


Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

# Keizerstraat 43

## Werkendam








## Welkom 5

**Highlights** 7

**Hal** 8

**Toilet** 9

**Badkamer** 10

**Woonkamer** 12

**Keuken** 17

**Wasruimte + c.v.** 19

**Slaapkamer** 20

**Kadaster** 21

**Wonen in Werkendam** 25

## Plattegronden 22



**Disclaimer**
Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.


43



# Eindelijk je eigen stekkie — en wat voor één!

Starters opgelet!
Ben je klaar om op jezelf te gaan wonen, maar wil je geen vermogen uitgeven? Dan hebben wij jouw nieuwe stekkie gevonden.

Midden in het centrum van Werkendam staat deze super sfeervolle, recent gemoderniseerde starterswoning op de begane grond op je te wachten — fris, compleet, betaalbaar én helemaal gelijkvloers. Kortom: instappen en wonen maar.

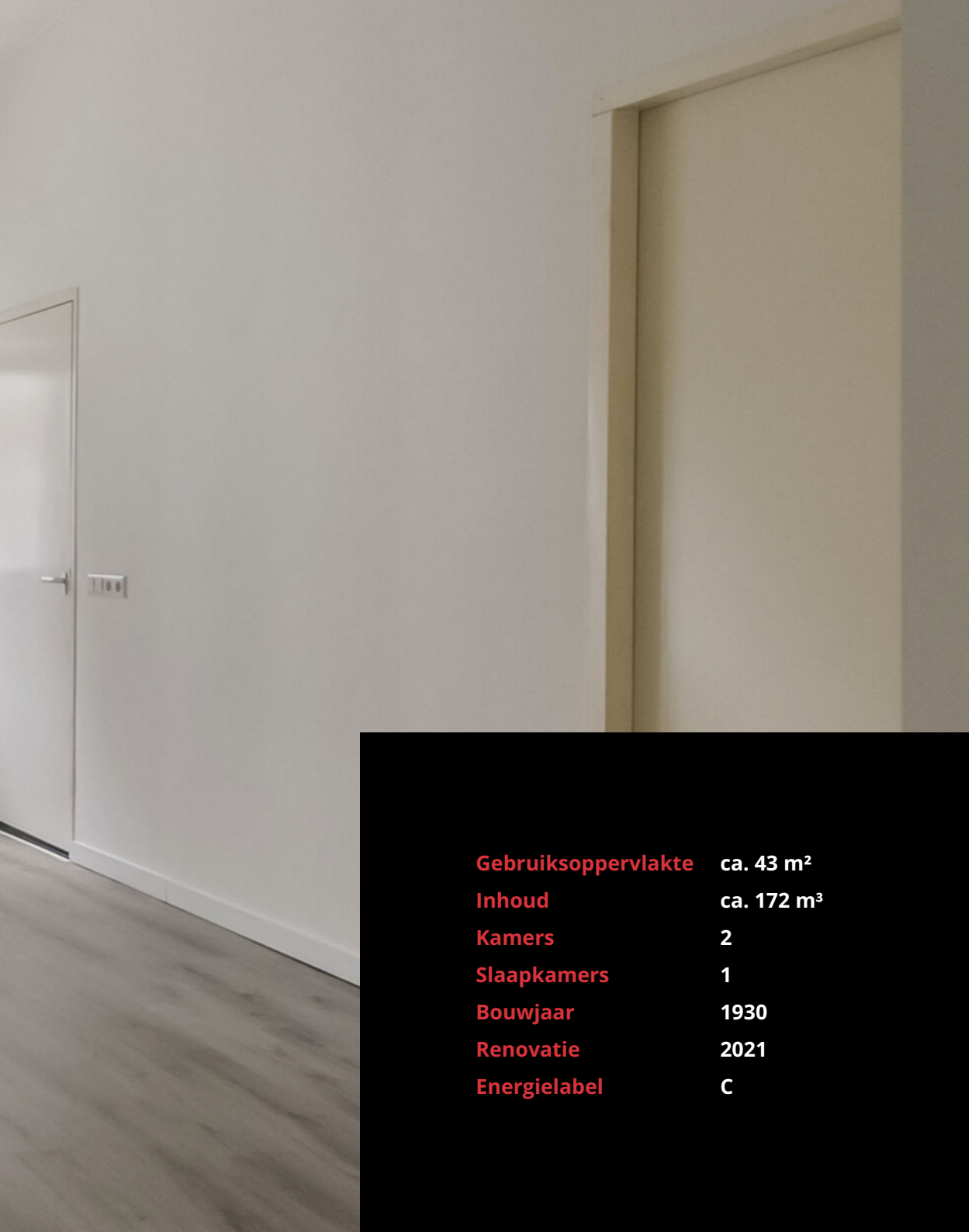
Je komt binnen via de hal met toilet en frisse badkamer, stapt door naar een fijne woonkamer met praktische draai-kiepramen, een moderne keuken met apparatuur voor al je kookkunsten (of je pogingen daartoe), een aparte wasruimte en een slaapkamer met twee elektrische daklichten mét zonwering. Zo word je dus nooit per ongeluk door de zon gewekt—tenzij je dat wil.

De woning ligt heerlijk rustig, nét achter het gezellige dorpscentrum. Dus geen drukte, wél alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Even shoppen, een hapje eten of die ene vergeten boodschap halen? Het kan allemaal letterlijk om de hoek. En in het ergste geval zijn er altijd nog verschillende afhaalmogelijkheden.

Elke dag vers brood, verse groenten en vlees of vis... Alles ligt binnen loopafstand op je te wachten. Handig toch?





| | |
|---|---|
| **Gebruiksoppervlakte** | **ca. 43 m²** |
| **Inhoud** | **ca. 172 m³** |
| **Kamers** | **2** |
| **Slaapkamers** | **1** |
| **Bouwjaar** | **1930** |
| **Renovatie** | **2021** |
| **Energielabel** | **C** |

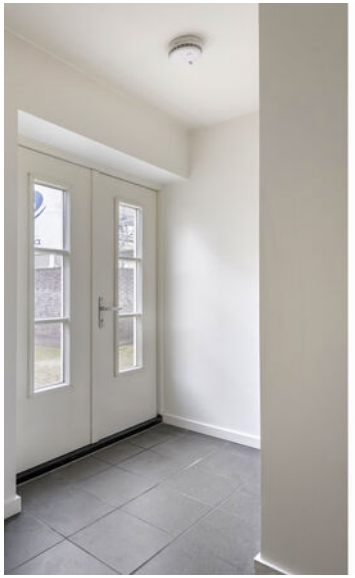
## Highlights

- Bouwjaar 1930 – volledig gemoderniseerd in 2021
- Woonoppervlakte: 43 m² – compact, praktisch en sfeervol
- Energielabel C
- Volledige dubbele beglazing
- Moderne laminaatvloeren door de hele woning
- Woonkamer met open keuken: 23 m² – lichte en comfortabele leefruimte
- Keuken met inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser
- Slaapkamer met twee elektrische daklichten voorzien van zonwering
- Separate wasruimte met c.v.-opstelling
- Badkamer met douchecabine en wastafel
- Separaat toilet
- Remeha Avanta combiketel (2021)
- Kleinschalige VvE (Hoogstraat 105, 105A, 105B & Keizerstraat 43) met een bijdrage van ca. € 95 per maand
- Voorzien van rookmelders conform de huidige eisen
- Rustige centrale locatie op loopafstand van winkels en voorzieningen




# Hal

Via de dubbele openslaande deuren stap je binnen in de hal, waar een stijlvolle donkere plavuizenvloer je meteen verwelkomt. Vanuit hier heb je toegang tot het moderne, zwevende toilet, de frisse badkamer en natuurlijk de gezellige woonkamer.











## Badkamer

Vanuit de hal bereik je de badkamer, die is uitgerust met een moderne douchecabine met zowel een regendouche als een handdouche. De wastafel wordt sfeervol aangevuld met een ronde spiegel. De ruimte is volledig betegeld met frisse witte wandtegels en stijlvolle, donker gekleurde vloertegels, wat zorgt voor een strakke en eigentijdse uitstraling.









## Woonkamer en keuken

De woonkamer met open keuken (ca. 23 m²) is een heerlijke, lichte ruimte dankzij de twee draai-kiepramen aan de voorzijde.

Met een plafondhoogte van maar liefst 3,20 meter voelt het hier bijna alsof je in een mini-loft woont—maar dan zonder het bijbehorende prijskaartje.

De laminaatvloer maakt het geheel strak en onderhoudsvriendelijk.

De keuken heeft een rechte opstelling met lichte fronten en is van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat voor je culinaire experimenten (of simpelweg je pasta), een RVS-afzuigkap, combi-oven, koelkast en natuurlijk een vaatwasser—want als starter heb je wel wat beters te doen dan afwassen.















## Wasruimte & c.v.-ruimte

Een praktische en overzichtelijke ruimte met de opstelplaats voor de combiketel, mechanische ventilatie én de aansluiting voor de wasmachine. Ideaal om al je apparatuur netjes uit het zicht te houden — alles georganiseerd, precies zoals je het wilt.



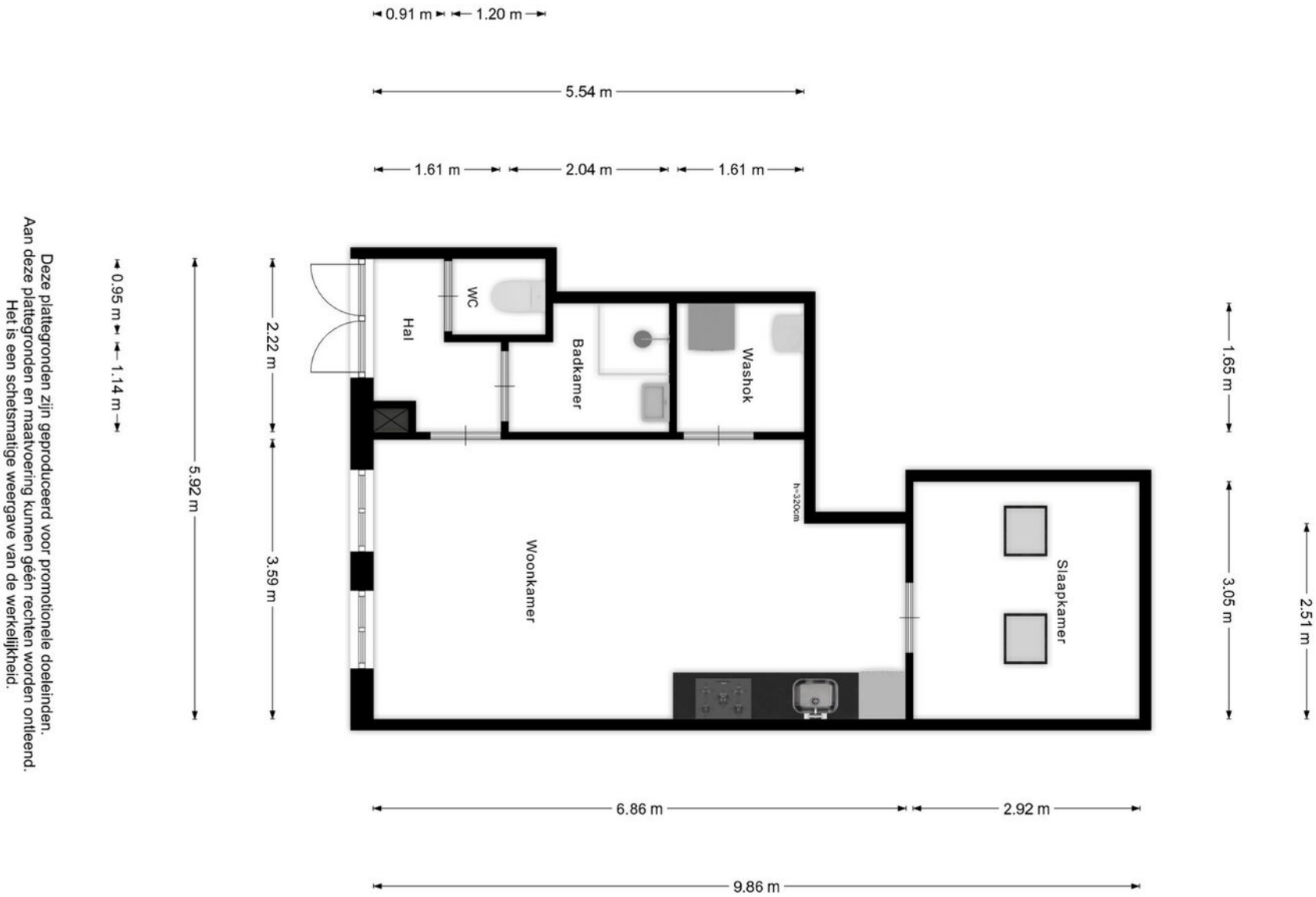
## Slaapkamer

Direct vanuit de leefruimte bereik je de slaapkamer, een fijne, rustige plek met twee elektrische daklichten die je met één druk op de knop opent of sluit. Dankzij de geïntegreerde zonwering bepaal je zelf of je wakker wordt met zonnestralen of juist nog even in je cocon blijft. De doorlopende laminaatvloer zorgt voor een rustige, moderne uitstraling.



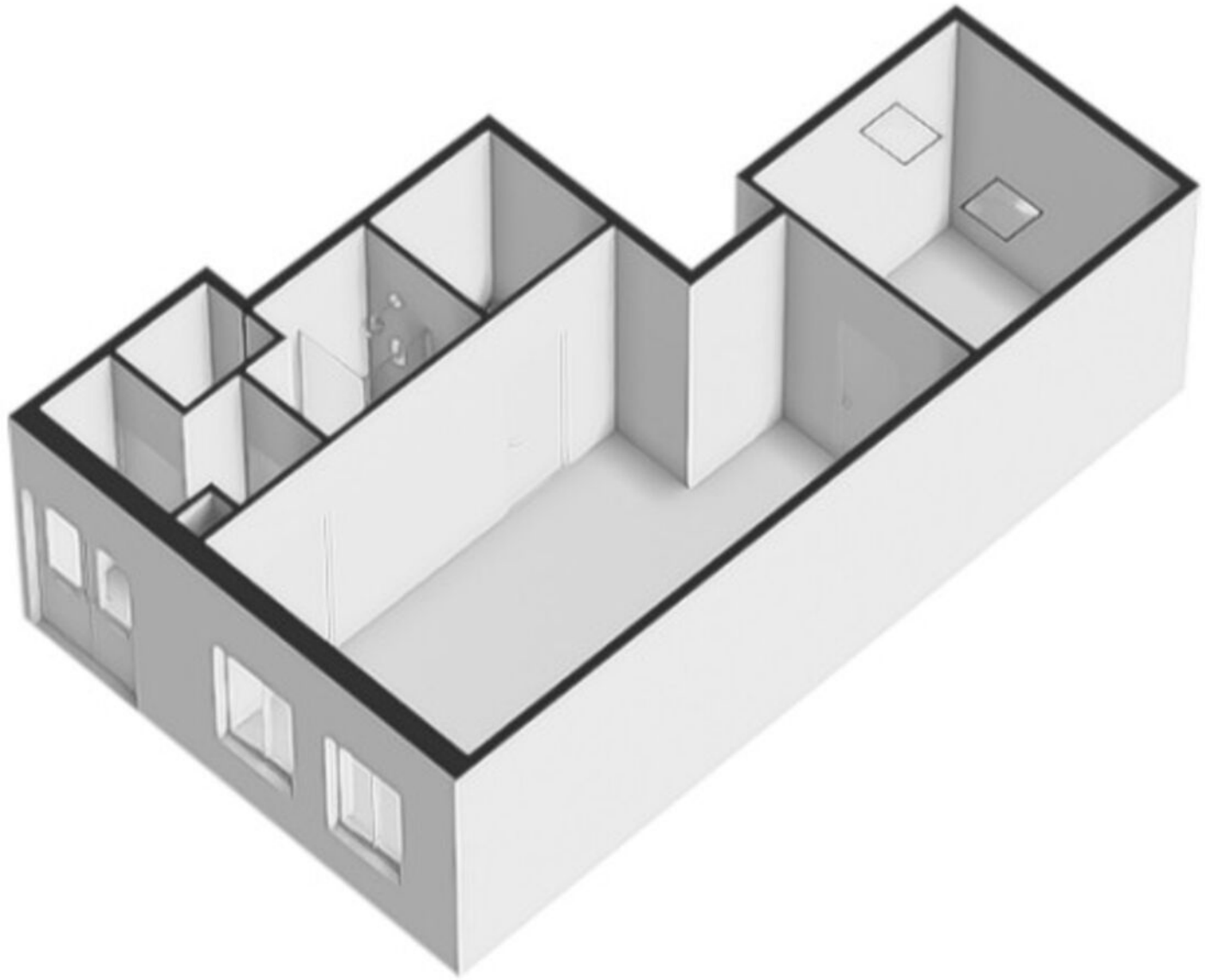







Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

# Plattegrond 2D



# Plattegrond 3D




# Kadastrale kaart

# Wonen in Werkendam

De woning grenst direct aan de Keizerstraat, en achter de woning ligt de levendige winkelstraat van Werkendam. Hier vind je een verrassend breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen — ideaal voor een snelle boodschap of gewoon even lekker rondstruinen.

Scholen, sportclubs, zorgverleners en andere dagelijkse voorzieningen liggen allemaal op prettige fietsafstand. In de zomermaanden is de rivier De Merwede dé plek om te relaxen: zonnen aan het water, genieten van het uitzicht of met het pontje zo naar de binnenstad van Gorinchem.

Ben je een natuurliefhebber? Dan is Nationaal Park De Biesbosch praktisch je achtertuin. Dit prachtige waterrijke natuurgebied sluit direct aan op het dorp en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, varen, suppen of gewoon even helemaal tot rust te komen. Werkendam heeft daarnaast een actief verenigingsleven, genoeg sportmogelijkheden en een gezellige jachthaven. En qua bereikbaarheid zit je goed: binnen vijf minuten zit je op de A27 of A15, en het openbaar vervoer vanaf De Tol is prima geregeld. Kortom: centrale ligging, veel voorzieningen, en volop natuur & gezelligheid binnen handbereik.






HEMA
HEMA
HEERLIJKE KIBBELING
RECLAME
Van Ballegooijen




# Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonduren bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

## Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

## Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

## Van der Brugge Makelaardij

**vanderbrugge.nl**

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
**0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
**0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
**0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
**0184 - 230 080**

## Witte makelaars

**wittemakelaars.nl**

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
**0344 – 619 344**

**Van der Brugge**

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Vastgoed Ned.

