



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Ganzepad 9

Werkendam





Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 8

Keuken 12

Tuin - buitenruimte 14

Hal en toilet 15

1e verdieping - slaapkamer 1 16

Slaapkamers 2 & 3 17

Badkamer 18

2e verdieping - kamer 4 21

Ligging 22

Plattegronden 24

Kadaster 28

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.





VRIJ WONEN AAN HET GROEN

Op zoek naar een fijne gezinswoning met vrij uitzicht op groen? Deze woning ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie aan een hofje met wandelpad en kijkt aan de voorzijde uit over een groen speelveld.

Het vrije uitzicht geeft een heerlijk ruimtelijk gevoel en maakt dit een plek waar je echt tot rust komt. Daarnaast is het een ideale omgeving voor gezinnen: kinderen kunnen hier veilig buiten spelen en de buurt heeft een prettige, gemoedelijke sfeer waar buren elkaar nog kennen.

Aan de achterzijde bevindt zich een zonnige tuin op het zuiden, compleet met een stenen berging en een gezellige veranda. Hier geniet je volop van het buitenleven – van een kop koffie in de ochtendzon tot lange, ontspannen zomeravonden. Via de achterpoort bereik je bovendien eenvoudig het achtergelegen parkeerterrein.

Binnen verrast de woning met een fijne indeling en volop leefruimte. De speels ingedeelde woonkamer voelt licht en ruim aan en vormt samen met de moderne keuken een prettige plek om te wonen en samen te zijn.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een vierde kamer en dakraam. Deze ruimte leent zich uitstekend als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Ook de ligging is ideaal: het dorpscentrum, scholen, sportvoorzieningen en supermarkten bevinden zich allemaal op korte fietsafstand. Zo woon je hier rustig en groen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Kort gezegd: een fijne gezinswoning, een groen uitzicht en een veranda voor lange avonden. Wat wil je nog meer?





Highlights

- Vrij uitzicht op groen
- Bouwjaar 1976
- Woonoppervlakte ca. 100m² | Perceel 145 m²
- Speelse en lichte woonkamer (ca. 30 m²)
- Moderne keuken (2019) met inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers / werkruimtes
- Zonnige tuin op het zuiden
- Ruime stenen berging (ca. 13 m²) + veranda
- Zonwering aanwezig
- Dubbel glas, vloerisolatie en het dak is deels geïsoleerd
- Achterzijde voorzien van kunststof kozijnen, voorzijde houten kozijnen
- Rustige, kindvriendelijke ligging nabij voorzieningen

Gebruiksoppervlakte	ca. 100 m²
Inhoud	ca. 352 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1976



Speelse woonkamer

De speels ingedeelde woonkamer voelt licht en ruim aan dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.

Aan de voorzijde kijk je uit op een groenstrook met speelveld, wat zorgt voor een vrij en open gevoel en een prettige woonbeleving. Bovendien is het een fijne plek waar kinderen kunnen spelen terwijl je ze gemakkelijk in het oog houdt.

De open trap naar de verdieping geeft de ruimte een speels en ruimtelijk karakter.

De woonkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer en lambrisering, wat zorgt voor een verzorgde en sfeervolle uitstraling.









Moderne keuken

De moderne keuken (2019) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling met stoere betonlook kastfronten. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin, wat het een praktische en fijne plek maakt om te koken en te leven.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.







Tuin - buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is grotendeels bestraat, waardoor je hier optimaal van de zon kunt genieten.

Dankzij de schuttingen en de achterom biedt de tuin veel privacy. Achterin de tuin bevindt zich een ruime stenen fietsenberging met daarnaast een gezellige veranda – een heerlijke plek om te ontspannen en lange zomeravonden door te brengen.

Via de achterpoort bereik je eenvoudig het achtergelegen parkeerterrein.







1e verdieping - 3 slaapkamers

Op de eerste verdieping kom je op de overloop met een praktische vaste kast.

Vanaf hier zijn drie goed bemeeten slaapkamers bereikbaar: één aan de voorzijde van de woning en twee aan de achterzijde.

De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of een hobbyruimte.







Badkamer

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douchecabine, toilet en een wastafelmeubel. De ruimte biedt een goede basis en kan desgewenst naar eigen smaak worden opgefrist of gemoderniseerd.







2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping met een groot dakraam, waardoor de ruimte prettig licht is. Deze verdieping leent zich uitstekend als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Daarnaast bevinden zich hier de opstelplaats voor de cv-installatie en de aansluitingen voor het witgoed.



Wonen in Werkendam

De woning ligt in een autoluwe wijk met woonerf, waardoor het hier rustig en veilig wonen is. Direct voor de deur bevindt zich een wandelpad met groen en een speelveld – een fijne plek waar kinderen veilig kunnen spelen en waar je zelf van het groen kunt genieten.

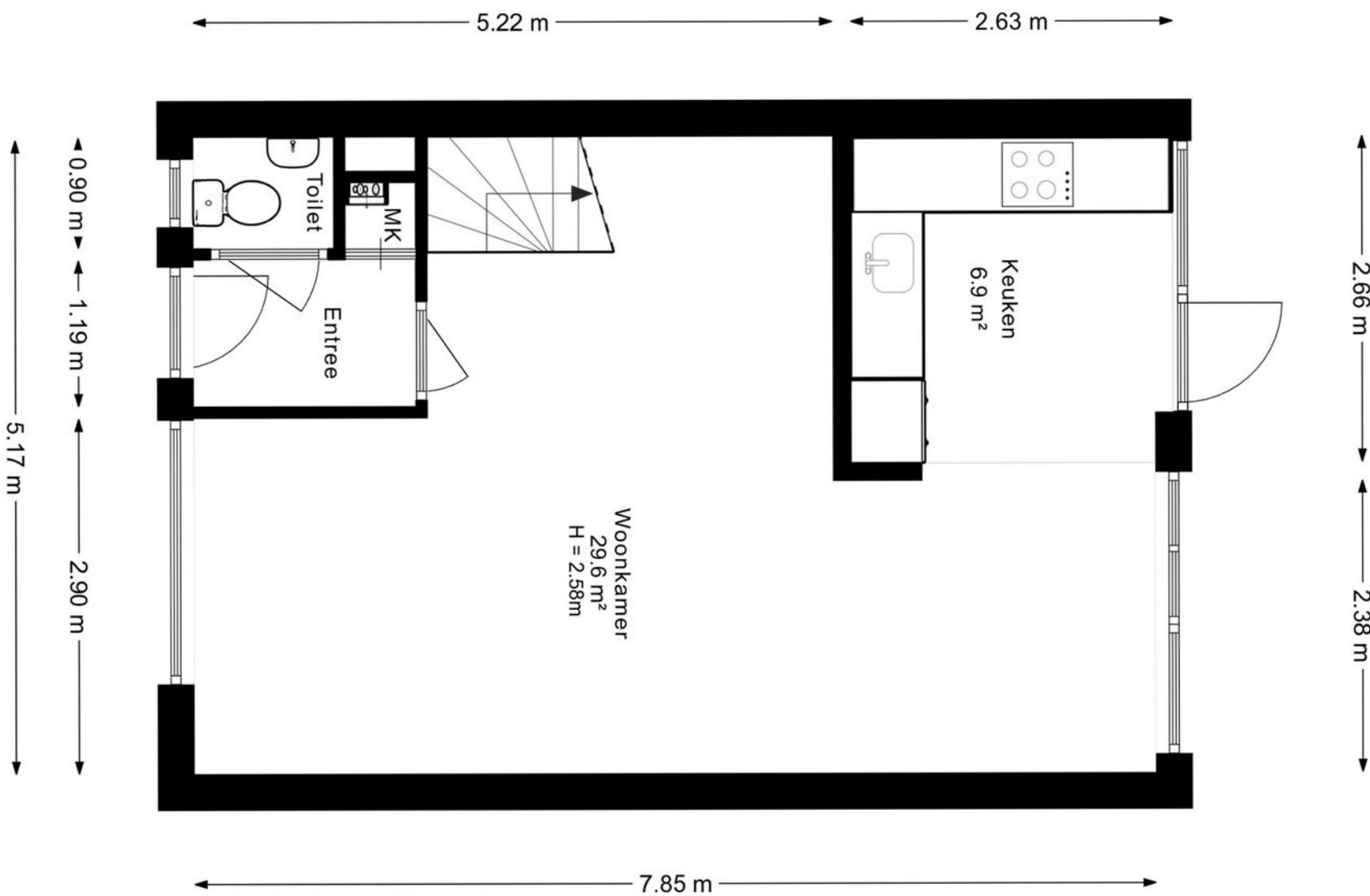
De ligging is bovendien praktisch: binnen enkele minuten bereik je de uitvalswegen en via de A27 ben je snel onderweg richting de Randstad en omliggende steden. Supermarkten, winkels, scholen, sportvoorzieningen en medische faciliteiten liggen op korte fiets- of loopafstand.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Op korte afstand vind je de rivier de Merwede en het prachtige Nationaal Park De Biesbosch, ideaal om te wandelen, fietsen of varen.

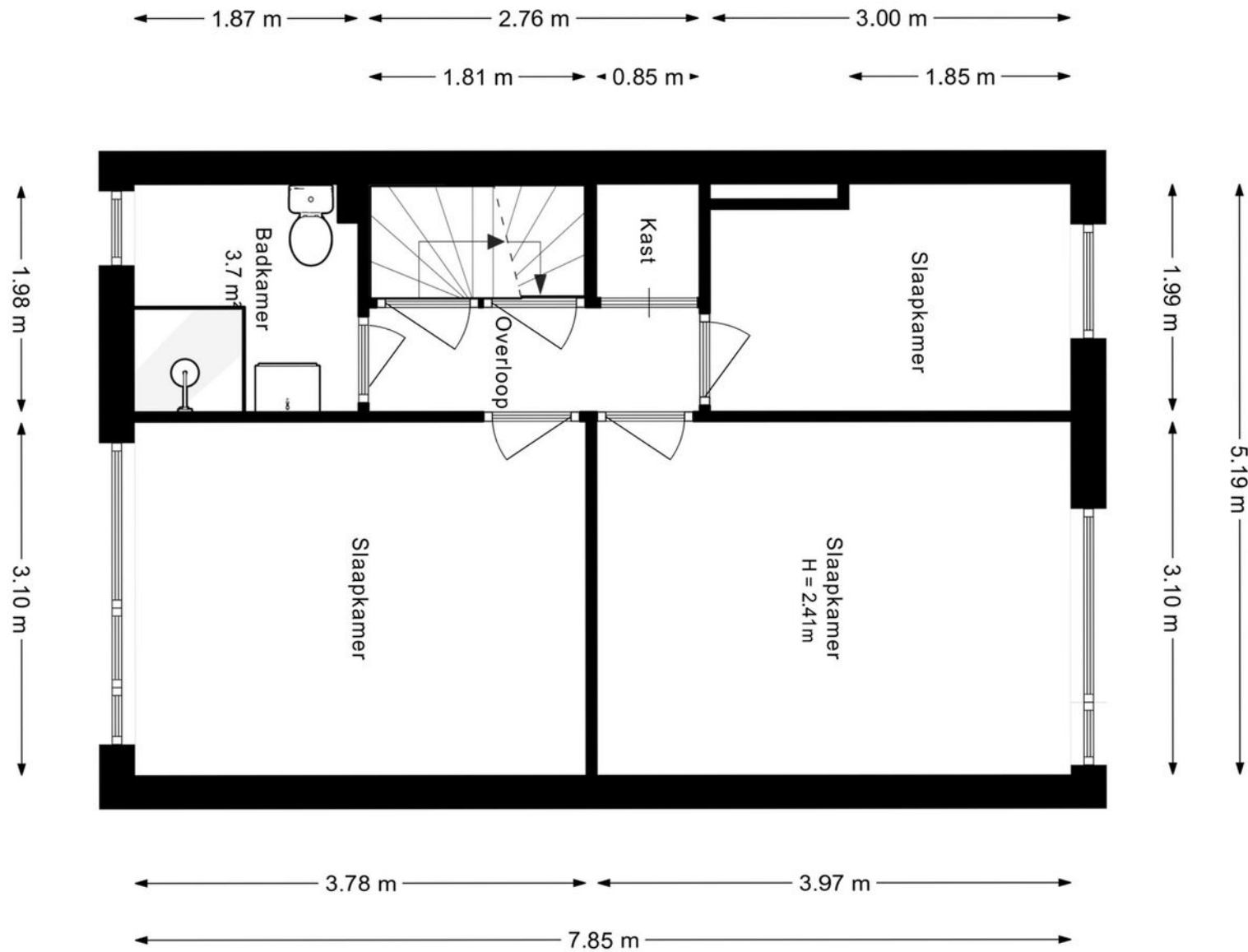
Via OV-knooppunt Sleenwijk Tol zijn er daarnaast snelle busverbindingen richting onder andere Utrecht en Breda.



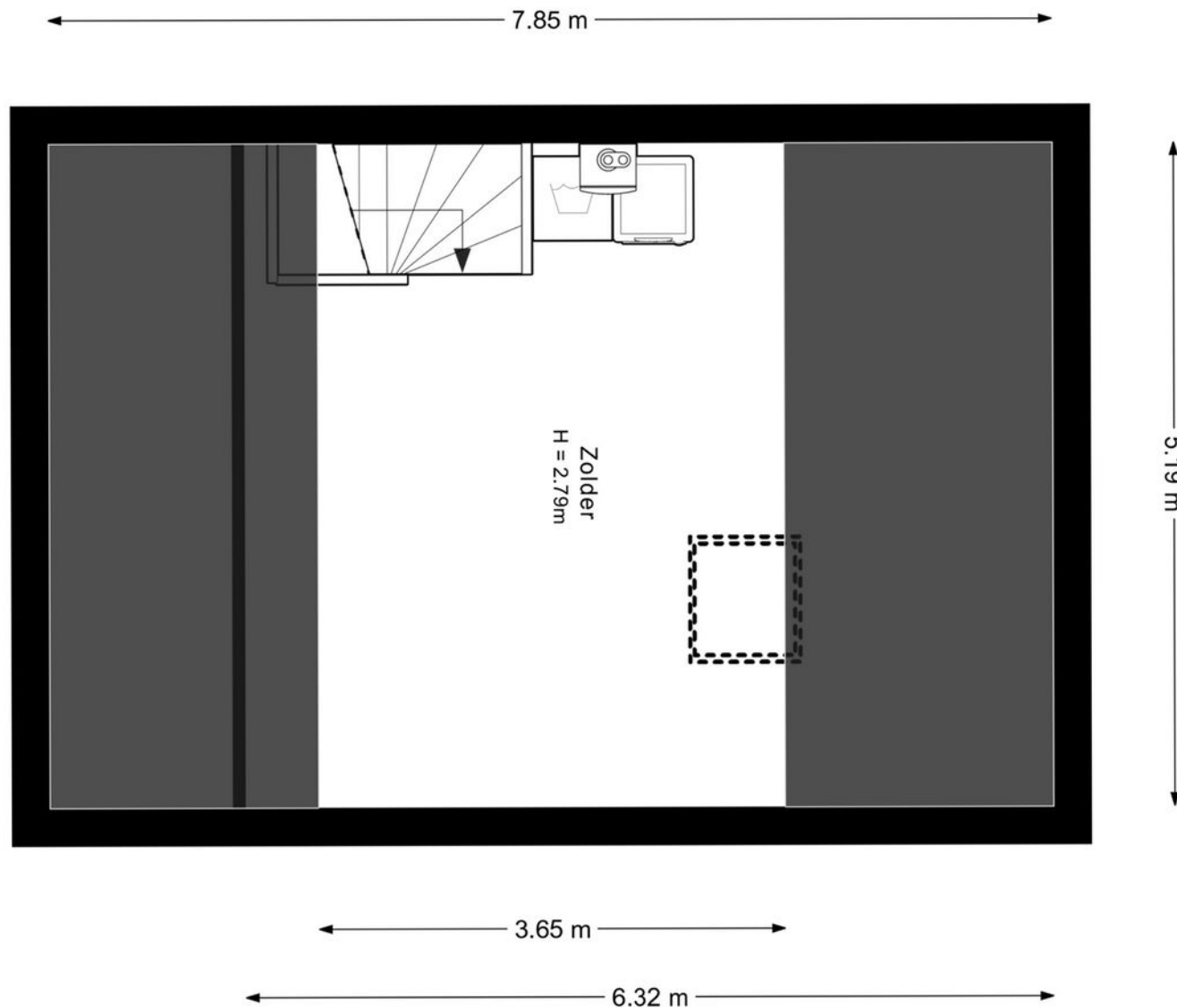




Begane grond

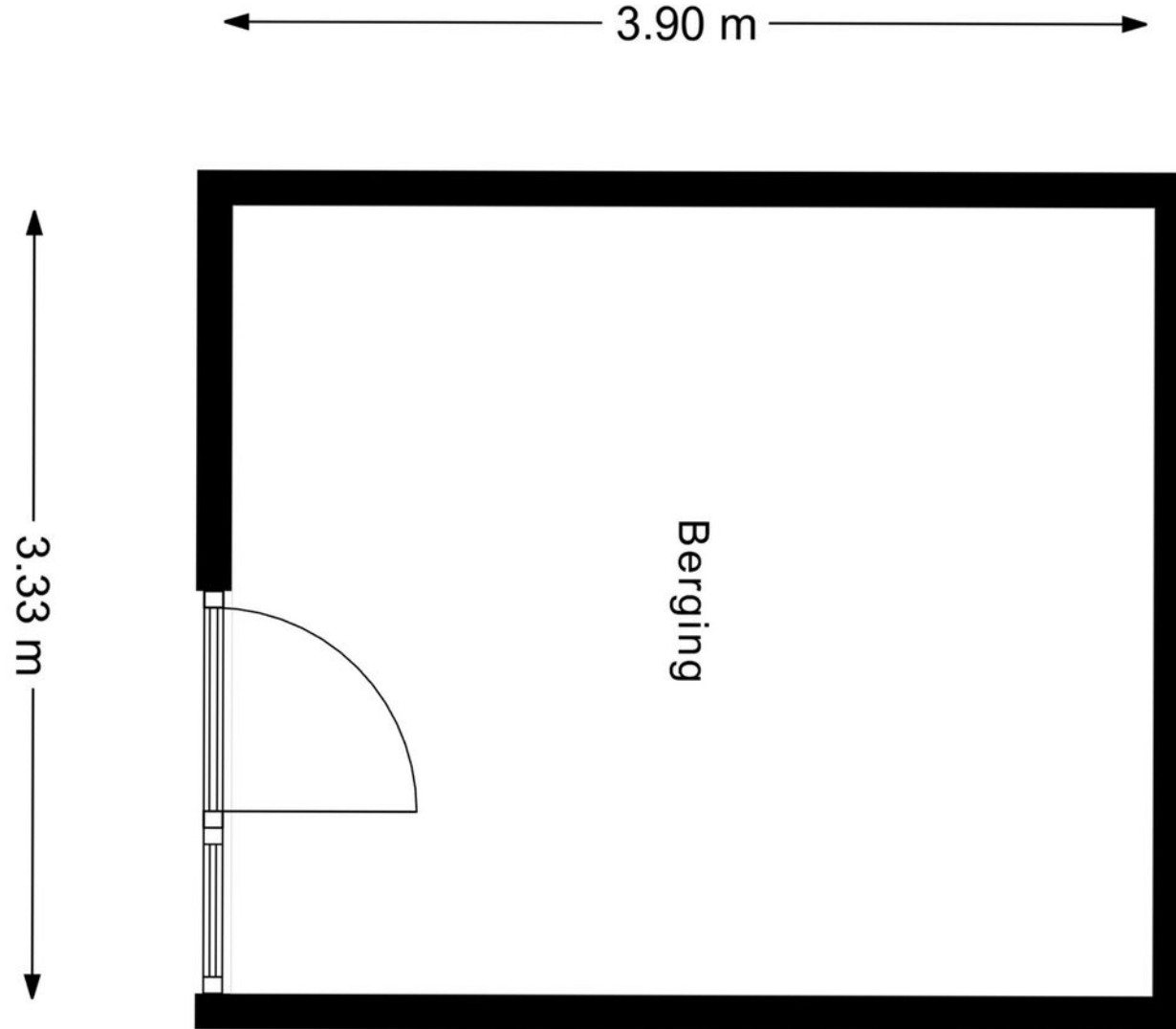


1e verdieping



2e verdieping

Berging





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.

