Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!
www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Knus halfvrijstaand huisje

Langesteeg 3
Werkendam

€ 325.000,- 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?

Knus halfvrijstaand huis op een verrassend centrale locatie in Werkendam, met winkels en voorzieningen om de hoek. De woning beschikt over een lichte woonkamer, keuken, bijkeuken, drie slaapkamers en een recent vernieuwde badkamer. Een sfeervolle basis met volop mogelijkheden voor de handige starter die hier helemaal zijn eigen plek van wil maken.





Woonoppervlakte
76m²

Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte
73m²

Totaal aantal kamers
4

Bouwjaar
1900

CV
Remeha, 2008

Energielabel
E

Isolatievormen
dakisolatie, grotendeels dubbelglas

Langesteeg 3, Werkendam

€ 325.000,- K.K.

Het hele verhaal

Een knus halfvrijstaand huisje op een verrassend centrale plek in Werkendam. Aan de Langesteeg woon je rustig, terwijl je binnen één à twee minuten lopen midden in de winkelstraat staat. En loop je de andere kant op, dan sta je zo op de dijk voor een lekker rondje wandelen. De woning is compact, sfeervol en heeft een fijne basis, maar kan aan de binnenzijde zeker een update gebruiken. Daarmee is dit vooral een leuke kans voor de handige starter die van een huis graag zijn eigen plek maakt. De woonkamer heeft een mooie houten vloer en dankzij de grote raampartij komt er prettig veel daglicht binnen. Boven zijn drie slaapkamers, een nette badkamer en een overloop met toegang tot een stukje bergzolder.

Wonen & koken
De woonkamer is een fijne lichte ruimte met een karaktervolle houten vloer en aansluitend de keuken. De keuken is wat gedateerd, maar functioneel en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en is er extra bergruimte.

Slapen & baden
Op de verdieping zijn drie slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over airconditioning. De badkamer is recent vernieuwd en oogt strak en verzorgd. Hier beschik je over een douche en een wastafelmeubel. Via de overloop is daarnaast een stukje bergzolder bereikbaar, handig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenleven
De achtertuin is besloten en grotendeels bestraat, met volop groen rondom. Achterin staat een berging van circa 1,35 x 3 meter en er is een achterom. Parkeren kan op het parkeerterrein direct naast de woning.

Locatie
Hier woon je verrassend centraal in Werkendam, met de winkelstraat en dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. De bakker, slager, HEMA, fysiotherapeut en diverse andere winkels liggen op loopafstand. Ook supermarkten, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij. Voor een wandeling of fietstocht loop je zo richting de dijk en ook de waterrijke natuur van De Biesbosch ligt vlakbij. Via de A27 zijn Gorinchem, Breda en Utrecht bovendien goed bereikbaar.

Entree







Wonen







Koken





Bijkeuken I Toilet







Overloop I Badkamer





Slapen









Buitenleven











Bijzonderheden

• De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met houtenvloeren en een pannen dakbedekking. De woning beschikt over dakisolatie en dubbele beglazing.

• Kenmerken van de woning:
- Bouwjaar omstreeks 1900;
- Energielabel E;
- CV betreft een Remeha uit 2008;
- Voorzien van airconditioning, glasvezel en vlizotrap.
- Oplevering in overleg

• 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. Ook zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Dit houdt kort gezegd in dat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond en daardoor niet op de hoogte kan zijn van alle eigenschappen of eventuele gebreken van de woning.

• 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.

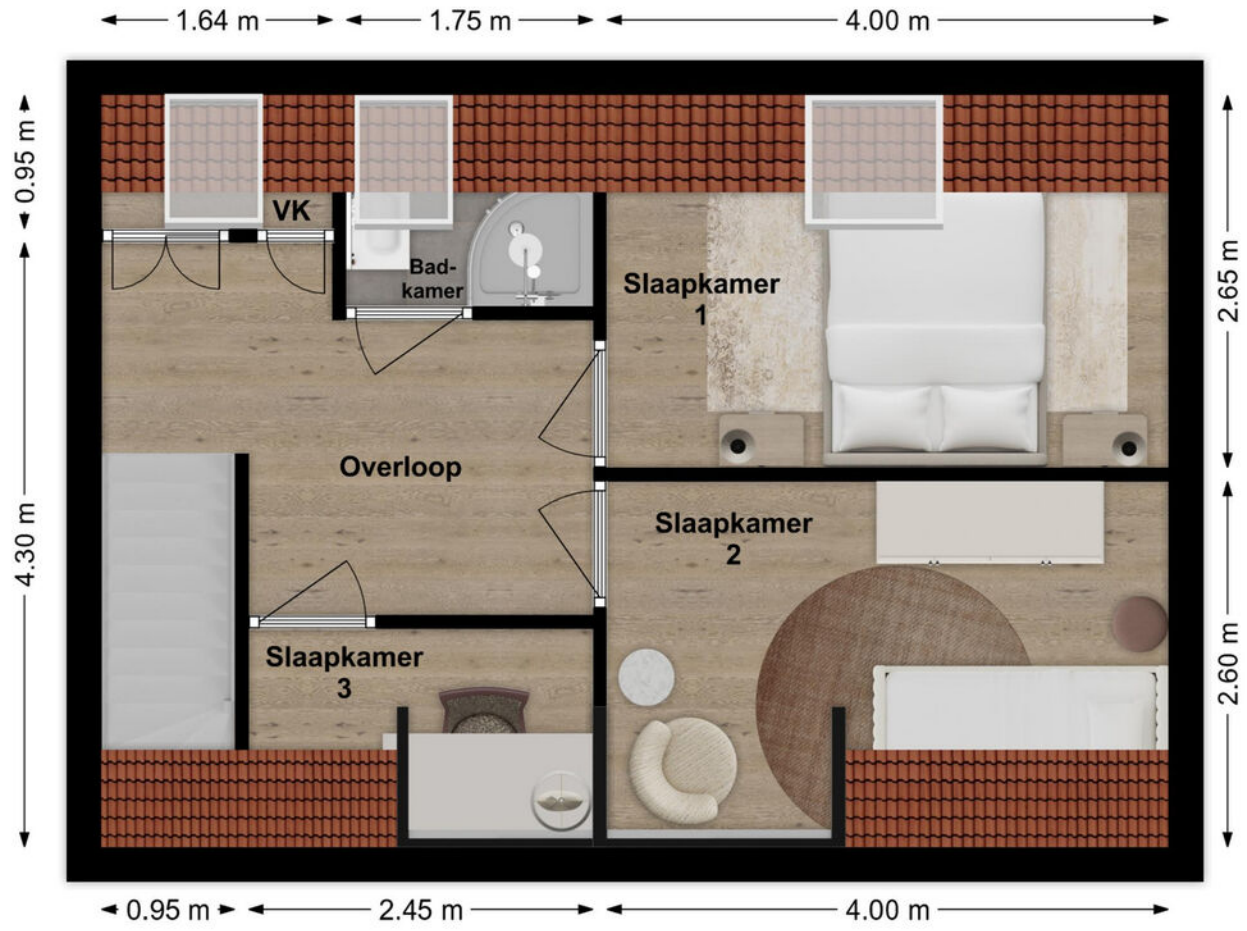
Plattegrond | Begane grond



3D Plattegrond | Begane grond



Plattegrond I Verdieping



3D Plattegrond | Verdieping



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
682208978	16-09-2026	16-09-2036

Deze woning heeft energielabel **E**

329,03 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	−
Daken	−
Vloeren	−
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
232,95 kWh/m²



veel warmte verlies — **210 doel: Standaard voor woningisolatie** — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	71,64
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

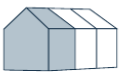
Over deze woning

Adres
Langesteeg 3
4251AN Werkendam

Bouwjaar
1900

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
78 m²

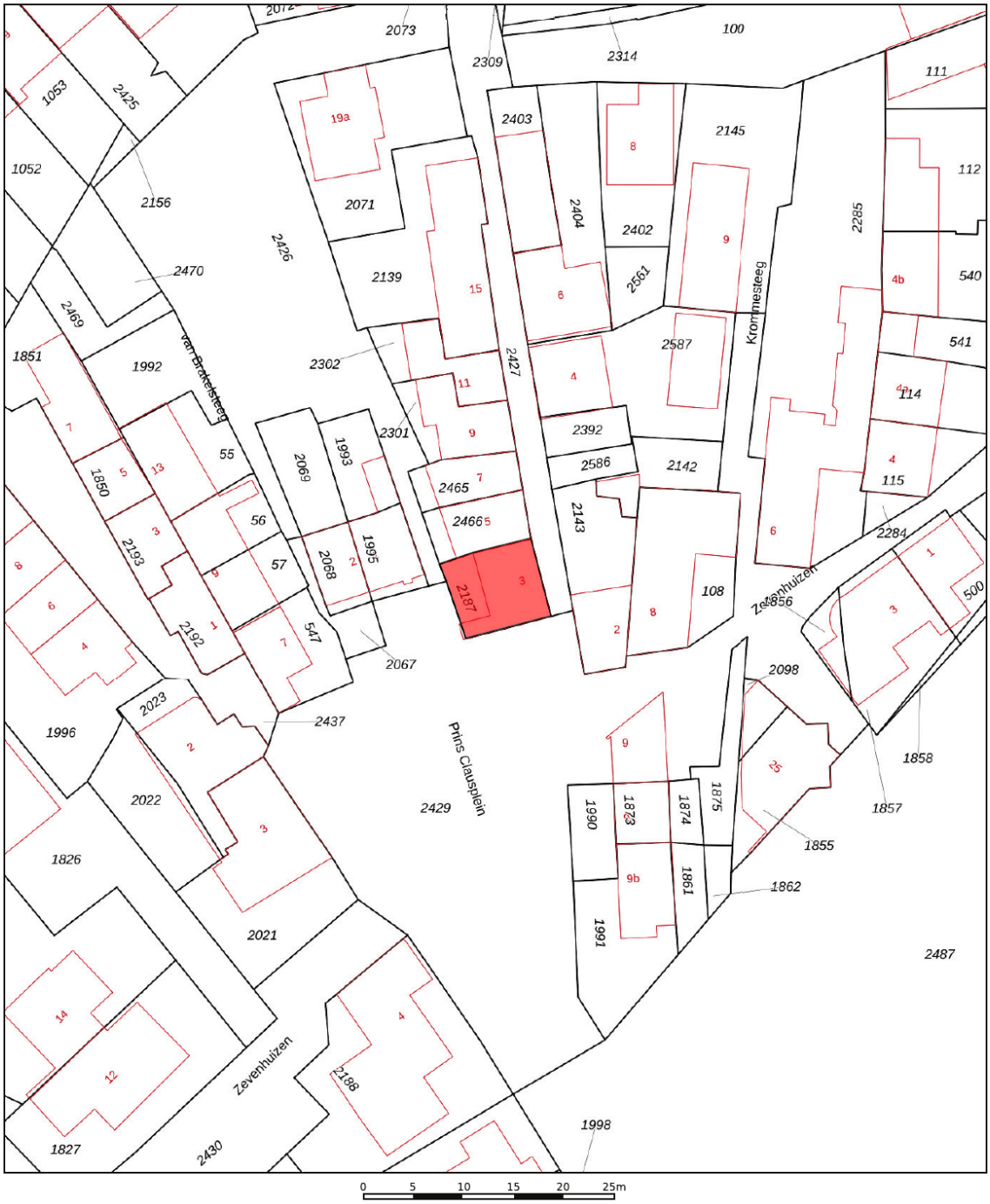


Energieadviseur
J. Boer

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Langesteeg 3



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Werkendam
Sectie	O
Perceel	2187

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 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.

Langesteeg 3
Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Hier woon je verrassend centraal in Werkendam, met de winkelstraat en dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. De bakker, slager, HEMA, fysiotherapeut en diverse andere winkels liggen op loopafstand. Ook supermarkten, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij. Voor een wandeling of fietstocht loop je zo richting de dijk en ook de waterrijke natuur van De Biesbosch ligt vlakbij. Via de A27 zijn Gorinchem, Breda en Utrecht bovendien 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

Langesteeg 3
Werkendam

€ 325.000,- 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