



---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**van Tienhoven vd Boogaardstraat 8**

4251 EN Werkendam

**€ 499.000 k.k.**



Perceelopp.

**333 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**492 m<sup>3</sup>**





## Over de woning

Op een van de meest geliefde locaties van Werkendam staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning, waar sfeer, comfort en karakter op een prachtige manier samenkomen. Gelegen tegenover het hertenkamp en omringd door veel groen geniet je hier dagelijks van een vrij uitzicht en een bijzondere woonomgeving. De woning is met zorg onderhouden, beschikt over een royale leefruimte, drie slaapkamers en een verrassend diepe, sfeervolle tuin waar het ieder seizoen genieten is.

De woning is gebouwd rond 1950 en in 1992 uitgebreid, waardoor een fijne combinatie is ontstaan van karakteristieke elementen en extra wooncomfort. Met een woonoppervlakte van circa 119 m<sup>2</sup>, een inhoud van 492 m<sup>3</sup> en een perceel van 333 m<sup>2</sup> biedt dit huis volop ruimte voor het hele gezin.



## **Begane grond - entree en woonkamer**

Via de verzorgde voortuin of de poort naar de achtertuin bereik je de woning. Direct valt de prettige uitstraling op: groene hagen, een ruime oprit en een uitnodigende entree zorgen voor een warm welkom.

De lichte hal geeft toegang tot het toilet, de trapopgang, de woonkamer en de keuken. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, waar grote ramen zorgen voor veel daglicht en een prachtig uitzicht over de straat en het groen. De houtkachel vormt hier letterlijk en figuurlijk het warme hart van de woning en zorgt tijdens koude winterdagen voor extra gezelligheid.

Aansluitend bevindt zich een tweede leefruimte die geheel naar eigen wens kan worden ingericht. Denk aan een knusse zithoek, een speelkamer voor de kinderen, een thuiswerkplek of juist een royale eetkamer waar familie en vrienden graag aanschuiven.









## Begane grond - keuken en bijkeuken

De gezellige woonkeuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis met afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast met vriesvak en dubbele spoelbak. Vanuit de keuken loop je door naar de ruime eetkamer, waar de schuifpui een prachtige verbinding vormt met de tuin. Op zonnige dagen zet je de deuren open en lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over.

Vanuit de eetkamer is tevens de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van de cv-installatie (Vaillant HR, 2019) en aansluitingen voor de wasapparatuur.





## Verdieping

Ook op de verdieping ademt de woning sfeer. De fraaie paneeldeuren met authentieke bovenlichtjes geven deze etage een charmante uitstraling die perfect aansluit bij het karakter van het huis.

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is heerlijk licht en beschikt over een praktische inbouwkast en een wastafel. De moderne badkamer is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met een douche, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator.

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder, ideaal voor het opbergen van koffers, kerstdecoratie en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.











## Tuin

De tuin is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze woning. Zodra je naar buiten stapt, ervaar je direct de rust en privacy die deze groene buitenruimte te bieden heeft.

Direct achter de woning ligt een ruim terras met zonnenscherm, waar je al vroeg in het voorjaar heerlijk kunt genieten van een kop koffie of een gezellige barbecue met familie en vrienden. De tuin is rijk aangelegd met diverse beplanting, een sfeervolle vijver en zelfs een voliëre. Overal zijn fijne plekjes gecreëerd om te ontspannen, te genieten van het groen en het buitenleven optimaal te beleven.







## Oprit en parkeren

Parkeren doe je comfortabel op eigen terrein. De ruime oprit biedt plaats aan twee auto's. Daarnaast is er voldoende ruimte om eventueel een garage te realiseren.



## Omgeving

De ligging maakt deze woning extra bijzonder. Vanuit huis kijk je uit over de karakteristieke Van Tienhoven van den Boogaardstraat, het monument van de Biesboschcrossers en het geliefde hertenkamp. De groene omgeving zorgt voor een vrij en ruimtelijk gevoel.

Op korte loopafstand bevinden zich de Kerkewiel, diverse winkels, supermarkten en de medische voorzieningen in de Doktershoek. Werkendam is een levendig dorp met uitstekende voorzieningen, waaronder meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties, sportverenigingen en een gezellig centrum met speciaalzaken, horeca en bekende winkelketens.





## Kenmerken

Bouwjaar	1950
Perceelgrootte	333 m <sup>2</sup>
Inhoud	492 m <sup>3</sup>
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	119 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	3
Tuin	achtertuin, voortuin
Locatie	aan rustige weg, in woonwijk

**Vraagprijs**                      **€ 499.000 k.k.**

Van Tienhoven van den Boogaardstraat 8 - Werkendam  
Begane Grond



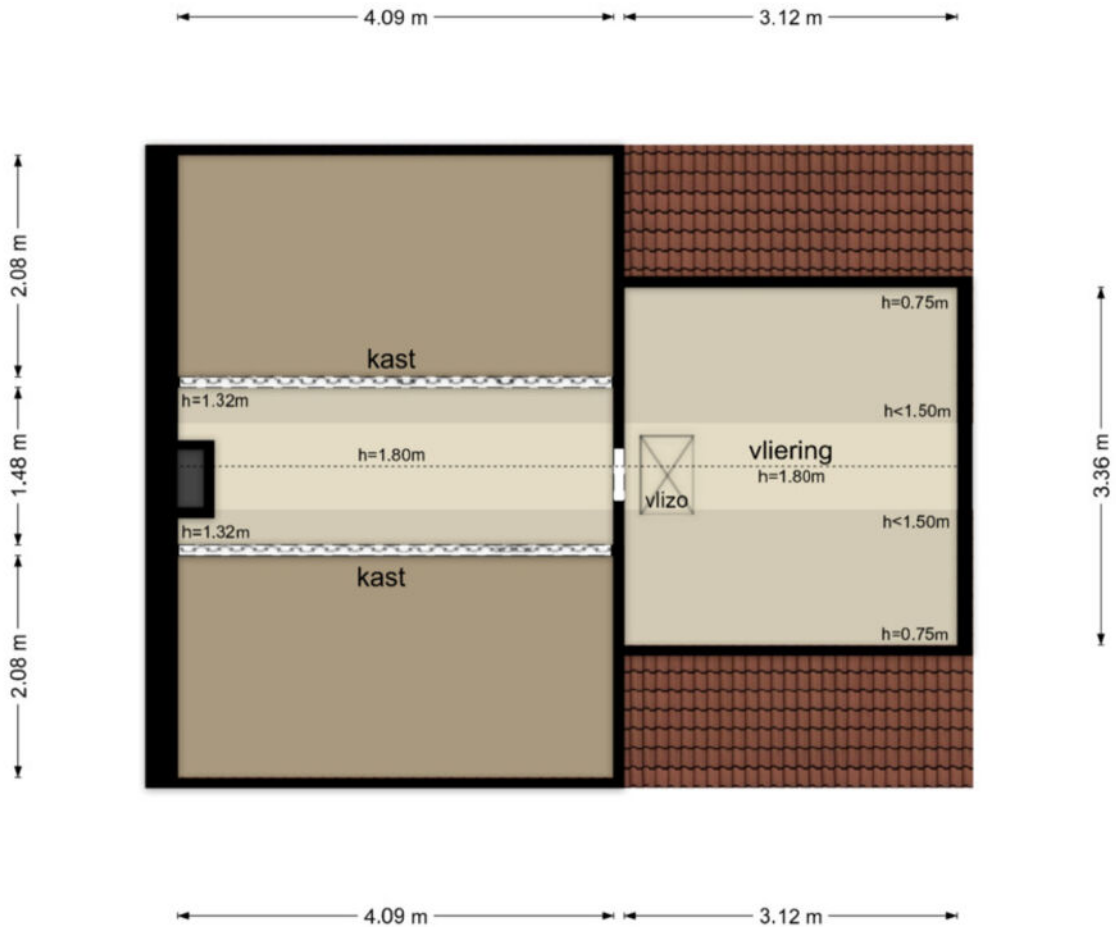
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Van Tienhoven van den Boogaardstraat 8 - Werkendam  
Eerste Verdieping**



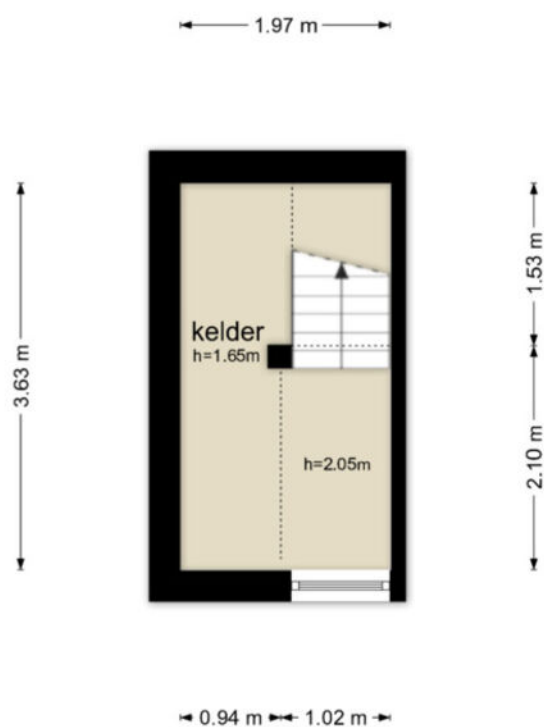
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Van Tienhoven van den Boogaardstraat 8 - Werkendam  
Tweede Verdieping**



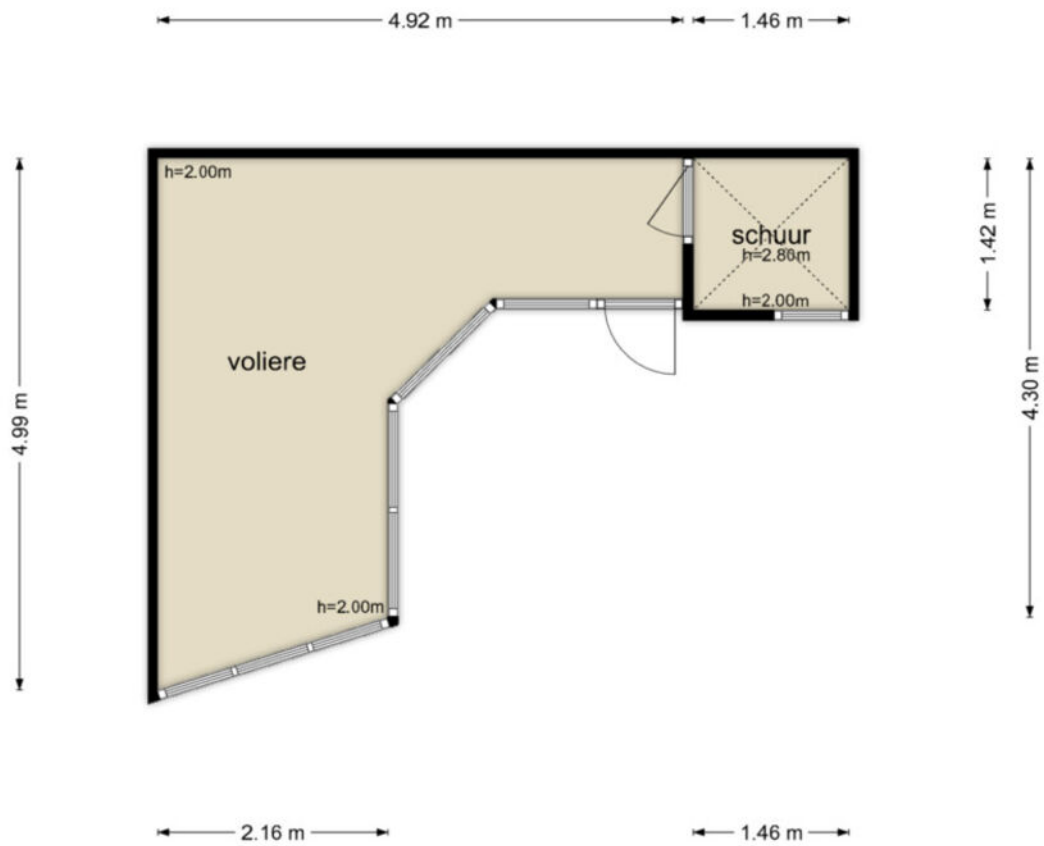
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

**Van Tienhoven van den Boogaardstraat 8 - Werkendam  
Kelder**



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

**Van Tienhoven van den Boogaardstraat 8 - Werkendam  
Schuur**



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



Werkendam O 537	
T. vd boogaardstr. 8	
01-09-2025 - 12:38	S11214070248
29-08-2025 - 14:59	29-08-2025 - 14:59
1 van 2	

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Werkendam O 537

Kadastrale objectidentificatie: 010330053770000

**Locatie** van Tienhoven van de Boogaardstraat 8  
4251 EN Werkendam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**BAG-identificatie** 0870010000008391

**Kadastrale grootte** 333 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

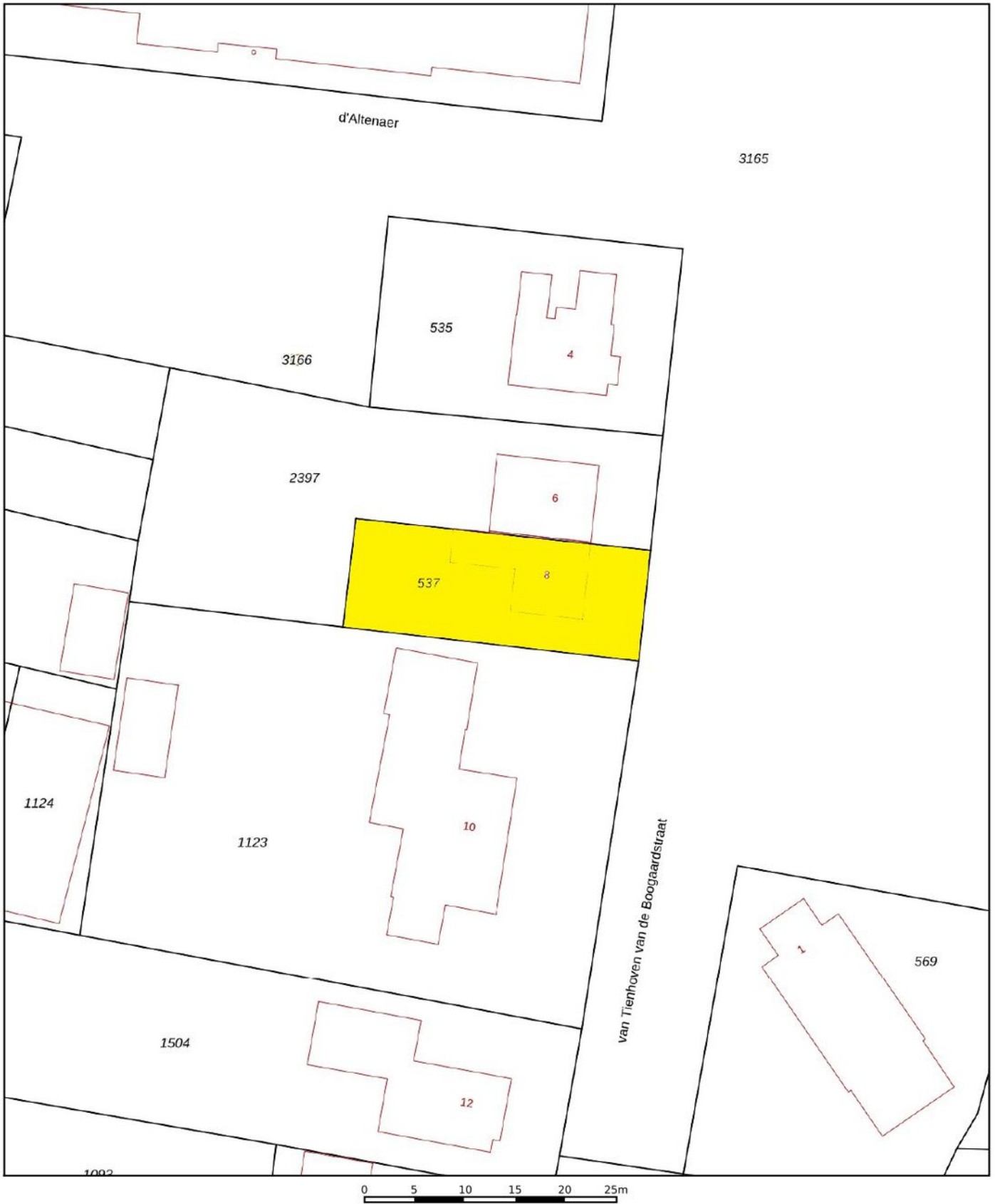
**Coördinaten** 121089 - 424831


**Omschrijving** Wonen

**Koopjaar** 1990

### AANTEKENINGEN

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



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Werkendam</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 537</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 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





---

**PAANS**  
MAKELAARS

---

**Adres**

Hoogstraat 44  
4251 CM  
Werkendam

**Contact**

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