



Rijksstraatweg 27, 4254 XA Sleeuwijk

Vraagprijs € 750.000,- k.k.



**GROENEVELD** <sup>19</sup>  
M A K E L A A R S <sub>14</sub>

**0183 - 630311**

Groeneveldmakelaars.nl

**WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE**

Charmant vrijstaand woonhuis met een zeer diepe achtertuin, schuren, parkeergelegenheid op eigen terrein, gesitueerd aan de Rijksstraatweg te Sleeuwijk.

De woning is gebouwd omstreeks 1910 met latere verbouwingen, heeft een inhoud van ca. 756 m<sup>3</sup> en is gelegen op een perceel van 1550 m<sup>2</sup> eigen grond. De woning is een cultuurhistorisch waardevol object. Goed onderhouden.

**Dit vrijstaande familiehuis wat we mogen aanbieden, zal u verrassen!**

**Eenmaal over de drempel van dit huis, zal de sfeer als een warme mantel om u heen voelen.**

**Aan ruimte geen gebrek! De mogelijkheden het huis naar uw eigen smaak in te richten, zijn eindeloos. Wonen op de doorgaande weg van het dorp Sleeuwijk. Dichtbij de sportvelden en kinderopvang. Op loopafstand een heerlijk winkelcentrum en de rivier de Merwede met zijn haven.**

**Binnen een mum van tijd zit je op de snelweg A27, ideaal voor mensen die richting de randstad moeten qua werk, of naar een van de gezellige Brabantse steden om te shoppen of culinair te kunnen genieten.**

## Indeling:

Entree met authentieke tegels en voordeurbel. Meterkast met 6 groepen, garderobe. De gang geeft toegang tot de voorkamer(kantoor), woonkamer, woonkeuken, trapopgang naar de 1e verdieping, toilet en kelder.

Voorkamer van 4.09 x 3.70m met schouw, houtenvloer en bovenramen met glas in lood.

Ruime lichte woonkamer van 4.03 x 8.07m met serre 2.85 x 3.75m, convectorput en deur naar de tuin/terras, open haard. Vaste kasten en een parket vloer. Hoge plafonds. Bovenramen met glas in lood. Airconditioning.

Woonkeuken van 4.20x 2.90m met standaard keuken in hoekopstelling. Plavuizen vloer en een trapkast..

Kelder van 3.90x 2.08 voorzien van een raam en via een luik te bereiken.

Via de woonkeuken bereikt u de ruime bijkeuken waar een moderne badkamer is gesitueerd. De badkamer is voorzien van een zwevend toilet, wastafel en inloopdouche. Opstelling HR Intergas Combi- Kompakt ketel, bouwjaar 2015. Deur naar de achtertuin en zijtuin.

## 1e Verdieping:

Ruimte overloop welke toegang geeft tot 4 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 3.33 x 3.18m gelegen aan de achterzijde met dakkapel

Slaapkamer 2 2.62 x 3.18m gelegen aan de achterzijde met dakkapel

Slaapkamer 3 3.30 x 4.06m gelegen aan de achterzijde met dakkapel

Slaapkamer 4 5.33 x 3.32m gelegen aan de voorzijde met dakkapel, vaste kastenwand en douche met wastafel

Badkamer 1.80x3.34m in oorspronkelijke staat met ligbad, dubbele wastafel en toilet.

Vaste trap naar de zolder

## Zolder

Ruime bergzolder van ca 3.68 x 9.50m met 2 kleine dakramen

## Algemeen:

- woonoppervlakte ca 177m<sup>2</sup>
- overige in pandige ruimte 43m<sup>2</sup>
- externe bergruimte 36m<sup>2</sup>
- grotendeels isolerende beglazing en voorzetramen(glas in lood bovenramen)
- zeil waar mogelijk asbest in is verwerkt
- niet bewonersclausule van toepassing
- bouwjaar 1910 met latere verbouwingen (serre, dakkapel aan de achterkant, goten)
- buitenschilderwerk is goed
- energielabel E



### Tuin

Paradepaardje van dit huis is toch zeker de enorme grote tuin gelegen op het zuiden. De tuin is een plaatje op zich en omlijst het geheel prachtig! Het royale bestrate terras direct achter de woning maar ook de verzorgde aanleg, het mooie gazon, de beplanting en de erfafscheidingen maken het geheel kloppend! Gewoon genieten is het beste wat u hier kunt doen! In de tuin zijn er 2 houten schuren waarvan één schuur met een rieten kap. Deze bergingen zijn voorzien van elektra en kunnen praktisch gebruikt worden voor uw tuinspullen bijvoorbeeld.

Het huis is prachtig gelegen aan de prominente Rijksstraatweg. Aan het einde van de straat komt u bij de dijk; als u hier een klein stukje de dijk oploopt en ziet u een fraai stukje natuur, uiterwaarden en de rivier.

Sleeuwijk kent veel voorzieningen: winkels, scholen, verenigingen, sportclubs, natuurgebied, pont naar Gorinchem, de jachthaven, etc. U kunt terecht voor uw dagelijkse boodschappen in het nieuwe winkelcentrum "De Nieuwe Es".

Bent u nieuwsgierig geworden, kom gerust kijken, uw makelaar leidt u met liefde rond in dit gezellige familiehuis.



## Bouw

Type: Herenhuis vrijstaand  
Bouwperiode: 1910

## Oppervlaktes

Woonruimte:	177m <sup>2</sup>	Perceeloppervlakte:	1.550m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	43m <sup>2</sup>	Volume:	756m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	36m <sup>2</sup>		

## Indeling

Aantal kamers: 6 Kamers (4 Slaapkamers)

## Energie

Energielabel: E  
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen

## Buitenruimte

Ligging: in woonwijk, vrij uitzicht, landelijk gelegen  
Tuin: Achtertuin, Voortuin, Zijtuin (1250m<sup>2</sup>)  
Hoofdtuin: Achtertuin(Verzorgd), 1250m<sup>2</sup> (5000cm x 2500cm), Zuid

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart: Werkendam - S 1287 910m<sup>2</sup> - Deelperceel (Volle eigendom)  
Kadastrale kaart: Werkendam - S 3288 355m<sup>2</sup> - Geheel perceel (Volle eigendom)  
Kadastrale kaart: Werkendam - S 3289 235m<sup>2</sup> - Deelperceel (Volle eigendom)  
Kadastrale kaart: Werkendam - S 3048 50m<sup>2</sup> - Deelperceel

## Berging

Berging / schuur: Vrijstaand hout (2)  
Voorzieningen: Voorzien van elektra

## Parking

Parking: Op eigen terrein  
Garage: Carport, 13m<sup>2</sup> (427cm x 300cm)



























# Plattegrond

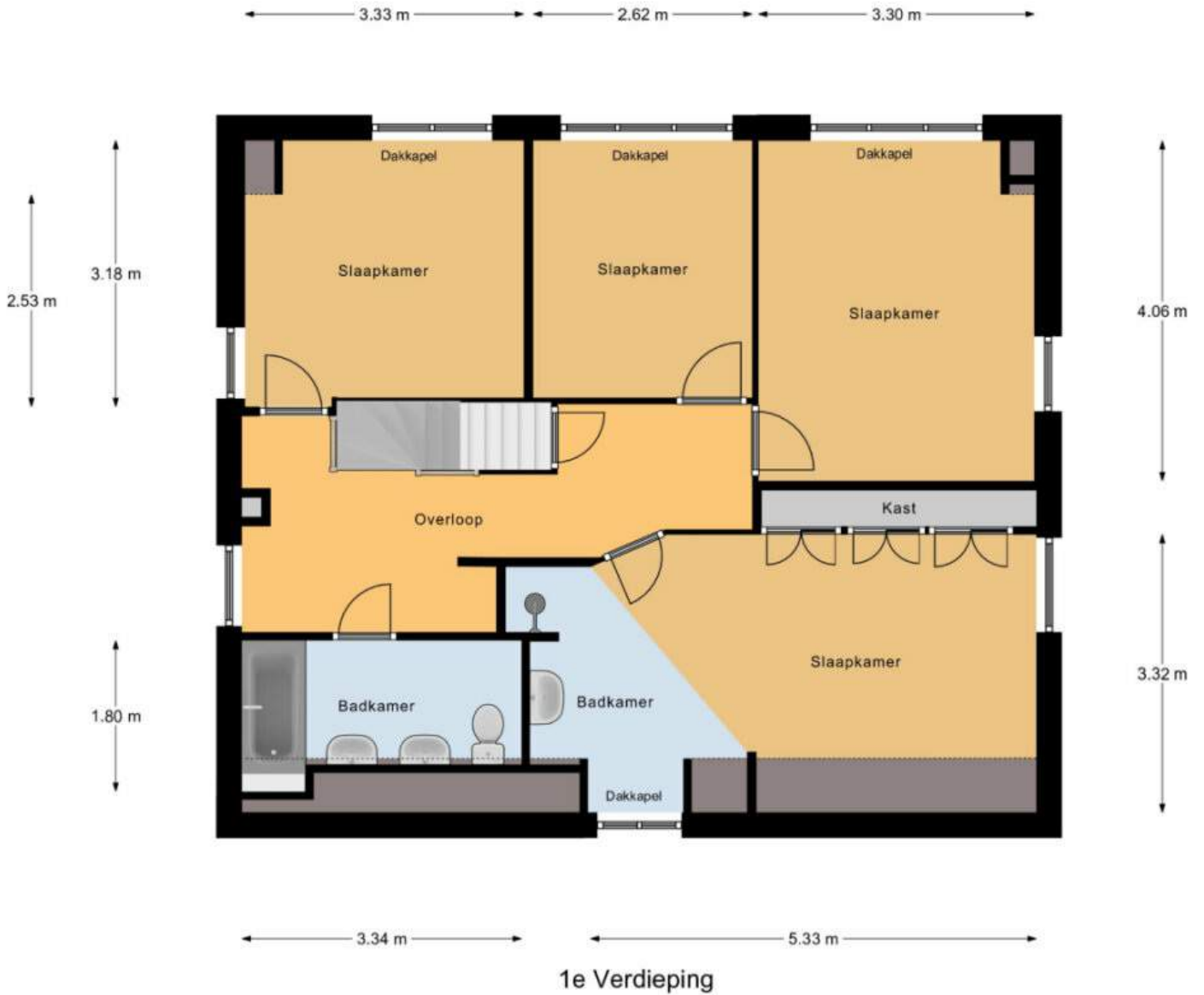


Begane Grond

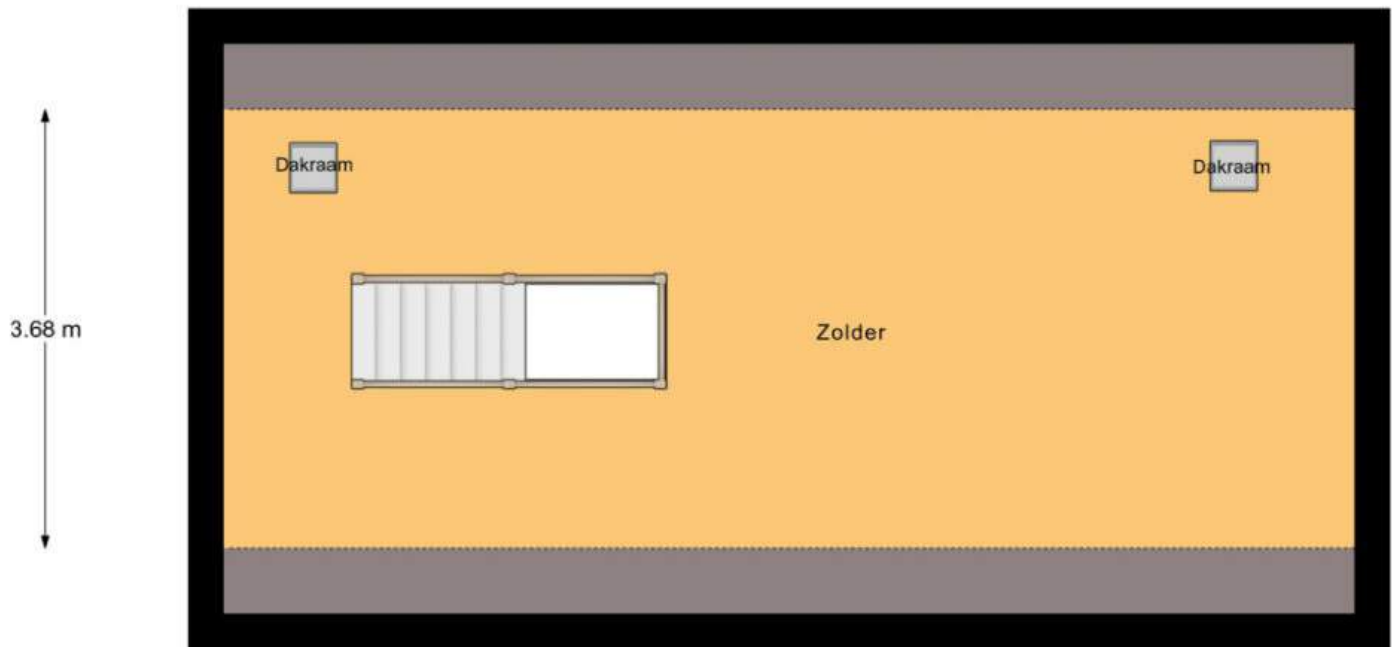




# Plattegrond



# Plattegrond



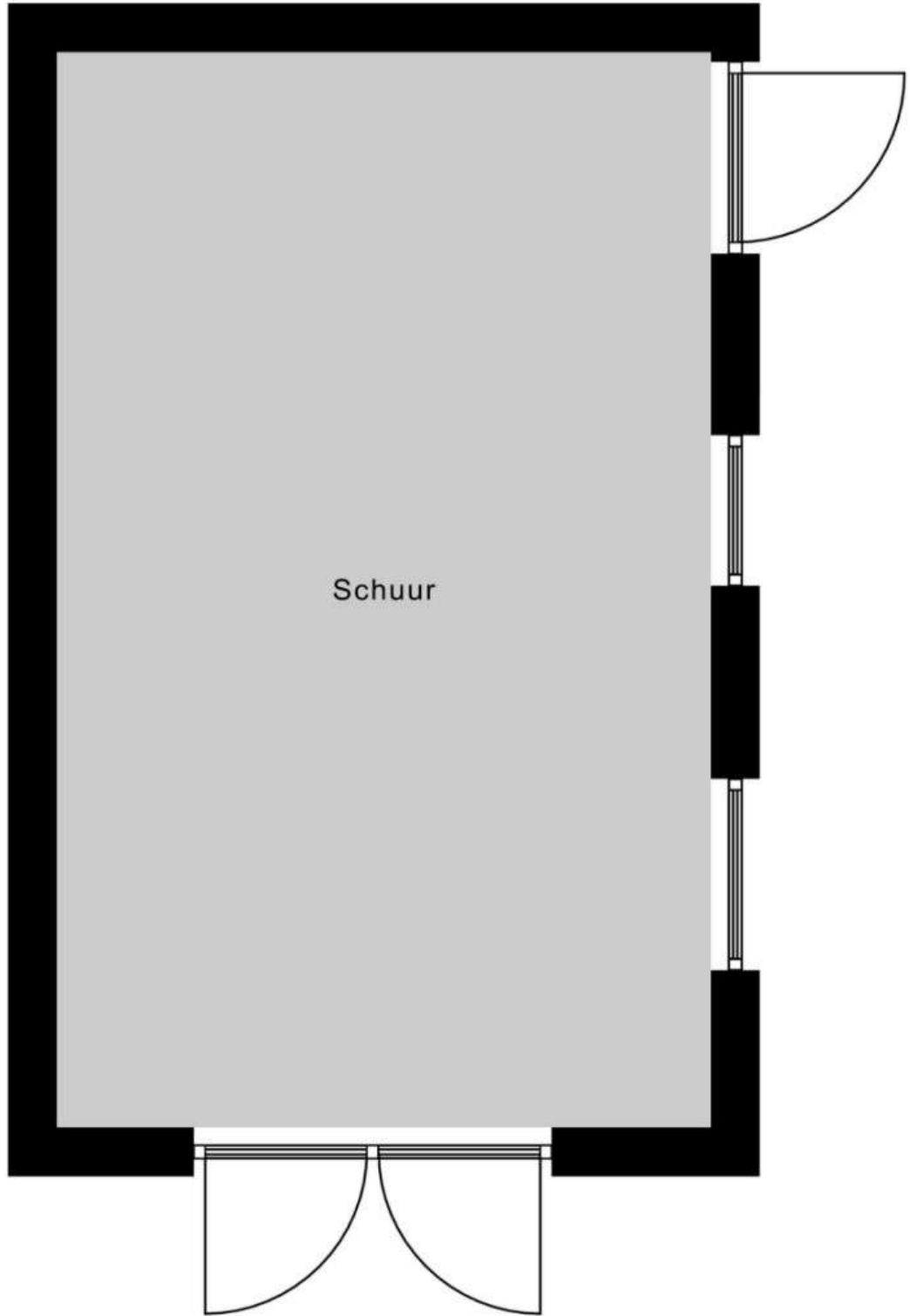
Zolder



# Plattegrond

4.08 m

6.70 m



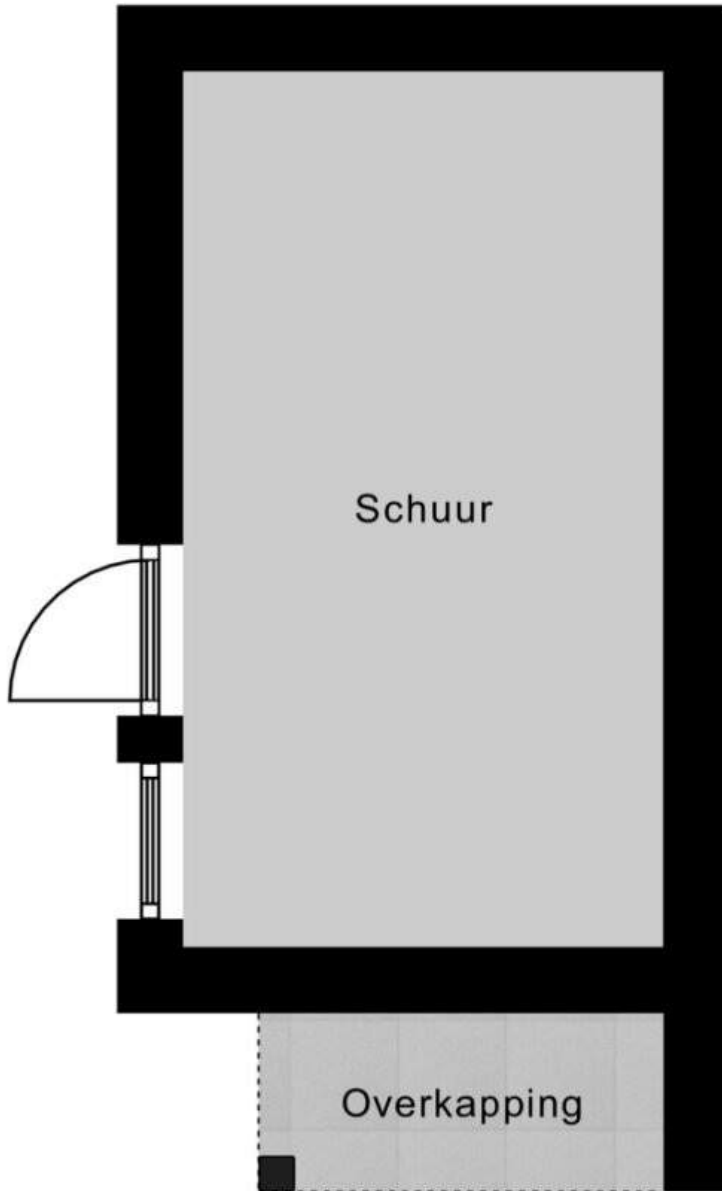
Schoor

Garage



# Plattegrond

2.21 m



4.03 m

0.82 m

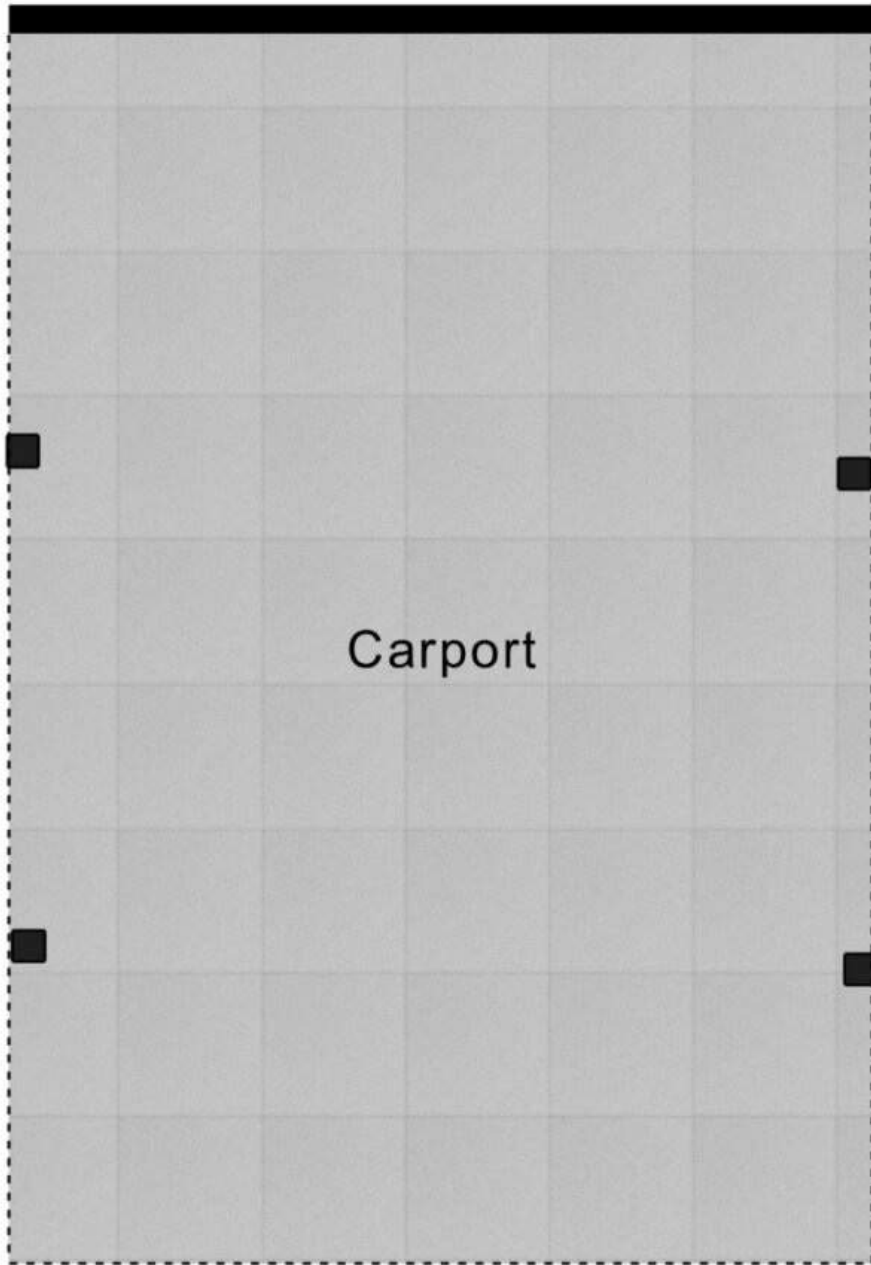
1.87 m

Schuur



# Plattegrond

← 3.00 m →

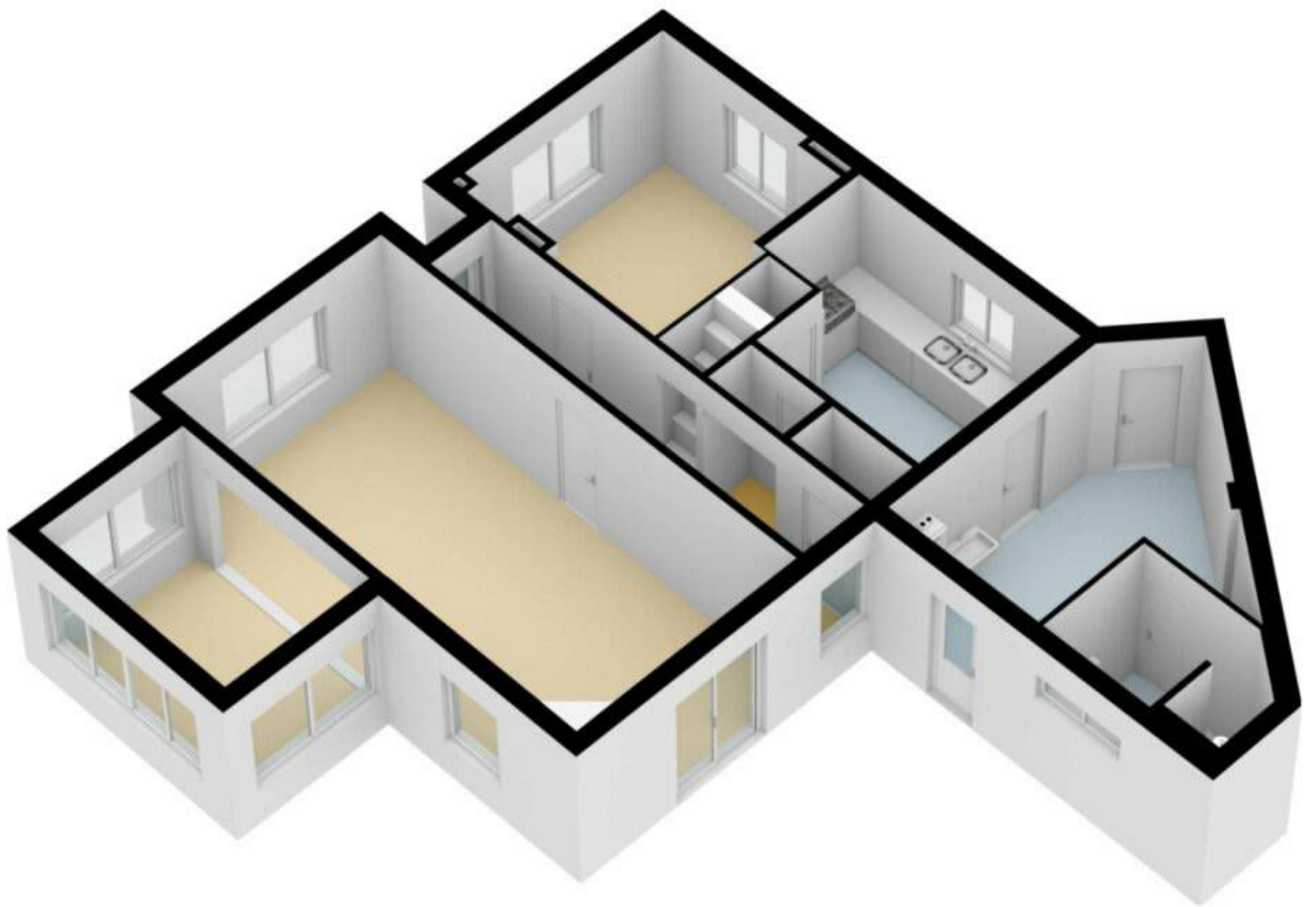


↑  
4.27 m  
↓

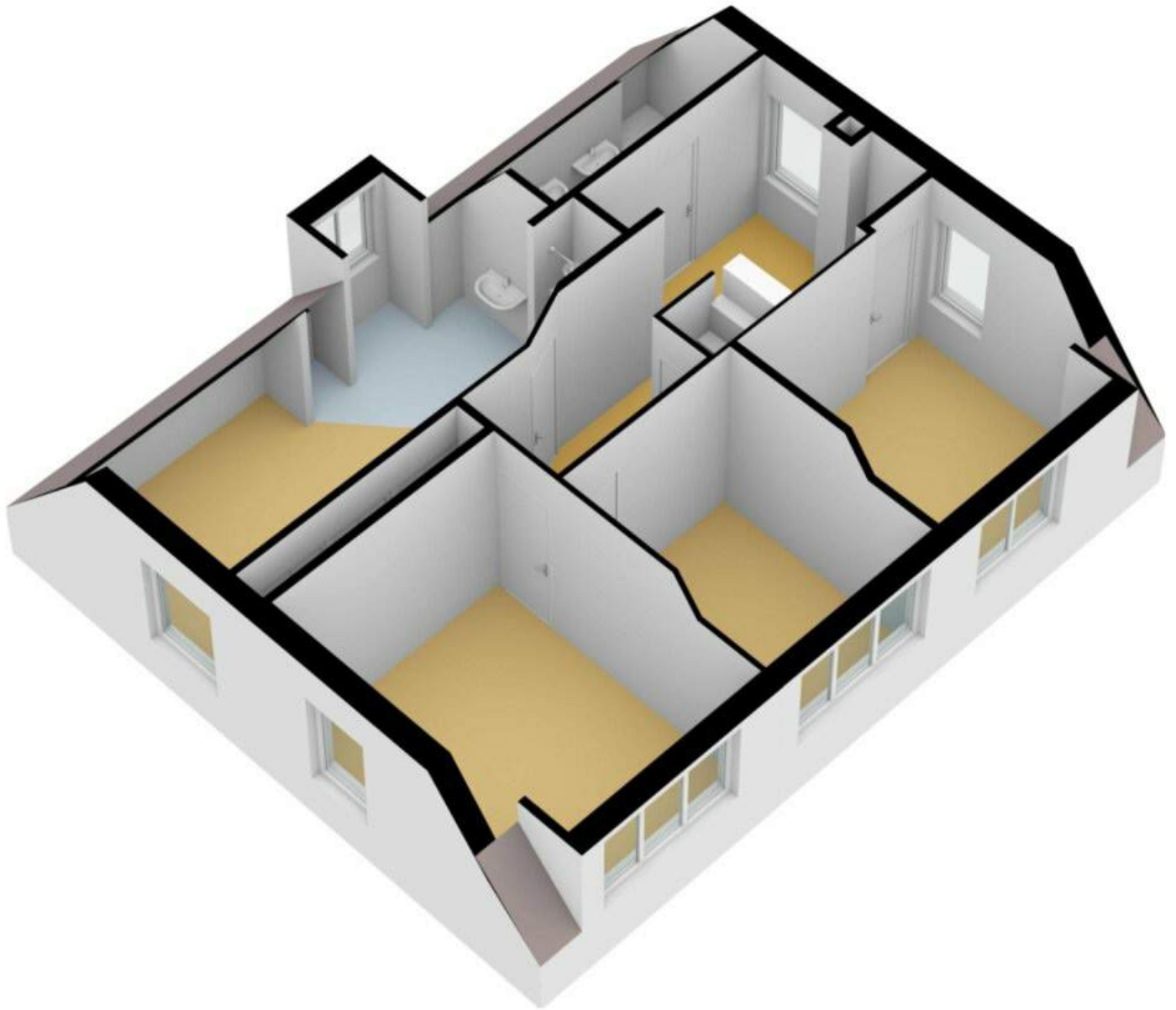
Carport



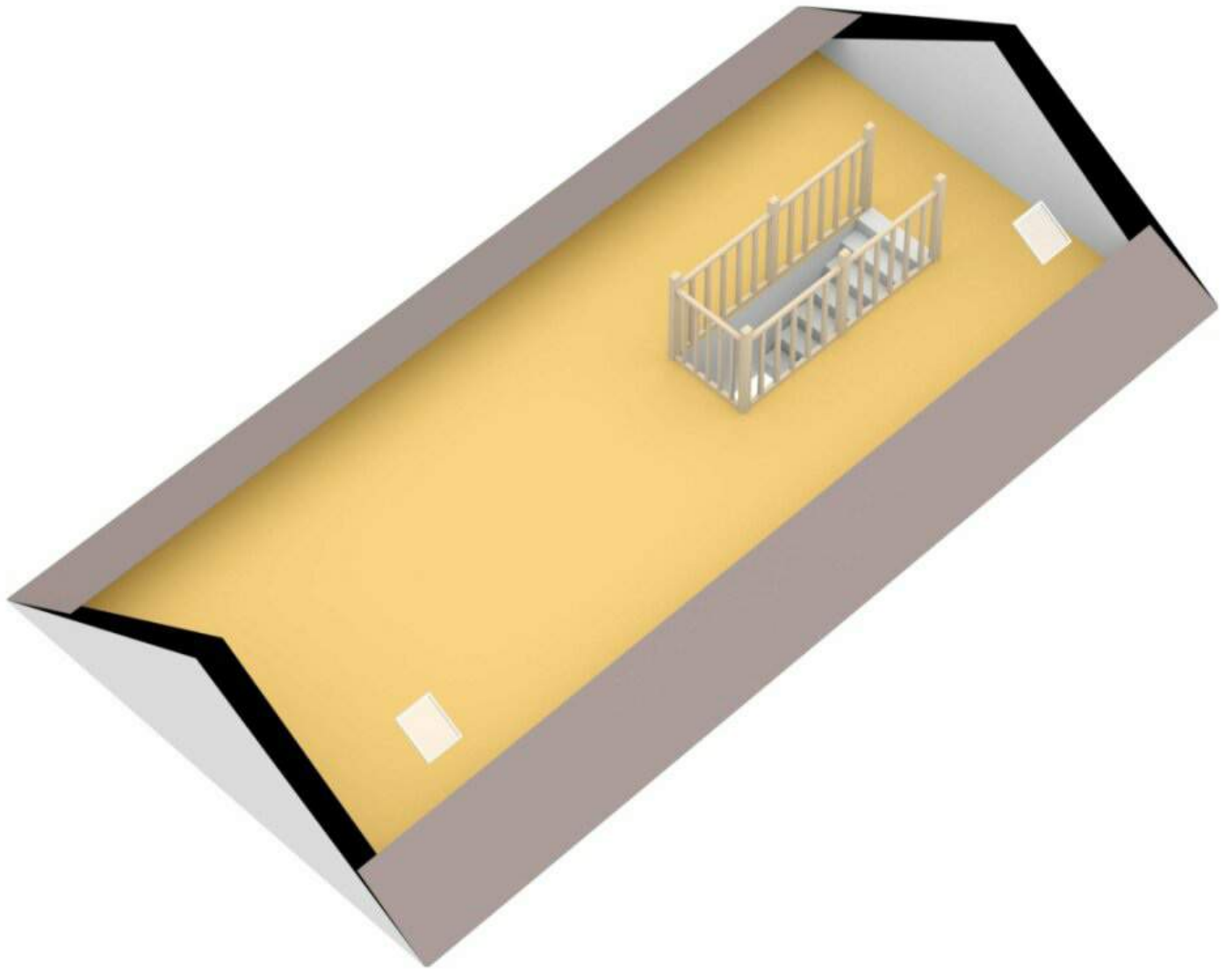
# Plattegrond



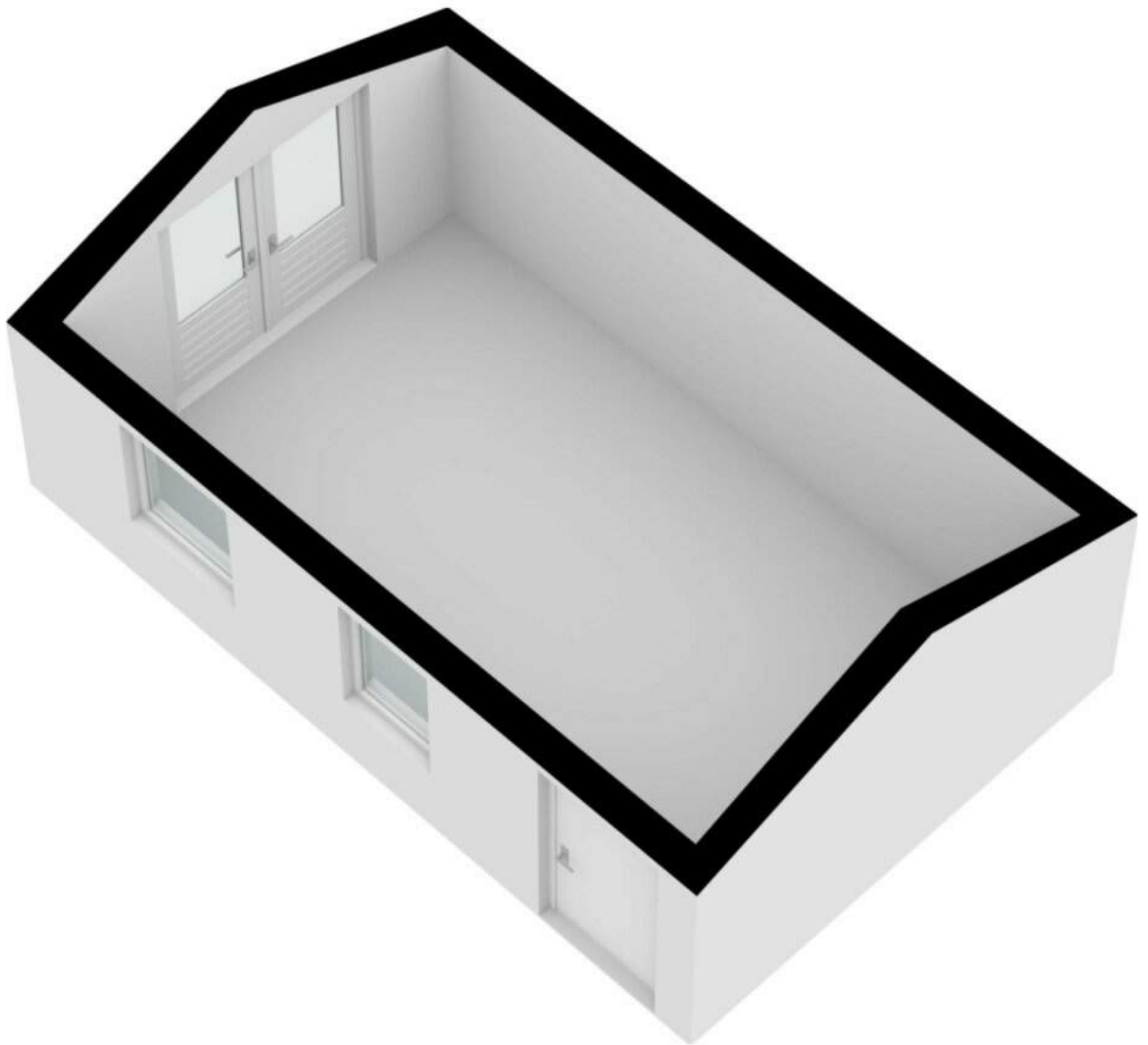
# Plattegrond

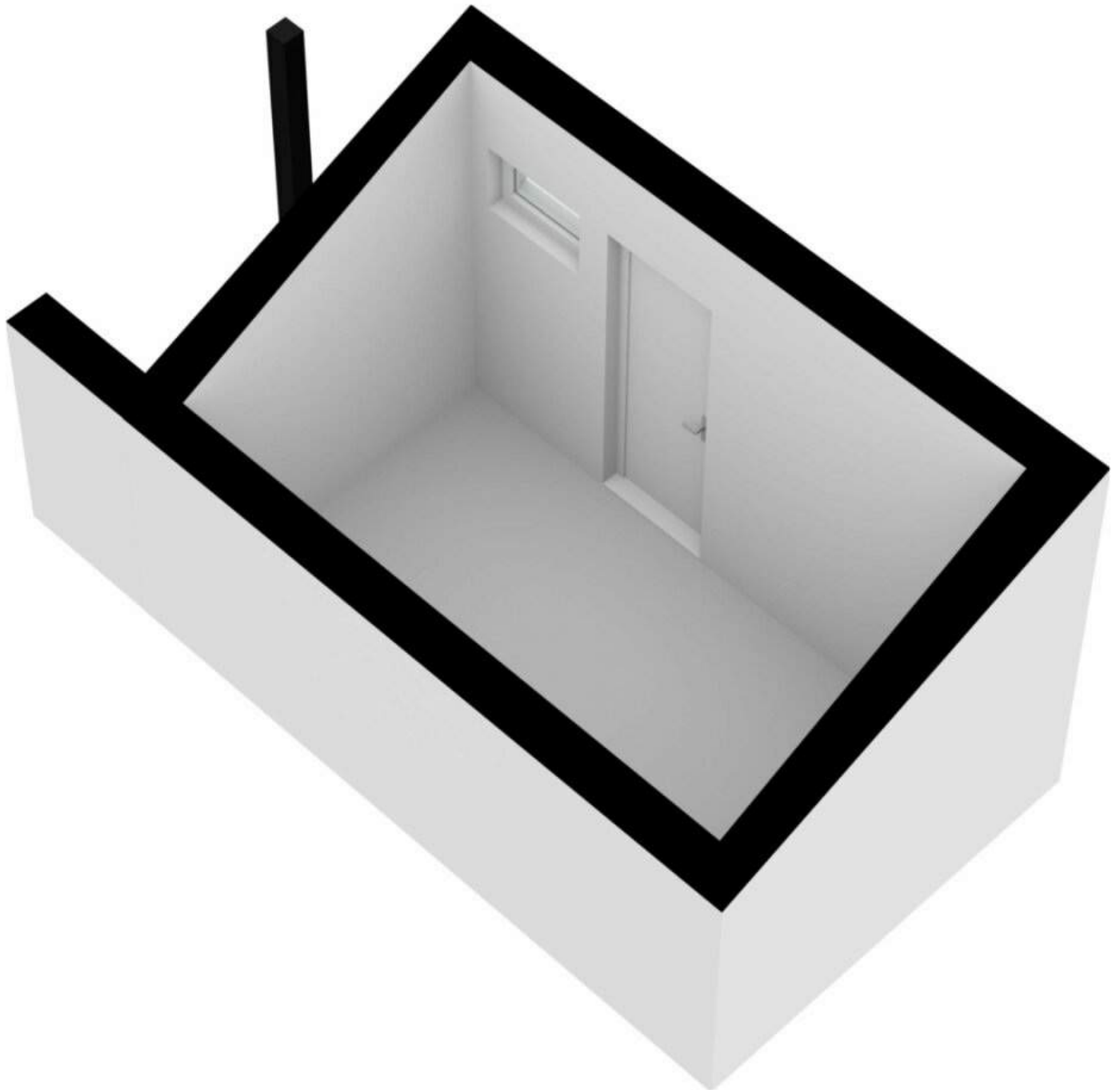


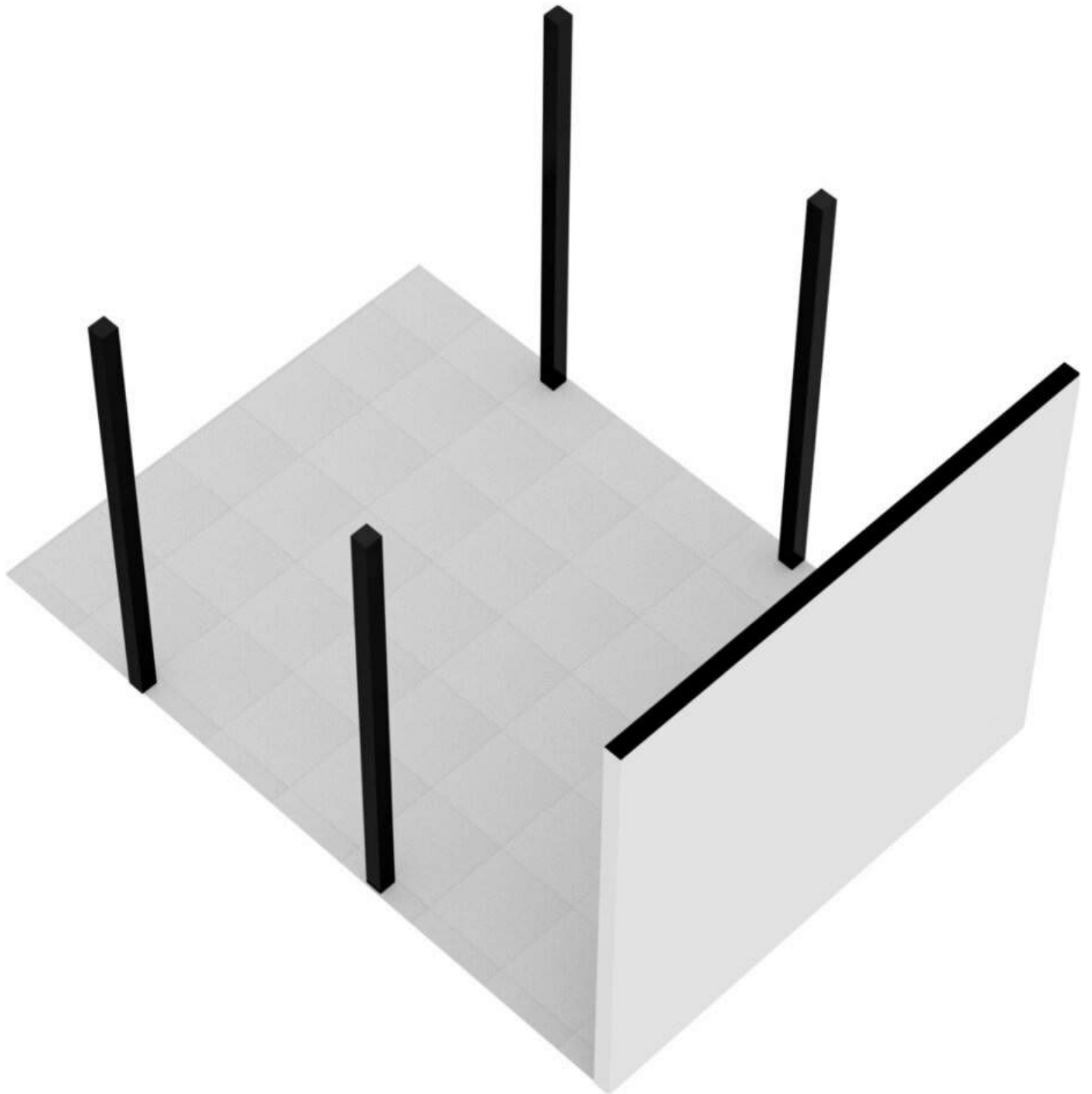
# Plattegrond

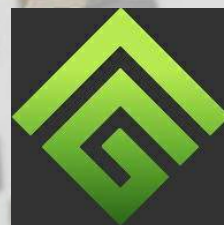
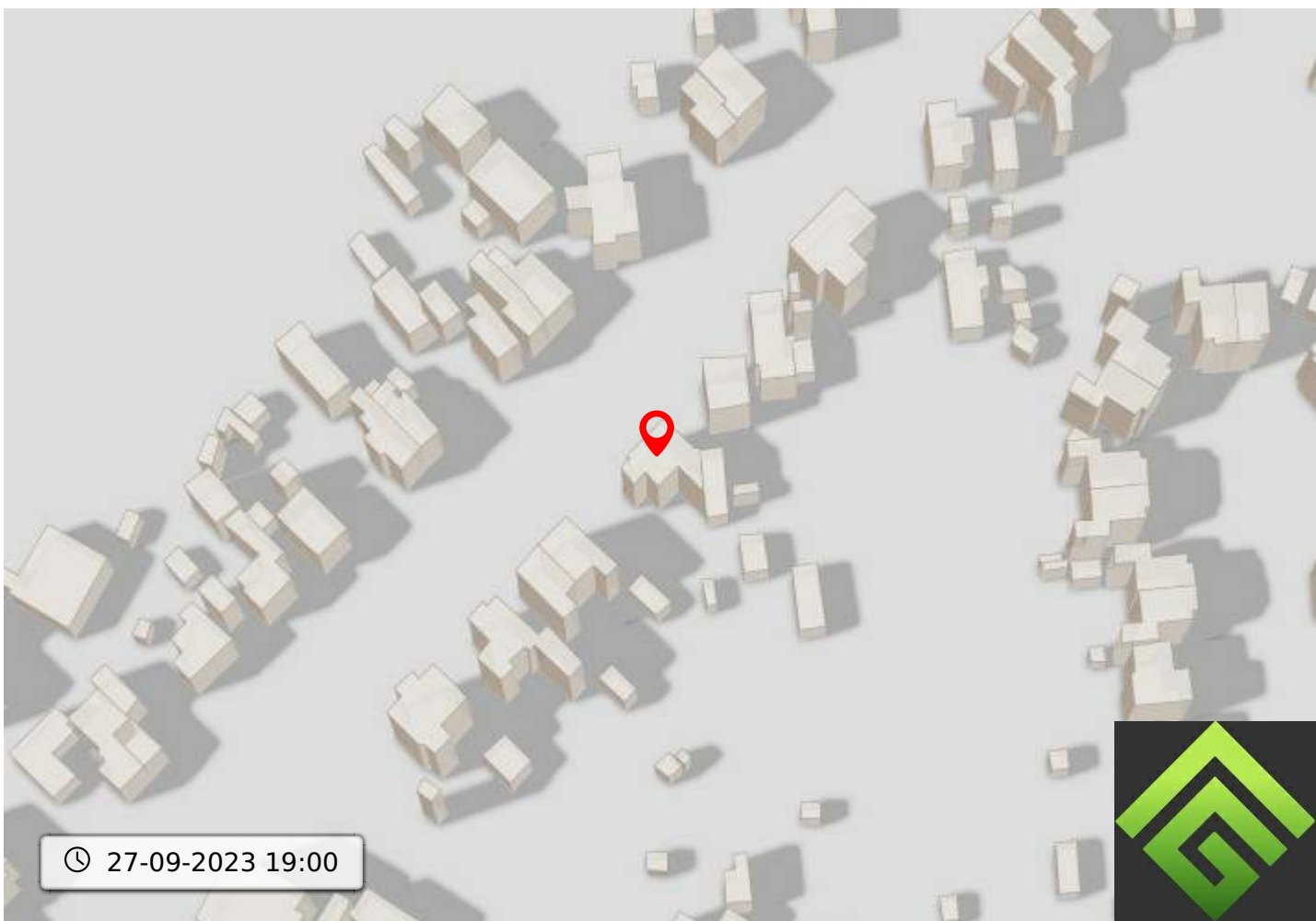
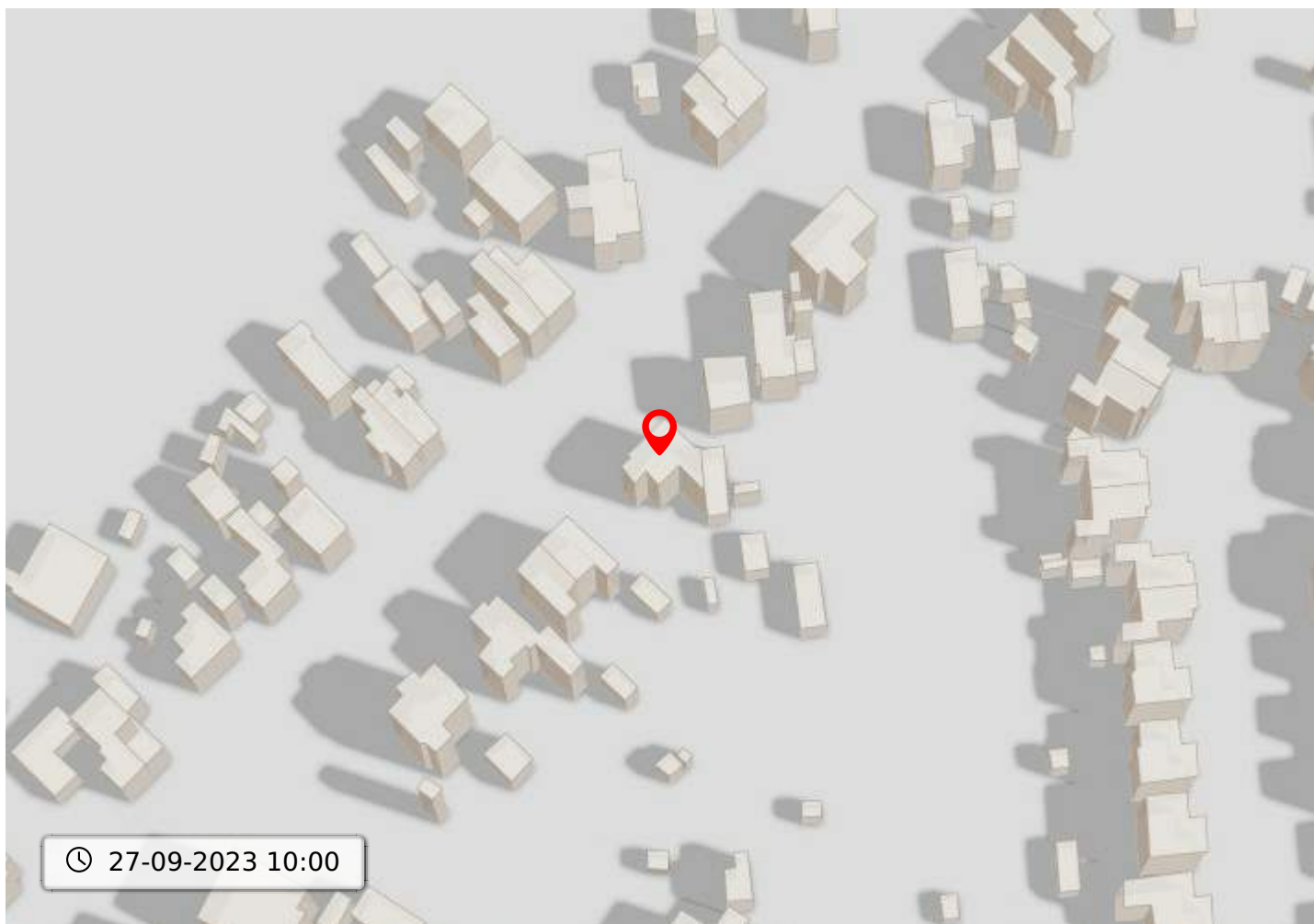












# Kadastrale kaart voor perceel 3287



Schaal 1:750

Gemeentecode: WKD00  
 Sectie: 5  
 Perceelnummer: 3287  
 Kadastrale grootte: 380 m<sup>2</sup>  
 Kadastrale gemeente: Werkendam  
 Adresaanduiding: Rijkstraatweg 25 a , 4254XA Sleeuwijk

3287	Kadastrale grens met perceelnummer
24	Bebouwing met huisnummer
3287	Voorlopige kadastrale grens
3287	Administratieve kadastrale grens

Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Pyber is niet gelieerd aan het kadaster.

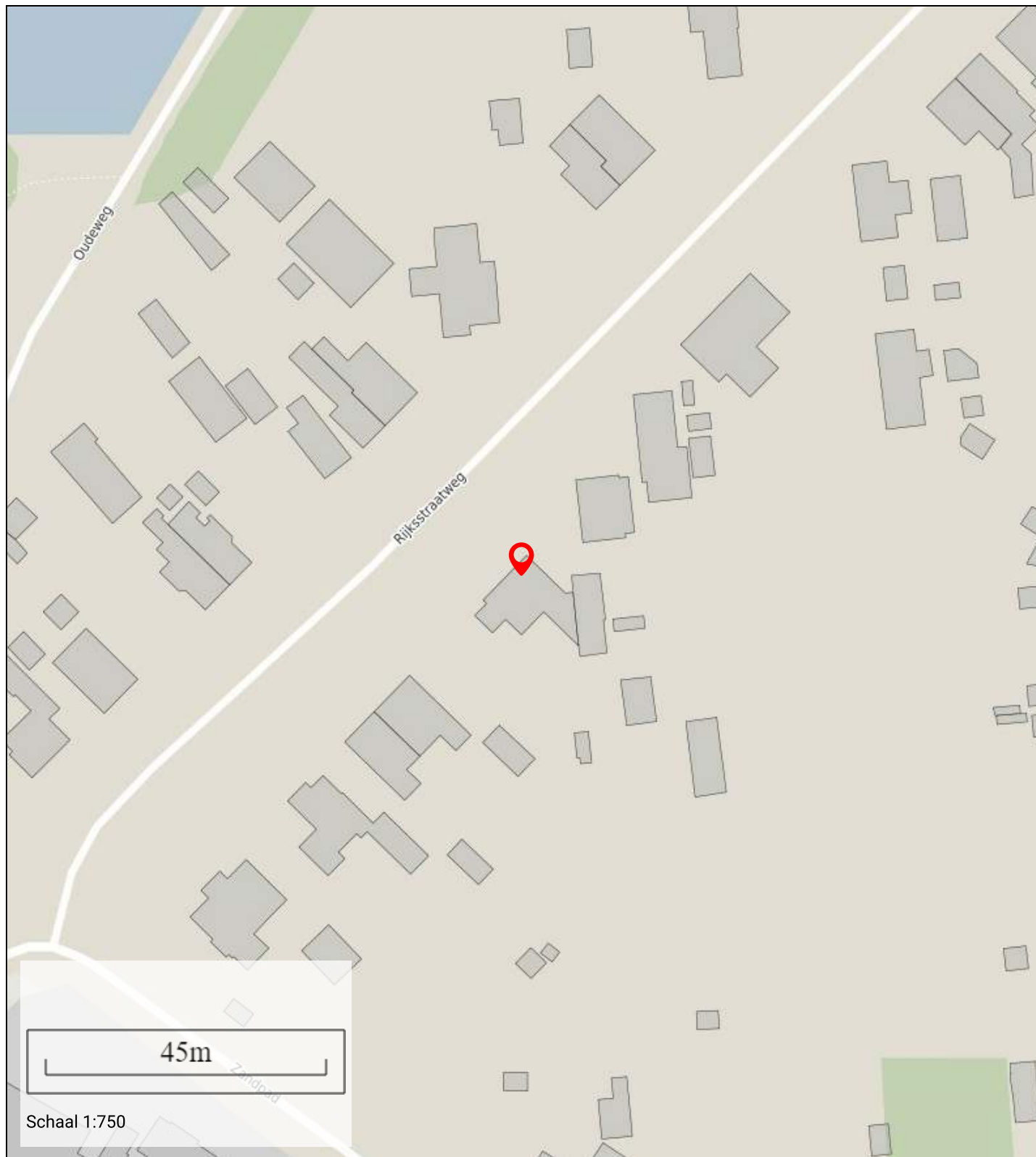
Dit uittreksel is een product van Pyber.

Generereerd op: 12-06-2023



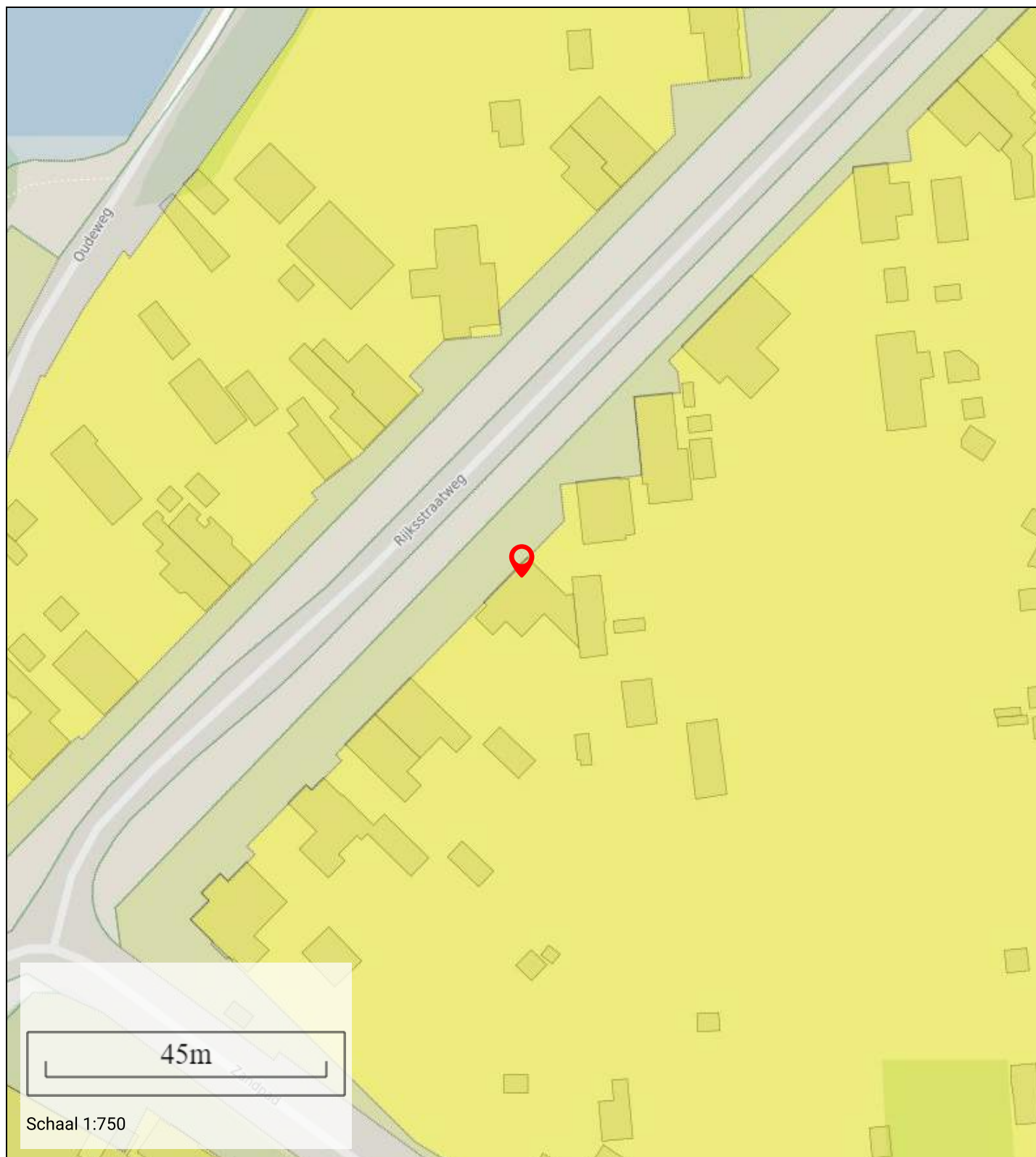
# Bodemloket

Deze kaart toont beschikbare informatie over de bodemkwaliteit op de gekozen locatie.



## Bestemming

Deze kaart toont de bestemming op de gekozen locatie



## Informatie

Bestemmingshoofdgroep:	wonen
Historisch:	Ja
Naam:	Wonen
Planstatus:	vastgesteld
Dossier status:	geheel onherroepelijk in werking
Datum:	22-05-2012





- Familiebedrijf sinds 1914
- Vrijwel direct beschikbaar voor een afspraak, ook s'avonds en zaterdag
- Frans is ruim 25 jaar werkzaam als makelaar in de regio
- Is volledig op de hoogte van de marktontwikkelingen in de regio
- Kent de mooiste en interessantste woonplekken van regio Gorinchem op zijn duimpje
- Ontzorgt de verkoop of aankoop van je woning



**0183-630311**

**info@groeneveldmakelaars.nl**



Deze vrijblijvend objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.