

te koop



Herenstraat 28

Werkhoven

Vraagprijs € 1.045.000 k.k.

**Breeschoten
& Vernooij**

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
193 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
389 m²

INHOUD
717 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1954

ENERGIELABEL
A+





Omschrijving

Vrijstaand en sfeervol wonen met veel comfort en luxe

Een woning met karakter, luxe en leefruimte, waar ieder seizoen iets bijzonders te bieden heeft. Hier hoef je alleen nog maar je eigen thuis van te maken.

Sommige woningen voelen direct als thuis. Deze sfeervolle woning uit 1954 combineert karakteristieke elementen met hoogwaardige renovaties, modern wooncomfort en verrassend veel leefruimte. Met een indrukwekkende uitbouw, een luxe maatwerkkeuken, vier ruime slaapkamers en een prachtig aangelegde tuin is dit een woning waarbinnen en buiten op bijzondere wijze samenkomen.

De afgelopen jaren is de woning op veel punten gemoderniseerd, met oog voor kwaliteit, sfeer en duurzaamheid. Met energielabel A+ is bovendien een belangrijke basis gelegd voor comfortabel en energiezuinig wonen.

Het absolute hart van de woning is de woonkeuken met royale uitbouw. Dankzij de ruim 6 meter brede Solarlux vouwwand kan de volledige achterzijde worden geopend, waardoor de woonkamer en tuin op een prachtige manier met elkaar verbonden worden. Het buitengevoel komt hier letterlijk naar binnen. Het indrukwekkende daklicht van ruim 7 meter zorgt, in combinatie met de glazen vouwwand, voor een overvloed aan natuurlijk licht. De warme eikenhouten aftimmering en de karaktervolle vloer met waaltjes en vloerverwarming geven deze ruimte een unieke uitstraling.

De in 2023 geplaatste luxe maatwerkkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber. De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur en biedt alle comfort die je van een moderne keuken mag verwachten.

De keuken beschikt onder andere over:

- Een professioneel inductiefornuis met dubbele oven.
- Ingebouwde afzuiging.
- Een Quooker.
- Een wijnkoelkast.
- Een grote koelkast en vriezer met automatische ijsblokjesfunctie.
- Een vaatwasser.

De woonkamer beschikt daarnaast over een sfeervolle kachel en een fraaie visgraat parketvloer. De karakteristieke ensuite deuren bieden de mogelijkheid om de extra leefruimte beneden af te scheiden, bijvoorbeeld als werk-, speel- of rustige zitruimte.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, allemaal voorzien van airconditioning. Hierdoor is het ook tijdens

warme zomerdagen prettig verblijven. De badkamer is uitgevoerd met een regendouche, ligbad en dubbele wastafel. Daarnaast is er op de verdieping een separaat tweede toilet. Op deze verdieping bevindt zich bovendien een aparte wasruimte met wastafel, een praktische en comfortabele voorziening.

De woning beschikt over een fraai aangelegde tuin. Aan de voorzijde bevindt zich een mooi onderhouden voor- en zijtuin met een oprit waar ruimte is voor het parkeren van twee auto's.

De achtertuin is in 2025 opnieuw aangelegd en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De verlaagde tuin beschikt over een sfeervolle overkapping met sedumdak, ideaal om in alle rust te genieten van lange zomeravonden of gezellige momenten met familie en vrienden. Vanuit de woning kijk je heerlijk vrij weg. Dankzij de ligging en inrichting van de tuin is er bovendien sprake van veel privacy en nauwelijks inkijk.

In 2026 is het huis bovendien volledig gekeimd en zijn diverse renovatiewerkzaamheden binnen en buiten uitgevoerd, waaronder het vernieuwen van de dakkapel en kozijnen.

Duurzaam en comfortabel wonen

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn belangrijke stappen gezet. De woning beschikt over energielabel A+ en is voorzien van diverse energiezuinige en comfort verhogende voorzieningen:

- Zonnepanelen uit 2023 (405 Wp).
- Voorbereiding voor een warmtepomp.
- Lage temperatuur radiatoren.
- Vloerverwarming in de keuken en badkamer.
- Airconditioning in alle slaapkamers.
- Nieuwe luxe kunststof kozijnen met hoogwaardig triple glas (HLV Schüco), inclusief horren.
- Een ruime geïsoleerde bijkeuken met vliering.

Bijzonderheden op een rij

- Royale uitbouw met ruim 6 meter brede Solarlux vouwwand.
- Daklicht van ruim 7 meter.
- Luxe maatwerkkeuken uit 2023.
- Vier ruime slaapkamers met airconditioning.
- Badkamer met regendouche, ligbad en dubbele wastafel.
- Fraai aangelegde tuin rondom.



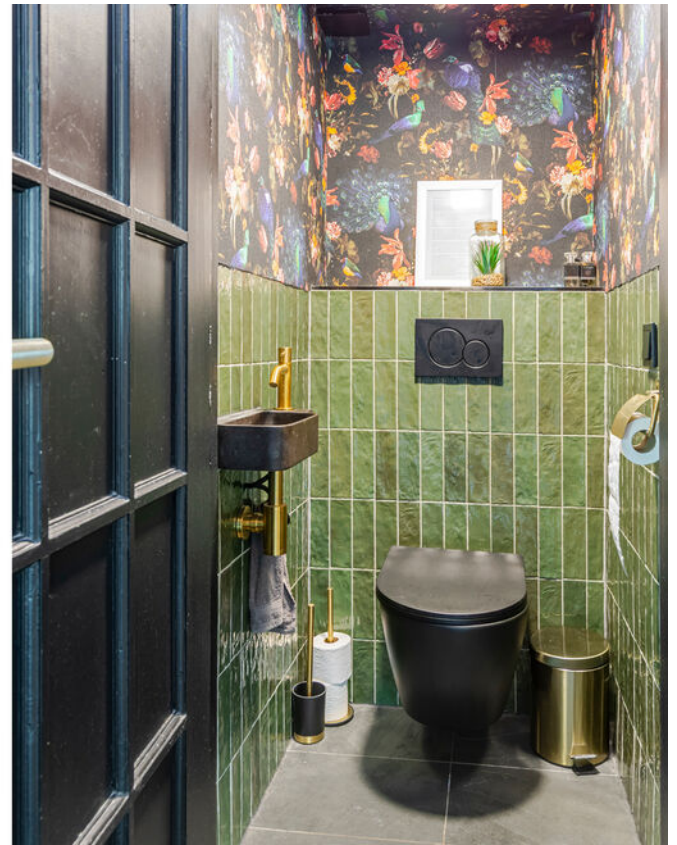






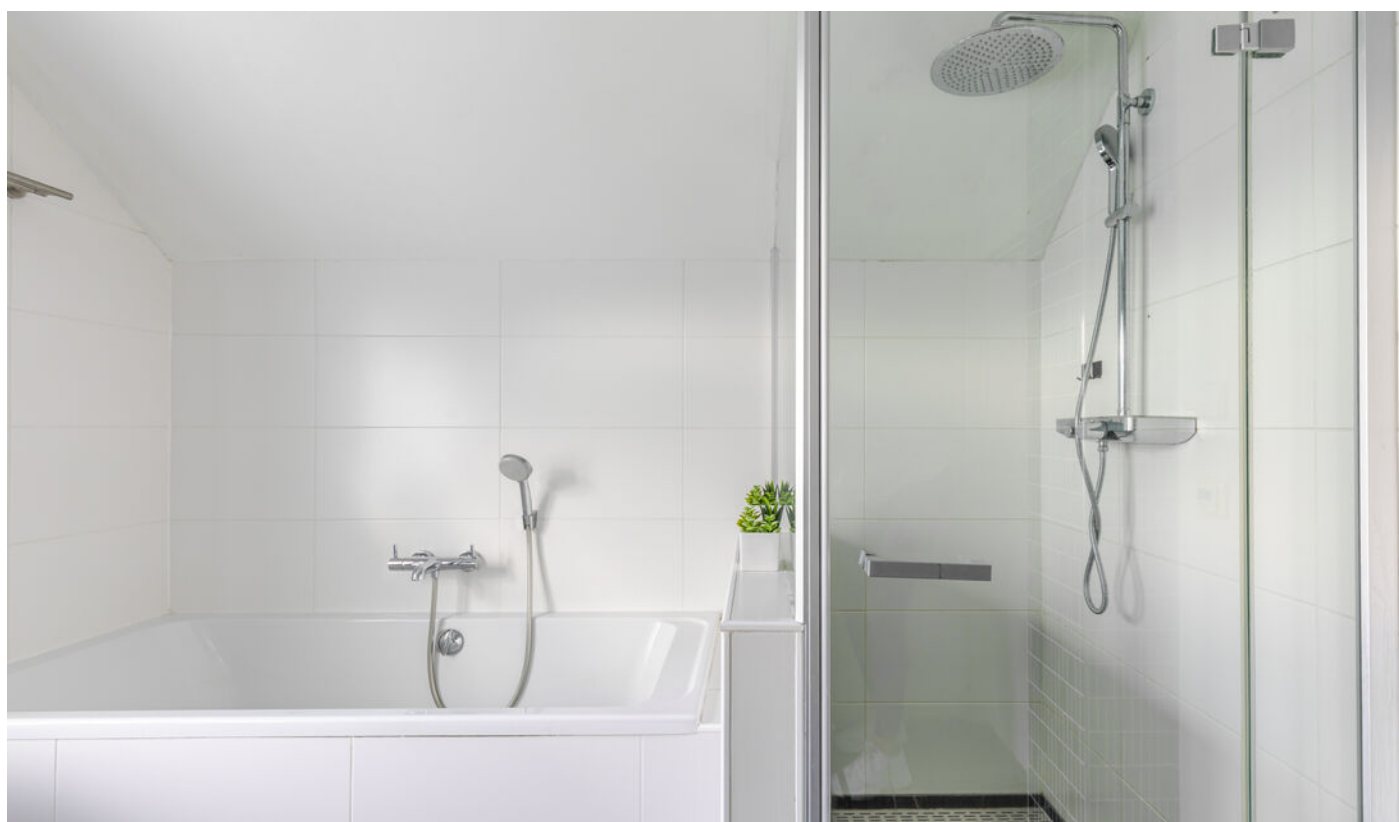


























Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



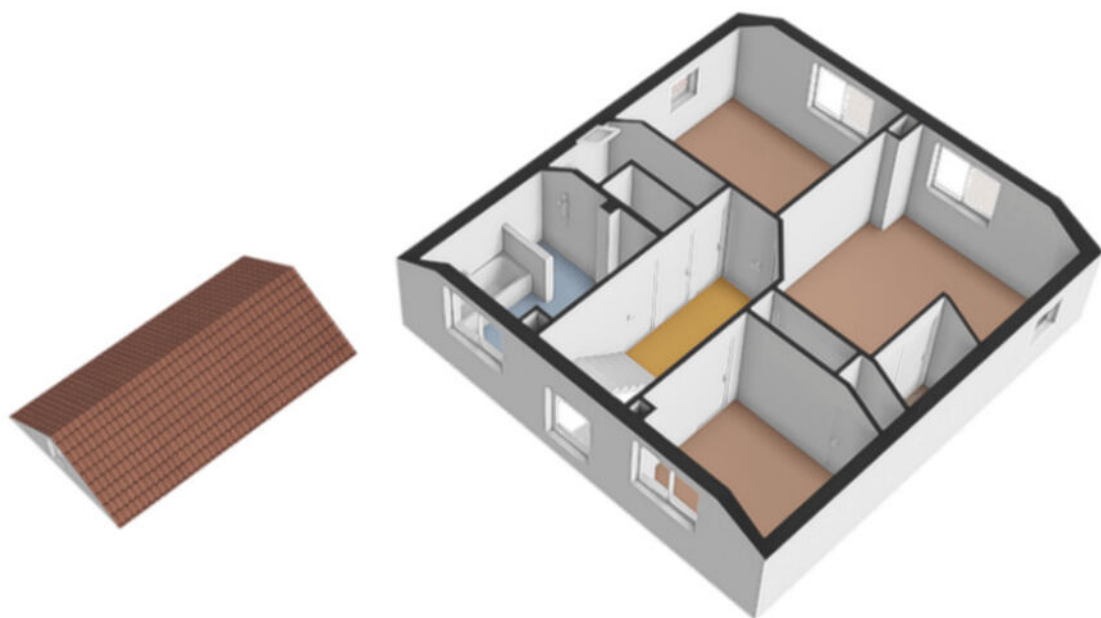
Plattegrond

Herenstraat 28 - Werkhoven
Eerste Verdieping

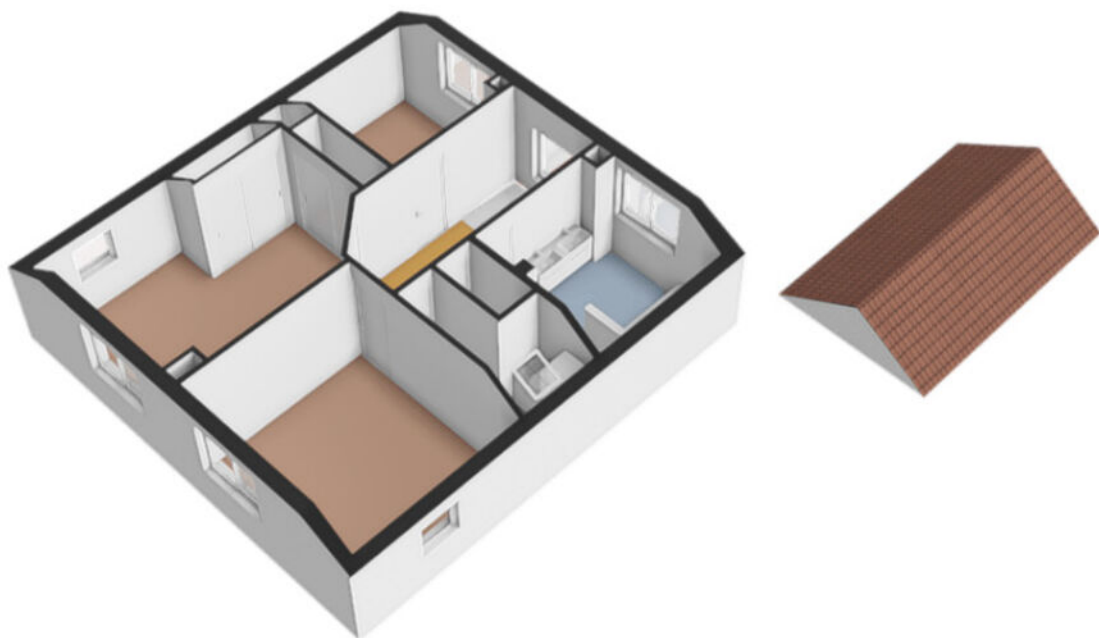


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

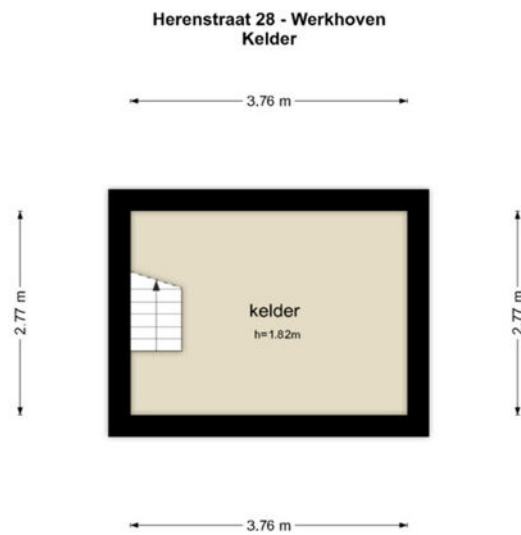
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

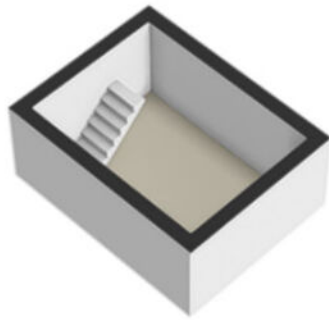


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 12342

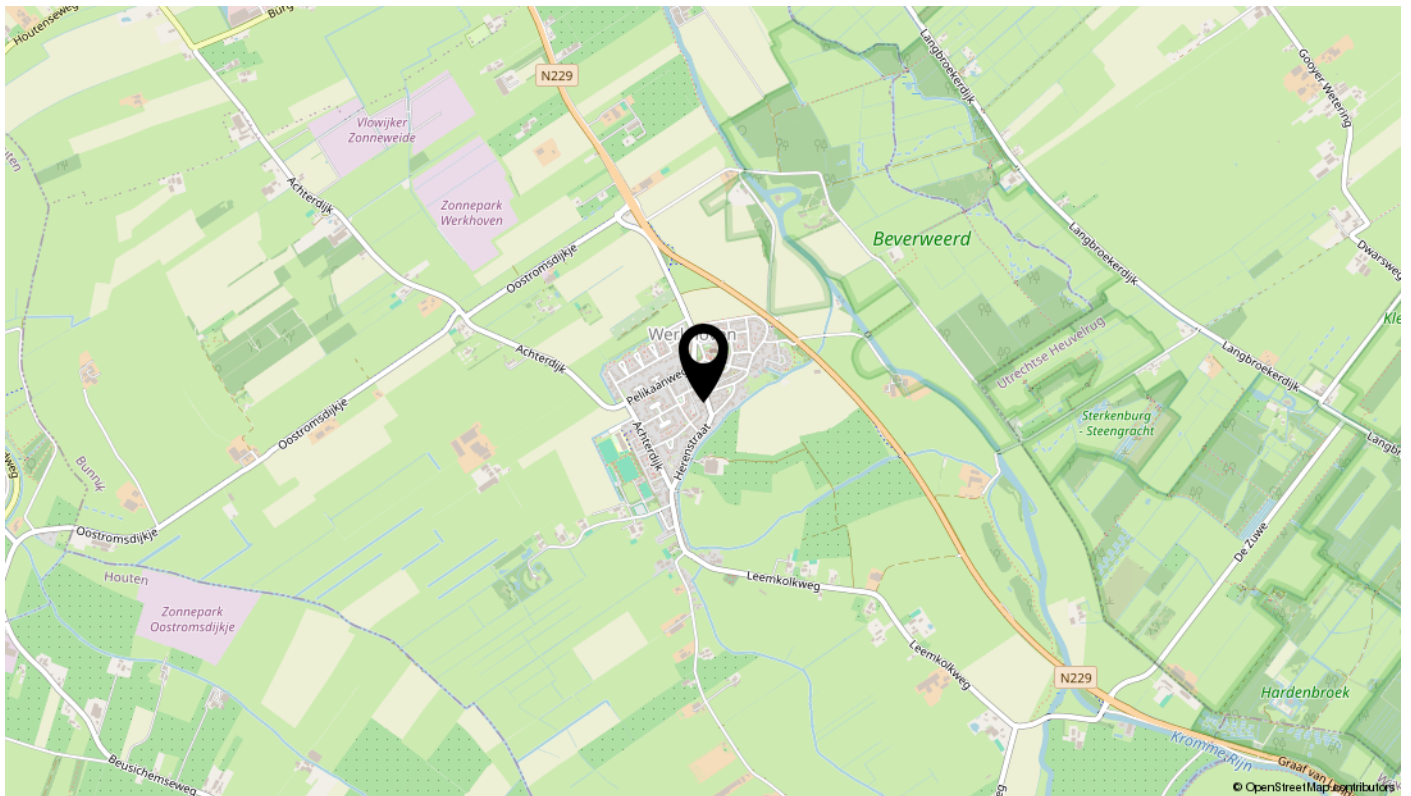


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Werkhoven Perceel 891	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Wijnkast	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren			X	
Buitendouche		X		
Hottub + Kachel		X		
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Buitenkeuken+BBQ's+Wanddecoratie/Lampen+Beamer +BeamerScherm+Heater		X		
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?



Breeschoten
& Vernooij