



PAANS
MAKELAARS

de Graaff 44

4251 HW Werkendam

€ 380.000 k.k.



Perceelopp.

152 m²

Inhoud

393 m³



Over de woning

Ruime en sfeervolle hoekwoning met vier slaapkamers, zonnige tuin en vrijstaande garage – een ideale gezinswoning!

Deze sfeervolle hoekwoning met vrijstaande garage en zonnige tuin is de perfecte plek voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving. Met maar liefst vier slaapkamers, een lichte woonkamer en een moderne afwerking is dit een ideale woning voor gezinnen of iedereen die graag wat extra ruimte heeft.

De woning is degelijk gebouwd en goed onderhouden, met onder andere een HR-combiketel van het merk Nefit (2017), mechanische ventilatie en een meterkast met negen groepen en krachtstroom. Dit alles draagt bij aan comfortabel en zorgeloos wonen. De woning heeft een inhoud van 393 m³ en is gelegen op een perceel van 152 m² groot.



Begane grond

Bij binnenkomst wordt je verwelkomd in de hal met meterkast. Hier bevindt zich tevens de moderne toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

De ruime en lichte woonkamer vormt het hart van de woning en biedt een prettige leefruimte voor het hele gezin. Dankzij de sfeervolle houtkachel en praktische trapkast is het hier zowel gezellig als functioneel. De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, combimagnetron, koel-vriescombinatie, afzuigkap en vaatwasser. De keuken beschikt bovendien over een waterontharder, wat zorgt voor extra comfort en minder kalkaanslag. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de zonnige tuin.









Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer. Deze is compleet uitgevoerd met een douche/ligbad, toilet, wastafelmeubel en designradiator. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.









Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een lichte overloop met dakramen, aansluitingen voor de wasmachine, extra bergruimte en de opstelplaats voor de HR-combiketel en mechanische ventilatie. Daarnaast vind je hier een vierde slaapkamer, eveneens voorzien van dakramen en daardoor heerlijk licht.

Via de vlizotrap is er nog een bergvliering te bereiken – ideaal voor de spullen die je niet dagelijks nodig hebt!





Tuin

De verzorgde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de aangebouwde veranda kun je hier al vroeg in het seizoen en tot laat in de avond comfortabel buiten zitten. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating en biedt daarnaast praktische extra's zoals een houthok en een garage.





Garage

De vrijstaande garage biedt voldoende ruimte voor opslag of hobby's.





Omgeving

Werkendam is een levendig dorp; er zijn meerdere supermarkten en de winkelstraat De Hoogstraat biedt een gevarieerd winkelaanbod. Werkendam biedt een rijk verenigingsleven, diverse scholen, kerken en sportclubs. Bovendien ligt het dorp aan de rand van Nationaal Park De Biesbosch – perfect voor natuurliefhebbers! Dankzij de ligging aan de Merwede en de nabijheid van snelwegen A15 en A27 is Werkendam goed bereikbaar en centraal gelegen in Nederland.

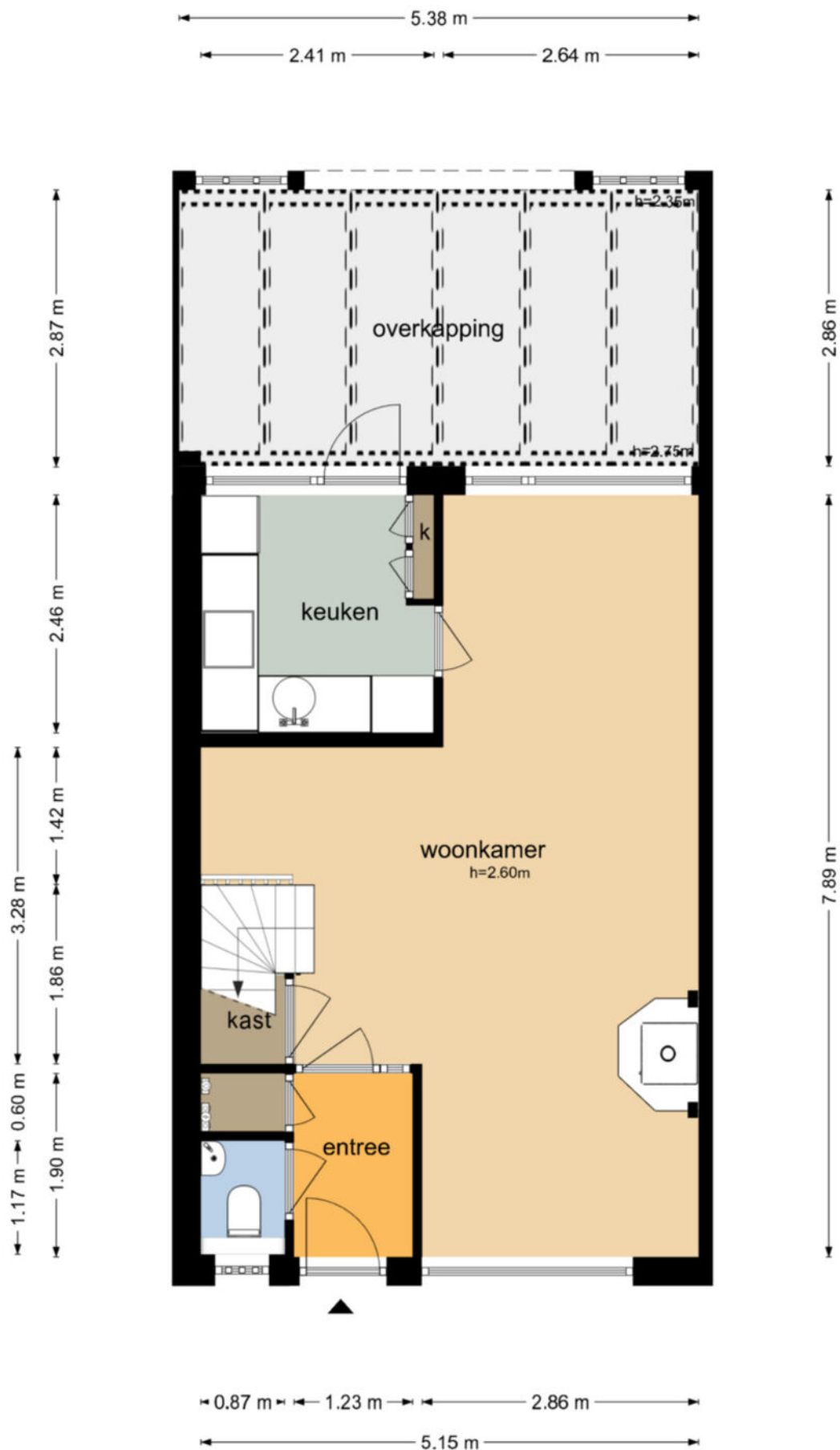


Kenmerken

Bouwjaar	1973
Perceelgrootte	152 m ²
Inhoud	393 m ³
Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	106 m ²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Tuin	achtertuin, voortuin
Locatie	aan rustige weg, in woonwijk

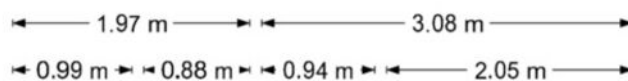
Vraagprijs **€ 380.000 k.k.**

De Graaff 44 - 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 44 - Werkendam Eerste Verdieping



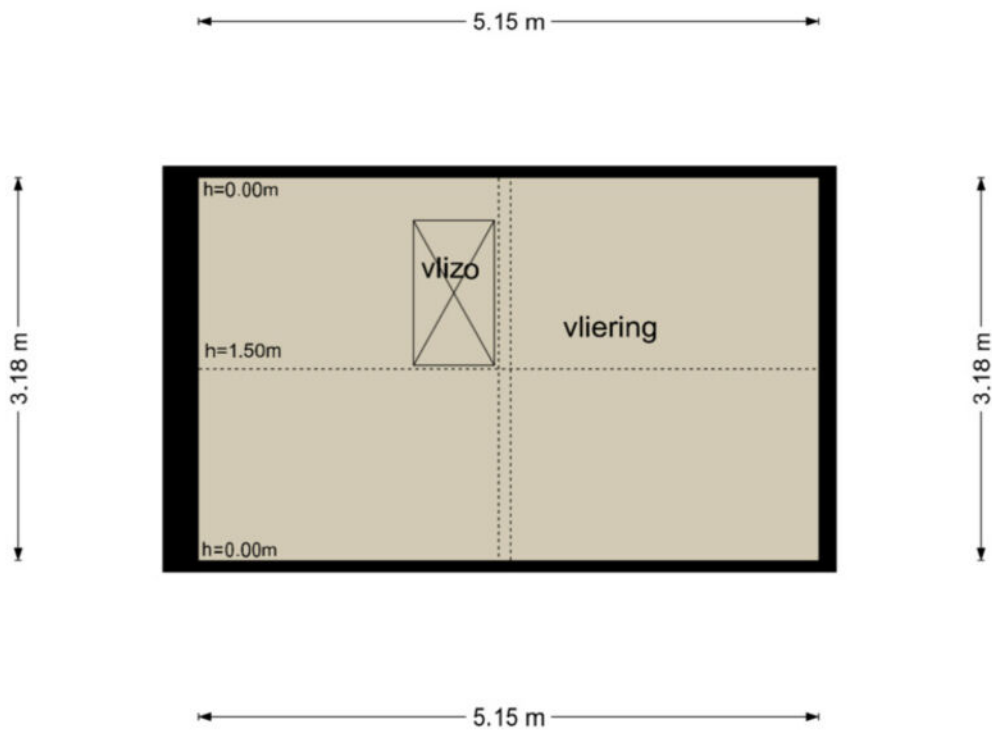
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

De Graaff 44 - Werkendam Tweede Verdieping



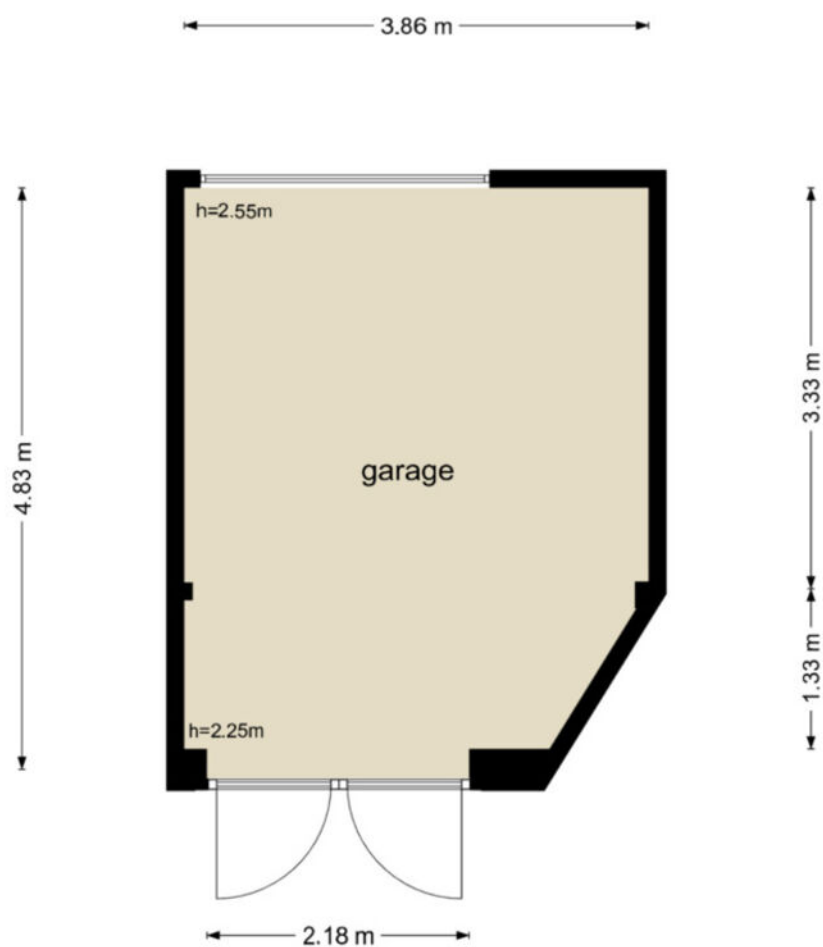
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**De Graaff 44 - Werkendam
Vliering**



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

De Graaff 44 - Werkendam Garage



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



BETREFT
Werkendam R 2997

LV/REFERENTIE
De Graaff 44

GELEVERD OP
13-03-2026 - 08:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11233666123

VOLLEDIG GESIGNALiseerd TM
12-03-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUREAUWERKT TM
12-03-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam R 2997

Kadastrale objectidentificatie: 010360299770000

Locatie de Graaff 44
4251 HW Werkendam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie 0870010000009153

Kadastrale grootte 152 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 121386 - 424045

Omschrijving Wonen

Ontstaan uit Werkendam R 1194

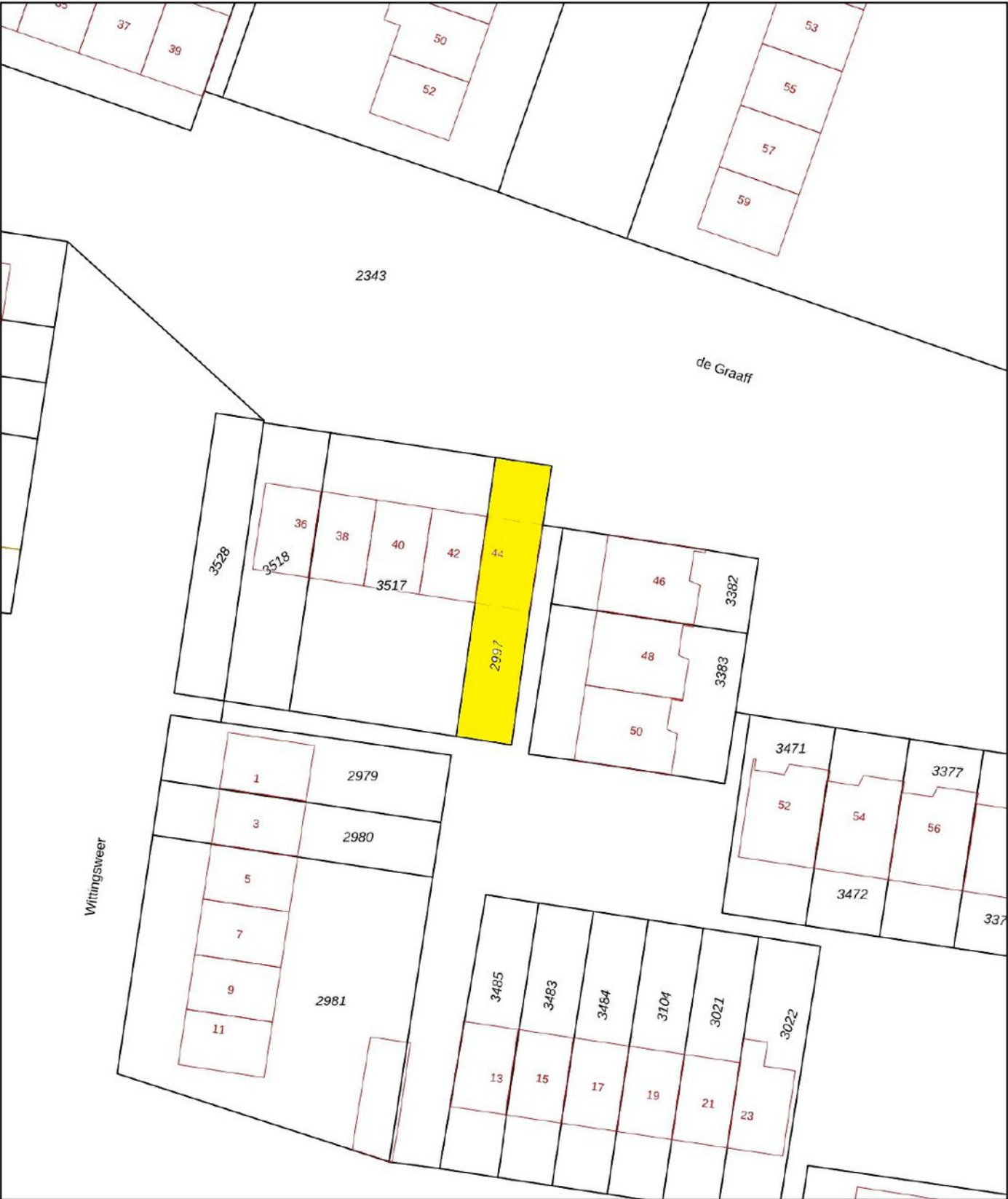
AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk Hyp4 51647/36

Ingeschreven op 07-02-2007 om 14:37



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam

Sectie R

Perceel 2997

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 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"**





PAANS
MAKELAARS

Adres

Hoogstraat 44
4251 CM
Werkendam

Contact

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