



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**de Graaff 6**

4251 HV Werkendam

**€ 375.000 k.k.**



Perceelopp.  
**ca. 151 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**385 m<sup>3</sup>**



## Over de woning

Deze ruime en sfeervolle tussenwoning beschikt over drie slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden, een vrijstaande berging en een praktische achterom. Bovendien biedt de tweede verdieping de mogelijkheid om een extra slaapkamer of fijne hobby-/werkkamer te creëren.

De woning is degelijk gebouwd en goed onderhouden. Met een woonoppervlakte van circa 92 m<sup>2</sup> en een perceel van circa 151 m<sup>2</sup> (het perceel dient nog kadastraal te worden uitgemeten) is hier volop ruimte om prettig te wonen.

Ook technisch is de woning goed verzorgd. De woning beschikt over kunststof en houten kozijnen, deels voorzien van HR++ glas en deels dubbel glas. Het dak is geïsoleerd. De cv-installatie is van circa 2022. Ook is de meterkast voorzien van een nieuwe groepenkast met 5 groepen en een aardlekschakelaar.



## Begane grond

Via de entree kom je in de hal met de meterkast en een half betegelde toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de gezellige woonkamer. Dankzij de vele raampartijen valt hier heerlijk veel daglicht naar binnen. De houten vloerdelen, gestuukte wanden en het spuitplafond geven de ruimte een prettige en huiselijke uitstraling. Handig is ook de provisiekast onder de trap.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken. Deze is voorzien van een tegelvloer en een keukenblok met 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in – ideaal op zonnige dagen!







## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer. De nette, geheel betegelde badkamer beschikt over een douchecabine, wastafel, staand toilet en aansluitpunten voor de wasapparatuur.

Via de overloop bereik je met een vaste steektrap de tweede verdieping.











## Zolder

De topetage bestaat uit een voorzolder met de opstelplaats van de cv-combiketel en een praktische bergkast. Daarnaast bevindt zich hier een zolderkamer met eveneens een bergkast.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een vierde slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of fijne tienerkamer. Aan ruimte en mogelijkheden dus geen gebrek!







## Tuin

Een van de fijne pluspunten van deze woning is de zonnige tuin op het zuiden. Hier kun je heerlijk genieten van de zon, een gezellige borrel organiseren of de kinderen lekker buiten laten spelen. De vrijstaande berging biedt daarnaast praktische extra bergruimte en dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.







## Ligging

Werkendam is een levendig dorp met een fijne combinatie van voorzieningen, natuur en bereikbaarheid. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere supermarkten en in winkelstraat De Hoogstraat vind je een gevarieerd winkelaanbod.

Daarnaast heeft Werkendam een rijk verenigingsleven en zijn er diverse scholen, kerken en sportverenigingen. En voor natuurliefhebbers is de ligging aan de rand van Nationaal Park De Biesbosch natuurlijk een groot pluspunt. Wandelen, fietsen, varen of simpelweg genieten van de natuur: het kan allemaal dichtbij huis.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de ligging aan de Merwede en de nabijheid van de A15 en A27 zijn omliggende steden en andere delen van Nederland goed bereikbaar.

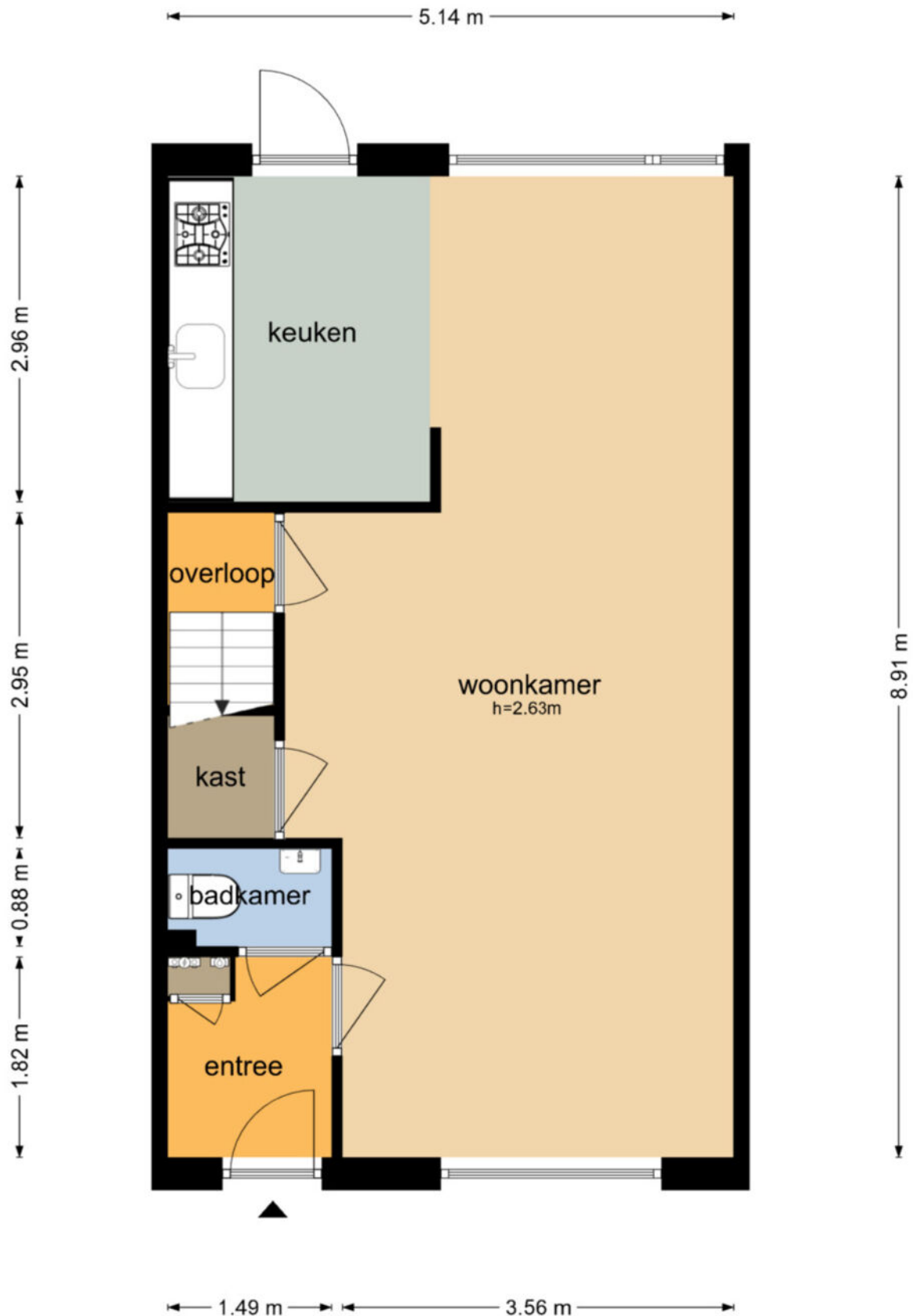


## Kenmerken

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Bouwjaar        | 1973                 |
| Perceelgrootte  | 151 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud          | 385 m <sup>3</sup>   |
| Type woning     | tussenwoning         |
| Woonoppervlakte | 92 m <sup>2</sup>    |
| Kamers          | 5                    |
| Slaapkamers     | 4                    |
| Tuin            | achtertuin, voortuin |
| Locatie         | in woonwijk          |

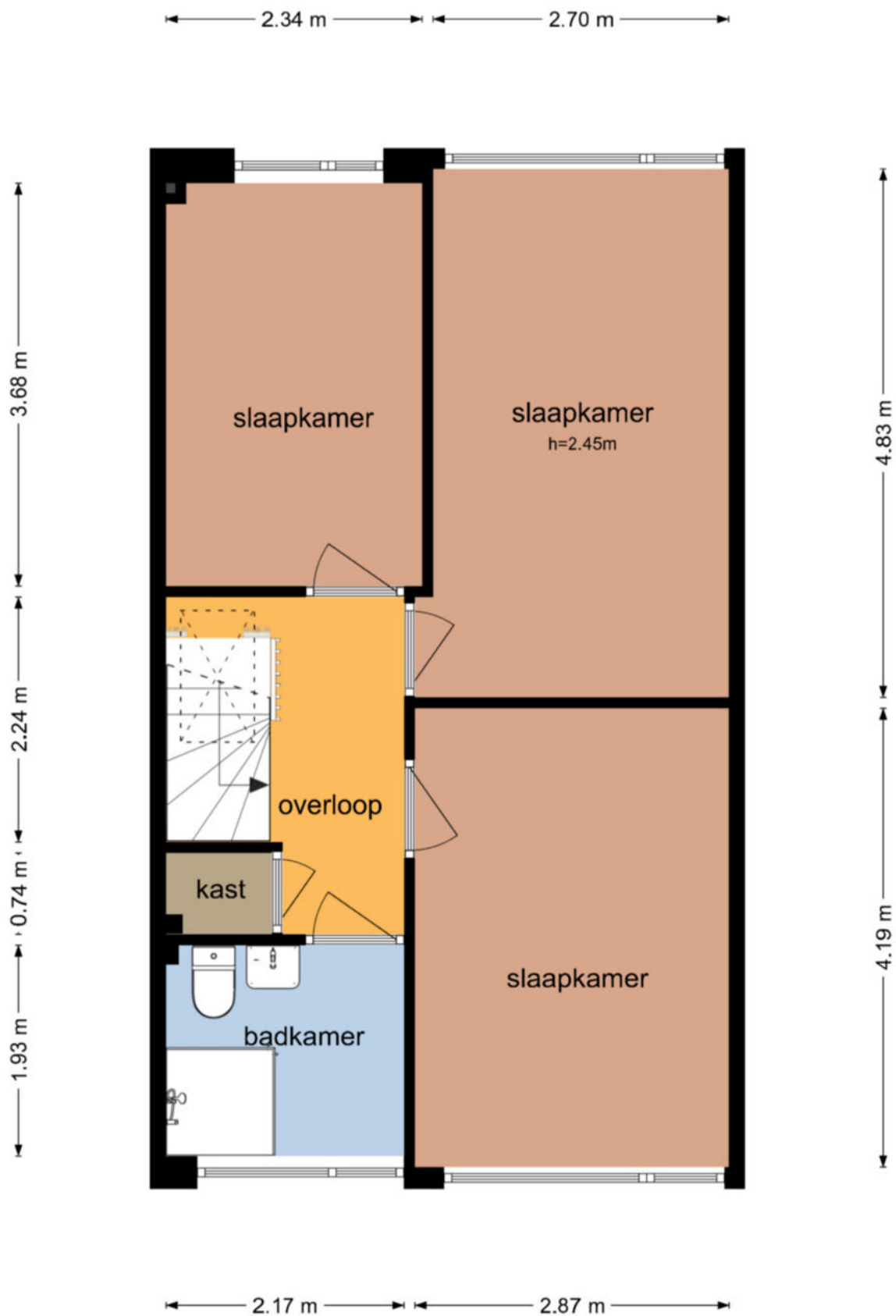
**Vraagprijs**                      **€ 375.000 k.k.**

**De Graaff 6 - Werkendam**  
**Begane Grond**

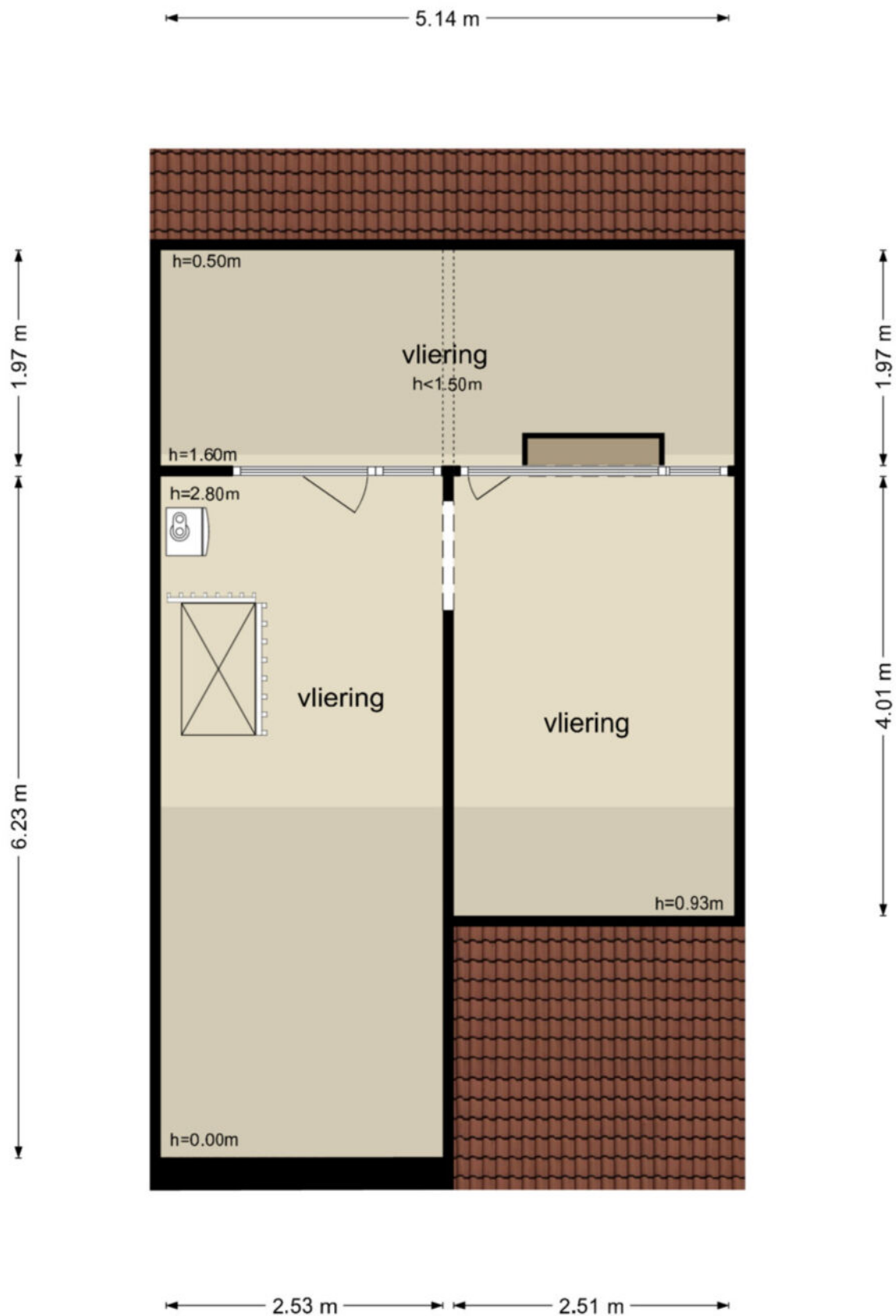


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# De Graaff 6 - Werkendam Eerste Verdieping

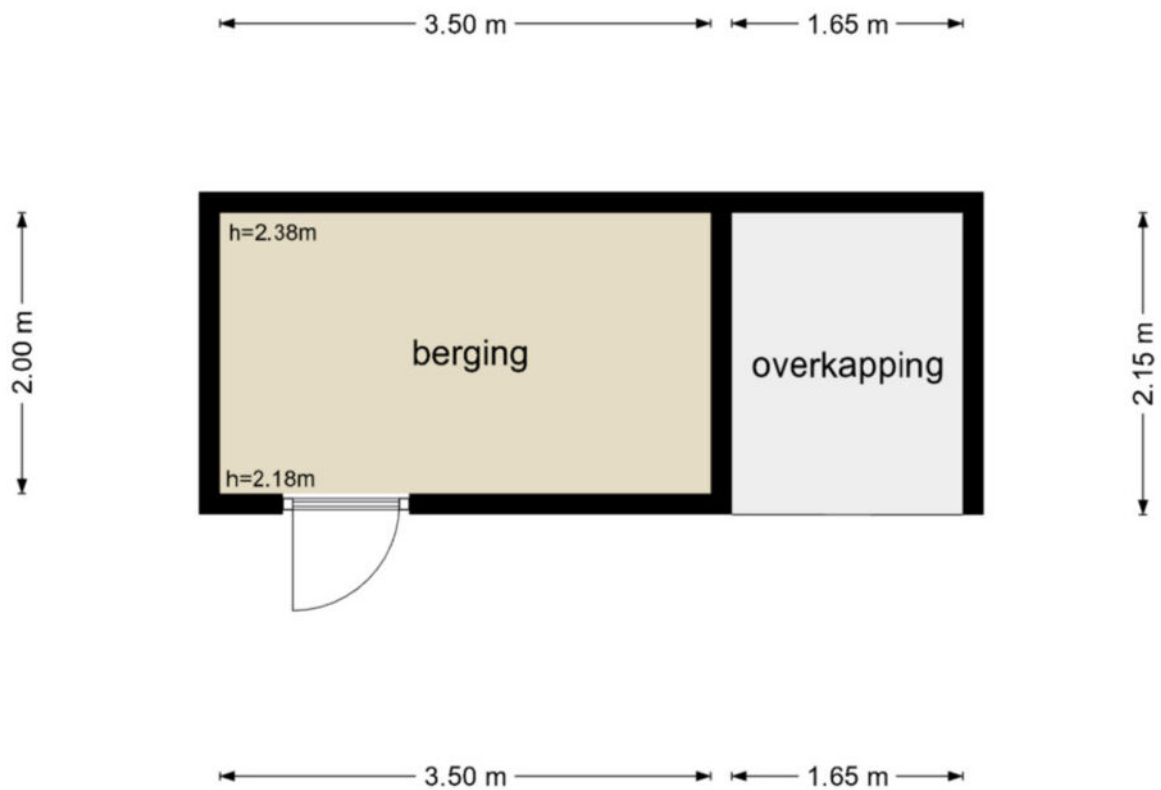


# De Graaff 6 - Werkendam Tweede Verdieping



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

## De Graaff 6 - 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 2927

UW/REFERENTIE

De Graaff 6

GELEVERD OP

10-07-2026 - 11:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11246178116

VOLLEDIG GESCHILDEERD T/M

09-07-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

09-07-2026 - 14:59

BLAD

1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam R 2927

Kadastrale objectidentificatie: 010360292770000

**Locatie** de Graaff 4

4251 HV Werkendam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**BAG identificatie** 0870010000009146**Locatie** de Graaff 6

4251 HV Werkendam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**BAG identificatie** 0870010000009147**Kadastrale grootte** 334 m<sup>2</sup>**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 121216 - 424102**Omschrijving** Wonen**Ontstaan uit** Werkendam R 941

### AANTEKENINGEN

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

**Overige aantekening** Erfdienstbaarheid**Afkomstig uit stuk** Hyp4 51369/129

Ingeschreven op 29-12-2006 om 09:00



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 2927

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 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.

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