



PAANS
MAKELAARS

Vissersdijk 41

4251 EA Werkendam

€ 425.000 k.k.

De prijs is excl.



Perceel opp.
210 m²

Inhoud
ca. 467 m³



Over de woning

Welkom aan de Vissersdijk 41!

In het hart van Werkendam vind je deze charmante dijkwoning met een heerlijke tuin. Het huis verkeert in goede staat – zowel binnen als buiten – en is voorzien van goede isolatie (dak-, muur-, vloer- en dubbel glas). Verwarming verloopt via centrale verwarming met een eigen Nefit Proline HR-ketel uit 2014.

Achter de woning bevinden zich zes garages, waarvan er 1 toegankelijk is vanuit de tuin. Deze garage hoort niet bij het huis, en wordt gehuurd door de verkoper. De verhuurder van de garage is bereid deze garage aan de eventuele koper te verhuren. De contractuele voorwaarden dienen met de verhuurder te worden afgestemd na overdracht.



Entree - dijkniveau

Via de voordeur stap je binnen op dijkniveau. Vanuit de hal kom je in de sfeervolle woonkamer met gezellige open haard en een spiltrap naar boven.

Een warme ruimte waar je je direct thuis voelt.

Op de deze verdieping vind je ook een royale slaapkamer. Vanaf de overloop kun je via de trap naar beneden, richting de begane grond.









Begane grond

De begane grond is bereikbaar via de trap vanaf dijkniveau, maar ook via een handige zij-ingang. Door de poort langs het huis kom je binnen in een ruime hal met toilet. Deze hal geeft toegang tot de tweede woonkamer, de keuken en de badkamer.

De tweede woonkamer is verrassend ruim. Eventueel kan deze ruimte ook dienst doen als zeer ruime 4e slaapkamer. Aan beide zijden vind je grote inbouwkasten. De wasmachine en droger zijn hier slim weggewerkt.

De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en spoelbak. Bovendien is er ruimte voor een extra eettafel. De badkamer is compact maar praktisch, met een wastafelmeubel en een ligbad met douchefunctie.

Vanuit de keuken stap je zo de serre in. De serre is ingericht met een knusse zithoek en zelfs een bar. Op warme dagen schuif je de glazen deuren eenvoudig open en geniet je van het buitengevoel.















Bovenverdieping

Op de bovenste verdieping vind je een ruime overloop en nog eens twee slaapkamers – perfect als kinderkamers, werkkamer of logeerkamer.







Tuin

Achter het huis ligt een verzorgde tuin waar je volop kunt genieten. Er is een vijvertje, plantenbakken met groen, een zithoek, een houtopslag én als kers op de taart: een hottub! Hier kun je heerlijk ontspannen na een lange drukke dag. In de tuin staat ook een ruime schuur met inbouwkast en werkbank welke prima dienst kan doen als hobbyruimte.







Ligging & locatie

De woning ligt midden in het centrum van Werkendam. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik: winkels, scholen en openbaar vervoer. Kortom, een fijne plek om te wonen!



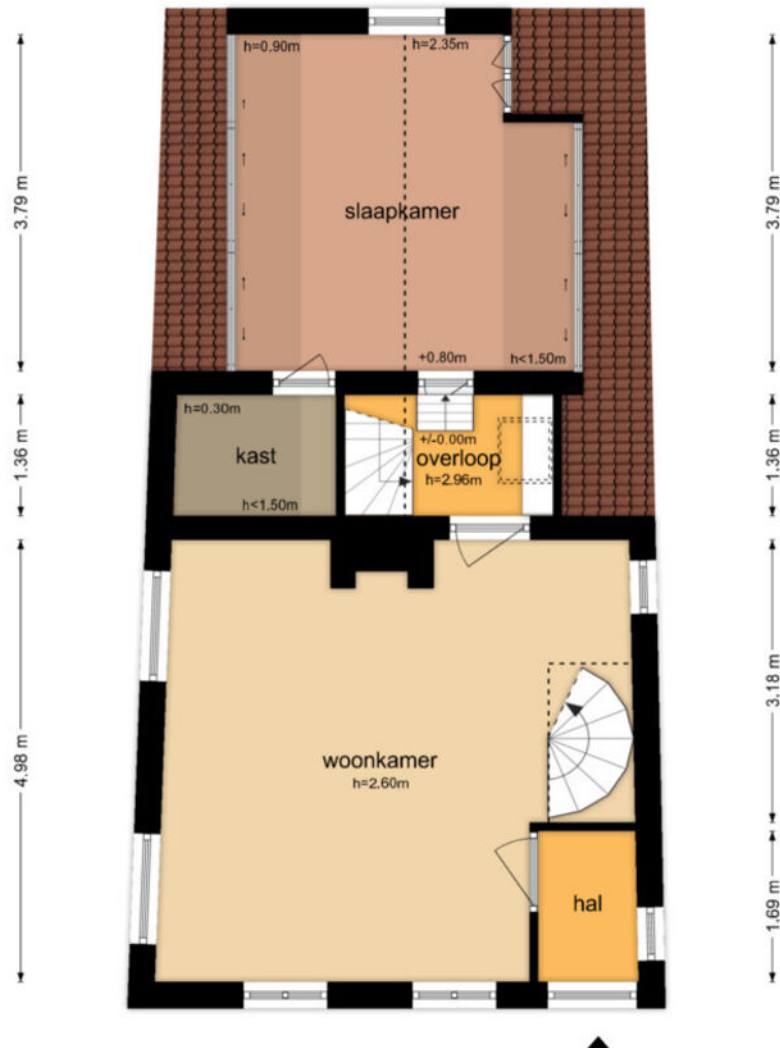
Kenmerken

Bouwjaar	1890
Perceelgrootte	210 m ²
Inhoud	ca. 467 m ³
Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	131 m ²
Kamers	7
Slaapkamers	3
Tuin	achtertuin
Locatie	in centrum, in woonwijk

Vraagprijs **€ 425.000 k.k.**

Visserdijk 41 - Werkendam
Eerste Verdieping

3.81 m



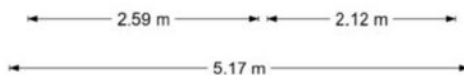
4.21 m

1.16 m

5.15 m

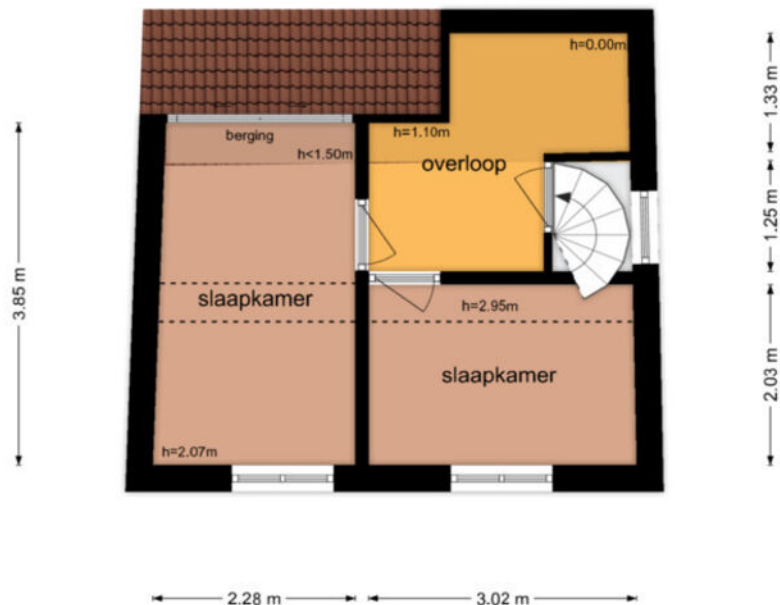
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Visserdijk 41 - Werkendam
Begane Grond



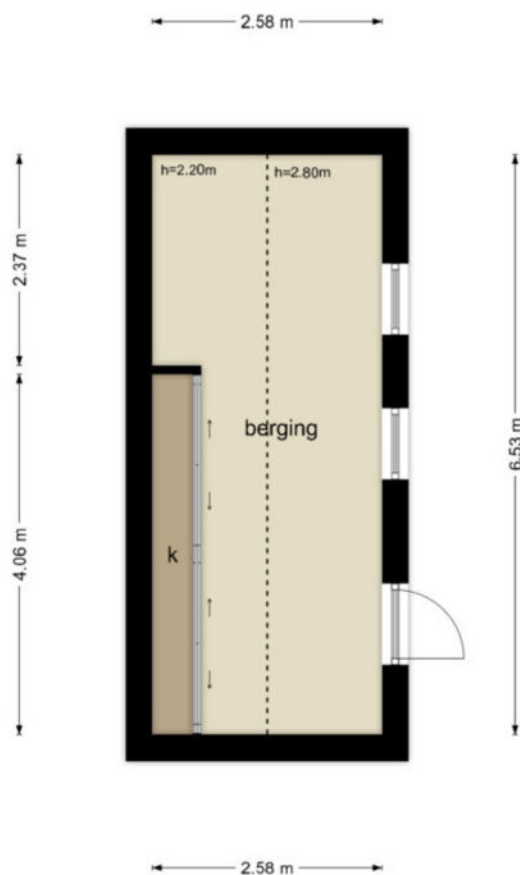
**Visserdijk 41 - Werkendam
Tweede Verdieping**

2.13 m 0.91 m 2.00 m



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

Vissersdijk 41 - 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 1832	
UW REFERENTIE	Visserdijk 41	
GELEVERD OP	16-01-2025 - 12:16	PRODUCTIEORDERNUMMER S11195768824
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	15-01-2025 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 15-01-2025 - 14:59
BLAD	1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Werkendam O 1832](#)

Kadastrale objectidentificatie: 010330183270000

Locatie [Visserdijk 41](#)

4251 EA Werkendam

BAG identificatie: [0870010000008228](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 210 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 121042 - 424950

Omschrijving Wonen

Koopjaar 2005

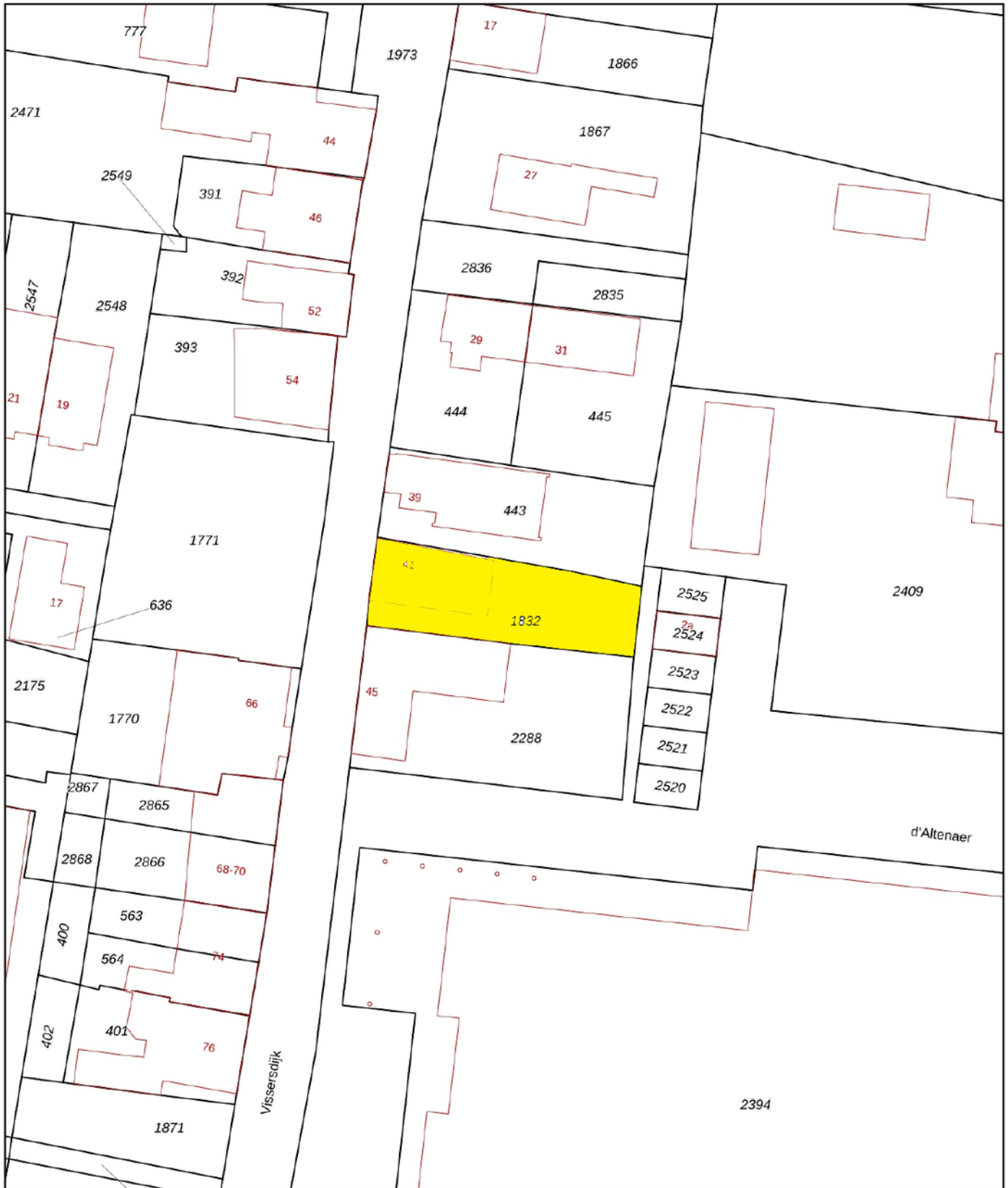
AANTEKENINGEN

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 12365/59 Breda](#)

Ingeschreven op 02-12-1999



0 5 10 15 20 25m

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 O

Perceel 1832

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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



This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal black lines across its entire width, typical of notebook or primary school writing paper. The background is a solid off-white color, and there are no margins, text, or other markings present.



PAANS
MAKELAARS

Adres

Hoogstraat 44
4251 CM
Werkendam

Contact

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