



PAANS
MAKELAARS

Rietheuvel 23

4251 DN Werkendam

€ 595.000 k.k.



Perceelopp.

312 m²

Inhoud

519 m³



Over de woning

Ben je op zoek naar een verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning waar ruimte, woongemak en een rustige ligging samenkomen? Dan is Rietheuvel 23 in Werkendam absoluut een bezichtiging waard!

Deze uitstekend onderhouden woning beschikt over een slaapkamer en complete badkamer op de begane grond, twee extra slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping, een garage én een heerlijke tuin. Dankzij de praktische indeling is deze woning geschikt voor verschillende doelgroepen: van gezinnen tot mensen die gelijkvloers willen wonen, zonder in te leveren op ruimte.

Met een inhoud van 519 m³ en een royaal perceel van 312 m² biedt deze woning volop leefruimte. Dankzij de volledige isolatie, slimme indeling en de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier zult wonen.



Begane grond - hal, woonkamer en keuken

Via de royale en lichte hal, waar de grote entreepartij met zijlicht en het raam in de zijgevel zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht, kom je de woning binnen. De hal biedt volop ruimte voor een garderobe en is voorzien van een ruime toiletruimte, een handige trapkast en de trap naar de verdieping.

Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de openslaande tuindeuren een fijne verbinding met de tuin creëren. De airconditioning en de (gedeeltelijke) vloerverwarming zorgen het hele jaar door voor een aangenaam woonklimaat.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is compleet ingericht met een 1,5 spoelbak, vaatwasser, combi-oven, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken bereik je de tussenhal, die toegang biedt tot de tuin, de functionele wasruimte, de badkamer en de slaapkamer op de begane grond.









Begane grond - slaapkamer en badkamer

De royale slaapkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen en beschikt over een eigen toegang tot de tuin én een airconditioning voor extra comfort. De complete badkamer is uitgerust met een wastafelmeubel, douche, toilet en een ligbad met douchemogelijkheid.







Verdieping en zolder

Op de verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een gezin, logeerkamers of een thuiswerkplek. Eén slaapkamer is voorzien van een dakkapel, de andere van een dakraam, waardoor beide kamers heerlijk licht zijn. Daarnaast is er een tweede badkamer met een wastafel en douche.

Op de overloop bevindt zich nog een riante CV-ruimte, waar eventueel ook een wasmachine geplaatst kan worden, aangezien er zowel water- als rioolaansluitingen aanwezig zijn. Dit is een ideale ruimte voor het opslaan van gebruiksmiddelen, voorraad, apparatuur etc..

Via een vlizotrap bereik je de ruime vliering. Dankzij het dakraam is hier prettig daglicht aanwezig en de verdieping biedt volop bergruimte voor al je spullen.









Buitenleven

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het oosten, waardoor je al vroeg van de zon kunt genieten. De tuin is grotendeels bestraat en fraai aangelegd met groene borders en een houten erfafscheiding, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. Onder het grote zonnescherf is het heerlijk vertoeven op warme dagen. Achter in de tuin staat bovendien een handig houten tuinhuis voor extra opslag.

Ook aan parkeergelegenheid geen gebrek: de woning beschikt over een garage én een ruime oprit waar met gemak twee auto's kunnen worden geparkeerd.







Ligging

De woning is gelegen aan een rustig woonerf in de geliefde woonwijk Rietheuvel in Werkendam. Hier woon je in een prettige, kindvriendelijke omgeving met volop rust en privacy. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook de prachtige natuur van de Biesbosch en diverse uitvalswegen zijn snel bereikbaar, waardoor je geniet van een ideale combinatie van rustig wonen en een centrale ligging.



Highlights

- Twee-onder-een-kapwoning
- Slaapkamer en complete badkamer op de begane grond
- Twee slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping
- Ruime en lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
- Airconditioning aanwezig (2x)
- Grijswatersysteem aanwezig
- Begane grond gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming
- Halfopen keuken met inbouwapparatuur
- Dakkapel aanwezig
- Garage en oprit voor twee auto's
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten
- Volledig geïsoleerd

De woning biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. De royale opzet en degelijke basis vormen het perfecte uitgangspunt om hier jouw ideale thuis van te maken.

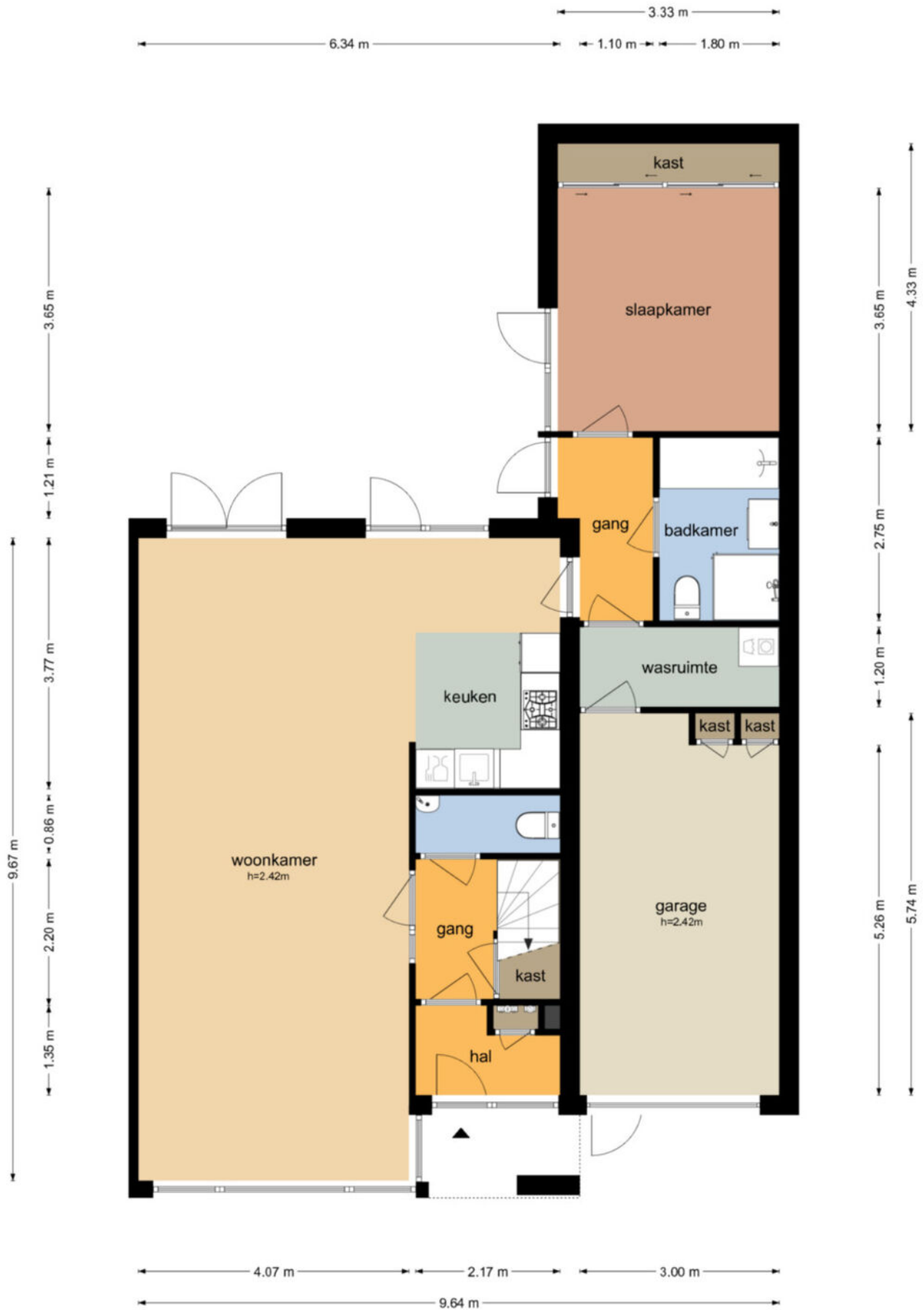


Kenmerken

Bouwjaar	1999
Perceelgrootte	312 m ²
Inhoud	519 m ³
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	123 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Locatie	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Vraagprijs **€ 595.000 k.k.**

Rietheuvel 23 - Werkendam
Begane Grond

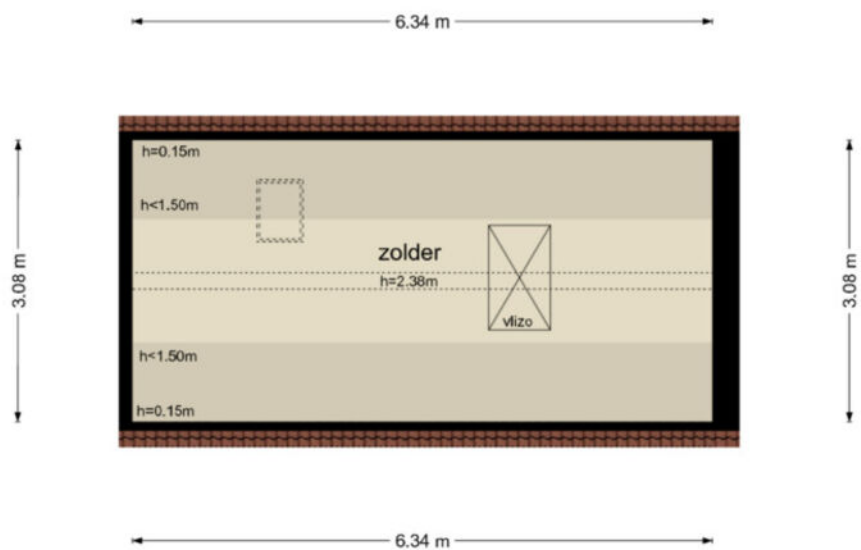


Rietheuvel 23 - Werkendam
Eerste Verdieping



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

**Rietheuvel 23 - 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 TREFT

Werkendam R 2591

UW REFERENTIE

Rietheuvel 23, Wdam

GELEVERD OP

05-05-2026 - 13:38

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11238990216

VOLLEDIG DESIGNAALD T.M.

05-05-2026 - 09:26

VOLLEDIG AFGEWERKT T.M.

05-05-2026 - 09:26

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Werkendam R 2591

Kadastrale objectidentificatie: 010360259170000

Locatie Rietheuvel 23

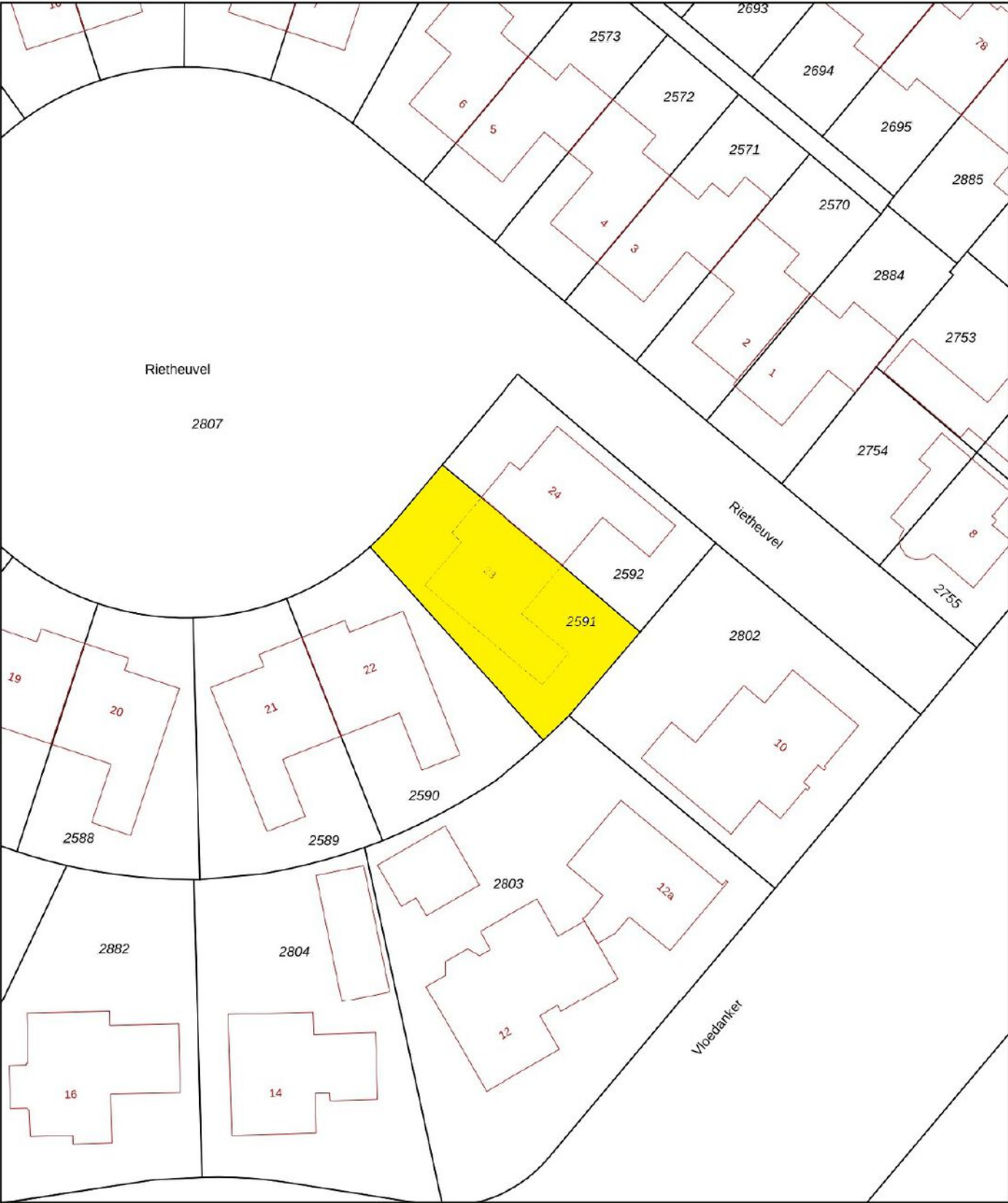
4251 DN Werkendam

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie 0870010000008111**Kadastrale grootte** 312 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 121589 - 424807**Omschrijving** Wonen**Ontstaan uit** Werkendam R 2474

AANTEKENINGEN

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



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Werkendam
Sectie R
Perceel 2591

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 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"**





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