

# Te koop



WOUDRICHEM | Rijkswal 14 a

Vraagprijs € 740.000 K.K.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1768
Soort:	HERENHUIS
Kamers:	6
Inhoud:	807 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	200 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	168 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbelglas
Energie label:	C

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 740.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1768
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	168 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	200 m <sup>2</sup>
Inhoud	807 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	25 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan vaarwater Aan water In centrum Nabij openbaar vervoer
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja

# Kenmerken & specificaties

Staat

Prachtig aangelegd

## **Energieverbruik**

Energie label

C

## **CV ketel**

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2022

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Heeft airco

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond







# Omschrijving

## **Een Unieke Kans om Te Wonen in een Stuk Geschiedenis aan de Rijkswal 14-a Woudrichem**

Beleef het wonen in een waar monument van historie en charme, gelegen aan de prachtige Rijkswal in het pittoreske vestingstadje Woudrichem. Dit herenhuis, gebouwd in 1768, straalt een tijdloze allure uit en biedt een ongeëvenaarde woonervaring. Met zijn authentieke architectuur, adembenemend uitzicht over de Merwede en de afgedamde Maas, en talloze mogelijkheden voor wonen, werken of het starten van een bed and breakfast, is dit pand een zeldzame vondst.

### **Karakter en Comfort in Perfecte Harmonie**

Stap binnen en ervaar de perfectie van historische elegantie gecombineerd met moderne luxe. Het herenhuis, recent verduurzaamd en volledig geschilderd, is verdeeld over vier indrukwekkende verdiepingen, te beginnen bij de ruime kelder. Deze biedt veel opbergmogelijkheden. Hier is de wasmachineopstelling te vinden en de cv-ketel heeft hier een plek. Naast deze ruimte is hier ook een luxe afgewerkte toiletruimte, compleet met hangend toilet en urinoir.

De hoofdingang aan de Rijkswal verwelkomt u in een royale woonkeuken, waar elke maaltijd een genot wordt dankzij de moderne voorzieningen en het prachtige uitzicht. Via een charmant trapje bereikt u de sfeervolle woonkamer aan de achterzijde, die recent een stijlvolle make-over heeft ondergaan. Met een luxe laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds, en directe toegang tot de zonnige, fraai aangelegde tuin, is dit de perfecte plek om tot rust te komen.

### **Ruimte voor Rust en Inspiratie**

De eerste slaapverdieping herbergt twee ruime slaapkamers. Wakker worden in de slaapkamer aan de voorzijde, met een adembenemend uitzicht op de rivier, is een ervaring om elke dag de ochtend goed te beginnen. De luxe badkamer op deze verdieping, voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet, bidet en dubbele wastafels en spiegels met spiegelverwarming, biedt u veel comfort.

De tweede slaapverdieping biedt wederom twee royale slaapkamers, met daartussen een indrukwekkende open ruimte met authentieke details zoals houten balken en een houten vloer. Deze verdieping ademt karakter en biedt volop mogelijkheden voor diverse gebruikstoepassingen.

### **Een Tuin om van Te Dromen**

De diepe, zonnige tuin aan de Hoogstraatzijde is recent aangelegd en biedt een oase van rust en privacy. Met een houten vlonderterras, sfeerverlichting en veel groen is deze tuin een perfecte plek voor ontspanning of gezellige tuinfeestjes. Vanuit de tuin loopt u zo de woonkamer in, wat een unieke verbinding tussen binnen- en buitenleven creëert.

### **Wonen in een Historisch Vestingstadje**

Woudrichem, gelegen op het unieke 'drieprovinciënpunt' waar Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland samenkomen, is een stad vol historie en karakter. Naast zijn charmante uitstraling biedt Woudrichem alle moderne voorzieningen, van winkels en restaurants tot scholen en recreatiemogelijkheden. Met zijn strategische ligging ten opzichte van steden als Breda, Den Bosch, Utrecht en Rotterdam, combineert dit vestingstadje de rust van het buitenleven met de nabijheid van stedelijke voorzieningen.

**Op ongeveer 30-45 minuten bereik je de volgende grotere steden:**

**Breda:**

Woudrichem ligt ten noorden van Breda. De afstand tussen Woudrichem en Breda bedraagt ongeveer 40 kilometer.

**Den Bosch ('s-Hertogenbosch):**

Woudrichem bevindt zich ten oosten van 's-Hertogenbosch. De afstand tussen Woudrichem en Den Bosch is ongeveer 25-30 kilometer.

**Utrecht:**

Woudrichem ligt ten westen van Utrecht. De afstand tussen Woudrichem en Utrecht is ongeveer 50 kilometer.

**Rotterdam:**

Woudrichem ligt ten zuiden van Rotterdam. De afstand tussen Woudrichem en Rotterdam is ongeveer 40 kilometer.

**Gorinchem:**

Binnen 15 minuten is het centrum van Gorinchem te bereiken met de veerpont. Binnen 5 minuten van de veerpont is het station van Gorinchem met de fiets te bereiken.

**Een Woning met Ongekende Mogelijkheden**

Met een perceel van 168 m<sup>2</sup> en een woonoppervlak van 200 m<sup>2</sup> biedt dit herenhuis alle ruimte en mogelijkheden die u zich kunt wensen. Of u nu droomt van een sfeervol familiehuis, een inspirerende werkplek of het starten van een eigen bed and breakfast, deze woning maakt het mogelijk. Laat u verrassen door de ruimte, het comfort en het prachtige uitzicht dat dit unieke pand te bieden heeft.

Wacht niet langer en grijp deze kans om te wonen in een stukje geschiedenis aan de Rijkswal 14-a in Woudrichem. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en laat u betoveren door de charme en mogelijkheden van dit prachtige herenhuis!

**Kenmerken**

- Bouwjaar 1768;
- Woonoppervlak 200 m<sup>2</sup>;
- Bruto vloeroppervlak 285 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 168 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: 807 m<sup>3</sup>;
- Bouwkundig rapport aanwezig;
- Oplevering in overleg.

















































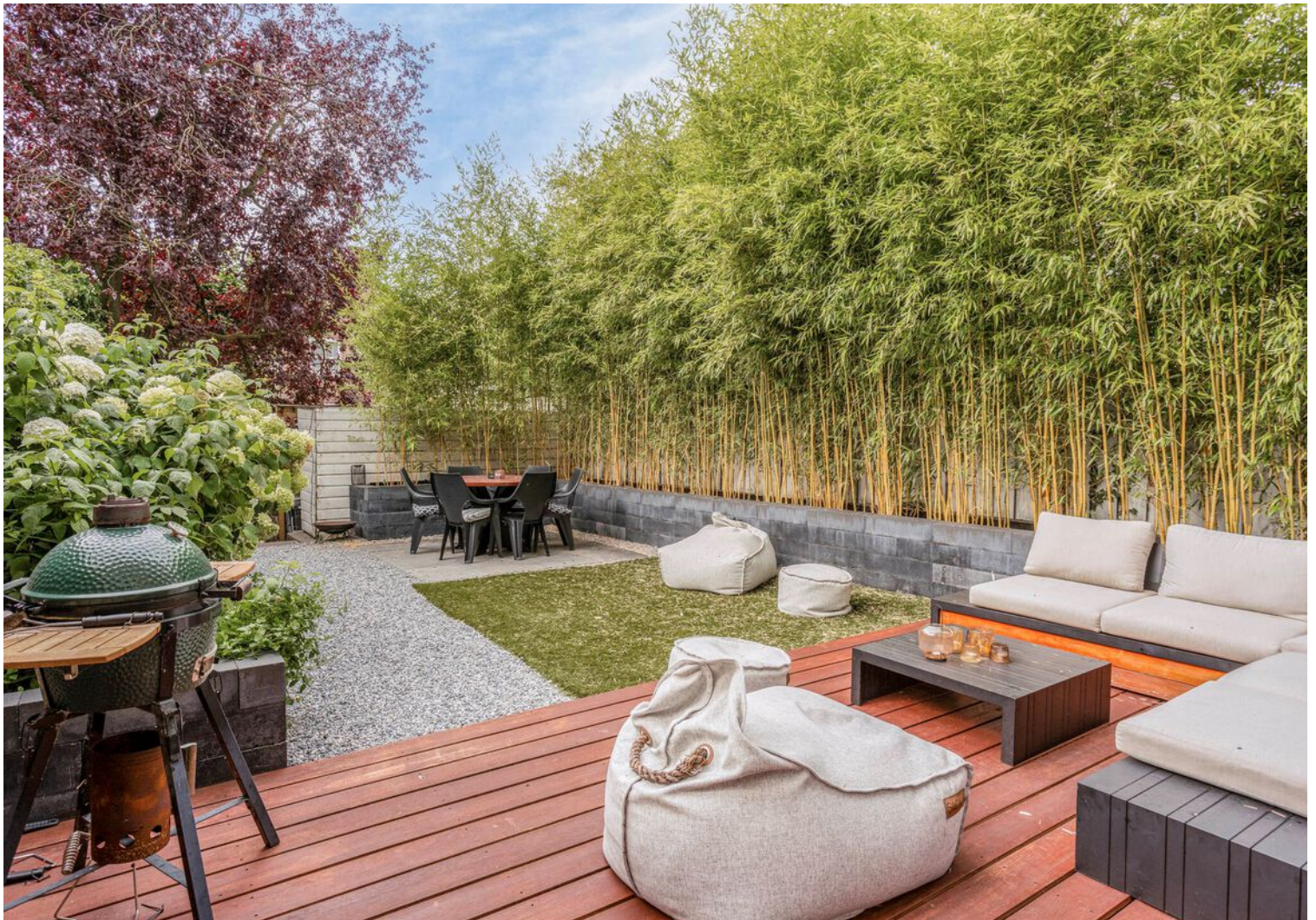




























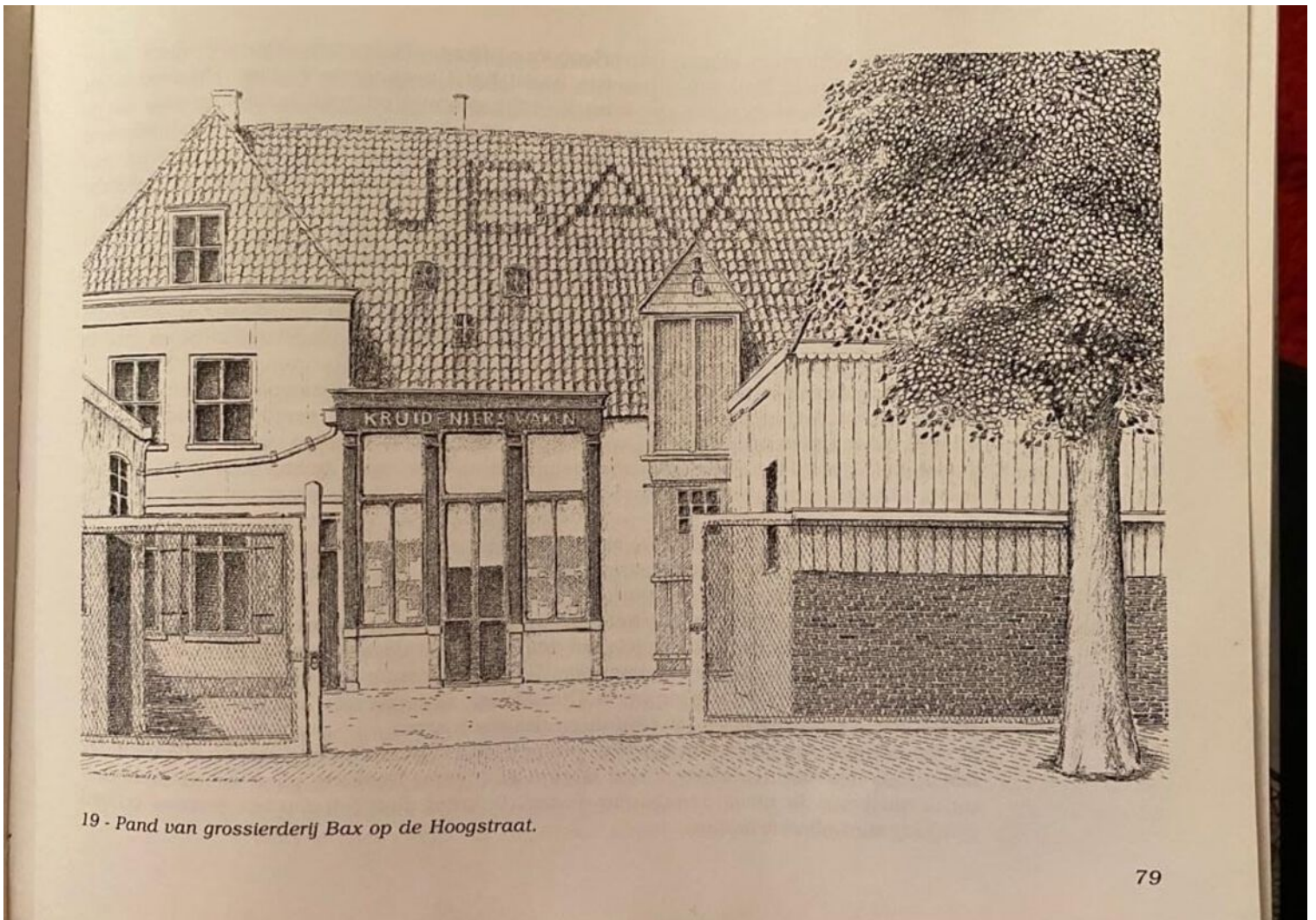














## Jan van Straten (88)

„M'n opa had een visserijwinkeltje tegenover Jo Buiten, *ut derde huske* door de gevangenpoort. Daar was van alles te koop wat met de visserij te maken had, er was een opslagplaats, ge kon er tanen. We maakten er alles zelf, met de hand, totdat die fabriek in Sneek het want machinaal ging fabriceren. De bestellingen vlogen de deur uit, maar als de visserij slecht was waren de centen duur... *De mééste huishouwens hadden acht tot twaoluf keinder!* Ze kregen als de nood hoog was een daalder van de armen of van de kerk en konden dan weer een paar dagen eten... Het was vechten voor de boterham! Zo ontstonden er in en tussen families problemen, gedonder, praat me er niet van...

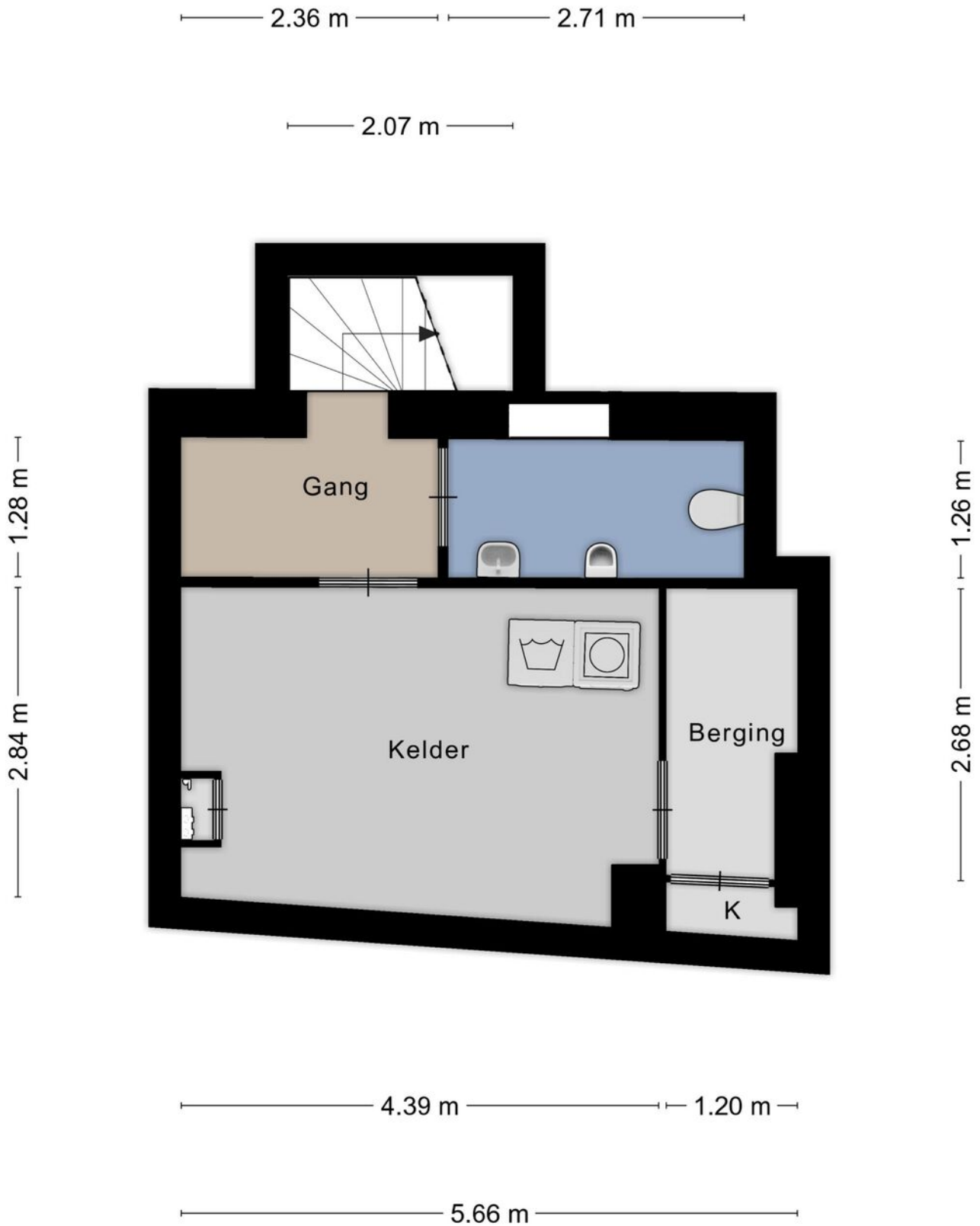
M'n vader handelde in vis. Als de week voorbij was kwamen de vissers van heinde en verre terug en leverden de vangst af aan de afslag. Het was een drukte van jewelste vrijdags, het zag zwart en bruin van de boten en de manden met vis stonden rijen dik... Daar stond Jan, m'n vader, twee keer per dag om acht en vier uur tegenover het café van Dirk Maas, hij keek en handelde...

Ik moest van vader eens naar een snoepwinkeltje in de Vissersdijk. Het vrouwke had een stuk kaars voor de kachel gezet om te laten zien dat-ie brandde, maar het was er steenkoud. Steenkoud! Dat menske had geen centen om kolen te kopen en die heb ik toen zelf maar besteld...

Natuurlijk waren er mensen die het beter hadden, da's een natuurlijk proces... De burgemeester en de dokter bijvoorbeeld. De ondernemers zoals Wijnbelt en Co, de compagnon was m'n vader, Jan van Straten. Jan Struik had een zaak in de Molenstraat waar later kruidenier Bas Baks ging werken. De vader van Sam Bax had een grossierderij op de Hoogstraat, een prachtig bedrijf met een groot magazijn. Er werkten wel dertig man! De spullen werden per schip geleverd en gingen met paard en kar naar de klanten. Piet van Krieken en Jan de Koter waren de stadskappers. Scheren... knippen... mauwen... *Ge zat daor veur oe plezier. Hed de trug van 25 gulden, zee ik tegen Piete.* Het ene verhaal was nog sterker dan het andere...

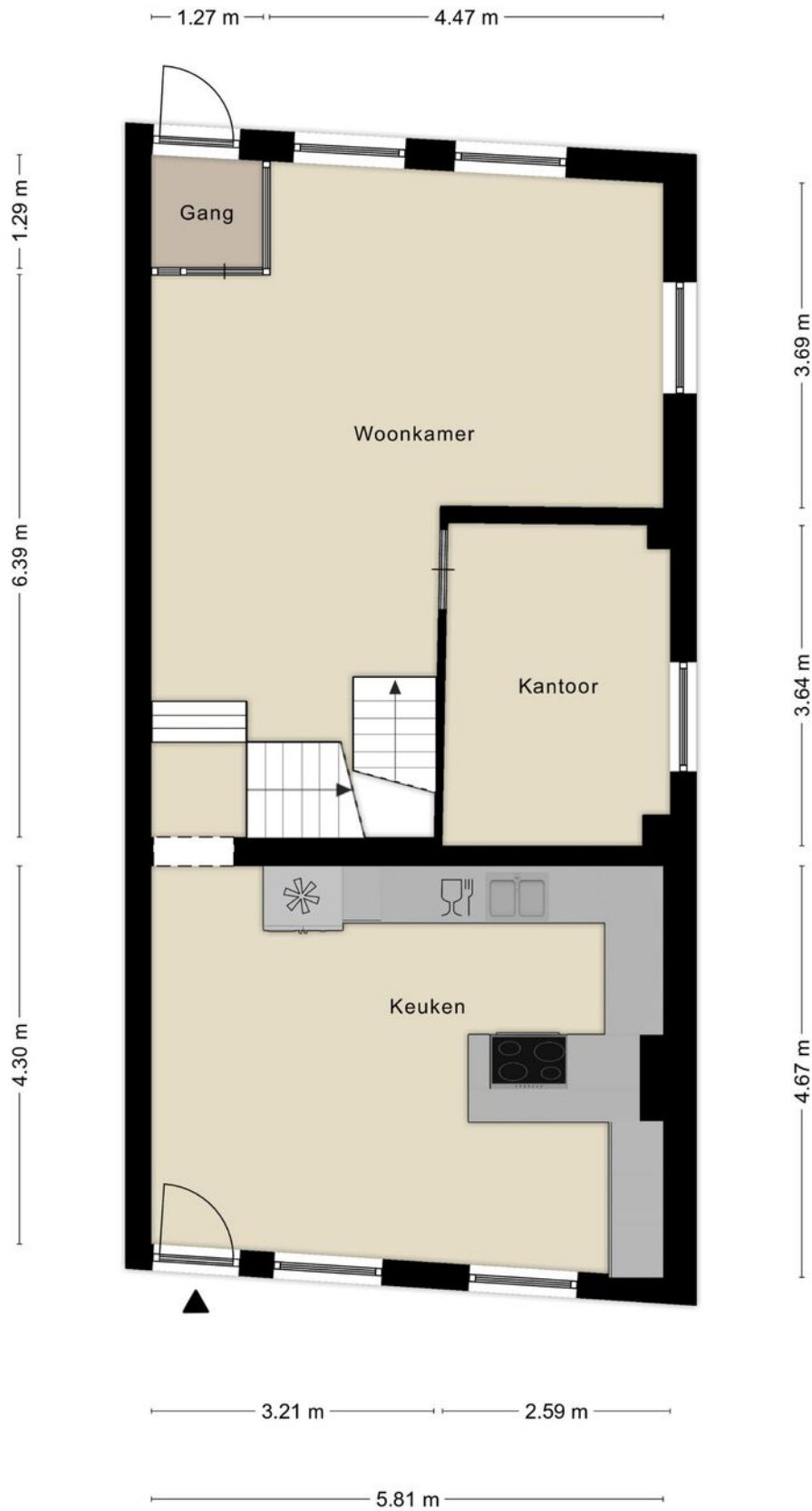


# Plattegrond Kelder



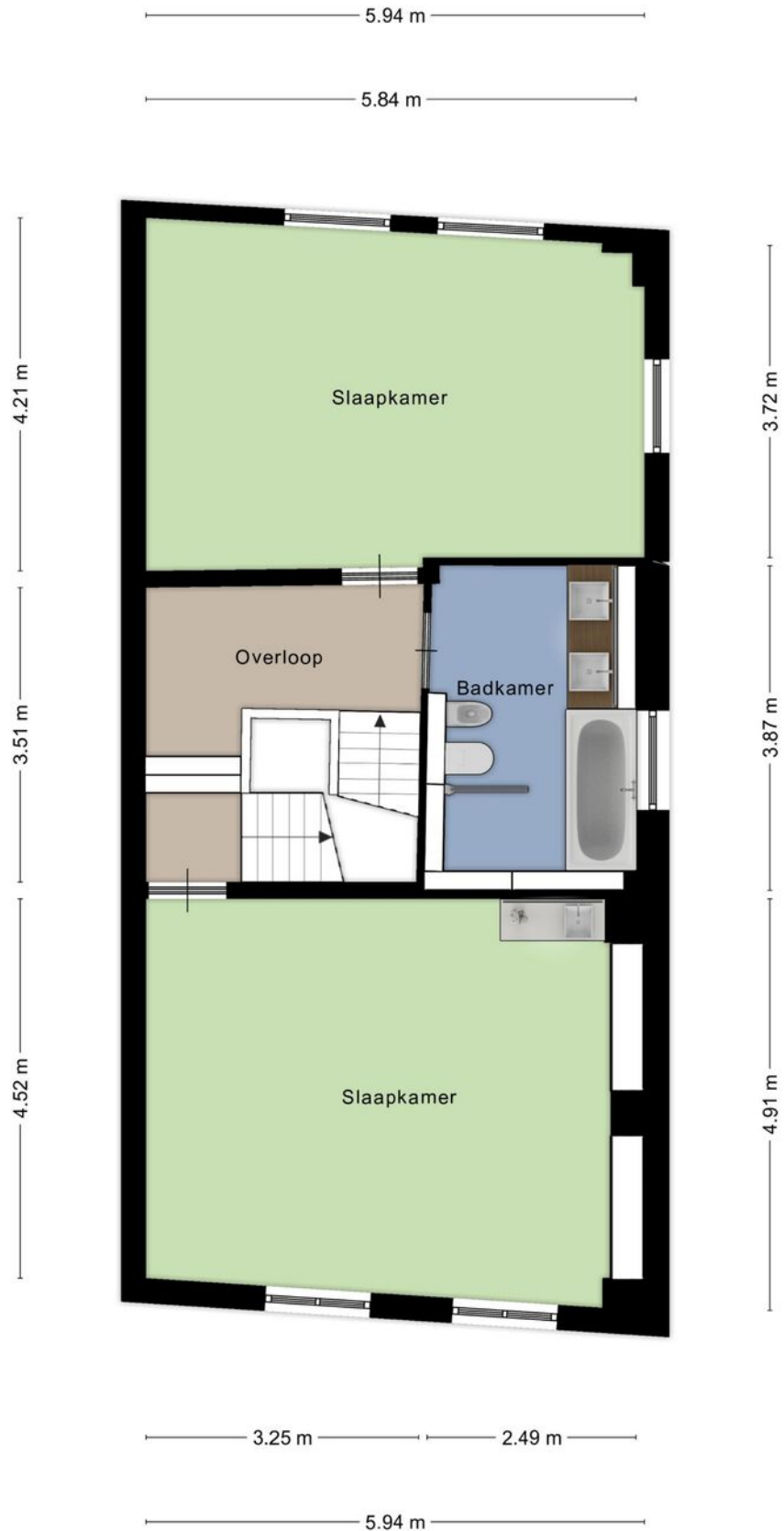


# Plattegrond BG



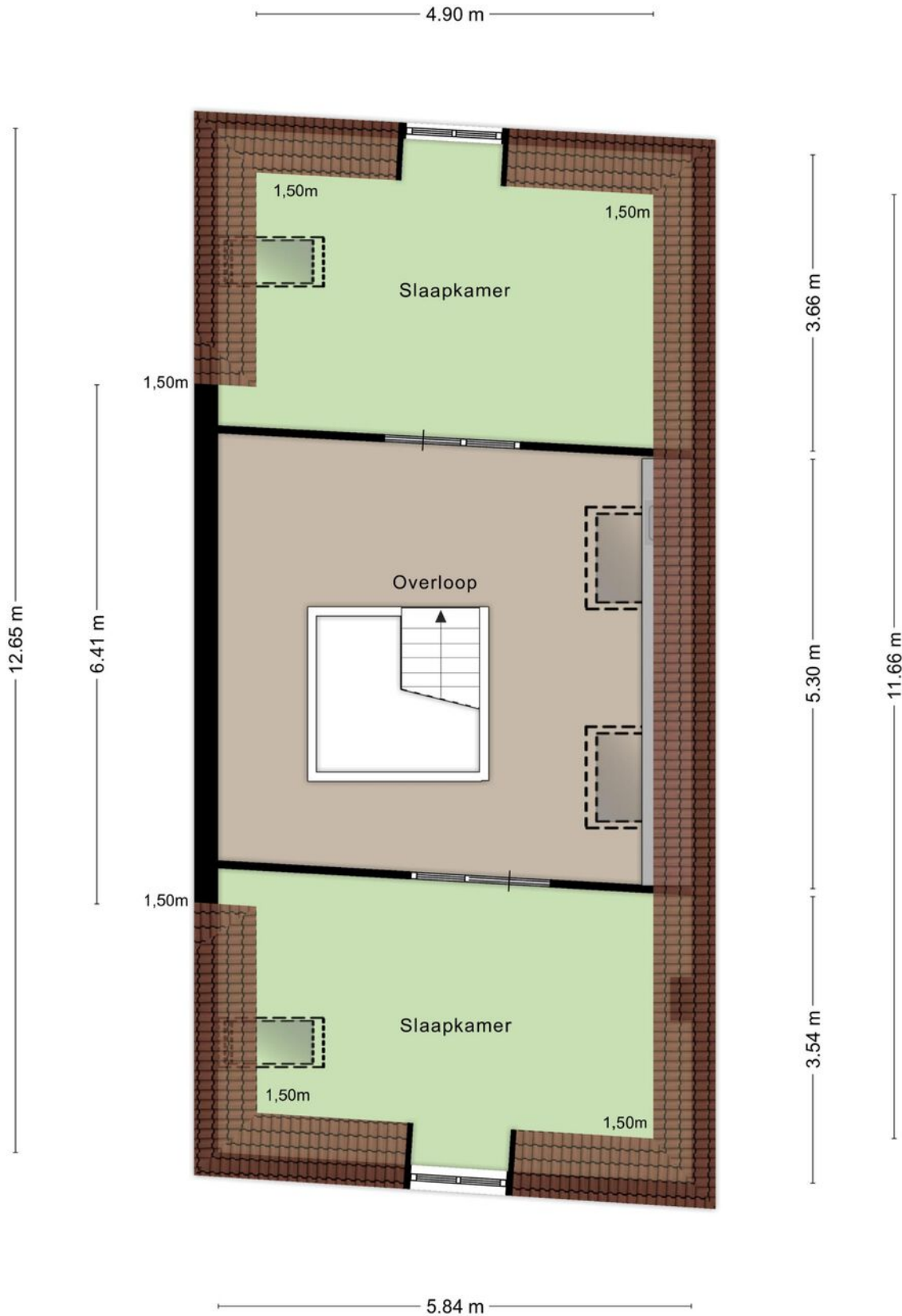


# Plattegrond 1e verd.



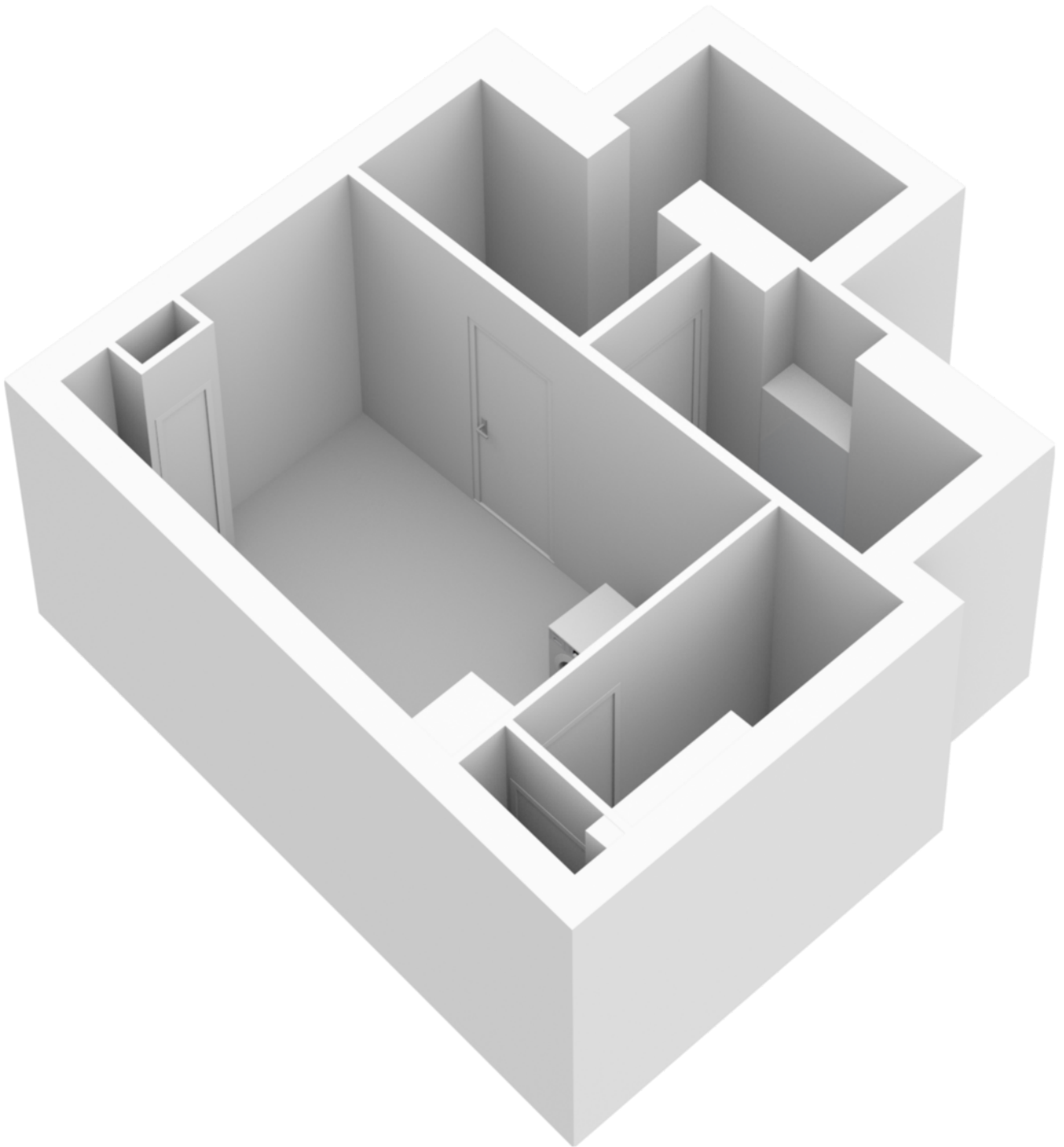


# Plattegrond 2e verd.



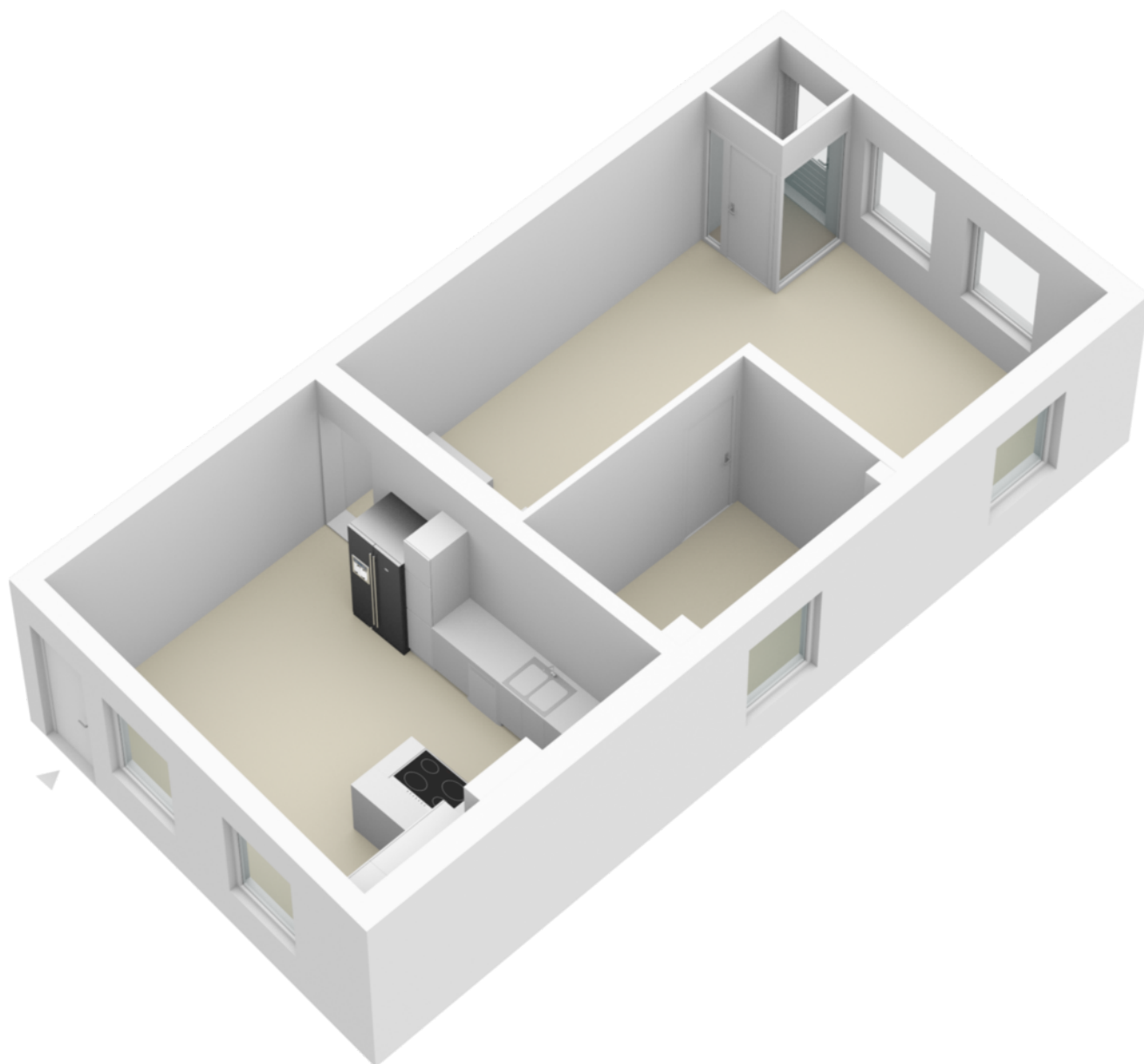


# Plattegrond kelder



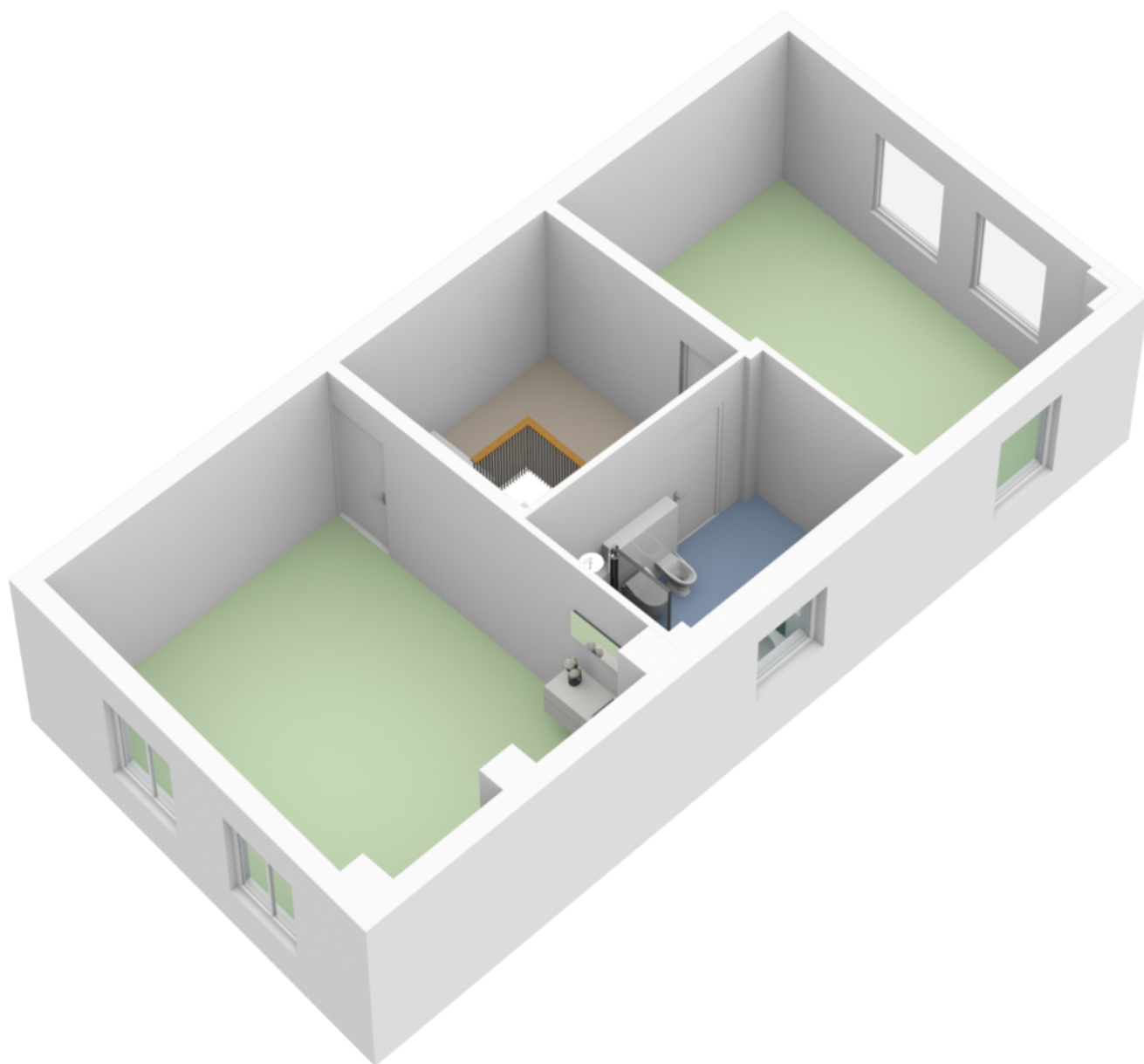


# Plattegrond BG



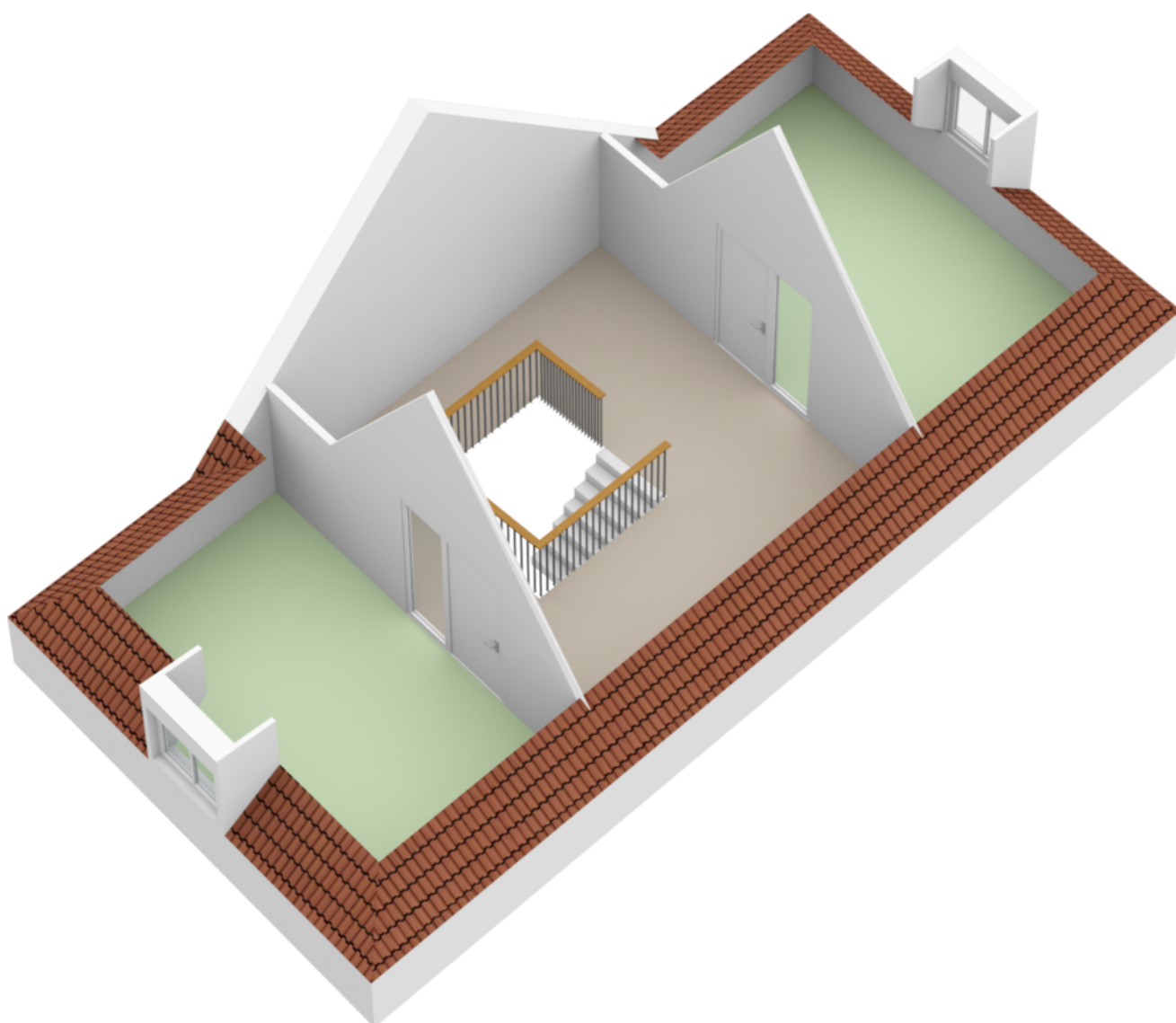


# Plattegrond 1e verd.





# Plattegrond 2e verd.






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

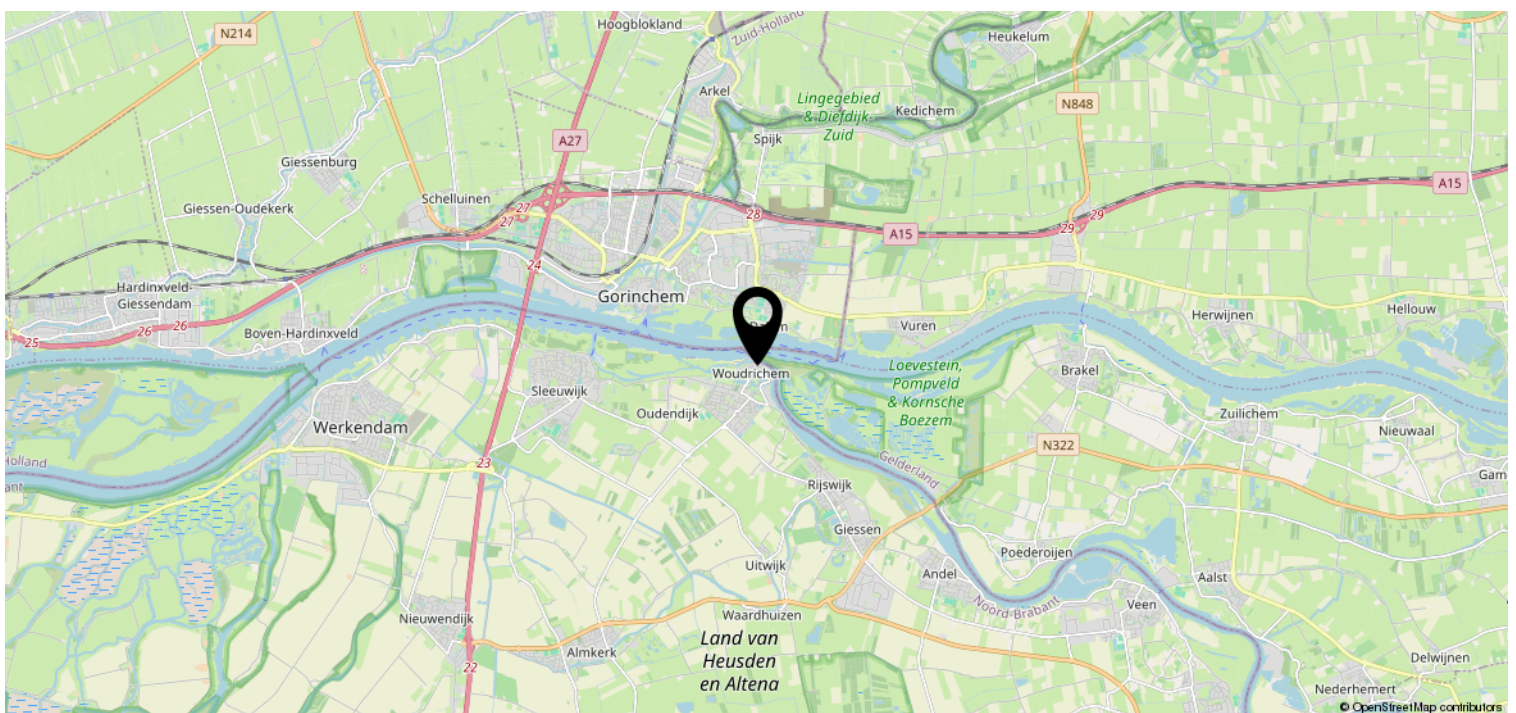
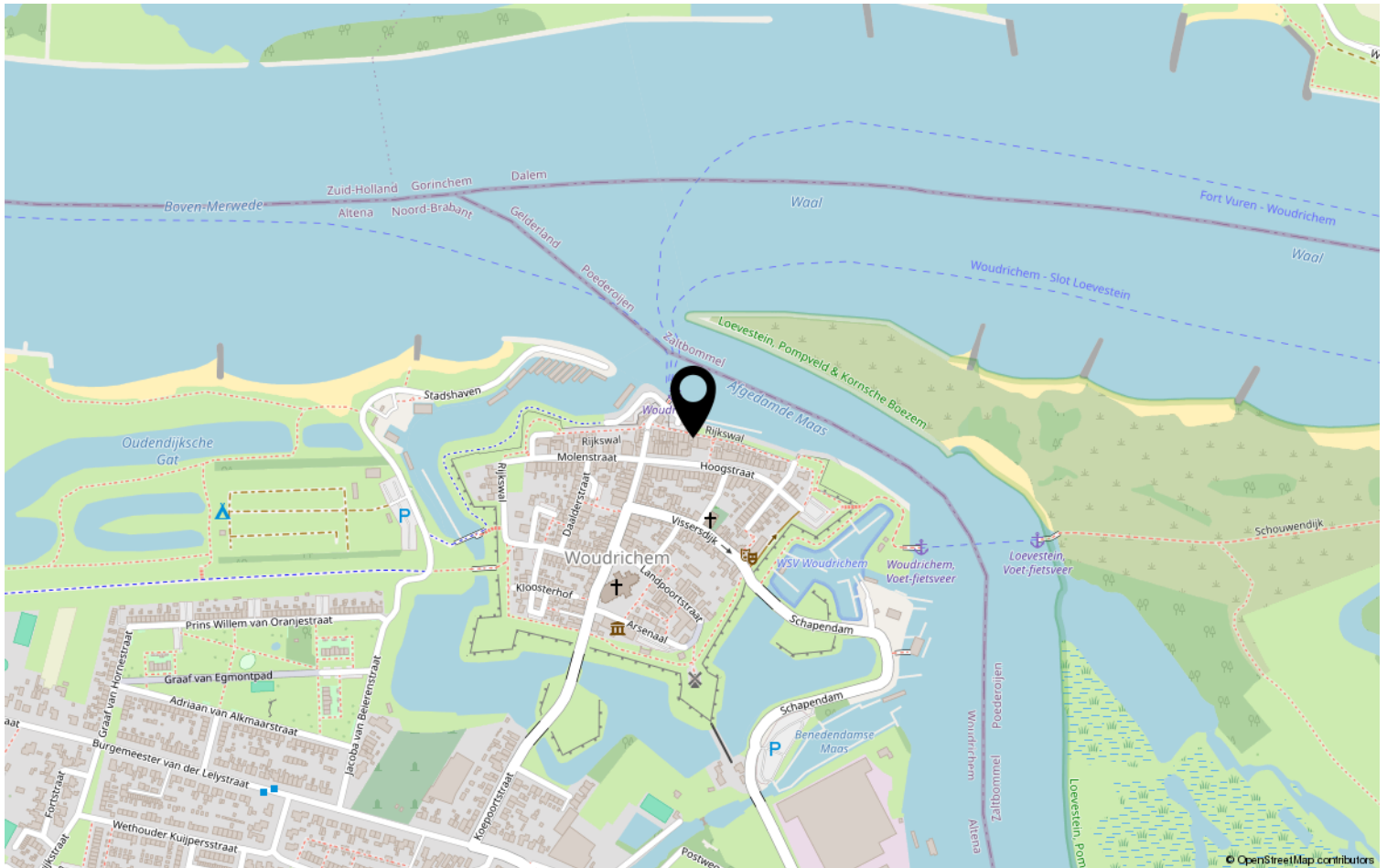
Uw referentie: Waterpoort Makelaars



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Woudrichem Sectie H Perceel 1508</p> <p>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.</p>	
---	--	---



# Locatie op de kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen				X
Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning	X			
Kokend waterkraan				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast			X	
Wasmachine			X	
Wasdroger			X	
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting			X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken			X	
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				



# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | [info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)