



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Wethouder Kuijpersstraat 1 a

Woudrichem





Welkom	5
Highlights	7
Hal en toilet	8
Woonkamer	9
Keuken en bijkeuken	13
Serre	17
Tuin en buitenruimte	20
Tuinkamer - lounge	22
Garage	25
1e verdieping - slaapkamer 1	26
Slaapkamer 2	27
Slaapkamer 3	28
Badkamer	29
2e verdieping - slaapkamer 4	31
Plattegronden	32
Kadaster	36

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Vrijstaande villa op een rustige, groene locatie

Wonen met een glimlach – elke dag opnieuw.

Zodra je aankomt, voel je het al: dit is geen gewoon huis, dit is een plek om te léven. Een solide gebouwde, vrijstaande villa op een riant perceel van 475 m², met twee opritten, een binnendoor bereikbare garage en een zonnige ligging op het zuiden. Achter de fraaie gevel wacht een woning vol licht, ruimte en comfort.

De tuingerichte serre vormt het kloppend hart van het huis – een heerlijke plek waar binnen en buiten samenvloeien. De zonnige tuin is een oase met een terras, vijver, gazon en een stijlvolle tuinkamer met glazen panelen.

En terwijl je ontspant met een goed glas wijn, kunnen de kinderen of de hond zich uitleven in het groene wandelpark direct achter het huis.

Binnen word je verwelkomd door een lichte, royale woonkamer met open keuken en serre – samen goed voor maar liefst 72 m² aan leefruimte.

Daarnaast is er een praktische bijkeuken en een inpandige garage, die ook binnendoor bereikbaar is. Aan beide zijden van het huis vind je een oprit met rolpoorten, wat zorgt voor gemak, privacy en extra parkeerruimte. Op de twee verdiepingen wachten vier slaapkamers en een wellness badkamer, een heerlijke plek om de dag in rust af te sluiten.

Duurzaam wonen? Absoluut. Met HR++ glas, een hybride warmtesysteem (Daikin + Intergas, 2024) en 16 zonnepanelen is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.

Kortom: een fijn familiehuis met karakter, comfort en een vleugje luxe, waar je elke dag met plezier thuis komt – en waarschijnlijk nooit meer weg wilt.





Gebruiksoppervlakte	ca. 165 m²
Inhoud	ca. 652 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Zonnepanelen	16
Bouwjaar	1989

Highlights

- Bouwjaar 1989
- Woonoppervlakte 165 m²
- Perceel 475 m²
- Garage binnendoor bereikbaar 24 m²
- Woonkamer, keuken en serre samen 72 m²
- Bijkeuken met directe toegang tot de garage
- 1e verdieping, 3 slaapkamers en dakterras
- Airconditioning
- Luxe wellness badkamer
- 2e verdieping, voorzolder en een 4e slaapkamer
- H++ glas, gevel- en dakisolatie
- Rolluiken
- Hybride warmtepomp systeem Daikin + Intergas 2024
- 16 zonnepanelen
- Schilderwerk uitgevoerd in 2024-2025
- Twee opritten links en rechts van het huis
- Rolpoorten aan beide zijden
- Zuidgerichte tuin met terras, vijverpartij en gazon
- Tuinkamer met glazen panelen 16 m²
- Groene, parkachtige ligging met speelvoorzieningen achter het huis
- Dichtbij winkels en voorzieningen



Hal

Via de zij-entree kom je in de hal met toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping.





Woonkamer

In de ruime woonkamer aan de voorzijde vind je een gezellige zithoek met een hoekhaard en gashaard – de perfecte plek om op koude dagen lekker bij te komen.

Dankzij het extra zijraam valt er veel daglicht binnen, en aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel dicht bij de keuken.

De warme houten vloer zorgt voor sfeer, terwijl de serre met haar lichte tegelvloer en schuifpui naar de tuin het geheel een luchtige, zonnige uitstraling geeft. Hier geniet je van het uitzicht op het terras, de vijver en het groen.

Samen vormen de woonkamer, keuken en serre een royale leefruimte van maar liefst 72 m².









Keuken & bijkeuken

De keuken, in 2022 volledig gemoderniseerd, is een echte blikvanger. De U-opstelling met een fraai betonlook werkblad en glanzende groene tegels geeft een eigentijdse, stijlvolle uitstraling.

Natuurlijk is alles aanwezig wat je verwacht: moderne inbouwapparatuur en slimme opbergruimte voor optimaal kookgemak.

Bijkeuken

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, en binnendoor toegang tot de garage.





MEDAILLE
VEILIGHEID

DE KERNEN
Andel







Tuin & buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is een fijne plek om het hele jaar door van te genieten. Vanuit de serre stap je direct op het ruime terras, omgeven door een vijverpartij, een groen gazon en zachte glooiende vormen in het tuinontwerp. Verderop ligt nog een gezellig tweede terras – perfect voor een kop koffie in de ochtendzon.

De tuinkamer (16 m²) is een echte blikvanger: licht, sfeervol en afsluitbaar met glazen panelen. Een heerlijke plek om te loungen, barbecueën of gewoon te genieten van de rust en het groen om je heen. Achter in de tuin zorgen hoge bomen voor een natuurlijke beschutting – geen inkijk, wél volledige privacy. De tuin grenst direct aan een groen wandelpark met speeltoestellen, waardoor je een vrij en ruimtelijk uitzicht hebt.

Aan de voorzijde beschikt het huis over twee opritten (links én rechts van het huis) en een garage aan de linkerzijde. De tuin is volledig afgesloten met rolpoorten, waardoor je optimale privacy en veiligheid hebt. Achter de garage bevindt zich bovendien een zonnenscherm boven het terras, perfect voor schaduw op warme dagen.

Een tuin om in te leven – zonnig, groen en met volop plek voor ontspanning en gezelligheid.













Garage

Inpandige garage

De garage (24 m²) is ruim, voorzien van een loopdeur naar de tuin én een kanteldeur met geïntegreerde loopdeur aan de voorzijde – handig en comfortabel.





1e verdieping - 3 slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers.

Eén woningbrede aan de voorzijde met kastruimte en airconditioning, één aan de achterzijde met dakterras op het zuiden (10 m²) en boven de garage is een fijne derde slaapkamer met dakraam en raam in de achtergevel.







Slaapkamer 3





Badkamer

De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, 2e toilet, designradiator en een kwartronde Whirlpool & Stoomdouche. Geniet van pure wellness met deze luxe bad-douchecombi. Voorzien van Whirlpool, stoomfunctie, dubbele douche, regenstortdouche, radio en twee schuifdeuren – alles voor ultieme ontspanning.

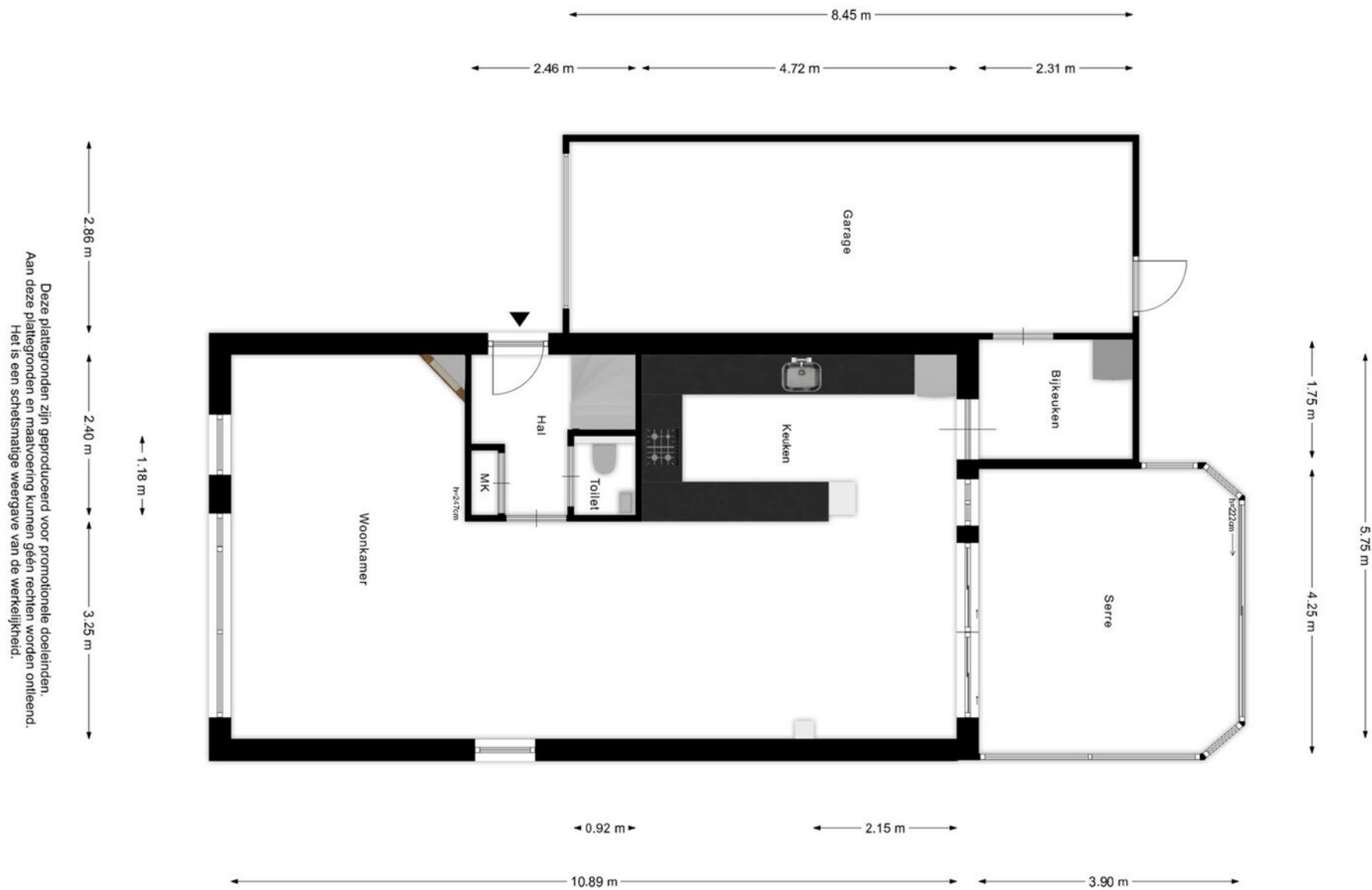




2e verdieping - slaapkamer 4

De topverdieping zit vol mogelijkheden! Op de voorzolder vind je de opstelplaats van het hybride systeem (Daikin + Intergas, 2024) en praktische bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er een vierde werk- of slaapkamer met een dakraam, waardoor ook deze etage heerlijk licht en functioneel is – ideaal als thuis kantoor, hobbyruimte of logeerkamer.



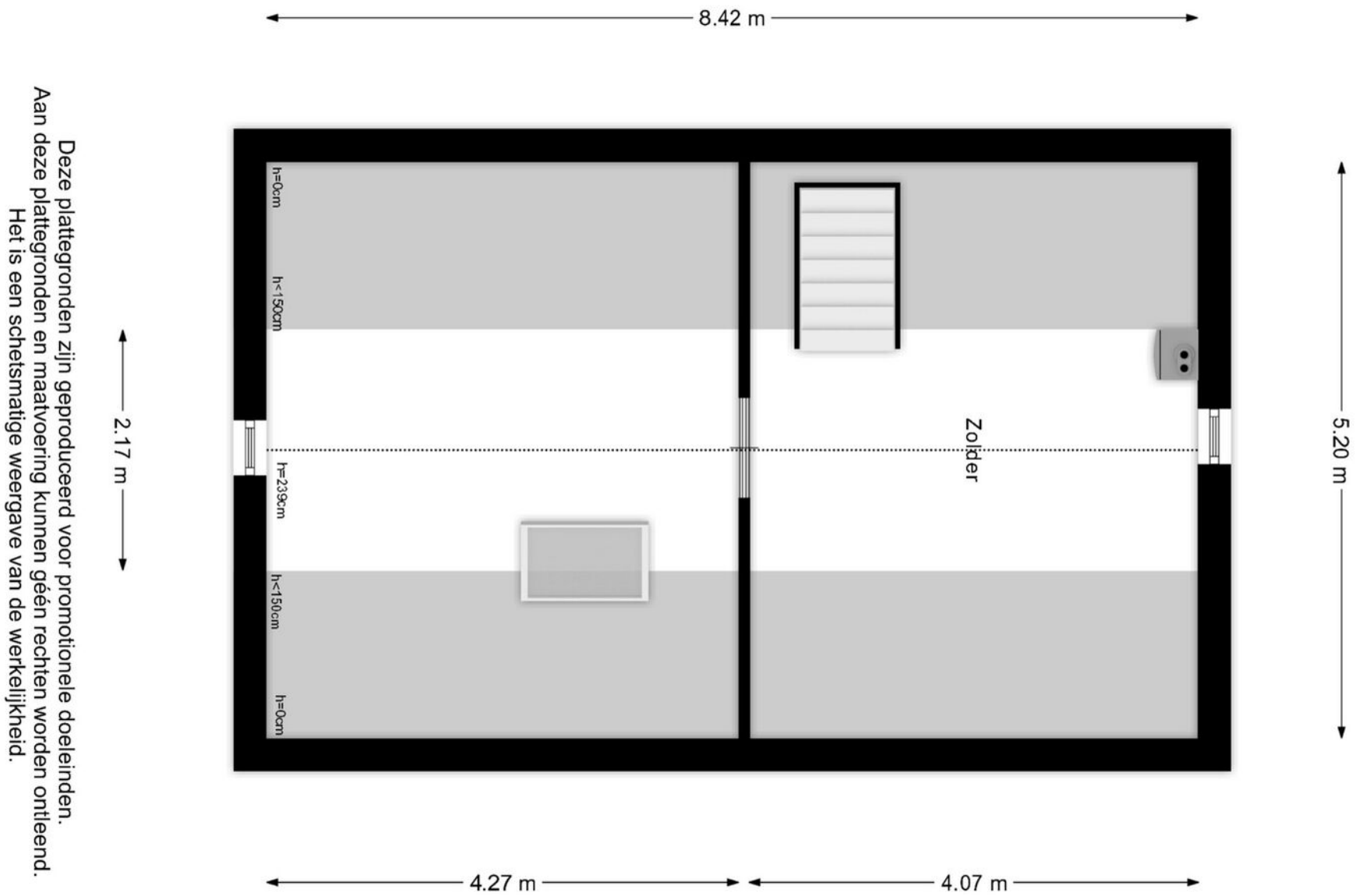


Begane grond

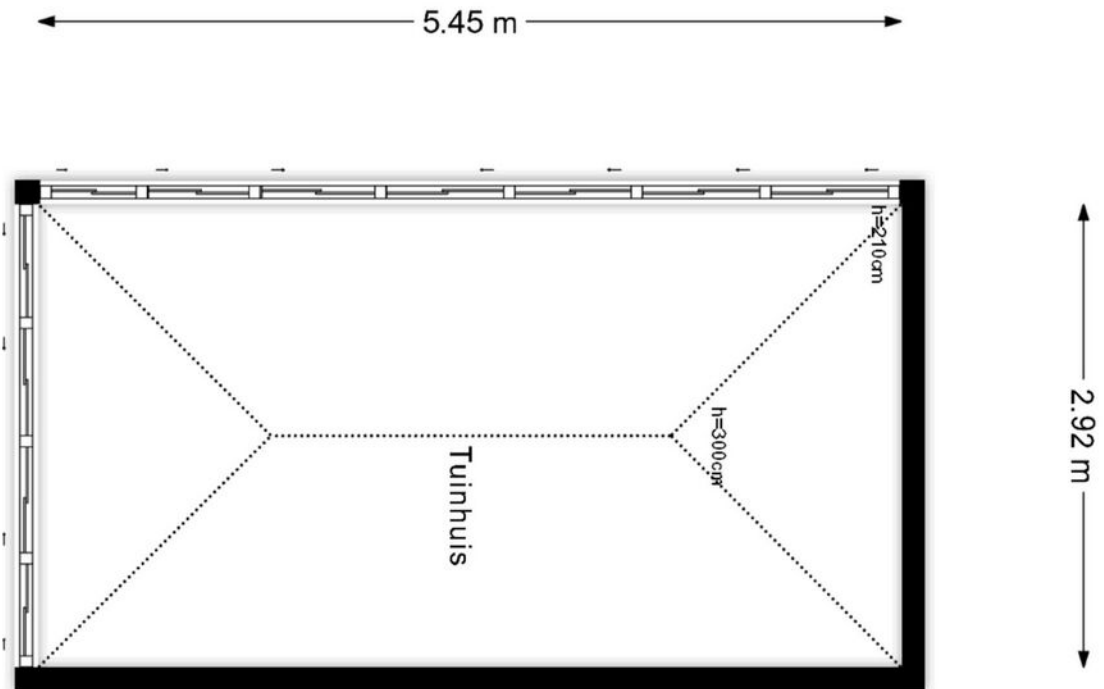
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



1e verdieping



2e verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Tuinkamer



Kadastrale kaart

Wonen in 'Woerkum'

Wonen in Woudrichem – waar charme en comfort samenkomen

De woning aan de Wethouder Kuijpersstraat 1-A ligt in een rustige, groene straat, direct grenzend aan een wandelpark met speelvoorzieningen – ideaal voor gezinnen, natuurliefhebbers of iedereen die houdt van een ontspannen leefomgeving.

Je woont hier dicht bij alles wat het leven gemakkelijk en leuk maakt: het winkelcentrum, basisscholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen liggen allemaal op korte afstand.

En dan is er natuurlijk het sfeervolle vestingstadje Woudrichem – met zijn historische haven, gezellige terrassen, de uitgestrekte uiterwaarden en fijne strandjes aan de rivier. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of gewoon genieten van het prachtige uitzicht over de rivier, waar de Maas, Waal en Merwede samenkomen.

Dankzij de centrale ligging zijn ook de uitvalswegen richting Gorinchem, Breda, Den Bosch en Utrecht uitstekend bereikbaar. Zo woon je rustig en groen, maar ben je toch snel overal waar je wilt zijn.

Kortom: Woudrichem biedt het beste van twee werelden – de rust van een historisch stadje aan het water, gecombineerd met het comfort van een moderne woonomgeving.













Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door n  t een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonduren bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog v  r ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is m  er dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**

☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**

☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**

☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**

☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

wittemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**

☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
 **Ned.**

