

Compleet WONEN

aan de
KRUISSTRAAT 12 in Werkendam



Van der Brugge

*Regionaal
de sterkste*

Karakteristiek
Rijksmonument

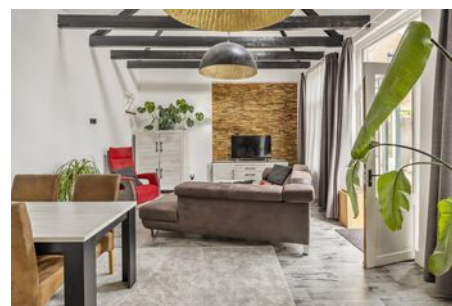
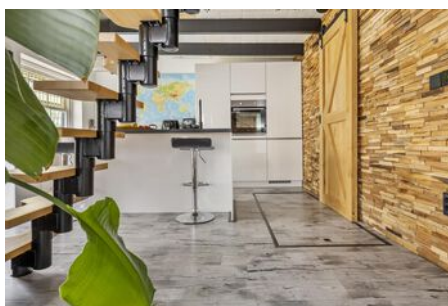
slimme vide als
slaapruimte

Wellnessruimte met
sauna, stoomcabine,
toilet en keuken

Diepe en verzorgde
tuin



Uniek wonen in een stukje
historie!



Zou dit jouw
droomwoning
kunnen zijn?



Welkom!

Bij Van der Brugge staan we iedere dag weer klaar om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen. Dat doen we vol enthousiasme met ons hele team! Heeft u vragen over de woning? Wij helpen u graag.

Zorgeloos wonen staat bij ons centraal. Daarom zijn we altijd goed bereikbaar en kan bij ons alles onder één dak: de aankoop en verkoop van uw woning, maar ook de hypotheek en verzekeringen. Wel zo makkelijk!

Bent u ook benieuwd naar de waarde van uw huidige woning? Wij komen graag kosteloos bij u langs voor een vrijblijvende waardebeoordeling.



Dionne

06 82 88 45 69



Volg ons ook op social media



Vraagprijs

Op aanvraag

Woonoppervlakte

82 m²

Inhoud

250 m³

Perceeloppervlakte

192 m²

Kamers

1

Slaapkamers

-

Bouwjaar

1895



Maak kennis met de woning.

Uniek wonen in een stukje historie!

Welkom aan de Kruisstraat 12 in Werkendam – een charmante, karaktervolle tussenwoning met een verhaal dat teruggaat tot de 19e eeuw. Deze woning is niet alleen een thuis, maar ook een stukje levend erfgoed. Oorspronkelijk gebouwd rond 1880 als dienstwoning van burgemeester Sigmond, maakt dit pand deel uit van een historisch geheel en is het officieel aangewezen als Rijksmonument. De authentieke gevel en de klassieke schuiframen ademt historie. En toch: wie hier binnenstapt, merkt direct hoe eigentijds, comfortabel en sfeervol het wonen hier is.

Met een woonoppervlakte van 52 m² voelt deze woning verrassend ruim aan. De indeling is open en doordacht, met een prachtige vide als knusse slaapruiimte. De lichte woonkamer van circa 30 m² heeft een warme uitstraling en biedt uitzicht op de tuin. Er is een moderne badkamer aanwezig, voorzien van een douche en wastafel, en het geheel is stijlvol afgewerkt. Overal in huis voel je de mix van oud en nieuw: een authentieke basis met een moderne twist.

Een absolute verrassing in dit huis is de complete wellnessruimte. Geniet hier van je eigen infrarood sauna, stoom sauna, douche, toilet en zelfs een keukentje. Of je nu wilt ontspannen na een lange werkdag, een moment voor jezelf nodig hebt of juist met vrienden wilt genieten van een wellnessavond – dit is jouw persoonlijke spa, direct onder je eigen dak.

De woning beschikt over een lange en goed onderhouden tuin. Door de ligging op het westen profiteer je volop van de avondzon. Ontbijten in het zonnetje, tuinieren, relaxen of barbecueën – het kan hier allemaal. De tuin is een echte oase van rust midden in het centrum.

De woning is goed geïsoleerd met dak-, muur- en vloerisolatie en voorzien van elektrische verwarming en een eigen elektrische boiler. Daarmee woon je hier niet alleen stijlvol en historisch, maar ook comfortabel en toekomstgericht.

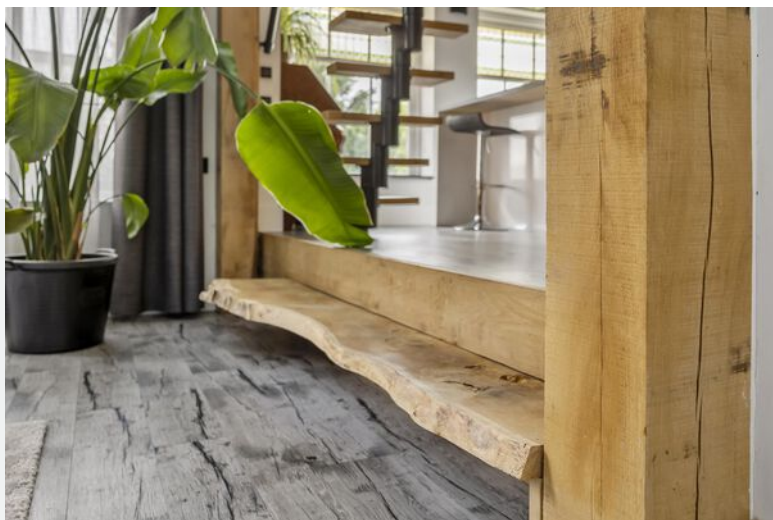
- Karakteristiek Rijksmonument met rijke historie
- Woonoppervlakte ca. 52 m², met een slimme vide als slaapruiimte
- Luxe wellnessruimte met infrarood sauna, stoom sauna, douche, toilet en keuken
- Diepe, verzorgde tuin gelegen op het westen
- Bouwjaar ca. 1895
- Voorzien van moderne isolatie en elektrische voorzieningen

Kruisstraat 12 ligt op een rustige, centrale plek in het gezellige Werkendam. Je woont hier op loopafstand van winkels, horeca, scholen en de uitgestrekte natuur van Nationaal Park De Biesbosch. Openbaar vervoer en uitvalswegen zijn nabij, en parkeren kan gemakkelijk op openbare plekken in de omgeving.

Kortom, deze woning is een karakteristiek Rijksmonument met een warme uitstraling en verrassend veel comfort. Je beschikt over circa 52 m² woonoppervlakte met een slimme vide als slaapruiimte, een ruime woonkamer, een luxe wellnessruimte en een diepe, verzorgde tuin op het westen. De vrijstaande schuur is volledig uitgerust, en het pand is uitstekend onderhouden. Met bouwjaar 1895, een vernieuwd dak uit 1995 en moderne voorzieningen is dit een unieke kans om stijlvol én ontspannen te wonen in een huis met een ziel.

Let op: de oppervlakte van de wellness (30 m²) is meegenomen in het totale woonoppervlakte.

Laat je verrassen door deze bijzondere woning vol charme en mogelijkheden. Bel ons gerust voor een bezichtiging – dit pand moet je gezien hebben!



Lichte woonkamer van circa 30 m²



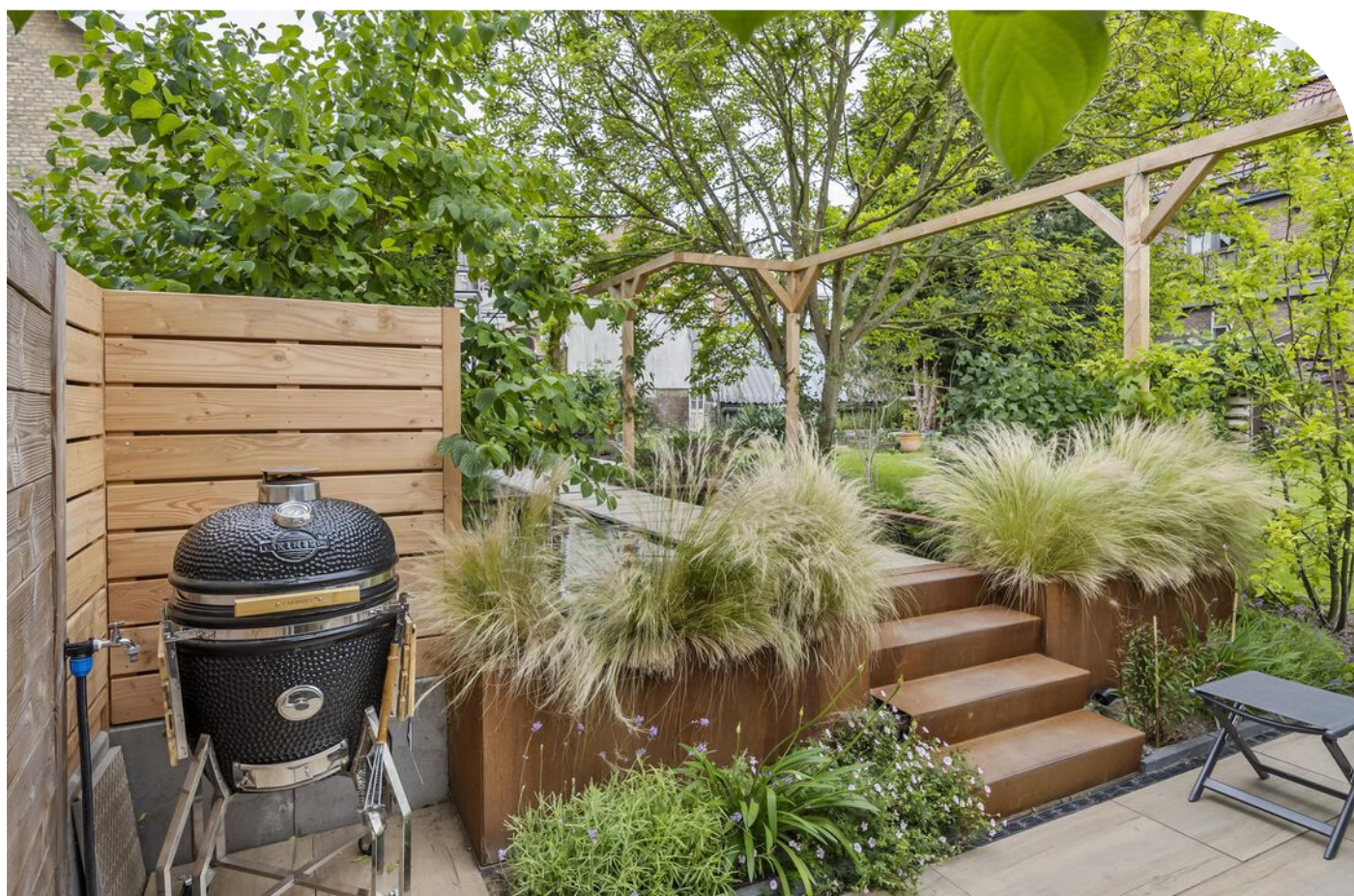
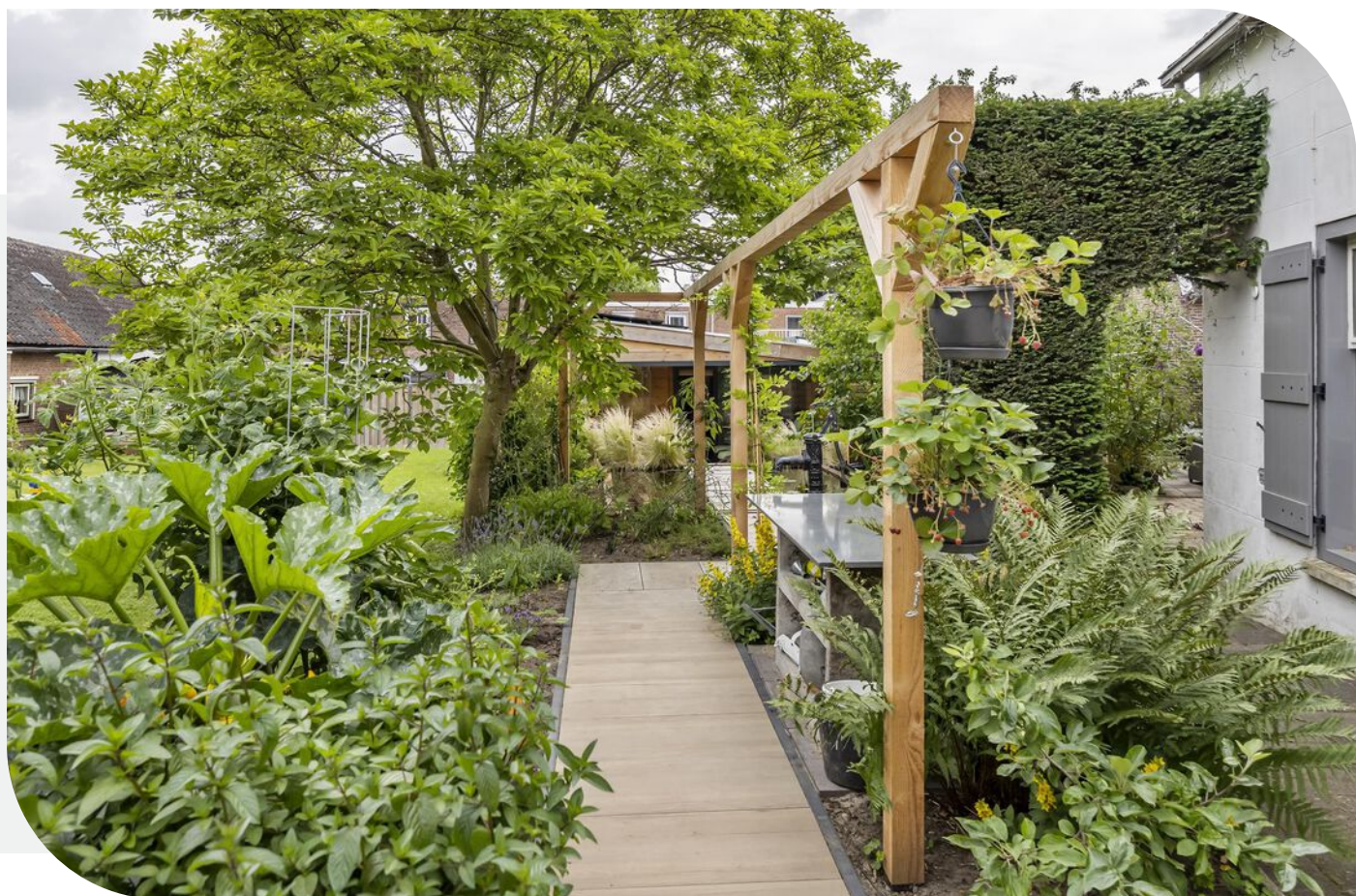




*Luxe wellnessruimte
met sauna, stoomcabine, toilet en keuken*







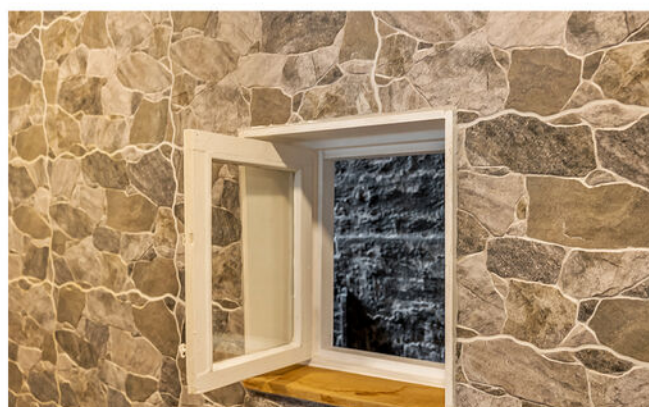




Moderne keukens uit 2022



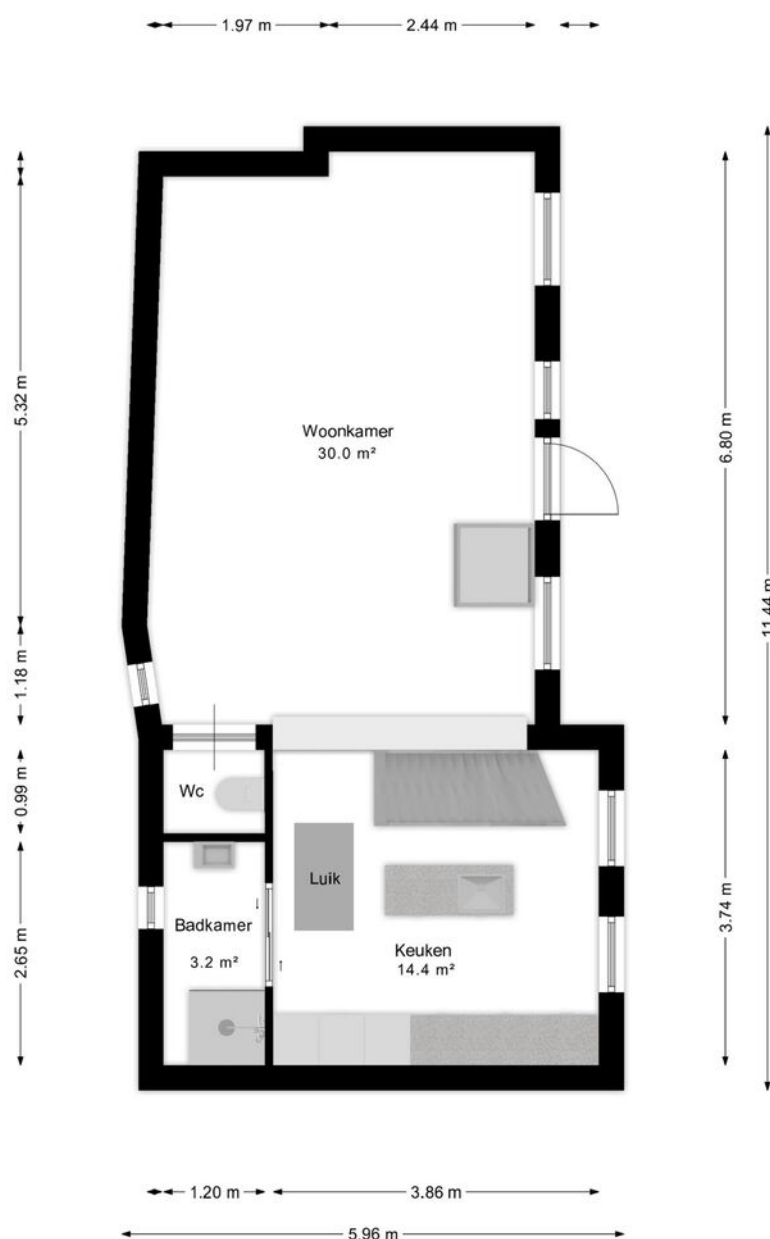




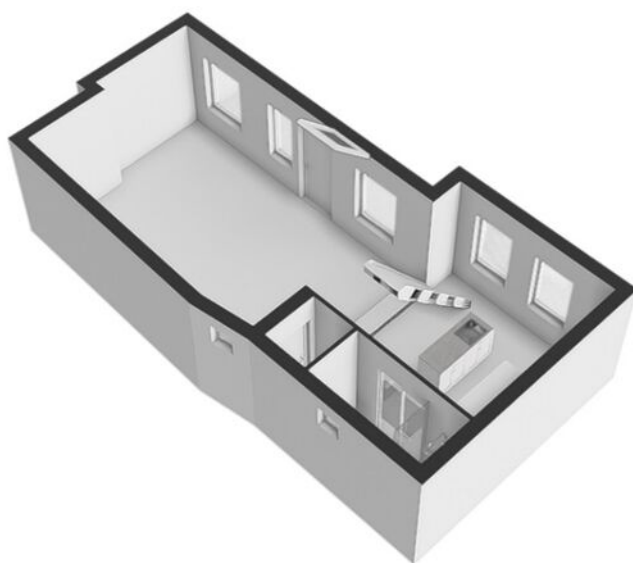


Gezellige vide als slaapruinte

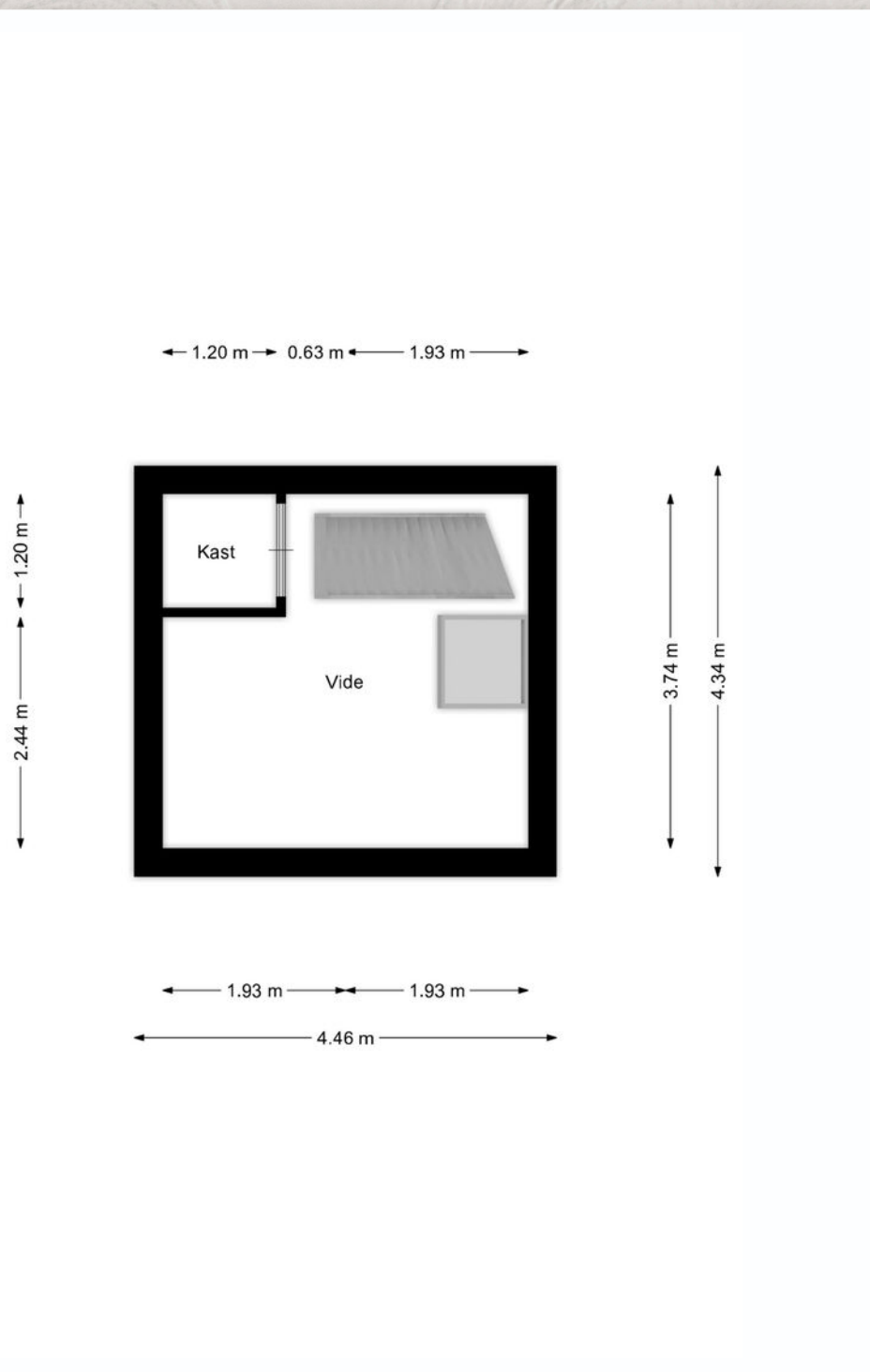




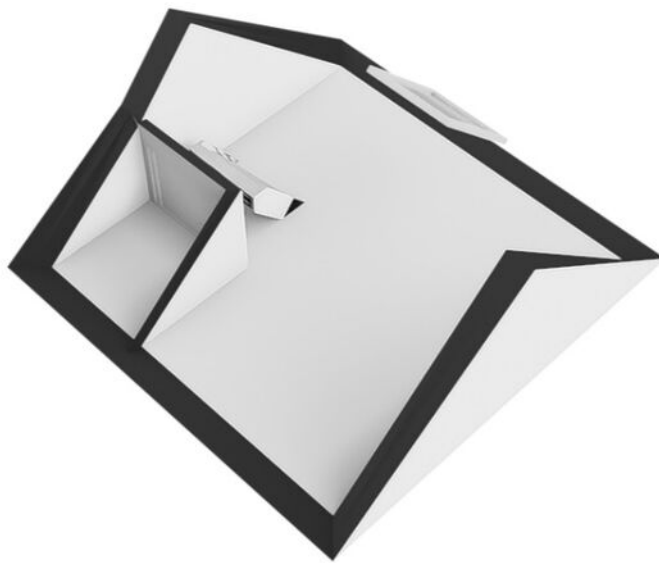
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



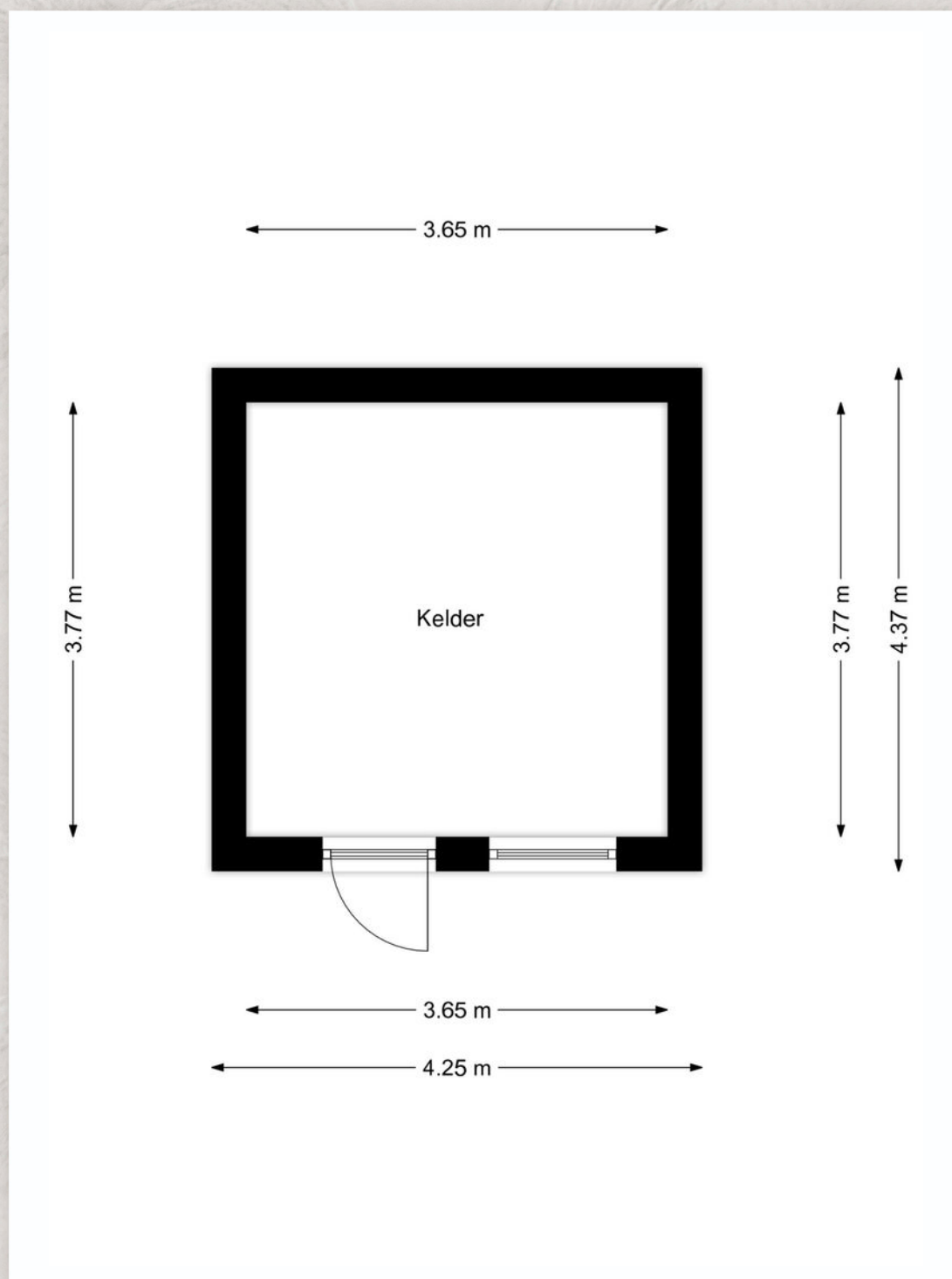
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



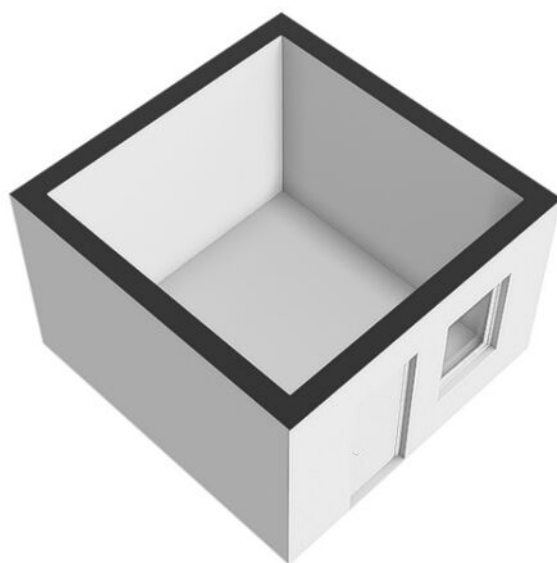
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



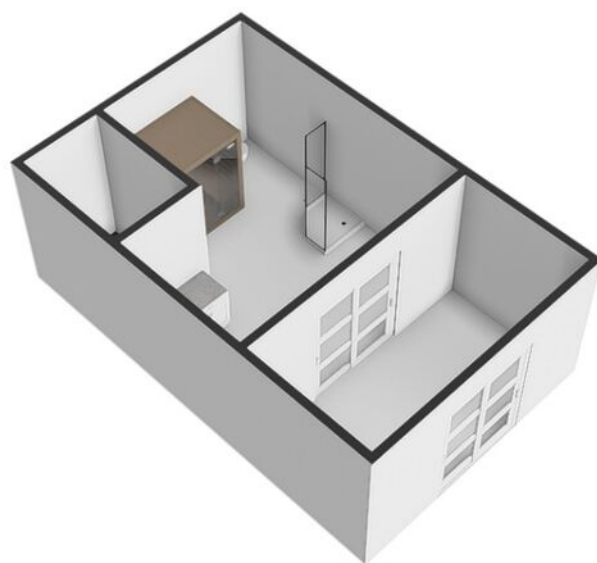
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



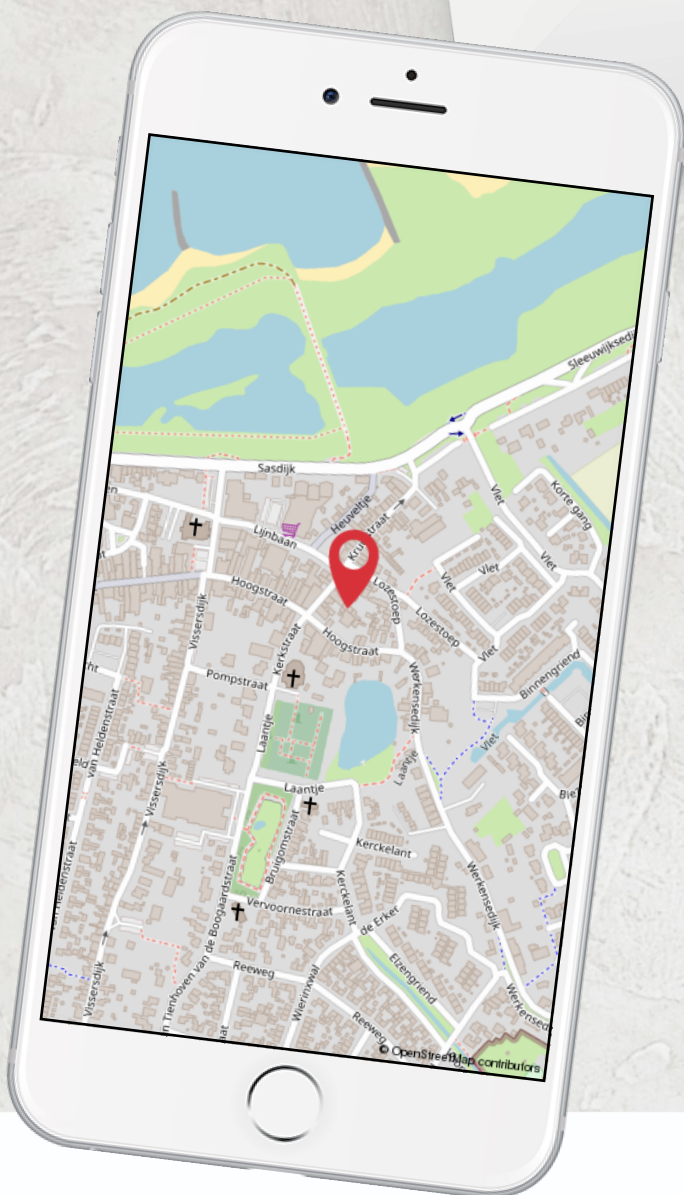
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart





Lijst van zaken

blijft achter

gaat mee

ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- vitrages



- rolgordijnen



Vloerdecoratie, te weten

- Pvc laminaat



Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- afzuigkap



- oven



- koelkast



- vriezer



- vaatwasser



- koffiezetapparaat



Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren



Lijst van zaken

blijft achter
gaat mee
ter overname

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- toiletborstel(houder)



- fontein



Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)



- wastafel



- wastafelmeubel



- planchet



- toiletkast



- Spiegel



Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus



(Voordeur)bel



Telefoonaansluiting/internetaansluiting



Zonnepanelen



Warmwatervoorziening, te weten

- boiler



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Lijst van zaken

blijft achter

gaat mee

ter overname

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Mooi Gorinchem

Een prachtige vestingstad

Waarom zou je verhuizen naar Gorinchem (uitgesproken als Gorkum)?

Bereikbaarheid, woonkwaliteit, voorzieningen, ontspanning en cultuur. De ideale mix tussen de hectiek van de stad en de rust van een dorp: Gorinchem heeft alles om fijn te wonen.

In de binnenstad heb je alle voorzieningen van een goede provinciestad. De 60 meter hoge gotische 'Sint-Jans-toren' of grote kerk is het historische baken van Gorinchem.



Lekker centraal

Gorinchem is een middelgrote stad en ligt uitermate gunstig. Centraal tussen grote steden als Utrecht, Breda, Den Bosch en Rotterdam. Genoemde steden zijn met ca. 35 minuten te bereiken. In ca. 45 minuten sta in je in Tilburg en met een klein uurtje in Amsterdam. De aansluiting op de A15 en de A27 zijn binnen enkele autominuten te bereiken. Ideaal als je voor woon-werkverkeer wat verder zou moeten reizen. Ook het openbaar vervoer is zeer goed in Gorinchem.

Vestingwallen

Gorinchem is een echte authentieke vestingstad, prachtig gelegen aan de Merwede en de Linge. Rond 1600 werd de middeleeuwse stad een 'moderne' vesting. Ook in de Nieuwe Hollandse Waterlinie bleef Gorinchem een strategisch bolwerk. De oorspronkelijke vestingwallen met bastions zijn nog vrijwel helemaal intact.

Cultuur en horeca

In Gorinchem is veel te zien en te beleven. Zij staat bekend om al haar activiteiten en initiatieven op het gebied van kunst en cultuur. Daarnaast worden er vele evenementen en festivals georganiseerd. Maak een mooie stadswandeling en leer de historie kennen. Of ga eens naar het museum. Met zijn vaste en wisselende collectie is er altijd iets moois te zien. Zin in een avondje ontspannen? Ga lekker naar de bioscoop, naar één van de drie theaters of ga een hapje eten. Gorinchem heeft een keur aan restaurants en gezellige terrassen.



De Grote Markt



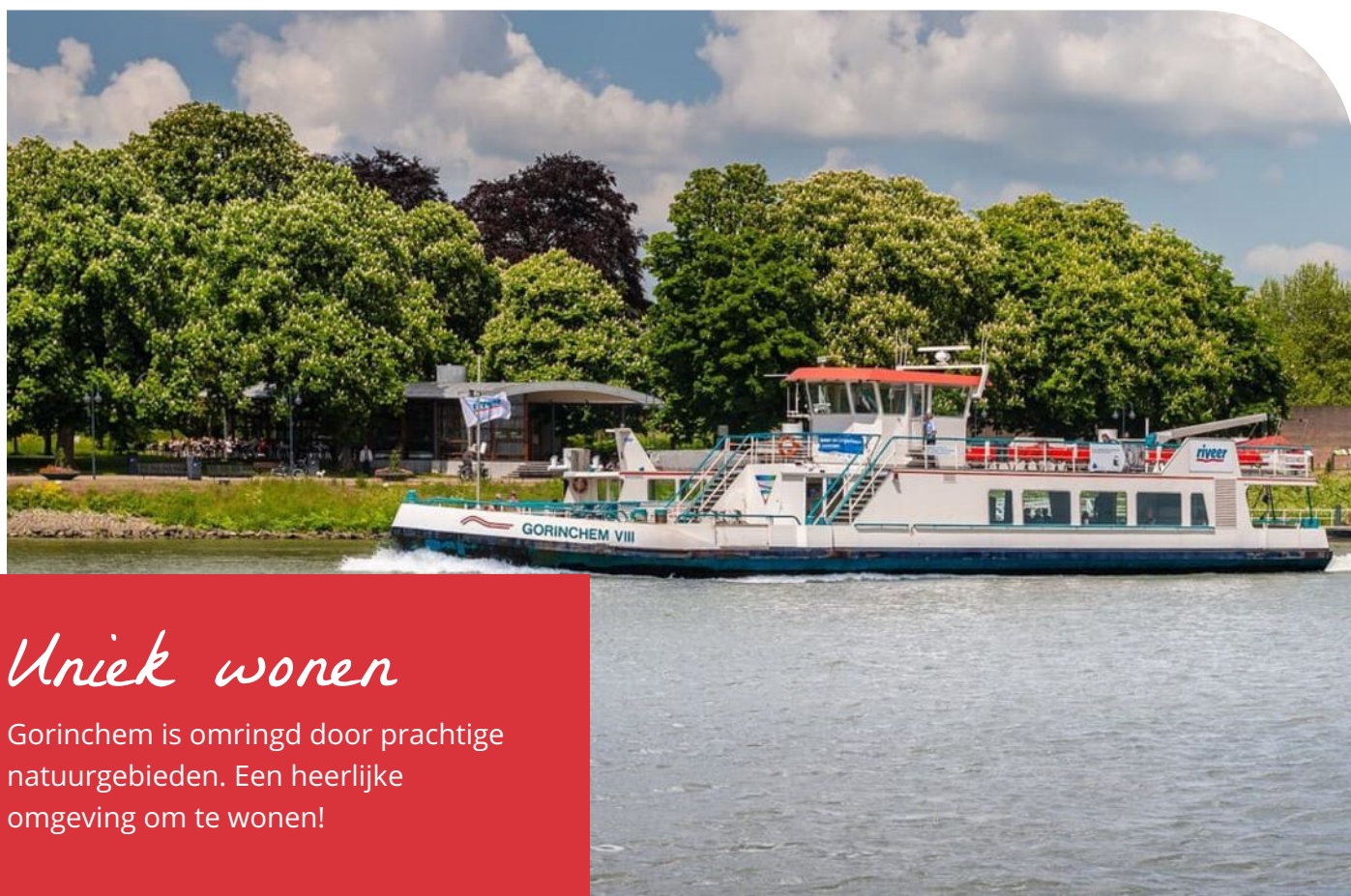
Dit gezellige plein is het hart van de stad. Hier vind je het oude stadhuis (nu museum), een mooie monumentale fontein en het Hugo de Groot poortje. Er zijn veel restaurants waar je binnen of op een terrasje lekker kunt lunchen of wat drinken.

Rondje pontje voet- en fietsveren

Buiten de Waterpoort bij de sluizen in de passantenhaven is de opstapplaats van de veerboten. Gorinchem ligt precies op het kruispunt van de Waal, Merwede en afgedamde Maas. De brede rivieren zijn geen obstakel, maar juist een belevenis! Gorinchem heeft vaste veerverbindingen tussen Gorinchem, Sleeuwijk, Woudrichem, Hardinxveld en Werkendam, niet ver van de Biesbosch. Deze verbindingen worden veel gebruikt voor woon/werk- en schoolverkeer. De watertaxi is er om buiten de normale dienstregeling en op afwijkende trajecten over te varen voor vaste tarieven van en naar Gorinchem, Woudrichem, Sleeuwijk, Vuren, Slot Loevestein, Brakel, Herwijnen, Hardinxveld en Werkendam.

Hoe en wat in de stad

Heerlijk shoppen in de winkelstraten. Diverse supermarkten voor je boodschappen. Een ruime keuze in basis- en middelbare scholen. Meerdere kinderdagverblijven voor je kleintje. Legio sportverenigingen en sportscholen. Buitensport? Er is een roeivereniging, zeilvereniging, duikvereniging, enzovoorts. Je kunt je boot aanleggen in de haven zodat je op mooie dagen kunt genieten van de rivieren rondom Gorinchem. Ga een balletje putten op Golfbaan The Dutch. Of pak de fiets en volg de Vestingdriehoek route langs kastelen, vestingwallen en rivieren.



Uniek wonen

Gorinchem is omringd door prachtige natuurgebieden. Een heerlijke omgeving om te wonen!

U bent geïnteresseerd? *Wat nu?*

Bezichtiging:

Uitsluitend in overleg met Van der Brugge Makelaardij. Hebt u de woning bezichtigd, dan stellen wij het zeer op prijs binnen enkele dagen uw reactie te vernemen, zodat wij de opdrachtgever over de uitkomst kunnen informeren.

Informatie:

Voor, tijdens en na de bezichtiging krijgt u de ons bekende relevante informatie. Daarnaast kunt u alles vragen wat van belang is. Als potentiële koper heeft u een eigen "onderzoeksplicht". Dat wil zeggen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden.

Biedingen/onderhandelingen:

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Wilt u een bod uitbrengen, vraag dan naar de lijst van roerende zaken en de door de verkoper ingevulde vragenlijst, zodat u van te voren weet wat er overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang. Zoals, opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

Opmerking:

De beoordeling van de bouwkundige staat en de staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort tot de onder-

zoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Van der Brugge Makelaardij een afzonderlijke afspraak maken.

Brochure:

De door Van der Brugge Makelaardij en verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.

Uitbrengen van een bod:

Wilt u een bod uitbrengen vraag dan naar de lijst van roerende zaken, zodat u van te voren weet, wat overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning.

Koopakte:

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model juni 2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. U krijgt hiervan een concept met een toelichting thuisgestuurd. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te tekenen. Waarna u een exemplaar ontvangt. Van der Brugge Makelaardij zal voor verdere afwikkeling zorgen en de notaris op de hoogte brengen.

Notaris:

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij. Kopende partij stort binnen 5 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

Financiering:

De ontbindende voorwaarden voor de financiering zijn geldig voor de periode van 6 weken na datum overeenkomst.

U bent geïnteresseerd? *Wat nu?*

Onderhoudstoestand:

Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning van oudere datum is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, daken, lozingen, (evt. nog loden leidingen) de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebruik.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de verkopende partij tot de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Plattegronden:

Eventueel bijgevoegde plattegronden / tekeningen met de daarop vermelde afmetingen zijn indicatief.

De eigendomsoverdracht:

Op de dag waarop de eigendom van de woning wordt overgedragen heeft u de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij adviseren u hiervan zeker gebruik te maken, zodat u kunt constateren of alles in orde is. Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak.

Hoe gaat het met uw hypotheek?

Voor uw hypotheek adviseren wij u om contact op te nemen met 'De Hypotheekweter'. Telefonisch bereikbaar op 0183-632930.

Informatie:

Deze gegevens worden u louter ter informatie verstrekt en kunnen niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De genoemde maten zijn circa maten.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of een algemene erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd t/m de eerst volgende dag die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

U bent niet geïnteresseerd? En dan...

Hebt u geen interesse in deze woning, laat het ons altijd even weten. U begrijpt dat de verkoper benieuwd is. Bovendien, misschien hebben wij een andere voor u aantrekkelijke woning? U kunt uw gegevens laten opnemen in ons zoekerbestand. Wij zoeken dan gratis met u mee.

Hebt u nog vragen? Wij helpen u graag!



Maak kennis met ons team!



Pieter



Stefan



Dionne



Robert



Chanel



Leo



Manon



Erika



Michel



Barbara



Romy



Vanessa



Erica



Koos



Sidney



Interesse in **deze woning?**



0183 - 678300



info@vanderbrugge.nl



Nieuwe Es 11
4254 AW Sleeuwijk



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Regionaal de sterkste