



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Kerkstraat 54**

4285 BC Woudrichem

**€ 395.000 k.k.**



Perceelopp.

**85 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**427 m<sup>3</sup>**



## Over de woning

Uniek wonen tegenover de Martinuskerk in het hart van de vesting. Droom je van wonen op een plek vol karakter, historie en sfeer? Dan is deze verrassend ruime woning aan de Kerkstraat in het charmante vestingstadje Woudrichem misschien wel jouw nieuwe thuis! Gelegen op een van de mooiste plekjes van de stad – schuin tegenover de iconische Martinuskerk – vind je hier een bijzonder huis met volop mogelijkheden.

**Authentiek én modern – een perfecte combinatie**

Deze woning uit 1890 is in 2020 gerenoveerd, waarbij het hedendaags comfort is toegevoegd. Denk aan dubbele beglazing, airco's (inverters) én een zonneterras. De woning is verdeeld in twee zelfstandige woonlagen, ideaal voor dubbele bewoning, een praktijk aan huis, detailhandel of als royale gezinswoning; er zijn voldoende mogelijkheden!

De aangebouwde berging met elektra maakt het plaatje compleet.



## Begane grond

Je komt binnen in een hal met garderobe. Vanuit hier stap je de ruime woonkamer in, met prachtig uitzicht op de Kerkstraat en de Martinuskerk. De airco (inverter) zorgt voor zowel verwarming als verkoeling. Aangrenzend vind je de nieuwe en praktische open keuken. Het warme water wordt geleverd middels een elektrische boiler.

De badkamer beschikt over een douche, wastafel en wasmachineaansluiting. Aan de achterzijde is een extra kamer die als slaapkamer of werkkruimte kan dienen. Ook hier is een inverter aanwezig. Daarnaast is er een aparte toiletruimte en toegang tot een achterplaatsje met berging.











## Eerste verdieping

Via de buitentrap bereik je het ruime dakterras en aparte bovenwoning. De hal biedt toegang tot een aparte berging, het toilet, en de lichte woonkamer met open keuken. Grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval, en ook hier vind je een inverter. De keuken is compleet uitgevoerd met o.a. een vaatwasser, keramische kookplaat, oven, koelkast, vriezer en volop kastruimte.

De badkamer op deze verdieping is compleet met douche, wastafel en handdoekradiator. De cv-installatie (Nefit Proline HR, 2012) voorziet deze verdieping en de zolder van verwarming en warm water.









## **Tweede verdieping**

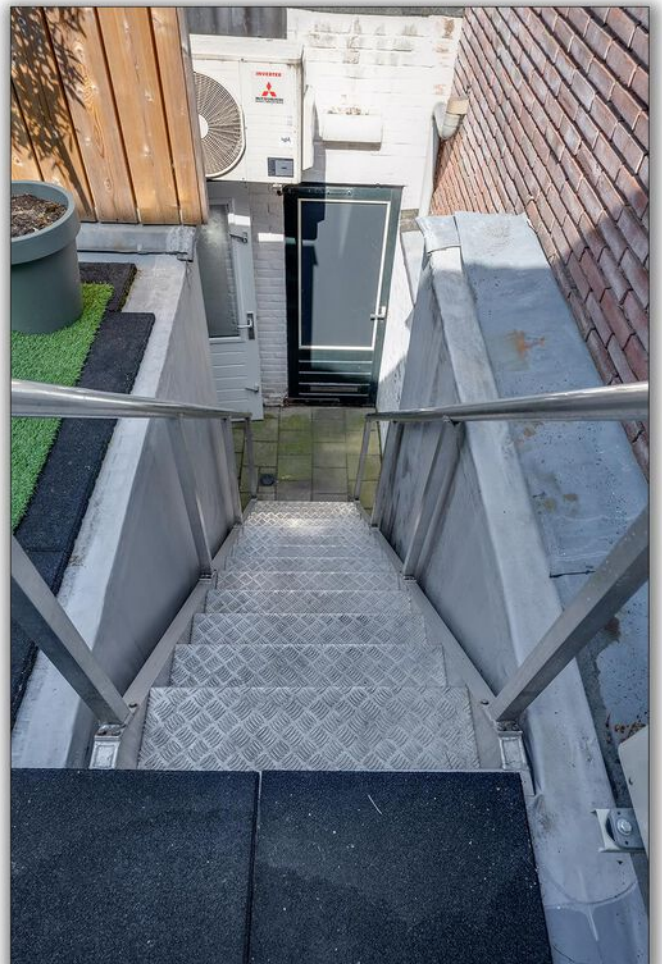
Een open trap leidt naar de ruime zolder. Hier vind je twee lichte slaapkamers, beide met dakkapel. In de ene slaapkamer is een wastafel aanwezig; in de andere veel bergruimte achter knieschotten. Op de overloop met dakraam is nog extra bergruimte en de aansluiting voor de wasmachine.





## **Buitenruimte**

Geniet van het buitenleven op het zonnige dakterras – een heerlijke plek om te ontspannen of te borrelen in de avondzon. De aangebouwde stenen schuur met elektra biedt extra praktische ruimte.





## Ligging en locatie

Woudrichem is een betoverend vestingstadje aan het water, waar de rivieren Maas, Waal en Merwede samenkomen. Met zijn pittoreske straatjes, historische wallen en uitzicht op Slot Loevestein voelt elke wandeling als een reis terug in de tijd. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van nu dichtbij, met o.a. supermarkten en winkels op loopafstand in winkelcentrum 't Rond.

De ligging is bovendien ideaal: centraal tussen Breda, Den Bosch, Gorinchem, Rotterdam en Utrecht, en met snelle verbindingen via de A27 en A15. En wat dacht je van het pontje naar Gorinchem, dat ieder uur vertrekt op loopafstand van je voordeur?





## Kenmerken

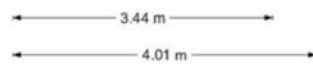
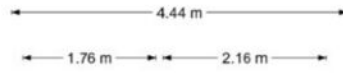
Bouwjaar	1890
Perceelgrootte	85 m <sup>2</sup>
Inhoud	427 m <sup>3</sup>
Type woning	eindwoning
Woonoppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	3
Tuin	plaats, zonneterras
Locatie	in centrum

**Vraagprijs**                      **€ 395.000 k.k.**

Kerkstraat 54 - Woudrichem  
Begane Grond



Kerkstraat 54 - Woudrichem  
Eerste Verdieping

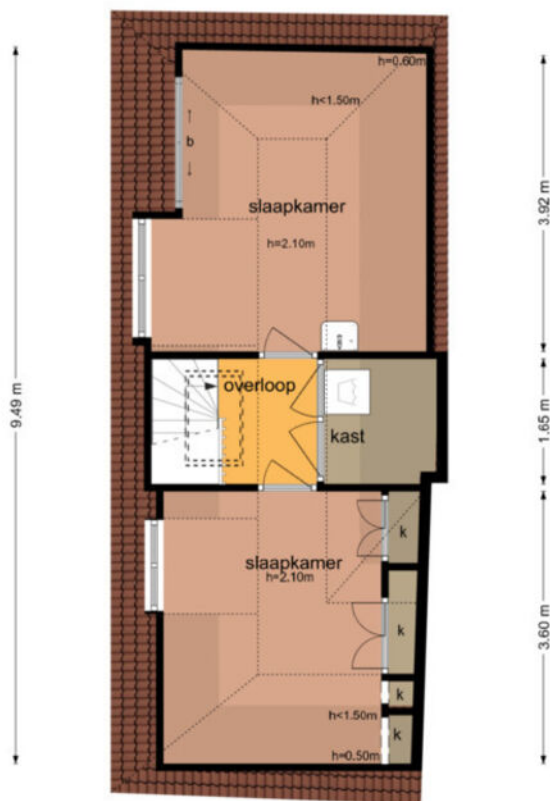


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Kerkstraat 54 - Woudrichem  
Tweede Verdieping**

← 3.64 m →

← 3.23 m →



← 2.19 m → ← 1.49 m →

← 3.27 m →

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



S11204995056	
Woudrichem H 1601	
LIGGINGENNUMMER	
Kerkstraat 54	
OPNAME DATUM	WONINGTOEGELAATTEPER
12-05-2025 - 10:51	S11204995056
VOLLEGENDE TOEGELAATTEPER	VOLLEGENDE TOEGELAATTEPER
09-05-2025 - 14:59	09-05-2025 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

## Eigendomsinformatie ⓘ

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Woudrichem H 1601

Kadastrale objectidentificatie: 010210160170000

**Locatie** Kerkstraat 54  
4285 BC Woudrichem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie 0874010000005276

**Locatie** Kerkstraat 54 a  
4285 BC Woudrichem

BAG-identificatie 1959010002129441

**Kadastrale grootte** 85 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

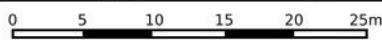
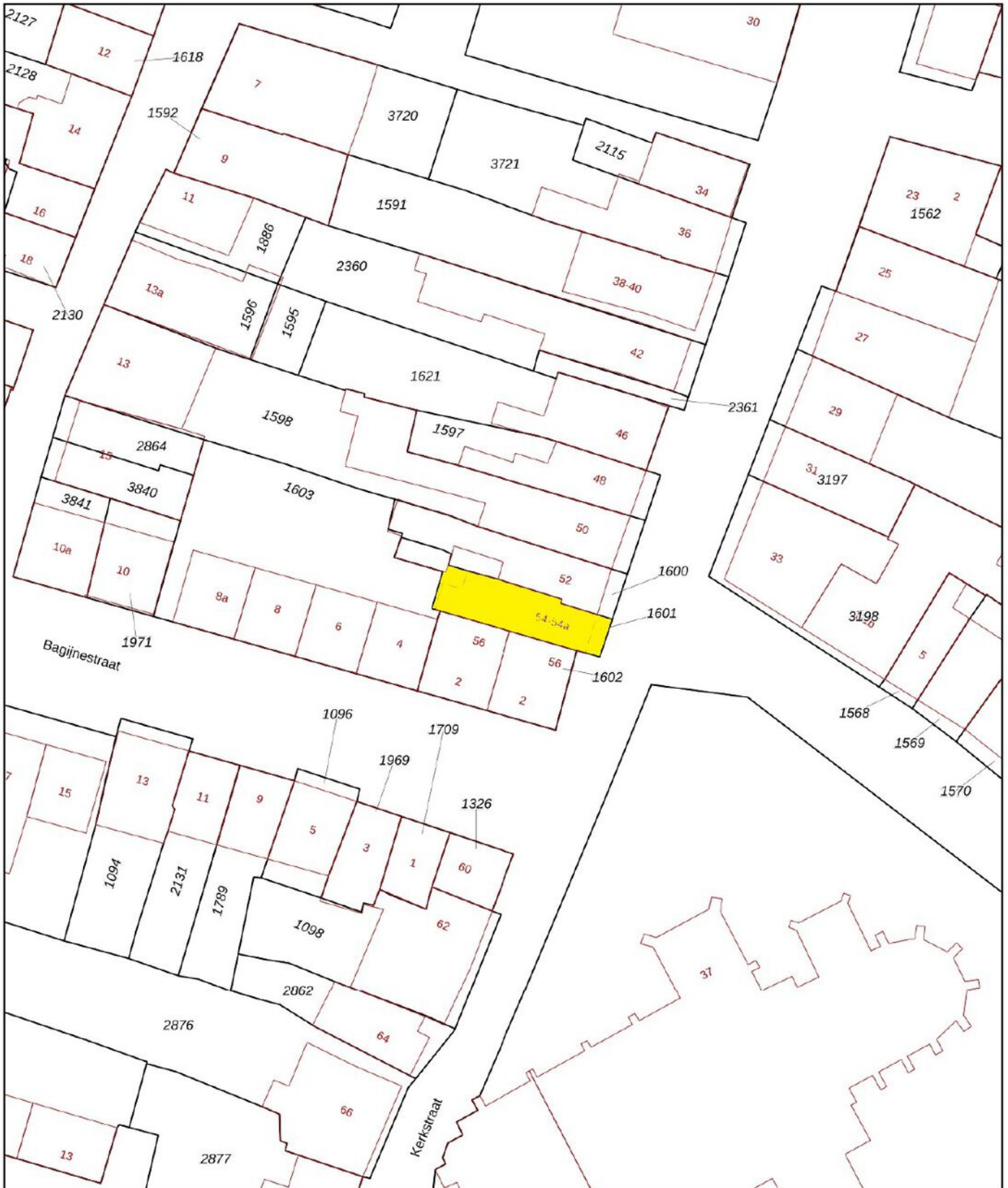
**Coördinaten** 128522 - 425434

**Omschrijving** Wonen met bedrijvigheid

**Koopjaar** 2012

### 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 1601</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 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 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"**





## 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







---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Adres**

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

**Contact**

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