





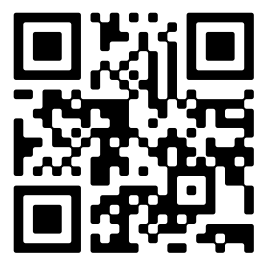




-  Hollendewagenweg 7, Werkhoven
-  Vraagprijs: € 600.000 k.k.
-  Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>
-  Perceeloppervlakte: 329 m<sup>2</sup>
-  Kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)
-  Energielabel: C



 Scan Mij!

# Omschrijving

## Hollendewagenweg 7, 3985 SG Werkhoven

Aan een rustig straat, midden in het landelijke buitengebied van Werkhoven, ligt deze verrassend ruime woning op een heerlijke plek waar rust, ruimte en groen samenkomen. Welkom aan de Hollendewagenweg 7! Hier woon je met vrij uitzicht over de omliggende landerijen en geniet je dagelijks van het buitenleven, terwijl voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik zijn.

Werkhoven is een geliefd dorp in de Kromme Rijnstreek, centraal gelegen tussen Utrecht, Odijk en Houten. Het dorp staat bekend om zijn landelijke karakter, fruitboomgaarden en prachtige wandel- en fietsroutes langs de rivier de Kromme Rijn. Vanuit de woning sta je zó midden in de landelijke omgeving, terwijl scholen, winkels en sportvoorzieningen van Werkhoven en Odijk op korte afstand bereikbaar zijn. Een ideale combinatie van landelijk wonen met de gemakken van de Randstad dichtbij.

De Hollendewagenweg is een rustige en groene locatie waar je echt kunt ontsnappen aan de drukte van alledag. Of je nu op zoek bent naar meer leefruimte, een fijne plek voor het gezin of simpelweg wilt genieten van vrijheid en privacy; deze woning biedt volop mogelijkheden. De royale opzet, de fijne lichtinval en de groene omgeving maken dit een plek waar je je direct thuis voelt.

### KENMERKEN:

Bouwjaar: 1959

Gebruiksoppervlakte wonen: 113.80 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 329m<sup>2</sup>

Inhoud: 517.33 m<sup>3</sup>

Energie label: C

### INDELING:

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer met charmante erker aan de voorzijde van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel daglicht en een prettig uitzicht. De woonkamer is uitgebouwd aan de achterzijde en opgedeeld in een voor- en achterkamer. De achterkamer is nu in gebruik als slaapkamer. Deze is eenvoudig weer terug te brengen naar 1 leefruimte. De slaapkamer op de begane grond is 8.7 m<sup>2</sup> en maakt de woning bijzonder geschikt voor gelijkvloers wonen, een praktijk aan huis of als comfortabele logeerkamer.

De keuken is praktisch ingedeeld voorzien van inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Via de keuken loopt u door naar het portaal, dat toegang geeft tot de garage en de achtertuin.

De aangebouwde garage is royaal maar verouderd. De garage biedt naast ruimte voor een auto ook volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, hobby's of extra opslag. Achter de garage bevindt zich een overkapping met uitzicht op de tuin en de achtergelegen landerijen.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers van 12.3 en 9.2 m<sup>2</sup>, een badkamer en een wasruimte. De royale hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een

tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is 7.4 m<sup>2</sup> en is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij het raam beschikt de badkamer over prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er een separate wasruimte (voorheen de badkamer) van 2.3 m<sup>2</sup> met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

#### Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Vanaf de overloop toegang tot nog eens twee slaapkamers van 11.2 en 8.8 m<sup>2</sup>. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, waardoor niet alleen extra stahoogte is gecreëerd, maar ook veel natuurlijk daglicht binnenvalt. Hierdoor voelen de kamers verrassend ruim aan en zijn ze uitstekend geschikt als kinder-, logeer-, werk- of hobbykamer. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

#### Tuin:

De diepe achtertuin gelegen op het oosten, biedt een heerlijk vrij uitzicht en volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De tuin is ingericht met gazon en bestraat terras, ideaal om gezellig buiten te zitten.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Vrij uitzicht over de omliggende landerijen.
- De erker voorziede van 2019.
- Op de verdiepingen de slaapkamers en badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming.
- Vloerverwarming in de keuken.
- Gevel geïmpregneerd (2023).
- Platte daken vernieuwd (2020).
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnwerk.
- Gedeeltelijk voorzien van HR+++ beglazing.
- Meterkast gedeeltelijk vernieuwd (2025).
- De garage is verouderd en dient of gerenoveerd of vernieuwd te worden.
- Vijf slaapkamers.
- Diepe achtertuin van ruim 21 meter met achterom.
- Er geldt een recht van overpad via de achtertuin voor de burens op huisnummer 9.
- Het loodwerk bij de schoorsteen dient nagekeken te worden ivm vochtplekken aan binnenzijde.
- Energielabel C.
- Er is reeds een vergunning verleend voor het bouwen van een grote schuur (vraag de makelaar naar meer informatie). Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs: € 600.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1959

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 329 m<sup>2</sup>

Inhoud: 517 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 7 kamers (5 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen: Dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel

Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Voorzieningen: Buitenzonwering, mechanische ventilatie, en TV kabel

## Energie

Energielabel: C

Isolatie: Dakisolatie en muurisolatie

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Remeha tzerra ace (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen en open ligging

Tuin:	Achtertuint, voortuin en zijtuint
Achtertuint:	140 m <sup>2</sup> (19,00 meter diep en 9,00 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

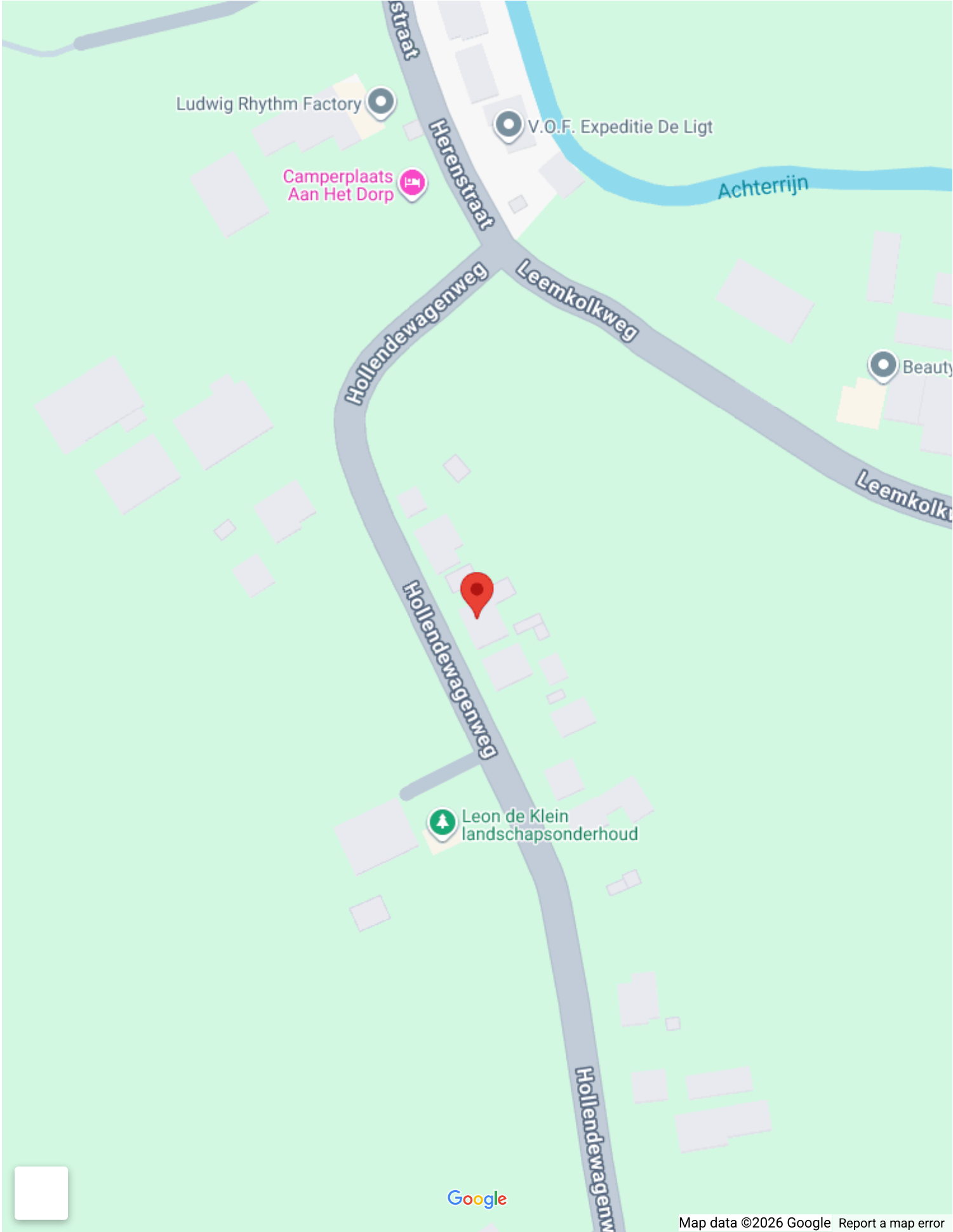
## Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren

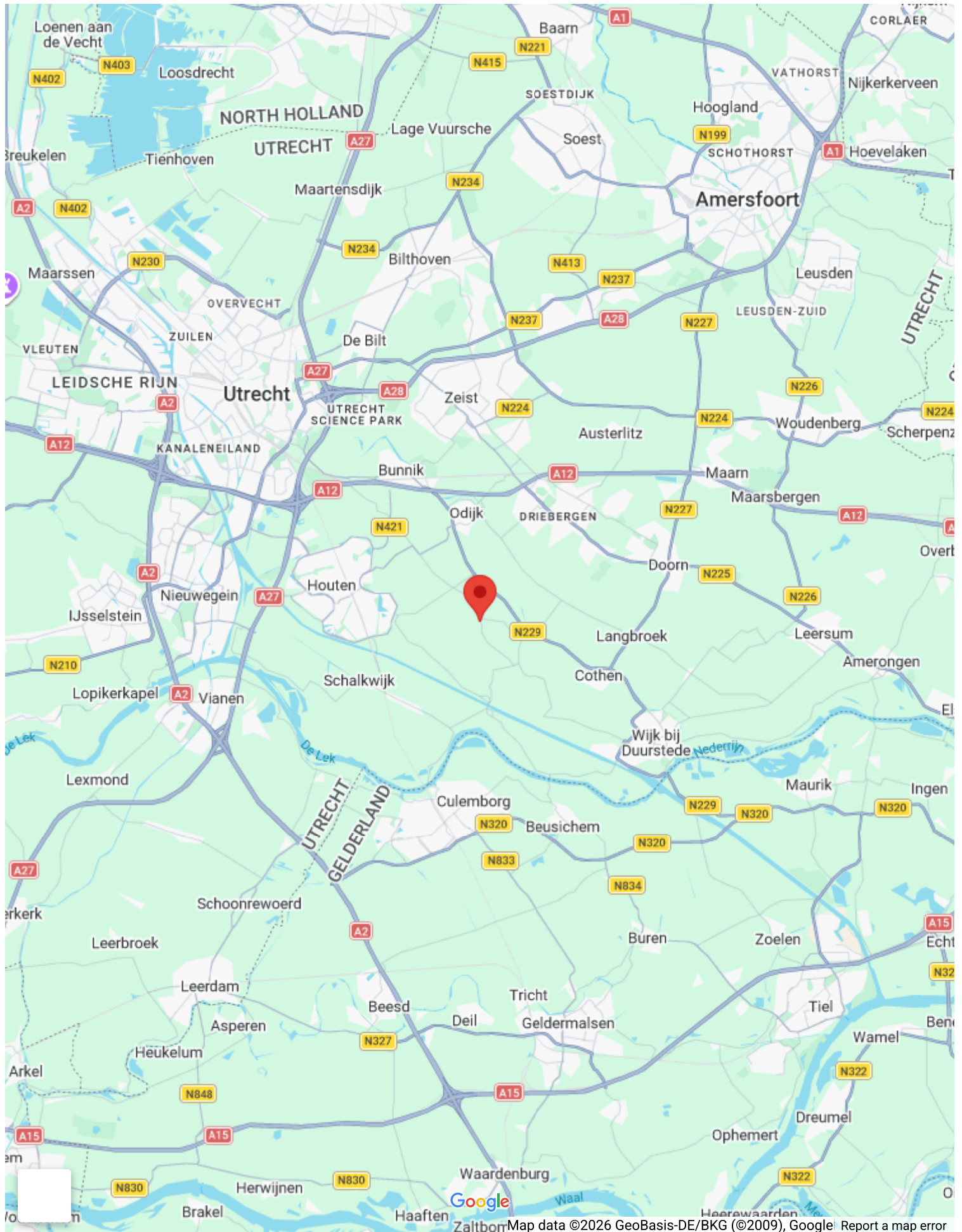
## Garage

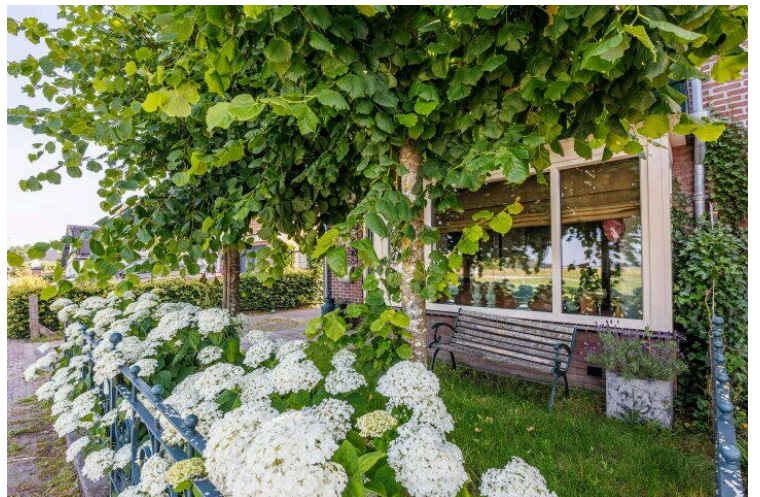
Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

# Op de kaart



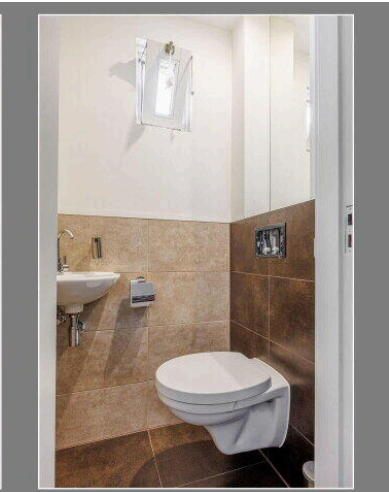
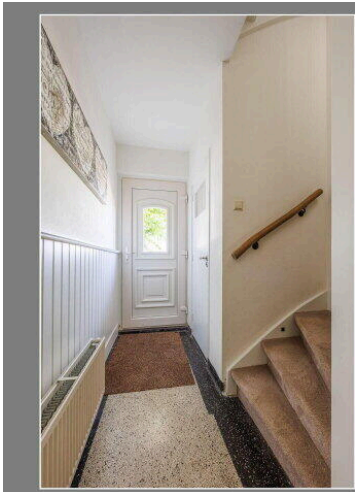
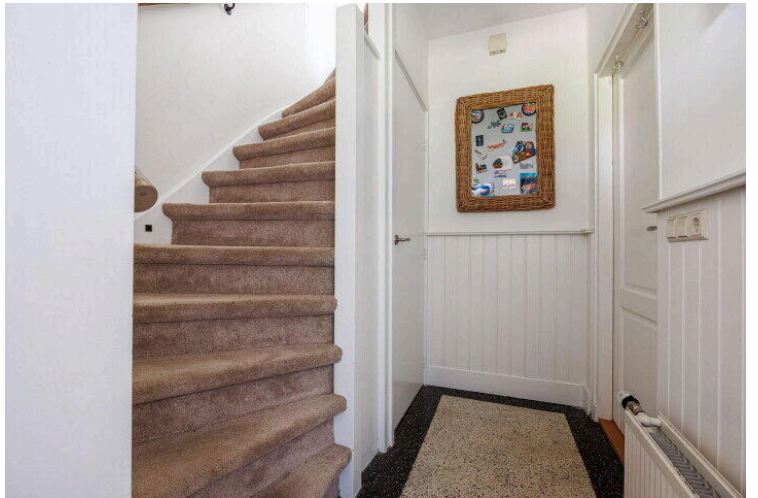
# Op de kaart

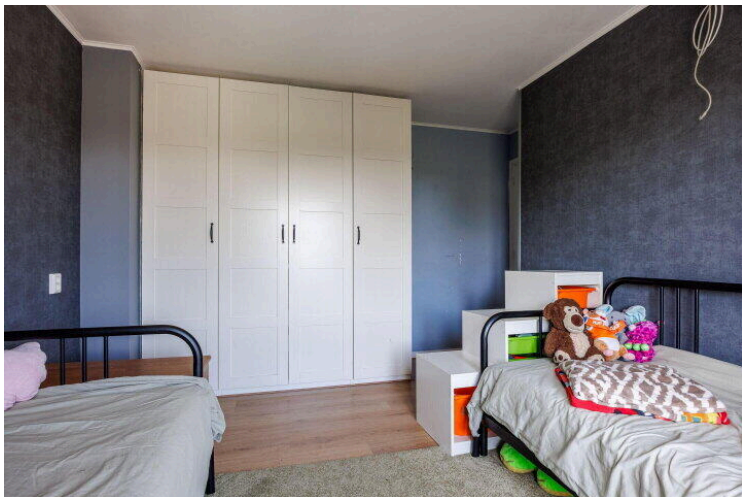
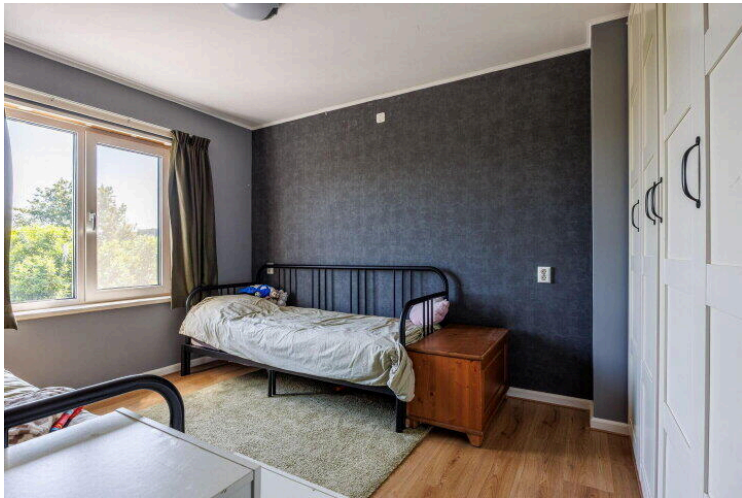


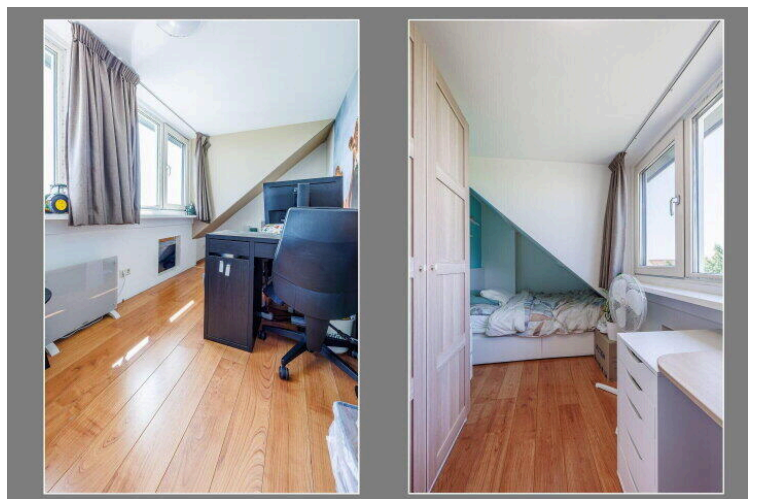








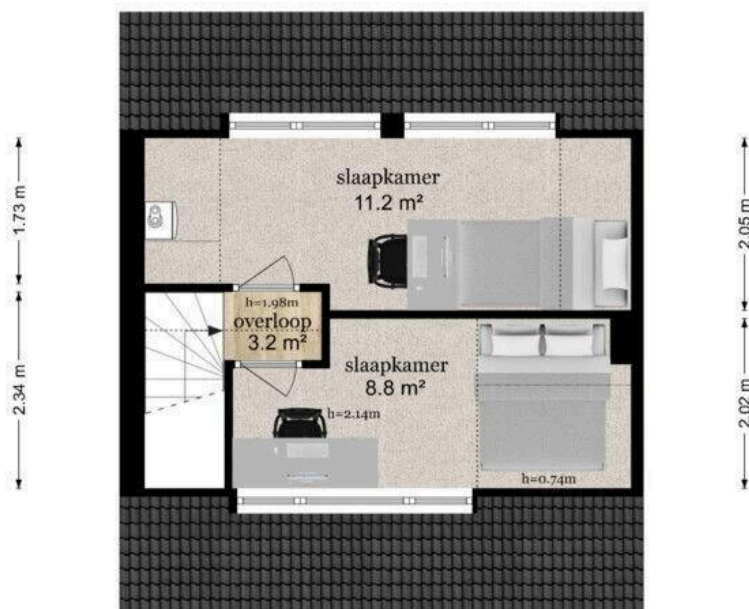






Hollendewagenweg 7 - Werkhoven  
Tweede Verdieping

5.79 m



2.11 m 3.59 m

5.79 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Hollendewagenweg 7 - Werkhoven  
Begane Grond



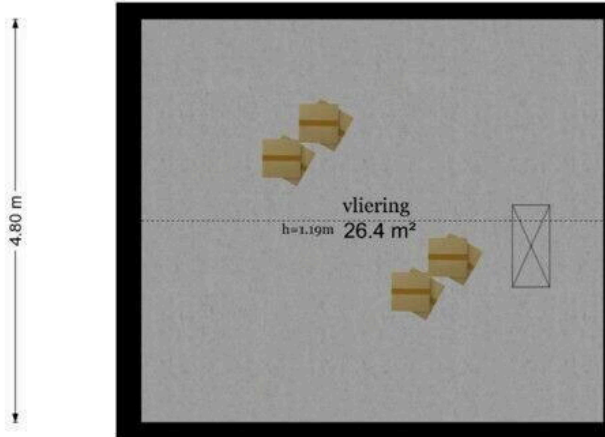
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



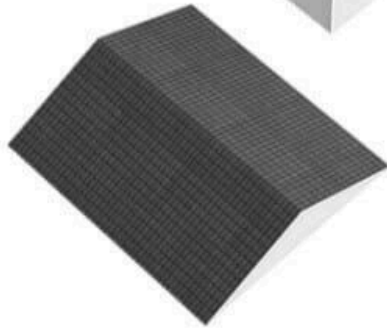
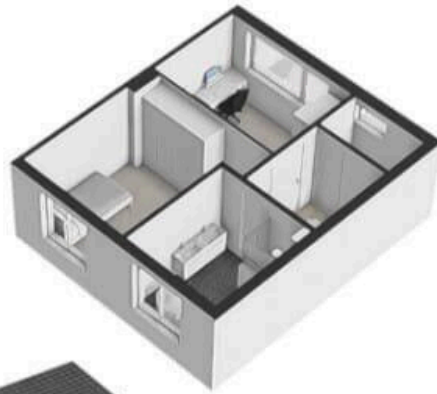


Hollendewagenweg 7 - Werkhoven  
Eerste Verdieping

5.50 m 3.05 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl





Hollendewagenweg 7 - Werkhoven  
Kelder

◀ 0.86 m ▶

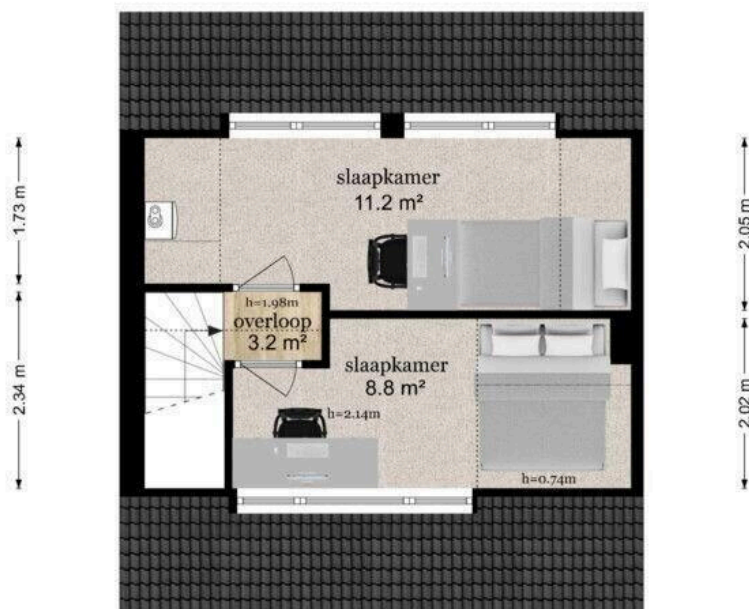


◀ 0.86 m ▶

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Hollendewagenweg 7 - Werkhoven  
Tweede Verdieping

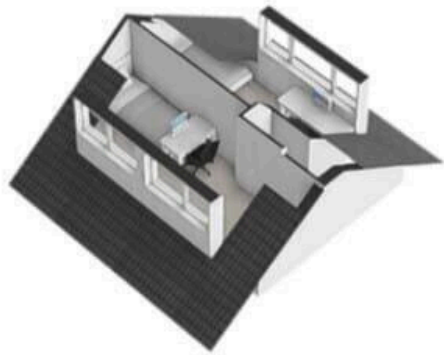
5.79 m

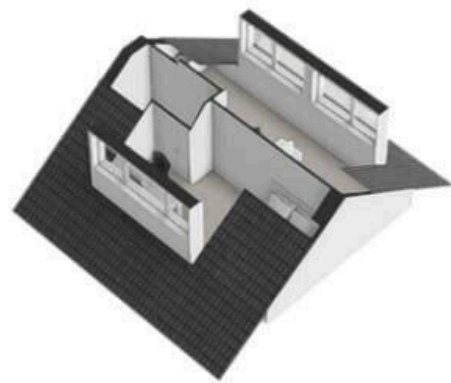


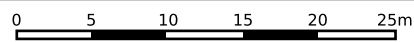
2.11 m 3.59 m


5.79 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl







<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Werkhoven</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 64</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Hollendewagenweg 7

[www.hollendewagenweg7.nl](http://www.hollendewagenweg7.nl)



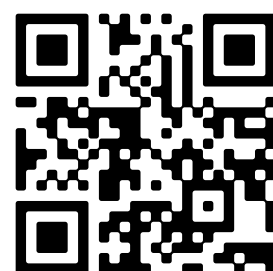
## ENTREE makelaars

Zandweg 7

3962 EA, Wijk bij duurstede

[www.entreemakelaars.nl](http://www.entreemakelaars.nl)

0343-575575



Scan Mij!