



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Kerkstraat 68**

4285 BC Woudrichem

**€ 429.000 k.k.**





Perceelopp.  
**225 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**ca. 340 m<sup>3</sup>**





## Over de woning

Charmante stadswoning met grote achtertuin, gelegen in de historische vesting van Woudrichem.

De woning ligt op één van de mooiste plekjes van de vesting, namelijk recht tegenover de monumentale Martinuskerk, met uitzicht op de molen. Dit is werkelijk een uniek plekje om te wonen!

Het pand is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1850, met een latere verbouwing in 1982. De woning heeft dakisolatie en de CV-ketel (Nefit Ecoline HR) is uit 2003. Het energielabel is een E-label.



## Begane grond

U betreedt de woning aan de voorzijde, aan de Kerkstraat. Hier komt u binnen in de hal met meterkast, welke toegang geeft tot de woonkamer. De ruime woonkamer biedt uitzicht op de straat, de tuin en de Martinuskerk. De ramen met roede-verdeling en het balkenplafond geven de woonkamer een gezellige sfeer.

De aangrenzende dichte keuken is in een U-opstelling en is afgewerkt in lichte kleuren. Ook hier is het balkenplafond zichtbaar. De keuken heeft een landelijke uitstraling, mede door de schouw met afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u uitzicht op de tuin, wat uiteraard heerlijk is tijdens het koken! De keuken is voorzien van 5-pits gasstel, afzuigkap, spoelbak, koelkast, vaatwasser, carrouselkast en een plintradiator. Vanuit de keuken komt u in de tuin.

In de tussenhall bevindt zich het toilet en de trapopgang naar de verdieping.





















## Verdieping

Op de verdieping treft u een ruime overloop, een grote slaapkamer en de badkamer. Verder nog een inloopbergkast, een aparte berging en de vlizotrap naar de vliering.

De slaapkamer is ca. 20 m<sup>2</sup> groot en voorzien van een schuifkastenwand. Vanuit de slaapkamer heeft u een prachtig uitzicht op de Martinuskerk, het Visserijmuseum en op de stadswallen met de Korenmolen. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, toilet, douche en handdoekenradiator. Verder is er nog bergruimte achter het knieschot in de badkamer.

De grote vliering is bereikbaar middels een vlizotrap. Op de vliering bevindt zich de CV-installatie.

















## Tuin

De ruime tuin is een zeldzaamheid in de vesting. Waar de meeste huizen het moeten doen met een plaatsje, heeft deze woning een behoorlijk grote achtertuin. Er is veel groen en sierbestrating en door de speelse indeling is het hier heerlijk vertoeven! De tuin wordt volledig afgescheiden door een stenen erfafscheiding, met dubbele toegangspoort, waardoor u in de drukke vesting verzekerd bent van uw privacy.

Achterin de tuin staat een stenen garage/berging, welke ook bereikbaar is met een auto. De garage is voorzien van elektra en heeft extra bergruimte op de vliering.





















## Ligging en locatie

Woudrichem is een oude vestingstad op de kruising van Brabant, Gelderland en Zuid-Holland. Een strategische ligging op de plek waar de Waal, Maas en Merwede samenstromen.

Het stadje ademt een en al geschiedenis. Als vestingstad maakte het onderdeel uit van zowel de Oude als de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit charmante stadje is zeker de moeite waard om te laten zien aan uw vrienden, kennissen zodra u daar woont. Een wandeling over de eeuwenoude stadswallen met een schitterend zicht over de rivieren en in de verte Slot Loevestein is de moeite waard.

Woudrichem heeft veel voorzieningen. Zo kunt u voor uw dagelijkse boodschappen terecht bij winkelcentrum 't Rond, waar o.a. 2 supermarkten te vinden zijn. Het ligt centraal tussen Breda, Den Bosch, Gorinchem, Rotterdam en Utrecht, allen via de A27 en A15 binnen 15-45 minuten bereikbaar. Op loopafstand meert de pont naar Gorinchem één keer per uur af.













## Kenmerken

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Bouwjaar        | 1850                   |
| Perceelgrootte  | 225 m <sup>2</sup>     |
| Inhoud          | ca. 340 m <sup>3</sup> |
| Type woning     | halfvrijstaande woning |
| Woonoppervlakte | 82 m <sup>2</sup>      |
| Kamers          | 2                      |
| Slaapkamers     | 1                      |
| Tuin            | achtertuin             |
| Locatie         | in centrum             |

**Vraagprijs**                      **€ 429.000 k.k.**



Kerkstraat 68 - Woudrichem  
Begane Grond



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



Kerkstraat 68 - Woudrichem  
Eerste Verdieping

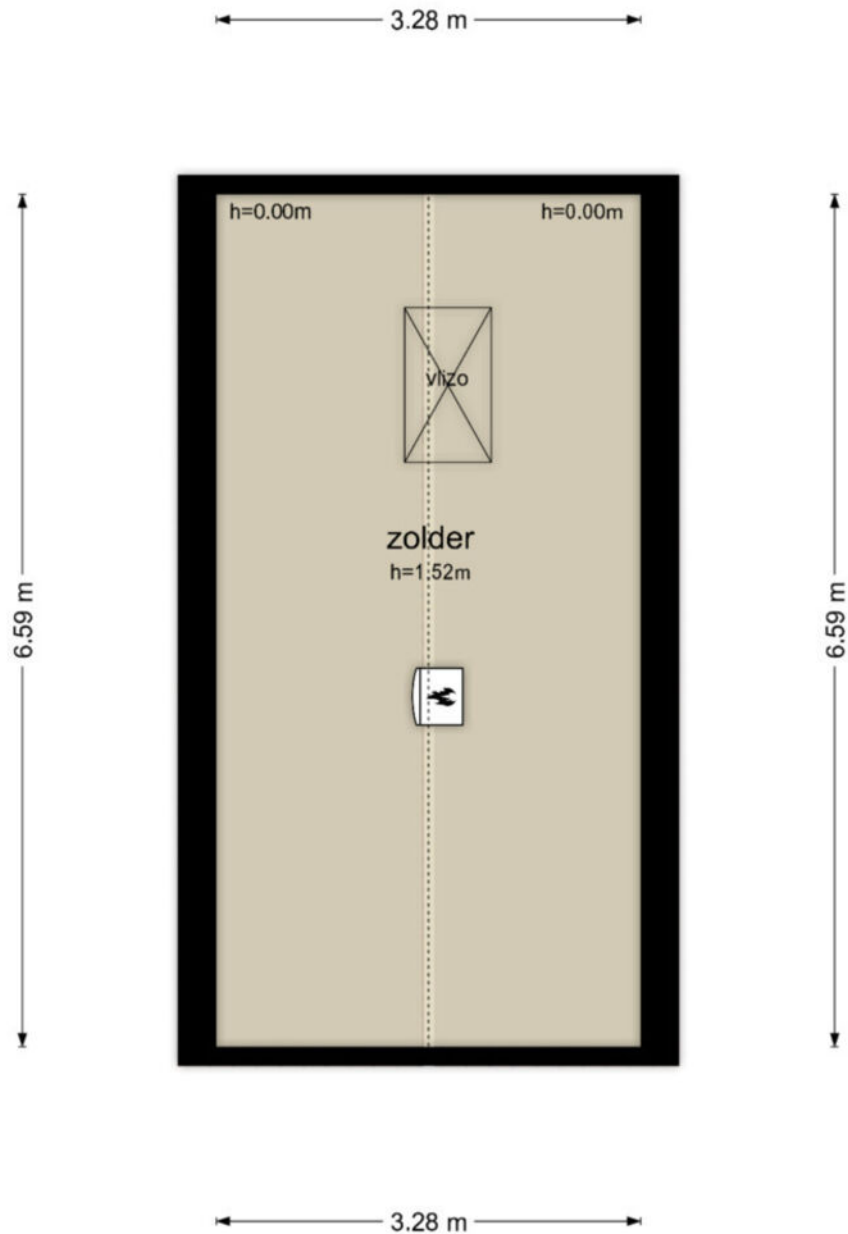
2.25 m 2.04 m 1.76 m



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



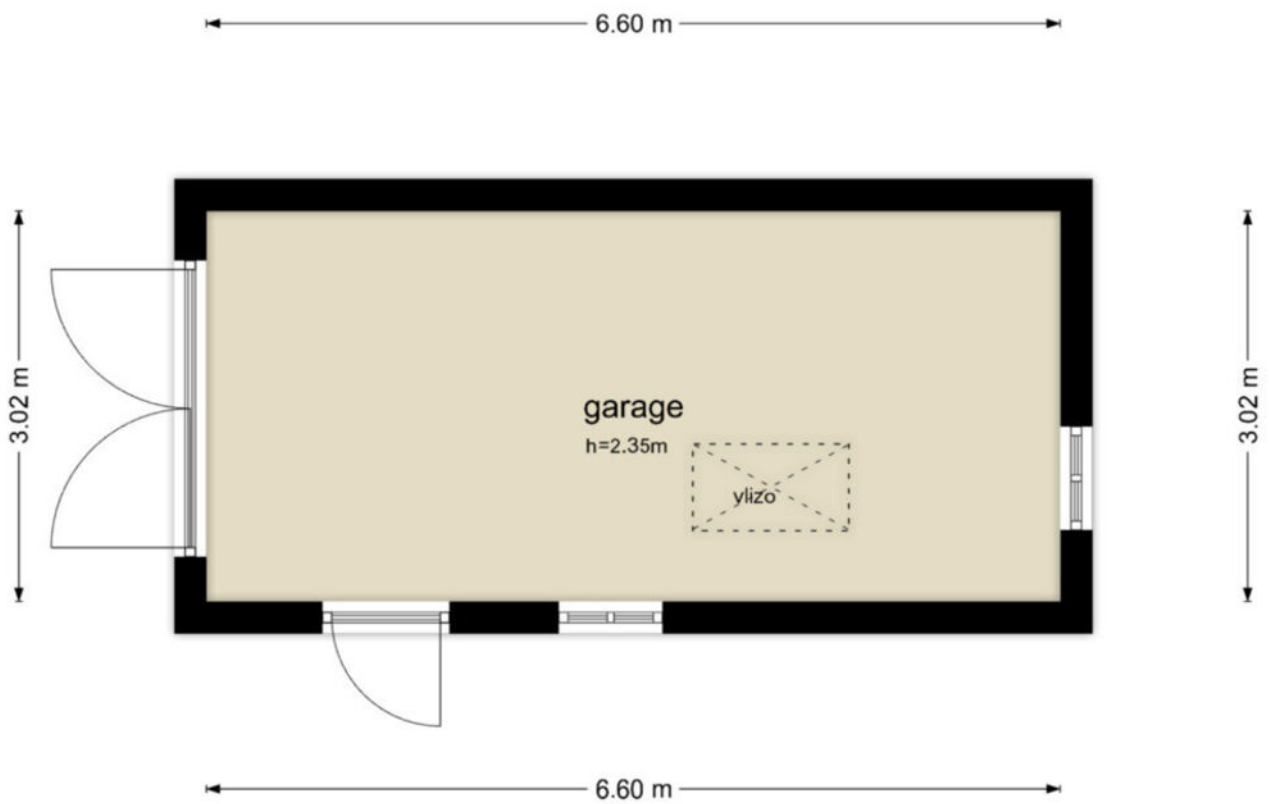
## Kerkstraat 68 - Woudrichem Tweede Verdieping



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



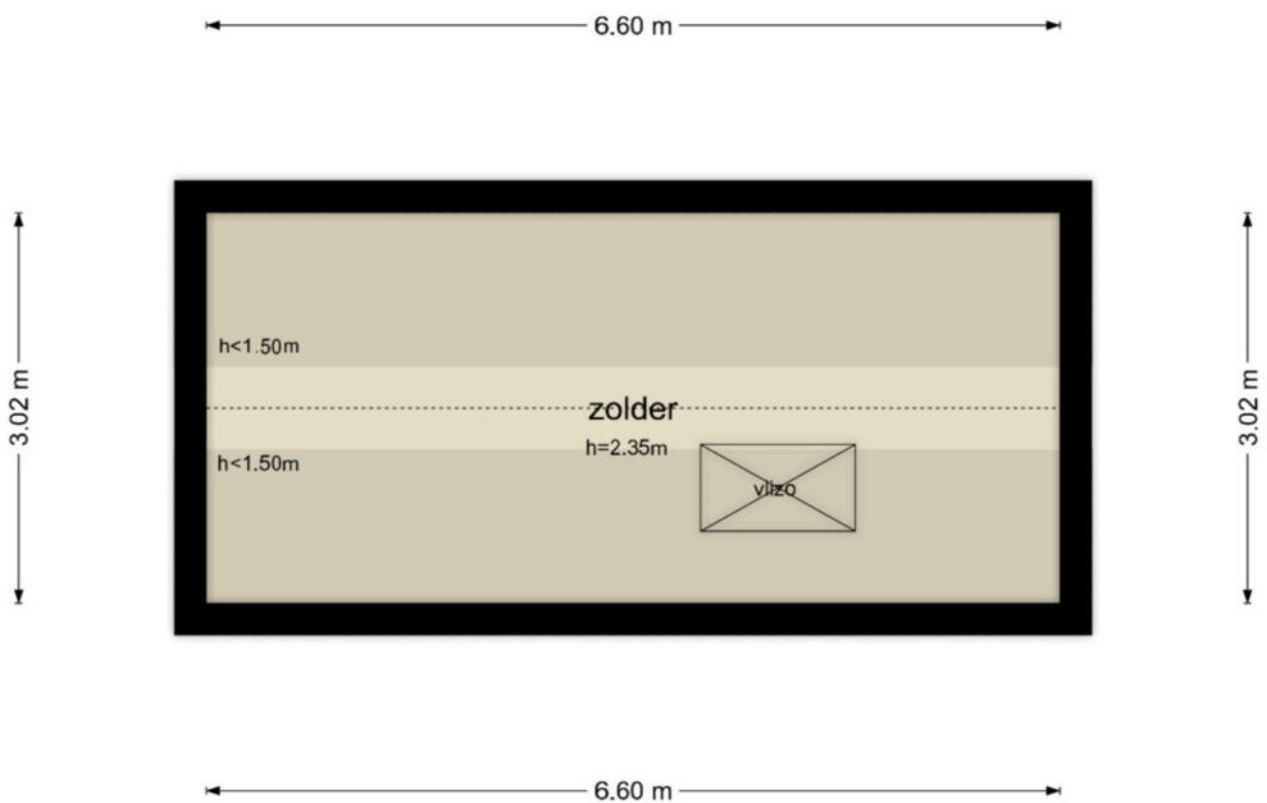
**Kerkstraat 68 - Woudrichem  
Berging**



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



**Kerkstraat 68 - Woudrichem  
Vliering**



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





BETREFT  
Woudrichem H 2877

UW REFERENTIE  
Kerkstraat 68

GELEVERD OP  
18-11-2024 - 11:38

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11191684597

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
15-11-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
15-11-2024 - 14:59

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Woudrichem H 2877  
Kadastrale objectidentificatie: 010210287770000

**Locaties** Kerkstraat 68  
4285 BC Woudrichem  
BAG identificatie: 087401000005278  
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

KERKSTR 70  
4285 BC WOUDRICHEM

**Kadastrale grootte** 225 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 128485 - 425382

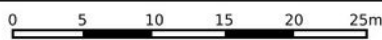
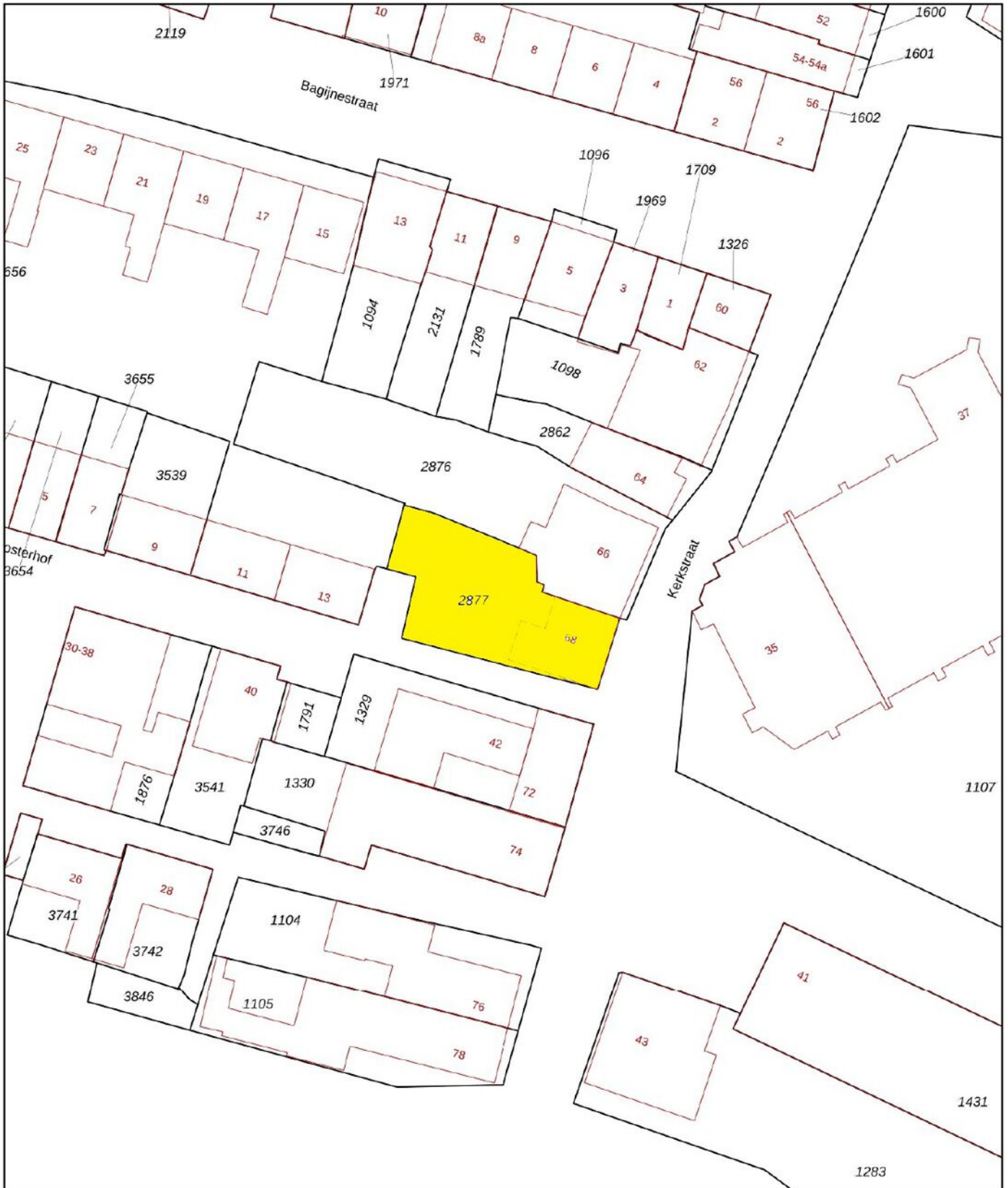
**Omschrijving** Wonen

**Ontstaan uit** Woudrichem H 2863

### 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 Woudrichem</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2877</p> |  |
|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2024  
 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

---

## 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](mailto:info@paansmakelaars.nl)  
[www.paansmakelaars.nl](http://www.paansmakelaars.nl)







---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Adres**

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

**Contact**

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