



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Prinses Julianaweg 5 a + b**

4255 HB Nieuwendijk

**€ 495.000 k.k.**



Perceel opp.  
**238 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**ca. 793 m<sup>3</sup>**



## Over de woning

Levensloopbestendig wonen met karakter en waarbij dubbele bewoning mogelijk is?

Dan is dit uw kans! Charmante jaren '30 twee onder een kap woning, welke onderverdeeld is in een ruim beneden appartement met tuin en een boven appartement met dakterras.

Authentiek én modern – een perfecte combinatie

Deze woning uit 1938 is vanaf 2010 tot en met heden gerenoveerd, waarbij het hedendaags comfort is toegevoegd. Denk aan dubbele beglazing, airco's (inverters), vloerverwarming én een zonneterras. De woning is verdeeld in twee zelfstandige woonlagen, ideaal voor dubbele bewoning, een gastenverblijf, praktijk/kantoor aan huis of als royale gezinswoning; er zijn voldoende mogelijkheden!



## **Appartement 5A (ca. 184 m<sup>2</sup> woonoppervlakte)**

- Ruime hal met vloerverwarming, moderne meterkast en toilet
- L-vormige, lichte woonkamer met erker, inbouwverlichting en houten kozijnen met dubbel glas.
- Zeer ruime open keuken met vloerverwarming en L-opstelling, voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, apothekerskast en natuurstenen werkblad. Veel bergruimte en airco (inverter) aanwezig. Aansluitend de bijkeuken met witgoedaansluitingen, CV-combiketel (Remeha, ca. 2010) en mechanische ventilatie.
- Via vaste trap bereikbare open serre-/bovenverdieping met grote raampartijen (dubbel glas) en veel lichtinval.
- Ruime, volledig betegelde badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, hangend toilet en designradiator.
- Twee slaapkamers, beide met vloerverwarming en HR++ beglazing. De hoofdslaapkamer beschikt over airco en een ruime inloop-/kleedkamer met directe toegang tot de badkamer.















## Appartement 5B

Dit appartement is bereikbaar via een eigen opgang. Op de begane grond bevindt zich een berging met meterkast en een vaste kast. Via de eigen trap bereik je het appartement.

- Entree via het dakterras (ca. 8 m<sup>2</sup>) waarbij je de woonkamer in stapt.
  - De open keuken heeft een L-vormig keukenblok met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en dubbele spoelbak.
- Via het tussenportaal met garderobenis bereik je de volledig betegelde badkamer met douchecabine, toilet (Sanibroyeur), wastafelmeubel en mechanische ventilatie.
- Met de vaste trap ga je naar de slaapkamer met laminaatvloer, Velux dakraam (dubbel glas), airco (inverter) en bergkast.
  - Zonnig dakterras (ca. 8 m<sup>2</sup>), ideaal om te ontspannen. Daarnaast beschikt de woning over een ruime voortuin met sierbestrating en diverse beplanting.













## Ligging & locatie

De woning is gelegen in een rustige, brede straat met voldoende parkeergelegenheid. Op loopafstand zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals basisscholen, winkels en openbaar vervoer. Tevens is het natuurgebied "De Biesbosch" op een aantal autominuten te bereiken.

De ligging is bovendien ideaal: centraal tussen Breda, Den Bosch, Gorinchem, Rotterdam en Utrecht, en met snelle verbindingen via de A27 en A15.

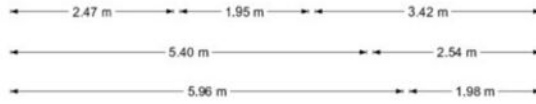


## Kenmerken

Bouwjaar	1938
Perceelgrootte	238 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 793 m <sup>3</sup>
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	235 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	3
Tuin	zonneterras
Locatie	aan rustige weg, in woonwijk

**Vraagprijs**                      **€ 495.000 k.k.**

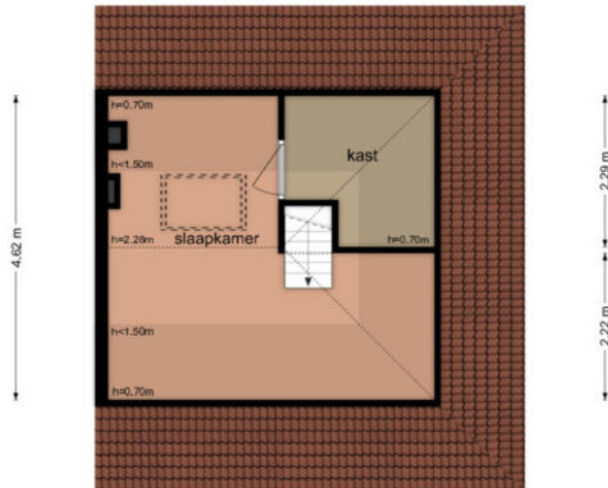
Pr. Julianaweg 5a - Nieuwendijk  
Begane Grond



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

Pr. Julianaweg 5a - Nieuwendijk  
Tweede Verdieping

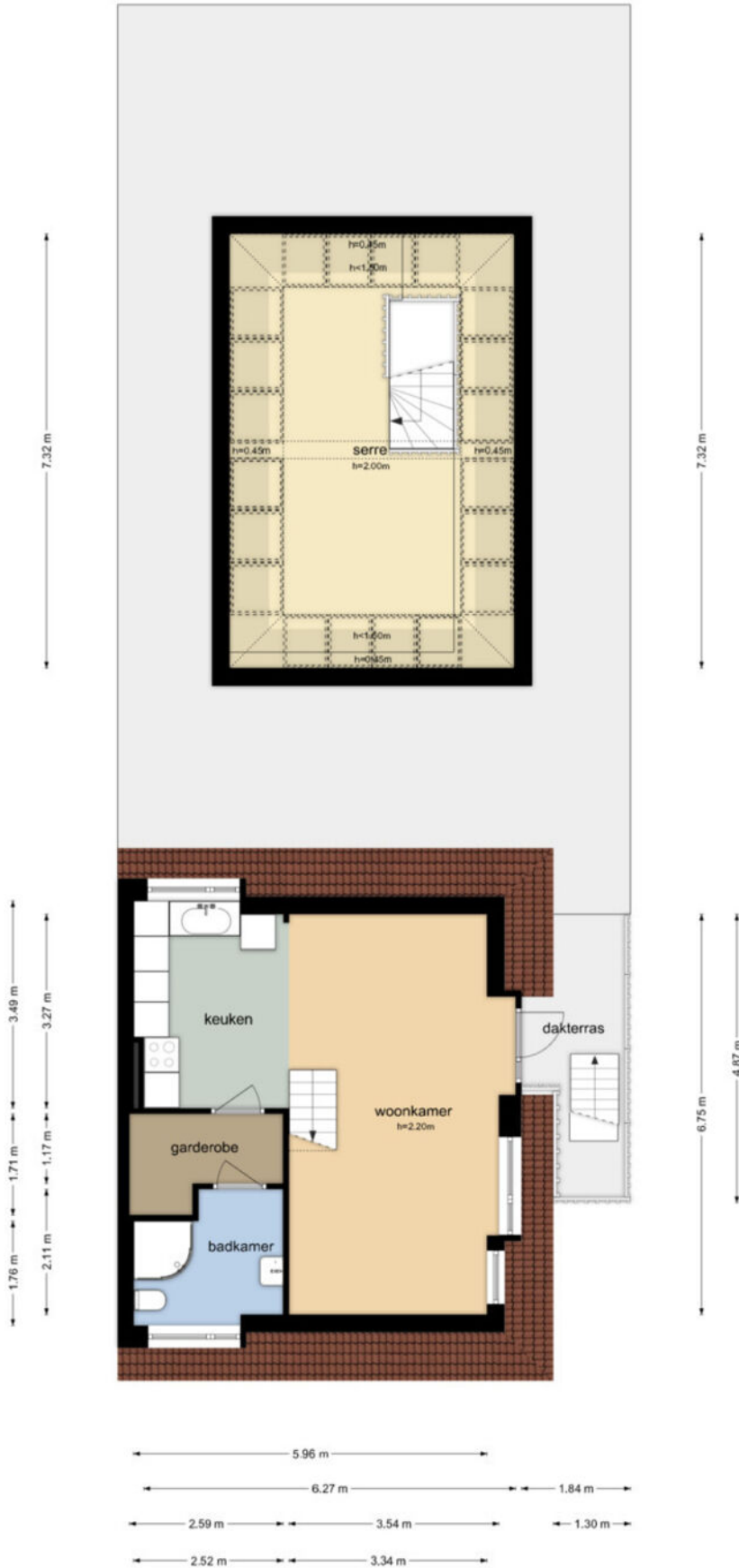
2.58 m 2.27 m



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

Pr. Julianaweg 5a - Nieuwendijk  
Eerste Verdieping

4.80 m





BETREFT  
Werkendam T 1985

UW REFERENTIE  
Pr. Julianaweg 5A-B

GELEVERD OP  
21-01-2026 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11228334376

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
21-01-2026 - 10:12

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
21-01-2026 - 10:12

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie ⓘ

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam T 1985  
Kadastrale objectidentificatie: 010380198570000

**Locatie** Prinses Julianaweg 5 a  
4255 HB Nieuwendijk  
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0870010000300022](#)

**Locatie** Prinses Julianaweg 5 b  
4255 HB Nieuwendijk  
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0870010000003510](#)

**Kadastrale grootte** 238 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

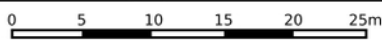
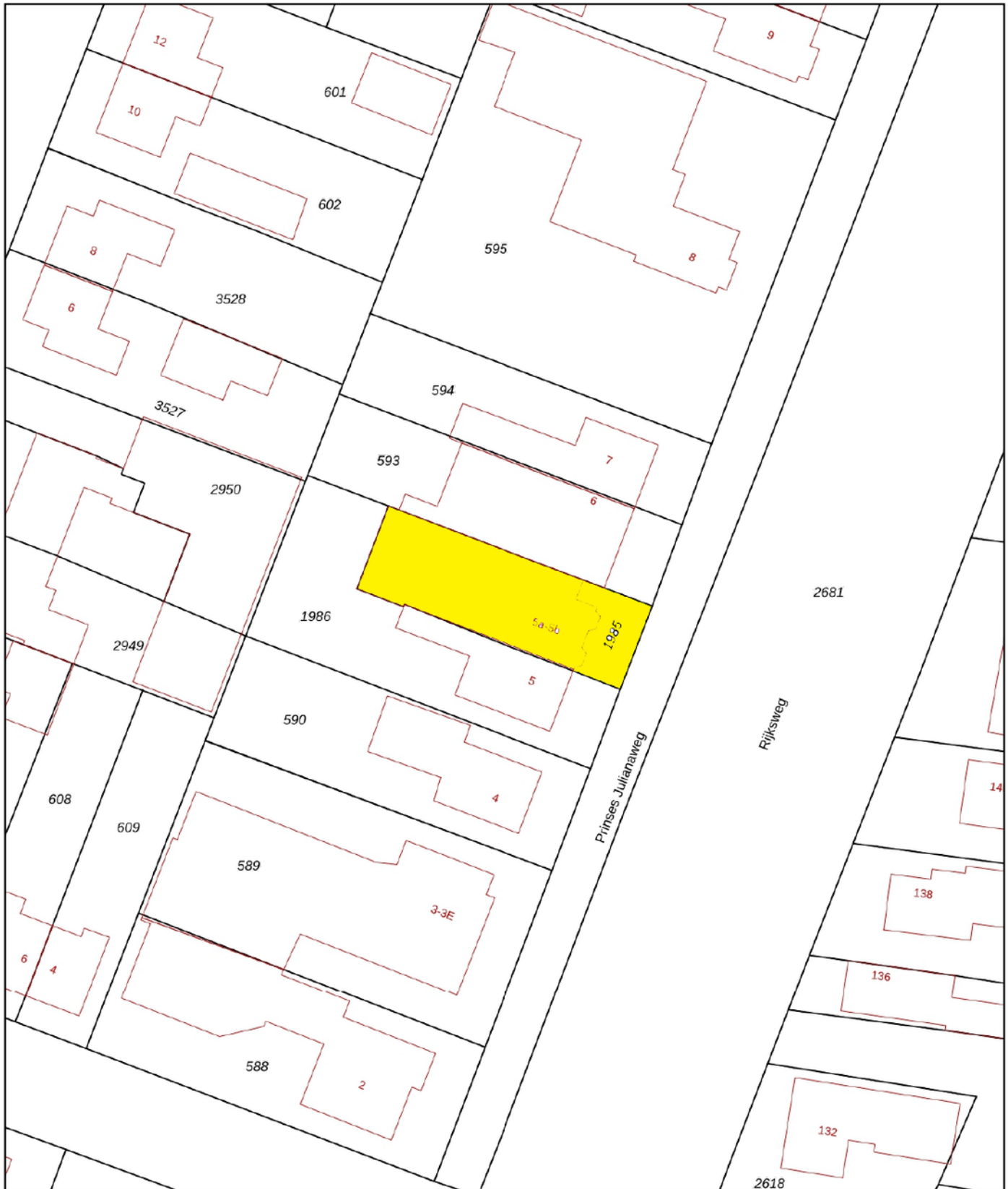
**Coördinaten** 122939 - 420461


**Omschrijving** Bedrijvigheid (detailhandel)

**Ontstaan uit** Werkendam T 592

### 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 T</p> <p>Perceel 1985</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 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.



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Adres**

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

**Contact**

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