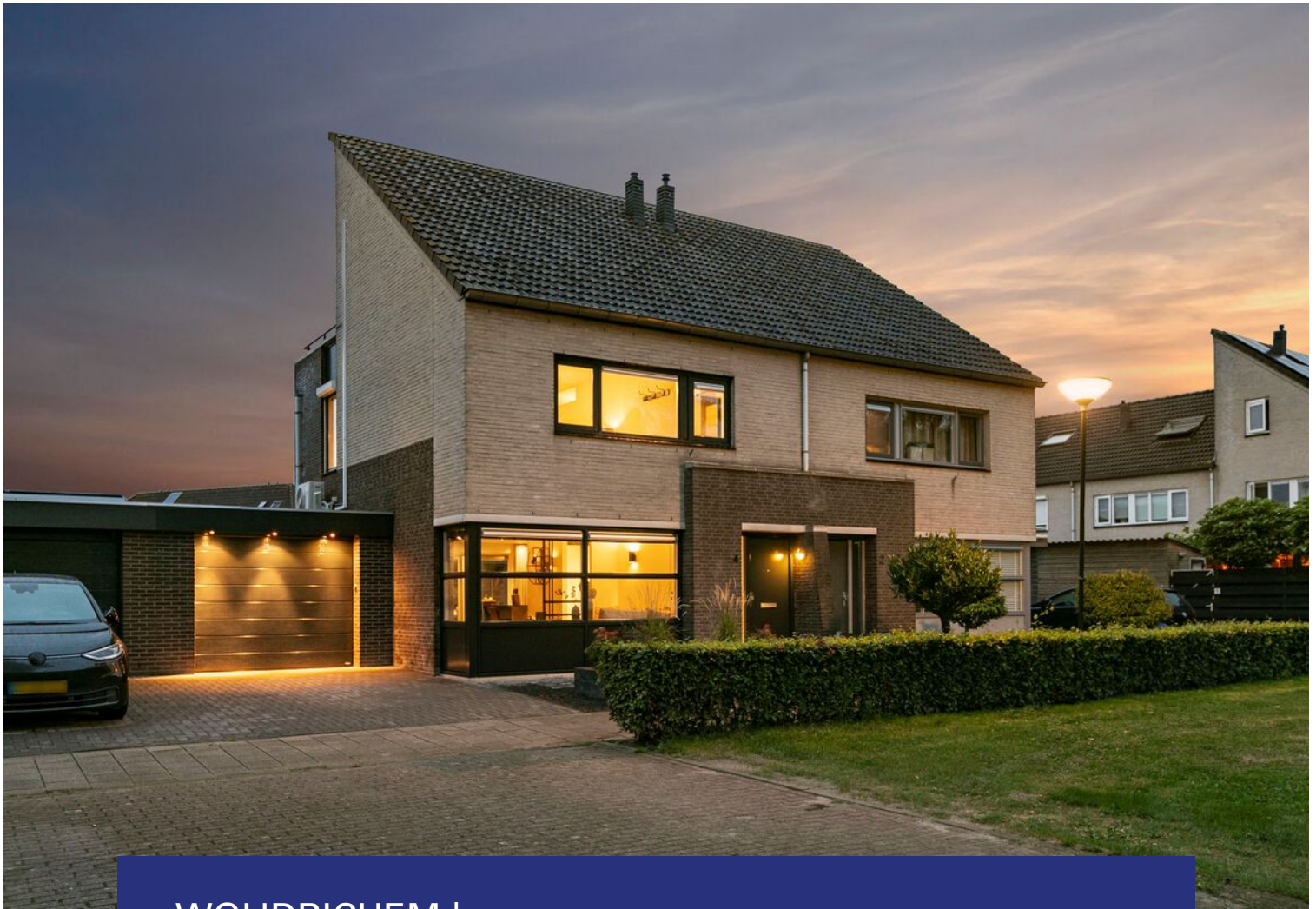


Te koop



WOUDRICHEM | Acacialaan 4

Vraagprijs € 565.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2000
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	545 m ³
Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	279 m ²
Overige inpanidige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	27 m ²
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd, dubbel glas
Energie label:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 565.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2000
Dakbedekking	Bitumen Keramisch
Type dak	Lessenaarsdak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	279 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	123 m ²
Inhoud	545 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	27 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
------	----------

Kenmerken & specificaties

Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft ventilatie	Ja



Omschrijving

Prachtige twee-onder-een-kap woning met vrij uitzicht in historisch Woudrichem

Bent u op zoek naar een instapklare en perfect afgewerkte royale woning met een schitterend vrij uitzicht? Dan is deze luxueuze twee-onder-een-kap woning precies wat u zoekt! Gelegen aan de Acacialaan 4 in het sfeervolle vestingstadje Woudrichem, biedt deze woning een perfecte combinatie van comfort, ruimte, gezelligheid en energiezuinigheid (energielabel A).

Ruimte en luxe in elke hoek

Met maar liefst 4 slaapkamers, een ruime garage, en een sfeervolle overkapping in de fraai aangelegde tuin, biedt deze, in 2021 compleet gerenoveerde, woning alles voor een comfortabel en stijlvol leven. De woning is tot in de puntjes afgewerkt, waardoor u meteen kunt genieten van een instapklare woning zonder zorgen.

Koken in stijl

De moderne keuken met een luxe kookeiland, voorzien van een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, biedt alle ruimte voor culinaire hoogstandjes. Met de extra grote eettafel in de ruime woonkamer wordt elk diner een feestje, zelfs voor grotere gezelschappen.

Heerlijk slapen en ontspannen

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, waaronder een walk-in closet, en een stijlvolle badkamer met een ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

De verrassende zolderverdieping biedt een royale vierde kamer met veel daglicht dankzij het glas aan de achterzijde. Deze kamer heeft bovendien toegang tot een prachtig dakterras en is ideaal voor een werkplek, sportruimte of extra slaapkamer. Tevens is hier de separate wasruimte gesitueerd.

Genieten van het buitenleven

De voor- en achtertuin zijn in 2023 opnieuw aangelegd en bieden groen zonder veel onderhoud. Aan de achterzijde kunt u het hele jaar door genieten onder de sfeervolle overkapping, compleet met een gezellige gaskachel. Deze is afsluitbaar middels glazen panelen. Achter de overkapping bevindt zich nog 15 m2 eigen grond. Deze is naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als moestuin. Parkeren en opladen kan eenvoudig op eigen terrein aan de voorzijde van het huis.

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.

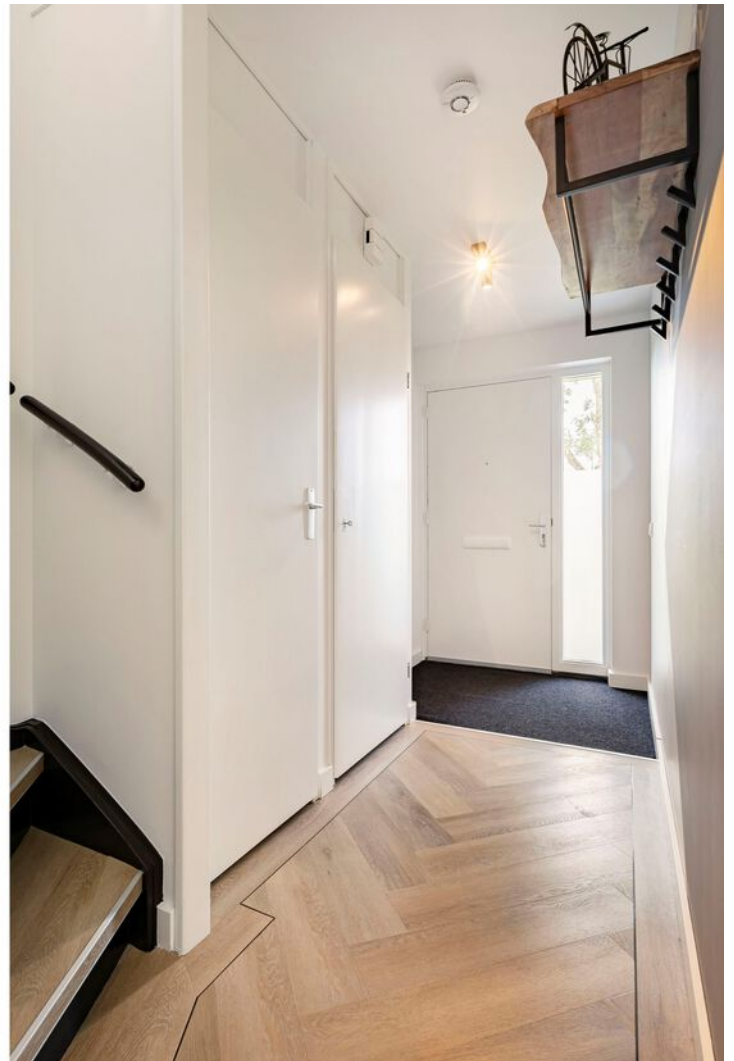
Gorinchem:

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.

Kenmerken van de woning:

- Moderne twee-onder-een-kap woning met prachtig uitzicht over de weilanden
- Woonoppervlakte: 123 m²
- Perceeloppervlakte: 279 m²
- Energielabel A met vloerverwarming op de begane grond en airco's in de woonkamer en zolder
- Luxe keuken met kookeiland en hoogwaardige apparatuur (o.a. Quooker en Bora inductie-kookplaat met geïntegreerde afzuiging)
- Prachtige badkamer voorzien van vloerverwarming
- Ruime garage
- Sfeervolle en afsluitbare overkapping
- Gelegen op toplocatie met vrij uitzicht en nabij de Maas en vesting van Woudrichem

Bent u enthousiast geworden? Laat deze kans niet aan u voorbijgaan en plan vandaag nog een bezichtiging. Ervaar zelf de luxe, ruimte en unieke sfeer van deze prachtige woning aan de Acacialaan 4 in Woudrichem. Dit is wonen op zijn best!



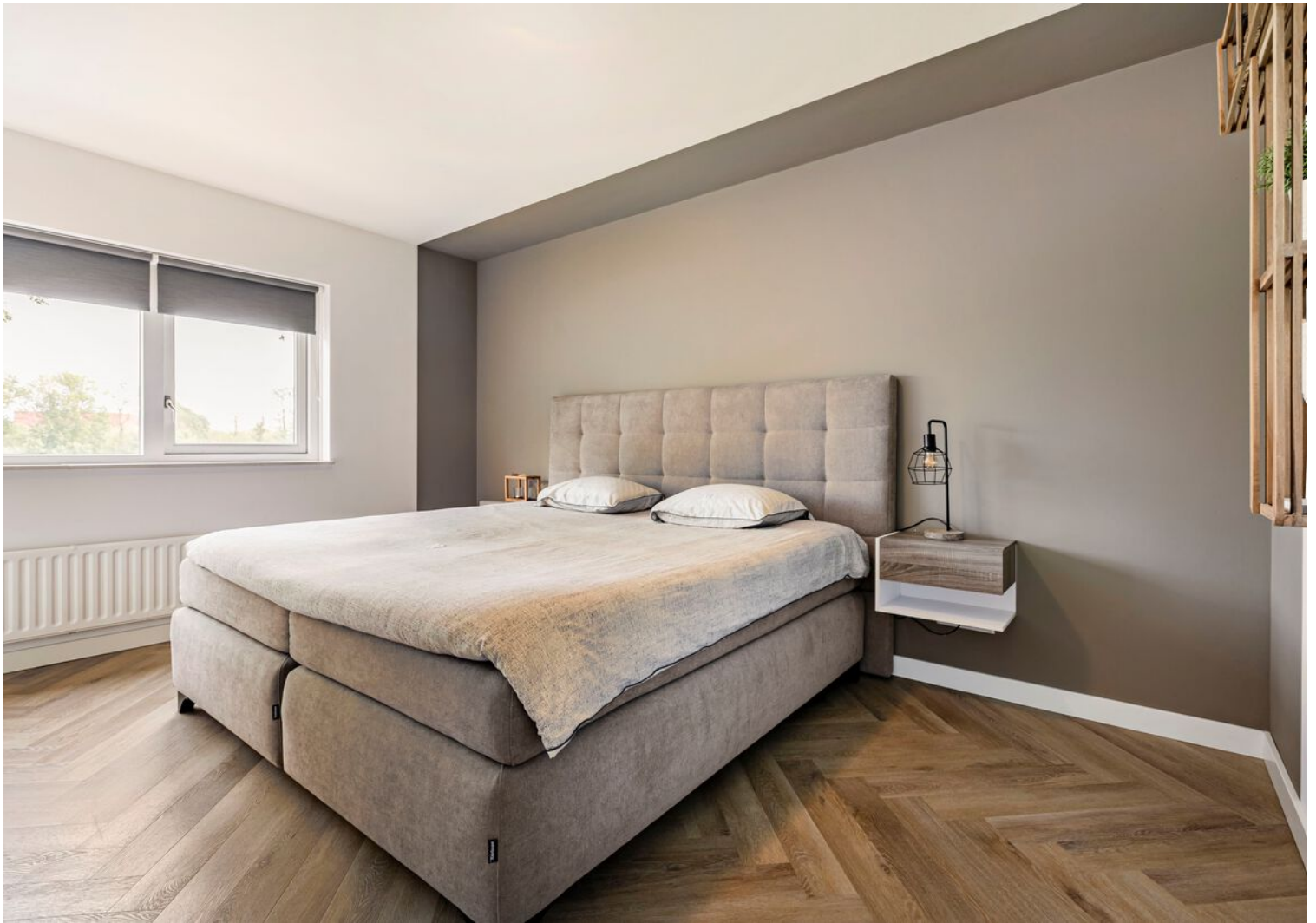




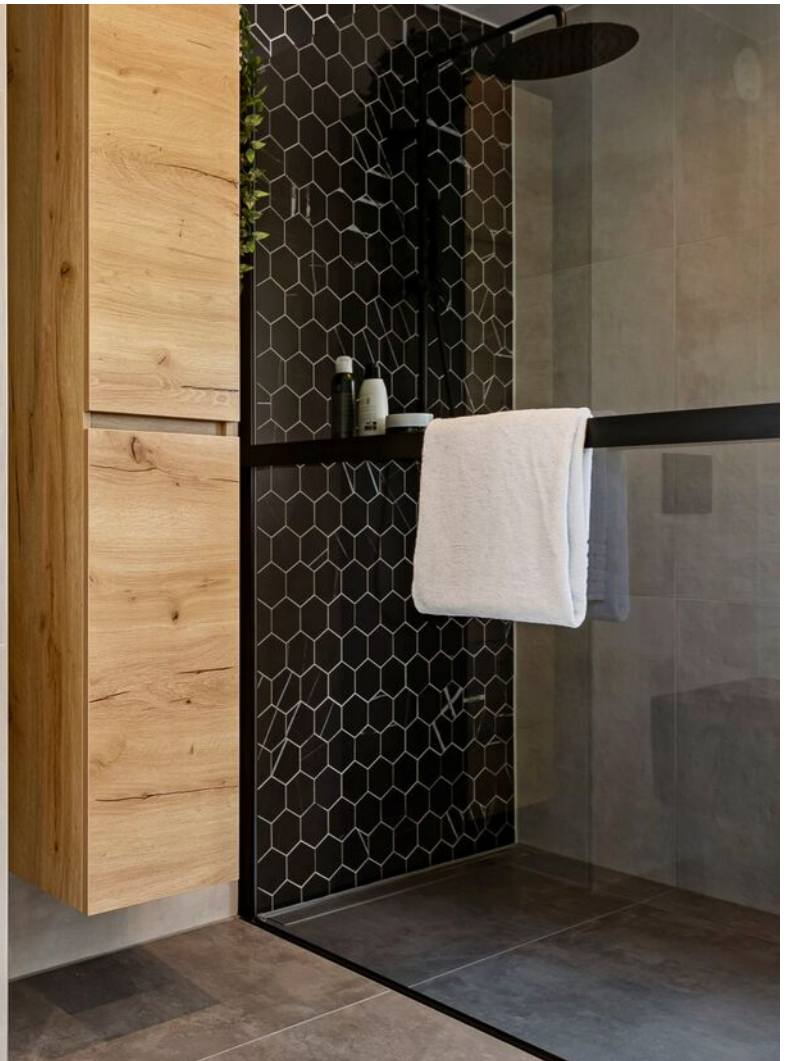


































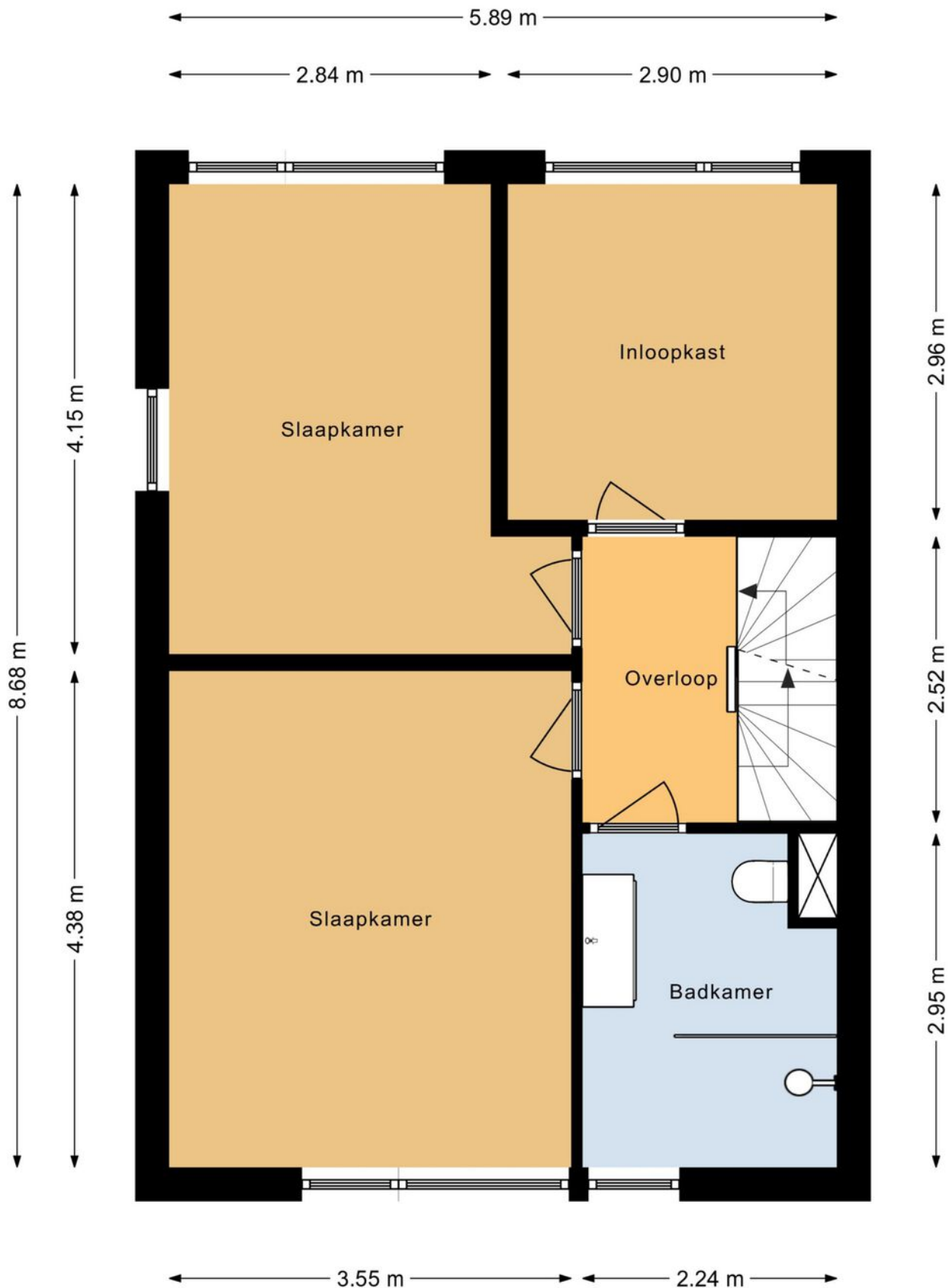




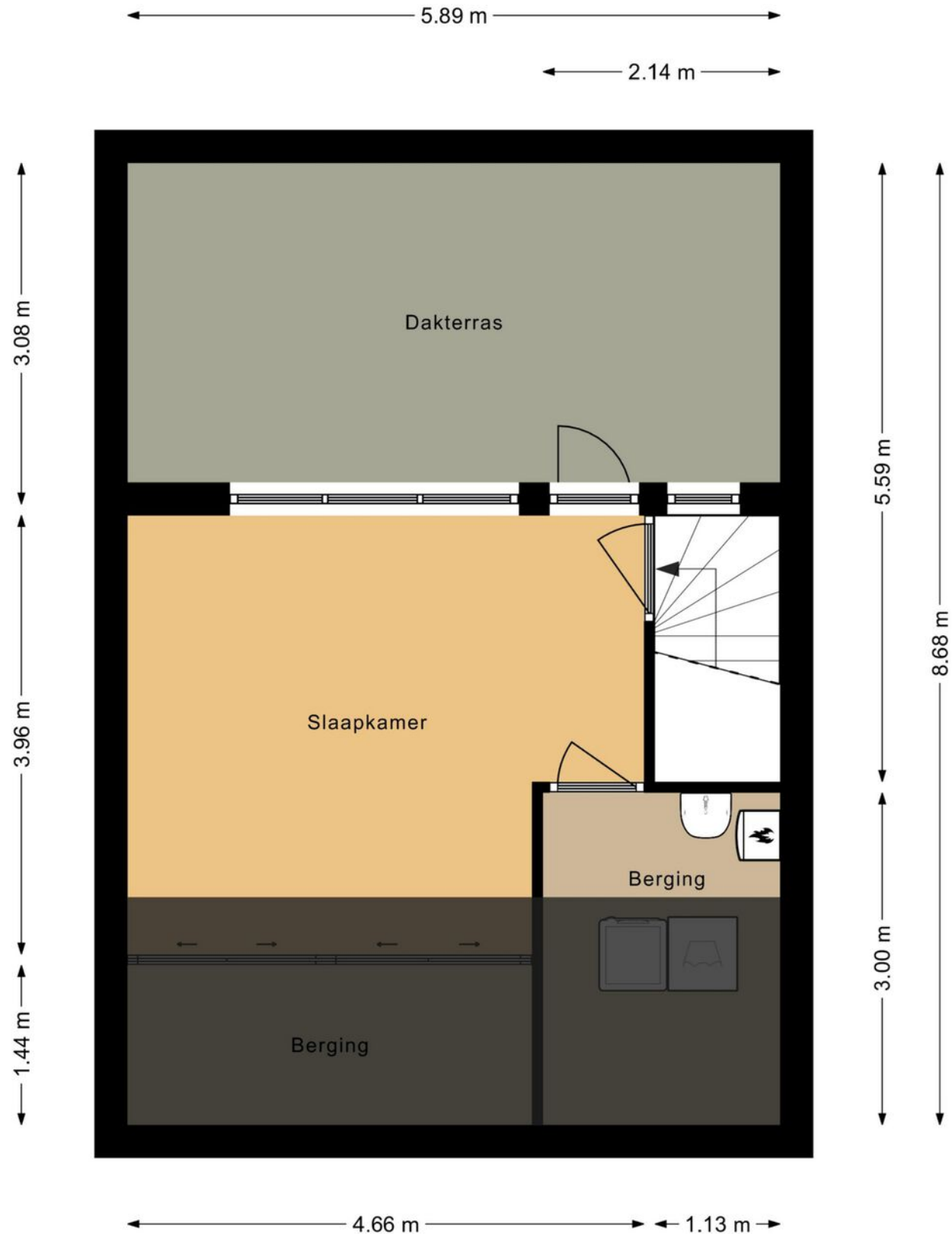
Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Acacialaan 4

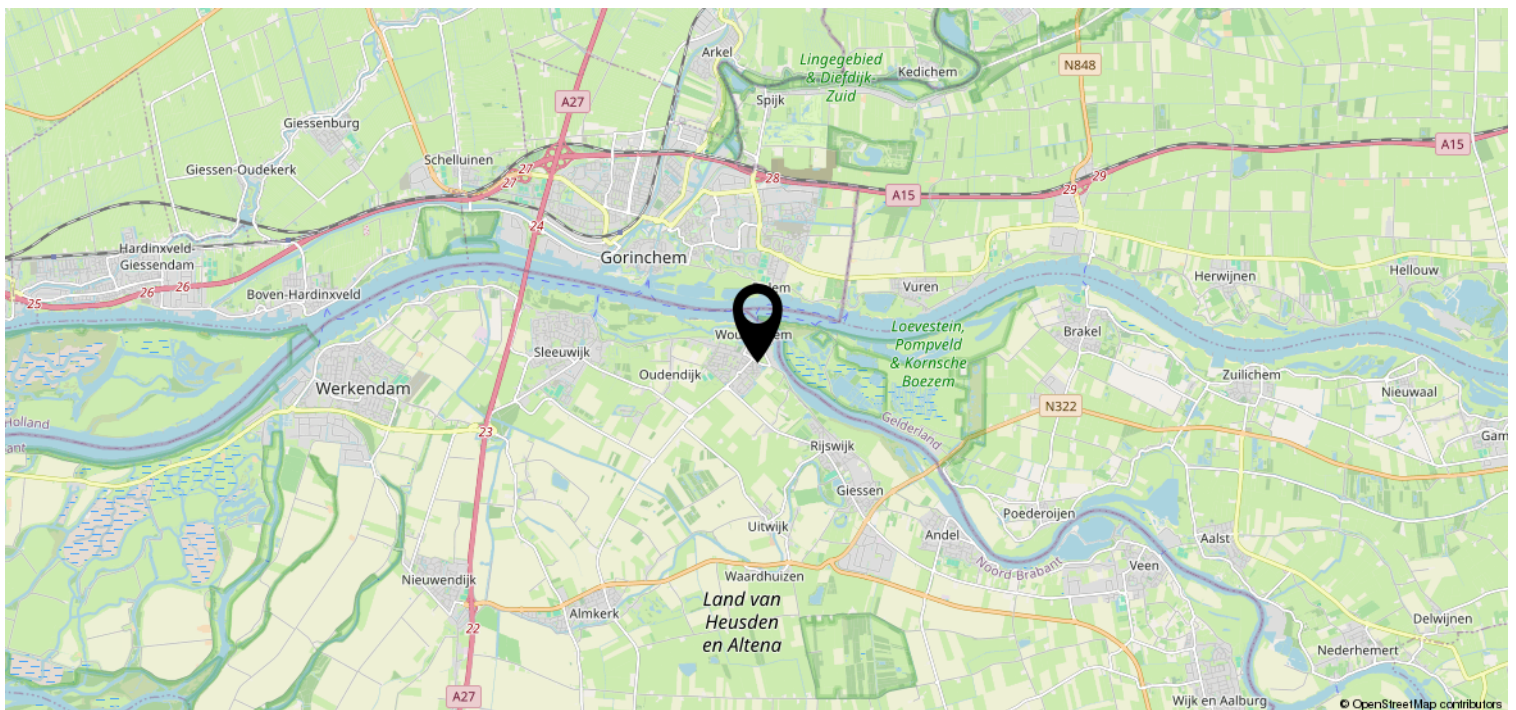
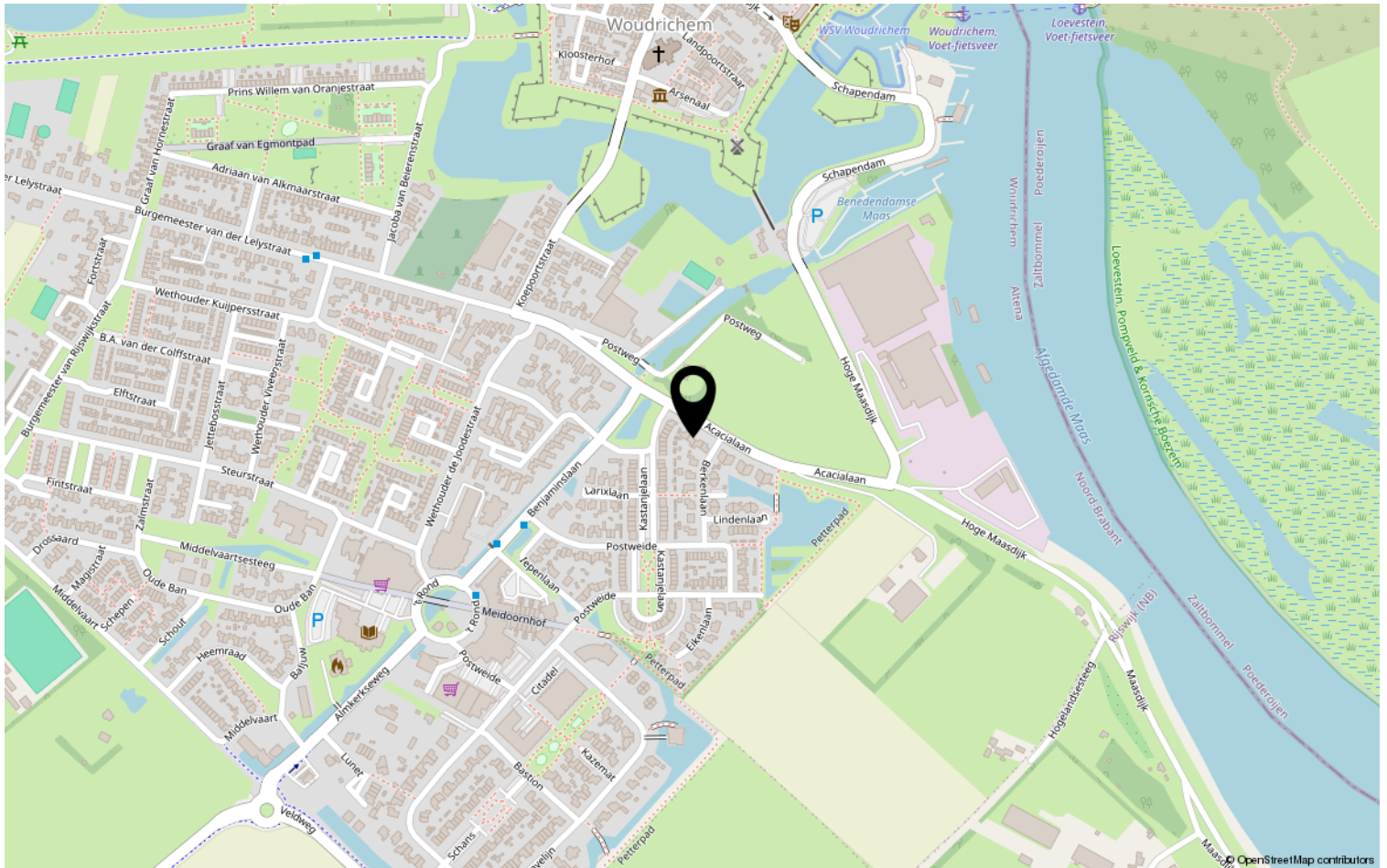


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woudrichem	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2737	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 september 2024
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning? Acacialaan 4, Woudrichem

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Gashaard	Kan worden overgenomen

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	0	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	2	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Gaat mee
Gordijnen	0	Gaat mee
Jaloezieën	0	Blijft achter
Rol gordijnen	1	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Kan worden overgenomen
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	Blijft achter

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
--------------	---------------

(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Koelkast Garage	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Kan worden overgenomen

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Blijft achter
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	Kan worden overgenomen
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kledingkast 1e etage	

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Gaat mee
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

Aanvullende opmerkingen:

Zaken ter overname kunnen met ons worden besproken.

Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl