



PAANS
MAKELAARS

Klaproos 60

4251 JG Werkendam

€ 389.000 k.k.



Perceelopp.

246 m²

Inhoud

ca. 355 m³



Over de woning

In een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk in Werkendam staat deze grote hoekwoning met flinke tuin en berging.

De woning is gebouwd omstreeks 1981, heeft een inhoud van ca. 355 m³ en staat op een perceel van 246 m² eigen grond. Het huis heeft 5 ruime slaapkamers.

De woning is voorzien van 5 inverters en 10 zonnepanelen (geplaatst in 2023). Verder zijn er in 2022 rondom rolluiken aangebracht. De woning is voorzien van HR ++ glas, dubbel glas, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie. Het energielabel is een A-label.

Van binnen is de woning perfect afgewerkt met veel oog voor detail, waardoor er een gezellige en sfeervolle woning is ontstaan!



Begane grond

Via de entree aan de voorzijde komt u in de hal, welke toegang geeft tot het toilet (hangtoilet en fonteintje), meterkast met 9 groepen en 2 aardlekschakelaars, trapkast en woonkamer. Ook is hier de trapopgang naar de verdieping. De sfeervolle woonkamer is in lichte kleuren afgewerkt, met gestuukte muren en een parketvloer. Het woongedeelte bevindt zich aan de voorkant van het huis; hier heeft u een leuk uitzicht over het plantsoen voor de woning. Aan de achterkant is het eetgedeelte met aangrenzend de half-open keuken. Bij het eetgedeelte hangt een inverter.

De keuken is geplaatst in een fraaie hoekkeukenopstelling met veel kastruimte, een granieten aanrechtblad, fornuis oven met 6-pitsgasstel, afzuigkap, spoelbak, carrousselkast, magnetron, vaatwasser, vriezer en koelkast. Een compleet ingerichte keuken dus! De keuken geeft toegang tot het terras en tuin.









Eerste verdieping

Op de verdieping een overloop, 3 slaapkamers en de badkamer. In twee slaapkamers zijn inverters aanwezig. De badkamer is luxe ingericht met een handdoekradiator, toilet, douche en wastafelmeubel met 2 kranen. De gehele verdieping, behalve de badkamer, is voorzien van een PVC-vloer.







Tweede verdieping

Op de tweede verdieping zijn nog eens 2 slaapkamers en een voorzolder, waar de opstelplaats voor de CV-installatie (Remeha HR uit 2012) is. Ook zijn hier de wasmachine-aansluiting en de omvormer voor de zonnepanelen te vinden. De slaapkamers zijn beiden voorzien van een Velux-dakraam, een PVC vloer gelijk aan de vloer van de 1e etage, berging achter de knieschotten en ook hier zijn inverters aanwezig.





Tuin

De tuin aan de voor-, zij- en achterzijde van de woning is prachtig ingericht en maakt een zeer verzorgde indruk. Direct achter de woning is een terras, met groene borders en een nieuwe houten schutting. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra. Ook is hier de poort, die toegang geeft tot het parkeerpleintje achter de woning. De achtertuin ligt op het noorden.

Aan de zijkant van het huis is verder nog een ruim terras met groene erfafscheiding. Dit gedeelte van de tuin ligt op het zuiden.









Ligging en locatie

Deze zeer goed onderhouden hoekwoning is gelegen in een rustige, bijzonder kindvriendelijke omgeving aan een woonerf. Uniek pluspunt is de heerlijk vrije uitkijk aan de voorzijde.

Werkendam; het dorp aan de Biesbosch, de rivier De Merwede, wandelen, fietsen, recreëren. Het behoort allemaal te de mogelijkheden van het dorp. Dichtbij treft u een diverse basisscholen, de sporthal, het gemeentehuis en een tweetal supermarkten aan. Overige voorzieningen en het complete winkelcentrum zijn per fiets vlot bereikbaar. Er is op korte afstand ook een jachthaven vanwaar u zo het Nationaal Natuurpark "De Biesbosch" in vaart. Ook per fiets een schitterend gebied. Werkendam biedt u alles wat u dagelijks nodig heeft en nog veel meer. De snelwegen A27 en A15 zijn vlot bereikbaar en het openbaar vervoer is vanaf "De Tol" goed geregeld.

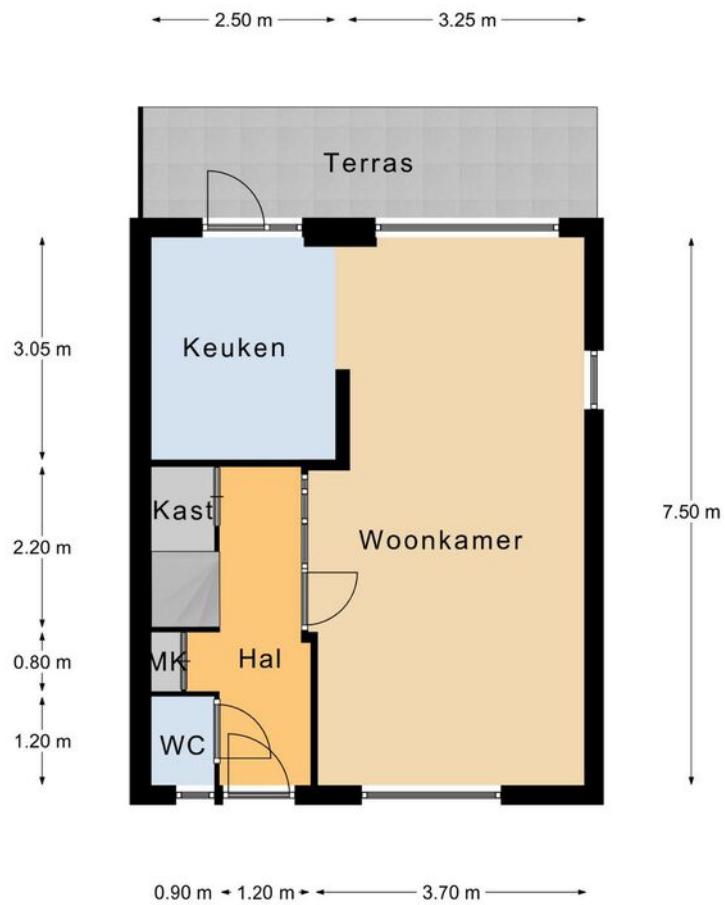




Kenmerken

Bouwjaar	1981
Perceelgrootte	246 m ²
Inhoud	ca. 355 m ³
Type woning	hoekwoning
Woonoppervlakte	110 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Locatie	in woonwijk

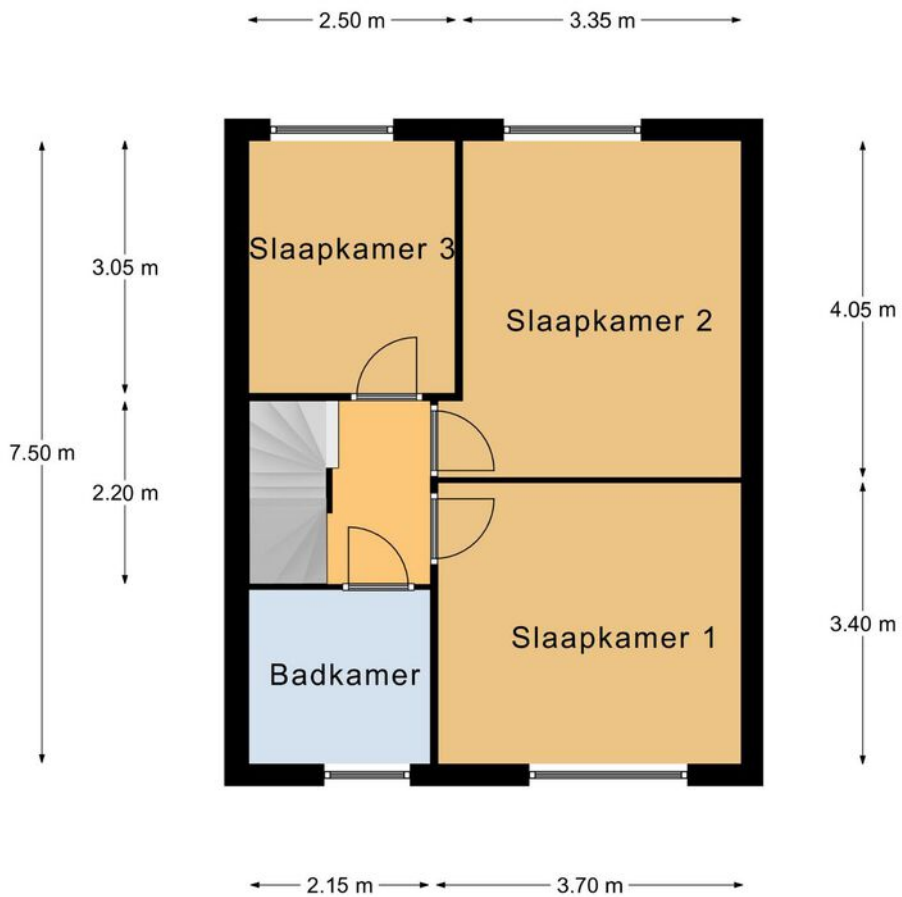
4251 JG Werkendam, Klaproos 60



Begane Grond

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

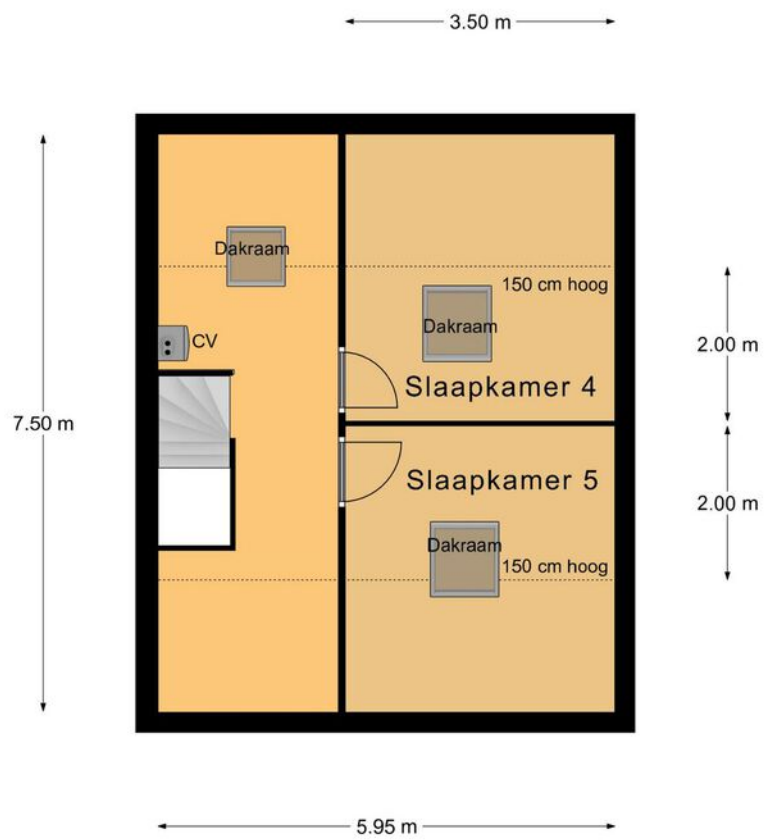
4251 JG Werkendam, Klaproos 60



1e Verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

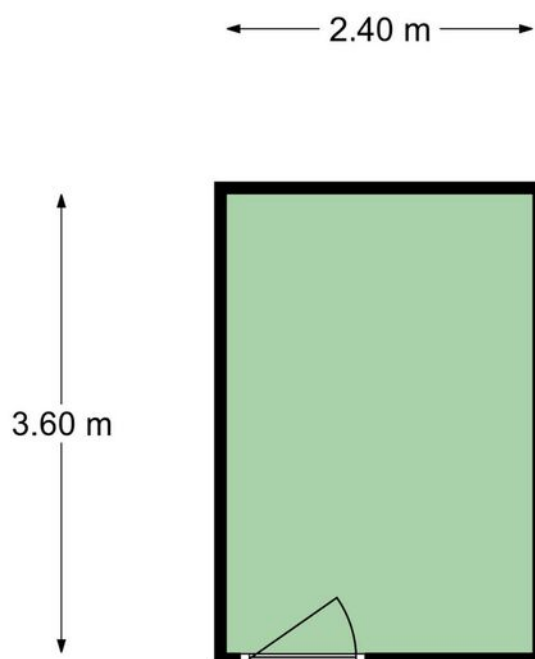
4251 JG Werkendam, Klapproos 60



2e Verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

4251 JG Werkendam, Klaproos 60



Berging

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



BETREFT
Werkendam P 1096

JW REFERENTIE
Klaproos 60

GELEVERD OP
28-09-2023 - 17:07

PRODUCTIEBORDERNUMMER
S11161866261

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-09-2023 - 14:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-09-2023 - 14:52

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam P 1096

Kadastrale objectidentificatie: 010340109670000

Locatie Klaproos 60

4251 JG Werkendam

BAG identificatie: 0870010000009254

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 246 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 120543 - 424270


Omschrijving Wonen

Ontstaan uit Werkendam P 312

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 P</p> <p>Perceel 1096</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 september 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.

Wonen in Werkendam

Werkendam is een prettig dorp met een hoog voorzieningenniveau. Er zijn winkels, scholen, kerken, verenigingen, sportclubs, natuur, een zwembad en er is veel bedrijvigheid. Het grenst aan Nationaal Park "De Biesbosch", waar u heerlijk kunt recreëren. Landelijk gezien is de ligging van Werkendam zeer gunstig, want binnen 10 minuten rijdt u op de A27 of A15. Vanaf "De Tol" is het openbaar vervoer ook goed geregeld.



**"Een dorp
met vele
gezichten"**



PAANS MAKELAARS

Al meer dan 35 jaar een begrip in de regio Land van Heusen en Altena



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
www.paansmakelaars.nl





PAANS
MAKELAARS

Adres

Hoogstraat 44
4251 CM
Werkendam

Contact

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