Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!

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



Fijne gezinswoning in rustige buurt

Zaagbekstraat 38
Werkendam

€ 359.000,- 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?

Op zoek naar jouw eerste eigen plekje? Deze verzorgde tussenwoning in een rustige straat in Werkendam heeft alles in huis! Met drie slaapkamers, een praktische zolder, een fijne achtertuin en vrij uitzicht op het groen woon je hier heerlijk. Een nette basis, energielabel C en volop mogelijkheden om er helemaal jouw thuis van te maken!





Woonoppervlakte
100m²

Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte
148m²

Totaal aantal kamers
4

Bouwjaar
1976

CV
Remeha, 2006

Energielabel
C

Isolatievormen
dakisolatie, dubbelglas

Zaagbekstraat 38, Werkendam

€ 359.000,- K.K.

Het hele verhaal

Een huis waar je lekker kunt beginnen met wonen! Deze verzorgde tussenwoning uit eind jaren zeventig ligt op een leuke plek in een rustige, doodlopende straat in Werkendam. Aan de voorzijde kijk je vrij uit richting het groen en ook binnen voelt het direct prettig aan. De woning is door de jaren heen goed bijgehouden en biedt een nette, huiselijke basis. Je hoeft dus niet meteen aan een grote verbouwing te denken. Natuurlijk kun je hier en daar nog je eigen woonstijl toevoegen, maar de basis is dik in orde! Met drie slaapkamers, een praktische zolderverdieping, een fijne achtertuin en een ruime berging heb je hier alles wat je nodig hebt. Ook op het gebied van isolatie zit het goed: de woning beschikt over dakisolatie, dubbele beglazing en energielabel C. Een leuke kans voor starters die op zoek zijn naar een betaalbaar en compleet eigen plekje!

Wonen en koken

De begane grond heeft een warme en verzorgde uitstraling. De houtlook laminaatvloer, gestuukte wanden en prettige lichtinval zorgen voor een fijne sfeer. De woonkamer is gezellig en praktisch in te delen, met aan de voorzijde een vrij uitzicht en aan de achterzijde volop ruimte voor een gezellige eethoek. Via de tuindeuren loop je bovendien zo de achtertuin in. Lekker makkelijk als het zonnetje schijnt! De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in wit hoogglans met een warm houtlook werkblad. Een tijdloze combinatie die nog prima jaren mee kan. Ook qua apparatuur ben je compleet uitgerust: een vijfpits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Je kunt hier dus direct aan de slag met het bereiden van je favoriete gerechten!

Slapen en baden

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers. Twee kamers zijn lekker ruim en de derde is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en kunststof kozijnen. De badkamer is netjes en strak afgewerkt met witte wandtegels en een donkere tegelvloer. Je beschikt hier over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de mechanische ventilatie blijft de ruimte bovendien goed geventileerd. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Momenteel is deze vooral in gebruik als bergzolder, maar hier liggen zeker nog mogelijkheden! Met het dakraam, de praktische knieschotten en de aansluitingen voor wasmachine en droger is de basis al aanwezig. Met wat extra afwerking maak je hier bijvoorbeeld een fijne extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Extra ruimte is altijd welkom!

Buitenleven
Ook buiten heb je het hier prima voor elkaar. De achtertuin is overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, een stukje gazon en diverse plantenbakken. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eettafel of een comfortabele loungeplek. Een fijne plek om na een drukke dag even lekker buiten te zitten. Achter in de tuin staat een ruime berging van circa 3,85 x 3,30 meter. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en natuurlijk alle spullen die je liever niet in huis bewaart. Via de achtergelegen brandgang is de tuin bovendien gemakkelijk achterom bereikbaar.

Locatie
Je woont hier in Werkendam, een gezellig en levendig dorp waar je eigenlijk alles binnen handbereik hebt. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het centrum, met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en speciaalzaken. Ook scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen zijn volop aanwezig. En ben je graag buiten? Dan zit je hier helemaal goed! De prachtige natuur van Nationaal Park De Biesbosch ligt op korte afstand. Een heerlijke omgeving om te wandelen, fietsen, varen of gewoon lekker te genieten van de natuur. Ook Gorinchem is dichtbij en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A27 zijn steden als Breda en Utrecht goed bereikbaar. Kortom: een fijne woonplek waar je rustig woont, alle dagelijkse voorzieningen dichtbij hebt en volop mogelijkheden hebt om je eigen thuis te creëren. Ideaal voor starters die klaar zijn voor hun eerste eigen woning!

Hal I Toilet





Wonen







Wonen



Koken









Overloop I Baden

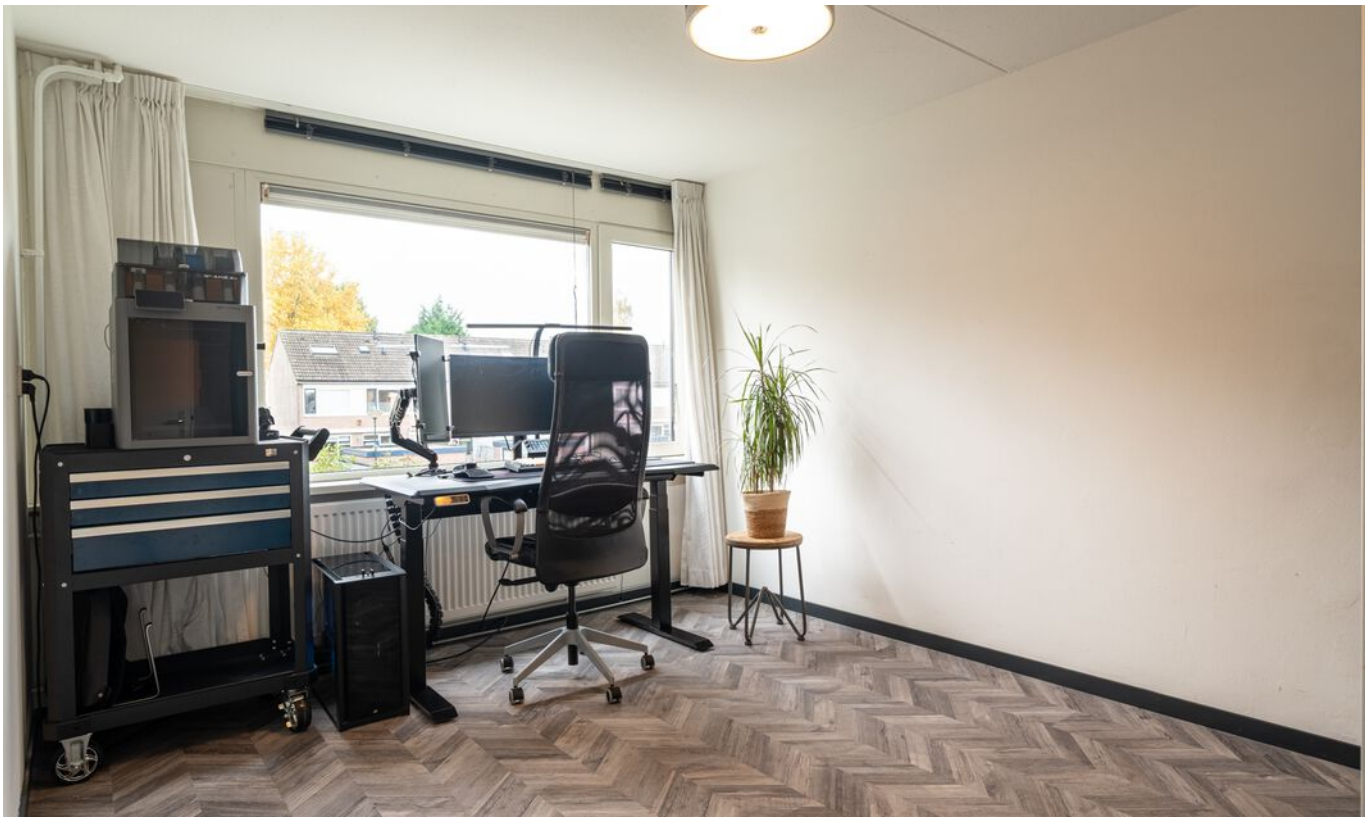


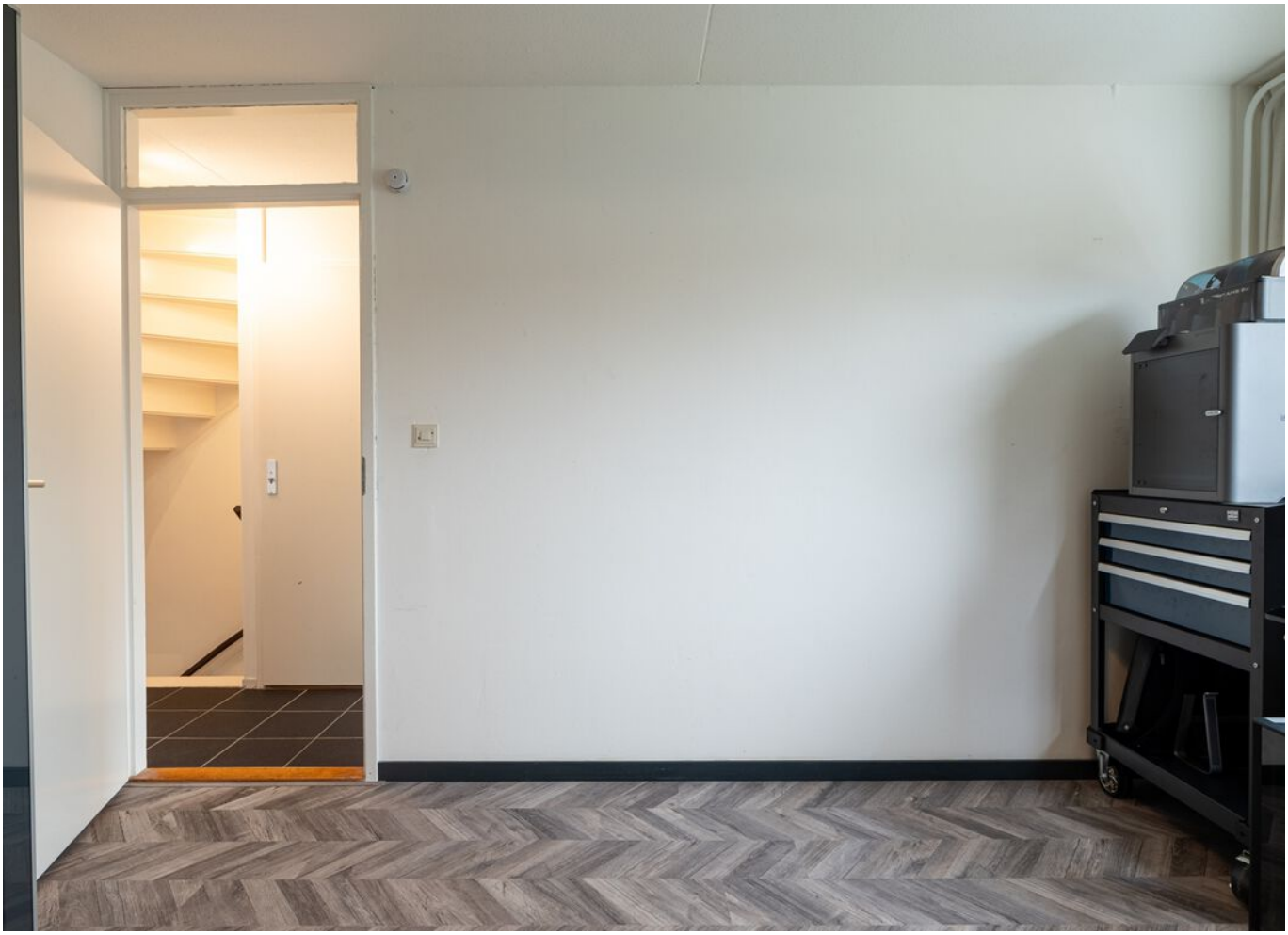


Slapen












voelboek
vol DIEREN

Zolder





Buitenleven







Parkeerterrein





Bijzonderheden

• De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De woning beschikt over dakisolatie en volledig dubbele beglazing (op het wc raam na) in grotendeels kunststofkozijnen.

• Kenmerken van de woning:
- Bouwjaar 1976;
- Energielabel C;
- CV betreft een Remeha uit 2006;
- Meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Voorzien van glasvezel;
- Oplevering in overleg – voorkeur midden februari 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 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.

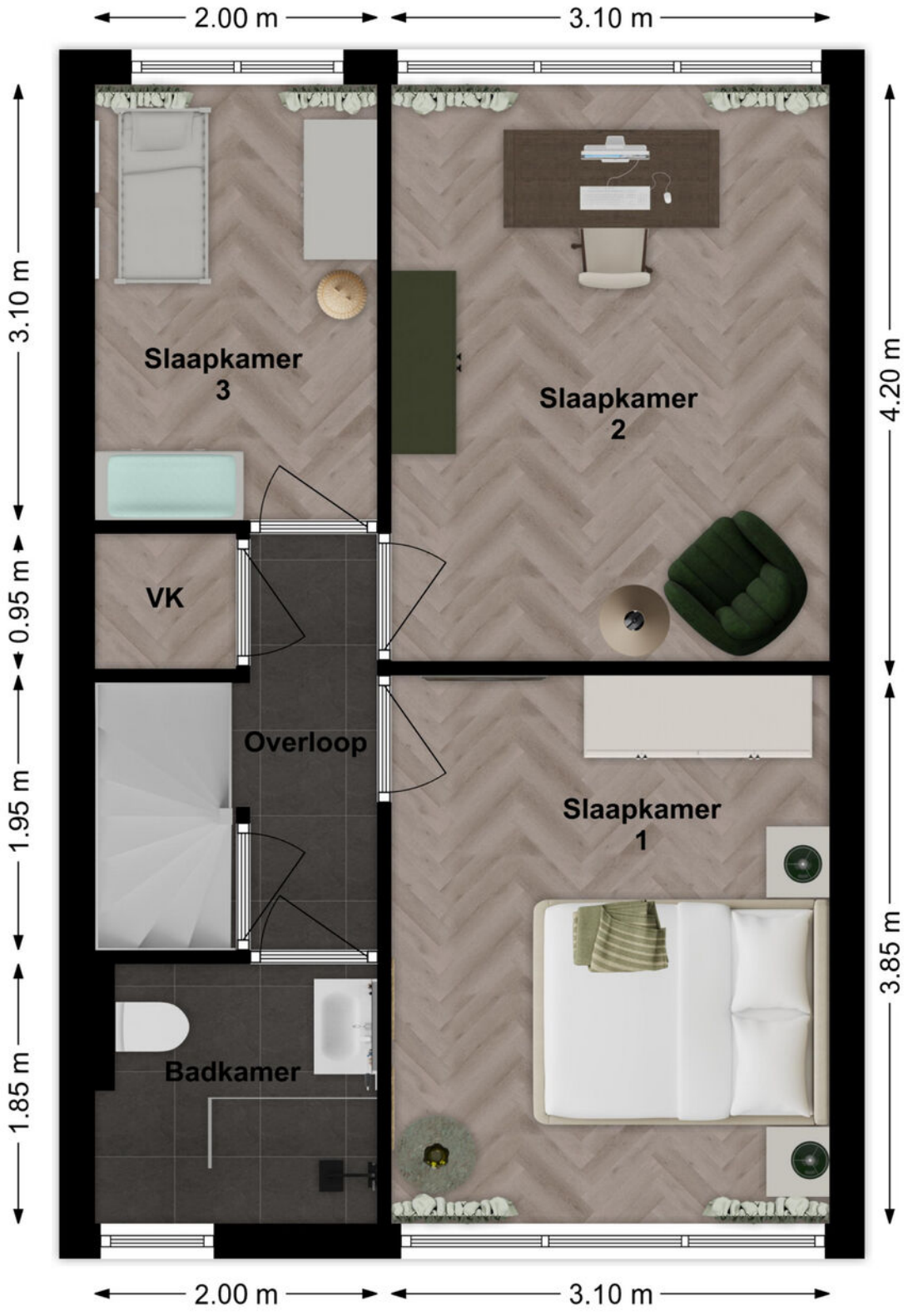
Plattegrond | Begane grond



3D Plattegrond | Begane grond



Plattegrond I Verdieping



3D Plattegrond | Verdieping



Plattegrond I Zolder



3D Plattegrond | Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN
BEHORENDE BIJ

Object Zaagbekstraat 38, 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				✓
Barbecuemeubel		✓		
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:				

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	✓	☐	☐	☐
Bollamp woonkamer + lamp kinderkamer	☐	✓	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	✓	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	✓	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	✓	☐	☐

Zaagbekstraat 38, 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:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	✓
Laadpaal	☐	☐	☐	✓
Waterontharder	☐	☐	☐	✓
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen:

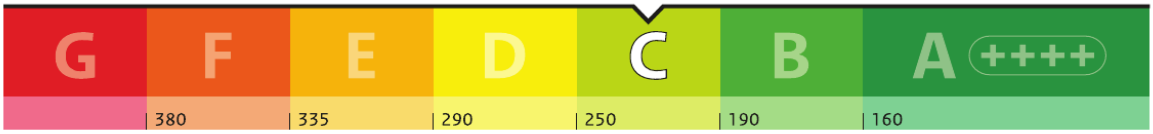
Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
131791291	05-08-2026	22-07-2036

Deze woning heeft energielabel C

203,96 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

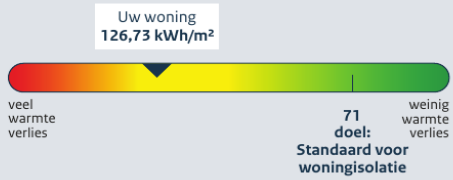
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	+/-

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.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	44,31
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
Zaagbekstraat 38
4251VG Werkendam

Bouwjaar
1976

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
82 m²



Energieadviseur
M.O. Sadighy

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaagbekstraat 38



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Werkendam
Sectie	P
Perceel	1589

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.

kadaster

Zaagbekstraat 38
Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Je woont hier in Werkendam, een gezellig en levendig dorp waar je eigenlijk alles binnen handbereik hebt. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het centrum, met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en speciaalzaken. Ook scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen zijn volop aanwezig. En ben je graag buiten? Dan zit je hier helemaal goed! De prachtige natuur van Nationaal Park De Biesbosch ligt op korte afstand. Een heerlijke omgeving om te wandelen, fietsen, varen of gewoon lekker te genieten van de natuur. Ook Gorinchem is dichtbij en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A27 zijn steden als Breda en Utrecht goed bereikbaar. Kortom: een fijne woonplek waar je rustig woont, alle dagelijkse voorzieningen dichtbij hebt.

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

Zaagbekstraat 38 Werkendam

€ 359.000,- 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 waardebepaling 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

Vastgoed Ned. | funda | NWWI | Register Taxateur

Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena