



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Lariksaan 36**

4254 BH Sleeuwijk

**€ 925.000 k.k.**



Perceelopp.  
**885 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**ca. 1000 m<sup>3</sup>**



## Over de woning

Riante villa met geweldige tuin, multifunctioneel bijgebouw, royale oprit en veel privacy gelegen langs een rustige laan.

De woning is gebouwd in 1975, maar is de laatste jaren regelmatig verbouwd en verbeterd tot een moderne en comfortabele woning. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over 53 zonnepanelen, waarvan 30 op het schuine dak en 23 op het dak van het bijgebouw.

Verder is de woning gasloos en is er een warmtepompboiler voor de warmwatervoorziening aanwezig. Er zijn diverse inverter airco units aanwezig om te koelen en te verwarmen. Deze zijn geplaatst in de keuken, de master bedroom op de begane grond, de drie slaapkamers op de verdieping en in het bijgebouw. Al deze maatregelen maken dat de woning een A+++ energielabel heeft gekregen. Ook heeft de woning een ingebouwde waterontharder op de hoofdwaterleiding, in de tuin is een bron aanwezig voor tuinwater voorziening.



Het huis laat zich vanaf de Larikslaan moeilijk inschatten. U ziet slechts een kopgevel en de riante voortuin, maar dat geeft een volledig verkeerd beeld van de woning zelf. Pas als u binnen bent zult u de ruimte ervaren. Door het volledig omheinde perceel kunt u uitsluitend van binnenuit de prachtige groene achtertuin aanschouwen.



## **Begane grond - entree en woonkeuken**

Omdat de oorspronkelijke voordeur niet meer wordt gebruikt, betreedt u de woning via de voormalige achterdeur die direct aansluit aan de ruime oprit.

Daar komt u binnen in de hal met meterkast die naast toegang tot de grote keuken, ook toegang geeft tot de praktische bijkeuken; hier treft u een aanrechtblad met dubbele spoelbak, veel opbergruimte en de aansluitingen voor het witgoed.

De grote woonkeuken is qua apparatuur voorzien van koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, magnetron, stoomoven, oven en sluit direct aan op de ruime eetkamer. De schuifpui in de eetkamer leidt naar de inpandige serre en geeft toegang tot de tuin.



*De riante keuken is van alle gemakken voorzien.*



*De eetkamer met schuifpui naar de inpandige serre.*



## **Begane grond - woonkamer, slaapkamer en badkamer**

Aan de linkerkant naast de eetkamer treft u twee grote taatsdeuren. Achter deze taatsdeuren ligt de riante woonkamer met veel lichtinval vanwege de vele raampartijen en doorkijk naar de overloop. Zeer veelzijdige ruimte met hoog plafond welke nu is ingericht als bibliotheek en meerdere zithoeken.

Aan de rechterkant naast de eetkamer heeft u via twee openslaande deuren toegang tot een royale hal met prachtige trapopgang en vide. In deze hal treft u ook een toilet. Daarnaast heeft u vanuit deze hal toegang tot de master bedroom met badkamer ensuite (v.v. regendouche en wastafelmeubel met dubbele wasbak). Via een deur in de master bedroom is ook de achtertuin bereikbaar.





*De riante woonkamer.*





*De prachtige hal  
en het toilet.*



*De slaapkamer en badkamer  
op de begane grond.*



*De luxe badkamer is van alle gemakken voorzien.*



## Verdieping

Op de verdieping is er via de grote overloop toegang tot drie royale slaapkamers en een tweede badkamer (v.v. douche, wastafelmeubel en toilet). In de slaapkamers en op de overloop is er veel opslagruimte achter de knieschotten beschikbaar. Achter 1 van de slaapkamers ligt de serviceruimte met warmtepompboiler en zonnepaneelomvormer, en deze biedt ook veel opslagruimte.

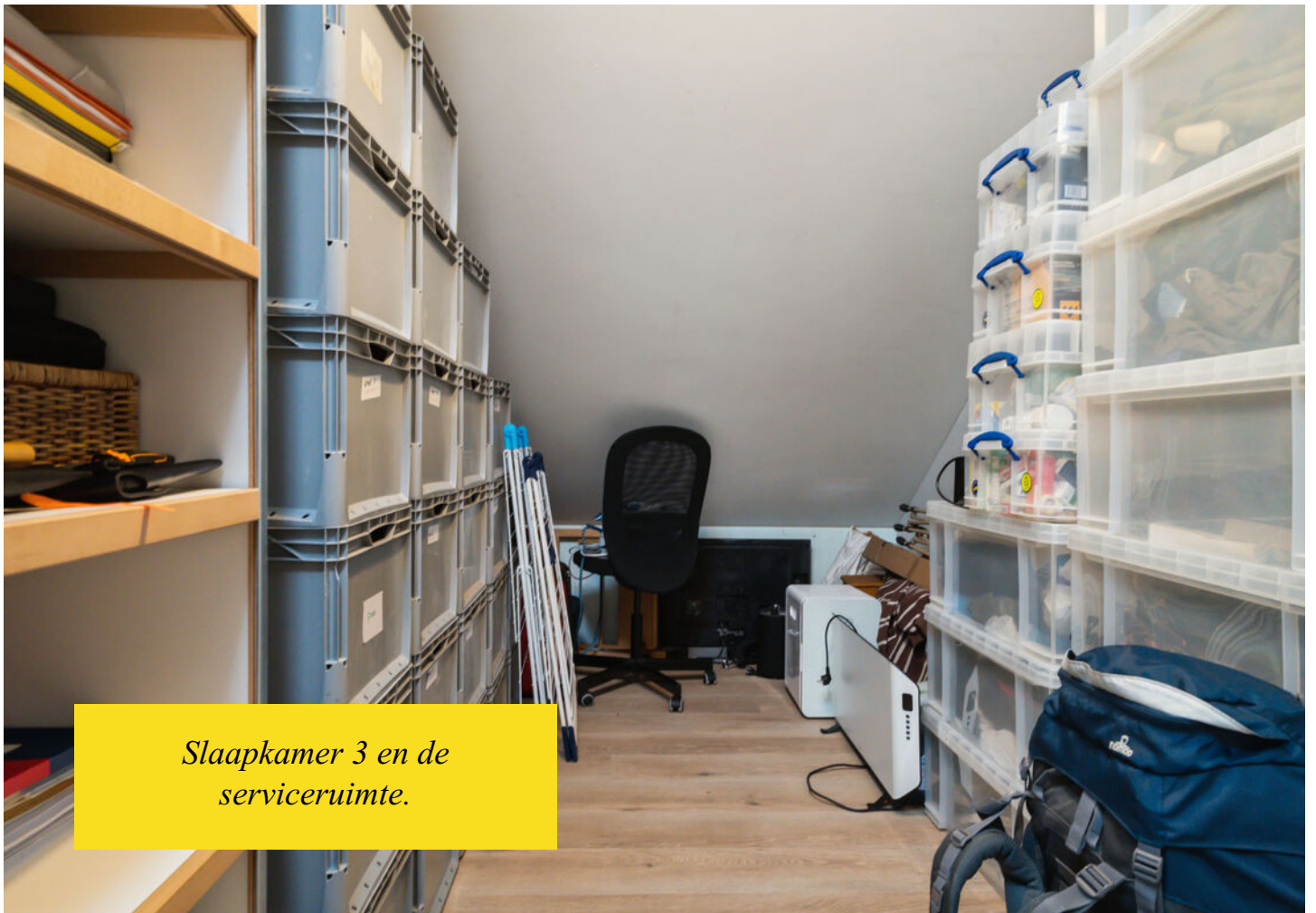


*Vanaf de vide kijkt u de hal en de woonkamer in.*



*Slaapkamer 1 en 2.*





*Slaapkamer 3 en de  
serviceruimte.*



*De badkamer op de  
verdieping.*



## **Bijgebouw**

Het bijgebouw achter het huis is er in 1997 bij gebouwd. Het heeft een multifunctionele inrichting, want de indeling bestaat uit een slaapkamer voorzien van wastafelmeubel, douche, toilet en een grote ruimte die momenteel dienstdoet als fitness/chill ruimte. Fantastisch te gebruiken als zelfstandige woonruimte of kantoor/praktijkruimte met eigen opgang.



*De fitnessruimte in het  
bijgebouw.*



*In het bijgebouw is tevens  
een slaapkamer.*



## Tuin

De achtertuin is op het zuiden gelegen en is ruim en zonnig. Er is veel beplanting aanwezig zodat u zon en schaduw heeft. Er is een fraai terras welke bereikbaar is vanuit de serre via de keuken en een tweede schaduwrijk terras gelegen bij de serre van het bijgebouw. Ook is er is een heerlijke overkapping 3 x 6 meter, zodat u altijd lekker buiten kunt zitten.













## **Parkeren**

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hier kunt u maar liefst 5 auto's kwijt.



## **Ligging en locatie**

Sleeuwijk ligt landelijk gezien zeer centraal en er is veel natuur. Het is een plezierig en gemoedelijk dorp met veel voorzieningen. U kunt heerlijk wandelen in de uiterwaarden en genieten van de strandjes langs de rivier de Merwede. Er is een voet/fiets veer naar het centrum van Gorinchem en er is ook een mooie jachthaven. Er zijn scholen, sportclubs, winkels, kerken, verenigingen, etc... Binnen enkele minuten rijdt u op de A27 of A15.





## Kenmerken

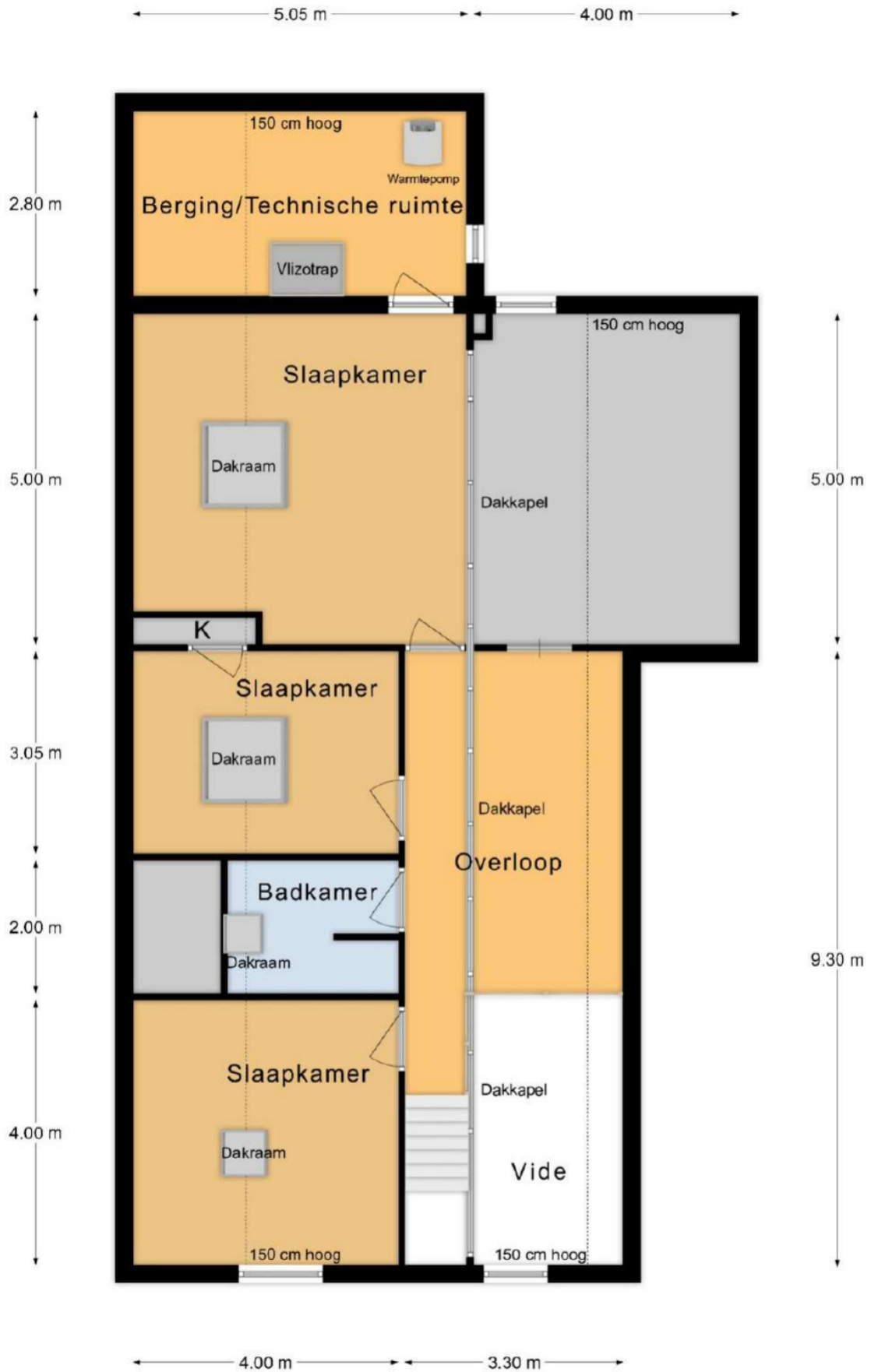
Bouwjaar	1975
Perceelgrootte	885 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1000 m <sup>3</sup>
Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	243 m <sup>2</sup>
Kamers	8
Slaapkamers	6
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Locatie	aan rustige weg

**Vraagprijs**                      **€ 925.000 k.k.**



### Begane Grond

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



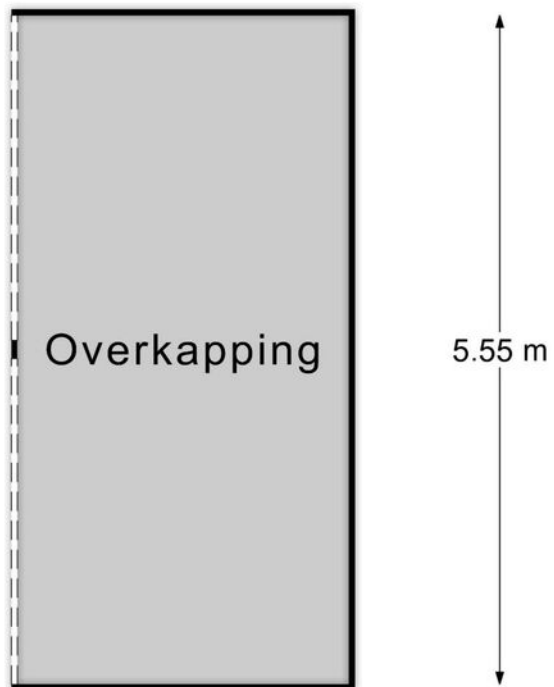
### Verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



SLEEUWIJK 4254 BH Larikslaan 36

← 2.75 m →



**Overkapping**

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



BETREFT  
Werkendam S 1376

JW REFERENTIE  
Larikslaan 36

GELEVERD OP  
07-03-2024 - 13:56

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11173410259

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
06-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
06-03-2024 - 14:59

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam S 1376

Kadastrale objectidentificatie: 010370137670000

**Locatie** Larikslaan 36

4254 BH Sleeuwijk

BAG identificatie: 0870010000004981

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 850 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 124482 - 425385

**Omschrijving** Wonen

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Er zijn geen beperkingen bekend



## Eigendomsinformatie ?

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam S 1966

Kadastrale objectidentificatie: 010370196670000

**Locatie** Larikslaan 36

4254 BH Sleeuwijk

BAG identificatie: 0870010000004981

**Kadastrale grootte** 35 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 124510 - 425390


**Omschrijving** Erf - tuin

**Ontstaan uit** Werkendam S 1738

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking in** Er zijn geen beperkingen bekend  
**de zin van de Wet kenbaarheid**  
**publiekrechtelijke beperkingen**  
**onroerende zaken**



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 S</p> <p>Perceel 1376</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2024  
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.

## Wonen in Sleeuwijk

Sleeuwijk is een geliefd dorp met vele voorzieningen. Op korte afstand van de woning ligt een fraai winkelcentrum "De Nieuwe Es", scholen zijn er van peuterspeelzaal tot en met voortgezet onderwijs. Ook sportief heeft Sleeuwijk u veel te bieden. De aansluiting op de A27 en het klaverblad Gorinchem is op slechts enkele autominuten rijden van de woning.



**"Het is heerlijk wonen in Sleeuwijk"**





---

# PAANS

---

# MAKELAARS

---

## Colofon

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Paans Makelaars.

Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met Paans Makelaars.

Wij horen graag van u.

### Adres

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

### Contact

0183 - 30 10 00  
[info@paansmakelaars.nl](mailto:info@paansmakelaars.nl)  
[www.paansmakelaars.nl](http://www.paansmakelaars.nl)





---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Adres**

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

**Contact**

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