stiekem best een beetje verliefd!

Sommige huizen hebben het gewoon. Je loopt erlangs, kijkt nog eens om en denkt: hé, wat een leukerd! Vissersdijk 30 is er zo eentje. Een karakteristieke woning met een charmante uitstraling, een verrassende indeling en vanbinnen helemaal klaar voor de volgende bewoners. En met helemaal klaar bedoelen we ook écht helemaal klaar. Verhuisdozen mee, meubels op hun plek en wonen maar! De afgelopen jaren is hier bepaald niet stilgezeten! De woning is grondig gerenoveerd, uitstekend onderhouden en voorzien van het comfort dat je vandaag de dag mag verwachten. Zo is er flink aandacht besteed aan isolatie en beschikt het huis over zonnepanelen, airconditioning en een recent geplaatste cv-ketel. Lekker comfortabel dus, en ook nog eens fijn voor de energierekening! Aan de buitenkant geniet je nog volop van de authentieke charme, terwijl je binnen wordt verrast door een fris, sfeervol en verzorgd geheel. De speelse niveauverschillen geven het huis bovendien nét dat beetje extra karakter. Rechthoekig rechtaan? Daar doet deze woning gelukkig niet aan. En buiten? Daar wacht een heerlijke tuin met een recent geplaatste overkapping en een praktische schuur op je. Ideaal voor lange zomeravonden, gezellige borrels of gewoon een momentje voor jezelf. Tel daar de levendige ligging bij op, met winkels, horeca en andere voorzieningen op loopafstand, en het plaatje is compleet. Een huis met karakter, het comfort van nu en een locatie waar je alle kanten op kunt. Wat wil je nog meer?

Begint het al een beetje te kriebelen? Dat begrijpen we best. Bel, mail of app ons gerust, dan laten we je dit leuke huis graag van dichtbij zien!

Wonen & koken

Dat is nog eens lekker thuiskomen. Zodra je binnenstapt, valt het op hoe verzorgd en sfeervol alles is. Warme materialen, een gezellige uitstraling en een indeling die net even anders is dan anders. Juist die speelse niveauverschillen maken het huis zo leuk. Iedere ruimte heeft zijn eigen karakter, maar samen vormt het één prettig geheel. De woonkamer is een heerlijke plek om neer te ploffen na een drukke dag. Lekker met de benen omhoog, een goede serie aan en voorlopig even helemaal niets. De eetkamer biedt volop ruimte voor een gezellige maaltijd, een uitgebreid diner met vrienden of een spelletjesavond die nét iets langer duurt dan gepland. Ook in de keuken is het genieten. Deze is recent, keurig onderhouden en voorzien van alle gemakken. Of je nu een enthousiaste hobbykok bent of vooral heel goed bent in het opwarmen van iets lekkers, hier kun je prima uit de voeten. Het fijne aan dit alles? Je hoeft niet eerst maanden te klussen voordat je ervan kunt genieten. Gewoon je eigen spullen neerzetten en je bent thuis. Zo simpel kan het zijn!



Het hele verhaal

Slapen & baden

Ook boven en in de uitbouw is het verrassend ruim. De woning beschikt over drie slaapkamers, dus er is plek genoeg om lekker te slapen, te werken of je hobby een eigen kamer te geven. De grootste slaapkamer bevindt zich in het oorspronkelijke gedeelte van de woning. Een heerlijke ruimte waar het daglicht dankzij de grote dakramen volop naar binnen valt. De fraaie, op maat afgewerkte kastenwand zorgt bovendien voor lekker veel opbergruimte. Scheelt weer een extra kast én een hoop discussie over waar alle kleding moet blijven. In de uitbouw aan de achterzijde bevinden zich nog twee kamers. Allebei prima te gebruiken als slaapkamer, maar natuurlijk ook ideaal als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. Eén van deze kamers is momenteel ingericht als wasruimte. Praktisch, want ook de wasmachine en droger verdienen hun eigen plekje. De badkamer bevindt zich op de begane grond en sluit naadloos aan bij de rest van het huis: netjes, verzorgd en helemaal af. Je vindt hier een douche, toilet en wastafelmeubel. Alles wat je nodig he...

Buiten

Borreltje erbij, voeten omhoog en vooral lekker blijven zitten.

Ook buiten hebben de huidige eigenaren flink de handen uit de mouwen gestoken. Het resultaat? Een volledig gerenoveerde, onderhoudsvriendelijke tuin waar je vooral heel veel plezier van hebt en gelukkig maar weinig werk aan. De recente geplaatste overkapping is zonder twijfel een heerlijke toevoeging. Een fijne plek om met vrienden te borrelen, gezellig bij te praten of gewoon lekker beschut buiten te zitten. En als de avondzon zich laat zien, schuif je aan voor een hapje eten in de tuin. Grote kans dat je hier in de zomer vaker te vinden bent dan binnen! De bijbehorende schuur zorgt voor praktische bergruimte. Handig voor de fietsen, het tuingereedschap en al die spullen waarvan je jezelf ieder jaar afvraagt waarom je ze eigenlijk bewaart. En heb je een keer geen zin om zelf te koken of thuis te blijven? Geen probleem! Je woont hier op een levendige plek, vlak bij het centrum van Werkendam. Winkels, restaurants en allerlei dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand. Even een boodschap doen of spontaan ergens een terrasje pakken? Je bent er zo. Ook liefhebbers van water en natuur zitten hier goed. In de omgeving is volop gelegenheid om eropuit te trekken en dankzij de nabijgelegen A27 ben je bovendien vlot onderweg naar de omliggende plaatsen.







Wonen





Koken



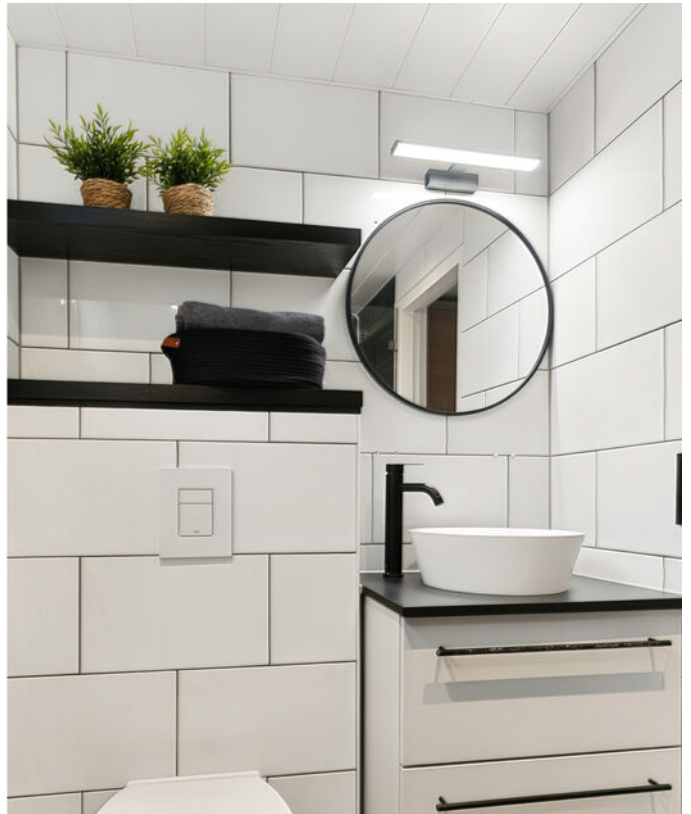


Gezellige eetkamer





Baden





Slapen





Slapen





Slapen





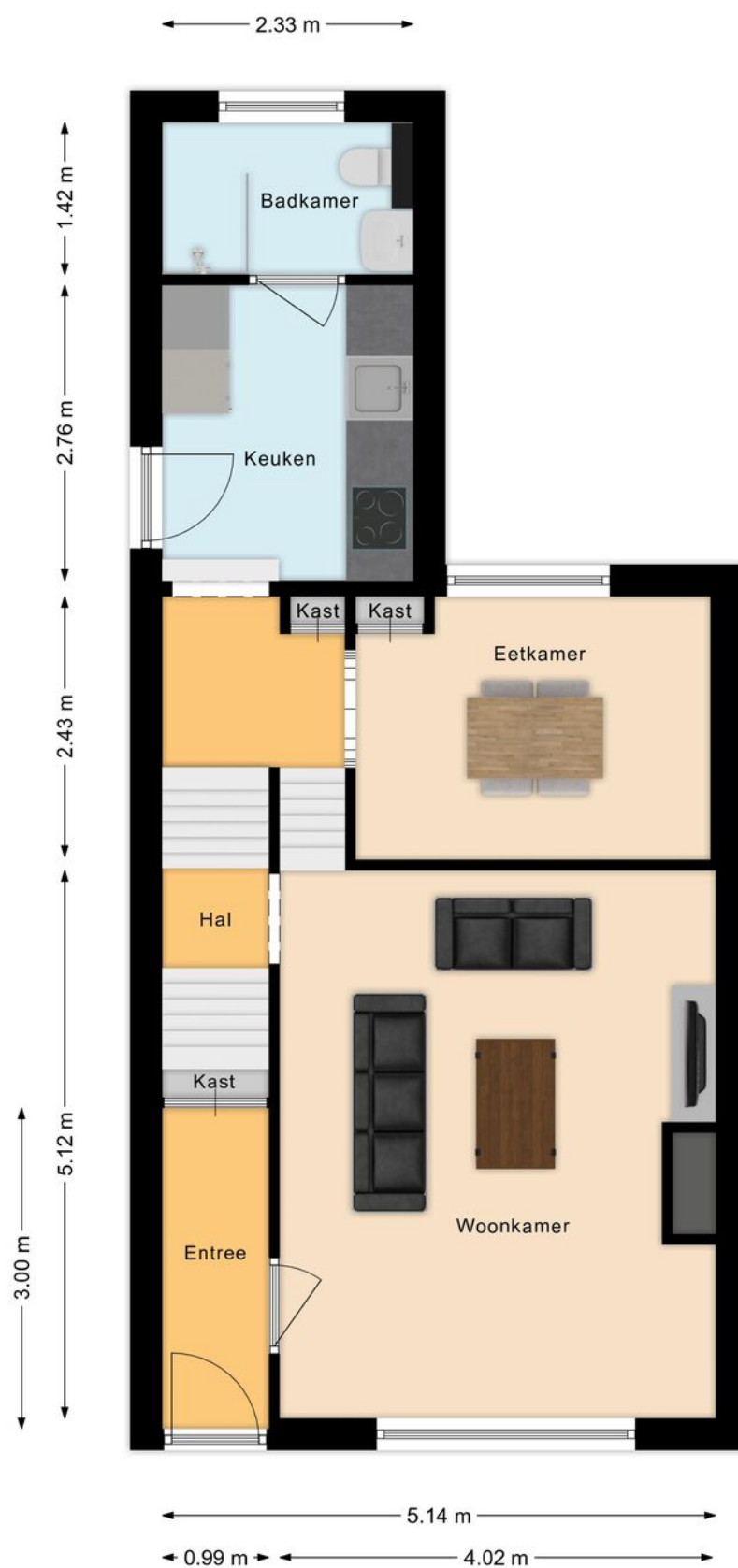


Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde, karakteristieke woning met een bouwjaar omstreeks 1906. In de loop der jaren is de woning grondig aangepakt en gemoderniseerd. Zo is het zadeldak in 2014 vervangen, gevolgd door het platte dak in 2016. De elektrische installatie is in 2021 volledig vernieuwd. De woning is voorzien van dubbel glas en beschikt over vloer- en muurisolatie. Het huidige energielabel is C. Na de opname voor dit label is de cv-ketel in 2025 nog vervangen. Daarnaast is de woning uitgerust met zonnepanelen en airconditioning. Ook het buitenschilderwerk is recent, in 2026, nog uitgevoerd. Kortom, een woning op leeftijd, maar eentje waar door de jaren heen goed voor is gezorgd! Voor verdere details en bijzonderheden verwijzen wij naar de vragenlijst over de woning. In het eigendomsbewijs wordt nog melding gemaakt van een oude erfdienstbaarheid (recht van voetpad). Van dit recht wordt in de praktijk geen gebruik meer gemaakt.
- Oplevering bij voorkeur januari 2027.
- 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst + ouderdomsclausule m.b.t. de ouderdom van de woning.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

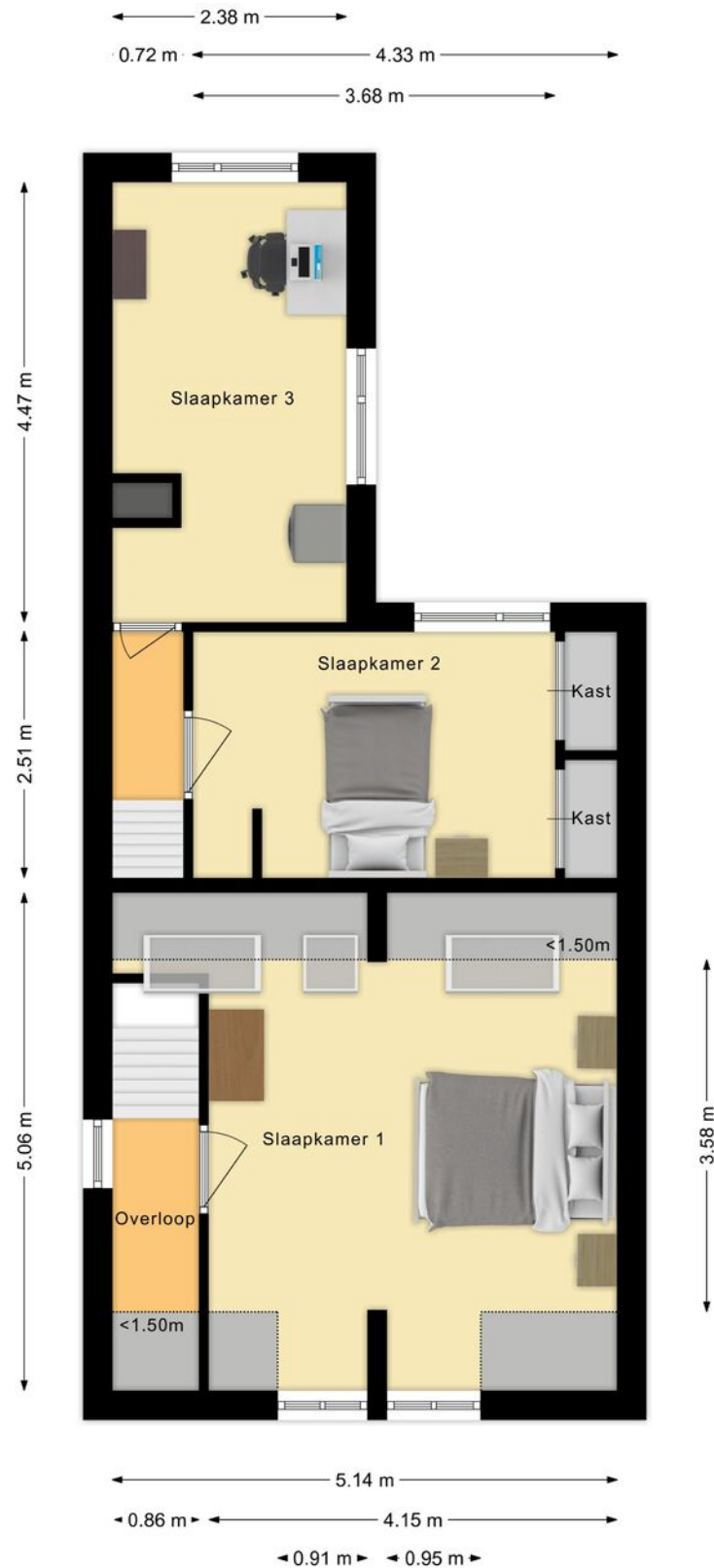


Plattegrond | begane grond



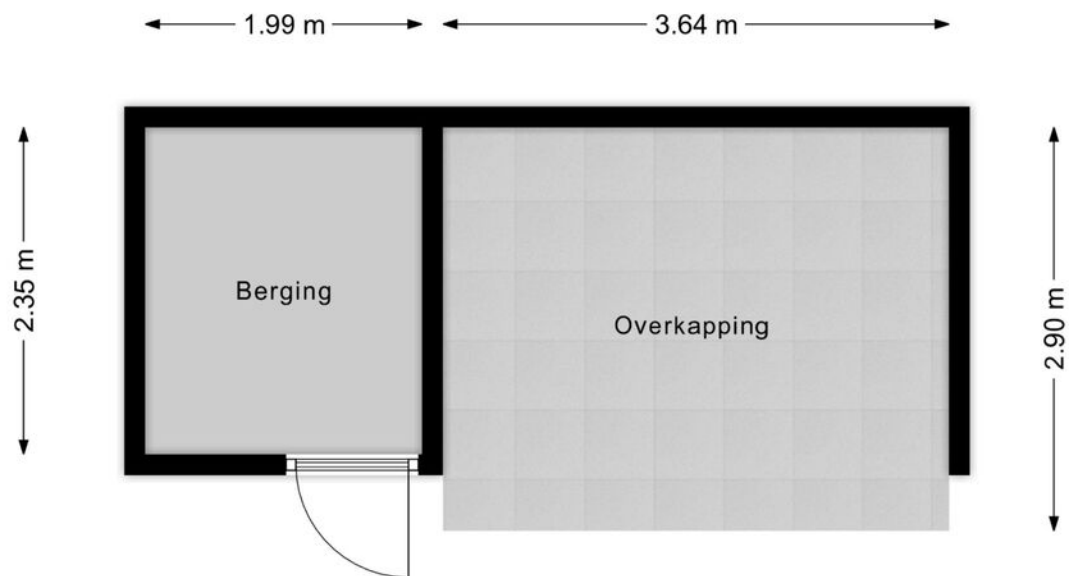


Plattegrond | verdieping





Plattegrond | berging en overkapping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object: Vissersdijk 30 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:	☐	☐	☐	☐
Zonwering buiten voor / achter (dakramen)	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages: Woonkamer/eetkamer/keuken	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Vissersdijk 30 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: Elektrische kachel	☒	☐	☐	☐
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 in keuken, schuur en slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Vissersdijk 30 Werkendam



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
Overige: TV meubel en kast waskamer	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒
Bank	☐	☐	☒	☐
Kapstok knopen hal	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Bij het aanschaffen van een bank moet mogelijk het voorraam eruit.



Rijksoverheid

Energie label woning

Visserdijk 30

4251ED Werkendam

BAG-ID: 0870010000008278

Veel besparingsmogelijkheden



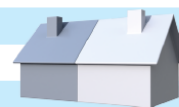
Energie label C

Registratienummer 151649194
Datum van registratie 05-01-2019
Geldig tot 05-01-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Henk Visser
Examennummer 7662
KvK nummer 62272462

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



Kadastrale kaart

Uw referentie: Vissersdijk 30



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Werkendam
—	Vastgestelde kadastrale grens	—	Sectie O
—	Voorlopige kadastrale grens	—	Perceel 384
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.





Visserdijk 30 Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Je woont hier op een levendige plek, vlak bij het centrum van Werkendam. Winkels, restaurants en allerlei dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand. Even een boodschap doen of spontaan ergens een terrasje pakken? Je bent er zo. Ook liefhebbers van water en natuur zitten hier goed. In de omgeving is volop gelegenheid om eropuit te trekken en dankzij de nabijgelegen A27 ben je bovendien vlot onderweg naar de omliggende plaatsen.



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



**Vissersdijk 30
Werkendam**

€ 389.000,- 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



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