



PAANS
MAKELAARS

van Heldenstraat 97

4251 BP Werkendam

€ 339.000 k.k.



Perceelopp.
115 m²

Inhoud
ca. 325 m³



Over de woning

Deze goed onderhouden en instapklare tussenwoning ligt op een steenworp afstand van het centrum van Werkendam.

U ziet aan de buitenkant meteen dat de woning met veel zorg is ingericht en onderhouden. Er is dakisolatie en dubbel glas aanwezig en er zijn rondom rolluiken aangebracht. De verwarming en het warme water komen van de CV ketel type Remeha Avanta HR uit 2021. De woning is gebouwd in 1964, heeft een inhoud van ca. 324 m³ en staat op een perceel van 115 m² eigen grond.



Begane grond

U komt binnen in de hal; hier is de trapopgang naar de verdieping en de industriële glazen deur geeft toegang tot de woonkamer. Het zitgedeelte ligt aan de voorzijde, waar u een leuk uitzicht heeft over de Van Heldenstraat. Hier is airconditioning aanwezig. Het eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woonkamer, vlakbij de halfopen keuken. Hier is een deur die toegang geeft tot de kelderkast.

De ruime keuken, welke is opgedeeld in 2 blokken, is gesitueerd in de aanbouw. Er is een lang aanrechtblok met spoelbak, vaatwasser en veel kastuimte. Het andere blok is bedoeld voor het koken, met een 4-pits gasstel, afzuigkap en combi-oven. Daarnaast is er nog een grote losstaande koel-/vriescombinatie.

Verder bevinden zich in de keuken nog het toilet en een schuifkastenwand met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en de CV-installatie. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin.











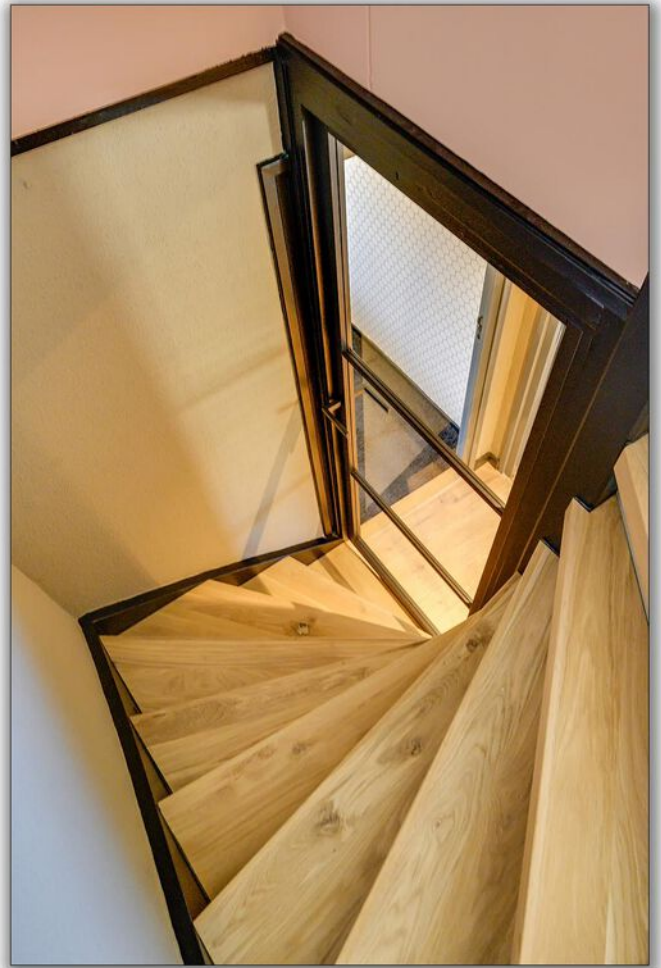
Eerste verdieping

Op de verdieping zijn een overloop, drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft een schuifkastenwand. De badkamer is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator.









Tweede verdieping

Via een vaste trap komt u op de tweede verdieping, waar een open ruimte is met 2 Velux-dakramen, airconditioning en veel bergruimte achter de knieschotten.





Tuin

Ook de tuin ziet er zeer verzorgd uit, met sierbestrating, groene borders, een houten berging met een kleine overkapping en een kast voor de afvalcontainers. De tuin ligt op het oosten.





Ligging en locatie

Deze leuke woning ligt in een gezellige en levendige woonomgeving. Doordat de straat op diverse plaatsen doodlopend is, is het verkeer beperkt wat zorgt voor rust en een bijzonder kindvriendelijke speelomgeving. Het dorpscentrum is binnen een paar minuten te voet te bereiken, evenals de supermarkt en basisscholen.

Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld vanaf "De Tol" en de snelwegen A15 en A27 zijn vlot te bereiken.



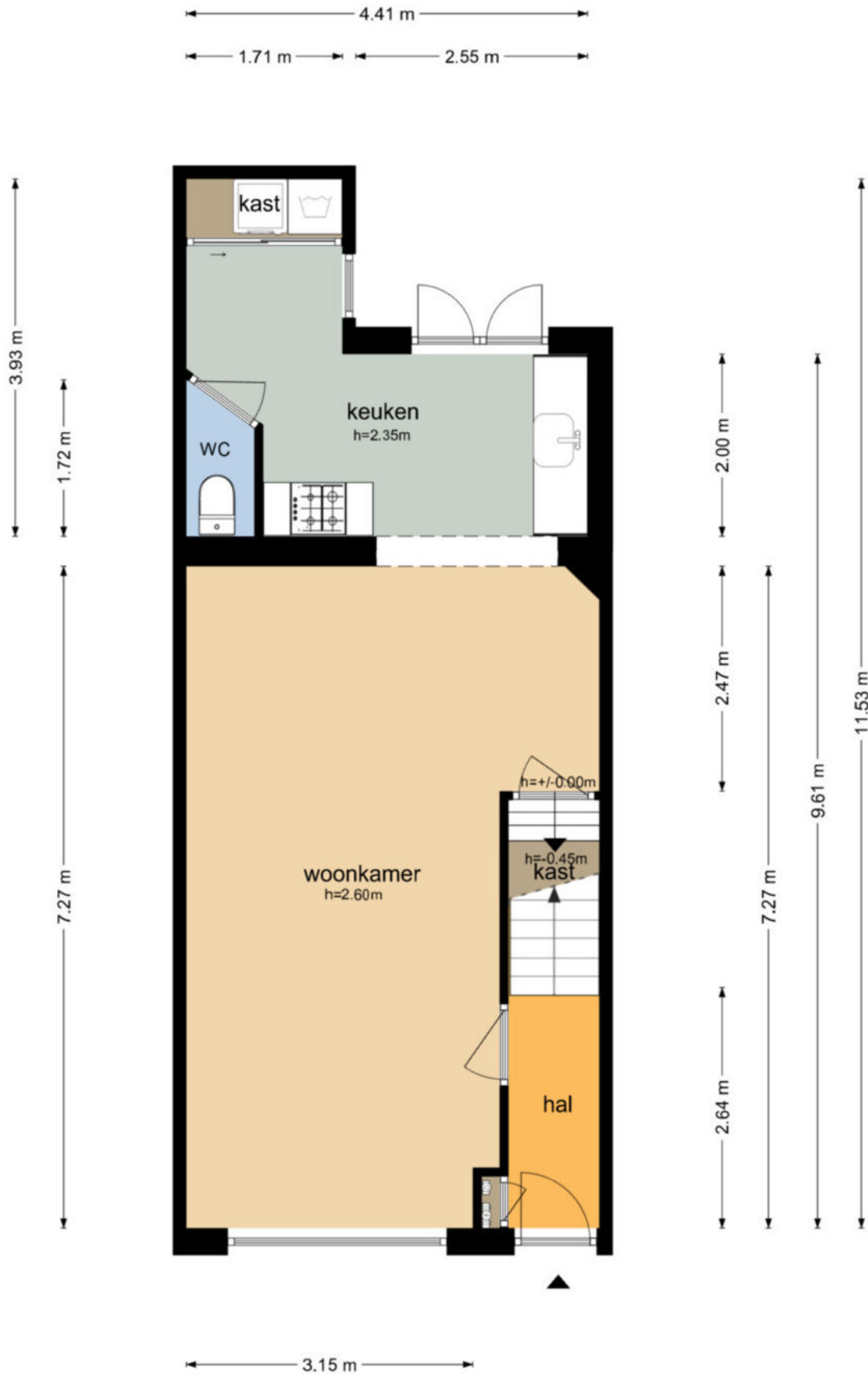


Kenmerken

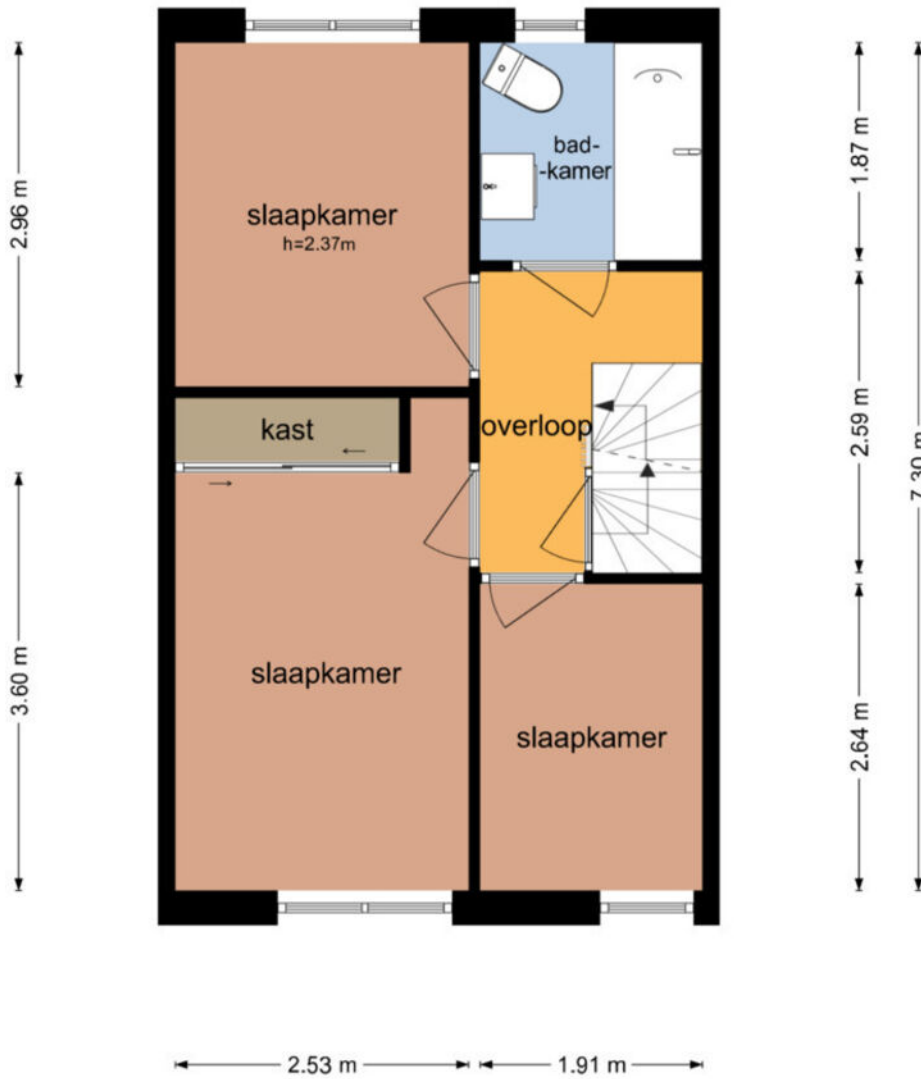
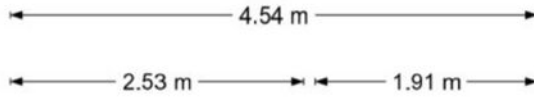
Bouwjaar	1964
Perceelgrootte	115 m ²
Inhoud	ca. 325 m ³
Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	80 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	3
Tuin	achtertuin
Locatie	in woonwijk

Vraagprijs **€ 339.000 k.k.**

**Van Heldenstraat 97 - Werkendam
Begane Grond**



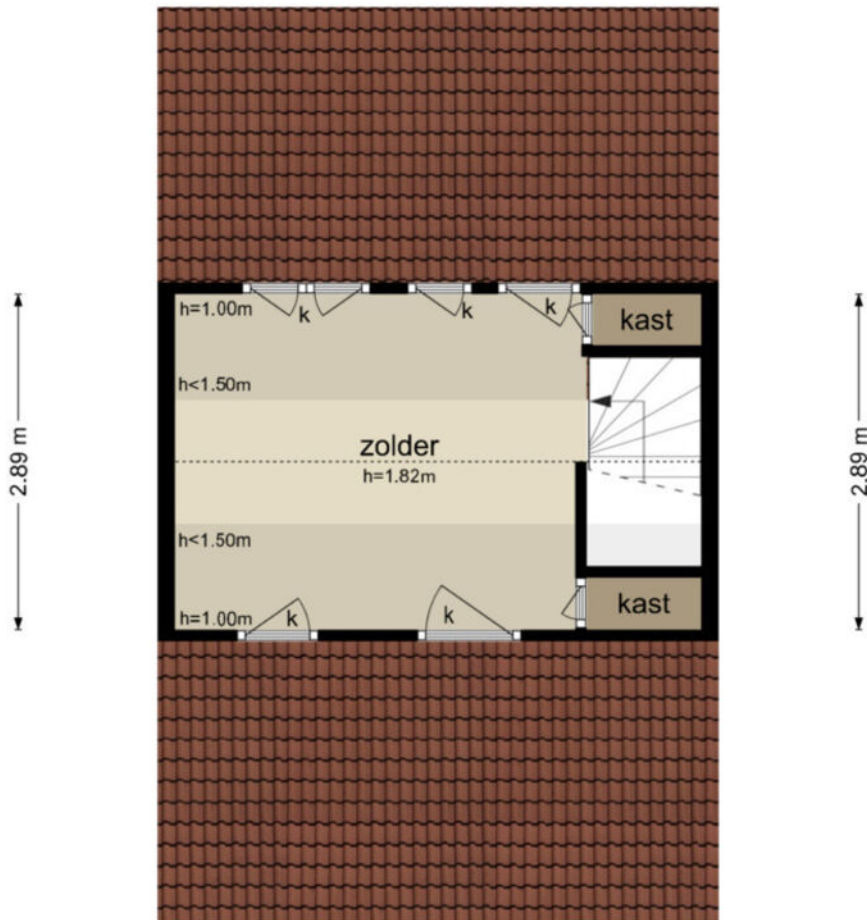
**Van Heldenstraat 97 - Werkendam
Eerste Verdieping**



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

**Van Heldenstraat 97 - Werkendam
Tweede Verdieping**

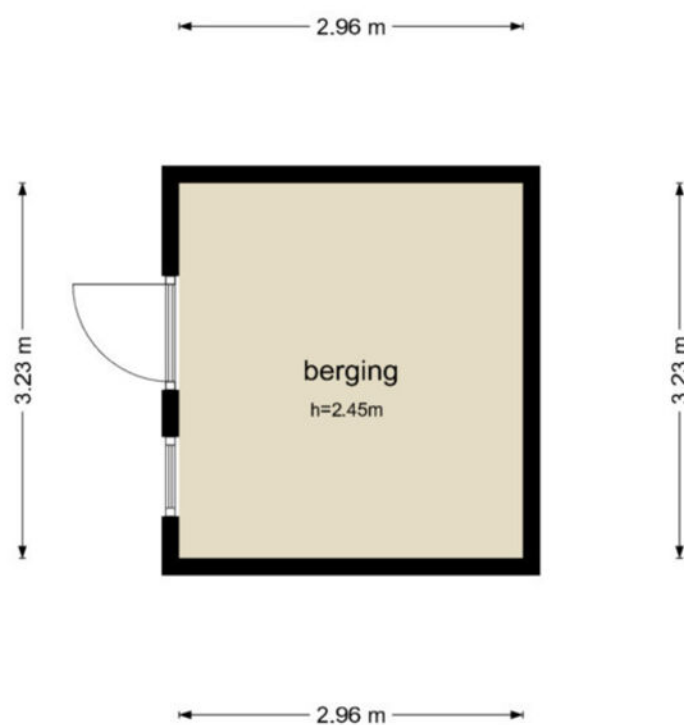
4.53 m



4.53 m

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

**Van Heldenstraat 97 - 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 O 2261

UW REFERENTIE
van Heldenstraat 97

GELEVERD OP
09-01-2025 - 12:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11195233199

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-01-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-01-2025 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam O 2261

Kadastrale objectidentificatie: 010330226170000

Locatie van Heldenstraat 97
4251 BP Werkendam

BAG identificatie: 0870010000007378

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 115 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 120926 - 424591

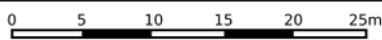
Omschrijving Wonen


Ontstaan uit Werkendam O 1187

Werkendam O 2238

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Werkendam</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 2261</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 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