



PAANS
MAKELAARS

Vissersdijk 154

4251 EH Werkendam

€ 450.000 k.k.



Perceelopp.

369 m²

Inhoud

ca. 400 m³



Over de woning

Deze verrassend ruime vrijstaande woning is gelegen aan de Vissersdijk. De woning heeft maar liefst 4 slaapkamers, een ruime oprit en een royale tuin met veranda/berging.

De woning is gebouwd omstreeks 1910 en is in de loop der tijd gemoderniseerd. Zo is de woning aan de achterzijde vergroot door 2 uitbouwen. In één van de uitbouwen de bijkeuken gesitueerd en in de andere uitbouw bevindt zich de badkamer. Daarnaast zijn de ramen op de eerste verdieping voorzien van rolluiken. De CV-ketel, Vaillant ecoTEC plus VHR, komt uit 2024.

De woning ziet er zeer verzorgd uit en is tot in de puntjes afgewerkt. De huidige eigenaren zijn er in geslaagd om de oorspronkelijke details van de woning te behouden, zoals bijvoorbeeld het sierglas boven het raam aan de voorkant, het balkenplafond en de dakkapellen.

Het perceel meet 369 m² en de inhoud bedraagt ca. 400 m³.



Begane grond

U betreedt de woning op dijkniveau. Hier komt u in de hal met trapopgang en de toegang tot de woonkamer. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een leuk uitzicht over de Vissersdijk. Door de grote raampartij is het heerlijk licht in deze ruimte. De houtkachel zorgt, naast het balkenplafond, voor extra sfeer in huis. In de woonkamer is airco aanwezig.

Via het trapje komt u in de ruime woonkeuken. Hier is voldoende ruimte voor een flinke eethoek. De keuken is in een lichte kleurstelling en voorzien van koelkast, combi-oven, spoelbak, carrouselkast, 5-pits gasstel en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u uitzicht op de tuin.

Naast de keuken is een portaaltje, waar het toilet is. Vanuit het portaal komt u terecht in de bijkeuken. In de bijkeuken is veel kastruimte en hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Verder geeft de bijkeuken toegang tot de tuin. Achter de keuken ligt de badkamer; deze is voorzien van ligbad met douchemogelijkheid, wastafelmeubel en handdoekradiator.











Verdieping

Op de verdieping zijn een overloop en 4 slaapkamers. Ook op de overloop is een airco aanwezig. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning en hebben een dakkapel. In de grootste slaapkamer is veel kastruimte gecreëerd. De overige 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Tot slot is er op deze etage nog een separaat toilet.







Tuin

Direct achter de woning is een ruim terras. Een afstapje geeft toegang tot de rest van de tuin. Deze is voorzien van sierbestrating, een gazon, een groene erfafscheiding en een grote veranda/berging. De tuin ziet er verzorgd uit en is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

De veranda/berging is in totaal ca. 9,50 x 5.00 meter groot. De veranda kan afgesloten worden, waardoor u ook buiten kunt zitten bij minder goed weer.

Via de fraaie ijzeren poort komt u op de oprit en daarmee weer op de dijk terecht.











Ligging en locatie

De Vissersdijk ligt midden in het centrum van Werkendam met alle winkels en scholen letterlijk "om de hoek". Hier treft u diverse versspecialisten en een weekmarkt. De supermarkten zijn eveneens vlot bereikbaar. Als u fijn wilt wandelen, dan zijn de uiterwaarden met de bijbehorende strandjes ook dichtbij. Hier vandaan vertrekt ook het pontje naar Hardinxveld-Giessendam. Iets verder bevindt zich Nationaal Natuurpark De Biesbosch waar u heerlijk kunt recreëren. Verder heeft het dorp een rijk verenigingsleven, zijn er kerken, scholen, kinderdagopvang, sportclubs, etc.. Werkendam ligt heel centraal in Nederland en met 5 minuten rijdt u op de A27 of A15. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld vanaf "De Tol".



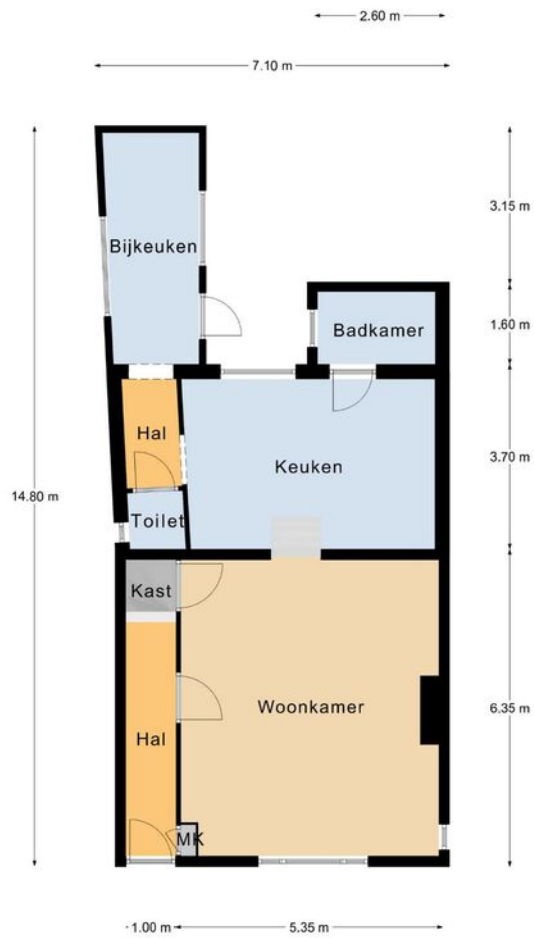


Kenmerken

Bouwjaar	1910
Perceelgrootte	369 m ²
Inhoud	ca. 400 m ³
Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	140 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Tuin	achtertuin
Locatie	in centrum, beschutte ligging

Vraagprijs **€ 450.000 k.k.**

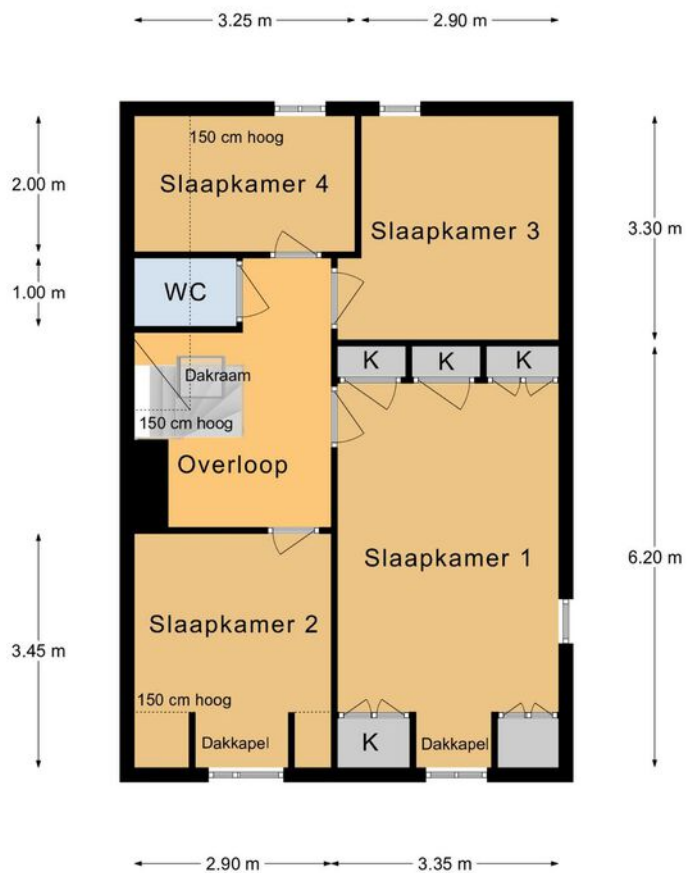
WERKENDAM 4251 EH Vissersdijk 154



Begane Grond

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

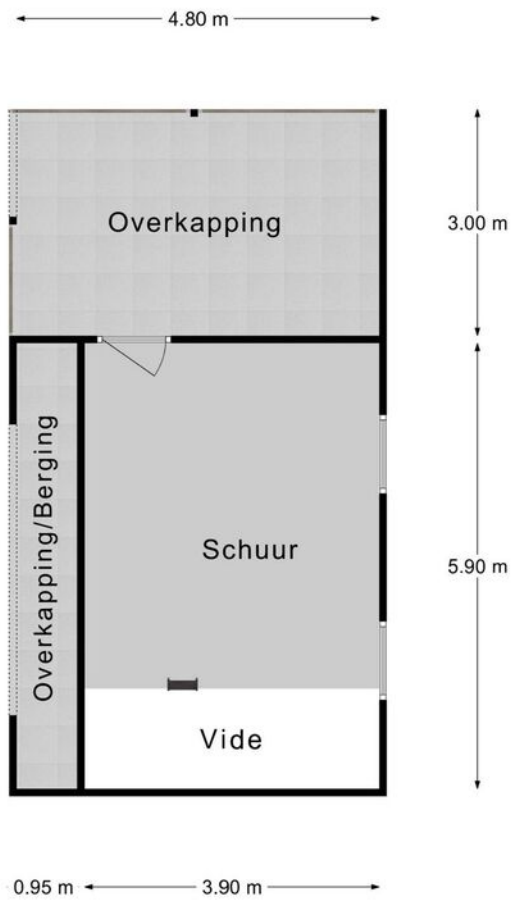
WERKENDAM 4251 EH Vissersdijk 154



Verdieping

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

WERKENDAM 4251 EH Vissersdijk 154



Schoor

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam O 2254

Kadastrale objectidentificatie: 010330225470000

Locatie Vissersdijk 154

4251 EH Werkendam

BAG identificatie: 0870010000008320

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 234 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 120953 - 424669

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit Werkendam O 1161

Werkendam O 1162

Werkendam O 2238

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam O 2252

Kadastrale objectidentificatie: 010330225270000

Kadastrale grootte 135 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 120943 - 424674

Omschrijving Erf - tuin


Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit Werkendam O 1160

AANTEKENINGEN

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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Werkendam Sectie O Perceel 2254</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 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.

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