



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

## **Janbaas 51**

4255 JS Nieuwendijk

**€ 425.000 k.k.**



Perceelopp.

**156 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**ca. 465 m<sup>3</sup>**



## Over de woning

Deze zeer verzorgde tussenwoning met dakkapel en uitgebouwde woonkamer is gelegen in een gewilde jonge woonwijk van Nieuwendijk.

De huidige eigenaren hebben kosten noch moeite gespaard om van het geheel een comfortabele woning te maken: o.a. een uitgebouwde woonkamer, een luxe keuken, CV-installatie uit 2017 (Intergas Kompakt HRE), zonnepanelen (10x) en een WTW-installatie voor de douche.

De woning is gebouwd in 2017, heeft een inhoud van ca. 465 m<sup>3</sup> en staat op een perceel van 156 m<sup>2</sup> eigen grond. Door alle energiebesparende maatregelen en doordat de woning volledig is geïsoleerd, heeft het huis qua energielabel een A-label.



## Begane grond

Indeling: entree, hal met toilet, meterkast, kast met CV-installatie, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. De woning is aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd, waardoor er een royale woonkamer is ontstaan. De woonkamer heeft een praktische trapkast en dubbele deuren die toegang geven tot de tuin. Verder is er in de woonkamer airconditioning aanwezig.

De luxe keuken ligt aan de voorzijde van de woning. De keuken bestaat uit een keukenblok in hoekopstelling met composiet werkblad en een los element met veel kastruimte. Qua inbouwapparatuur is de keuken voorzien van een inductie kookplaat, recirculatieafzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie en oven. De gehele begane grondvloer is afgewerkt met een antracietkleurige tegel en is voorzien van vloerverwarming.









## **Eerste verdieping**

Op de verdieping een overloop, 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een Frans balkon. De slaapkamer aan de achterzijde bestond voorheen uit 2 slaapkamers. Deze zijn samengevoegd, zodat er één ruime kamer is ontstaan. Op deze slaapkamer is airconditioning. De badkamer heeft een luxe uitstraling en is voorzien van een wastafelmeubel, douche, toilet en handdoekradiator. De vloer op de verdieping is, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met laminaat.













## **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereikt u de zolder, die bestaat uit één open ruimte. Hier kunt u eventueel nog 1 of 2 extra slaapkamers creëren. Er is een dakkapel en een dakraam voor het nodige daglicht. Op deze verdieping vindt u de aansluitingen voor het witgoed en de omvormer van de zonnepanelen. Ook op deze verdieping is de vloer voorzien van laminaat.





## Tuin

De tuin is gesitueerd op het noorden en is ca. 11 meter diep. Er is een terras achter de woning, een gazon en achterin de tuin staat een houten berging, voorzien van elektra. De poort geeft toegang tot de achtergelegen brandgang. Net als de rest van het huis ziet ook de tuin er heel verzorgd uit.









## Ligging en locatie

Het dorp Nieuwendijk is ten oosten van het natuur landschap De Biesbosch gesitueerd. Het is bovendien centraal gelegen, ten opzicht van de verbindingswegen A-27 en het klaverblad Gorinchem. Verder is er een basisschool, winkelcentrum, sport en medische voorziening, busverbinding in het dorp aanwezig.



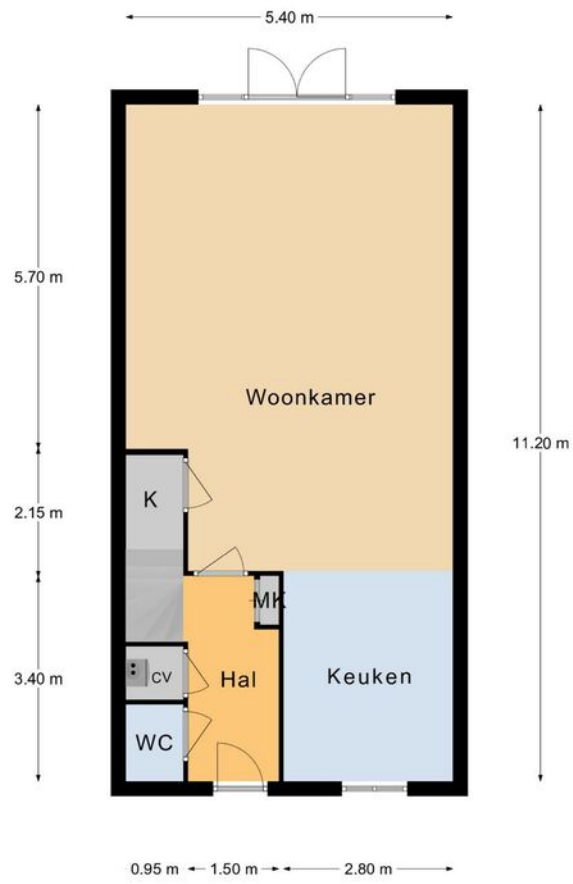


## Kenmerken

Bouwjaar	2017
Perceelgrootte	156 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 465 m <sup>3</sup>
Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Kamers	4
Slaapkamers	3
Tuin	achtertuin
Locatie	in woonwijk

**Vraagprijs**                      **€ 425.000 k.k.**

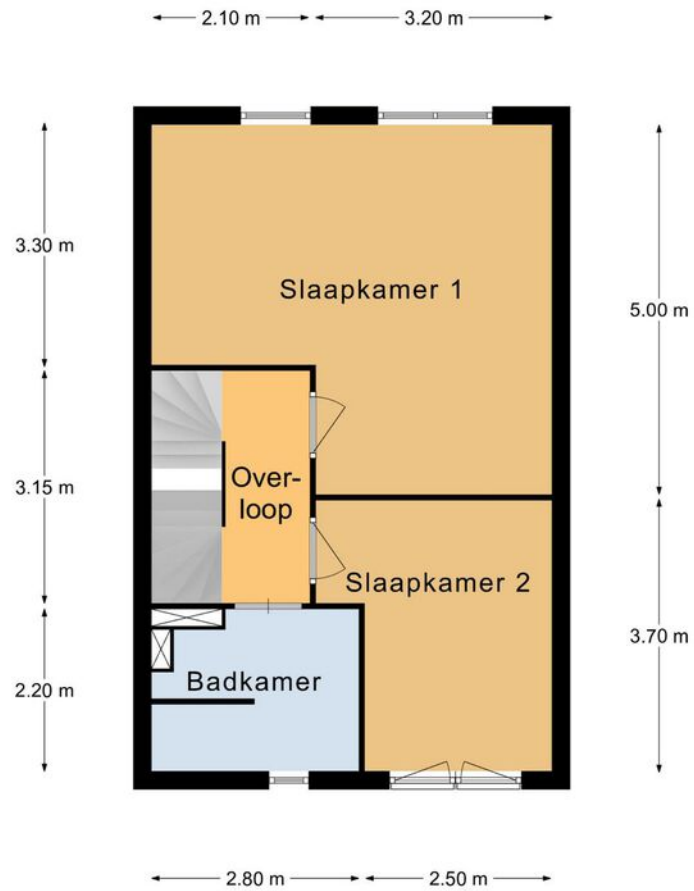
NIEUWENDIJK 4255 JS Janbaas 51



## Begane Grond

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

NIEUWENDIJK 4255 JS Janbaas 51

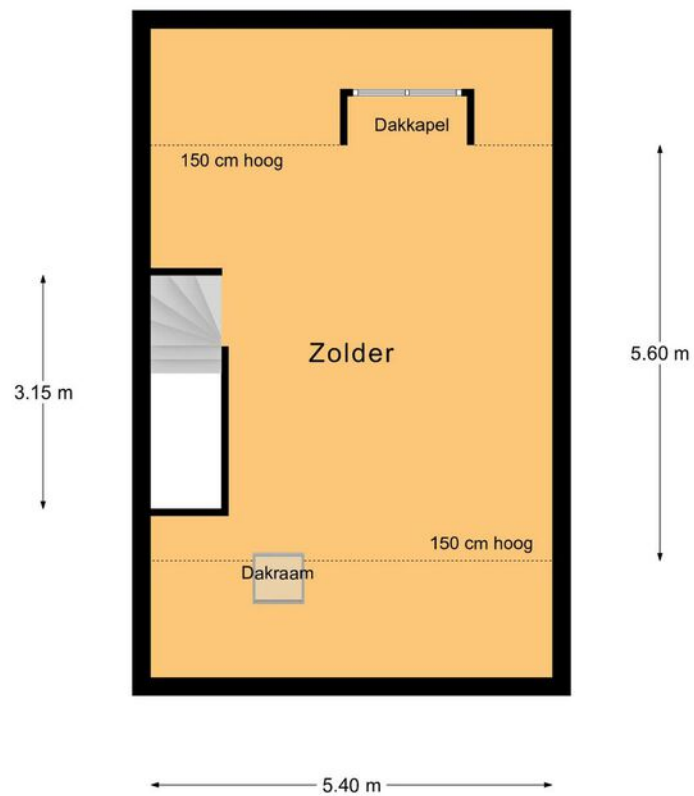


## 1e Verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

NIEUWENDIJK 4255 JS Janbaas 51

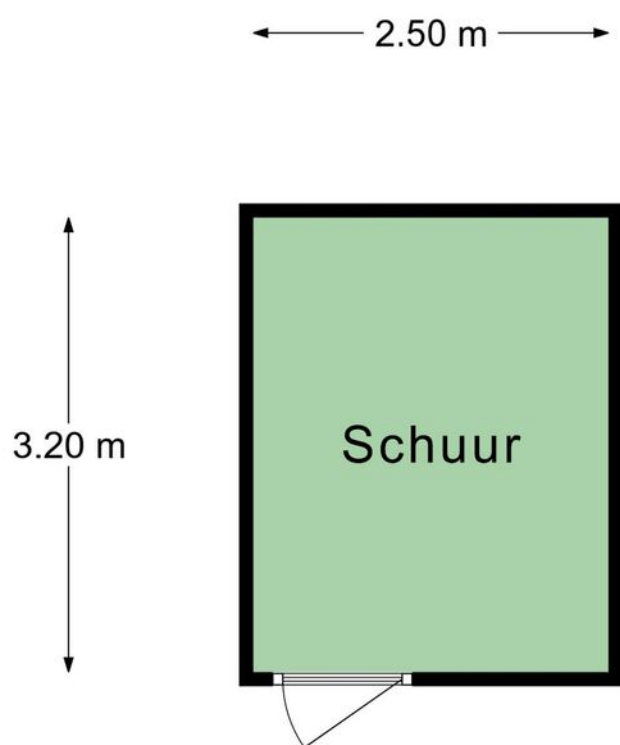
← 2.55 m →      · 1.05 m ·



## 2e Verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

NIEUWENDIJK 4255 JS Janbaas 51



Schuur

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





BETREFT  
Werkendam T 3014

JW REFERENTIE  
Janbaas 51

GELEVERD OP  
08-12-2023 - 09:59

PRODUCTIEOPDEPNUMMER  
S11167059334

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
07-12-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
07-12-2023 - 14:59

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam T 3014

Kadastrale objectidentificatie: 010380301470000

**Locatie** Janbaas 51

4255 JS Nieuwendijk

BAG identificatie: 0870010000302229

**Kadastrale grootte** 156 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 122335 - 421340


**Omschrijving** Wonen

**Ontstaan uit** Werkendam T 2878

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Werkendam</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 3014</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2023  
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.





---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Adres**

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

**Contact**

0183 - 30 10 00  
info@paansmakelaars.nl  
www.paansmakelaars.nl