



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Hoogstraat 32**

4285 AH Woudrichem

**€ 453.000 k.k.**



Perceelopp.

**90 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**ca. 360 m<sup>3</sup>**



## Over de woning

Dit sfeervolle herenhuis met tuin en achterom binnen de stadswallen van Woudrichem is in 1886 gebouwd en voorzien van een stijlvolle trapjesgevel. Binnen de vesting is een tuin met achterom een schaars goed. Dit huis heeft wel een fraaie tuin achter het huis en via de "achterom" loopt u zo de gezellige vesting in. Oorspronkelijk dus al meer dan 100 jaar oud, maar inmiddels is het geheel gerenoveerd. Uiteraard met behoud van de originele charme van de woning!

De inhoud van de woning is ongeveer 360 m<sup>3</sup> en het staat op 90 m<sup>2</sup> grond. De CV-installatie, Nefit Ecoline HR Excellent, is uit 2002. Het dak is omstreeks 2010 vernieuwd en voorzien van nieuwe pannen en goten. Het geheel is keurig onderhouden. De trapgevel en de ramen met roedeversdeling maken de woning tot een sfeervol geheel.



## Begane grond

Indeling: Bij binnenkomst komt u terecht in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet en de toegang tot de woonkamer. De woonkamer is verdeeld in een zit- en eetgedeelte. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een levendig uitzicht op de Hoogstraat. Hier is een sfeervolle houtkachel aanwezig. De vloer is afgewerkt met parket. Het eetgedeelte en de keuken bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Vanuit de keuken heeft u uitzicht op de tuin. De open keuken is in lichte kleurstelling en is voorzien van vaatwasser, magic corner, close-in boiler, koelkast, oven, 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin.









## Eerste verdieping

De verdieping is bereikbaar via de open spiltrap in de woonkamer. Op de verdieping een overloop, twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een drietal inbouwkasten. De badkamer is voorzien van toilet, handdoekradiator, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een inloopdouche. De badkamer is luxe ingericht en voorzien van een lichte tegel.









## **Tweede verdieping**

Op de tweede verdieping een overloop en nog eens twee slaapkamers. De huidige eigenaar heeft de ruimte op de overloop optimaal benut. De wasmachine en de CV-installatie zijn keurig weggewerkt achter schuifdeuren. Bovendien is de overloop deels ingericht als werkruimte en is er een inbouwkast aanwezig. Eén van de slaapkamers heeft een dakraam, zodat deze kamer heerlijk licht is. De andere slaapkamer op deze verdieping heeft veel bergruimte achter de knieschotten.







## Tuin

De tuin is gesitueerd op het zuiden en is voorzien van een siertegel. Hier is het heerlijk buiten zitten; een luxe binnen de vesting! En mocht het te warm worden in de zon, dan hangt er aan de achtergevel nog een zonnescerm, zodat u ook van de schaduw kunt genieten. Achterin de tuin staat een houten schuur van ca. 16 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde van de schuur is een deur, waardoor u zo de straat op loopt.





## Ligging en locatie

Het wonen binnen de vesting is heel gezellig en bijzonder. Woudrichem is schitterend gelegen op het trefpunt van de rivier "Afgedamde Maas" en de "Waal" die vervolgens samen verder stromen als "Merwede". Op kleine afstand treft u de haven vanwaar u direct de "Afgedamde Maas" op vaart. Een heerlijk water om te varen, te vissen of te zwemmen. Regelmatig zijn er bijzondere evenementen in de vesting: boekenmarkt, de visbakwedstrijden, hardloopwedstrijd, de kunstroute, etc..

Woudrichem is landelijk, maar centraal gelegen: dankzij de A15 en A27 zijn Utrecht, Breda, Den Bosch of Rotterdam binnen 45 minuten bereikbaar en met 15 minuten bent u met de pont in Gorinchem.







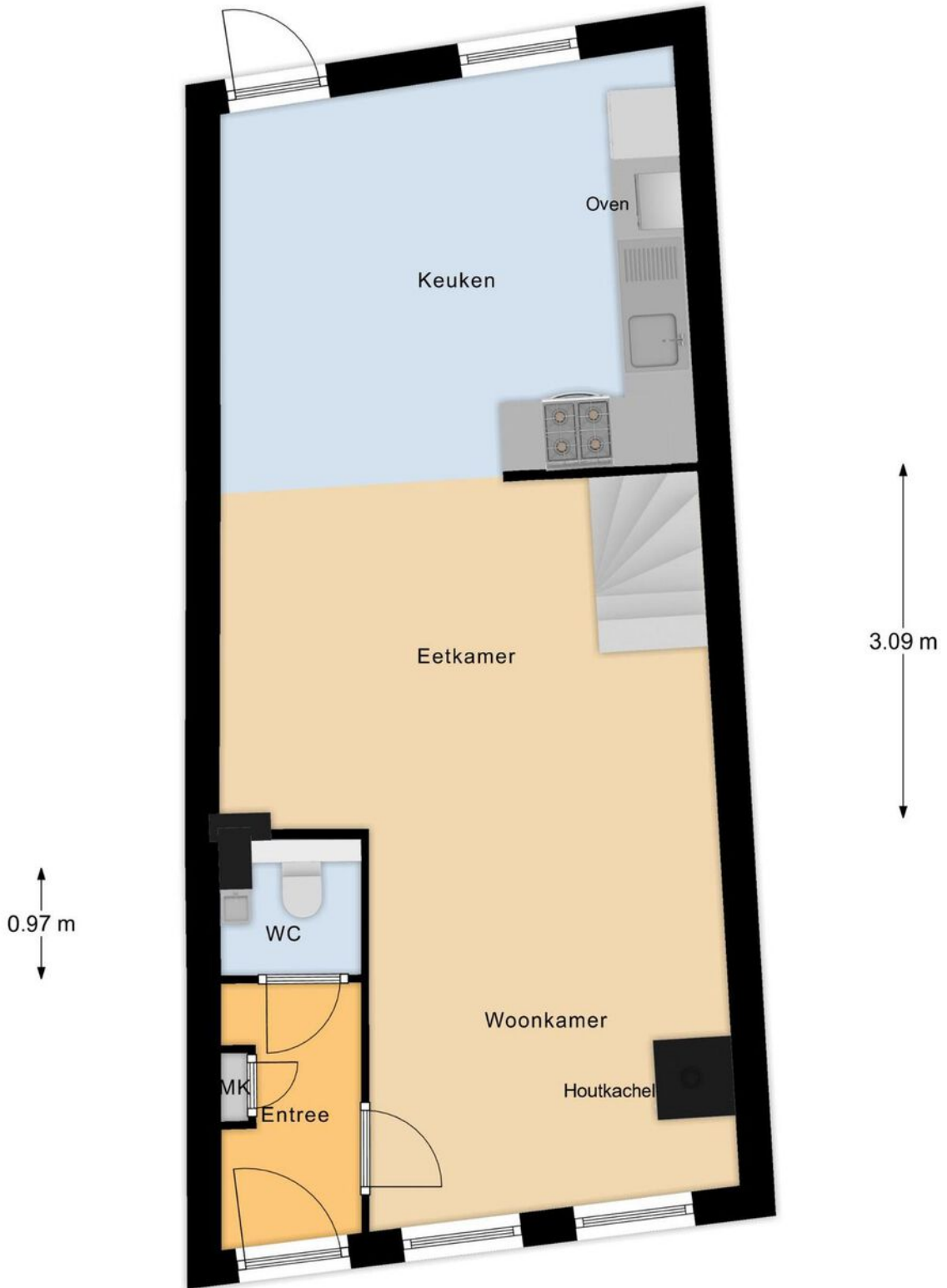


## Kenmerken

Bouwjaar	1886
Perceelgrootte	90 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 360 m <sup>3</sup>
Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	111 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	4
Tuin	achtertuin
Locatie	in centrum

**Vraagprijs**                      **€ 453.000 k.k.**

4.35 m



Begane Grond

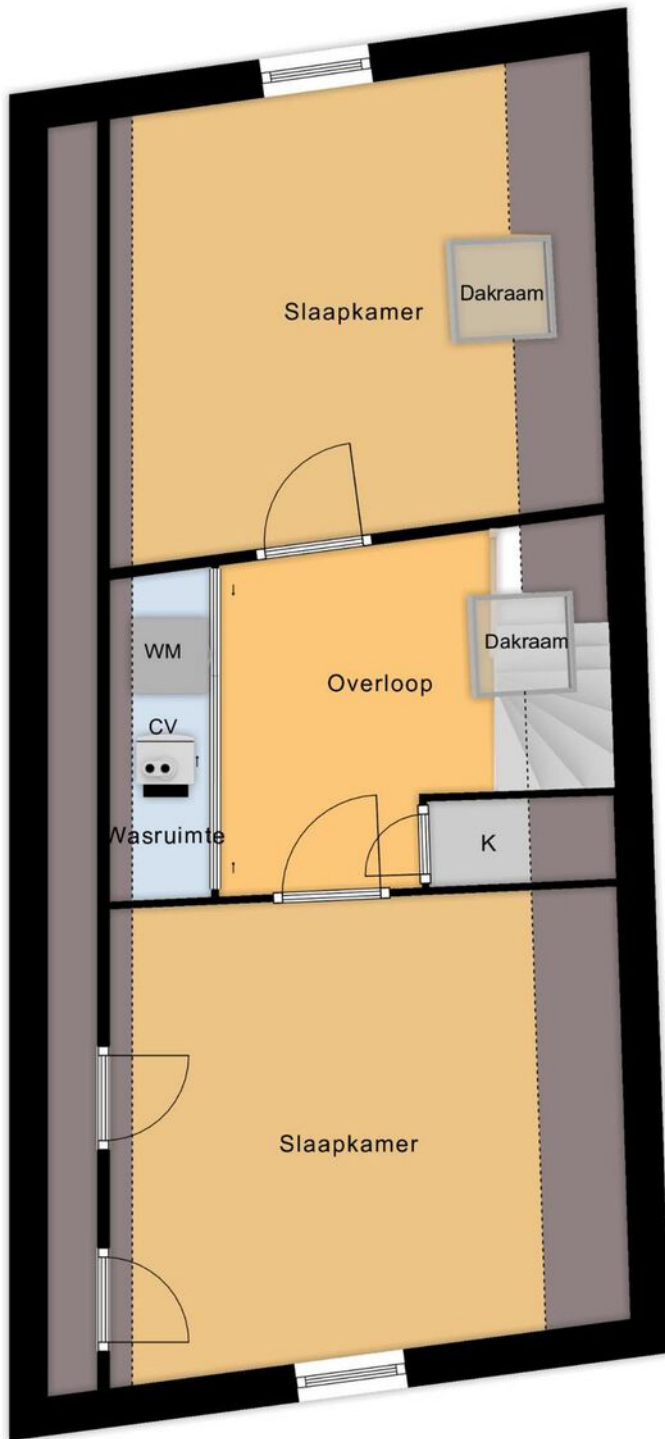
4.19 m



2.20 m

1e Verdieping

3.69 m



3.78 m

3.88 m

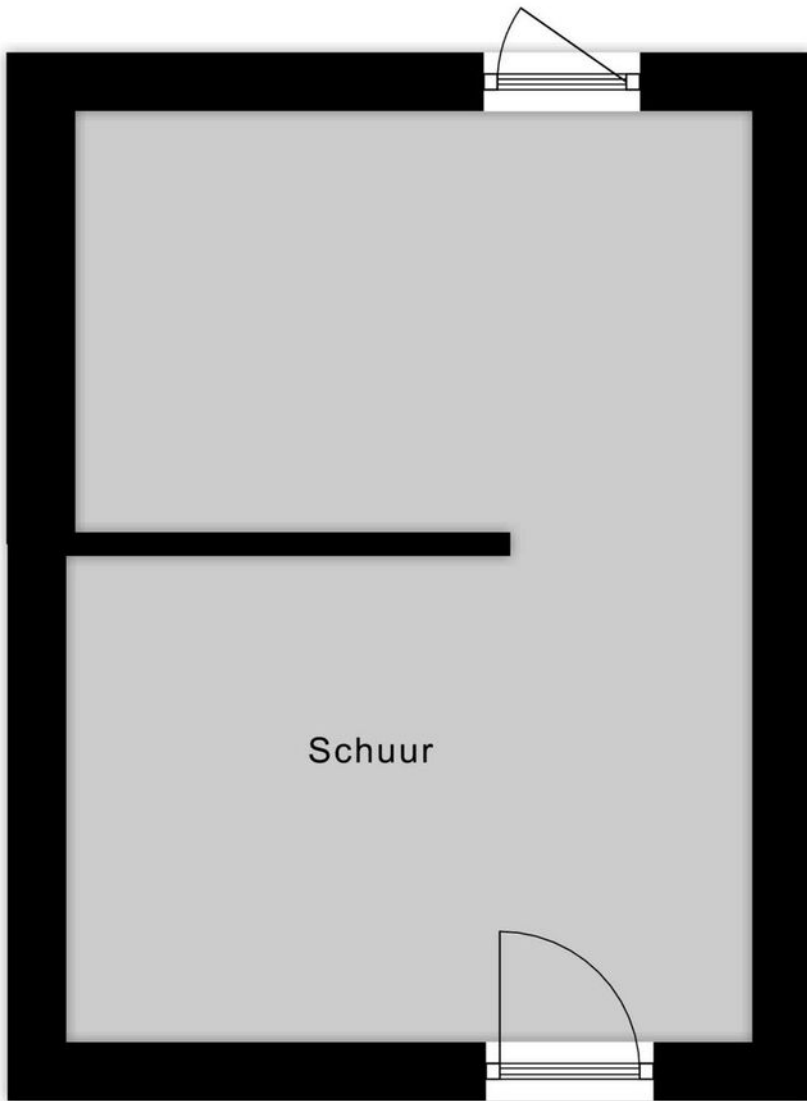
3.98 m

2e Verdieping

3.45 m

2.18 m

2.48 m



4.75 m

3.50 m

Schuur



BETREFT  
Woudrichem H 1537

UW REFERENTIE  
Hoogstraat 32

GELEVERD OP  
08-07-2022 - 09:28

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11131536324

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
07-07-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
07-07-2022 - 14:59

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Woudrichem H 1537

Kadastrale objectidentificatie : 010210153770000

**Locatie** Hoogstraat 32

4285 AH Woudrichem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 0874010000004797

**Kadastrale grootte** 90 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 128646 - 425511

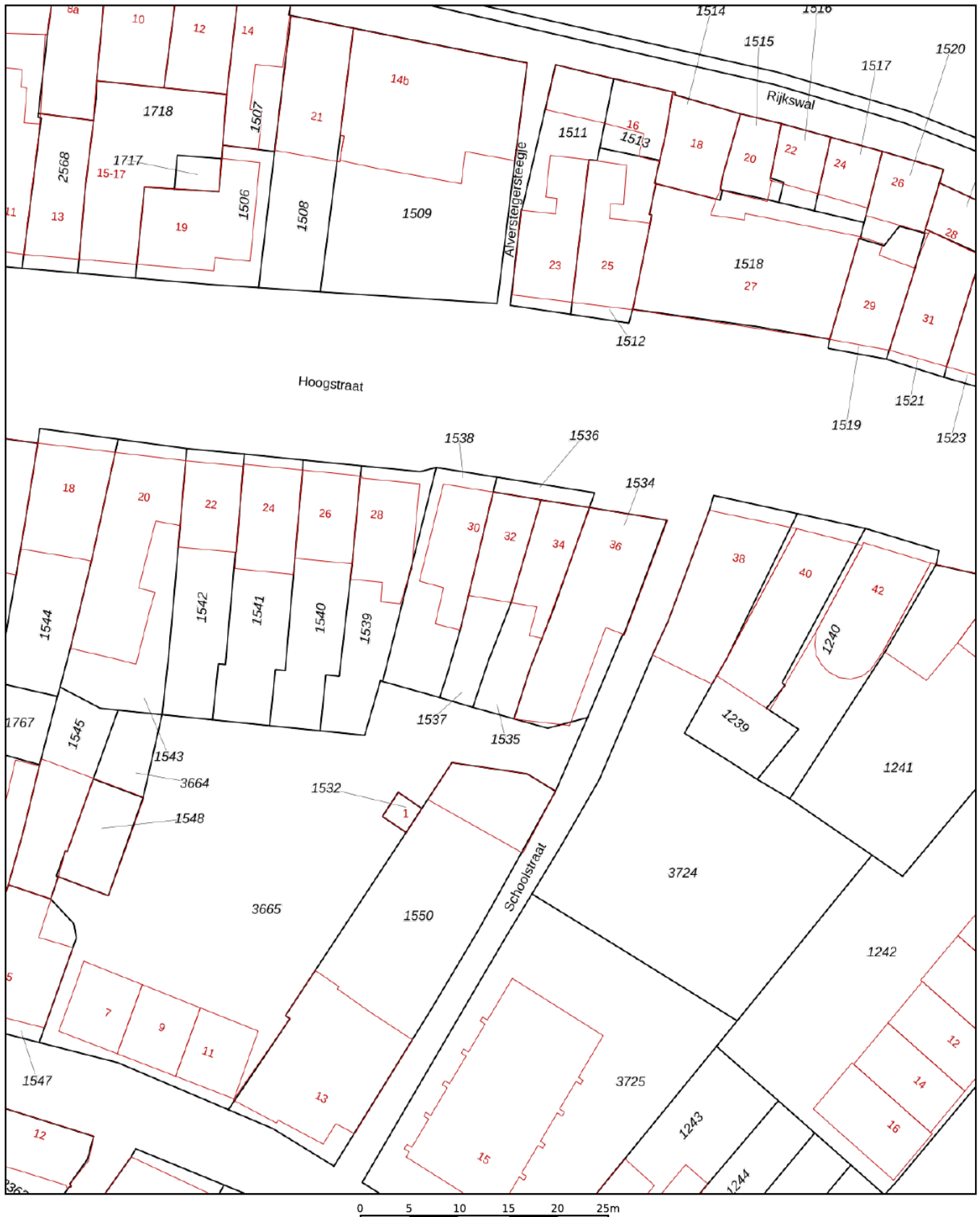
**Omschrijving** Wonen


### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Basisregistratie Kadaster**





<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 Woudrichem</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1537</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2022  
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 de vesting Woudrichem

Het wonen binnen de vesting van Woudrichem is heel bijzonder, maar dat moet u zelf ervaren! In de "Afgedamde Maas" kunt u heerlijk varen, vissen of zwemmen. Er zijn ook voldoende strandjes waar je zomers heerlijk kunt genieten van het uitzicht. Woudrichem biedt u verder alles wat u dagelijks nodig heeft. Bovendien is er een voet/fiets veer naar winkelcentrum Gorinchem en naar het schitterende Slot Loevestein. De A27 en de A15 zijn met enkele minuten te bereiken.



**"Het is  
altijd  
gezellig in  
Woerkum"**





---

# PAANS

---

## MAKELAARS

---

### Adres

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

### Contact

0183 - 30 10 00  
[info@paansmakelaars.nl](mailto:info@paansmakelaars.nl)  
[www.paansmakelaars.nl](http://www.paansmakelaars.nl)