



Koepoortstraat 33, Woudrichem



Wonen in Woudrichem

Woudrichem is gelegen in het Land van Heusden en Altena. Dit is een fusiegemeente met de voormalige gemeenten Aalburg en Werkendam. Het Brabantse dorp ligt aan de Merwede en telt ca. 4700 inwoners.

De oude vestingstad ligt op de plaats waar de Afgedamde Maas samenvloeit met de Waal en samen verder gaan als de Merwede. Dit zorgt voor een uniek stukje natuur rondom de stad. De historische stadskern is vandaag de dag helemaal gerestaureerd en verkeert in een uitmuntende staat. Het middelpunt van de historische kern wordt gevormd door de Sint-Martinuskerk. Tegenover de kerk ligt het visserijmuseum van Woudrichem. Andere bezienswaardigheden in het stadje zijn de Gevangenpoort, de stellingsmolen Nooit Gedacht, de historische jachthaven, de vestingwerken en het Oude Raadhuis. Vanuit Woudrichem is het tevens mogelijk om via een voetveer een bezoek te brengen aan Slot Loevestein.

Woudrichem beschikt naast gezellige winkeltjes in de vesting over een uitgebreid winkelcentrum met een divers winkelaanbod. Je kunt er vrijwel alles krijgen wat je dagelijks nodig hebt. Woudrichem beschikt verder over 2 basisscholen en er bevinden zich meer dan voldoende middelbare scholen in de nabije omgeving. Woudrichem beschikt daarnaast over diverse sportclubs waaronder een voetbalvereniging, een tennisclub en een roeivereniging.

Woudrichem kent een centrale ligging, de A27 is eenvoudig bereikbaar. Door deze goede verbinding bereik je ook snel grotere steden zoals Oosterhout, Breda, Gorinchem, Utrecht en 's-Hertogenbosch.

Algemeen

Bouwjaar	ca. 1934
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 78 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. -
Externe bergruimte	ca. 22 m²
Perceeloppervlakte	ca. 368 m²
Inhoud	ca. 277 m³
Kadastrale gemeente	Woudrichem
Sectie	H
Nummer	3267
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Riante achtertuin
- Garage met wasruimte
- Vloerverwarming en airco
- Moderne badkamer
- Parkeermogelijkheden op eigen terrein
- Prachtig gelegen nabij de oude vesting Woudrichem

Woning

Op zoek naar een sfeervolle woning nabij de historische vestingstad? Deze twee-onder-een-kapwoning, gelegen op loopafstand van het schilderachtige hart van Woudrichem, biedt potentie voor een nieuwe toekomst. Met een royale, diepe tuin en een garage, is dit de perfecte plek om thuis te komen. Geniet van de rust en ruimte, terwijl je alle voorzieningen en de levendige sfeer van de vesting binnen handbereik hebt. Dit is wonen met karakter!





Omschrijving

Entree/hal

Via een betegeld pad bereik je de entree van de woning. De hal is voorzien van houten vloerdelen en biedt toegang tot de badkamer, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de knusse woonkamer, afgewerkt met vloertegels én voorzien van vloerverwarming. Een fijne plek om te ontspannen en te genieten van gezellige avonden. De grote raampartijen laten volop daglicht binnen, waardoor de ruimte licht en aangenaam aanvoelt. Via een open verbinding loop je zo door naar de keuken en eetkamer, wat zorgt voor een ruimtelijk geheel. Daarnaast biedt de woonkamer de mogelijkheid om een houtkachel aan te sluiten op de cv-installatie.

Keuken

Vanuit de woonkamer stap je de sfeervolle keuken binnen, gelegen aan de achterzijde van de woning. De keuken is praktisch ingedeeld in een U-opstelling en voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een koelkast. Dankzij de open verbinding met de eetkamer blijf je tijdens het koken gezellig in contact met je gezelschap.

Eetkamer

Grenzend aan de keuken bevindt zich de eetkamer. Deze ruimte heeft dezelfde afwerking als de woonkamer en biedt alle mogelijkheden voor lange, sfeervolle diners en borrels met familie en vrienden. Een plek waar je samenkomt en daarnaast geniet van het zicht in de achtertuin. Via de openslaande deuren is de achtertuin eenvoudig bereikbaar.

Badkamer

De op de begane grond gelegen badkamer is volledig betegeld in een neutrale en moderne kleurstelling. Een comfortabele en functionele plek om te ontspannen met onder andere een ligbad, een dubbele wastafel met meubel en een vrijhangend toilet. Daarnaast voorzien de inbouwspots deze badkamer van extra sfeer.

Overloop

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot twee slaapkamers. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en biedt ruimte voor de opstellingen van de centrale verwarming en de mechanische ventilatie. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Remeha Calaenta HR-combi-ketel uit 2009. Een Daikin airco (2023) zorgt voor verkoeling in de zomer en verwarming op de koudere dagen. Daarnaast is er een wastafel aanwezig, wat extra comfort toevoegt aan deze praktische ruimte. Via een losse trap bereik je de vliering, een ideale ruimte voor de opslag van spullen.

Slaapkamers

De woning beschikt over twee slaapkamers, die beide een fijne en rustige sfeer bieden. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vloerbedekking en heeft door het grote raam een prettige lichtinval, waardoor de ruimte licht en open aanvoelt. De slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met een laminaatvloer en eveneens een raam dat zorgt voor aangenaam natuurlijk licht. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor het creëren van een comfortabele en rustige slaapomgeving.

Garage

Aan de achterzijde van de woning vind je een praktische garage van ongeveer 6,50 x 3,22 m. Deze extra ruimte biedt talloze mogelijkheden voor opslag of het opbergen van tuinmaterialen én is perfect voor het uitoefenen van een hobby.

Achter in de garage vind je de keurig afgewerkte wasruimte voorzien van verwarming en aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Daarnaast is deze ruimte uitgerust met een uitstortgootsteen.

Houtopslag

Achter de garage is een overkapte ruimte aanwezig die uitermate geschikt is voor de opslag van hout.

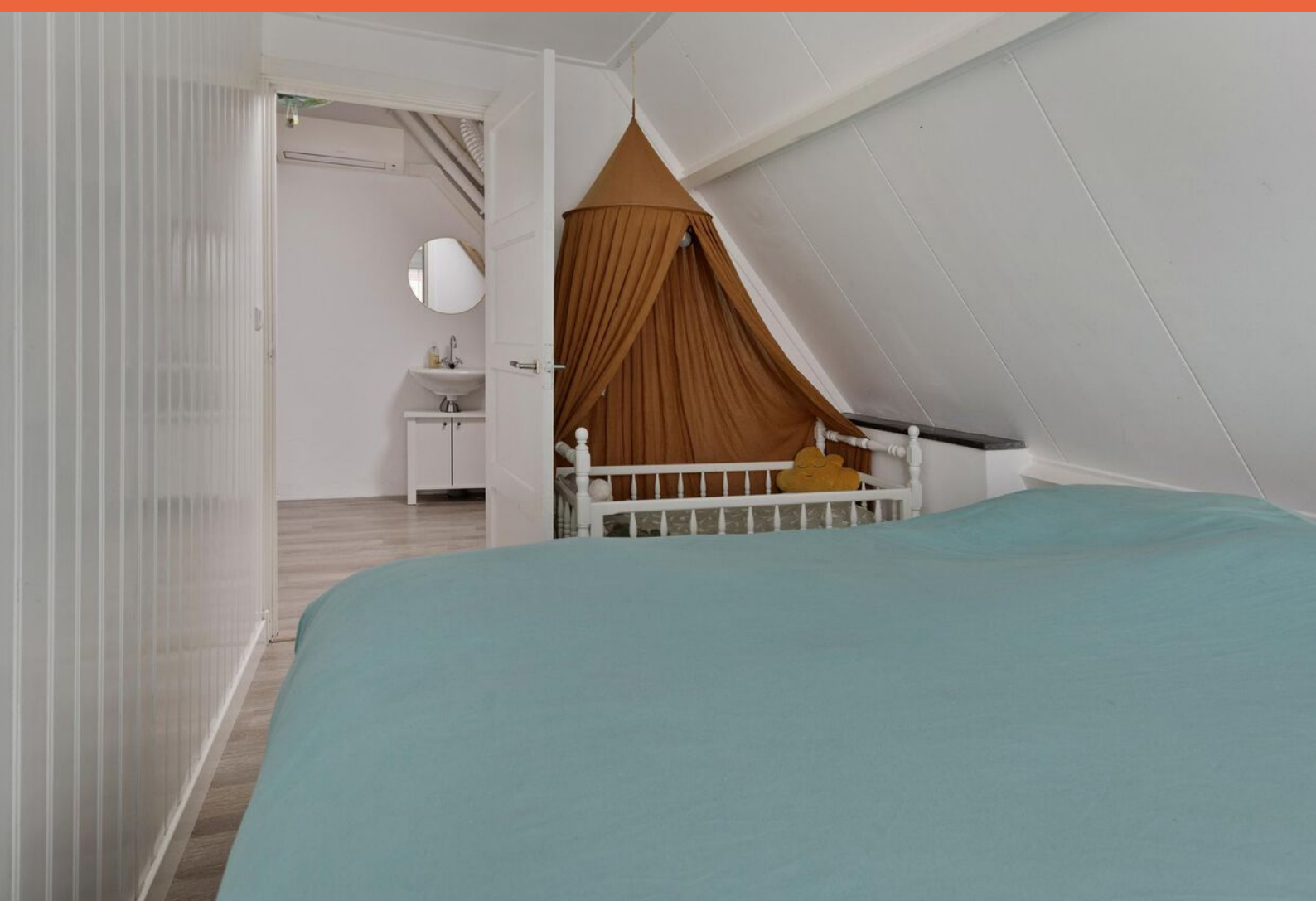
Tuin

De voortuin is afgewerkt met een gazon en een grote border met diverse planten en struiken. De oprit is bestraat, waardoor er altijd parkeergelegenheid is op eigen terrein. De riante achtertuin is een echte oase van rust, voorzien van meerdere terrassen, een mooi gazon en borders met een variëteit aan planten en bomen. Dankzij de zonnige ligging is dit de perfecte plek om te genieten van het buitenleven, of het nu gaat om een ontspannen middag in de zon of een gezellige barbecue met familie en vrienden. Deze tuin biedt volop ruimte voor zowel ontspanning als plezier!













Je krijgt méér
voor elkaar met
een NVM-makelaar!



Ga naar nvm.nl voor meer informatie



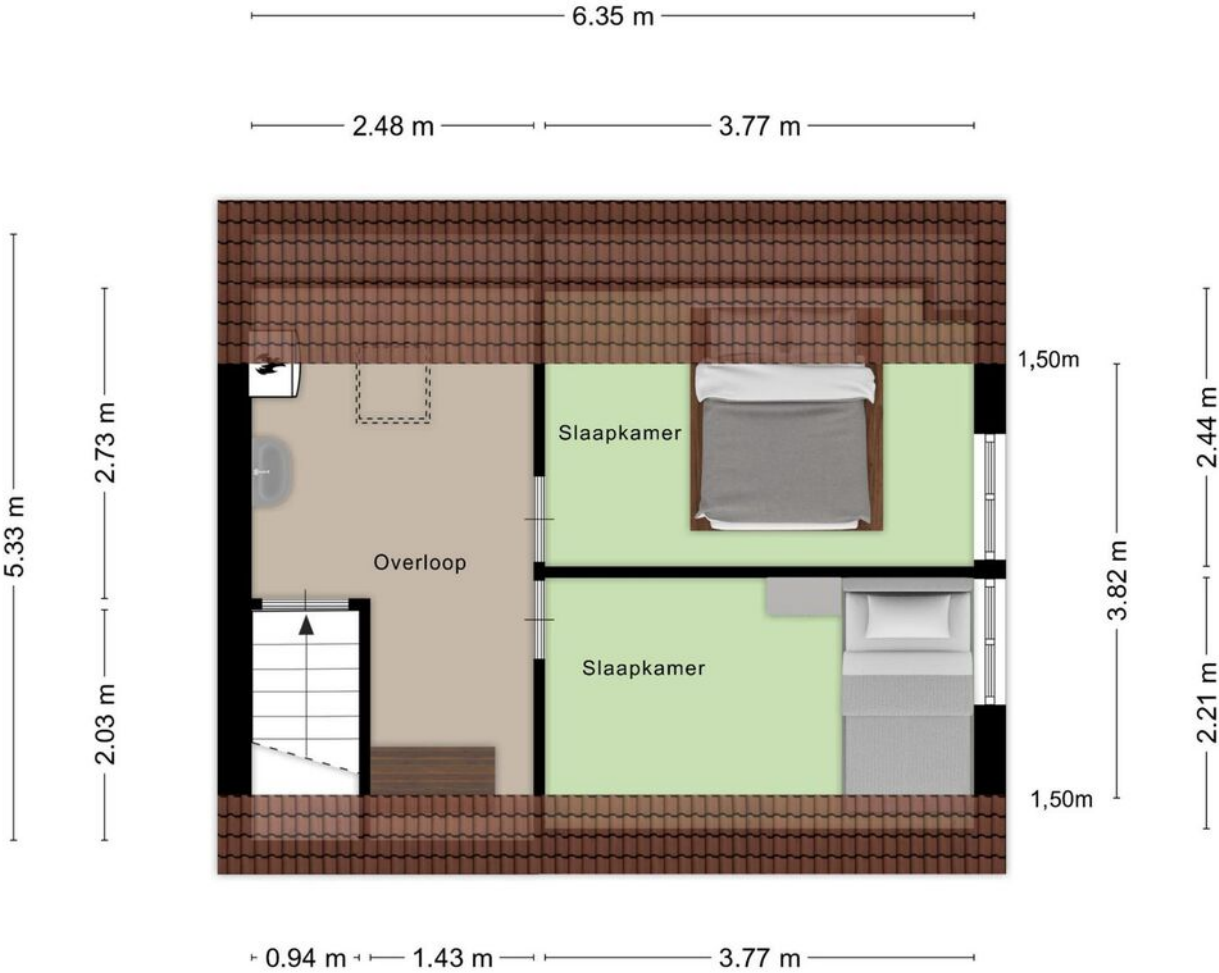


Plattegrond

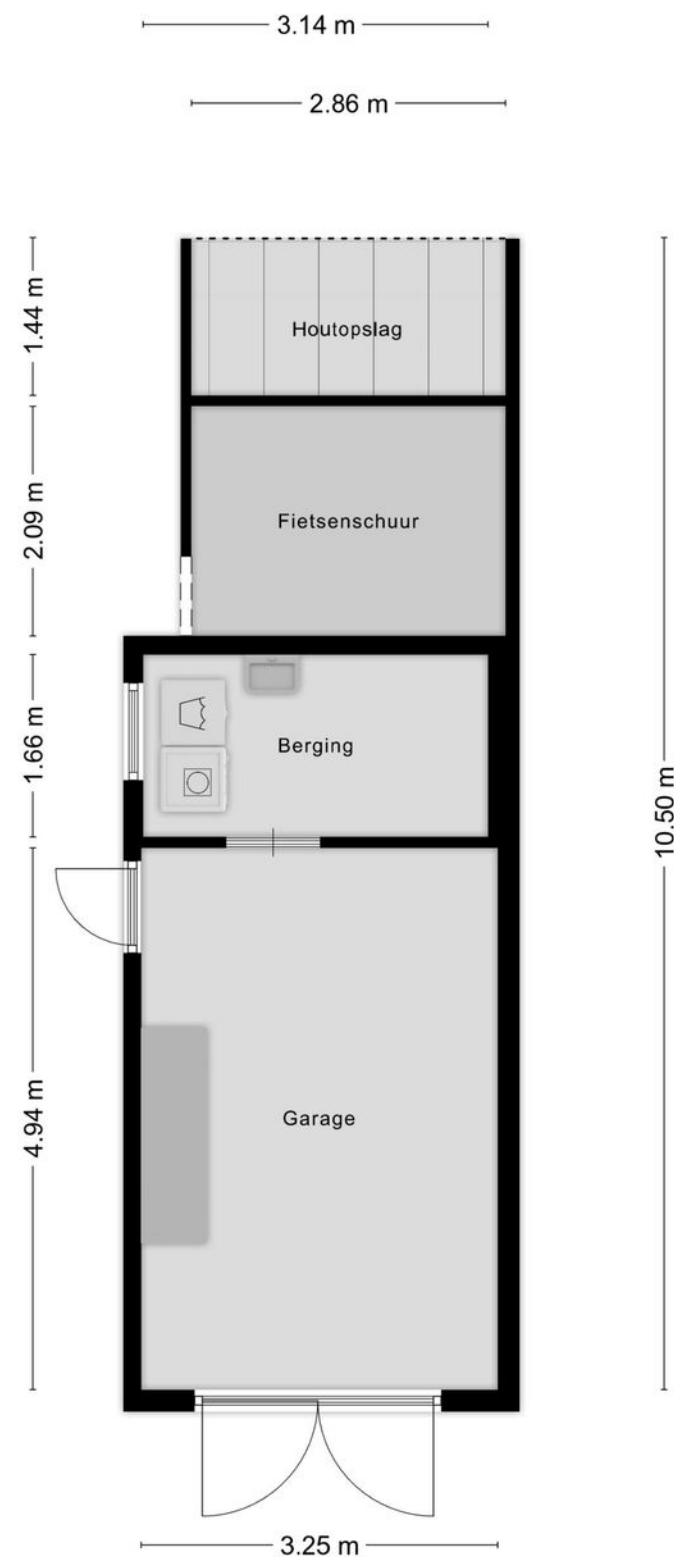


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



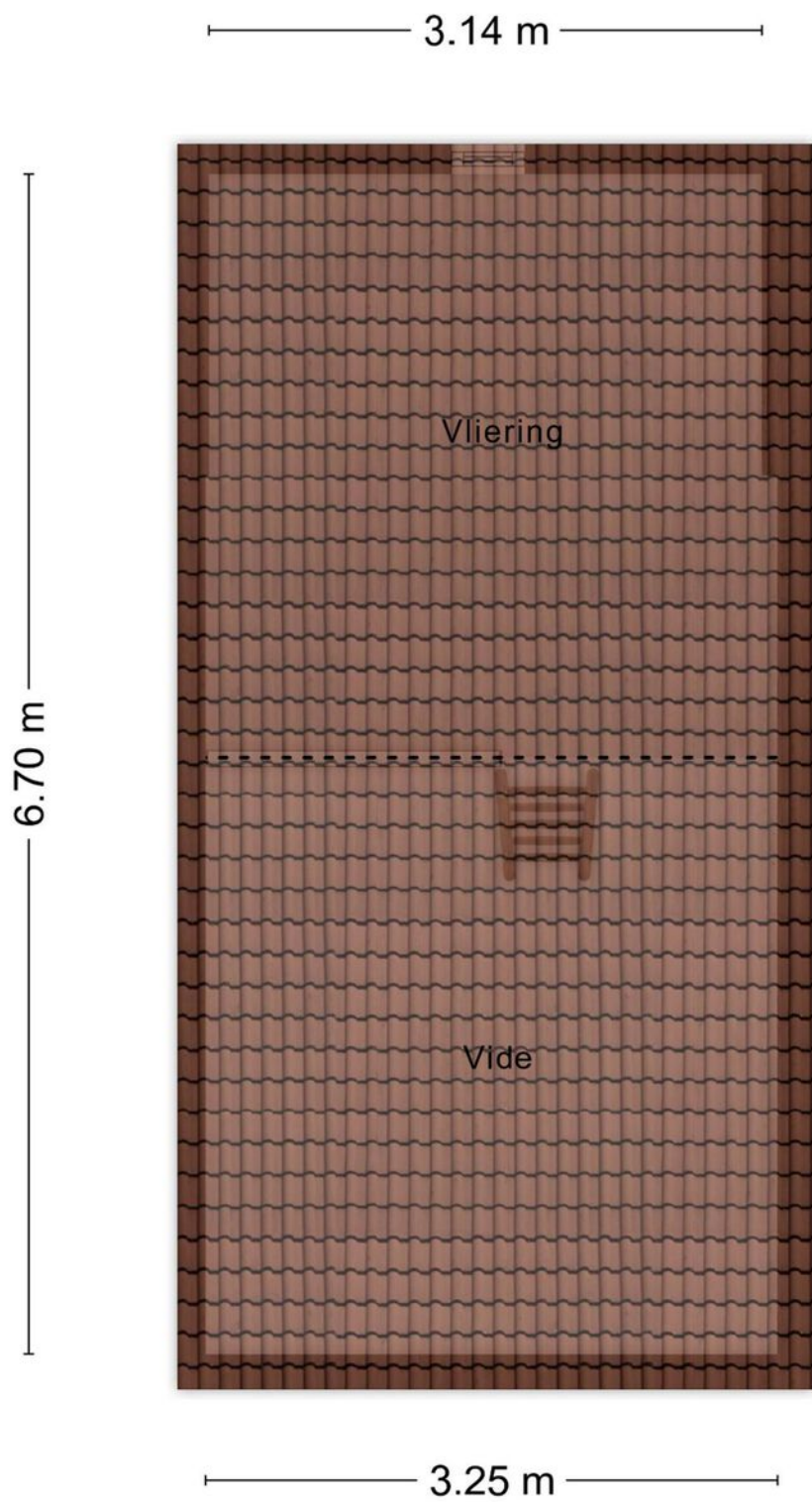
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Koepoortstraat 33, Woudrichem



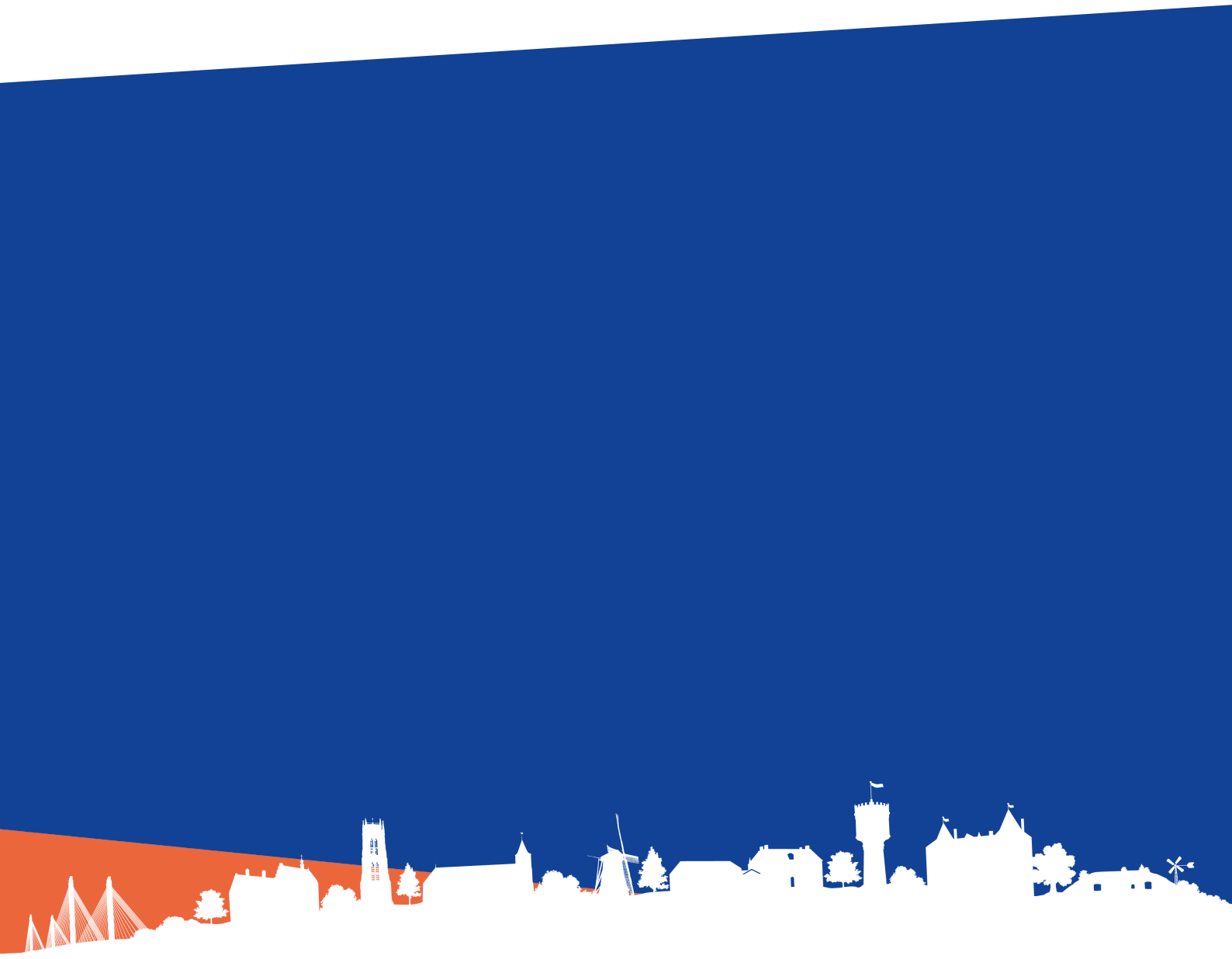
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten hoekkast		X	
- Overige kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap			X
- oven			X
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Werkbank in vaste schuur	X		
Losse kasten in vaste schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Schommel	X		
- Speelhuisje	X		

[illegible]



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

