



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Riante villa
met B&B en
weiland



Werkendam
Schans 10

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Werkendam



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Werkendam Schans 10

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Thuis in buurtschap Schans

Een ruime villa met het open landschap rond Werkendam als achtertuin. Het pand uit 1998 is ruim van opzet, verdeeld over drie verdiepingen, met naast de hoofdwooning twee zelfstandige B&B's. Een gunstig energielabel, 32 zonnepanelen en een warmtepomp houden het energieverbruik laag. Wat deze plek bijzonder maakt, is de overgang naar het buitengebied, het erf loopt via een rijbak en weiland over in de landerijen, en de twee oude bunkers houden de geschiedenis van de Hollandse Waterlinies zichtbaar. Hier heeft u volop ruimte, op een steenworp afstand van het dorp.

Licht en woongemak

Binnen valt meteen het vele licht op dat door de grote ramen de woonkamer binnenstroomt, waar een speksteenkachel voor warmte zorgt. Middels openslaande deuren loopt de woonkamer door naar de tuinkamer, met de Afrikaanse braai als middelpunt voor zomerse bijeenkomsten. De open keuken is praktisch ingericht en biedt een rustige plek om te koken en samen te zijn. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers met vaste kasten, een entresol met ruimte voor een bed en een

loggia met uitzicht over de riante tuin. Ruimte en woongemak gaan hier vanzelfsprekend samen.

*Zomeravonden bij de
Afrikaanse braai*

Ruimte voor wonen en ondernemen

Rond de villa liggen een gazon, meerdere terrassen, een jacuzzi, moestuin en fruitbomen, met daarachter de rijbak en het weiland die overlopen in het landschap. Twee zelfstandige, volledig geoutilleerde B&B's met eigen terras maken het mogelijk om gasten te ontvangen of kinderen/ouders een semi-zelfstandige plek te bieden. De grote schuren en de paardenstal bieden volop ruimte voor hobby's, werk of het houden van dieren. Het dorp Werkendam ligt dichtbij, met winkels en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, terwijl het uitzicht over de landerijen de rust van het buitengebied geeft. Een woning voor wie ruimte zoekt om te wonen, te werken en gasten te ontvangen.





Werkendam

Wirkenemunde werd voor het eerst vermeld in 1064. De naam Werkendam is waarschijnlijk afgeleid het riviertje De Werken dat mogelijk betrekking heeft op het vlechtwerk van wilgentenen voor de visserij. Tegenwoordig telt het dorp Werkendam, onderdeel van de gemeente Altena, ruim elfduizend inwoners. Werkendam is een bedrijvig dorp met havens en grote bedrijventerreinen die zich deels aan de oevers langs de Merwede bevinden. Je kunt zeggen dat de bevolking grotendeels van het water leeft. Vroeger, met onder andere griendwerkers in de Biesbosch, maar nu nog steeds met gerenommeerde bedrijven die zich richten op onder andere scheepsbouw, binnenvaart en weg- en waterbouw.

Aan de rand van de Biesbosch

Ten oosten van Werkendam ligt op ongeveer twee kilometer afstand de A27. Ten westen ligt de Biesbosch, een gebied dat de afgelopen jaren een ware metamorfose heeft ondergaan. De akkerbouw in de Biesbosch heeft binnen de plannen van Rijkswaterstaat een flinke stap terug moeten doen, waardoor meer ruimte beschikbaar kwam voor natuur en water (Ruimte voor de Rivier). Onveranderd is dat via de Kop van 't Land, met het veer, de oversteek kan worden gemaakt naar Dordrecht.

Van griendwerkers naar ondernemers in de binnenvaart

Natuurlijk is en blijft ook het Biesbosch Museum in de Noordwaard een bezoek meer dan waard.

Uitstekende voorzieningen

Wonen nabij Werkendam betekent dat u kunt beschikken over tal van voorzieningen. Om te beginnen een uitstekend aanbod aan winkels en horecavoorzieningen. Daarnaast een breed aanbod aan basisscholen, kerken en verenigingen. Voetbalvereniging Kozakken Boys maakt al jaren furore in het amateurvoetbal. Eveneens dichtbij, in Sleeuwijk en Gorinchem, kunnen kinderen de middelbare scholen bezoeken. Prettig zijn de snelle noord-zuid (A27) en oost-west (A15) verbindingen vanuit Werkendam en het ov-station aan de Tol, waardoor u snel en makkelijk reist naar diverse grote steden in en buiten de Randstad.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Ligging	Aan de Schans
Bereikbaarheid	Werkendam ligt centraal in de buurt van de A27 en A15. Gorinchem is in 15 minuten bereikbaar, Den Bosch in drie kwartier, Breda en Dordrecht in een half uur.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	211 + 85 m ²
- overige in pandige ruimte	17 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	43 m ²
- externe bergruimte	126 m ²

Inhoud	1.241 m ³
Perceeloppervlakte	9.747m ²
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Riante villa met tuinkamer voorzien van Afrikaanse braai en jacuzzi in de tuin.• Twee volledig geoutilleerde B&B's in het bijgebouw.• Grote schuren, rijbak en weiland; ideaal voor werk, hobby en/of paarden aan huis.• Weids uitzicht over de landerijen.• Dichtbij winkels, voorzieningen en snelweg.
------------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, bijkeuken, kantoor, toilet, keuken, woonkamer en tuinkamer.
Eerste verdieping	Overloop, inloopkast, loggia, drie slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping	Zolder.
Tuin	Oprit, erf, schuur tussen twee bunkers, stal, weiland, rijbak, tuinkas, bijgebouw (schuur, B&B's en dubbele carport), terrassen, jacuzzi en vijver.





Indeling

Begane grond

Hal

Entree met meterkast en toegang tot verschillende vertrekken, voorzien van een ruime opzet en praktische indeling.

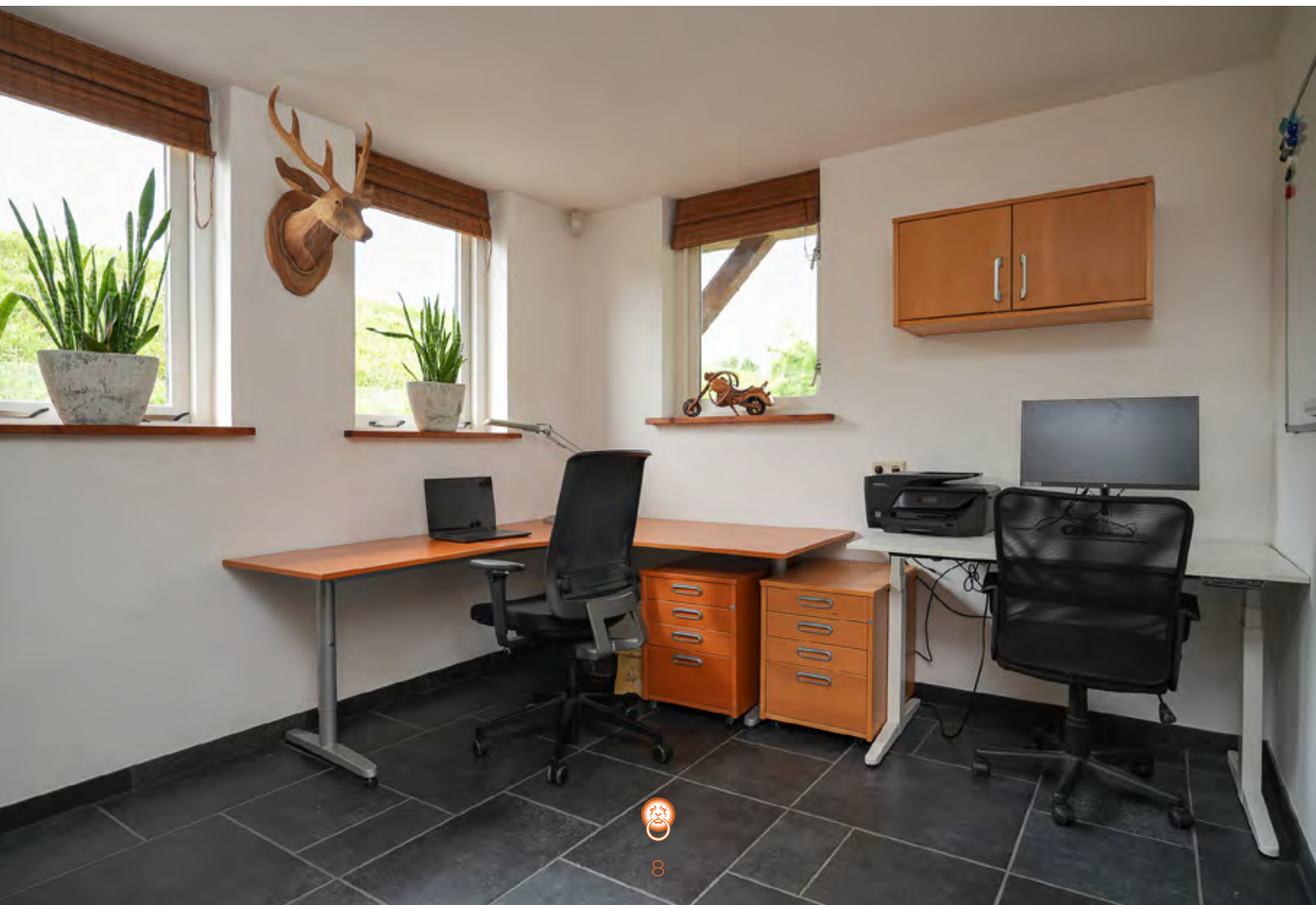
Toilet

Met wandcloset en fonteintje.



Werkkamer

Direct naast de entree gelegen, ideaal voor thuiswerken of studie.





Bijkeuken

Voorzien van witgoedaansluiting, boiler, kastenwand met unit vloerverwarming, cv-ketel en warmtepomp, met deur naar buiten.



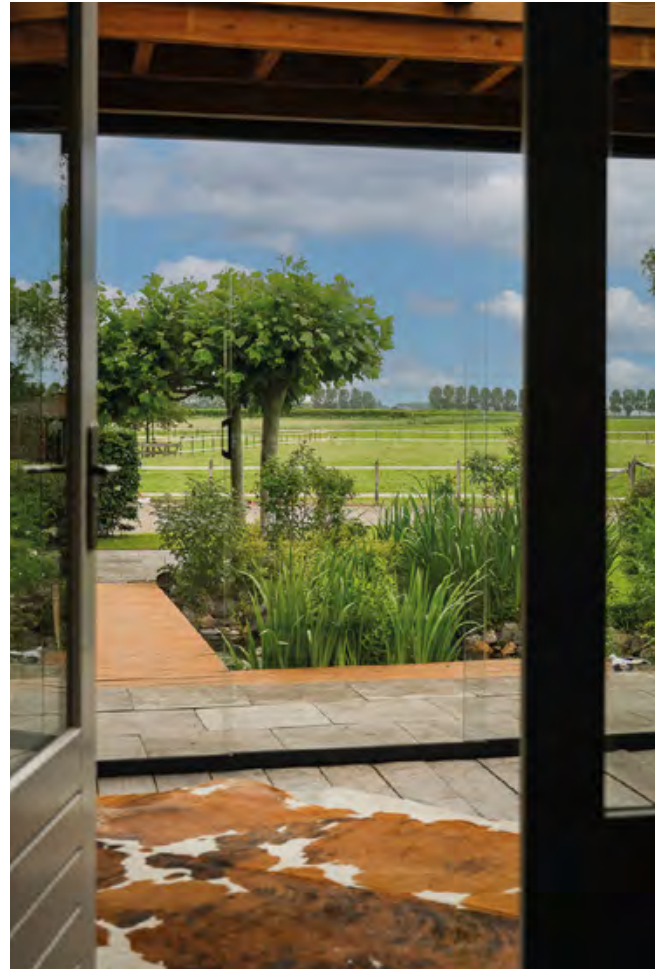


Woonkamer

Het hart van de woning is de L-vormige woonkamer, waar veel licht naar binnen valt en de blik vanzelf naar de tuin gaat. De speksteenkachel maakt het er op koelere avonden behaaglijk en sfeervol.









Woonkeuken

Ruime landelijke keuken met inductiekookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser en stoom- en combioven (Miele), met kastenwand en open verbinding met de eet- en woonkamer.







Tuinkamer

Openslaande deuren verbinden de woonkamer met de tuinkamer, waar een grote glazen schuifpui zicht geeft over de tuin en het perceel. Met de Afrikaanse braai als middelpunt is dit de plek om te ontspannen en samen te komen, van een rustige ochtend tot een lange zomeravond.



Eerste verdieping

Overloop

Riante overloop met openslaande deuren naar loggia en trap naar tweede verdieping.

Kastenkamer

Geschikt als inloopkast, was- of strijkkamer, met berging.

Drie slaapkamers

Drie ruime slaapkamers, alle voorzien van vaste kasten. Eén slaapkamer heeft een entresol met airconditioning en ruimte voor tweepersoons bed.

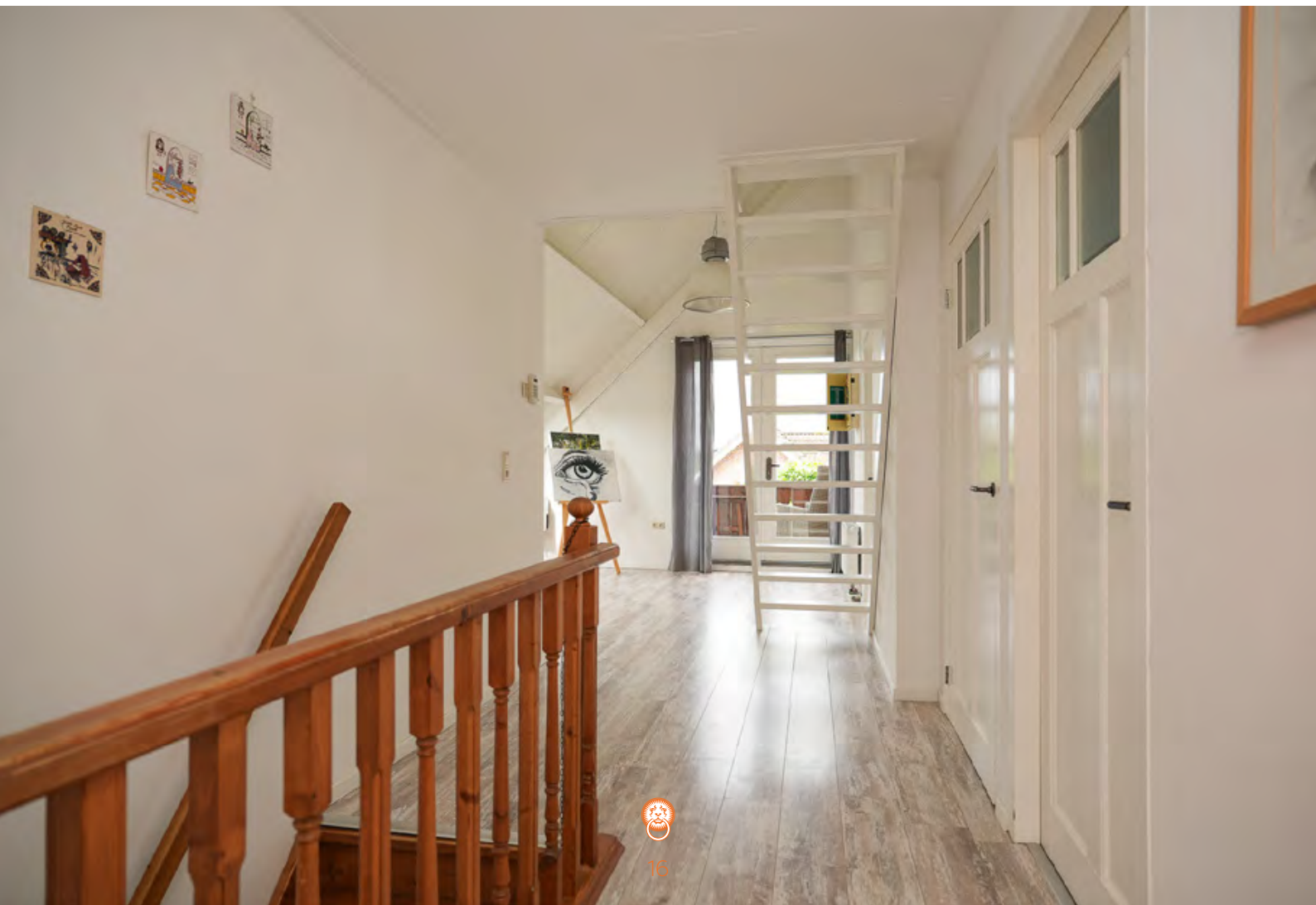
Badkamer

Inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset, modern en functioneel.

Tweede verdieping

Zolder

Bergzolder met vaste trap, geschikt voor opslag of uitbreiding.















Buiten

Oprit

Ruime oprit met erf, parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.

Tuin

Rond het gazon liggen verschillende terrassen, fruitbomen, een moestuin en een tuinkas, terwijl de vijver rust aan het geheel geeft. Onder de overkapping wacht een jacuzzi voor de avonden waarop u even niets hoeft.

Weiland en rijbak

Voor de paardenliefhebber is er een rijbak van 20 bij 40 meter met tapijtsnippers en drainage. Ook is er een paardenstal, hooiopslag en weiland. De ruimte en de directe verbinding met de landerijen maken dit een plek waar mens en dier zich thuis voelen.

Schuur

Tussen twee groepsschuilplaatsen (bunkers) staat een schuur met elektra en water. Deze schuilplaatsen maken deel uit van UNESCO Werelderfgoed en geven het erf een eigen stuk geschiedenis.

Bijgebouw met B&B's

Grote schuur met bergzolder, dubbele carport en twee zelfstandige B&B's met woonkamer, keuken, slaapkamer(s), badkamer en terrassen.

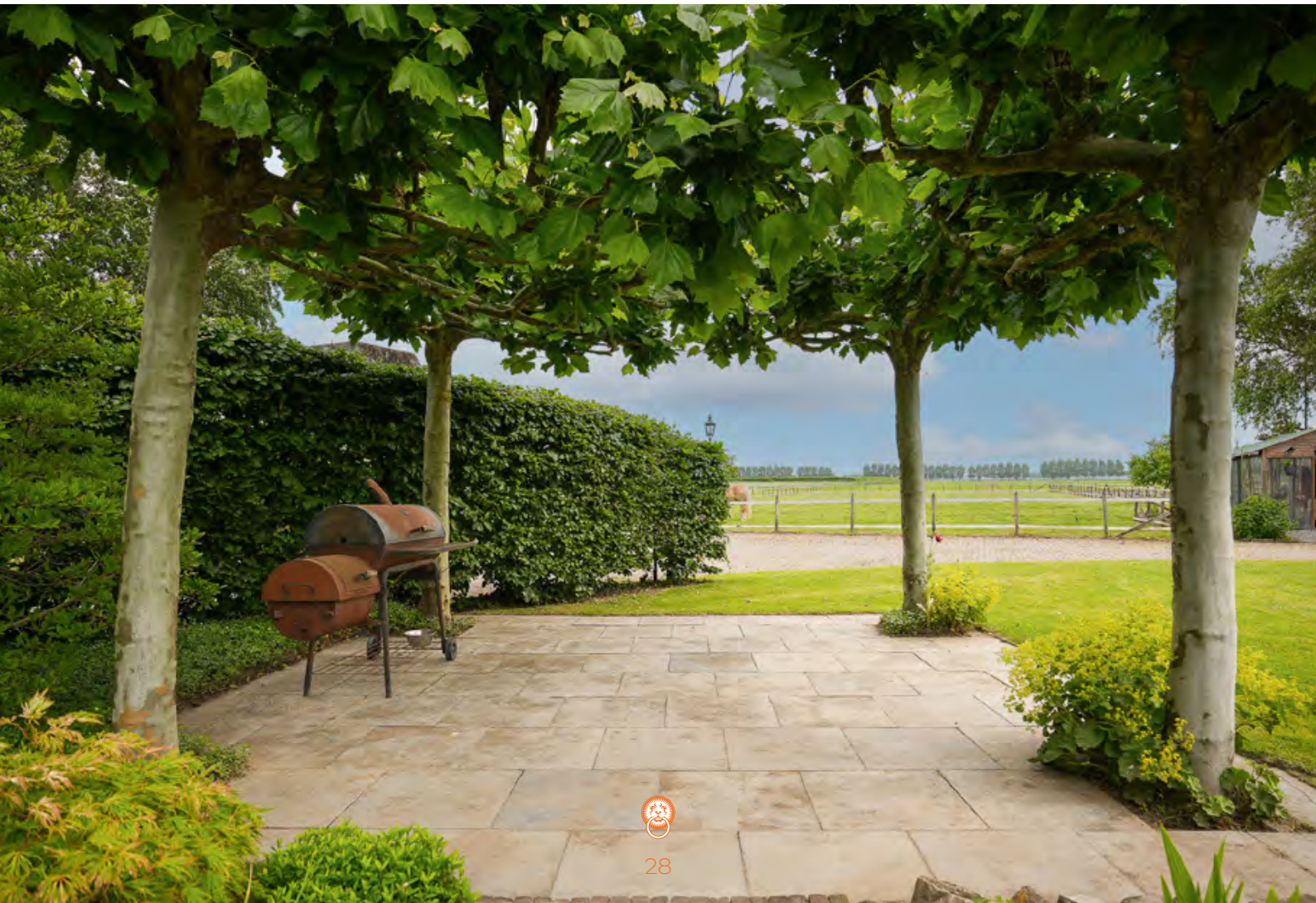




































Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	De begane grondvloeren zijn van beton, de verdiepingsvloeren zijn deels van beton en hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het zadeldak is gedekt met zwarte betonpannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Remeha) en een warmtepomp (Bosch). De gehele parterre is voorzien van vloerverwarming. Er zijn 32 zonnepanelen geplaatst en is er een alarminstallatie aanwezig, 3 x 40 Amp en krachtstroom. Op het perceel is een grondwaterpuls aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1998 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud.</p> <p>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.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R, nummer 530, groot 172 m², nummer 2371, groot 5.240 m², nummer 2368, groot 4.335 m² (gezaamenlijk groot 9.747 m²).



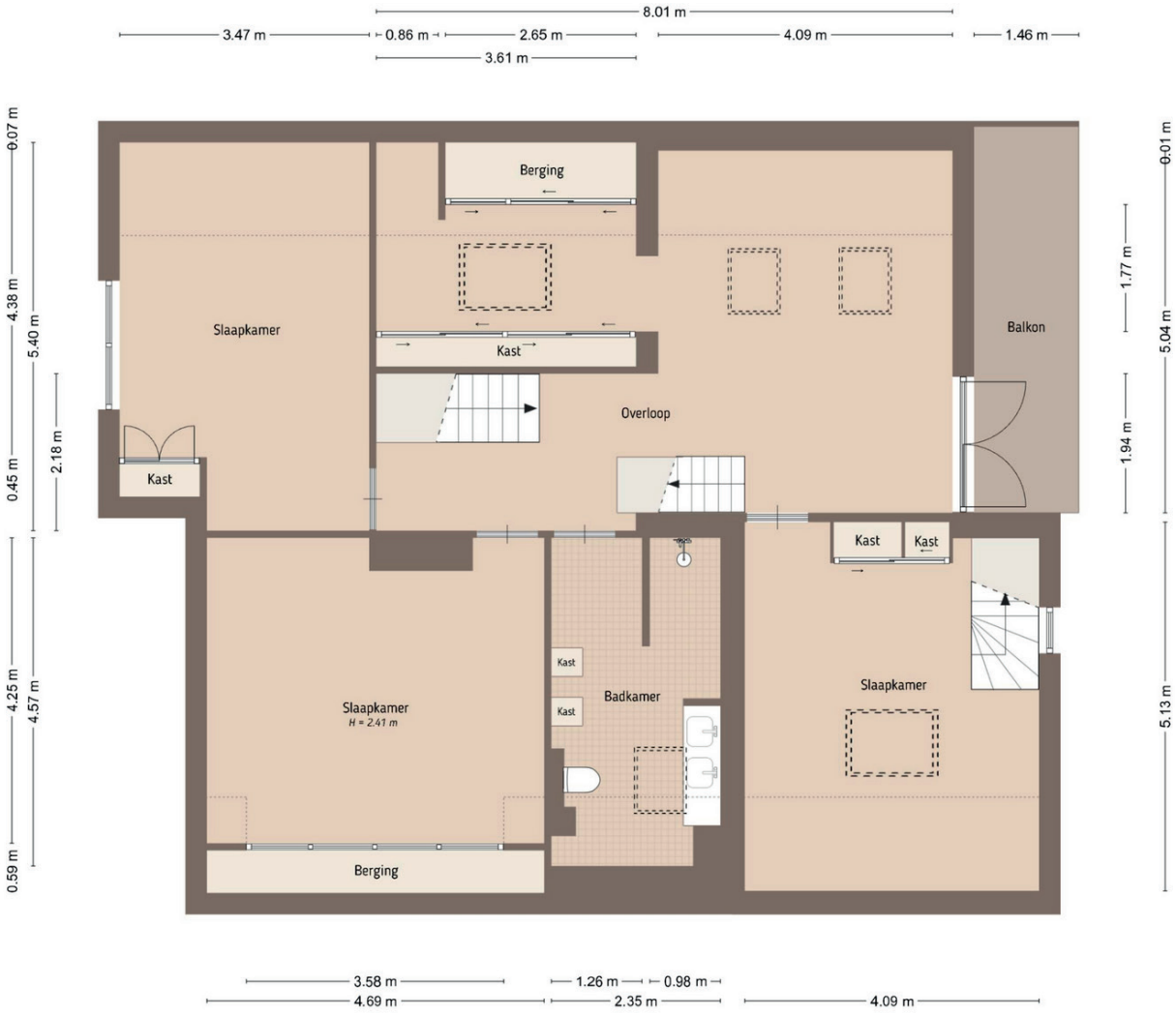
Plattegronden

Begane grond



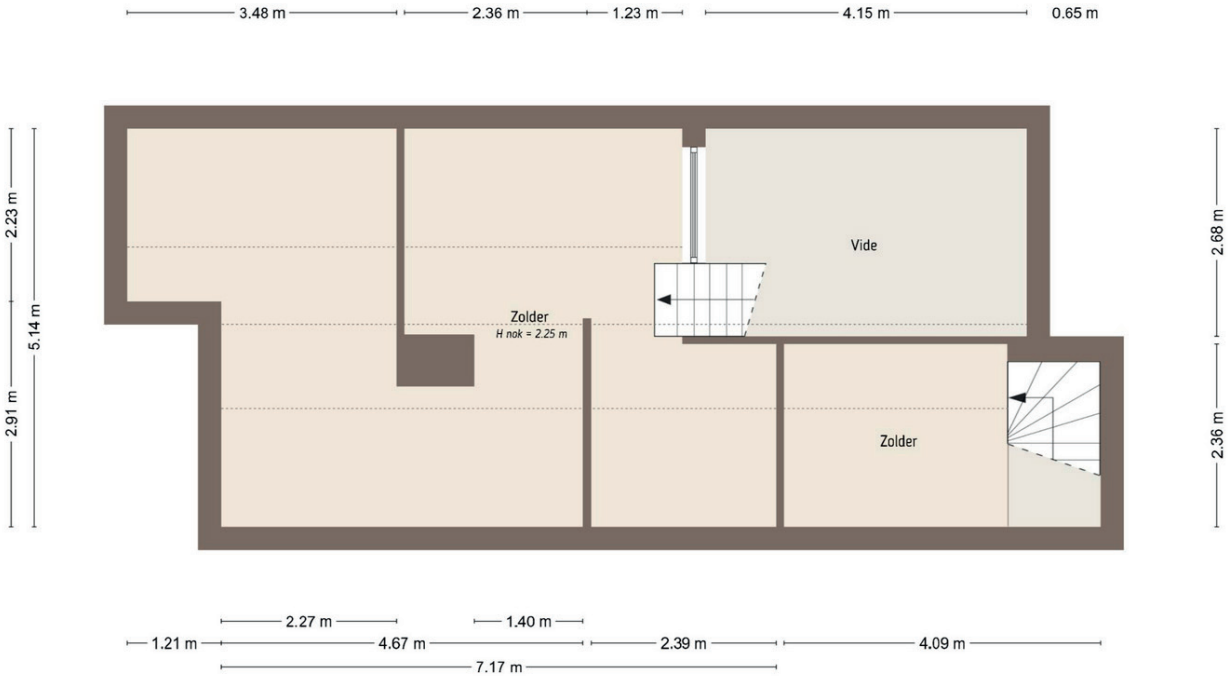
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



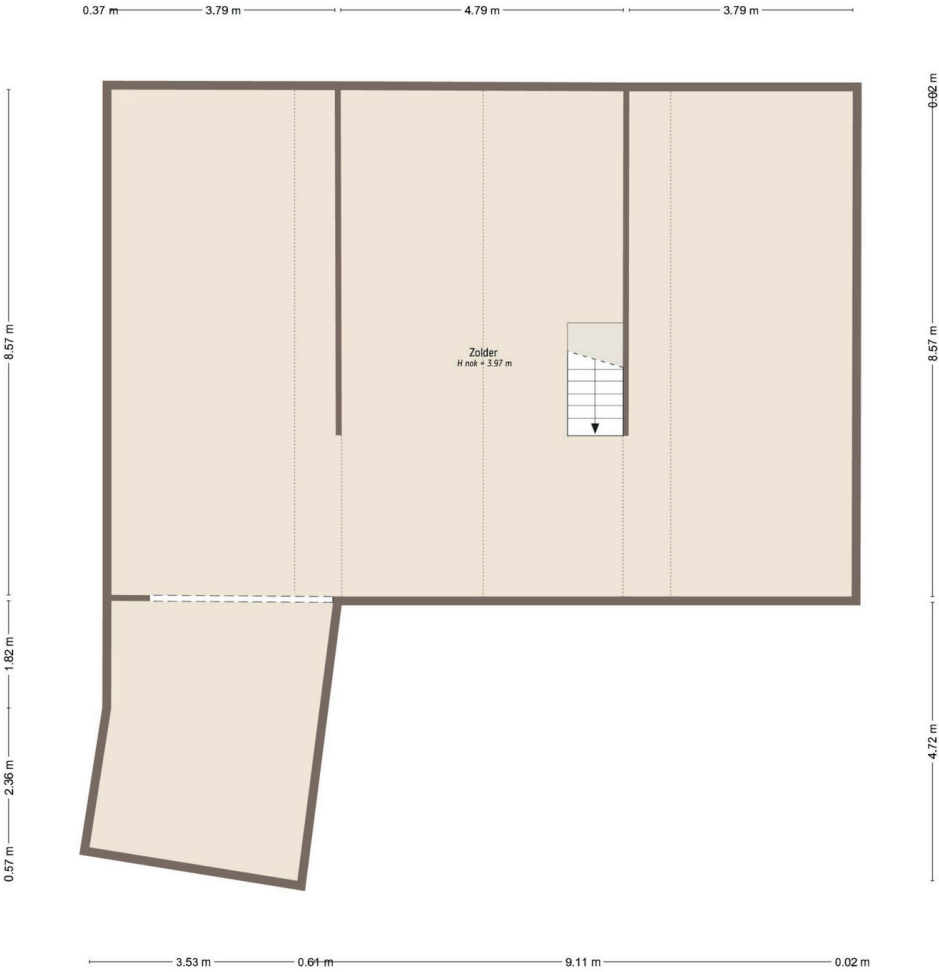
Plattegronden

Gastenverblijf en schuur



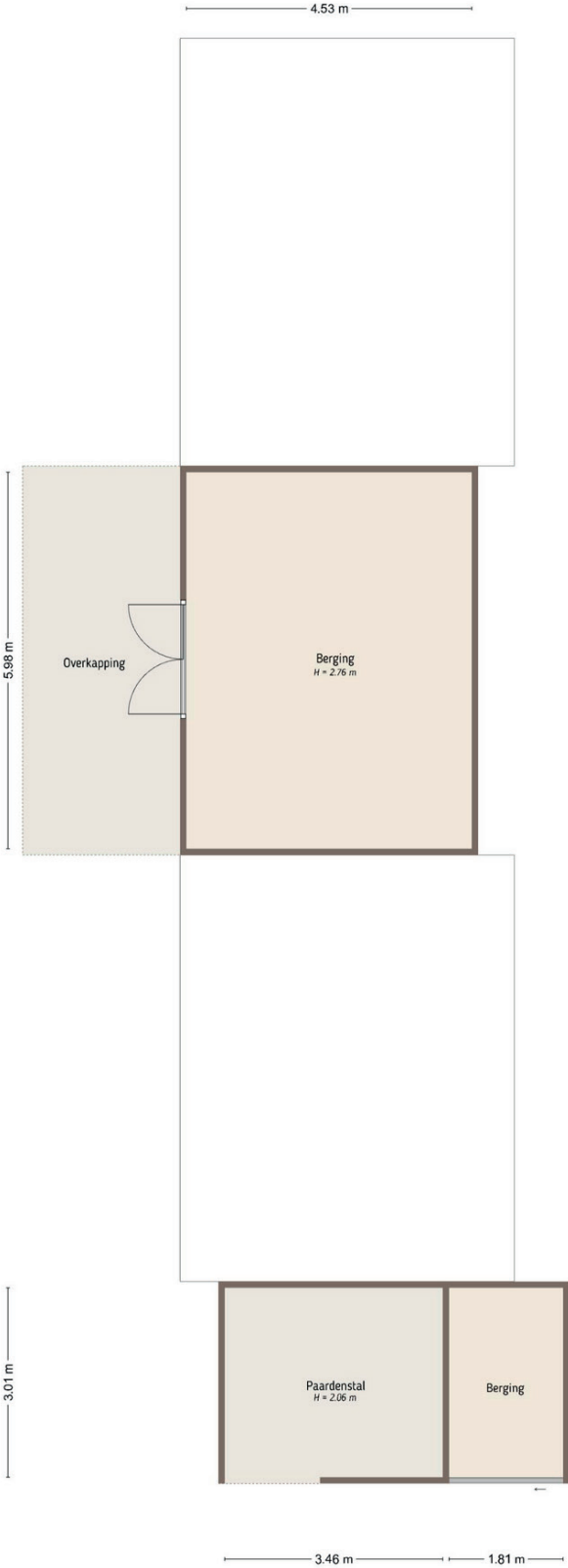
Plattegronden

Eerste verdieping schuur



Plattegronden

Berging



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

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 ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. 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, tel. 0183 51 61 00, e-mail info@gemeentealtena.nl, www.gemeentealtena.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of 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



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01