



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Luxe bedrijfswoning



Biesboschhaven Zuid 14
Werkendam

€ 750.000,- 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?**

Royale en luxe afgewerkte bedrijfswoning aan de Biesboschhaven in Werkendam, met een prachtig en levendig uitzicht over de haven en het water. De woning biedt onder andere een zeer ruime woonkamer, complete keuken, kantoor, vier slaapkamers, walk-in closet en luxe badkamer. Ook buiten ontbreekt het aan niets, met een royale glazen overkapping, meerdere terrassen en een fraai aangelegde, privacyrijke tuin.



Woonoppervlakte
265m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
710m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
1960



CV
Remeha, 2017



Energielabel
volgt



Isolatievormen
deels muur- en,
vloerisolatie



Biesboschhaven Zuid 14, Werkendam

€ 750.000,- k.k.



Het hele verhaal

Let op: Dit betreft een bedrijfswoning!

Aan de Biesboschhaven in Werkendam staat deze bijzonder ruime en luxe afgewerkte bedrijfswoning op een locatie die simpelweg lastig te vergelijken is met andere woningen. Vanuit de woning kijk je rechtstreeks uit over de haven en de bedrijvigheid op het water. Een levendig decor dat iedere dag anders is. Achter de woning ligt bovendien een verrassend grote, compleet ingerichte buitenruimte. Met een glazen overkapping, een jacuzzi/zwembad met jetstream en volop privacy is hier een buitenruimte ontstaan die meer weg heeft van een resort dan van een gewone achtertuin. Binnen is de woning al net zo royaal: een grote woonkamer, ruime keuken, kantoor, vier slaapkamers, een walk-in closet en een luxe badkamer.

Wonen en koken

Via de eigen oprit met laadpaal en de fraaie plataanbomen aan de voorzijde kom je bij deze royale woning. Eenmaal binnen vallen direct de ruimte en de strakke afwerking op met verlaagde plafonds met geïntegreerde ledverlichting. De ruime hal beschikt over een grote garderobe en geeft toegang tot de woonkamer, keuken, het moderne toilet en de separate kantoorruimte. De woonkamer is bijzonder ruim en biedt volop plek voor verschillende zit- en leefgedeelten, met als blikvanger de cinewall met sfeerhaard en airconditioning. De tijdloze keuken, die is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap in de schouw, combi-oven, vaatwasser en volop kastruimte. Daarnaast is er een groot los werkeiland met een royaal werkblad en veel lades. De Amerikaanse koelkast en wijnklimaatkast zijn ter overname. Op de begane grond is op de plaatsen waar natuursteen ligt bovendien vloerverwarming aanwezig.

Slapen en baden

Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waardoor er volop ruimte is voor een gezin, logees of bijvoorbeeld een combinatie van slapen en werken. De master bedroom is royaal opgezet en beschikt over een sierhaard, airco en veel kastruimte. Ook één van de andere slaapkamers is voorzien van vaste kastruimte. De overloop is meer dan alleen een verkeersruimte. Hier bevindt zich een indrukwekkende walk-in closet met maatwerkkasten en een centraal meubeleiland. Daarnaast is er op deze verdieping een separate wasruimte. De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een hoekbad, ruime inloofdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel.



Buitenleven

En dan de tuin. Die is bij deze bedrijfswoning bijna een verhaal op zichzelf. Direct achter de woning bevindt zich een royale lamellenoverkapping met glazen schuifwanden. Hierdoor kun je hier bij verschillende weersomstandigheden buiten zitten en de tuin bij de leefruimte betrekken. Verderop staat een grote overkapping met rieten kap, waaronder een compleet aangelegde jacuzzi/zwembadcombinatie is gerealiseerd. Het bad is circa 1,40 meter diep, waarvan een halve meter ingegraven, en beschikt over een jetstream. Ideaal voor ontspanning én om daadwerkelijk wat baantjes te trekken. De tuin is grotendeels voorzien van onderhoudsvriendelijk kunstgras en is aangekleed met volwassen beplanting, palmbomen, sierbomen en verschillende zitplekken. Daarnaast is er een vrijstaande berging aanwezig. De combinatie van de rieten overkapping, het groen, de jacuzzi/zwembad, de glazen overkapping en de verschillende terrassen geeft de tuin een bijna vakantieachtige sfeer.

Locatie

Biesboschhaven Zuid in Werkendam. Een locatie voor mensen die iets anders zoeken dan een woning aan een gewone woonstraat. Hier woon je letterlijk midden tussen het water, de haven en de bedrijvigheid van Werkendam. Vanuit de woning kijk je uit over de haven en het water, met binnenvaartschepen en de dagelijkse bedrijvigheid als voortdurend veranderend uitzicht. Een panorama dat je bij een reguliere woning simpelweg niet tegenkomt. Werkendam zelf beschikt over diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sport en horeca. Tegelijkertijd zijn de grotere steden en belangrijke uitvalswegen vanuit Werkendam goed bereikbaar.

Potentie binnen het huidige bestemmingsplan

De locatie biedt binnen het huidige bestemmingsplan meer mogelijkheden dan alleen het gebruik als bedrijfswoning. De bestemming Bedrijventerrein maakt bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 t/m 3.2 mogelijk, waarbij een kantoor als onderdeel van het bedrijf kan worden gerealiseerd. Een zelfstandige reguliere woning, zelfstandig kantoor of horecabedrijf is binnen de huidige bestemming niet toegestaan. Voor verdere informatie zie het bestemmingsplan.





Hal | Toilet





Wonen



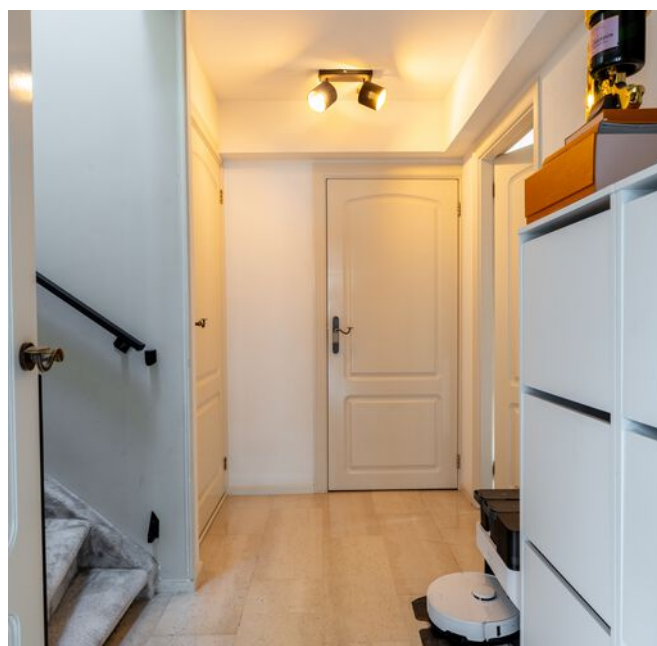
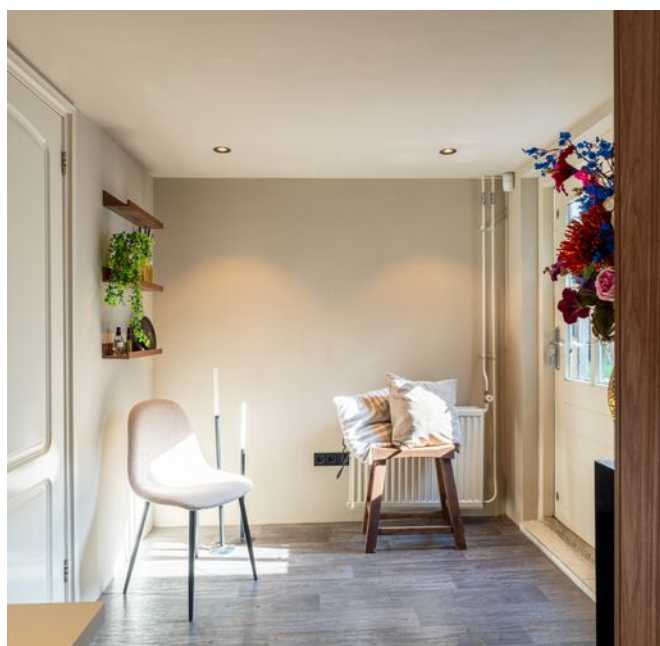




Koken









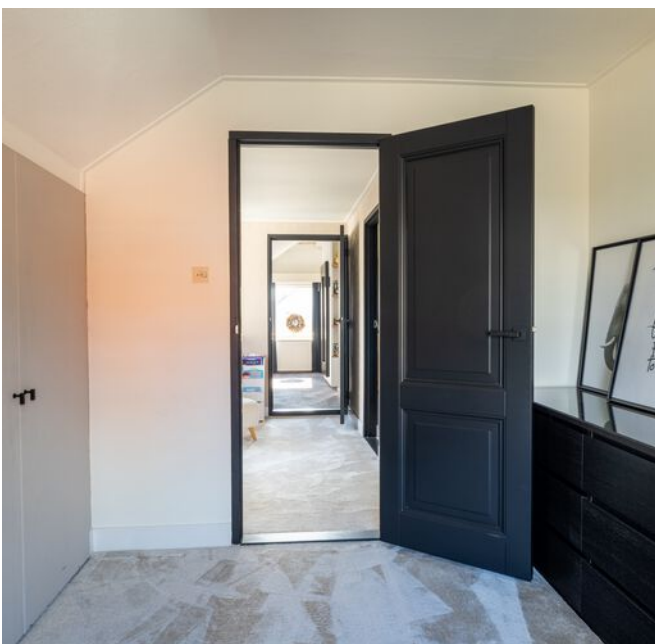
Dressing Room





Slapen





















Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met betonnen begane grond vloer en een houten verdiepingsvloer met een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning heeft deels gevel- en muurisolatie en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. De laatste jaren is er veel vernieuwd en alles is goed onderhouden.
- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar 1960;
 - CV ketel betreft een Remeha uit 2017;
 - Vloerverwarming op de plaatsen waar natuursteen ligt;
 - Voorzien van Airco, rolluiken en zonnewering;
 - Gewenste oplevering zo snel mogelijk.
- Aan de voorzijde van de woning ligt een strook huurgrond van de gemeente. De huidige eigenaar heeft een huur overeenkomst met de gemeente en betaalt hier €50,- per jaar voor. Het verzoek is neergelegd bij de gemeente Altena hoe ze dit in vervolg nieuwe eigenaar willen. Wij verkopende partij zijn nog in afwachting van de gemeente, voor ontwikkelingen zie dataroom eerlijk bieden.
- 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 bestemmingsplan, 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 | Verdieping





3D Plattegrond | Verdieping





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Biesboschhaven Zuid 14, 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:	☐	☐	☐	☐

Biesboschhaven Zuid 14, Werkendam



Lijst van zaken

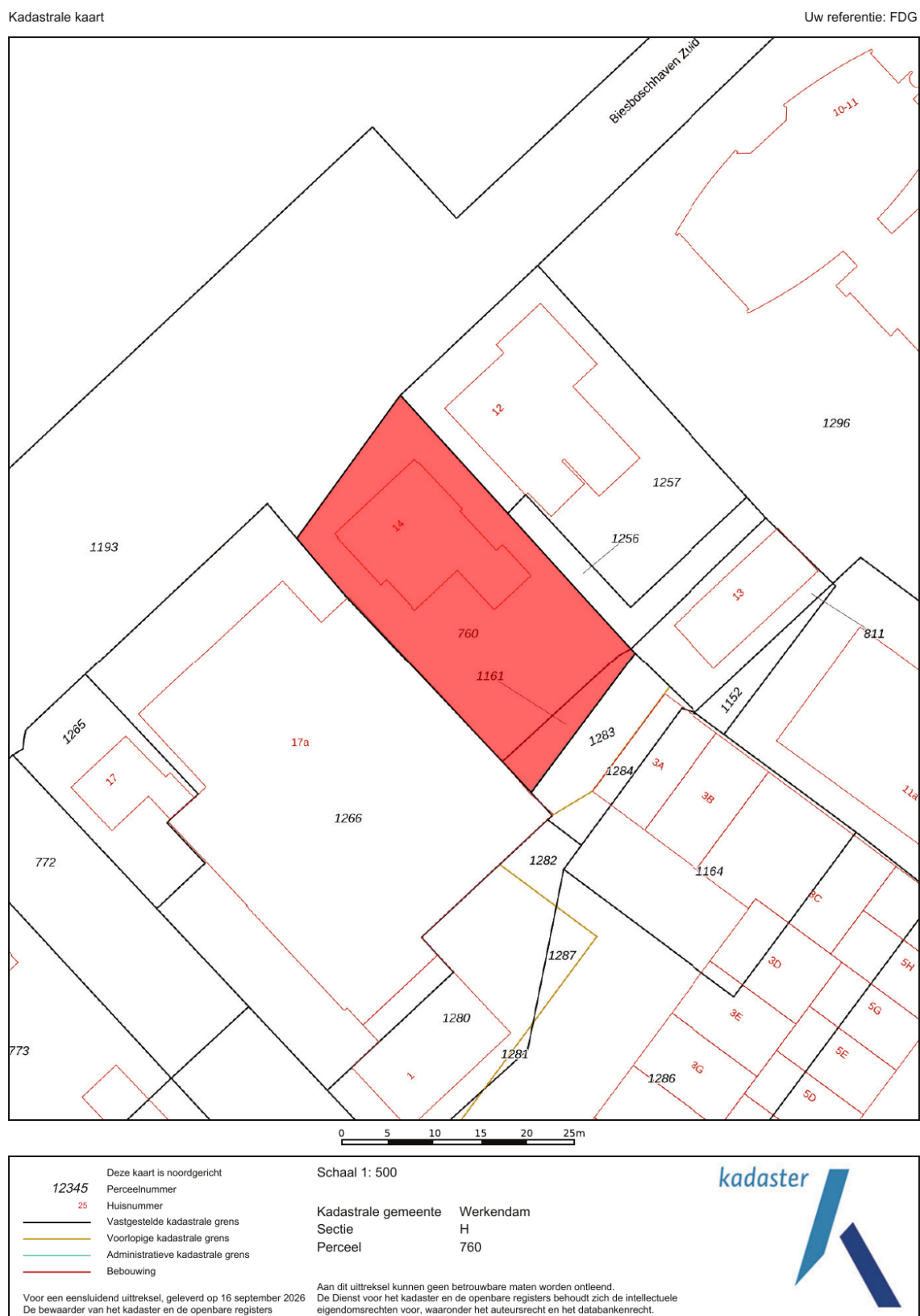
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Sierhaard	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☐	☐	☒	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Wijnkoeler (werkt niet altijd naar behoren)	☐	☐	☒	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Biesboschhaven Zuid 14, Werkendam



Lijst van zaken

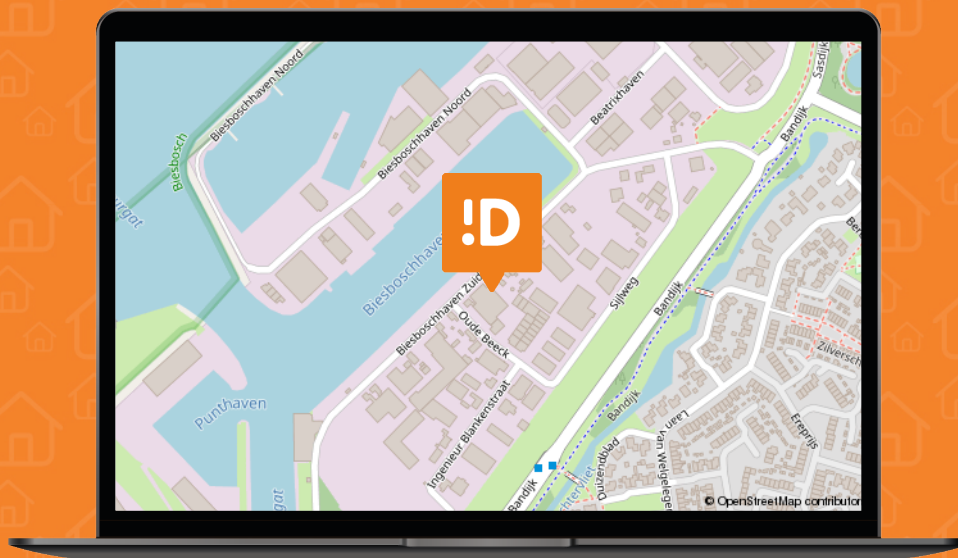
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☒	☐	☐	☐
Speeltoestel + trampoline	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				





Biesboschhaven Zuid 14

Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Biesboschhaven Zuid in Werkendam. Een locatie voor mensen die iets anders zoeken dan een woning aan een gewone woonstraat. Hier woon je letterlijk midden tussen het water, de haven en de bedrijvigheid van Werkendam. Vanuit de woning kijk je uit over de haven en het water, met binnenvaartschepen en de dagelijkse bedrijvigheid als voortdurend veranderend uitzicht. Een panorama dat je bij een reguliere woning simpelweg niet tegenkomt.

Werkendam zelf beschikt over diverse voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sport en horeca. Tegelijkertijd zijn de grotere steden en belangrijke uitvalswegen vanuit Werkendam 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



**Biesboschhaven Zuid 14
Werkendam**

€ 750.000,- V.O.N.



**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



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