



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

de Graaff 64

Werkendam





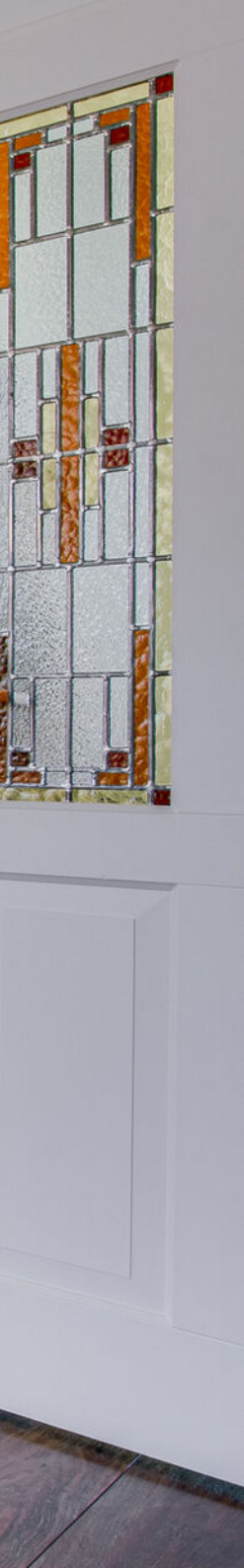
Welkom	5
Highlights	7
Woonkamer	8
Keuken	13
Tuin & buitenruimte	16
Eerste verdieping - 3 slaapkamers	20
Badkamer	22
Tweede verdieping - 2 slaap-/werkkamers	24
Wonen in Werkendam	33

Plattegronden	28
Kadaster	32

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.





Ruim, verzorgd en duurzaam wonen

Welkom aan De Graaff 64 in Werkendam: een goed onderhouden tussenwoning uit 1973, rustig gelegen in een prettige woonwijk.

De woning biedt verrassend veel ruimte, een lichte woonkamer, moderne open keuken en een sfeervolle achtertuin op het zuiden met pergola, overkapping en ruime berging.

Binnen is de indeling praktisch en comfortabel. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer.

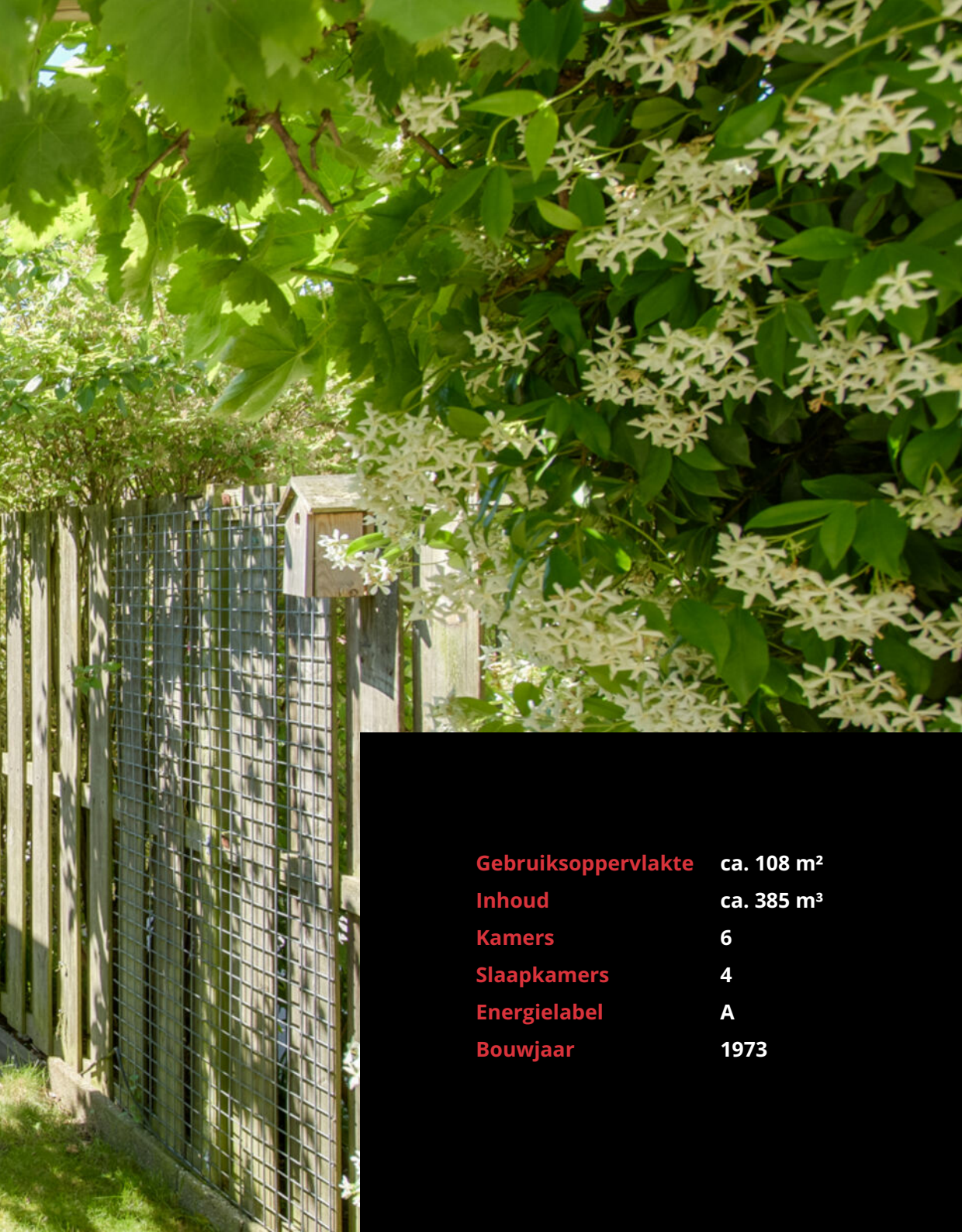
De tweede verdieping biedt extra ruimte met een ruime overloop, aansluitingen voor wasmachine en droger, een extra slaapkamer en een multifunctionele kamer die ideaal is als werk-, hobby- of logeerruimte.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning beschikt over 8 zonnepanelen, energielabel A, goede isolatie, HR++ glas, airco en onderhoudsarme kunststof kozijnen. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig in de keuken en de woonkamer.

De achtertuin op het zuiden is een heerlijk pluspunt van deze woning. Dankzij de speelse indeling met groen, bestrating, pergola en een overkapping met berging zijn er meerdere fijne zitplekken. Een sfeervolle tuin om volop van de zon te genieten, maar ook beschut of overdekt te ontspannen met familie en vrienden.

De ligging is fijn: rustig wonen in Werkendam, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuur dichtbij. Ook Nationaal Park De Biesbosch en uitvalswegen richting onder andere Gorinchem, Breda, Utrecht en Rotterdam zijn goed bereikbaar. Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	ca. 108 m²
Inhoud	ca. 385 m³
Kamers	6
Slaapkamers	4
Energielabel	A
Bouwjaar	1973

Highlights

- Tussenwoning uit 1973
- Gelegen aan een rustige weg in een fijne woonwijk
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd (met uitzondering van de dakpunt boven slaapkamer 4)
- HR++ glas en onderhoudsarme kunststof kozijnen
- 8 zonnepanelen
- Airco aanwezig
- Rolluiken
- Lichte woonkamer met prettige indeling
- Vloerverwarming aanwezig in de keuken en woonkamer
- Moderne open keuken aan de achterzijde
- Speels ingedeelde achtertuin op het zuiden met pergola
- Overkapping achterin de tuin
- Ruime berging van ca. 13 m² aanwezig
- 5 (slaap)kamers
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- 2 (slaap)kamers op de tweede verdieping
- Ruime overloop met aansluitingen voor wasmachine en droger
- Badkamer van goed formaat
- Ideale gezinswoning met veel praktische ruimte
- Parkeerplein aan de achterzijde



Woonkamer

Bij binnenkomst valt direct de nette afwerking op. De woonkamer van 29 m² is prettig licht en ruim opgezet, met grote ramen aan de voorzijde die zorgen voor veel daglicht. Ook is er een handige trapkast aanwezig. De ruimte voelt rustig en verzorgd aan en biedt volop mogelijkheden voor een gezellige zithoek en een aparte eethoek.

De warme vloerafwerking, rustige kleurstelling en comfortabele vloerverwarming in woonkamer en keuken zorgen samen voor een moderne, huiselijke sfeer.











Keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open keuken 6,5 m2 met apparatuur.

Deze is strak uitgevoerd met lichte fronten, een donker werkblad en een tijdloze tegelwand. Vanuit de keuken kijk je prettig uit op de achtertuin en dankzij de deur naar buiten loop je op zonnige dagen zo de tuin in. De open verbinding met de woonkamer maakt de begane grond tot een fijne leefruimte waar koken, eten en ontspannen mooi samenkomen.







Tuin & buitenruimte

De achtertuin op het zuiden is een van de fijne pluspunten van deze woning. Door de gunstige ligging geniet je hier volop van de zon, terwijl de speelse indeling zorgt voor een gezellige en sfeervolle buitenruimte.

De tuin is ingericht met een mooie combinatie van groen, bestrating, een pergola en achterin een gezellige overkapping met zeer ruime berging. Hierdoor zijn er verschillende plekken om te ontspannen: zonnig op het terras, beschermt onder het groen of juist overdekt aan de lange tafel.

De beplanting geeft de tuin een prettige, groene uitstraling en de overkapping achterin maakt dit een heerlijke plek voor lange zomeravonden, gezellige borrels of ontspannen diners met familie en vrienden.











Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer van goed formaat. Aan de voorzijde ligt één slaapkamer; aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, beide met praktische kastruimte, waarvan één met een schuifwandkast. De kamers zijn prettig in te delen als master bedroom, kinderkamer, logeerkamer of werkkamer.

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Dankzij het raam is er bovendien daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig.











Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Hier bevindt zich een ruime overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger, evenals de c.v.-opstelplaats.

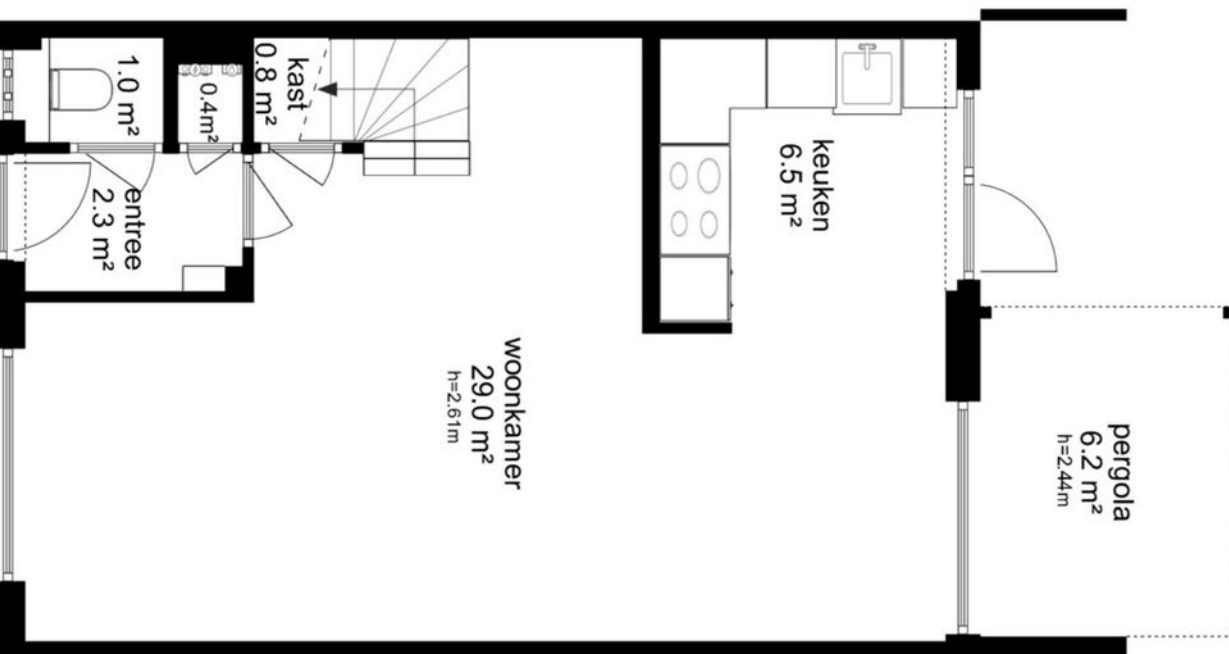
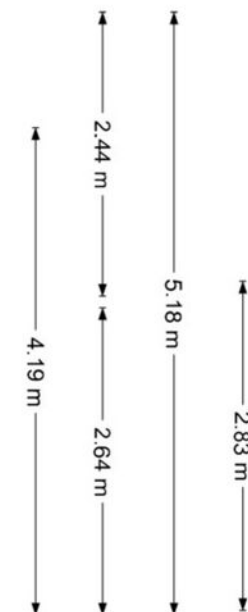
Daarnaast zijn er twee kamers aanwezig, waarvan één uitstekend te gebruiken is als slaapkamer en de andere kamer, zonder lichtraam, als praktische extra multifunctionele kamer, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of logeerruimte.



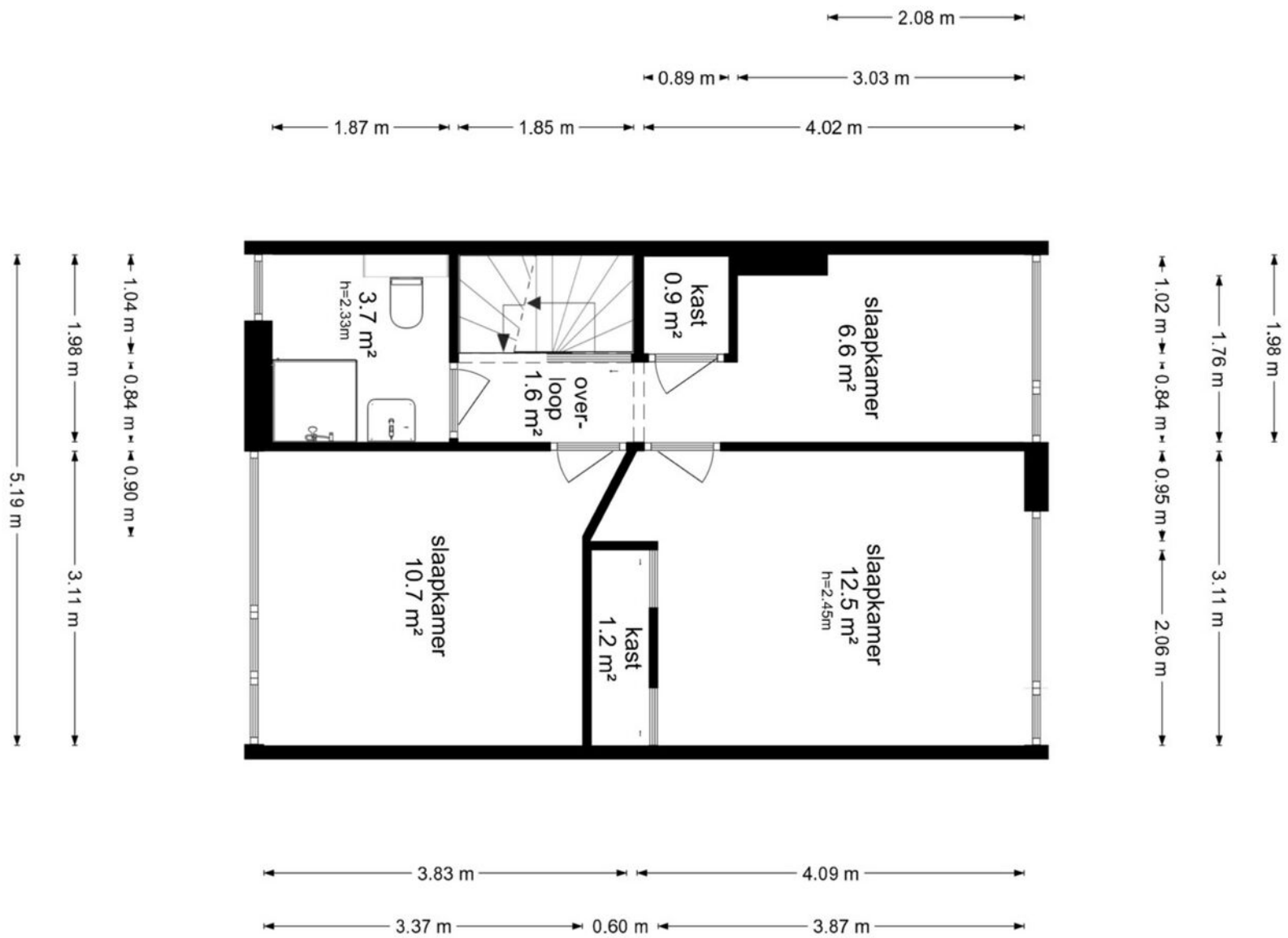




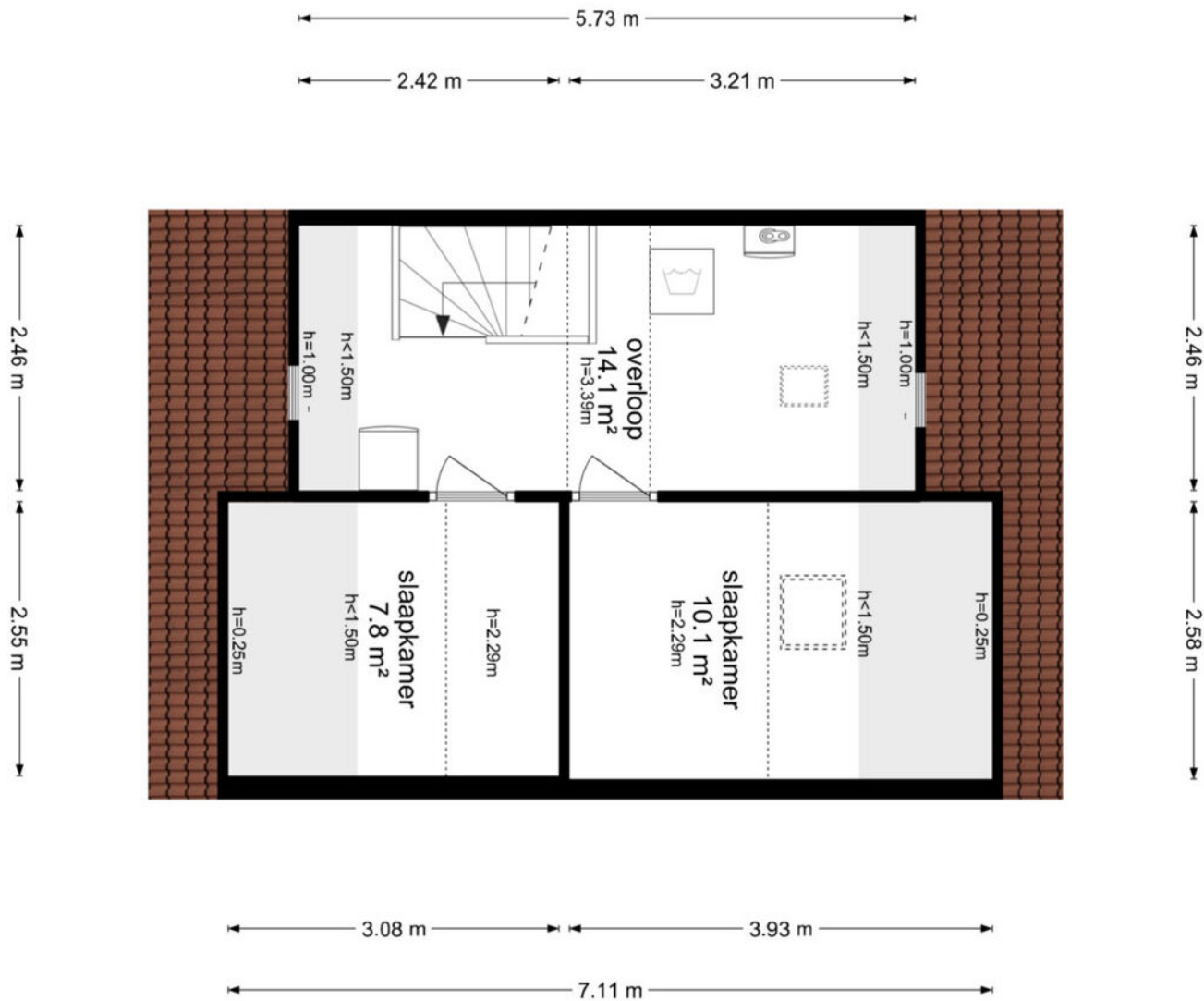




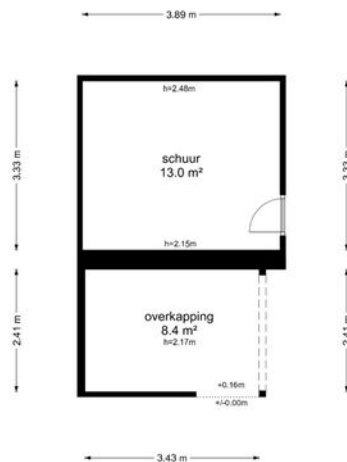
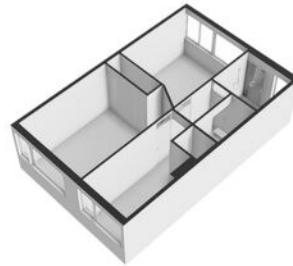
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



3D plattegronden, berging en tuin



Kadastrale kaart

Wonen in Werkendam

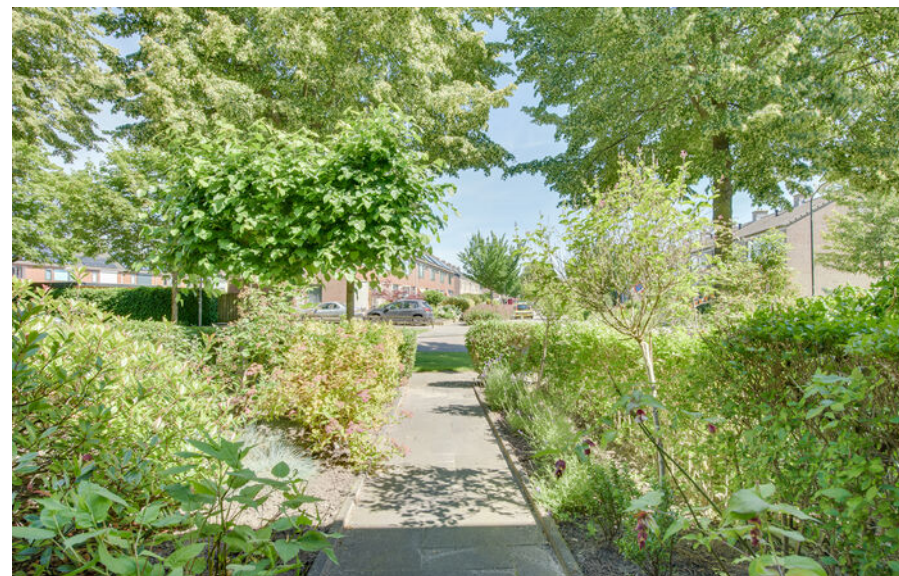
De Graaff 64 ligt rustig in een prettige woonwijk in Werkendam, met aan de achterzijde een parkeerplein waar je eenvoudig kunt parkeren. Ideaal: je parkeert gemakkelijk dichtbij de woning.

Hier woon je in een dorp met een gemoedelijke sfeer en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en gezellige horecagelegenheden zijn dichtbij, terwijl ook de natuur nooit ver weg is.

Dankzij de ligging nabij Nationaal Park De Biesbosch is Werkendam bovendien een heerlijke plek voor liefhebbers van wandelen, fietsen en recreëren op of aan het water.

Ook de bereikbaarheid is goed. Omliggende plaatsen zoals Gorinchem, Sleeuwijk en Woudrichem zijn eenvoudig bereikbaar, net als de uitvalswegen richting onder andere Breda, Utrecht en Rotterdam.

Zo woon je hier rustig en dorps, met steden en voorzieningen toch dichtbij.







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 avonden 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.**

