



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Riante villa
met een
hoogwaardige
bouwkwiteit



Woudrichem
Wethouder Viveenstraat 1

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Woudrichem



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Woudrichem

Wethouder Viveenstraat 1

Vraagprijs €898.000,- k.k.

Riante villa met een hoogwaardige bouwqualiteit

Een tikje robuust ligt deze villa uit 1992 aan een doodlopende straat. De vriendelijke gevels harmoniëren fraai met het samengestelde dak, dat het huis als een warme deken omhult. Rust kenmerkt de omgeving, aan de achterzijde ligt deze woning vrij. De hoogwaardige bouwqualiteit komt ook terug in het interieur. De zandstenen schouw met houtkachel komt fraai tot zijn recht in de verrassend ruime woonkamer. Over het ontwerp van de villa is destijds goed nagedacht, wat heeft geleid tot een prettige en praktisch woonhuis. Comfort en ruimte kenmerken deze villa. Op de begane grond is een slaapkamer met badkamer en op de verdieping zijn vier slaapkamers, een badkamer en separaat toilet. In de achtertuin, half verscholen in het groen, staat een romantisch tuinhuisje. Het gazon in de tuin leidt als een groene loper langs alle mooie plekjes. Prachtige borders met volgroeide planten, een vijver en een terras. Hier geniet u van het buitenleven pur sang.

Dubbele garage

Een goed onderhouden villa in een rustige omgeving met volop leefruimte voor het hele gezin. Een dubbele garage en een

oprit met plaats voor twee tot vier auto's. Daarbij bent u met energielabel A++ en een slaapkamer annex badkamer op de begane grond ook klaar voor de toekomst.

*Zandstenen schouw
met houtkachel*

Loopafstand van winkels

De villa ligt op loopafstand van winkels en de oude vestingstad aan het water. Door de centrale ligging van Woudrichem, op tien minuten rijden van de A27, waait u uit in alle windrichtingen. Met het voet- en fietsveer over de Merwede ligt Gorinchem op fietsafstand.





Woudrichem

Vestingstad Woudrichem, of Woerkum, zoals de bewoners zeggen, ligt op een strategische plaats, waar de Maas en Waal opgaan in de Merwede. De stad heeft ruim 4600 inwoners en behoort tot de gemeente Altena.

Nieuwe Hollandse Waterlinie

In de 9e eeuw ontstond op een oeverwal een marktplaats. Deze plek ligt nog altijd in het hart van de vestingstad waar de Hoogstraat en de Molenstraat elkaar kruisen. Woudrichem kreeg stadsrechten in 1356. Vanaf die tijd kwam de plaats tot bloei. In vroeger tijden werd de stad geregeld belegerd en overvallen. De vesting moest bescherming bieden aan deze aanvallen van buitenaf. In 1814 werd Woudrichem onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Er mocht vanaf die tijd niet meer in het omringende land gebouwd worden. Pas in 1955 werd de vesting opgeheven en zijn er nieuwe woonwijken rondom het stadje aangelegd. Tegenwoordig is Woudrichem een toeristische trekpleister met eeuwenoude gebouwen waaronder de Gevangenpoort. Voor veel toeristen is Woerkum ook de uitvalsbasis om kasteel Loevestein te bezoeken. In het seizoen vaart er een voetveer naar toe.

De oversteek naar Gorinchem

Woudrichem ligt in het Land van Heusden en Altena. Een

De Gevangenpoort is één van Woerkums' iconen

landelijk gebied met alle mogelijkheden om te wandelen, te fietsen of te varen. Kinderen in Woudrichem kunnen terecht op twee basisscholen. Vanaf Woudrichem vaart dagelijks het veer naar Gorinchem. Daar wordt veelvuldig gebruik van gemaakt: naar de middelbare school, voor het werk of om te gaan shoppen of uit te gaan. Nachtbrakers kunnen een watertaxi regelen. Voor wie geniet van het goede leven, biedt Woudrichem een keur aan restaurants. Ook zijn er diverse leuke winkels en heeft Woudrichem twee supermarkten.

Rust en dynamiek

Zoals gezegd: de oversteek naar Gorinchem is zo gemaakt. Maar ook met de auto bent u binnen tien minuten op de A27. De steden Breda, Utrecht en Rotterdam liggen allemaal op ruim een half uur afstand. Kortom: Woudrichem biedt zowel de rust van het platteland als de dynamiek van een toeristisch stadje. Dit alles gecombineerd met een uitstekende bereikbaarheid naar alle windrichtingen.



Kenmerken

Aanvaarding	Eerste kwartaal 2026
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Ligging	In een woonwijk aan een doodlopende straat
Bereikbaarheid	Woudrichem ligt op tien minuten rijden van de A27. Breda, Utrecht en Rotterdam zijn vanaf de snelweg allemaal binnen dertig autominuten bereikbaar. Het voet- en fietsveer Gorinchem-Woudrichem vaart het hele jaar door volgens een vaste dienstregeling.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen:	246 m ²
- overige inpandige ruimte	44 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte	10 m ²
Inhoud	984 m ³
Perceeloppervlakte	826 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)	• Villa met een hoogwaardige bouwkwaliteit; • Riante woonkamer, vijf slaapkamers en dubbele garage; • Doodlopende straat aan de voorzijde en vrij gelegen aan de achterzijde; • Oprit voor twee tot vier auto's; • Op loopafstand van winkels en de vesting.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, woonkamer, keuken, portaal, bijkeuken, garage, slaapkamer en badkamer.
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers, badkamer en toilet.
Tweede verdieping	Bergzolder.
Tuin	Voortuin met oprit voor meerdere auto's. Achtertuin met houten schuur, gazon, borders, terras, vijver en achterom.





Indeling

Begane grond

Hal

Ruime entree die doorloopt naar het hart van het huis. De ingang van de woonkamer, een stenen muur met ronde boog, steekt fraai af tegen de marmeren vloer. De meterkast bevindt zich in de hal.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Woonkamer

Riante, L-vormige woonkamer. Het daglicht valt aan drie kanten binnen door de hoge ramen. De zandstenen schouw met houtkachel komt fraai tot zijn recht. Een buitendeur geeft toegang tot de achtertuin.









Keuken

Een gezellige baropstelling scheidt de keuken van de woonkamer. Een fijne plek om even snel een hapje te eten of lekker met elkaar bij te praten tijdens het koken. De keuken is voorzien van een natuurstenen werkblad, spoelbak, vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast.





Portaal

Verbinding naar de bijkeuken/garage en slaapkamer/badkamer. In deze ruimte is een vaste kast en een buitendeur.

Bijkeuken

De twee ingebouwde nissen zijn geschikt voor een wasmachine/droger en koelkast. Ook de cv-ketel (Intergas HR Eco Hybride, 2024) staat in de bijkeuken.





Slaapkamer

Slaapkamer annex badkamer op de begane grond. Het vertrek heeft een vaste kast en een buitendeur.

Badkamer

Met ligbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel, wandcloset en bidet.









Dubbele garage

Aan de voorzijde is de garage voorzien van tweemaal openslaande deuren. Aan de zijkant is een buitendeur.

Eerste verdieping

Overloop

Royale overloop met dakraam en vaste kasten.

Vier slaapkamers

Alle slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast en een berging. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, een slaapkamer is gesitueerd aan de zijkant. De overige twee slaapkamers zijn aan de achterzijde, waarvan één met dakraam.

Badkamer

Met ligbad, douchecabine en wastafelmeubel.

Toilet

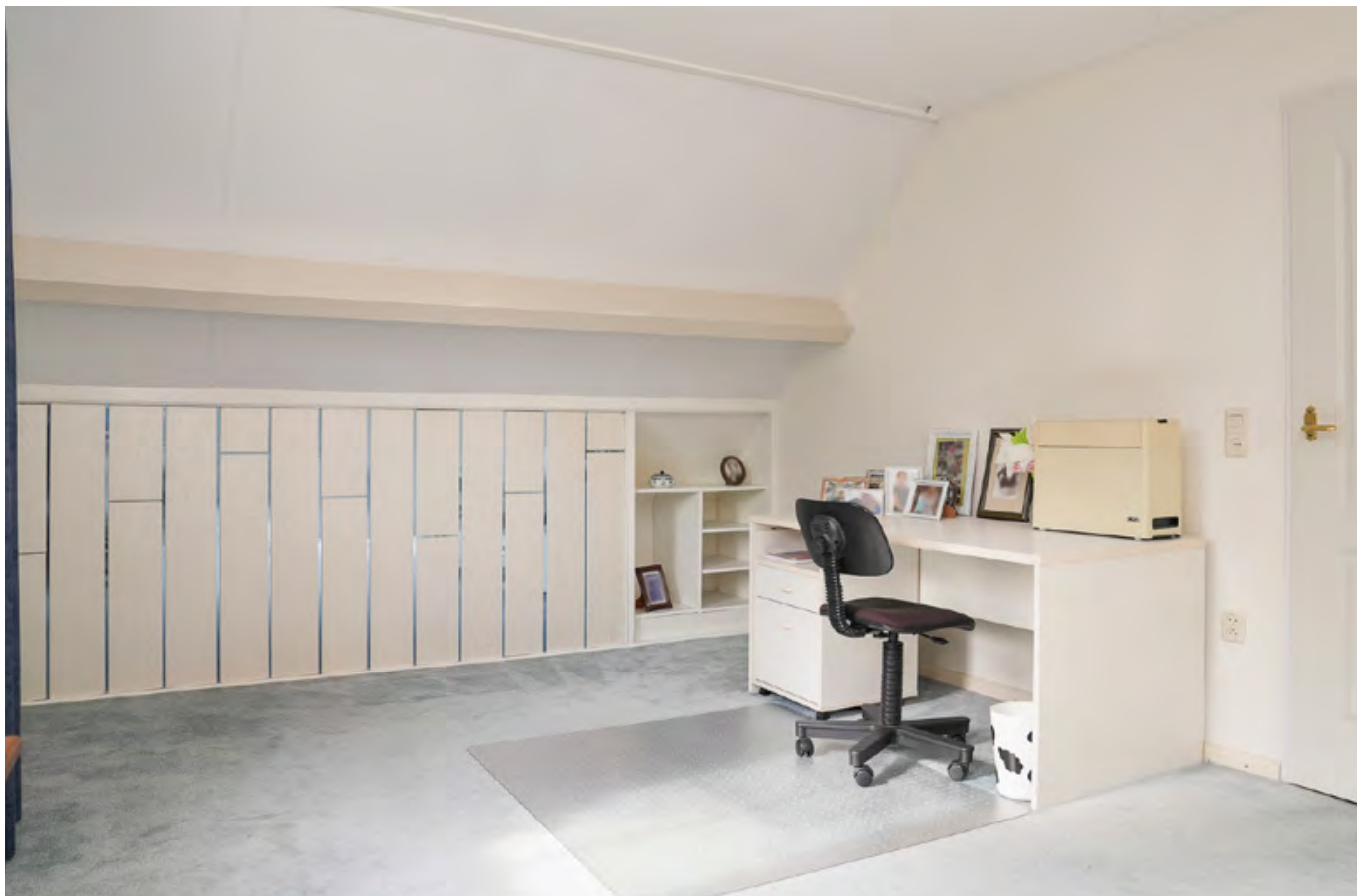
Met staand closet.

Tweede verdieping:

Bergzolder

Grote T-vormige bergzolder onder de samengestelde kap met twee verschillende hoogtes. De poot van de T heeft een hoogte van 0,92 meter, de andere zijde is 1,33 meter. De bergzolder is toegankelijk middels een vlizotrap.











Buiten

Voortuin

Dikke hagen en bescheiden boompjes zorgen voor een gezellige, groene uitstraling. De oprit in de voortuin biedt plaats aan twee tot vier auto's.

Achtertuin

Een paradijselijke tuin waar het gazon als een groene loper langs alle mooie plekjes leidt. Prachtige borders met volgroeide planten, een vijver en een terras. Hier geniet u van het buitenleven pur sang. De achtertuin ligt heerlijk vrij door de aangrenzende openbare groenvoorziening. De tuin heeft een houtopslag voor de houtkachel en een achterom.

Houten tuinhuis

Half verscholen in het groen met ronde vormen en kleine raampjes inspireert dit romantische tuinhuisje tot het vertellen van sprookjes, terwijl de zon achter de horizon verdwijnt.



















Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa heeft drie bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	De vloeren op de begane grond en de eerste verdieping zijn van beton. De vloer op de tweede verdieping is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak is geïsoleerd en gedekt met geglazuurde pannen. De overstek en boeiboorden zijn van hardhout (Meranti).
Ramen, deuren en kozijnen	De kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing. De kozijnen en deuren zijn van hardhout (Merbau).
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Intergas HR Eco Hybride, 2024). De hal, keuken en badkamer op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming. Tevens zijn er 18 zonnepanelen aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	A ++
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1992 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering, telefoon en glasvezel (nog aan te sluiten).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie D, nummer 1587, groot 618 m² en nummer 1828, groot 208 m² (gezaamenlijk groot 826 m²).



Plattegronden

Begane grond



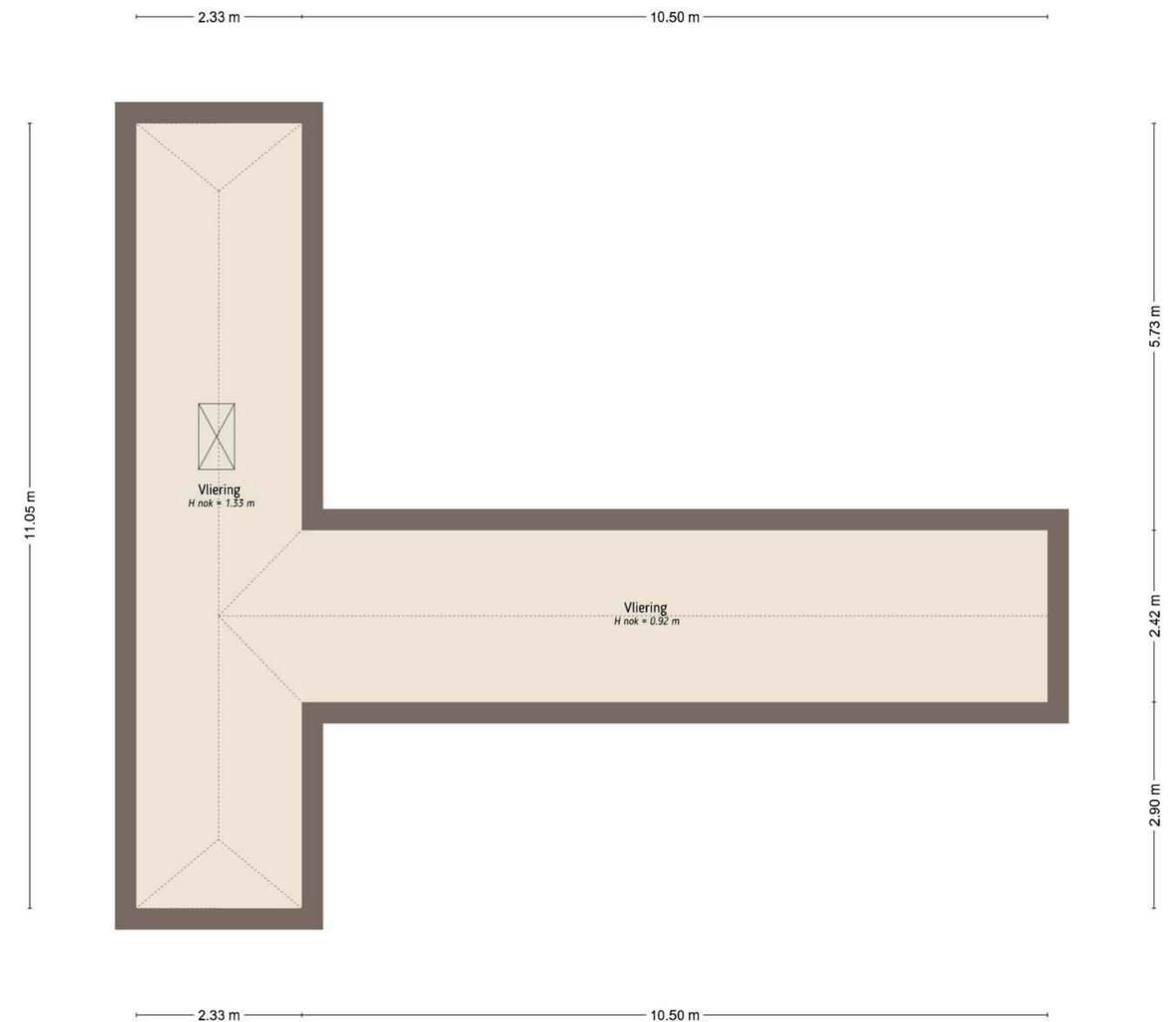
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, telefoon 0183 - 51 61 00, internet www.gemeentealtena.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen