



PAANS
MAKELAARS

de Graaff 94

4251 HX Werkendam

€ 325.000 k.k.



Perceelopp.
162 m²

Inhoud
ca. 356 m³



Over de woning

De Graaff 94 is een fijne tussenwoning gelegen op een royaal perceel van 162 m². Deze woning biedt niet alleen comfortabele leefruimte, maar ook een prettige ligging in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. Aan de voorzijde kijkt u uit op een groenstrook, terwijl u aan de achterkant uitkomt op een pleintje met volop parkeergelegenheid.

De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing (2021) en beschikt over een goed onderhouden CV-combiketel van Remeha (ca. 2018).



Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de hal met laminaatvloer, met toegang tot het toilet (half betegeld, met fonteintje) en de meterkast, die is voorzien van een vernieuwde groepenkast (4 groepen en 1 aardlekschakelaar). Onder de trap bevindt zich een handige provisiekast. De lichte T-vormige woonkamer is voorzien van laminaat en sluit aan op de dichte keuken met zeilvloer en een eenvoudig keukenblok.







Eerste verdieping

Op de slaapverdieping vindt u een overloop met vloerbedekking, een vaste kast en een luik naar de bergzolder. Er zijn drie slaapkamers, allemaal voorzien van behang. De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douche, wastafel, staand toilet en een aansluiting voor de wasmachine.







Zolder

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop bergruimte. Hier vindt u ook de opstelplaats voor de CV-ketel, de mechanische ventilatie en een dakraam voor natuurlijk licht.



Tuin

De achtertuin is gezellig aangelegd met sierbestrating, borders met beplanting en een elektrische zonwering aan de achtergevel. Achterin de tuin staat een praktische stenen berging voor fietsen en tuinspullen.





Ligging

Werkendam biedt alles wat u nodig heeft: van supermarkten tot ambachtelijke winkels, van basisscholen tot sportclubs en gezellige eetgelegenheden. De bereikbaarheid is uitstekend: binnen een half uur bent u in Rotterdam, Utrecht, Den Bosch of Breda via de A27. En als kers op de taart: natuur- en recreatiegebied De Biesbosch ligt praktisch in uw achtertuin!



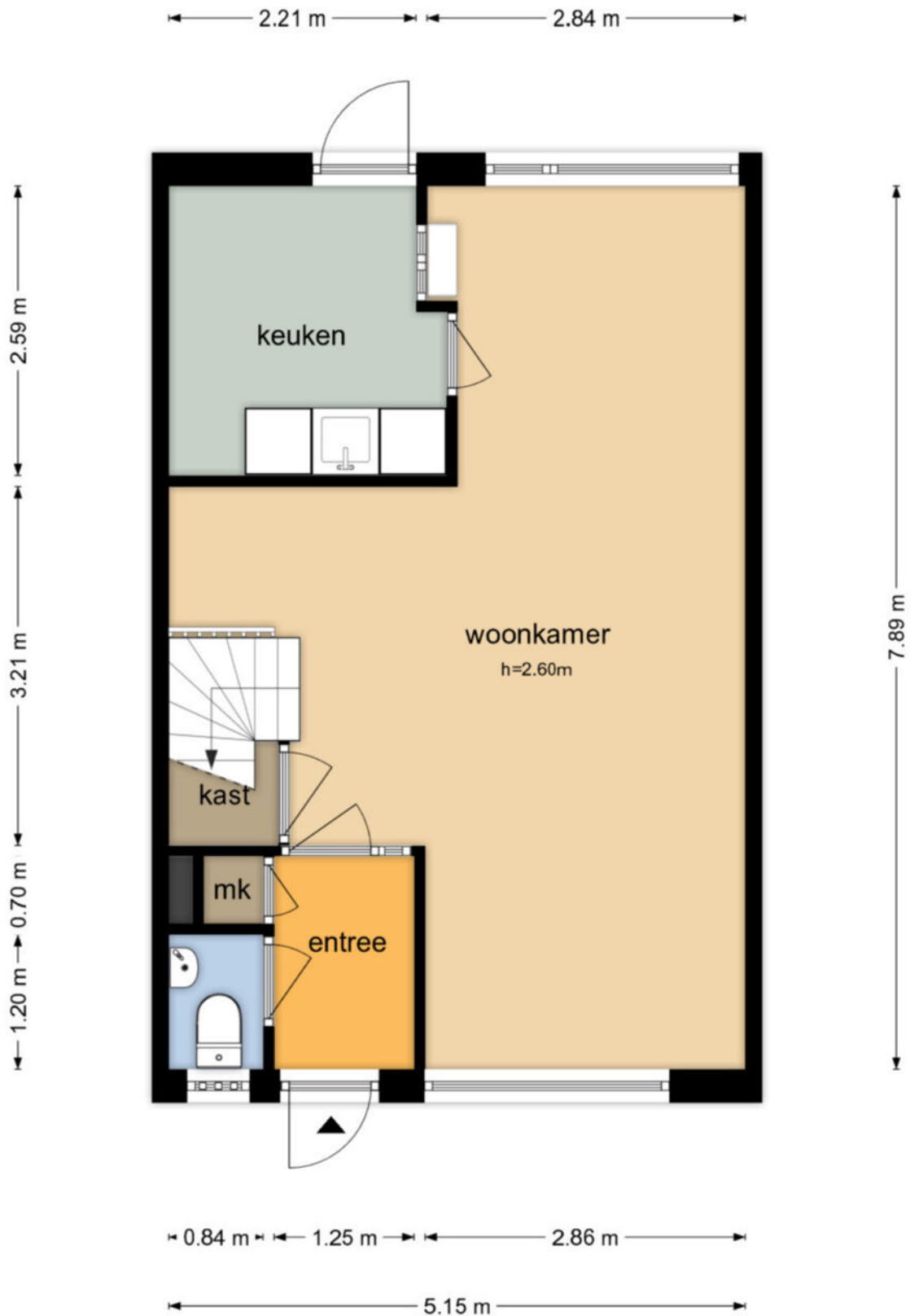


Kenmerken

Bouwjaar	1975
Perceelgrootte	162 m ²
Inhoud	ca. 356 m ³
Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	81 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Tuin	achtertuin, voortuin
Locatie	aan rustige weg, in woonwijk

Vraagprijs **€ 325.000 k.k.**

De Graaff 94 - Werkendam
Begane Grond

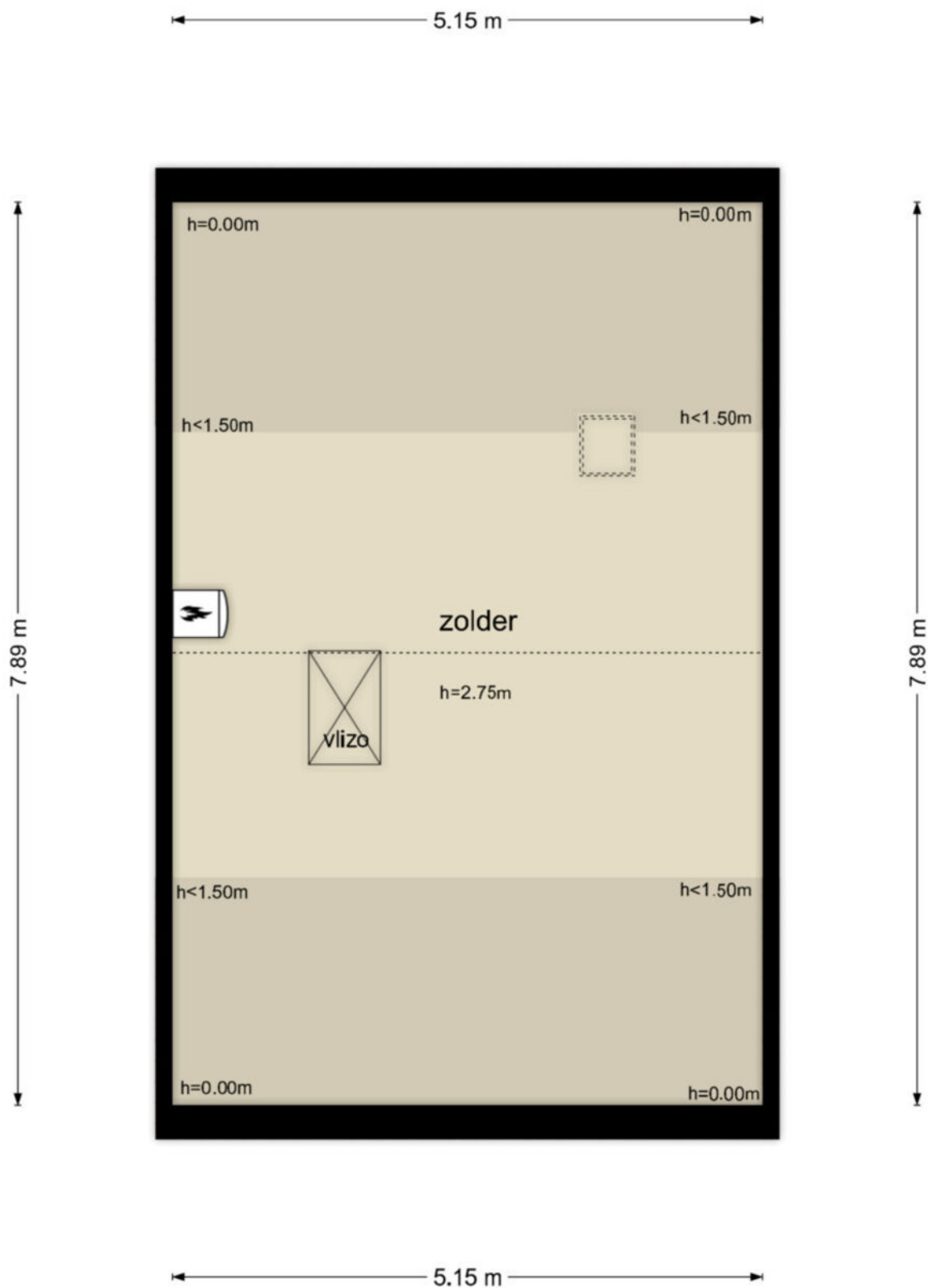


De Graaff 94 - Werkendam Eerste Verdieping



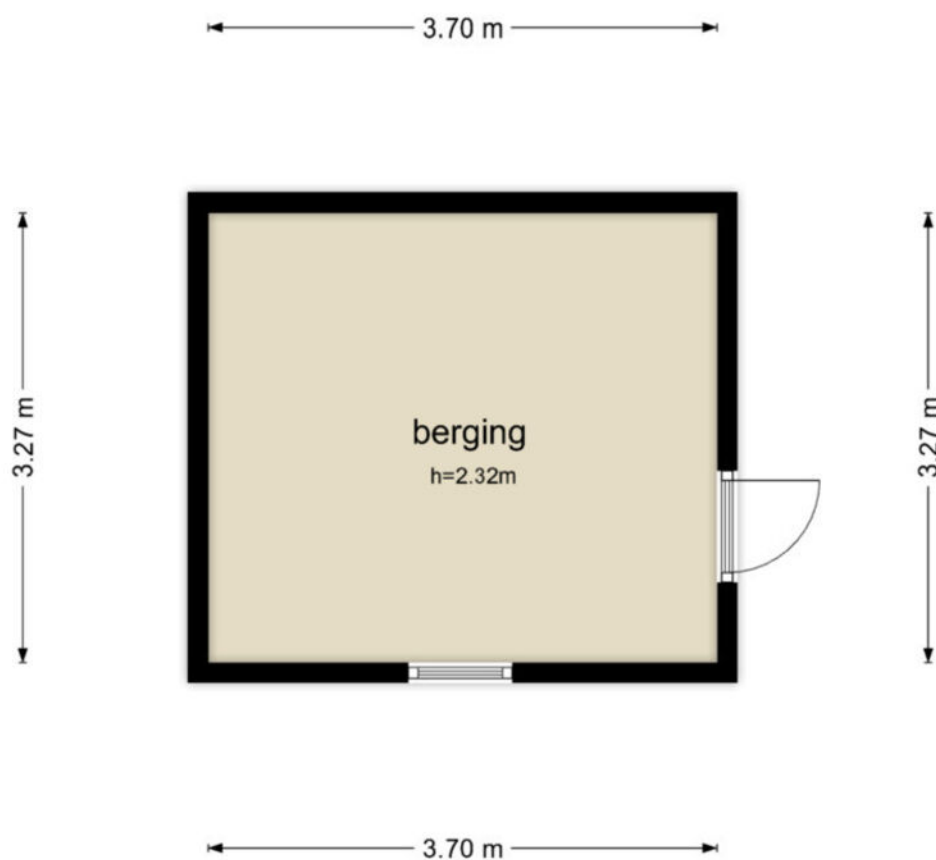
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

De Graaff 94 - Werkendam Zolder



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

**De Graaff 94 - Werkendam
Berging**



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



BETREFT
Werkendam R 3006

UW REFERENTIE
De Graaff 94

GELEVERD OP
24-04-2025 - 13:40

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11203809608

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
23-04-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-04-2025 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Werkendam R 3006](#)

Kadastrale objectidentificatie: 010360300670000

Locatie de Graaff 94

4251 HX Werkendam

BAG identificatie: [0870010000009182](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

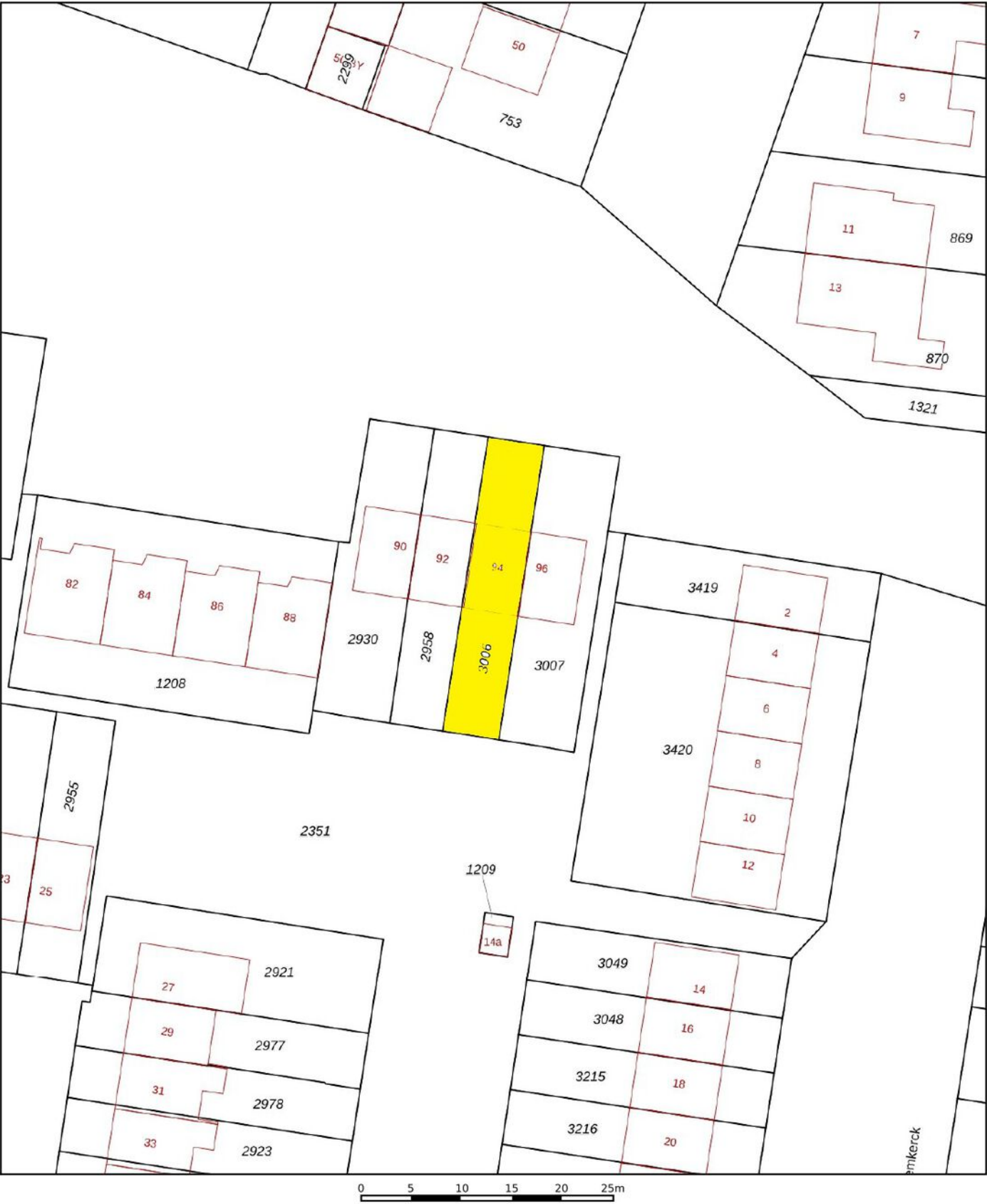
Kadastrale grootte 162 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 121603 - 423964

Omschrijving Wonen

Ontstaan uit [Werkendam R 2959](#)



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 3006

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2025
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.

Wonen in Werkendam

Werkendam is een prettig dorp met een hoog voorzieningenniveau. Er zijn winkels, scholen, kerken, verenigingen, sportclubs, natuur, een zwembad en er is veel bedrijvigheid. Het grenst aan Nationaal Park "De Biesbosch", waar u heerlijk kunt recreëren. Landelijk gezien is de ligging van Werkendam zeer gunstig, want binnen 10 minuten rijdt u op de A27 of A15. Vanaf "De Tol" is het openbaar vervoer ook goed geregeld.



**"Een dorp
met vele
gezichten"**





Colofon

Dit object wordt verkocht onder begeleiding van Paans Makelaars.

Voor meer informatie over dit object of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met Paans Makelaars.

Wij horen graag van u.

Adres

Hoogstraat 44
4251 CM
Werkendam

Contact

0183 - 30 10 00
info@paansmakelaars.nl
www.paansmakelaars.nl





PAANS
MAKELAARS

Adres

Hoogstraat 44
4251 CM
Werkendam

Contact

0183 - 30 10 00
info@paansmakelaars.nl
www.paansmakelaars.nl