Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

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



Heerlijk, ruim gezinshuis!

Richter 79
Werkendam

€ 450.000,- 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

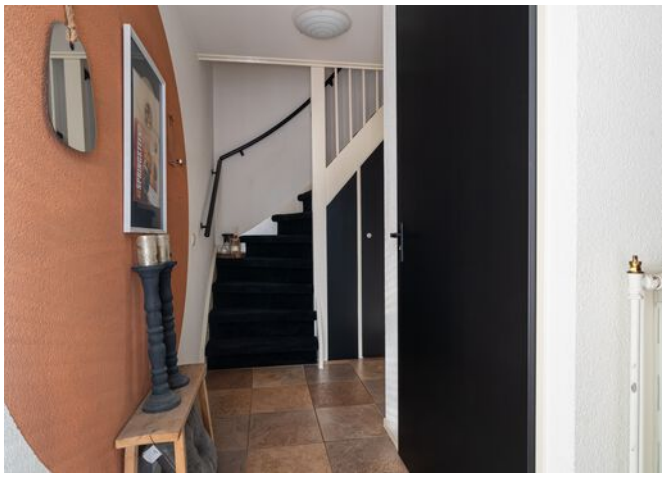




Zie jij jezelf hier al wonen?

Een heerlijk gezinshuis met maar liefst vijf slaapkamers, waar iedereen zijn eigen fijne plekje vindt! Gezellig samen tafelen, lekker op de bank ploffen of genieten van het vakantiegevoel in je eigen mediterrane achtertuin. Keurig onderhouden, energielabel A én volop woonplezier. Hier wil je toch thuiskomen?





Woonoppervlakte
119m²

Aantal slaapkamers
5

Perceeloppervlakte
146m²

Totaal aantal kamers
6

Bouwjaar
2000

CV
Intergas, 2018

Energielabel
A

Isolatievormen
volledig geïsoleerd

Richter 79, Werkendam

€ 450.000,- K.K.

Het hele verhaal

Een heerlijk gezinshuis met verrassend veel ruimte én een tuin om verliefd op te worden! Vijf slaapkamers, een gezellige living, een sfeervolle achtertuin en ook nog eens energielabel A! Deze fijne tussenwoning uit 2000 heeft heel wat in huis. Of je nu een groot gezin hebt, graag thuiswerkt of eindelijk die eigen hobbykamer wilt realiseren, hier kun je alle kanten op. De woning is goed onderhouden, netjes afgewerkt, volledig geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing. Een huis waar je je al snel helemaal thuis voelt! maak dit nog iets gezelliger

Wonen
Een fijne plek om samen te komen, uitgebreid te tafelen of na een drukke dag heerlijk op de bank neer te ploffen. De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een royale eettafel. De open keuken aan de voorzijde zorgt ervoor dat je tijdens het koken gezellig in contact blijft met de rest van het gezin. Aan de achterzijde vind je het aangebouwde portaal met een praktische vaste kast. Ideaal voor alle spullen die je liever niet in het zicht hebt. Vanuit hier stap je zo de heerlijke achtertuin in!

Koken
Terwijl jij de lekkerste gerechten op tafel tovert, kijk je gezellig uit over de straat. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. De keuken is misschien niet meer de jongste, maar kan nog prima een ronde mee! Met voldoende werkruimte en een royale dubbele spoelbak is het hier prettig kokkerellen.

Slapen
Aan slaapkamers geen gebrek! Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een overloop met een handige trapkast. En dan zijn we er nog niet, want op de tweede verdieping wachten nóg twee slaapkamers op je.

De slaapkamer aan de achterzijde is dankzij de grote dakkapel heerlijk ruim en beschikt over ingebouwde kledingkasten en extra bergruimte achter de knieschotten. De kamer aan de voorzijde heeft een dakraam en eveneens extra bergruimte. Een kinderkamer, logeerkamer, thuiswerkplek of misschien wel een eigen walk-in closet? Met vijf slaapkamers is er voor iedereen een fijn plekje!

Techniek & comfort
Ook achter de schermen is er van alles aanwezig. Op de zolderoverloop vind je de cv-ketel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie, de zonneboiler en de airconditioning. Achter het knieschot is bovendien nog extra bergruimte te vinden. En die airco? Die is op warme zomerdagen echt een cadeautje! Dankzij de slimme plaatsing profiteer je ook op de verdieping eronder van de verkoeling.

Baden
De dag fris beginnen met een snelle douche of juist afsluiten met een heerlijk warm bad? Het kan allebei! De badkamer op de eerste verdieping is compleet ingericht met een ligbad met douche, toilet, wastafelmeubel en designradiator. Alles wat je nodig hebt voor een fijn momentje voor jezelf.

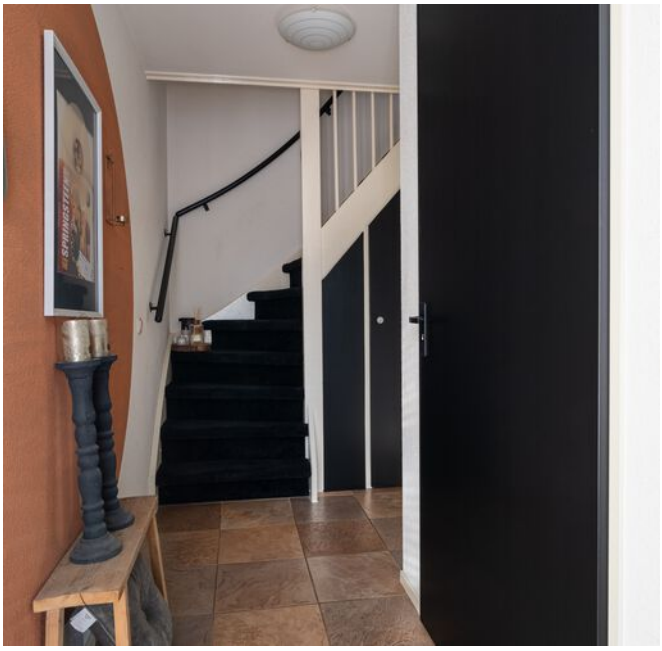
Buitenleven
Wauw, wat een heerlijke tuin! Hier krijg je spontaan een vakantiegevoel. De achtertuin is met veel liefde en oog voor sfeer aangelegd en heeft een heerlijk mediterraan karakter. Veel groen, gezellige plekjes in de zon én schaduw en tegelijkertijd verrassend onderhoudsvriendelijk. Van het eerste kopje koffie in de ochtend tot lange zomeravonden met een goed glas wijn: hier wil je zijn! Achter in de tuin staat een berging van circa 3,71 bij 2,33 meter, deels geïsoleerd en voorzien van elektra. Handig voor de fietsen, het tuingereedschap en alle andere spullen. Via de achterom bereik je gemakkelijk de tuin én loop je zo naar een speelweide. Hoe fijn is dat voor de kinderen?

Locatie
Ook de ligging is absoluut een pluspunt! Je woont hier in een moderne woonwijk van het gezellige Werkendam. Binnen ongeveer drie minuten fietsen sta je al in de winkelstraat, waar je terechtkunt voor je dagelijkse boodschappen en meer. Ben je graag buiten? Dan zit je hier helemaal goed. De waterrijke omgeving en het prachtige Nationaal Park De Biesbosch liggen binnen handbereik. Heerlijk wandelen, fietsen of met een bootje het water op: het vakantiegevoel is nooit ver weg. Ook grotere plaatsen en de Randstad zijn vanuit Werkendam relatief snel bereikbaar.

Kortom: een heerlijk gezinshuis waar ruimte, comfort en gezelligheid samenkomen. Een huis met volop mogelijkheden, een fijne ligging en een achtertuin waar je iedere dag een beetje vakantie kunt vieren. Kom je snel zelf de sfeer proeven?

Hal I Toilet







Koken







Wonen







Slapen













Baden





Zolder











Buitenleven











Omgeving





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een 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 isolerende beglazing. Het energielabel is A. Er is een Intergas cv-ketel uit 2018 en de meterkast heeft 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. Verder is de woning geheel uitgerust met rolluiken en er is glasvezel aanwezig.

- 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



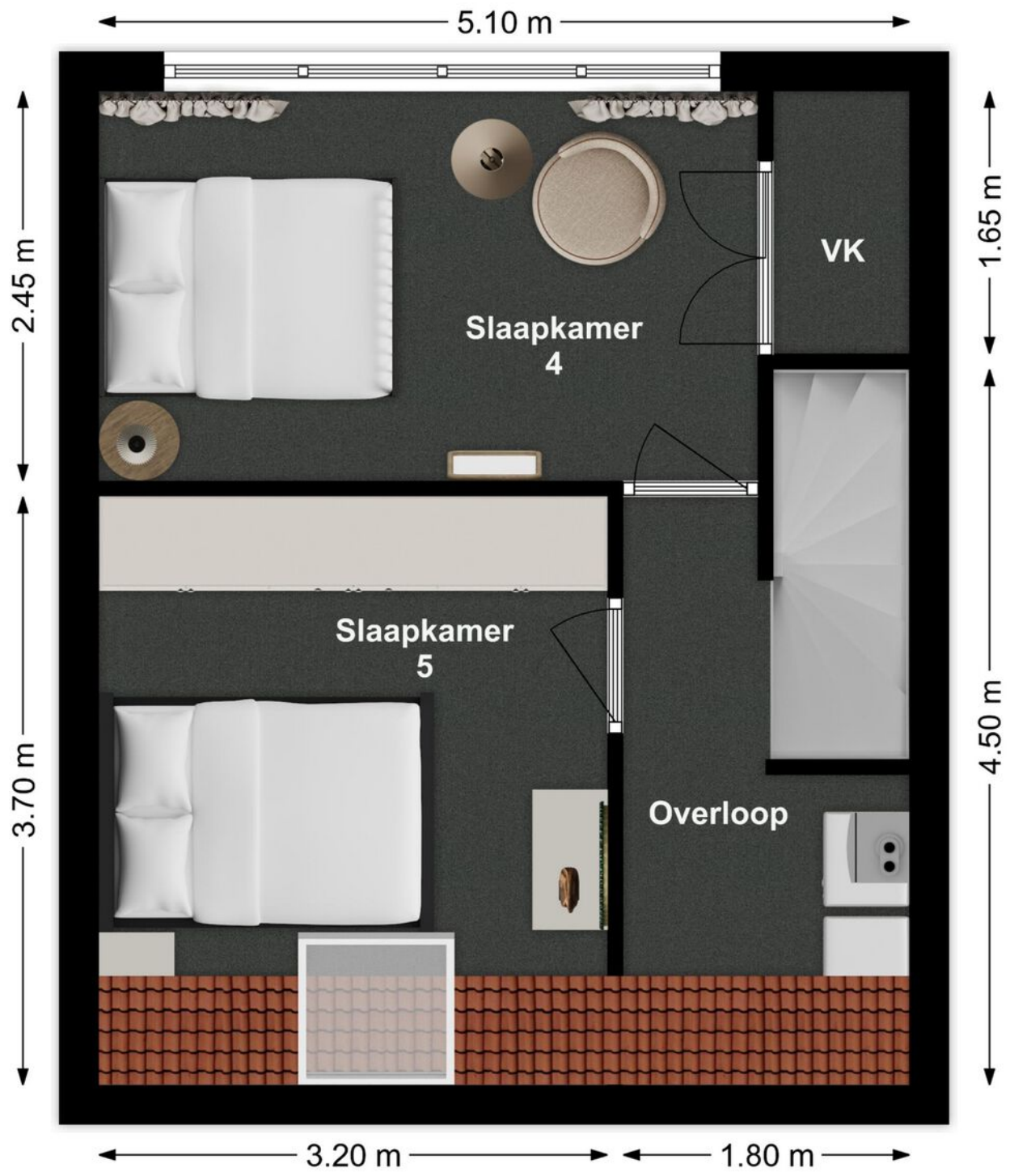
Plattegrond I Verdieping



3D Plattegrond | Verdieping



Plattegrond I Zolder



3D Plattegrond | Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN
BEHORENDE BIJ

Object Jan van Arkelstraat 56, Sleeuwijk

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 met toebehoren (filter + pomp)	✓			
Broeikas				✓
Vlaggenmast	✓			
Zonnepanelen	✓			
Vissen in vijver			✓	
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	✓			
Elektrische zonnescherm achterzijde	✓			
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	☐	✓	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	✓
Boeken/legplanken (kelder)	✓	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	✓	☐	☐	☐

Jan van Arkelstraat 56, Sleeuwijk

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
150327729	14-11-2026	12-11-2036

Deze woning heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) **123,70 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

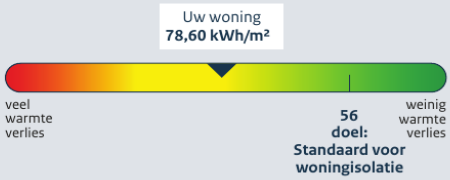
Gevels	+
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
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]	26,88
Aandeel hernieuwbare energie [%]	2,8
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Richter 79
4251DA Werkendam

Bouwjaar
2000

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
120 m²

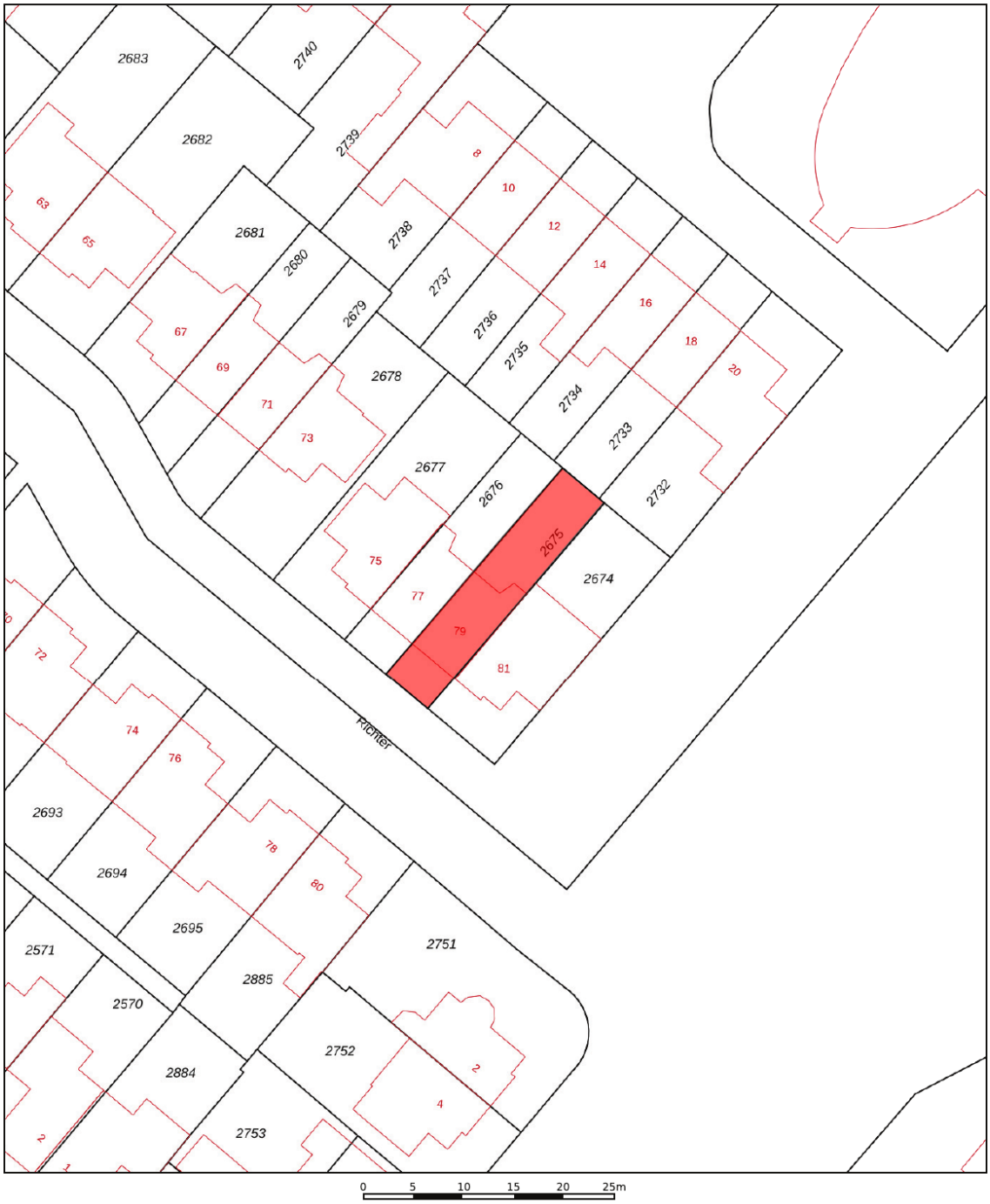


Energieadviseur
R.A.M. Tonen

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Richter 79



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	R
Perceel	2675

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 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.

kadaster

Richter 79
Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De ligging is absoluut een pluspunt! Je woont hier in een moderne woonwijk van het gezellige Werkendam. Binnen ongeveer drie minuten fietsen sta je al in de winkelstraat, waar je terechtkunt voor je dagelijkse boodschappen en meer. Ben je graag buiten? Dan zit je hier helemaal goed. De waterrijke omgeving en het prachtige Nationaal Park De Biesbosch liggen binnen handbereik. Heerlijk wandelen, fietsen of met een bootje het water op: het vakantiegevoel is nooit ver weg. Ook grotere plaatsen en de Randstad zijn vanuit Werkendam relatief snel 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

Richter 79
Werkendam

€ 450.000,- 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 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