



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Papaver 50

Werkendam





Welkom	5
Highlights	7
Woonkamer	8
Keuken	12
Garage	19
Eerste verdieping	21
Slaapkamer 1	22
Slaapkamers 2 en 3	23
Badkamer	25
Tweede verdieping	26
Slaapkamer 4	27
Wonen in Werkendam	28
Plattegronden	30
Kadaster	35

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.





Hoekwoning met garage op een rustige, groene plek!

Rust, ruimte en groen voor de deur — jouw hoekwoning met garage

In deze uitstekend onderhouden HOEK-eengezinswoning met oprit en aangebouwde garage woon je in een rustige, geliefde wijk die is gebouwd in een honingraatmodel (klinkt gezellig en dat is het ook). Je zit hier in een blokje van slechts drie woningen, waardoor je net wat meer privacy hebt dan gemiddeld. De wijk is autoluw (alleen bestemmingsverkeer), dus het blijft lekker rustig. En als fijne extra kijk je schuin tegenover je woning uit op een groen plantsoen — altijd prettig, dat beetje groen voor de deur.

Binnen kom je in een comfortabele woning die praktisch én toekomstgericht is ingericht. Je beschikt over 9 zonnepanelen, airconditioning, grotendeels rolluiken rondom en goede isolatie. Met energielabel C, deels dubbel glas, geïsoleerde spouwmuren en vloerverwarming op de begane grond woon je hier het hele jaar door prettig.

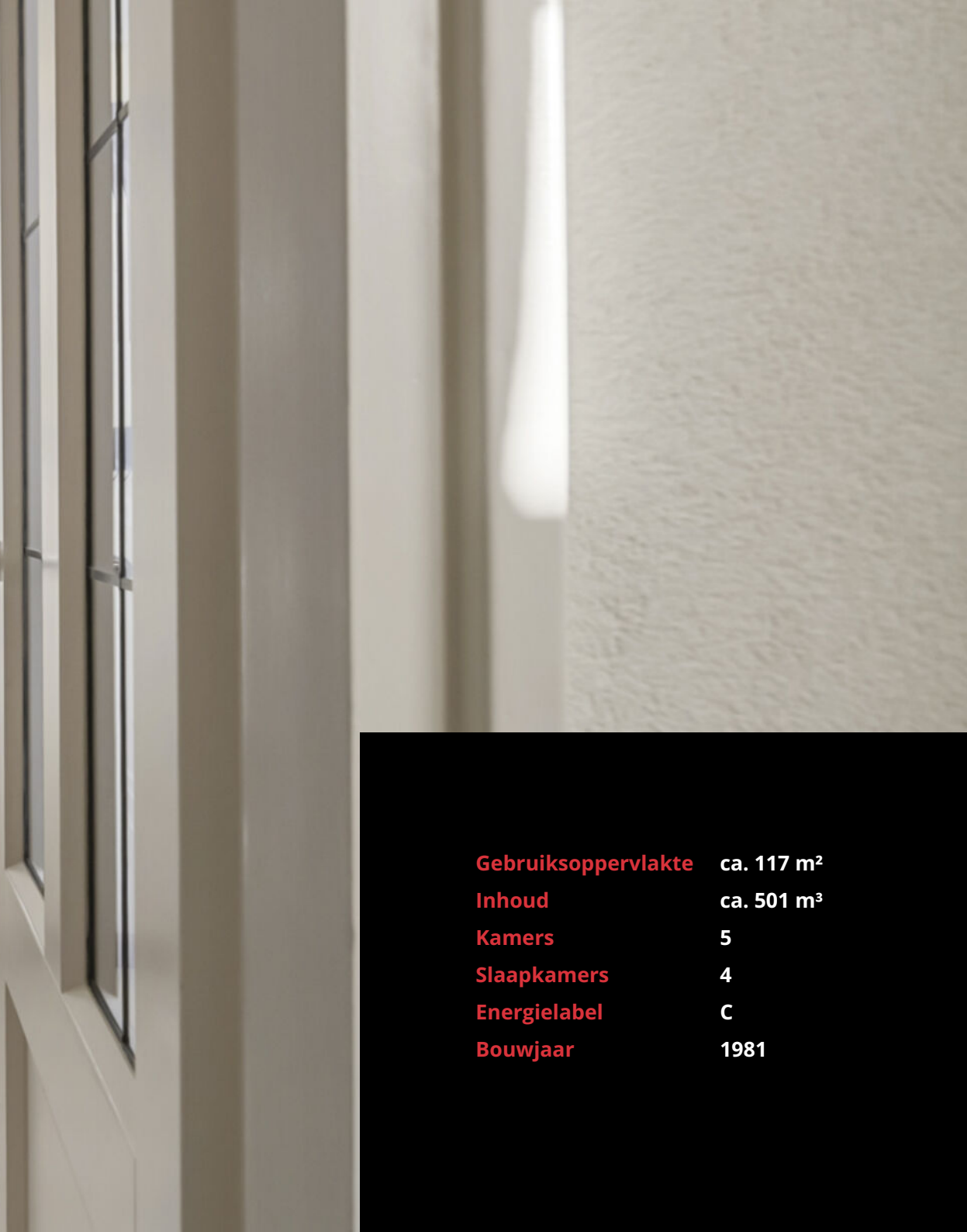
Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een nette badkamer. Eén kamer is momenteel ingericht als sportruimte met een sauna — ideaal: sporten en daarna ontspannen, gewoon thuis.

De tweede verdieping biedt nog een lichte vierde slaap- of werkkamer met dakraam, perfect als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra vierde slaapkamer.

Ook buiten is het goed geregeld: de tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en je beschikt over een stenen berging, een tuinhuis, nieuwe schuttingen en een achterom via een poort. Handig én netjes.

Kortom: een complete hoekwoning op een rustige, groene plek — kom 'm vooral zelf beleven. Tot snel bij de bezichtiging!





Gebruiksoppervlakte	ca. 117 m²
Inhoud	ca. 501 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Energielabel	C
Bouwjaar	1981

Highlights

- Fijne hoekwoning met aangebouwde garage (bouwjaar 1981)
- Woonoppervlakte: ca. 117 m²
- Perceel: ca. 221 m²
- Energielabel C
- Garage én parkeren op eigen terrein (oprit)
- Lichte woonkamer van ca. 27 m² met gezellige houtkachel
- Dichte keuken van ca. 8 m² met landelijke uitstraling en inbouwapparatuur
- Vloerverwarming op de begane grond
- 1e verdieping: 3 slaapkamers, waaronder een (sport-)kamer met sauna
- Badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel, toilet en design radiator
- 2e verdieping: voorzolder + 4e slaapkamer met dakraam
- Achtertuin op het oosten met stenen berging en tuinhuis
- Schuttingen vernieuwd (2025) + poort naar de brandgang
- Grotendeels rolluiken + elektrisch bedienbaar zonnescerm
- Airconditioning in woonkamer en hoofdslaapkamer
- 9 zonnepanelen
- Cv-combiketel (Intergas, 31-10-2020)
- Geïsoleerde spouwmuur
- Rustige, autoluwe en groene ligging nabij plantsoen en voorzieningen



Woonkamer

Via de hal kom je de woonkamer binnen door een sfeervolle glas-in-looddeur. Je stapt vervolgens een lichte, ruime woonkamer van ca. 27 m² binnen, met grote raampartijen aan de voor- en achterzijde én een extra zijraam (het fijne voordeel van een hoekwoning).

De houtkachel in gemetselde schouw zorgt voor extra warmte en gezelligheid, terwijl de airconditioning het comfort compleet maakt.

Op de begane grond ligt een tegelvloer met vloerverwarming, waardoor het hier het hele jaar door aangenaam wonen is.









Keuken

De dichte keuken (ca. 8 m²) heeft een prettige, landelijke uitstraling en is praktisch ingedeeld. Via de deur sta je zo in de tuin — ideaal voor een kop koffie buiten of om even snel iets uit de berging te pakken. De keuken is uitgevoerd met lichte kastfronten, een hardstenen werkblad en een speelse afwerking met getrommelde tegeltjes op de achterwand en een zwart-wit tegel spoelbak.

Aan apparatuur is gedacht: je kookt op een stoer Etna 6-pits gasfornuis met oven, er is een afzuigkap in schouw, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasmachine.









Tuin & buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het oosten, zodat je 's ochtends en in de vroege middag heerlijk van de zon kunt genieten.

De tuin is volledig aangelegd met sierbestrating: netjes en vooral lekker makkelijk.

Je beschikt over een stenen berging van ca. 8,7 m² en daarnaast een tuinhuis van ca. 10 m² — ideaal voor opslag, hobby's of gewoon extra ruimte.

Aan de achtergevel hangt een groot elektrisch bedienbaar zonnescherf voor comfortabele schaduw op warme dagen.

De schuttingen zijn in 2025 vervangen, dus die zijn nog zo goed als nieuw. Via de poort heb je bovendien een handige achterom naar de brandgang.









Garage

De aangebouwde stenen garage (ca. 24 m²) is voorzien van een roldeur aan de voorzijde, een raam en een loopdeur naar de tuin.

Op de oprit aan de voorzijde kun je bovendien parkeren op eigen terrein.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde is extra comfortabel dankzij airconditioning.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als fitnessruimte met een sauna — een fijne luxe voor ontspanning in eigen huis.



Slaapkamers







Badkamer

De badkamer aan de voorzijde is praktisch ingedeeld en voorzien van een wastafelmeubel, een tweede toilet, een ligbad met douchemogelijkheid en een design radiator.







Tweede verdieping

Op de voorzolder/overloop zorgen twee dakramen voor prettig daglicht. Hier vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de opstelplaats van de cv-combiketel (Intergas, 31-10-2020).

Vanaf hier heb je toegang tot een ruime vierde slaapkamer met dakraam. Extra praktisch is de bergruimte achter de knieschotten, netjes weggewerkt achter schuifdeurtjes. En als leuke extra is er een inbouwbed/bedstede met handige inbouwkasten — slim, sfeervol en ruimtebesparend.





Wonen in Werkendam

Je woont hier in een autoluwe wijk/woonerf, dus het is prettig rustig en veilig in de straat. Tegelijk zit je aan de rand van de wijk, waardoor je zó op de uitvalswegen bent. Via de A27 rijd je bovendien vlot richting de Randstad en omliggende steden.

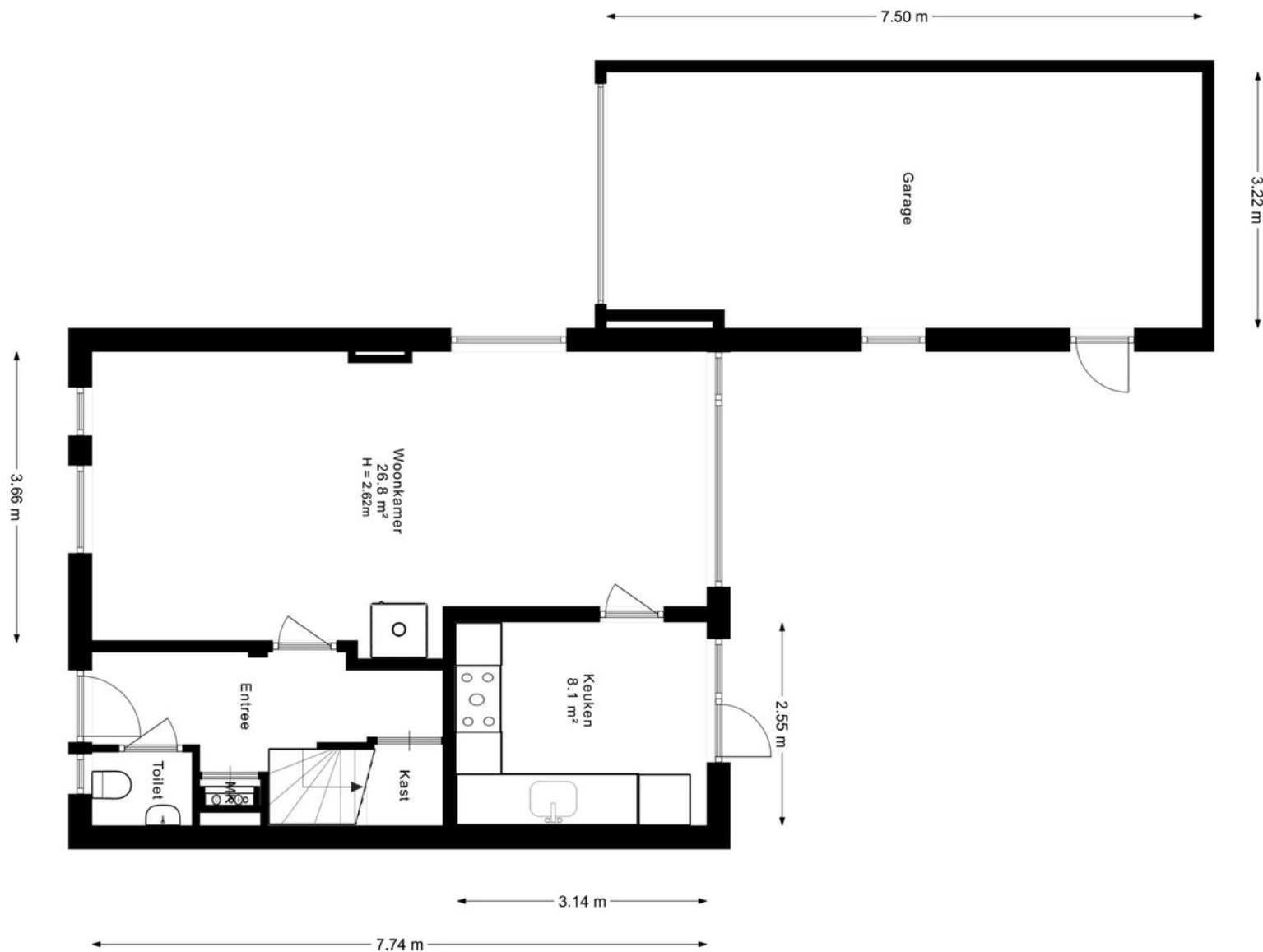
Voor je dagelijkse boodschappen en voorzieningen hoef je niet ver: de supermarkt ligt op loop-/fietsafstand en ook de winkelpromenade van Werkendam is dichtbij. Basisscholen, sport- en medische voorzieningen vind je eveneens in de directe omgeving.

Ook qua natuur zit je hier ideaal: schuin tegenover ligt een groen plantsoen met veel bomen en aan de buitenzijde van de wijk loopt een wetering waar je kunt vissen. En wil je er echt op uit? Dan zijn wandelen langs de rivier de 'Merwede' en fietsen of varen in de Biesbosch makkelijk binnen bereik.

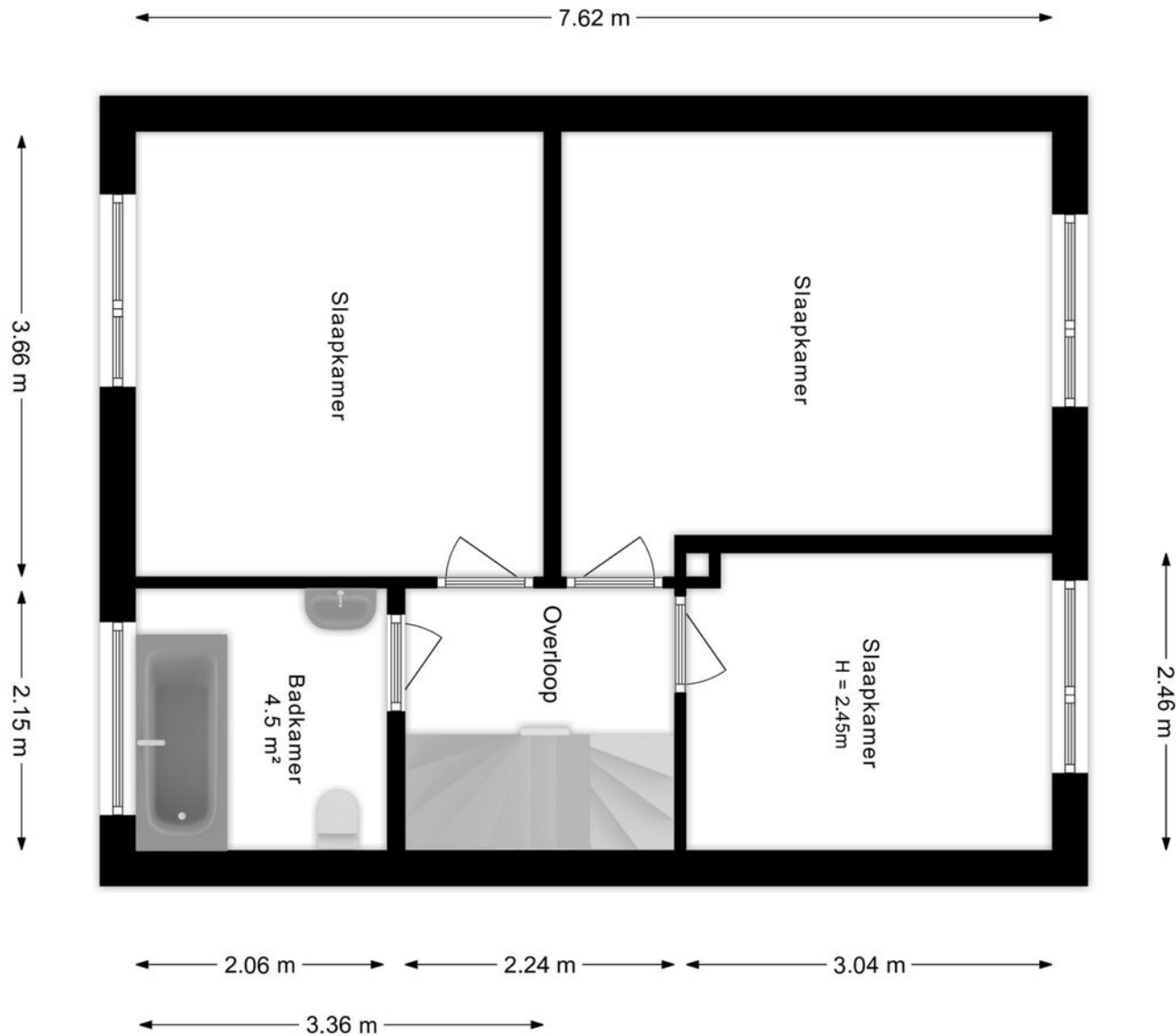
Reis je liever met het OV, dan is het ook praktisch geregeld: via OV-knooppunt Sleeuwijk, Tol heb je snelle (Brabantliner) busverbindingen richting onder andere Utrecht en Breda.



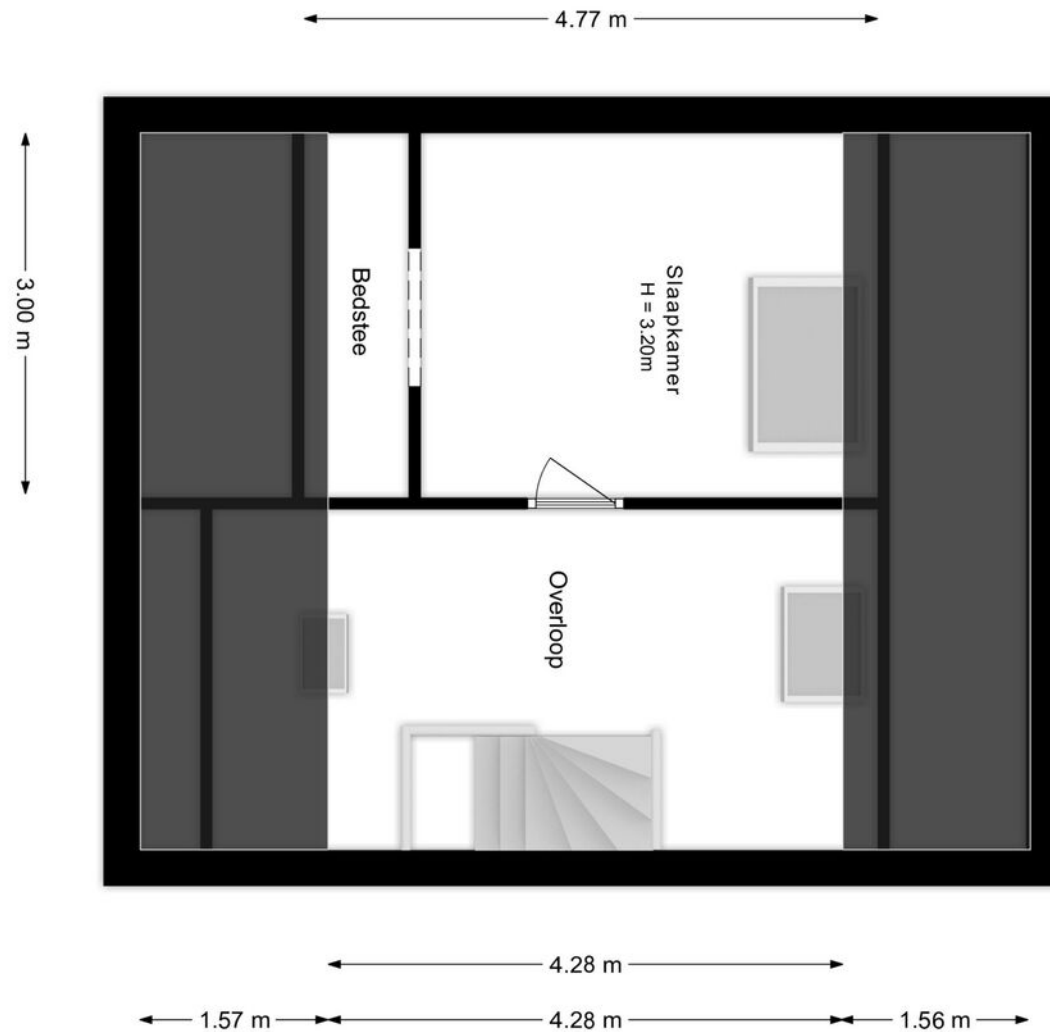




Begane grond

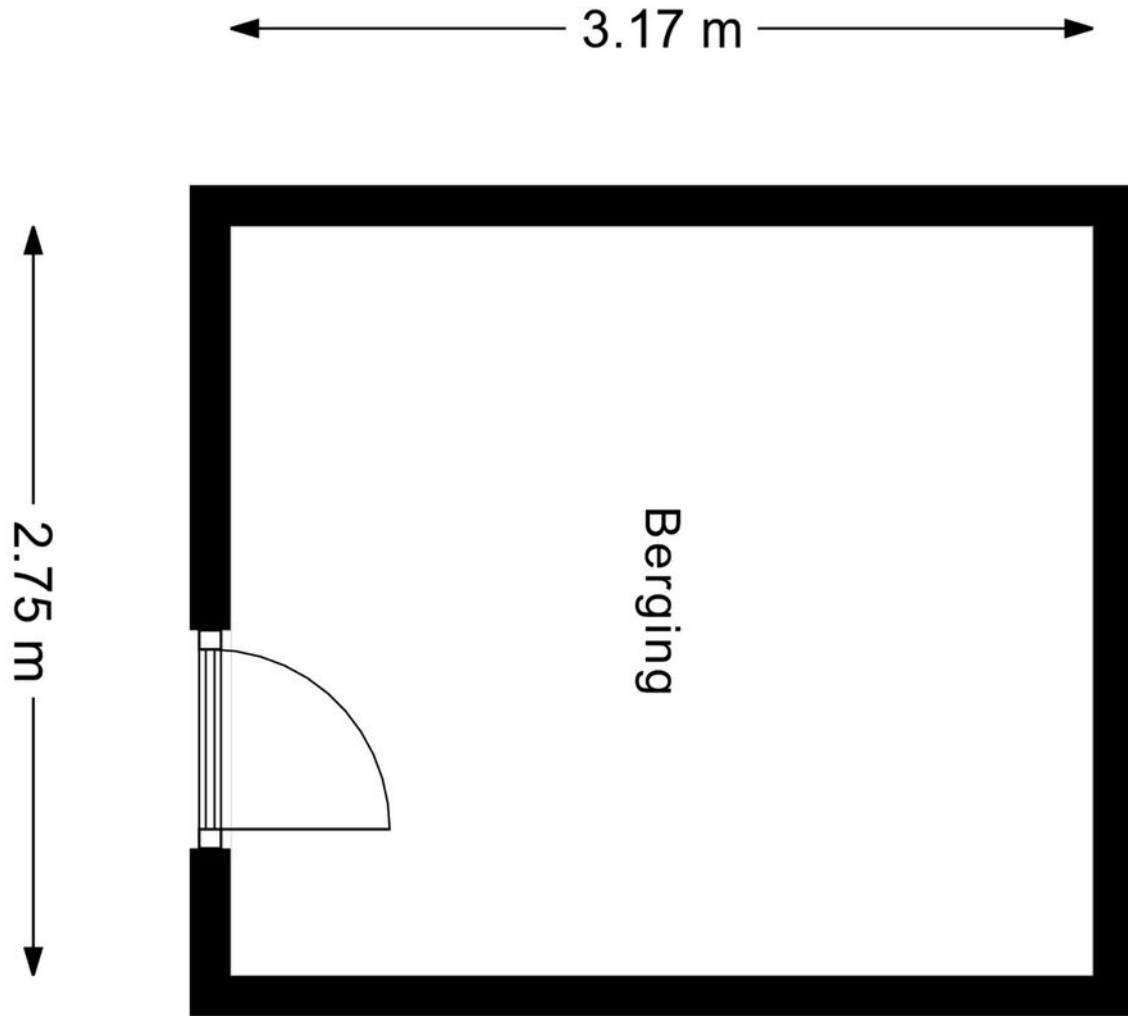


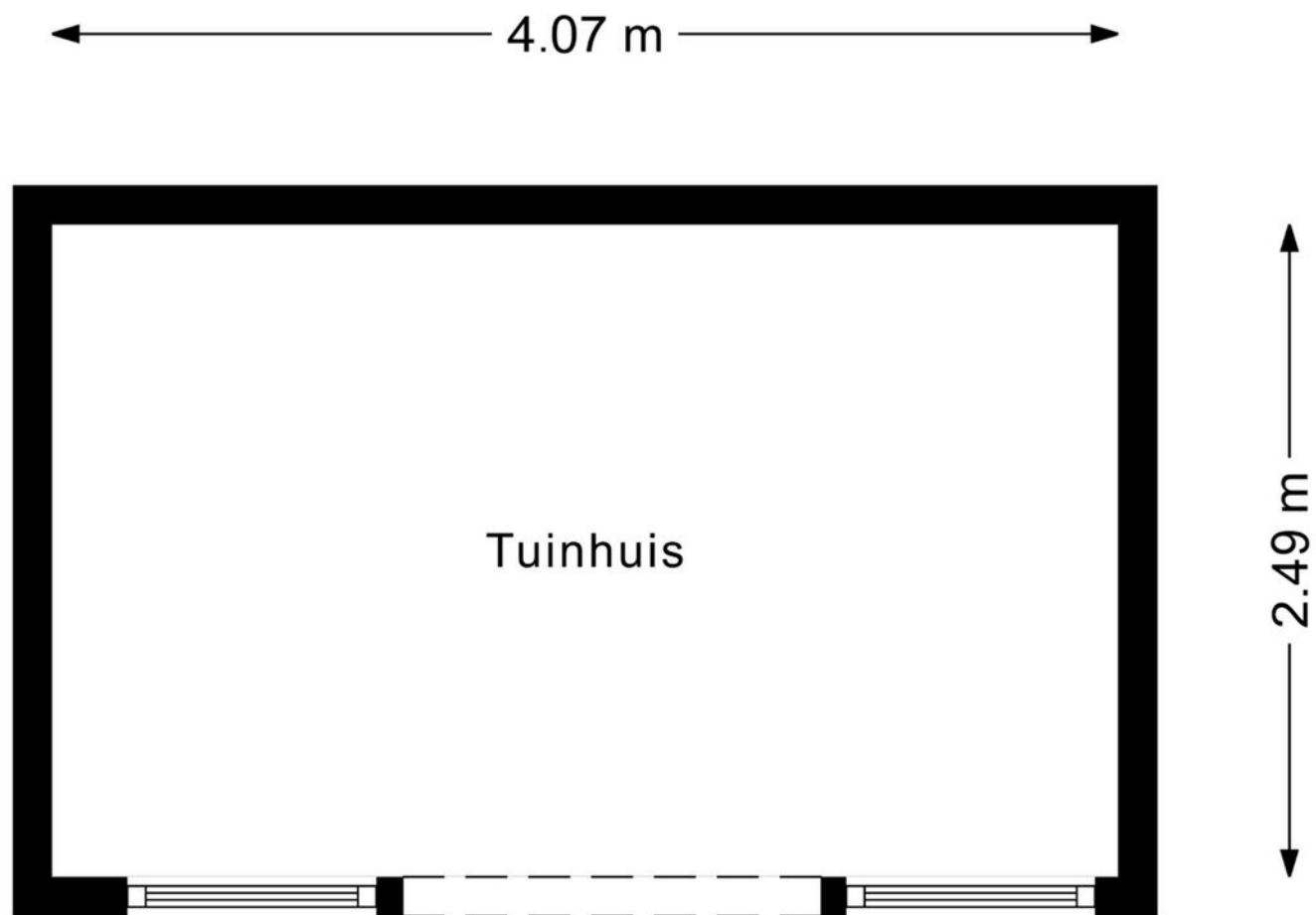
Eerste verdieping



Tweede verdieping

Berging





Tuinhuis



Kadastrale kaart









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 nét 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 vóór 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 méér 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

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**

☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

