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



Karaktervolle woning

Havenstraat 10
Werkendam

€ 349.000,- 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 vleugje nostalgie, volop charme en gezelligheid om de hoek! Aan de Havenstraat 10 in Werkendam vind je deze sfeervolle tussenwoning met drie slaapkamers, authentieke details en een heerlijke tuin op het zuidoosten. Rustig wonen én de gezellige winkelstraat op loopafstand: hier voel je je meteen thuis!





Woonoppervlakte
82m²

Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte
161m²

Totaal aantal kamers
4

Bouwjaar
1923

CV
Remeha, 2020

Energielabel
C

Isolatievormen
dakisolatie, spouwmuur, dubbelglas

Havenstraat 10, Werkendam

€ 349.000,- K.K.

Het hele verhaal

Karakter voor tien, gezelligheid om de hoek én een vleugje nostalgie.
Dat klinkt toch als een heerlijke combinatie? Je vindt het allemaal aan de Havenstraat 10 in Werkendam! Deze charmante, uitgebouwde tussenwoning uit 1923 heeft alles in huis voor wie houdt van een woning met een eigen verhaal. Denk aan authentieke details, een fijne indeling, drie slaapkamers en een heerlijk ruime achtertuin op het zuidoosten. Tel daar de fijne ligging bij op en je hebt een plek waar je spontaan blij van wordt! Hier woon je heerlijk rustig aan een plantsoentje, terwijl de gezellige winkelstraat op slechts drie minuten wandelen ligt. Even een boodschap doen, een terrasje pakken of lekker uit eten? Je hebt het allemaal binnen handbereik! En ook binnenshuis zit je goed. De woning is netjes afgewerkt, grotendeels geïsoleerd en voorzien van airconditioning, een recente cv-ketel en energielabel C. Een fijne combinatie van karakter en comfort dus! Of je nu op zoek bent naar je eerste eigen stekje of gewoon een gezellig huis op een leuke plek, deze woning biedt een heerlijke basis om jouw woonavontuur te beginnen.

Nieuwsgierig geworden? Loop gezellig mee, dan laten we je zien waarom dit huis zomaar eens jouw nieuwe thuis kan worden!

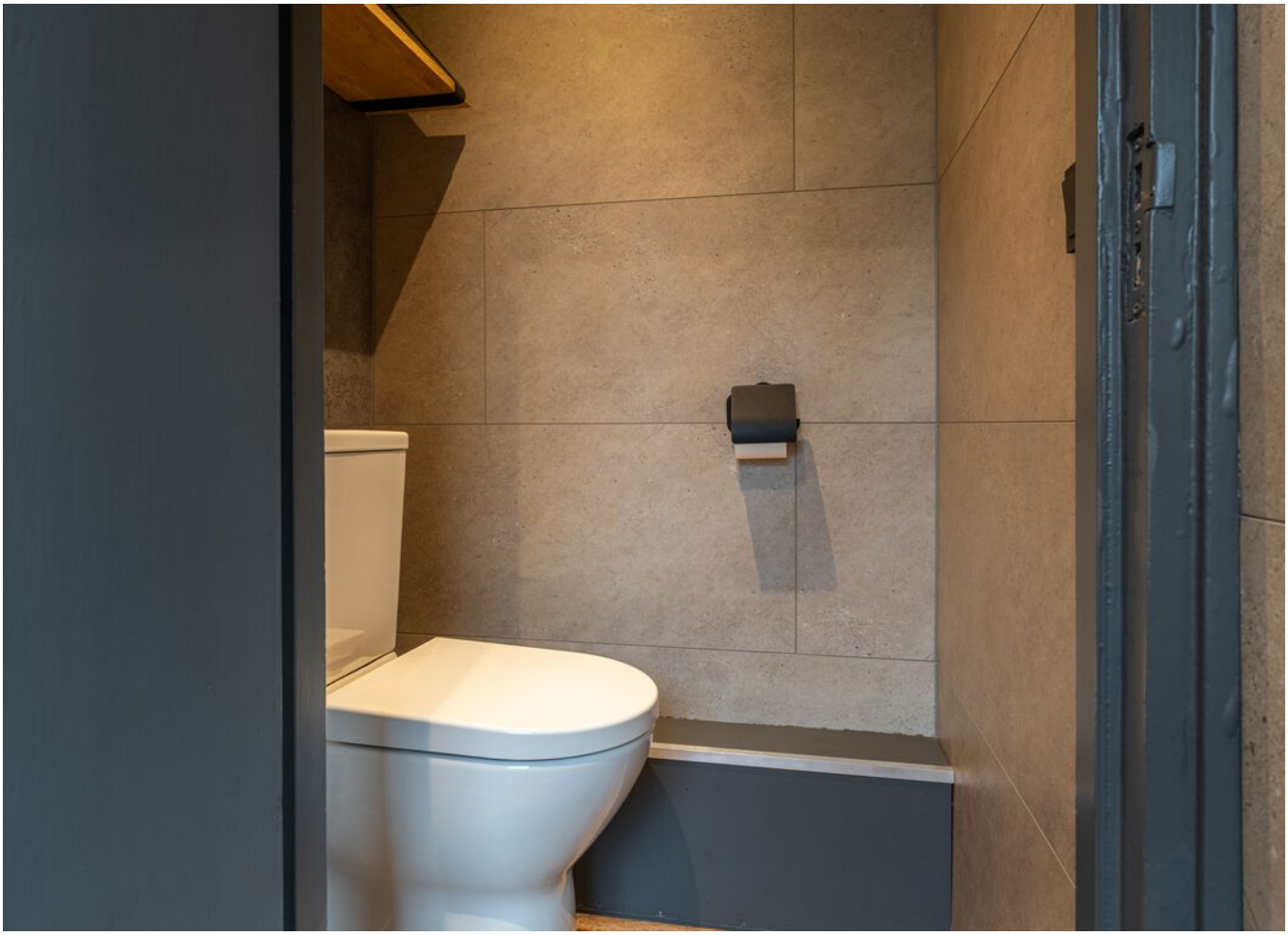
Wonen & Koken
Zodra je de voordeur achter je dichttrekt, proef je de charme van dit huis. Via de hal, waar je ook toegang hebt tot de handige kelderkast, wandel je de woonkamer binnen. En daar springen meteen twee echte sfeermakers in het oog: de klassieke ingebouwde vitrinekasten. Perfect voor je mooiste servies, favoriete boeken of die verzameling waar je stiekem best trots op bent. Ze geven de woonkamer nét dat beetje extra karakter. Geen dertien-in-een-dozijnwoning dus, maar een plek met een verhaal! Aan de achterzijde van de woning vind je de open keuken. Een fijne plek waar koken en gezelligheid moeiteloos samenkomen. Dankzij de lichtkoepel valt er extra daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige sfeer. Of je nu uitgebreid staat te koken, snel een ontbijtje klaarmaakt of bij de koffie nog één koekje neemt (vooruit, twee mag ook), hier doe je het met plezier. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Alle ingrediënten zijn dus aanwezig om de lekkerste gerechten op tafel te zetten. En na afloop? Dan mag de vaatwasser het werk doen! Via het aansluitende portaaltje bereik je de achtertuin. Ook het toilet en de badkamer zijn vanuit hier toegankelijk. Een praktische indeling, want een huis mag dan vol karakter zitten, een beetje gemak is natuurlijk ook wel zo prettig.

Slapen & Baden
Een verdieping hoger is er alle ruimte om heerlijk weg te dromen. Hier vind je drie slaapkamers die je helemaal naar eigen wens kunt indelen. Een fijne hoofdslaapkamer, een gezellige kinderkamer, een rustige thuiswerkplek of misschien wel die langverwachte inloopkast? Met drie kamers kun je alle kanten op! Ook aan opbergruimte is gedacht. Eén slaapkamer beschikt over een vaste kast en een andere heeft zelfs een vaste kast én een kastenwand. Ideaal voor kleding, beddengoed en al die spullen die toch ergens een plekje moeten krijgen.
Op de overloop zorgt de airconditioning voor extra comfort. Bovendien vind je op deze verdieping een recent vernieuwde toiletruimte met fontein. Wel zo handig, zeker wanneer je 's nachts liever niet de trap af gaat! En dan is er nog de bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap vanaf de overloop. Dé plek voor koffers, kerstversiering en alles waarvan je denkt: dat bewaren we nog maar even. Je weet immers nooit wanneer het weer van pas komt!
Voor een ontspannen begin of einde van de dag kun je terecht in de badkamer op de begane grond. Deze is eveneens recent aangepakt en ingericht met een ligbad met douche, een wastafelmeubel en vaste kasten. Even snel opfrissen of juist lekker uitgebreid in bad? Het kan allebei. En omdat de was zichzelf helaas nog altijd niet doet, is er in een van de kasten ook ruimte voor de wasmachine en droger. Lekker praktisch!

Buitenleven
Ook buiten heeft deze woning genoeg leuks te bieden! De achtertuin ligt op het zuidoosten en is een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Begin de dag met een kop koffie in de frisse buitenlucht, zoek een lekker plekje in de zon of geniet na een drukke dag van een momentje voor jezelf. Even helemaal niets moeten, dat klinkt toch heerlijk? Achter in de tuin staat een praktische berging van circa 3,26 x 2,77 meter, voorzien van elektra. Ideaal voor de fietsen, het tuingereedschap en alles wat je liever niet in huis bewaart. Aansluitend vind je een overkapping van circa 2,45 x 2,77 meter. Een heerlijk beschut plekje waar je een gezellige zithoek van kunt maken. Met wat sfeerverlichting, fijne stoelen en een paar gezellige planten creëer je hier zomaar je favoriete buitenplek. En als het 's avonds wat afkoelt? Dan blijf je gewoon nog even zitten!

Hal I Toilet





Wonen









Koken







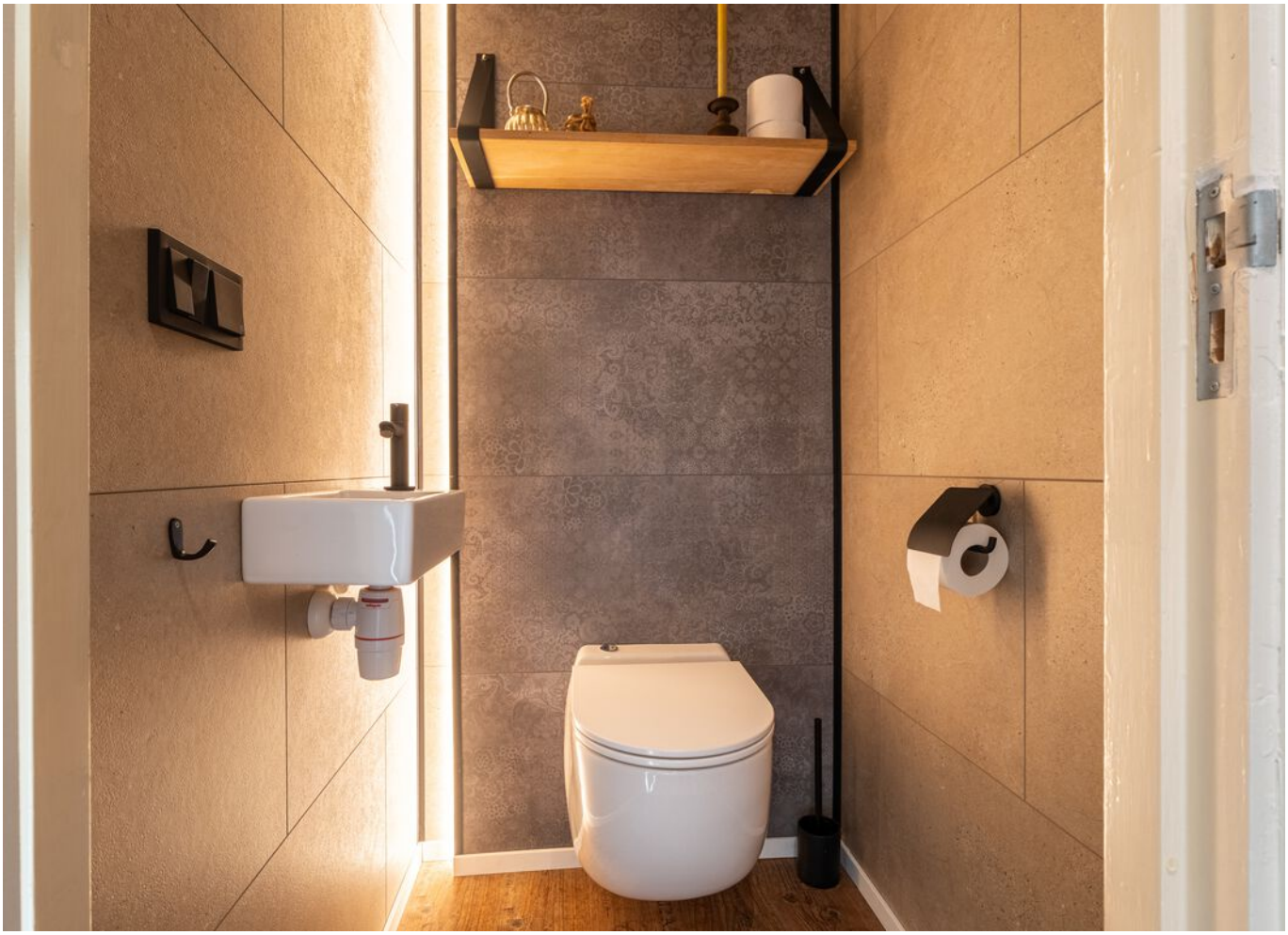
Baden





Overloop I Toilet





Slapen











Buitenleven









Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met deels beton en deels houten vloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het dak en de gevel zijn geïsoleerd en de woning is al voorzien van isolerende beglazing. De cv-ketel betreft een Remeha uit 2020 en de meterkast heeft 12 groepen en 2 aardlekschakelaars. Verder is de woning deels voorzien van rolluiken en er is glasvezel aanwezig.

- Gewenste oplevering februari – maart 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.

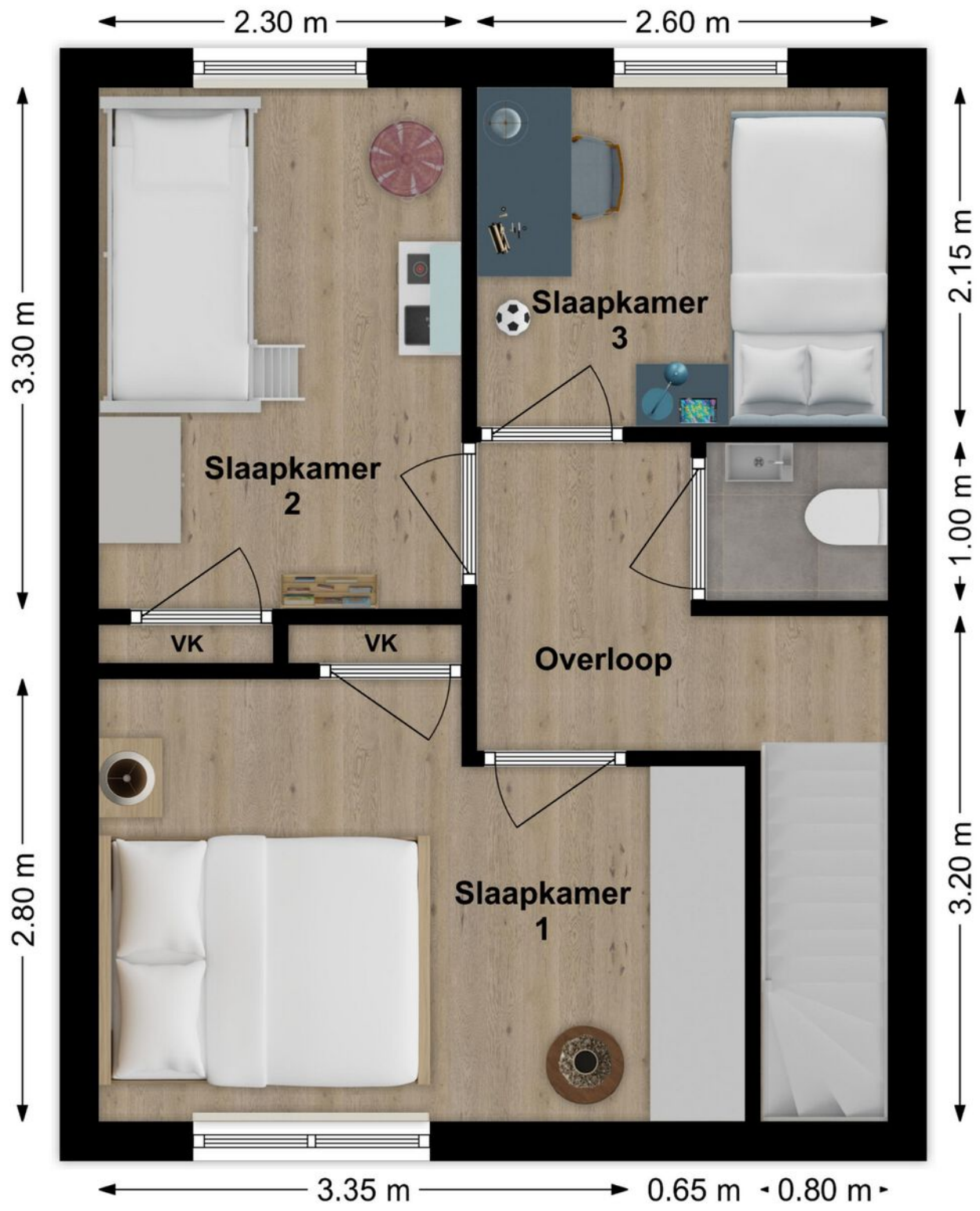
Plattegrond | Begane grond



3D Plattegrond | Begane grond



Plattegrond I Verdieping



3D Plattegrond | Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Havenstraat 10, 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:				✓
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:				

Havenstraat 10, 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:	☐	☐	☐	☐
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	✓	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	✓	☐	☐

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:

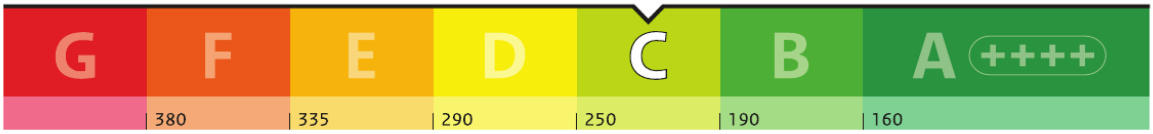
Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
896020034	28-10-2026	28-10-2036

Deze woning heeft energielabel C

244,06 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	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]	53,18
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
Havenstraat 10
4251BB Werkendam

Bouwjaar
1923

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
84 m²

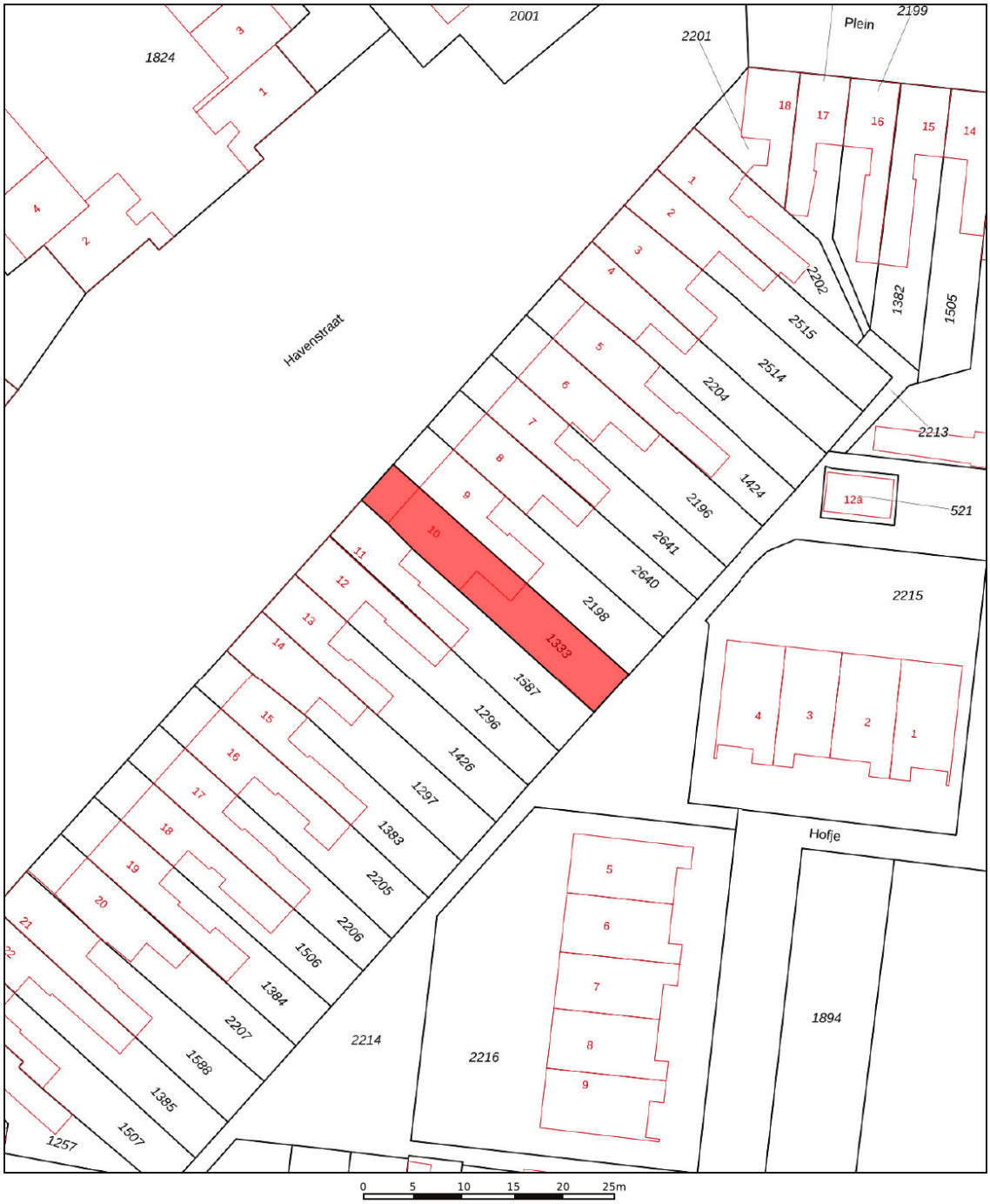


Energieadviseur
R.A.M. Tonen

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



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	1333

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2025
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

Havenstraat 10
Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

En dan de locatie, want ook die verdient absoluut een compliment. De Havenstraat ligt in een rustige straat aan een plantsoentje, midden in het gezellige Werkendam. Binnen ongeveer drie minuten wandel je naar de winkelstraat, waar je terechtkunt voor je dagelijkse boodschappen, leuke winkels en gezellige eetgelegenheden. Een vers broodje halen op zaterdagochtend of spontaan ergens aanschuiven voor een lunch? Dat is hier wel heel gemakkelijk! Ben je liever in de natuur te vinden? Dan zit je in Werkendam ook helemaal goed. Het prachtige Nationaal Park De Biesbosch ligt in de omgeving en nodigt uit tot heerlijke wandelingen, fietstochten en avonturen op het water. Even eropuit en genieten van al het groen en water om je heen. En wil je wat verder weg? Het gezellige centrum van Gorinchem ligt op ongeveer een kwartier rijden.

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

Havenstraat 10
Werkendam

€ 349.000,- 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