



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Gemoderniseerde
villa aan het water

Werkendam
Akkerwinde 5

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Werkendam



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

31



Plattegronden





Werkendam Akkerwinde 5

Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.

Volledig gemoderniseerde villa

Aan het water op een woonerf waar rust met hoofdletters is geschreven ligt deze villa uit 1981. De tuin rondom met diverse terrassen en de vrije situering aan het einde van de brede singel in de wijk geeft het geheel een intieme uitstraling. Hoort u de vogels al zingen en de eenden kwaken als voorbodes van het voorjaar? De villa is in 2020 volledig verbouwd en vernieuwd en helemaal instapklaar met energielabel A. Daarbij geniet u van het comfort van zonnepanelen, airco en een warmtepomp en bent u helemaal klaar voor de toekomst. De vele ramen en de vide op de overloop zorgen voor een verrassend open karakter van het gehele interieur. In de royale living met openslaande deuren aan de zuidzijde en een schuifpui naar de tuin aan de noordzijde danst de charme van ieder seizoen als vanzelf naar binnen. De centrale open haard met Beton Ciré afwerking zorgt voor een knus accent. In de Siematic keuken kunt u lekker koken met zicht op de tuin. Met maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers op de verdieping en een grote bergzolder is er volop leefruimte voor het hele gezin.

Riante garage voor de klusser/hobbyist

Wonen aan een autoluw woonerf waar de kinderen lekker naar buiten kunnen. De riante garage is met een inlopdouche helemaal gericht op de intensieve klusser/hobbyist. De grote tuin met volop speelruimte heeft een oprit met parkeer ruimte voor drie auto's.

*Interieur met
een open karakter*

Voorzieningen om de hoek

Het Brabantse Werkendam is een groot en gemoedelijk dorp vlakbij de Biesbosch. Voorzieningen zoals de basisschool en de winkels liggen om de hoek.





Werkendam

Wirkenemunde werd voor het eerst vermeld in 1064. De naam Werkendam is waarschijnlijk afgeleid het riviertje De Werken dat mogelijk betrekking heeft op het vlechtwerk van wilgentenen voor de visserij. Tegenwoordig telt het dorp Werkendam, onderdeel van de gemeente Altena, ruim elfduizend inwoners. Werkendam is een bedrijvig dorp met havens en grote bedrijventerreinen die zich deels aan de oevers langs de Merwede bevinden. Je kunt zeggen dat de bevolking grotendeels van het water leeft. Vroeger, met onder andere griendwerkers in de Biesbosch, maar nu nog steeds met gerenommeerde bedrijven die zich richten op onder andere scheepsbouw, binnenvaart en weg- en waterbouw.

Aan de rand van de Biesbosch

Ten oosten van Werkendam ligt op ongeveer twee kilometer afstand de A27. Ten westen ligt de Biesbosch, een gebied dat de afgelopen jaren een ware metamorfose heeft ondergaan. De akkerbouw in de Biesbosch heeft binnen de plannen van Rijkswaterstaat een flinke stap terug moeten doen, waardoor meer ruimte beschikbaar kwam voor natuur en water (Ruimte voor de Rivier). Onveranderd is dat via de Kop van 't Land, met het veer, de oversteek kan worden gemaakt naar Dordrecht.

Van griendwerkers naar ondernemers in de binnenvaart

Natuurlijk is en blijft ook het Biesbosch Museum in de Noordwaard een bezoek meer dan waard.

Uitstekende voorzieningen

Wonen nabij Werkendam betekent dat u kunt beschikken over tal van voorzieningen. Om te beginnen een uitstekend aanbod aan winkels en horecavoorzieningen. Daarnaast een breed aanbod aan basisscholen, kerken en verenigingen. Voetbalvereniging Kozakken Boys maakt al jaren furore in het amateurvoetbal. Eveneens dichtbij, in Sleeuwijk en Gorinchem, kunnen kinderen de middelbare scholen bezoeken. Prettig zijn de snelle noord-zuid (A27) en oost-west (A15) verbindingen vanuit Werkendam en het ov-station aan de Tol, waardoor u snel en makkelijk reist naar diverse grote steden in en buiten de Randstad.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Villa
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1981
Ligging	In woonerf in Werkendam
Bereikbaarheid	Werkendam ligt centraal in de buurt van de A27 en A15. Gorinchem is in 15 minuten bereikbaar, Den Bosch in drie kwartier, Breda en Dordrecht in een half uur.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	242 m ²
- overige inpandige ruimte	45 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
- externe bergruimte	7 m ²

Inhoud	1.035 m ³
Perceeloppervlakte	1.287 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2

Unique buying reasons (UBR):	• Volledig verbouwd en vernieuwd in 2020, instapklaar; • Gelegen in een autoluw woonerf; • Tuin rondom aan brede singel, met diverse terrassen; • Dicht bij winkels en voorzieningen.
------------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, werkkamer, woonkamer, keuken, bijkeuken en garage/berging.
Eerste verdieping	Overloop, master bedroom annex badkamer, drie slaapkamers en badkamer.
Zolder	Bergzolder.
Tuin	Tuin rondom met oprit, tuinberging, tuinkas, terrassen, gazon en borders.



Indeling

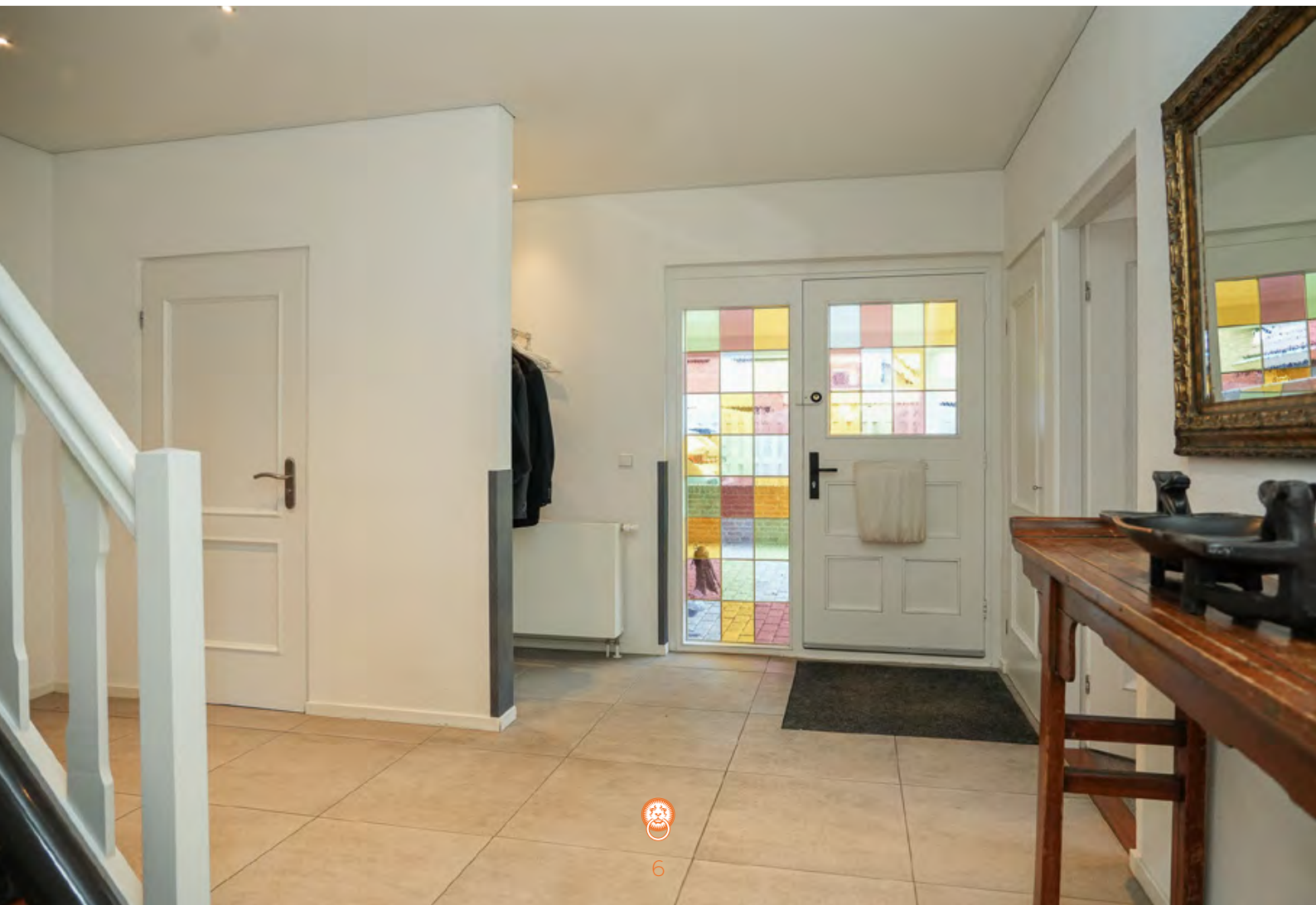
Begane grond

Hal

Lichte entree met garderobe. De open trapopgang accentueert de ruime opzet van de hal waar zich ook de meterkast bevindt.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Werkkamer

Het kantoor, voorzien van airconditioning, is direct naast de entree gesitueerd. Een fijne werkruimte waar van twee kanten het daglicht binnenvalt.





Woonkamer

Royale living met veel lichtinval. De openslaande deuren naar de tuin aan de zuidzijde en de schuifpui naar de tuin aan de noordzijde brengen het buitenleven naar binnen. De eikenhouten vloerdelen en de centrale open haard met Beton Ciré afwerking zorgen voor een warme sfeer. De woonkamer is voorzien van airconditioning en de binnenunit van de luchtwarmtepomp bevindt zich hier. Deze unit verwarmt met gemak de hele ruimte.













Keuken

Koken met zicht op de tuin. De U-vormige opstelling (Siematic) is uitgerust met composiet werkblad, oven, combi-oven (Siemens), koelvriescombinatie, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap en spoelbak.





Bijkeuken

Praktische bijkeuken, grenzend aan de keuken met witgoedaansluitingen en een buitendeur.

Garage/berging

Een elektrische overheaddeur geeft toegang tot de riante garage met vaste kasten en een inloopdouche voor de intensieve klusser/hobbyist. Er is volop ruimte voor zowel een auto als het opbergen van spullen.





Eerste verdieping

Overloop

Met vide, vaste kasten en een buitendeur naar het platte dak.

Vier slaapkamers

Aan de voorzijde is een kleine slaapkamer, te gebruiken als kinder- of studeerkamer of bergruimte. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers die voorzien zijn van airconditioning en bergruimte. De masterbedroom is een riante slaapkamer annex badkamer met airconditioning en een kastenwand.

Twee badkamers

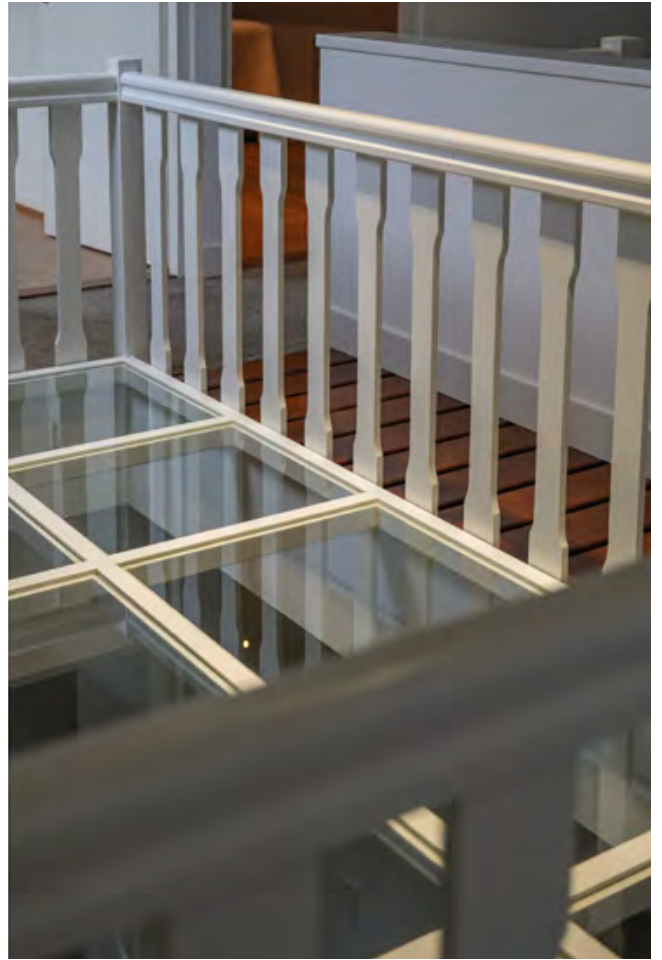
De badkamer van de masterbedroom heeft een ligbad, inloofdouche en wastafelmeubel. De algemene badkamer is uitgerust met een inloofdouche, wastafelmeubel en wandcloset.

Tweede verdieping

Zolder

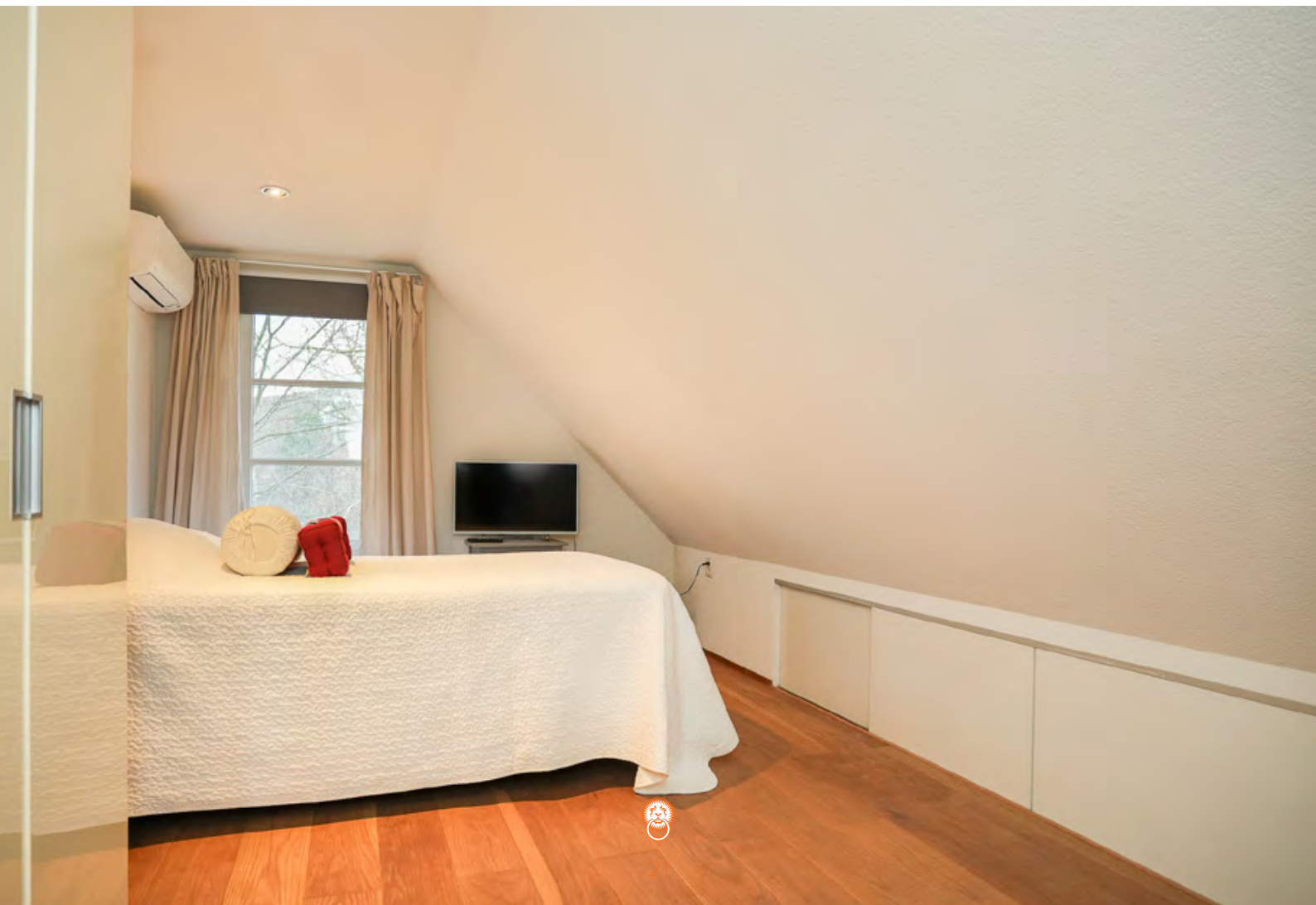
De T-vormige bergzolder is toegankelijk middels een vlizotrap.













Buiten

Oprit

De oprit biedt parkeerruimte voor drie auto's en heeft een aansluiting voor een laadpaal. Onder de carport bevindt zich de toegang naar de technische ruimte met elektra, cv, en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin

De tuin rondom heeft door zijn ligging aan het water een intiem karakter. Het gazon en de diverse borders zorgen voor een speels accent.

Terrassen

Er zijn diverse terrassen. Het terras op het zuiden is uitgerust met een zonnedoek. Het terras aan het water heeft een vernieuwde beschoeiing.

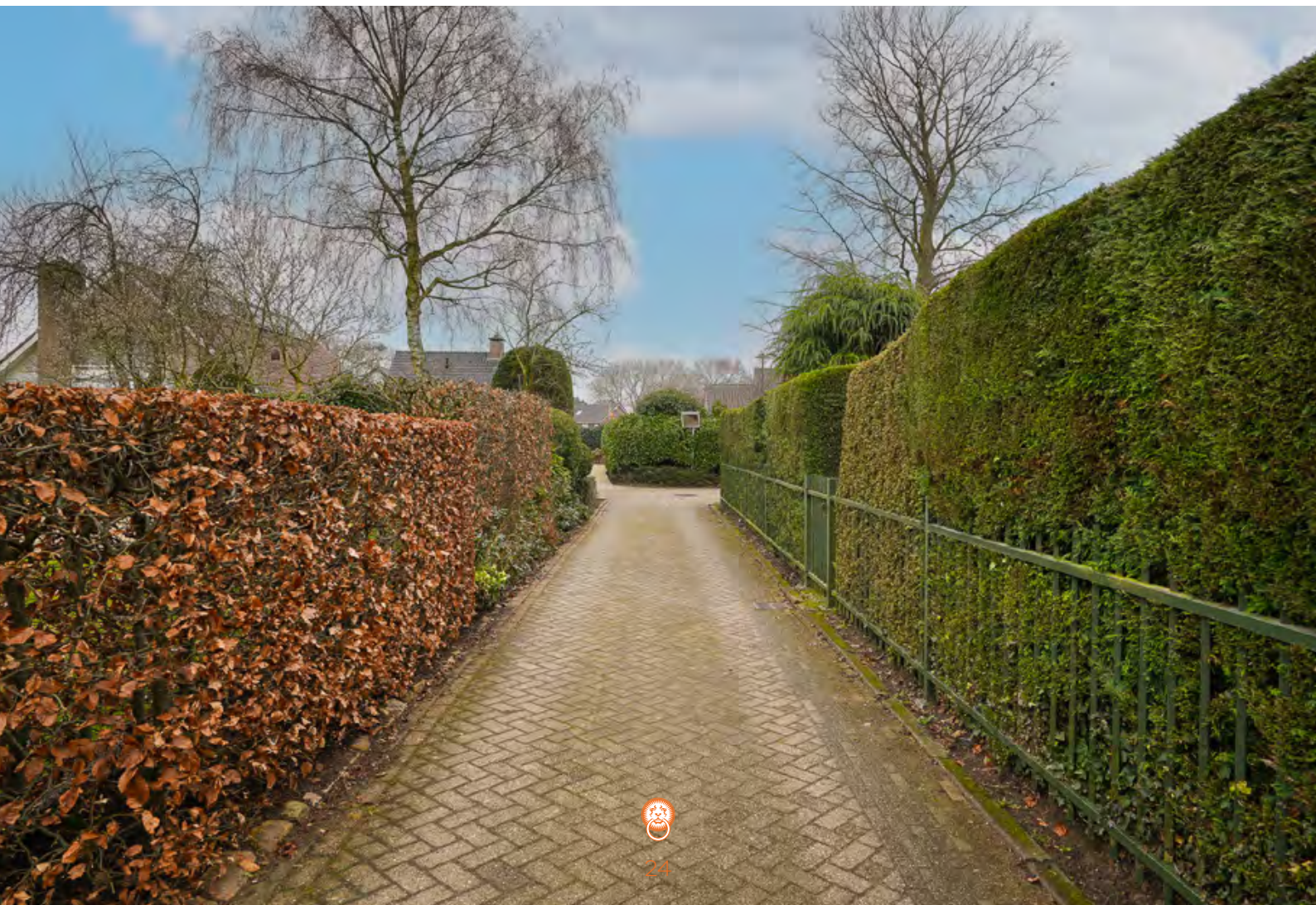
Tuinkas

Proeft en ruikt u al de verse groenten die u straks uit uw eigen kas kunt eten?

Tuinhuis

Achthoekig tuinhuis met een nokhoogte van 2,68 meter en openslaande deuren.

















50

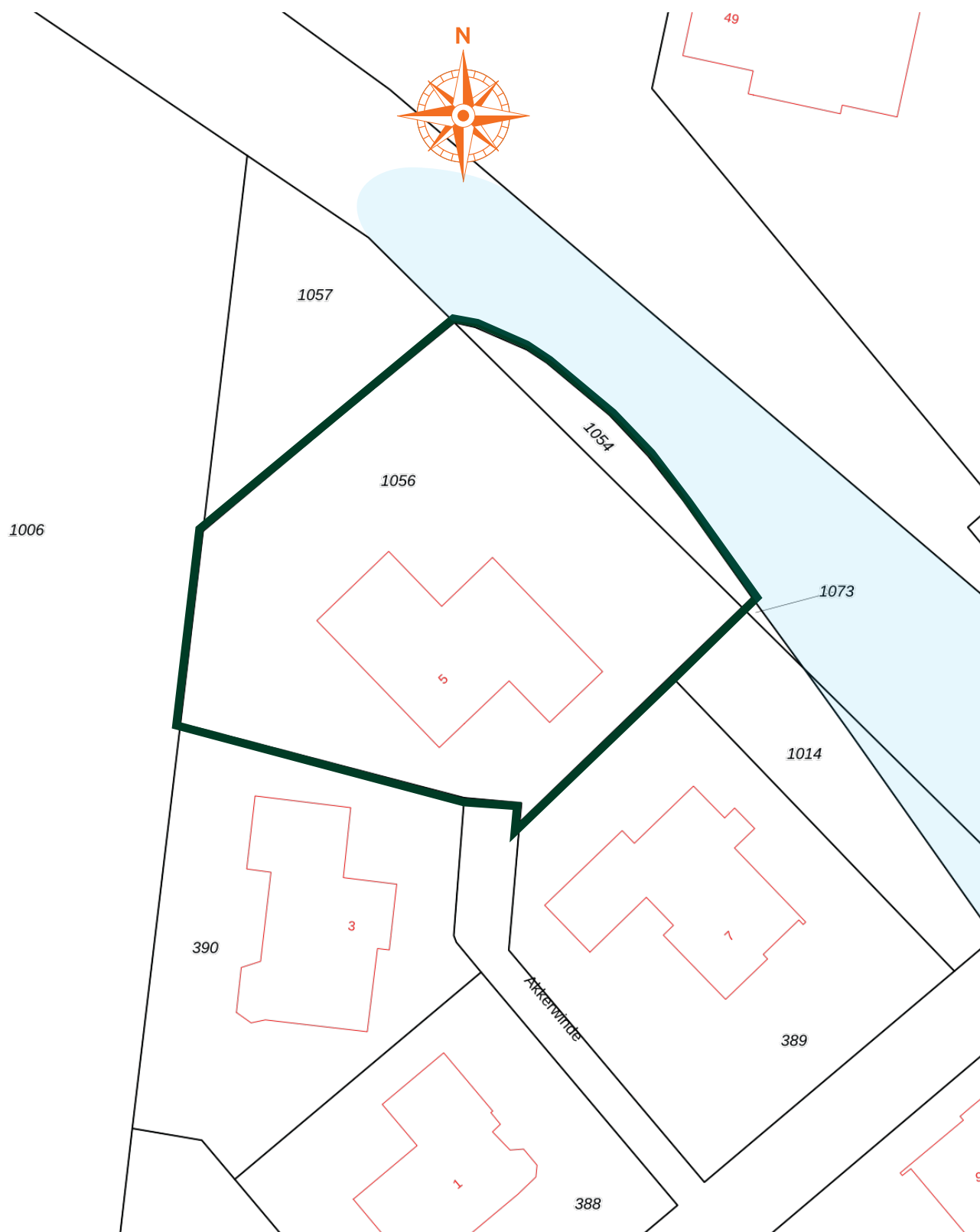
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een T-vormige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis heeft een palenfundering.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdieping zijn van beton, de zoldervloer is van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in een gemetselde spouwmuurconstructie.
Kap	Het samengestelde dak is gedekt met keramische pannen en voorzien van houten bakgoten bekleedt met zink.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing (2020), voorzien van natuurstenen vensterbanken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit Topline Aqua Power, 2011). De woonkamer is eveneens te verwarmen middels een luchtwarmtepomp (buiten- en binnenunit). Tevens zijn er 26 zonnepanelen geplaatst, is er airconditioning aanwezig en beschikt het huis over een camerasysteem.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1981 gebouwd en in 2020 vernieuwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een uitstekende bouwkundige staat en uitstekende staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie P, nummer 1056, groot 1.194 m², nummer 1054, groot 93 m² (gezaamenlijk groot 1.287 m²).



Plattegronden

Begane grond



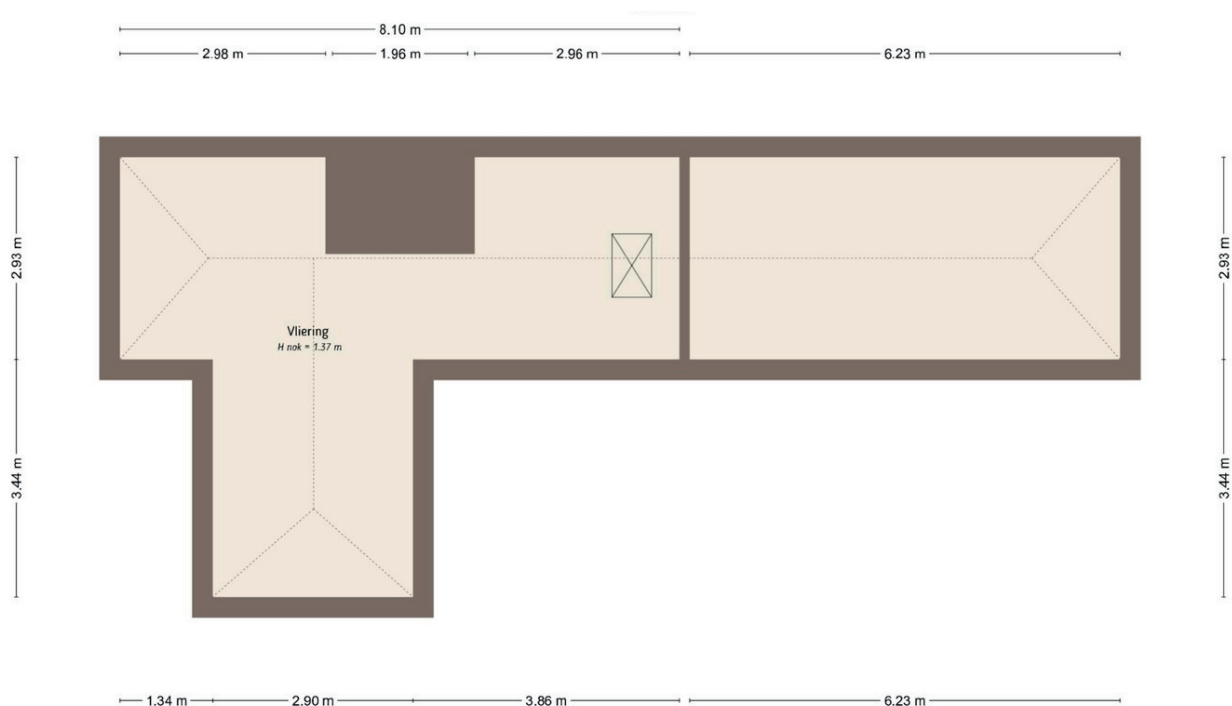
Plattegronden

Eerste verdieping



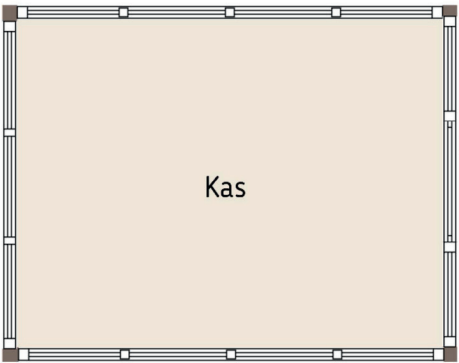
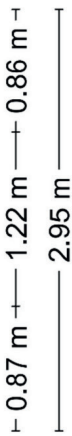
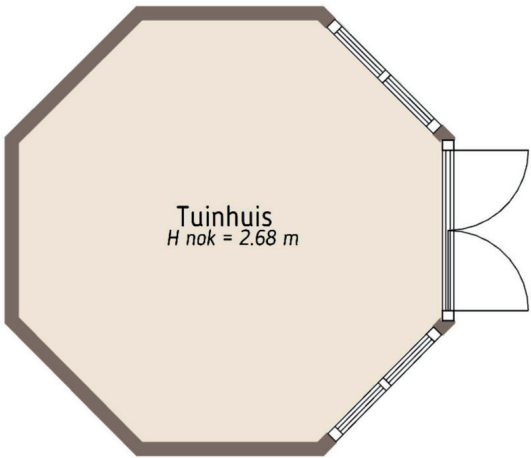
Plattegronden

Vliering



Plattegronden

Tuinhuis en kas



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, tel. 0183 51 61 00, e-mail info@gemeentealtena.nl, www.gemeentealtena.nl.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01