



**Van der Brugge**

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

**Richter 102**

**Werkendam**





## Welkom

5

### Highlights

7

### Woonkamer & open keuken

9

### Tuin, overkapping & berging

15

### Eerste verdieping: slaapkamers

19

### Badkamer

27

### Tweede verdieping

29

### Wonen in Werkendam

33

## Plattegronden

34

## Kadastrale kaart

38

### 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.





# Ideale gezinswoning met prachtig groen uitzicht

Ruimte, comfort en een prachtig vrij uitzicht: welkom in deze goed onderhouden tussenwoning met maar liefst drie woonlagen en vijf slaapkamers.

Bij binnenkomst ervaar je direct de verzorgde en moderne afwerking. De woonkamer en open keuken vormen samen het hart van de woning. Dankzij de prettige indeling is er volop ruimte voor een royale zithoek én een gezellige eethoek waar je met familie en vrienden samenkomt.

De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling, modern afgewerkt en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hier kook je met gemak de lekkerste maaltijden terwijl je in contact blijft met het gezin of je gasten.

Vanuit de woonkamer loop je zo de achtertuin in. De tuin is ruim opgezet en keurig onderhouden, met voldoende plek voor een comfortabele loungehoek en speelruimte voor de

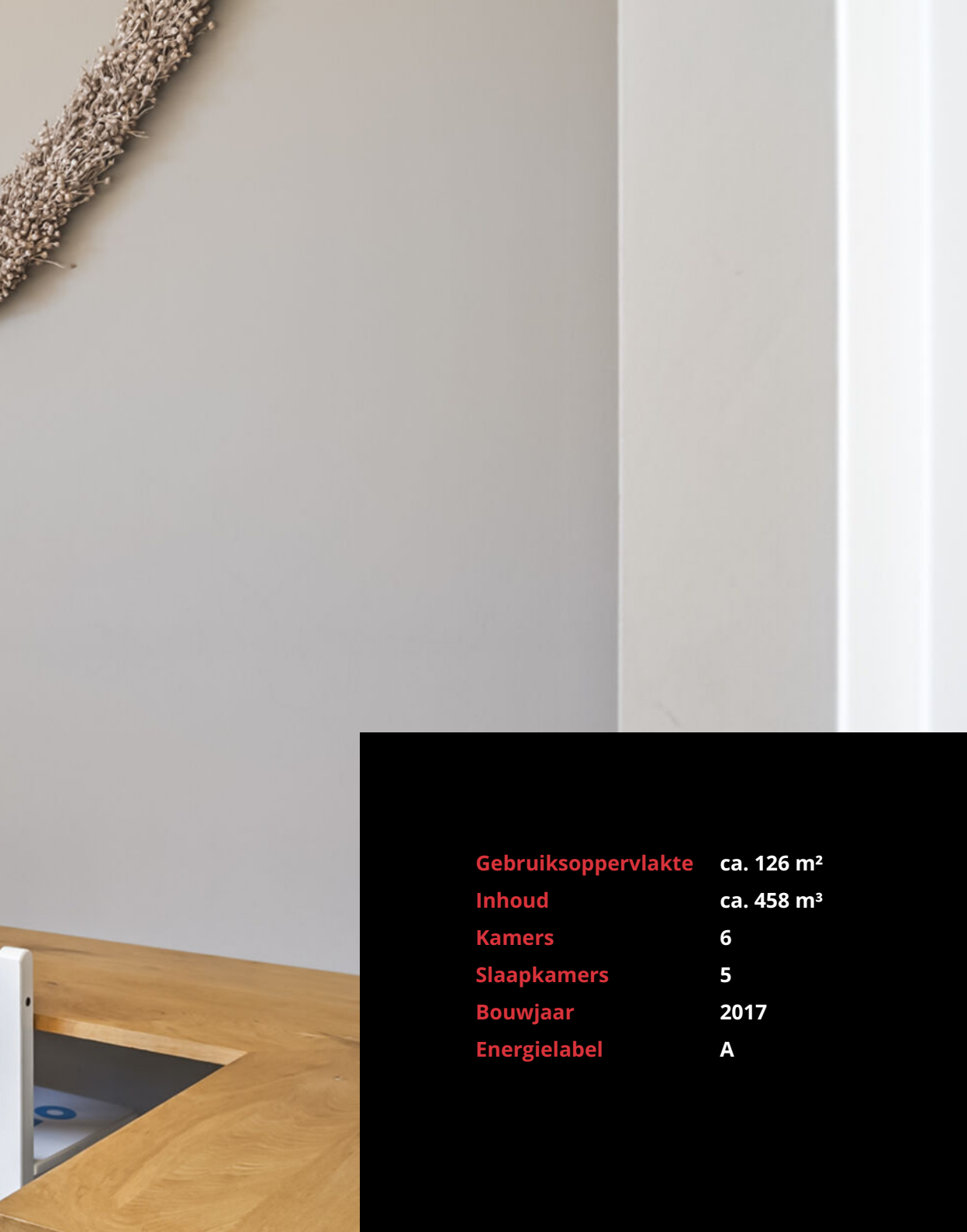
kinderen. Wat deze tuin écht bijzonder maakt, is het vrije en groene uitzicht. De tuin grenst aan het water en een parkje, waardoor je hier volop privacy en rust ervaart, een heerlijke plek om na een lange dag tot ontspanning te komen.

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers, stuk voor stuk flexibel in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is verzorgd en compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, tweede toilet en wastafel.

De tweede verdieping biedt nog eens twee extra kamers. Daarnaast is er een separate ruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze verdieping biedt bovendien extra opbergmogelijkheden, wat het wooncomfort verder vergroot.

Kortom: een ruime, energiezuinige en instapklare woning op een fijne en groene locatie.





|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte</b> | <b>ca. 126 m²</b> |
| <b>Inhoud</b>              | <b>ca. 458 m³</b> |
| <b>Kamers</b>              | <b>6</b>          |
| <b>Slaapkamers</b>         | <b>5</b>          |
| <b>Bouwjaar</b>            | <b>2017</b>       |
| <b>Energie label</b>       | <b>A</b>          |

## Highlights

- Tussenwoning met 3 woonlagen
- Woonoppervlakte van ca. 126 m²
- 5 slaapkamers
- Ruime achtertuin met vrij uitzicht
- Overkapping in de tuin met aansluitend een berging voor opslag
- Grenzend aan water en parkje
- Moderne open keuken in U-opstelling
- Goed onderhouden badkamer met inloopdouche en tweede toilet
- Separate wasruimte op zolder
- Parkeren voor de deur
- 3 zonnepanelen
- Energie label A
- Volledig geïsoleerd
- HR++ glas
- Alle dagelijkse voorzieningen om de hoek



## Woonkamer & open keuken

Bij binnenkomst ervaar je direct de verzorgde en moderne afwerking. De woonkamer en open keuken vormen samen het hart van de woning. Dankzij de prettige indeling is er volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek waar je met vrienden en familie samenkomt. De houtkachel zorgt niet alleen voor warmte maar geeft de ruimte echt extra sfeer. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling, modern afgewerkt en voorzien van diverse inbouwapparatuur.













## Tuin, overkapping & berging

Vanuit de woonkamer loop je zo de achtertuin in. De tuin is ruim opgezet en keurig onderhouden, met voldoende plek voor een comfortabele lounge en speelruimte voor de kinderen. Wat deze tuin echt bijzonder maakt, is het vrije en groene uitzicht. De tuin grenst aan het water en een parkje, waardoor je hier volop privacy en rust ervaart.

Daarnaast vind je in de tuin een fijne overkapping, waardoor je het hele jaar kunt genieten van het buitenleven. Achterin de tuin staat bovendien een berging, ideaal voor het stallen van fietsen en voor extra opbergruimte.











## Eerste verdieping: slaapkamers

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers, stuk voor stuk flexibel in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer.

Alle kamers zijn voorzien van grote raampartijen wat zorgt voor een open gevoel, daarnaast heb je vanuit de slaapkamers ook prachtig uitzicht over de groene omgeving.



















## Badkamer

De badkamer bevindt zich op de eerste verdieping. De ruimte is verzorgd en compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, tweede toilet en een ruime wastafel.

Een extra in deze kamer is het raam wat niet alleen zorgt voor een fijne lichtinval maar ook voor natuurlijke ventilatie.







## **Tweede verdieping**

De tweede verdieping biedt nog eens twee extra kamers. Daarnaast is er een separate ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Deze verdieping biedt bovendien extra opbergmogelijkheden, wat het wooncomfort verder vergroot.







# Wonen in Werkendam

Werkendam is een fijne plek voor wie rustig en groen wil wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het dorp ligt in de waterrijke omgeving van de Biesbosch en biedt een prettige combinatie van natuur en levendigheid.

Scholen, winkels, sportverenigingen en horecagelegenheden zijn goed bereikbaar, en ook uitvalswegen richting de omliggende steden zorgen voor een goede verbinding.

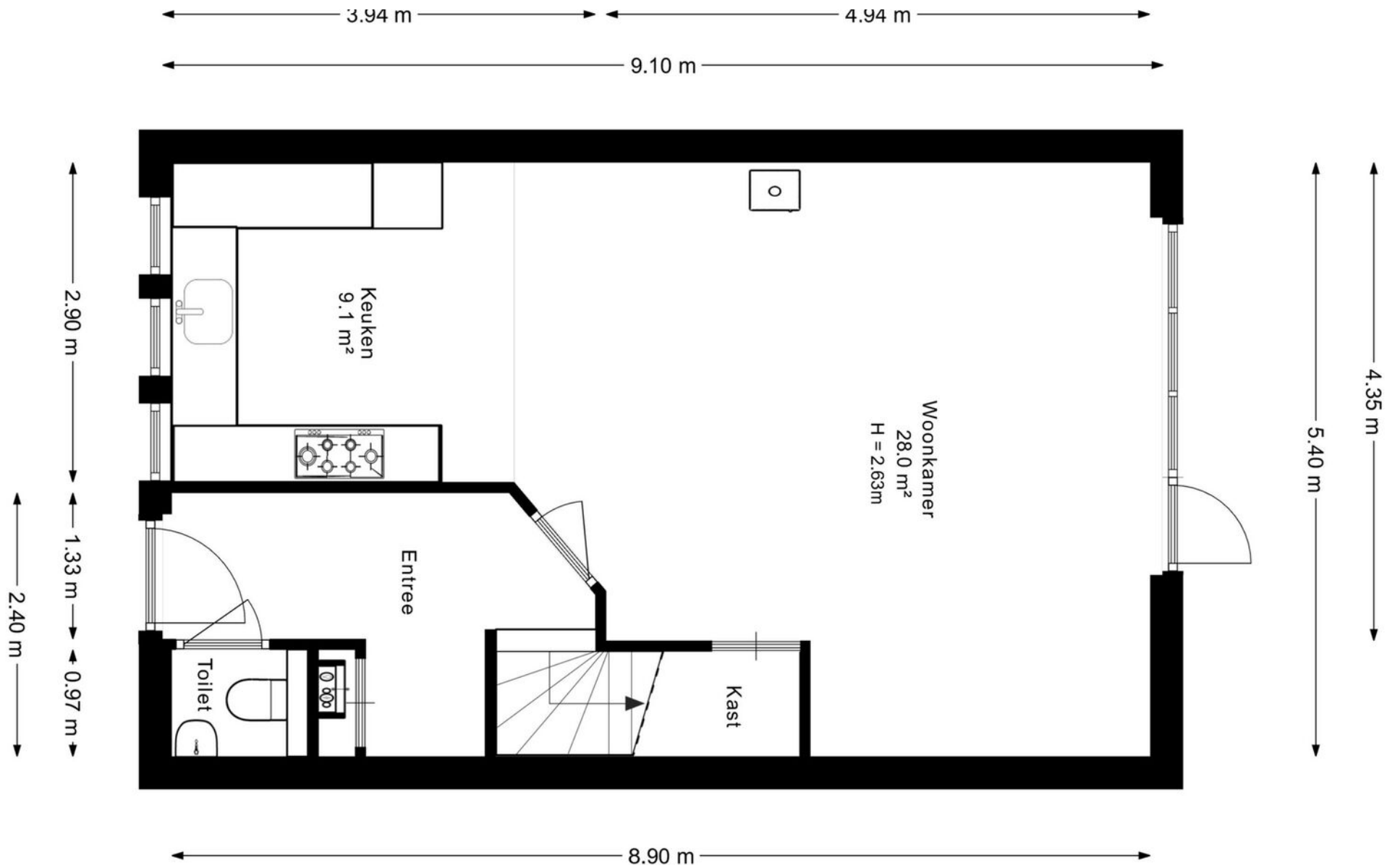
Hier woon je gemoedelijk, ruim en met volop natuur om je heen.



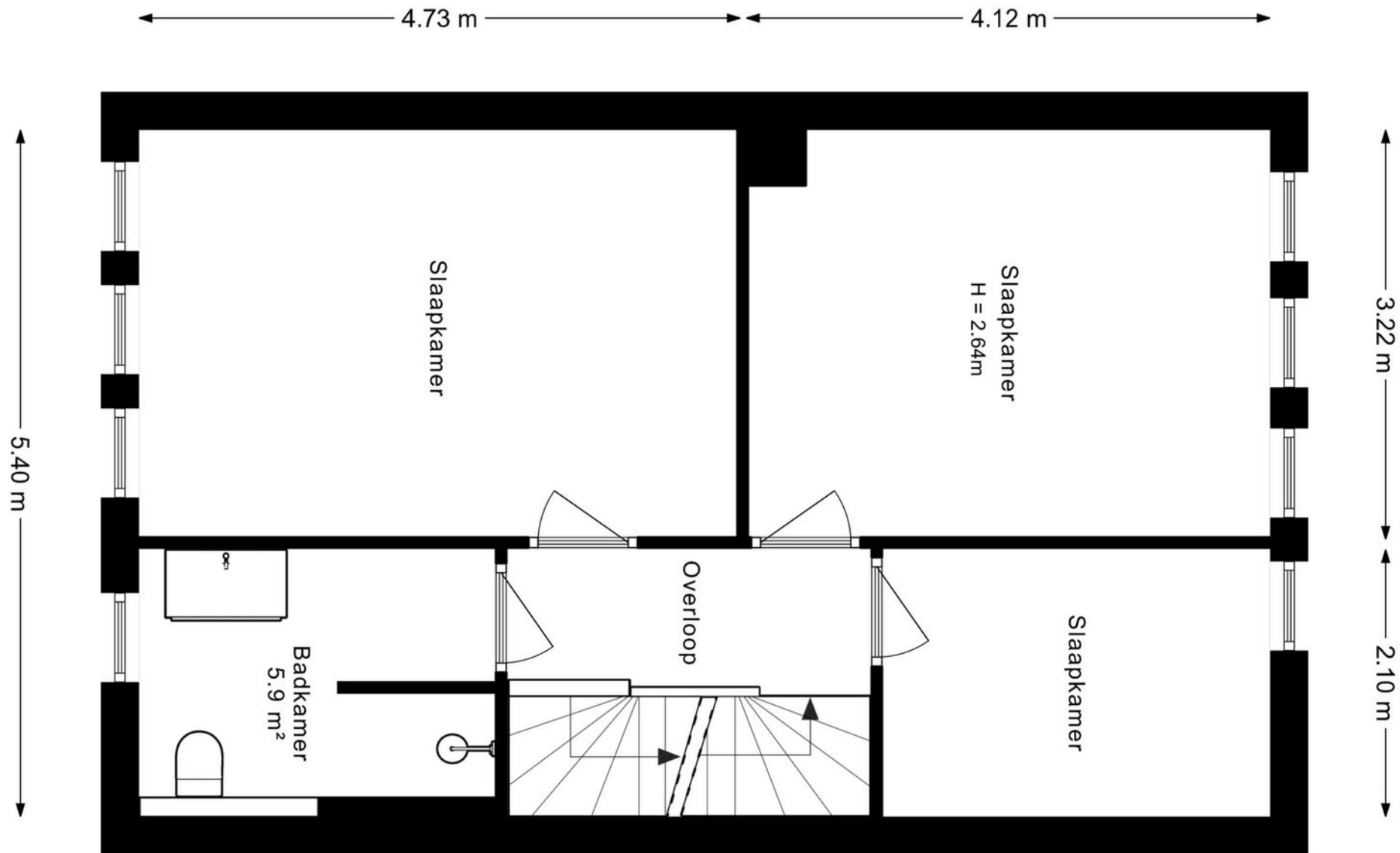


RAKEN

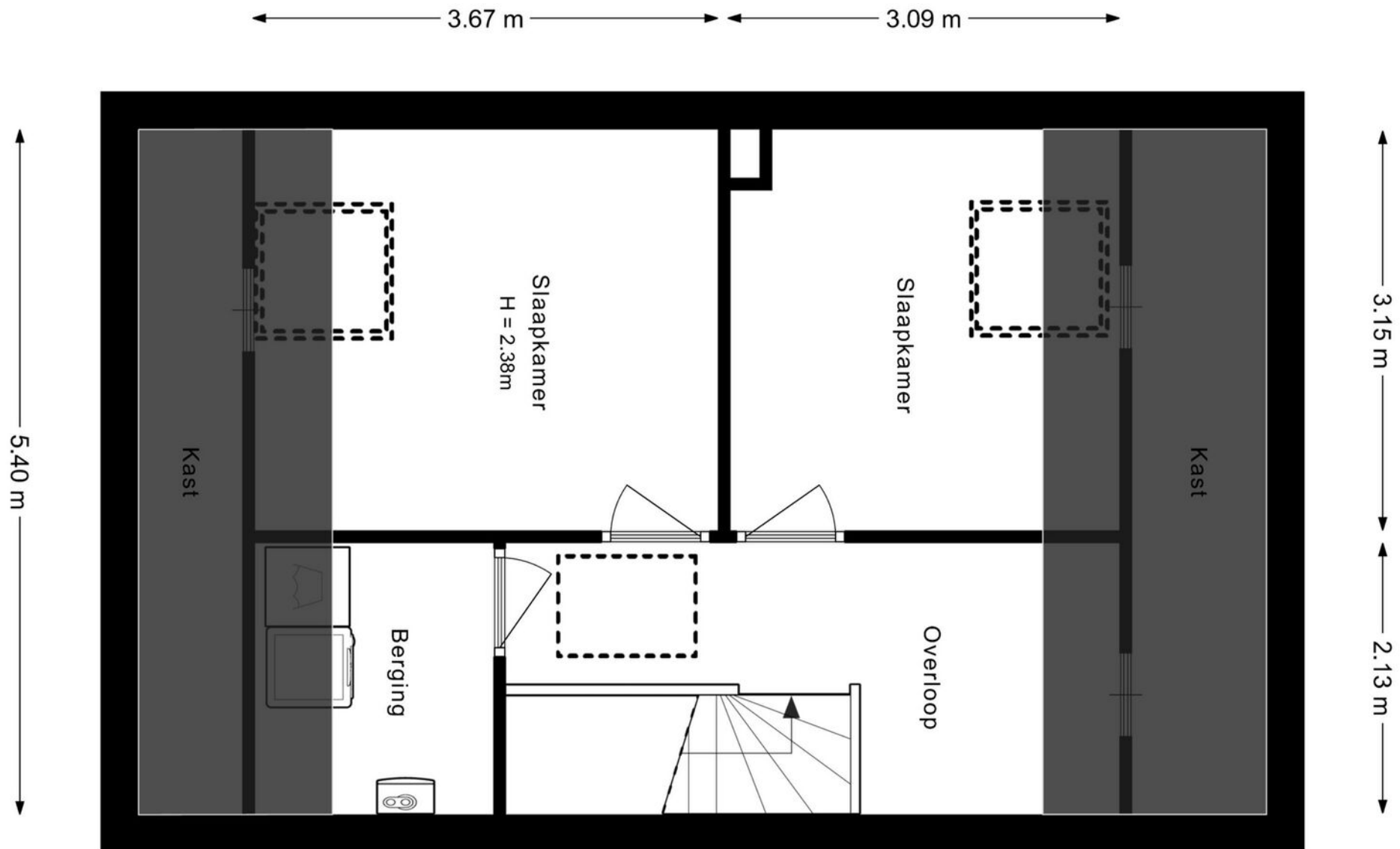




## Begane grond



**Eerste verdieping**



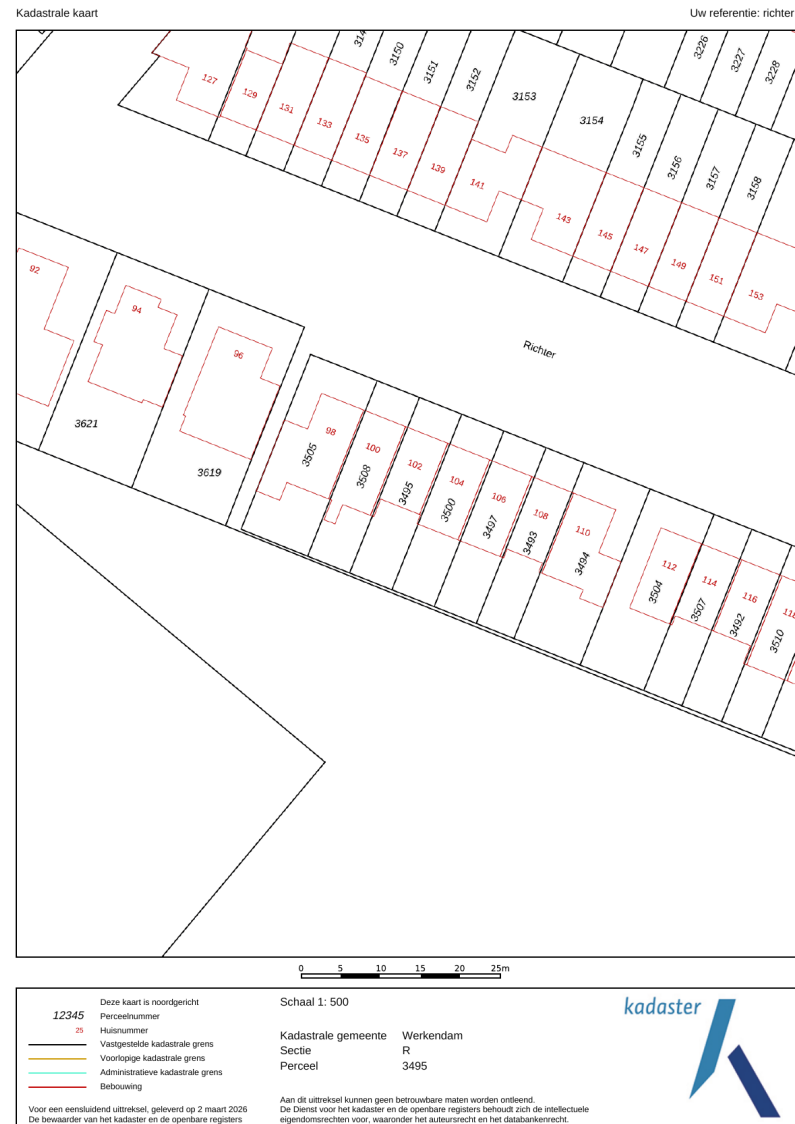
## Tweede verdieping

← 2.93 m →

↑ 1.96 m ↓

Berging

**Berging**



# Kadastrale kaart





A photograph of a modern interior space. On the left, a large window with light-colored vertical blinds is partially open, showing a glimpse of a garden and a blue sky. In the foreground, a beige sofa with a white cushion is visible. The overall atmosphere is bright and airy.

# 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.**

