



PAANS
MAKELAARS

Sleeuwijksedijk 31

4251 XB Werkendam

€ 489.000 k.k.



Perceelopp.

399 m²

Inhoud

ca. 460 m³



Over de woning

Deze volledig gerenoveerde en sfeervolle 2-onder-1 kap woning is gelegen onderaan de dijk aan de rand van het dorp, nabij de rivier de Merwede.

De woning is oorspronkelijk uit 1912 en is door de jaren heen helemaal aangepast naar hedendaags wooncomfort. De kenmerkende dakkapellen aan de voorzijde, de prachtige erker aan de achterzijde, de hoge plafonds met balken en de diepe achtertuin maken dit geheel een genot om in te wonen!

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas. Het warme water en verwarming komt van de CV-installatie Intergas Kompakt HR uit 2010. Op de begane grond bestaat de hoofdverwarming uit vloerverwarming. Verder is er op de verdieping op de slaapkamer een airco aanwezig en is de achterkant van de woning voorzien van screens.



Begane grond - entree en wasruimte

De entree van de woning bevindt zich aan de zijkant. Via het bordes komt u bij de voordeur met glas-in-lood. Hier stapt u in de ruime hal, waar zich het toilet en de trapopgang naar de verdieping zich bevinden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de wasruimte/stookruimte en de ruime woonkeuken.

In de praktische wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook is hier de opstelplaats van de CV-installatie.





Begane grond - woonkeuken en woonkamer

De woonkeuken ligt aan de voorzijde van de woning en is ingericht in landelijke stijl, met een geblokte natuurtegel (met vloerverwarming), erker, keuken in hoekopstelling en een indrukwekkende afzuigschouw. Qua apparatuur is de keuken zeer volledig ingericht met een Boretti fornuis, voorzien van een 5-pits keramische kookplaat en 2 ovens, granieten aanrechtblad, carrouselkast, vaatwasser, gootsteen en SMEG koel- en vriescombinatie. Verder veel kastruimte, een inloop voorraadkast en voldoende ruimte voor een 6-persoons eethoek. Vanuit de keuken loopt u via het trapje de woonkamer in.

De woonkamer ligt aan de achterzijde. Hier is een inbouw gashaard aanwezig voor extra warmte en ook hier is de vloer voorzien van vloerverwarming. Aansluitend de prachtige erker met ramen met roedeverdeling. De erker is aan de buitenzijde voorzien van screens. Vanuit de woonkamer heeft u vrij uitzicht over het terras, de tuin en over de achtergelegen landerijen.









Verdieping

Op de verdieping zijn 2 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel en is momenteel in gebruik als kinderkamer. De slaapkamer aan de achterzijde bestaat uit 2 delen; een slaapgedeelte en een inloopgarderobe. Hier is een grote dakkapel geplaatst en is een airco aanwezig. Ook op de slaapkamers zijn, net als op de begane grond, de balken in het plafond zichtbaar.

De badkamer is luxe ingericht met een ligbad met jetstream, radio, wastafel, handdoekradiator en inloopdouche.

De bergzolder is via de vlizotrap op de overloop bereikbaar en loopt over de gehele breedte van het huis. Deze zolder is volledig geïsoleerd.











Tuin

Via de poort aan de zijkant van de woning komt u in de achtertuin van ca. 36 meter diep. De tuin is prachtig ingericht in een Japans thema. Dit is terug te zien in de erfafscheiding, de bestrating, de beplanting en de verdere inrichting van de tuin. Achterin de tuin staat een vrijstaand houten tuinhuis van 8.10 x 3.65 meter. Het tuinhuis is volledig geïsoleerd en voorzien van een CV-installatie, elektra, water en een toilet.

Via de serre komt u op het vlonderterras op dijkniveau. Hier kunt u heerlijk buiten zitten en genieten van de rest van de tuin en van de landerijen achter de woning.













Ligging en locatie

De Sleeuwijksedijk ligt aan de rand van het dorp en kenmerkt zich door de vele pittoreske woningen aan de ene kant en aan de andere kant de rivier de Merwede met zijn schitterende uiterwaarden. Hier woont u vrij met een prachtig uitzicht aan zowel de voorzijde als aan de achterzijde.

U kunt hiervandaan lopend of fietsend naar het centrum van Werkendam of Sleeuwijk. Beide dorpen hebben een hoog voorzieningenniveau. Werkendam heeft een oud dorpscentrum, met tal van winkels. Hier treft u landelijke ketens aan, maar ook lokale ondernemers en een verscheidenheid aan versspecialzaken, zoals bakkers, slaggers etc.. In Sleeuwijk kunt u ook voor al uw dagelijkse boodschappen terecht in winkelcentrum "De Nieuwe Es".

Er zijn diverse basisscholen, middelbare scholen, kinderopvangorganisaties, sportverenigingen, etc.. Er is op korte afstand ook een jachthaven vanwaar u zo het Nationaal Natuurpark "De Biesbosch" in vaart. Ook per fiets een schitterend gebied. De snelwegen A27 en A15 zijn vlot bereikbaar en het openbaar vervoer is vanaf "De Tol" goed geregeld.



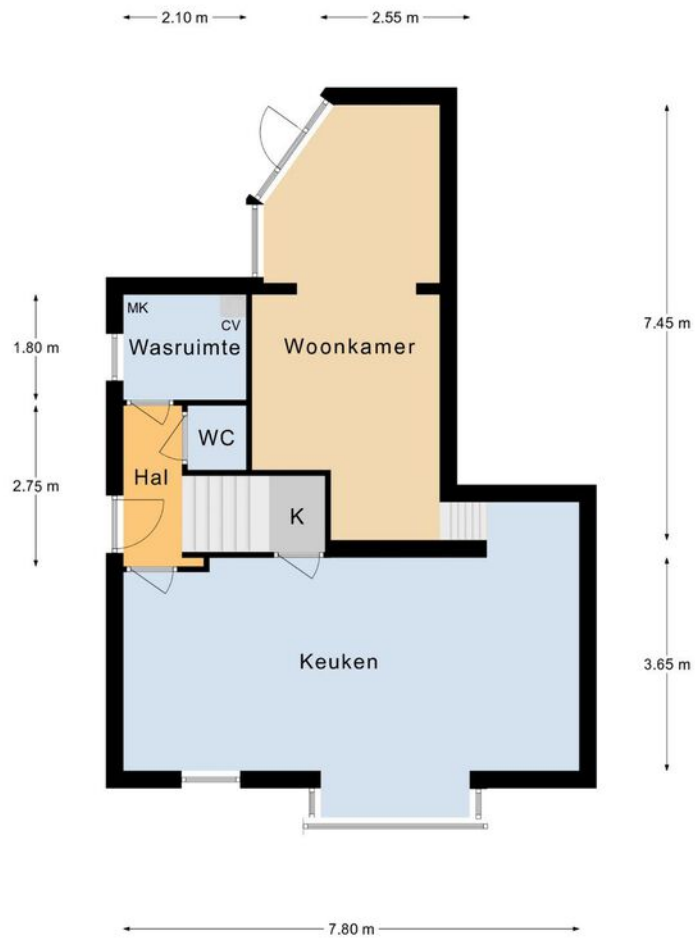


Kenmerken

Bouwjaar	1912
Perceelgrootte	399 m ²
Inhoud	ca. 460 m ³
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	129 m ²
Kamers	3
Slaapkamers	2
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Locatie	aan water, vrij uitzicht

Vraagprijs **€ 489.000 k.k.**

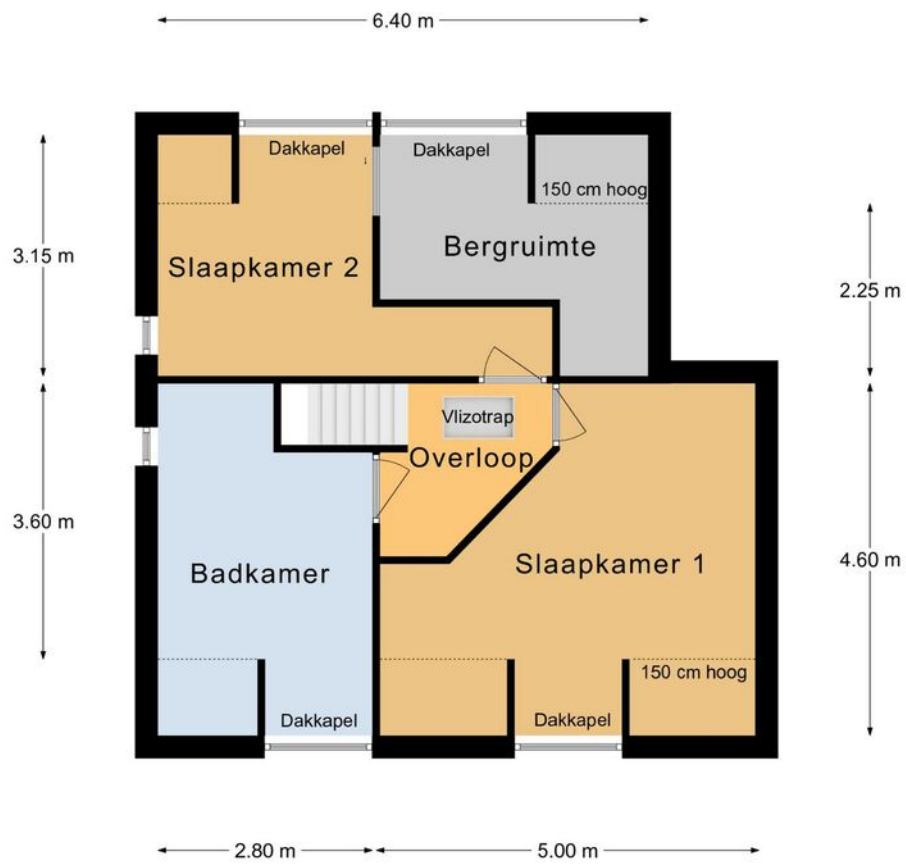
WERKENDAM 4251 XB Sleeuwijksewijk 31



Begane Grond

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

WERKENDAM 4251 XB Sleeuwijksedijk 31



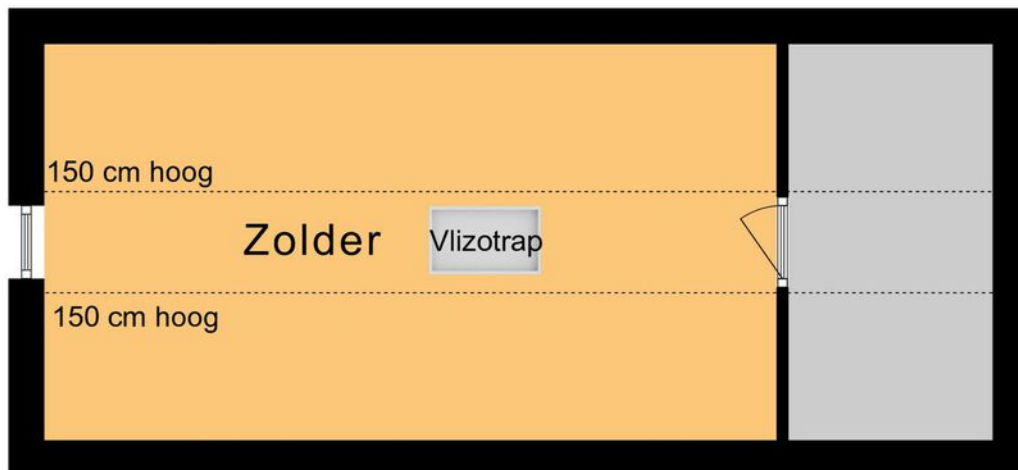
Verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

WERKENDAM 4251 XB Sleeuwijksedijk 31

6.10 m 1.70 m

3.30 m

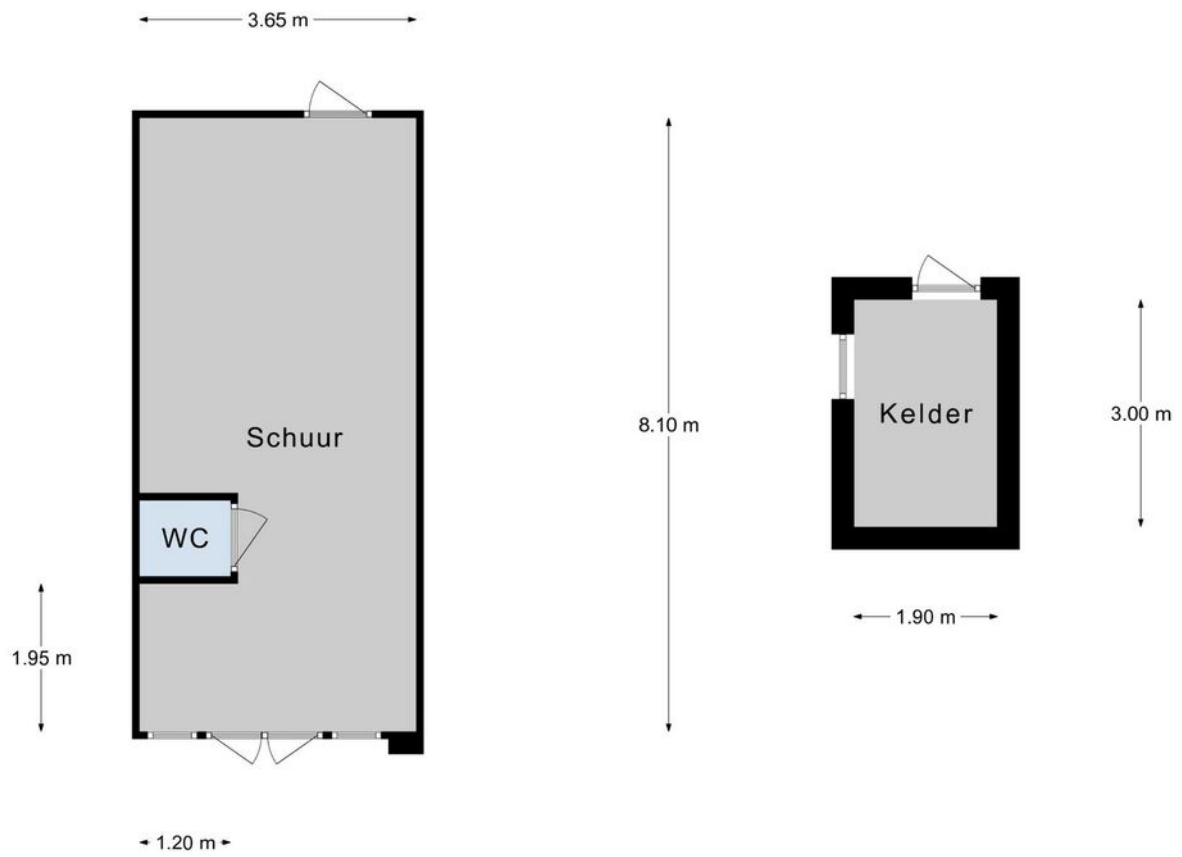


0.85 m

Zolder

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

WERKENDAM 4251 XB Sleeuwijksedijk 31



Kelder

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



BETREFT
Werkendam R 1813

LW REFERENTIE
Sleeuwijkседijk 31

GELEVERD OP
14-03-2023 - 12:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11149375299

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-03-2023 - 14:59

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam R 1813

Kadastrale objectidentificatie: 010360181370000

Kadastrale grootte 12 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 121639 - 425536

Omschrijving Berging - stalling (garage-schuur)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.



BETREFT
Werkendam R 1814

UW REFERENTIE
Sleeuwijksedijk 31

GELEVERD OP
14-03-2023 - 12:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11149374913

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-03-2023 - 14:59

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam R 1814

Kadastrale objectidentificatie: 010360181470000

Locatie Sleeuwijksedijk 31

4251 XB Werkendam

BAG identificatie: 0870010000011170

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 120 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 121638 - 425526

Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.



BETREFT

Werkendam R 1815

LW REFERENTIE

Sleeuwijksedijk 31

GELEVERD OP

14-03-2023 - 12:34

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11149375316

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-03-2023 - 14:59

BLAD

1 van 4

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam R 1815

Kadastrale objectidentificatie: 010360181570000

Kadastrale grootte 124 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 121626 - 425545

Omschrijving Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.



BETREFT

Werkendam R 1816

UW REFERENTIE

Sleewijksedijk 31

GELEVERD OP

14-03-2023 - 12:34

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11149375328

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-03-2023 - 14:59

BLAD

1 van 4

Eigendomsinformatie 

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam R 1816

Kadastrale objectidentificatie: 010360181670000

Kadastrale grootte 30 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 121642 - 425521

Omschrijving Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.



BETREFT
Werkendam R 1817

UW REFERENTIE
Sleeuwijksedijk 31

GELEVERD OP
14-03-2023 - 12:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11149375338

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-03-2023 - 14:59

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam R 1817

Kadastrale objectidentificatie: 010360181770000

Kadastrale grootte 113 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 121649 - 425512

Omschrijving Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.



0 5 10 15 20 25m

<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 R</p> <p>Perceel 1814</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 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

Adres

Hoogstraat 44
4251 CM
Werkendam

Contact

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