

Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!

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

Prachtige villa aan het water!

'T Eiland 1
Werkendam

€ 895.000,- 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?

Wonen op een unieke plek in het historische hart van Werkendam, omringd door water en met bijna 1.000 m² eigen grond! Deze robuuste, vrijstaande villa combineert volop leefruimte, een levensloopbestendige indeling, energielabel A en de kwaliteit van een woning gebouwd door een goede aannemer – en dat alles op een bijzondere locatie waar rust, historie en voorzieningen samenkomen.





Woonoppervlakte
206m²

Aantal slaapkamers
6

Perceeloppervlakte
941m²

Totaal aantal kamers
7

Bouwjaar
1994

CV
Remeha

Energielabel
A

Isolatievormen
volledig geïsoleerd

'T Eiland 1, Werkendam

€ 895.000,- K.K.

Het hele verhaal

Een villa met karakter, ruimte en een verhaal!
Midden in de oude kern van Werkendam, op een schitterende locatie met rondom water, staat deze robuuste vrijstaande woning op een royaal perceel van bijna 1.000 m². Een bijzondere plek waar je geniet van rust, ruimte en een prachtig uitzicht over het water, terwijl winkels, scholen, kerken en andere dagelijkse voorzieningen zich op loopafstand bevinden. Alle woonvertrekken zijn op het zuiden gelegen, waardoor je optimaal profiteert van een heerlijke lichtinval en een zonnige ligging. Ondanks het open karakter en de weidse uitzichten biedt de woning bovendien verrassend veel privacy. De woning is uitstekend onderhouden, gebouwd door een goede aannemer en praktisch ingedeeld. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, maar liefst vijf slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping, een extra zolderruimte en een volledig geïsoleerde garage biedt deze villa volop mogelijkheden. Tel daar het energielabel A, de zonnige terrassen, de privacy en de bijzondere ligging bij op en je hebt een woning die op meerdere fronten indruk maakt!

Wonen:
Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in een royale ontvangsthal met garderobenis. Vanuit de hal zijn de woonkamer, het toilet, de slaapkamer en de trapopgang naar de verdieping bereikbaar. De entree vormt daarmee een praktische en prettige verbinding tussen de verschillende vertrekken. Het toilet is voorzien van een zwevend closet en een fontein. De meterkast beschikt over 7 groepen en aardlekschakelaars. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele raampartijen. Op zonnige dagen profiteer je optimaal van de natuurlijke lichtinval en kun je genieten van de bijzondere ligging van de woning. De gezellige houtkachel zorgt tijdens de koudere maanden voor extra sfeer en warmte. Een fijne plek om samen te komen, uitgebreid te tafelen of na een drukke dag lekker te ontspannen.

Koken:
Een royale woonkeuken waar je alle ruimte hebt om te koken, te tafelen en gezellig samen te zijn! De keuken is ingericht met een hoekopstelling en vaste kastenwanden, die zorgen voor volop werk- en bergruimte. De keuken beschikt over een 4-pits gaskookplaat, schouw, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. De ramen zijn voorzien van solarscreens, wat op zonnige dagen extra comfort biedt. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Een fijne extra ruimte die bovendien de verbinding vormt tussen de keuken en de volledig geïsoleerde garage. Praktisch, comfortabel en helemaal gericht op het dagelijks gemak!

Slapen en baden op de begane grond:
Comfortabel wonen, nu én in de toekomst! Deze villa is levensloopbestendig dankzij de royale slaapkamer en badkamer en suite op de begane grond. Daarmee is gelijkvloers wonen mogelijk en hoef je voor de belangrijkste dagelijkse woonfuncties niet afhankelijk te zijn van de verdieping. Een groot pluspunt voor wie vooruit wil denken en langdurig comfortabel wil blijven wonen. De slaapkamer biedt volop ruimte en vormt een fijne plek om je terug te trekke en is aan de zuidzijde voorzien van solarscreens. De badkamer is in 2024 gerealiseerd en modern uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een bijpassende spiegel, vaste kastruimte en een designradiator. Een complete en verzorgde badkamer die aansluit bij het comfort van deze tijd.

Slapen en baden op de verdieping:
Ruimte genoeg voor het hele gezin, logees, thuiswerken én hobby's! Op de verdieping bevinden zich maar liefst vijf ruime slaapkamers. Daarmee beschikt de woning over een bijzonder royale slaapverdieping met volop mogelijkheden om de kamers naar eigen wens in te richten. De slaapkamers aan de zuidzijde zijn voorzien van solarscreens. De slaapkamer aan de zijkant heeft een extra dakraam, een vaste kast en toegang tot de loggia. Daarnaast is er een tussenportaal dat uitstekend dienst kan doen als walk-incloset. Een praktische extra die de verdieping nog veelzijdiger maakt. Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Hiermee zijn alle dagelijkse voorzieningen voor het hele gezin binnen handbereik. Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar de zolderetage. Deze ruimte is uitstekend geschikt als hobbykamer, werkkamer of extra bergruimte. Of je nu behoefte hebt aan een rustige thuiswerkplek, een creatieve ruimte of gewoon wat extra plek voor alle spullen: ook hier zijn de mogelijkheden volop aanwezig.

Garage:
Ook op het gebied van praktische ruimte zit je hier goed. De volledig geïsoleerde garage beschikt aan de voorzijde over openslaande garagedeuren en aan de achterzijde over een deur naar de tuin. Daarnaast is er een interne verbinding met de bijkeuken, waardoor je gemakkelijk vanuit de woning de garage bereikt. Op verschillende plaatsen zijn vaste kasten gecreëerd, zodat gereedschap en andere spullen netjes kunnen worden opgeborgen. Voor extra gemak is de garage bovendien voorzien van een aanrechtblad met onderkasten en een kraan met warm en koud water. Een fijne ruimte voor de auto, fietsen, hobby's of extra opslag. De goede bereikbaarheid en isolatie maken de garage tot een waardevolle aanvulling op deze villa.

Buitenleven:
Wat een plek! Midden in Werkendam, maar toch heerlijk rustig, ligt deze vrijstaande villa op een royaal perceel van bijna 1.000 m². De ligging aan het water geeft de woning een bijzonder karakter en zorgt voor een gevoel van vrijheid dat je niet op iedere woonlocatie vindt. Het ruime perceel biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Er is veel gras, er zijn zonneterrassen aan de zonzijde en er is alle ruimte om de tuin naar eigen wens in te richten. Daarnaast geven drie fruitbomen en twee rijen wijnstokken de tuin een extra charmant en groen karakter. Of je nu graag buiten zit met een goed boek, uitgebreid dineert met familie en vrienden of gewoon wilt genieten van de rust en het uitzicht: hier kan het allemaal. Op het perceel staat bovendien een houten tuinhuis, waarin ook de pomp van de beregeningsinstallatie is ondergebracht. Aan de voorzijde kun je parkeren op eigen terrein. De combinatie van het royale perceel, de vrije ligging en het water maakt dit tot een buitengewoon aantrekkelijke plek om thuis te komen.

Locatie:
De woning ligt in het oude hart van Werkendam, een dorp met een rijke geschiedenis en een sterke verbondenheid met het water. De ontwikkeling van Werkendam is door de eeuwen heen nauw verweven geweest met de rivieren, de scheepvaart en de visserij. Ook het griendwerk in de nabijgelegen Biesbosch speelde een belangrijke rol in het leven van de inwoners. Die historie is nog altijd voelbaar in het karakter van het dorp en het omliggende rivierenlandschap. Vanuit de woning wandel je zo naar de winkels, kerken en school. Ook voor de overige dagelijkse voorzieningen hoef je het dorp niet uit. Werkendam biedt een prettige combinatie van een levendige dorpskern, praktische voorzieningen en een omgeving waarin water en natuur een belangrijke rol spelen. Voor liefhebbers van het buitenleven is de nabijheid van Nationaal Park De Biesbosch een groot pluspunt. Dit bijzondere natuurgebied met kreken, wilgenbossen en uitgestrekte waterrijke landschappen nodigt uit om te wandelen, fietsen en varen. Ook de rivier en het omliggende landschap bieden volop mogelijkheden om eropuit te trekken en te genieten van de natuur. Daarnaast is Werkendam gunstig gelegen ten opzichte van verschillende steden. Gorinchem, Breda, Rotterdam, Tilburg, 's-Hertogenbosch en Utrecht zijn via de regionale wegen en de A27 bereikbaar. Ook het openbaar vervoer biedt verbindingen met de omliggende plaatsen. Zo combineer je de rust en ruimte van het dorp met de voorzieningen, werkgelegenheid en stedelijke mogelijkheden in de regio.

Energiezuinig en toekomstgericht:
Naast de ruimte, het comfort en de bijzondere locatie is ook het energielabel een belangrijk pluspunt. De woning beschikt over energielabel A, een aantrekkelijke eigenschap voor wie waarde hecht aan energiezuinig wonen. Daarnaast liggen er 12 zonnepanelen op het platte dak van de keuken en garage, die bijdragen aan een energiezuiniger huishouden. In combinatie met het uitstekende onderhoud, de praktische indeling en de levensloopbestendige voorzieningen vormt dit een solide basis voor comfortabel wonen, zowel nu als in de toekomst.

Conclusie:
Een robuuste vrijstaande villa op een unieke locatie in het historische hart van Werkendam. Met bijna 1.000 m^2 eigen grond, water rondom, zes slaapkamers verdeeld over de begane grond en de verdieping, een extra zolderruimte, een volledig geïsoleerde garage en de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen, biedt deze woning een zee aan ruimte en mogelijkheden. Ook op het gebied van duurzaamheid is aan de toekomst gedacht, met energielabel A en 12 zonnepanelen. Daarnaast is het buitenschilderwerk in 2025 nog professioneel uitgevoerd, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling van de woning. De combinatie van de kwaliteit van de bouw, de dagelijkse voorzieningen op loopafstand en de prachtige natuur in de omgeving maakt dit een bijzonder compleet geheel. Een villa voor wie royaal wil wonen, houdt van rust en ruimte en graag leeft op een plek waar water, historie en wooncomfort samenkomen.





Hal I Toilet







Woonkamer









Keuken I Bijkeuken







Slapen





Baden





Overloop I Badkamer





Slaapkamers



















Zolder







Garage





Buitenleven





















Bijzonderheden

• De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is goed geïsoleerd en rondom voorzien van isolerend glas. Op het dak liggen 12 zonnepanelen. Dit alles resulteert in energielabel A.

• Kenmerken van het woonhuis:
- Bouwjaar omstreeks 1994;
- cv-opstelling, type Remeha, bouwjaar;
- meterkast heeft 6 groepen en aardlekschakelaars;
- er zijn 6 solarscreens aanwezig;
- Aan de achterzijde van de woning zijn een buitenkraan en een buitenstopcontact aanwezig. Ook in de voortuin bevindt zich een buitenstopcontact.
- oplevering kan in overleg.

• 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



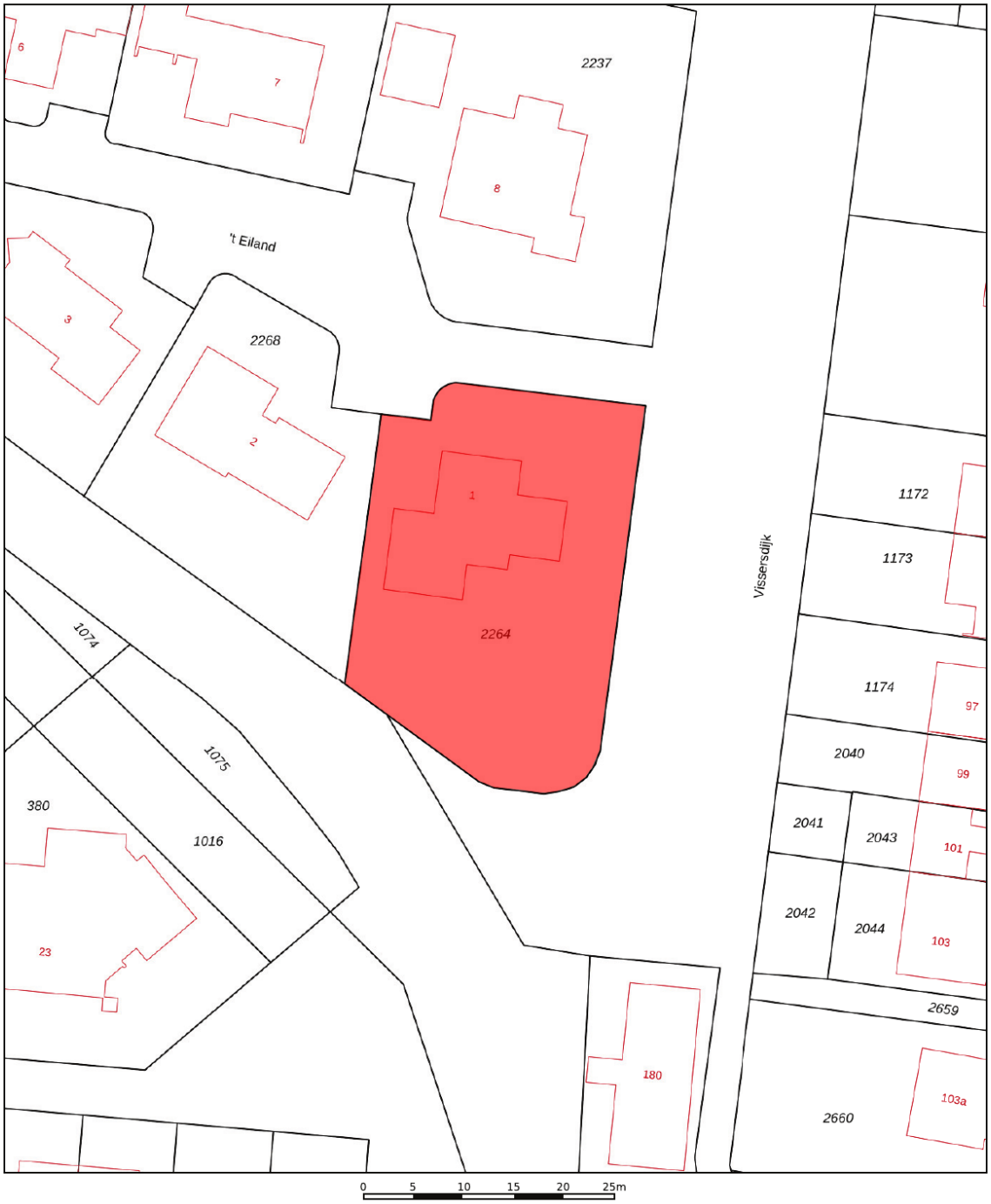
Plattegrond I Verdieping



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



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 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Werkendam
Sectie	O
Perceel	2264

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

'T Eiland 1
Werkendam



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt in het historische hart van Werkendam, een dorp met een rijke geschiedenis die nauw verbonden is met het water, de scheepvaart en de Biesbosch. Winkels, kerken, scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Werkendam combineert een levendige dorpskern met rust, ruimte en natuur. Het nabijgelegen Nationaal Park De Biesbosch biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 zijn ook steden als Gorinchem, Breda en Utrecht 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

'T Eiland 1 Werkendam

€ 895.000,- 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!

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