

Nabijgelegen
bouwblok te
koop



Kroonweg 3

Werkendam





Werkendam

Kroonweg 3

- Karakteristieke woning met schuur op een perceel van 1.28.21 ha
- Groot erf met tuin, weide, paardenrijbak en stal
- Landelijk wonen met vrij uitzicht
- Er bestaat de mogelijkheid tot het aankopen van een bouwka­vel op het tegenovergelegen perceel

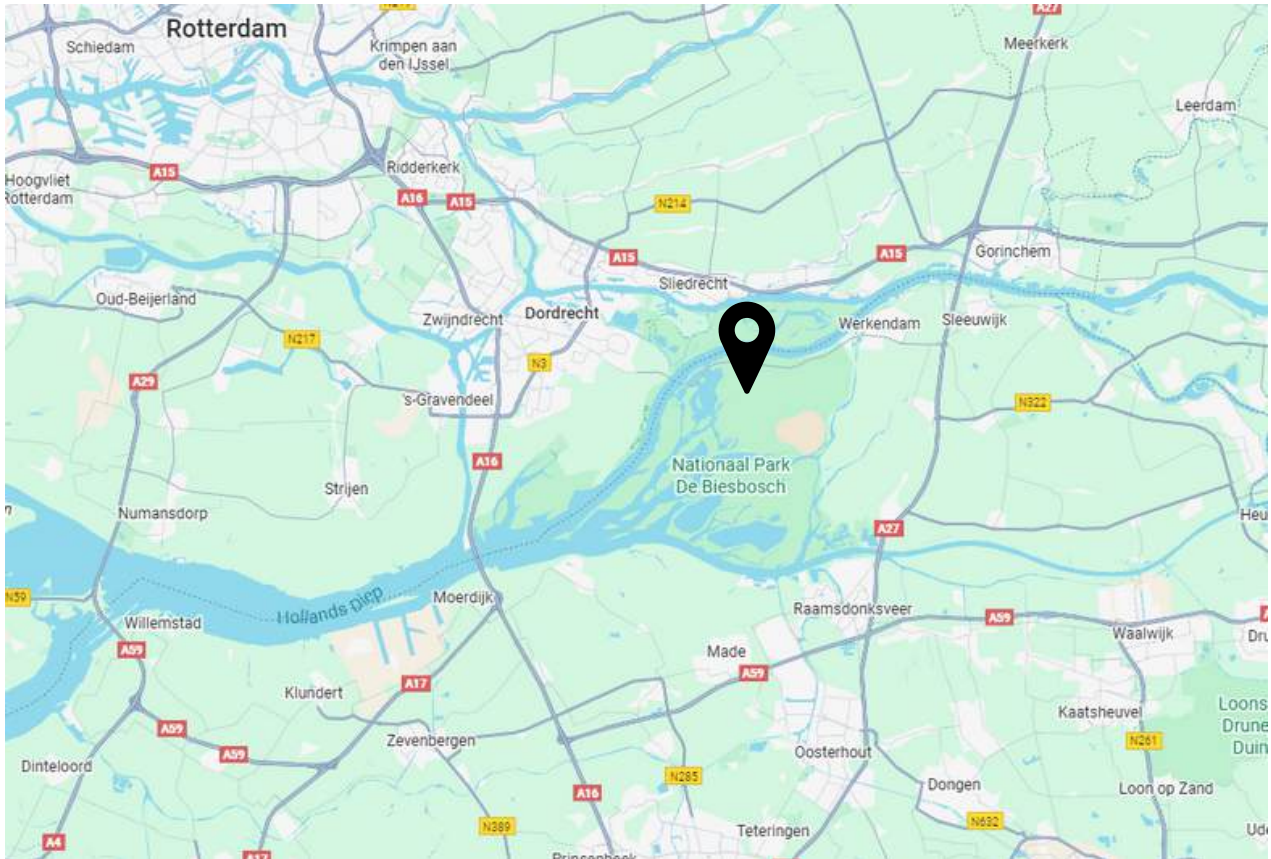
StaalMakelaars



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Werkendam

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Bedrijfswoning Buiten de bebouwde kom 1953 6
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	12.821 m ² 467 m ² 516 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Spouwmuur constructie Deels kunststof, deels hout. Dubbelglas. Houten dakconstructie met dakpannen
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Fundering	Hout Hout Beton
• Verwarming & warm water	HR-107 ketel uit 2017 en een combiketel voor warm water
• Isolatie • Ventilatie • Energielabel	Spouwmuur Airconditioner op zowel begaande grond als eerste verdieping E
• Bijgebouwen • Nuts-voorzieningen	Overkapping, schuur met paardenstallen en opslag en kantine. Elektra - Gas - Water - septictank
• Bestemming	Agrarisch met waarden Dubbelbestemming 'waarde - Archeologie'
• functieaanduiding	Bedrijfswoning



Situering

De woning aan de Kroonweg 3 ligt in het buitengebied van Werkendam, in een rustige en landelijke omgeving met volop ruimte, groen en open vergezichten. De directe omgeving wordt gekenmerkt door agrarische percelen en karakteristieke landschapselementen. De locatie grenst bovendien direct aan Nationaal Park De Biesbosch, waardoor natuur en rust altijd binnen handbereik zijn.

De nabij gelegen Werkendam beschikt over een compleet aanbod aan voorzieningen, waaronder winkels, scholen, sportaccommodaties en diverse horecagelegenheden.

De bereikbaarheid is uitstekend:

- Gunstig gelegen nabij de A27
- Centrale ligging tussen de stedelijke regio's Dordrecht, Rotterdam, 's-Hertogenbosch en Breda
- Goede verbinding met omliggende plaatsen via het regionale wegennet

De omgeving biedt volop rust en ruimte. Fiets- en wandelroutes leiden door het open polderlandschap richting natuur- en recreatiegebieden.

Comfortabel *en* karaktervol wonen



De woning, gebouwd in 1953 en bekend als de 'Sophiahoeve', ademt dankzij de karakteristieke details een authentieke sfeer. Het huis ligt midden in de natuur en biedt een prachtig vrij uitzicht over het omliggende groene landschap. Daarnaast zijn de keuken en woonkamer recentelijk gerenoveerd, waardoor het wooncomfort volledig aansluit bij de eisen van deze tijd.





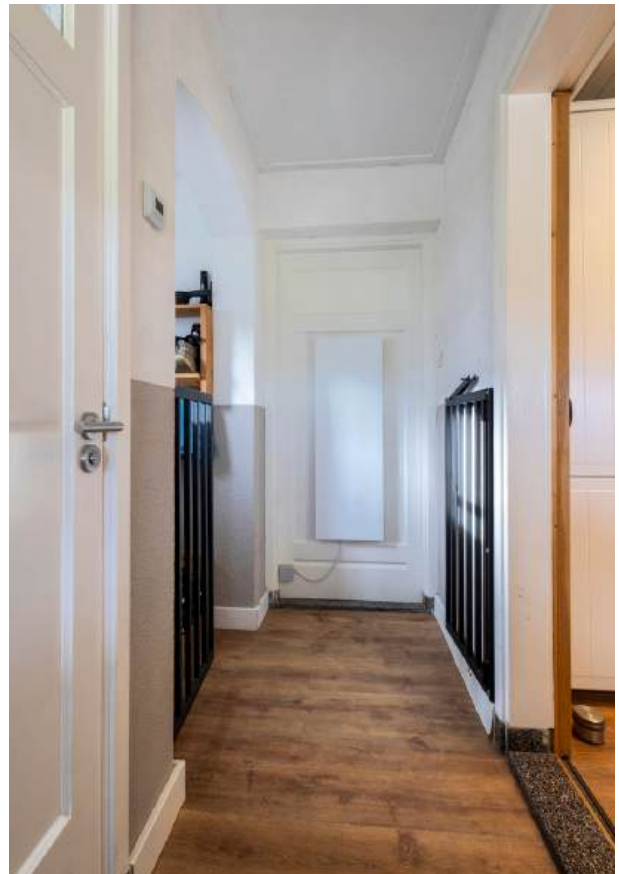


Begane grond

Sfeer en uitzicht

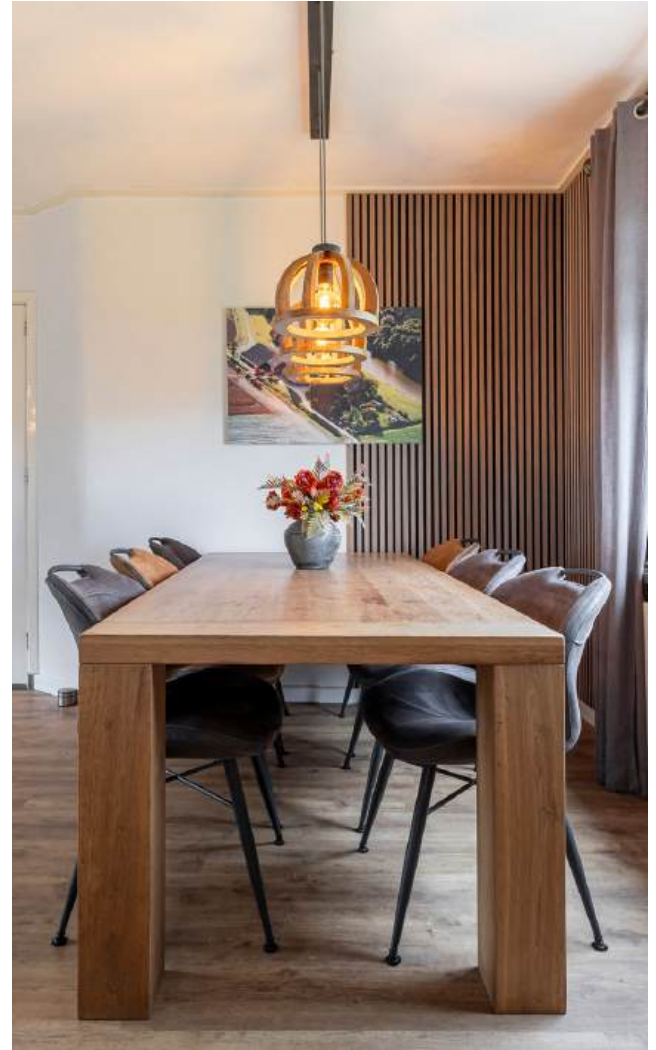
De entree is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een toilet en praktische opbergruimte. Deze vloer loopt door in de ruime, landelijke keuken, die drie jaar geleden volledig is gerenoveerd. De keuken is uitgerust met diverse moderne voorzieningen, waaronder een magnetron, heteluchtoven, vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap.

Vanuit de keuken is er direct toegang tot de eet- en woonkamer. De palletkachel en de landelijke afwerking creëren hier een warme en sfeervolle leefruimte. Aangrenzend bevindt zich een hal die leidt naar een tweede leefruimte, ideaal als werkplek, hobbykamer of voor andere doeleinden.













Eerste verdieping

Ruimte vol mogelijkheden

Via de vaste trap in de hal bereikt u de overloop op de eerste verdieping, die toegang geeft tot vier slaapkamers, badkamer en een vaste trap naar zolder. De overloop is voorzien van tapijt én een systeemplafond. De slaapkamers beschikken eveneens over een systeemplafond en zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

De badkamer is twee jaar geleden volledig gerenoveerd waardoor het nu een sfeervolle en comfortabele ruimte is. Dankzij de vaste trap naar zolder biedt deze verdieping mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer of een andere functionele ruimte.









Landelijk wonen *met* uitzicht op de polder





Wilt u wonen op een
plek waar je elke dag
wordt omringd door
natuur, ruimte en rust?

Dan is dit uw kans.





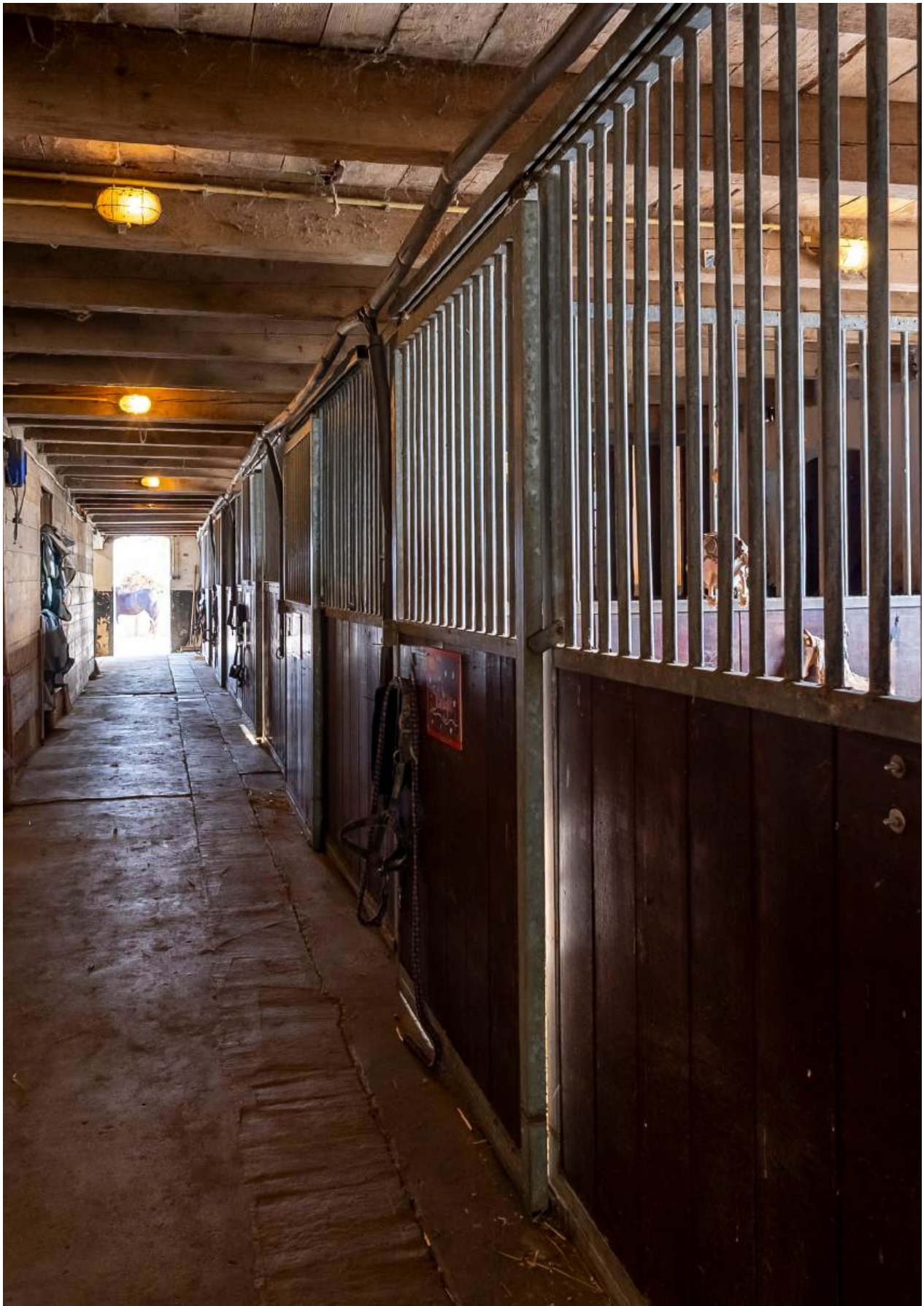
Schuur

Multifunctioneel gebouw

De schuur, oorspronkelijk gebouwd rond 1900, biedt met een oppervlakte van circa 562 m² volop ruimte voor uiteenlopende agrarische en hobbymatige doeleinden. Het dak is recent vernieuwd en modern afgewerkt met sandwichpanelen en voorzien van 18 zonnepanelen. De schuur beschikt over eigen elektra- en watervoorzieningen, wat het gebruik extra praktisch maakt.

Binnen bevinden zich meerdere paardenstallen en een royale opslagruimte, ideaal voor het stallen van tractoren, machines en het opslaan van hooi of andere voorraden. Al met al is het een multifunctioneel gebouw met een breed scala aan gebruiksmogelijkheden.











Tuin

erf & weide

Het erf en de tuin liggen rondom de woning en zijn verzorgd aangelegd met meerdere terrassen en groene borders. Aan zowel de voor- als achterzijde van het perceel bevinden zich omheinde paardenrijbakken, voorzien van degelijk hekwerk. De rij bak aan de voorzijde is daarnaast uitgerust met verlichting, ideaal voor training op elk moment van de dag. De weides rondom de woning zijn volledig omheind. Aan de schuur grenst een praktische kantine, die is ingericht als comfortabele pauze- of werkruimte en voorzien is van basisfaciliteiten voor dagelijks gebruik.

Het geheel biedt volop mogelijkheden voor het houden van dieren, opslag of andere activiteiten, terwijl de situering rondom de woning zorgt voor een prettig gevoel van rust, privacy en vrijheid.











Bouwkavel

mogelijkheid tot gezamenlijke aankoop

Aan de overzijde bevindt zich een bouwkavel met de mogelijkheid voor het realiseren van een eigen woning. Deze bouwkavel biedt een uitgelezen kans voor mensen die gezamenlijk op zoek zijn naar een woonlocatie, maar daarbij wel graag ieder hun eigen plek willen behouden. Door de situering recht tegenover het hoofdperceel blijft men dichtbij elkaar wonen, terwijl er tegelijkertijd volop privacy en zelfstandigheid is.

De te bouwen woning kan naar eigen inzichten worden ontworpen, hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een levensloopbestendige woning te creëren. Denk aan gelijkvloerse woonvoorzieningen, duurzame installaties, energiebesparende oplossingen en een praktische indeling die aansluit bij de persoonlijke wensen.

Wilt u hier meer over weten? Neem dan gerust contact op met de makelaar.



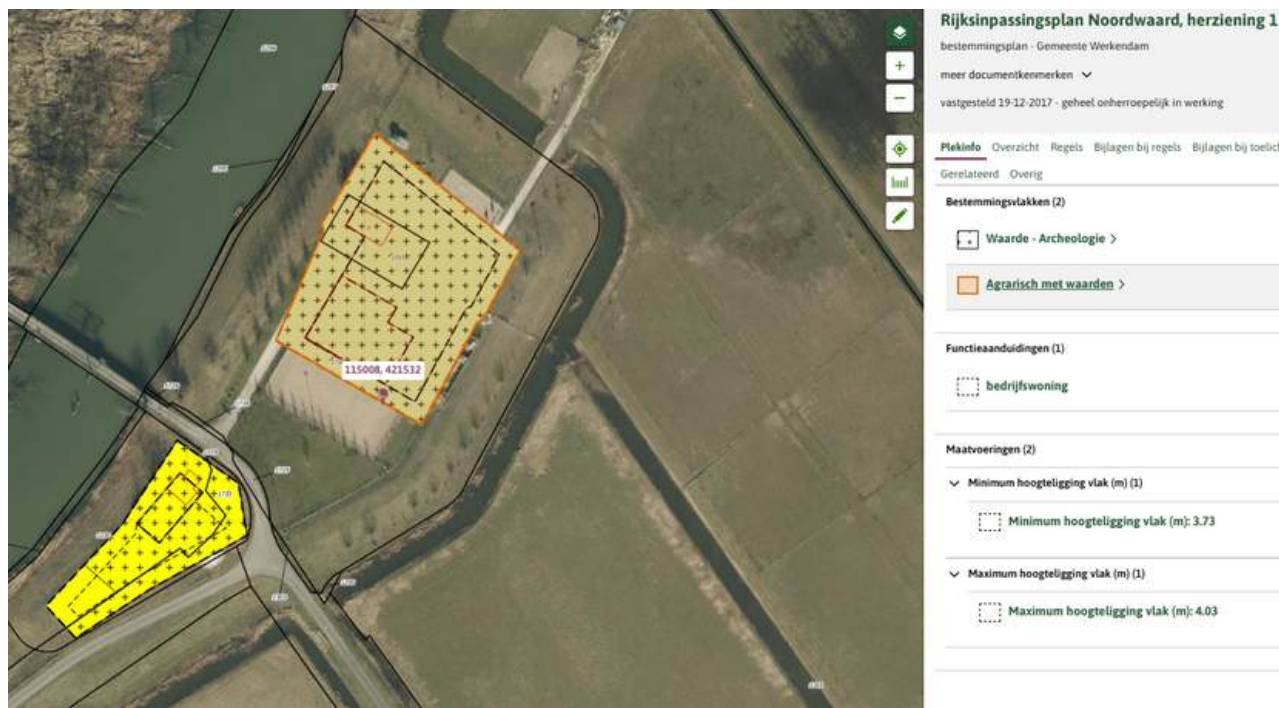
Bijzonderheden

Het perceel is opgehoogd tot een niveau +/- 3,40 m boven N.A.P. Bij extreem hoge waterstanden kan de omringende percelen tijdelijk onderwater lopen

Voor nadere informatie of vragen kunt u contact opnemen met de makelaar.

Bestemmingsplan

Gemeente Werkendam



Het object ligt binnen het bestemmingsplan Rijksinpassingsplan Noordwaard, herziening 1 en heeft de enkelbestemming **'Agrarisch met waarden'**, met de dubbelbestemming **'Waarde – Archeologie'** en aanduiding **'bedrijfswoning'**.

Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Kroonweg 3



Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied — de plek waar ruimte, rust en ondernemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfs-onroerendgoed én nieuwbouwprojecten. Onze kracht ligt in de combinatie van vak-kennis, ervaring en een nuchtere, resultaat-gerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor bijzondere objecten

Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol. Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander hoe waarde te creëren én te behouden. Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw – altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Kroonweg 3

Werkendam

Vraagprijs € 1.200.000,- k.k.
Oplevering In overleg



Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl