

Muggenschans 2 a

Sleeuwijk







Welkom 5

Highlights 7

Leefruimte 9

Master suite - begane grond 16

Badkamer 1 - begane grond 17

Verdieping - overloop met werkplek 18

Slaapkamers 21

Badkamer 2 22

Tuin & buitenruimte 24

Studio - bijgebouw - badkamer 3 30

Wonen in Sleeuwijk 31

Kadaster 35

Plattegronden 36

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.


2A



Architectuur, rust en natuur in perfecte harmonie

Stijlvolle schuurwoning in verbinding met de groene omgeving

De kracht van eenvoud en lef. Op een bijzondere plek, bijna verscholen aan het einde van een doodlopende weg, staat deze moderne schuurwoning uit 2021. Een eigentijdse woning met een ingetogen uitstraling, waarin architectuur, daglicht en natuur prachtig samenkomen.

Grote glaspartijen, lange zichtlijnen en natuurlijke materialen zorgen voor een voortdurende verbinding tussen binnen en buiten.

De transparante achtergevel en indrukwekkende vide vormen het hart van de woning en versterken het gevoel van ruimte, rust en vrijheid.

Hout, glas en steen zijn bewust gekozen vanwege hun pure uitstraling en tijdloze karakter.

In totaal zijn er drie slaapkamers: een royale master suite met eigen badkamer op de begane grond en twee slaapkamers met een tweede badkamer op de verdieping.

De indrukwekkende vide en maatwerk keuken geven de leefruimte bovendien een bijzonder ruimtelijk karakter. In de tuin staat daarnaast een vrijstaand bijgebouw met eigen badkamer, ideaal als gastenverblijf, kantoor of extra leefruimte.
Daarnaast beschikt de tuin over een vrijstaand bijgebouw met eigen badkamer, ideaal als gastenverblijf, kantoor of extra leefruimte.

Gelegen op een royaal perceel van 528 m², vlakbij de dijk en uiterwaarden van de Merwede, woon je hier midden in de natuur. Met energielabel A++++, 20 zonnepanelen, een bodemwarmtepomp en volledige vloerverwarming is deze villa niet alleen bijzonder in uitstraling, maar ook klaar voor de toekomst.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 140 m²**
Inhoud	**ca. 591 m³**
Kamers	**4**
Slaapkamers	**3**
Badkamers	**3**
Bouwjaar	**2021**
Energielabel	**A++++**
Studio-bijgebouw	**1**

Highlights

- Moderne schuurwoning (2021) met unieke architectuur en karaktervolle uitstraling
- Rustige ligging aan het einde van een doodlopende weg nabij de dijk en uiterwaarden van de Merwede
- Royaal perceel van 528 m² met natuurlijke tuin en volop privacy
- Energielabel A++++, gasloos, bodemwarmtepomp incl 180 liter boiler
- 20 zonnepanelen (12 geplaatst in 2021 op de woning en 8 geplaatst in 2023 op het tuinhuis)
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Indrukwekkende vide
- Royale leefruimte met maatwerk keuken en kook-/ spoeleiland
- Woonkamer met pelletkachel en terras met buitenhaard
- Master suite met eigen badkamer op de begane grond
- 3 slaapkamers en 2 badkamers in de woning, plus een 3e badkamer in het bijgebouw
- Twee slaapkamers, tweede badkamer en werkplek op de verdieping
- Vrijstaand bijgebouw/studio met eigen badkamer (ca. 17 m²)
- Parkeren op eigen terrein + berging + laadpaal elektrische auto



Welkom!

Via de entree/hal bereik je de verschillende leefruimtes van de woning. De begane grond kenmerkt zich door een hoogwaardige afwerking met comfortabele vloerverwarming.

Aan de rechterzijde bevindt zich de technische ruimte met de opstelplaats van de bodem warmtepomp inclusief boiler en aansluitingen voor het witgoed.





Hoogte, licht en verbinding

Daglicht en verbinding met buiten vormen het centrale thema van deze villa. De hoge glaspartijen, transparante achtergevel en lange zichtlijnen zorgen ervoor dat de tuin altijd voelbaar aanwezig is.

De indrukwekkende vide vormt het hart van de woning en geeft de leefruimte een bijzonder gevoel van ruimte en vrijheid.

De woonkamer, eetkamer en maatwerk keuken vormen samen één royale leefruimte waarin wonen, koken en genieten vanzelfsprekend samenkomen. De keuken is volledig geïntegreerd in het ontwerp, met een royaal kookeiland, stijlvolle kastenwand met geïntegreerde apparatuur en volop bergruimte. De trap naar de verdieping is hier op een elegante manier in weggewerkt.

Via vier dubbele deuren aan de oost- en zuidzijde ontstaat een directe verbinding met de tuin. Binnen en buiten vloeien op mooie dagen moeiteloos in elkaar over.

De pelletkachel in de woonkamer en de buitenhaard op het overdekte terras zorgen daarbij voor extra sfeer.












14:35
SIEMENS







Master suite

Links van de hal aan de noordzijde is de indrukwekkende master suite gesitueerd. Deze slaapkamer is stijlvol ontworpen met aan weerszijden van de deur maatwerk kastruimte en een praktische doorgang via een schuifdeur naar de eigen en suite badkamer.

De badkamer is luxe uitgevoerd met een ruime inloopdouche en een royaal dubbel wastafelmeubel.







Verdieping

De ruime overloop met vide staat in directe verbinding met de woonkamer en biedt een prachtig zicht op de indrukwekkende leefruimte beneden. Dankzij het dakraam valt er volop natuurlijk daglicht binnen, waardoor een lichte en open sfeer ontstaat.

Door de royale afmetingen is hier bovendien ruimte voor een comfortabele werkplek met bureau.

De overloop beschikt daarnaast over een praktische bergkast en biedt toegang tot twee slaapkamers, die allemaal zijn voorzien van dakramen en praktische bergruimte of kastruimte.

De tweede badkamer is compleet ingericht met een ruime inloopdouche, toilet, wastafelmeubel, designradiator en een dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval.























Tuin & buitenruimte

De kavel van 528 m² ligt rondom de woning en is op een natuurlijke manier aangelegd met een fraaie combinatie van gazon, volwassen bomen en veel groen. De vrije ligging en groene inrichting zorgen voor optimale privacy en een heerlijke verbinding met de buitenruimte.

Aan de noordzijde bevindt zich de ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en een laadpaal voor elektrisch rijden. Aan de noordzijde van de woning is een stijlvolle, aan de woning gebouwde en gepotdekselde berging gerealiseerd. Deze beschikt over een deur aan de voorzijde én een directe verbinding naar de tuin, waardoor de ruimte praktisch bereikbaar is vanuit meerdere kanten.

Direct achter de woning, aan de oostzijde, ligt het overdekte terras met buitenhaard. Een sfeervolle plek om lange avonden te genieten, met prachtig zicht over de tuin en een fijne verbinding met de woonkamer.

Aan de zuidzijde zorgen twee dubbele deuren vanuit de woonkamer voor een tweede verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.








AI-bewerkt







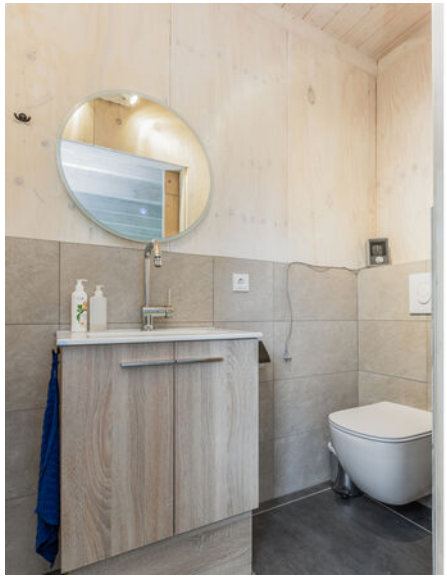




Bijgebouw - studio

Achter in de tuin bevindt zich een bijzonder extra element: een vrijstaand bijgebouw van circa 17 m². Deze sfeervolle studio beschikt over een eigen badkamer met douche, wastafel en toilet.

Dankzij de tuingerichte leefruimte, meerdere deuren en de overkapping is deze ruimte veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als gastenverblijf, thuiswerkplek, hobbyruimte of als eigen plek voor een opgroeiend kind.





Wonen in Sleeuwijk

Ligging & voorzieningen – wonen tussen natuur en bereikbaarheid

Muggenschans 2a ligt op een unieke en rustige locatie aan het einde van een doodlopende weg, vlak bij de dijk en uiterwaarden van de Merwede. Via het stoepje wandel je zo naar de fietsdijk, waar water, groen en weidse uitzichten samenkomen.

De Sleeuwijkerwaard, het strandje, de grienden, De Groesplaat en de jachthaven liggen op korte afstand. Met het voetveer bereik je bovendien eenvoudig de historische binnenstad van Gorinchem.

Ondanks de vrije ligging zijn alle voorzieningen dichtbij. In Sleeuwijk vind je winkelcentrum De Nieuwe Es met winkels, supermarkten en horeca. Ook scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich in de omgeving.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A27, A15 en aansluiting De Tol zijn onder andere Gorinchem, Breda, Utrecht en Rotterdam goed bereikbaar. Hier woon je heerlijk rustig midden in de natuur, met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.










Sleeuwijk
gem. Altena
50
ZONE
P
wegsleepregeling
van kracht

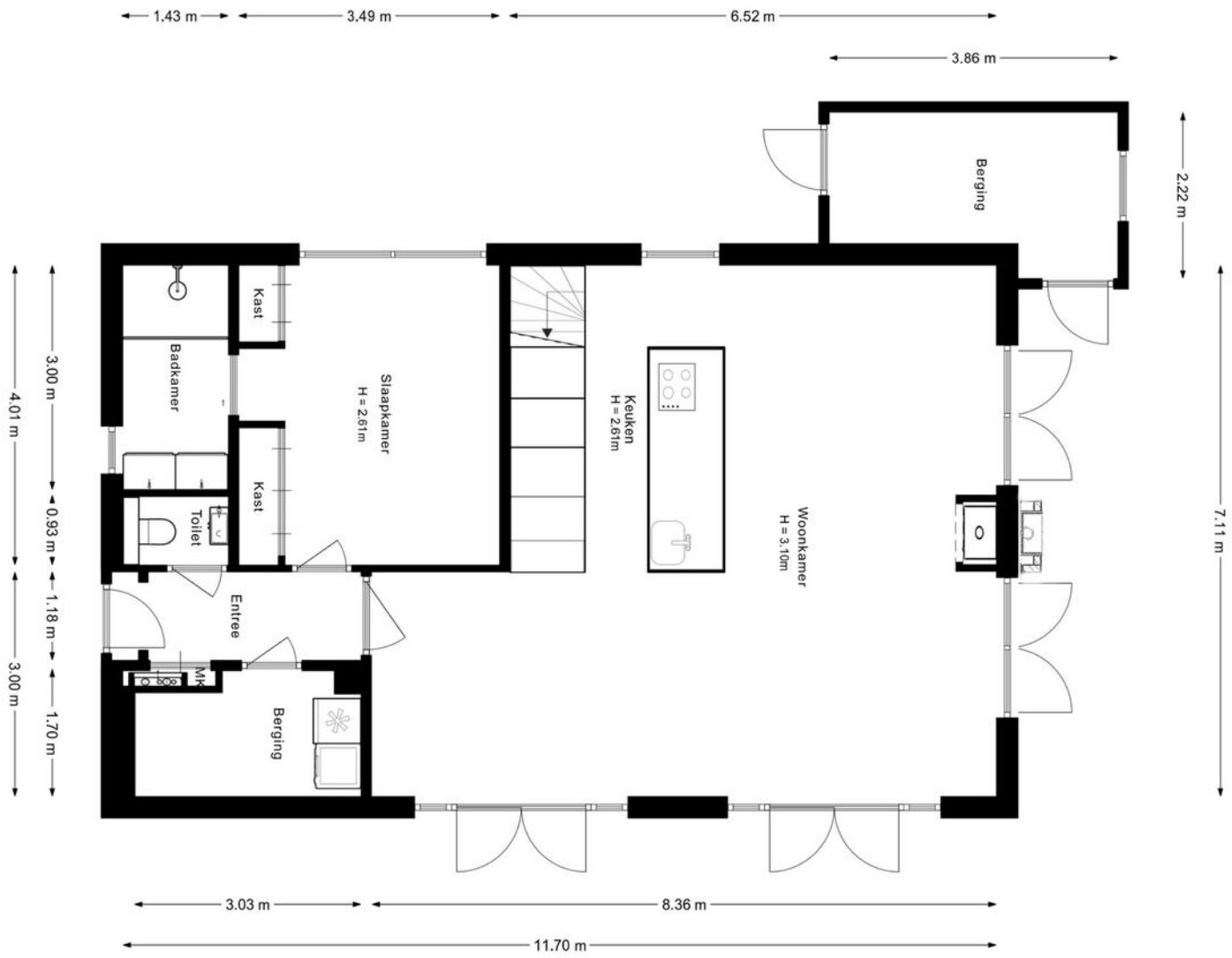




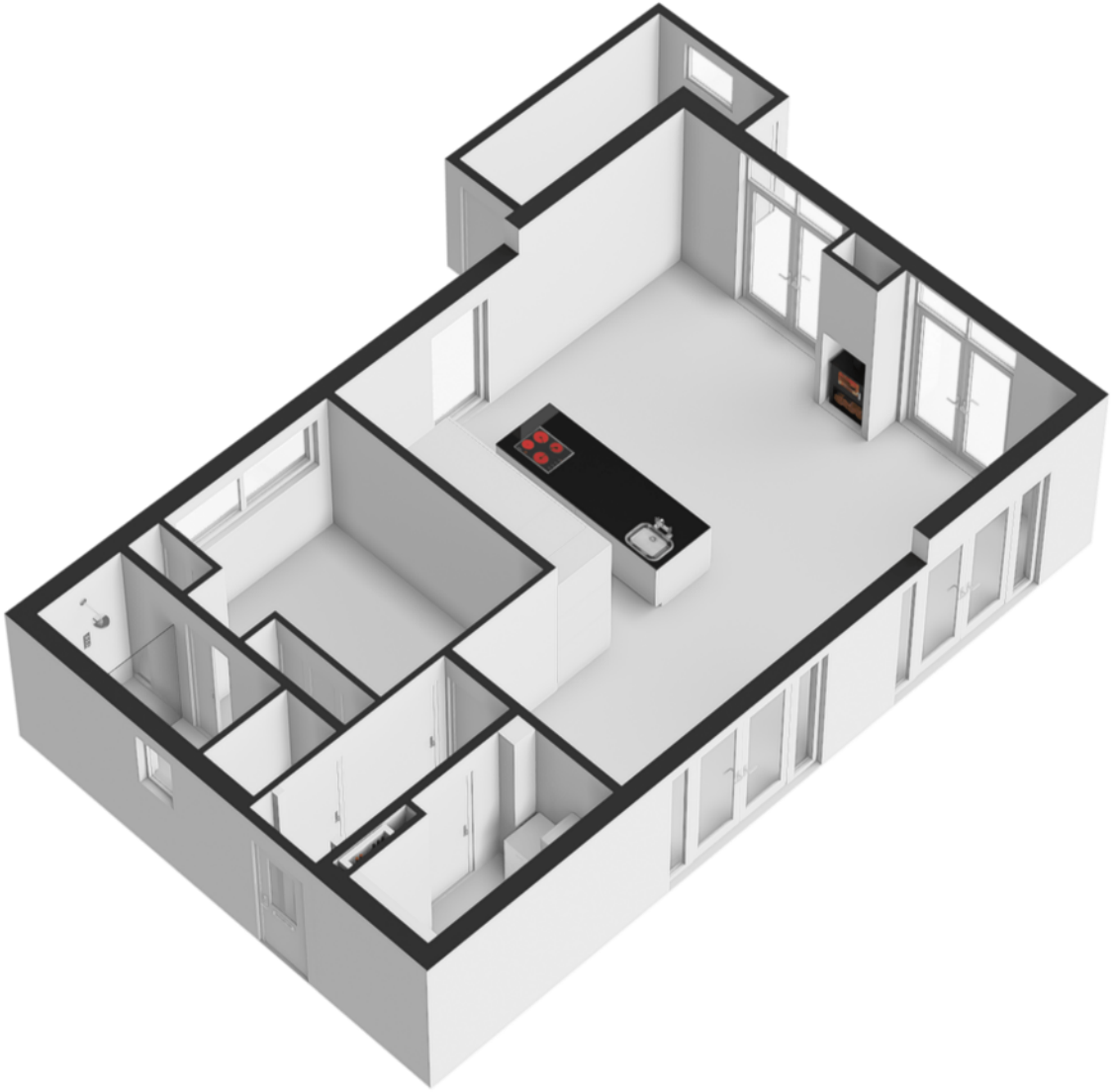




Kadastrale kaart



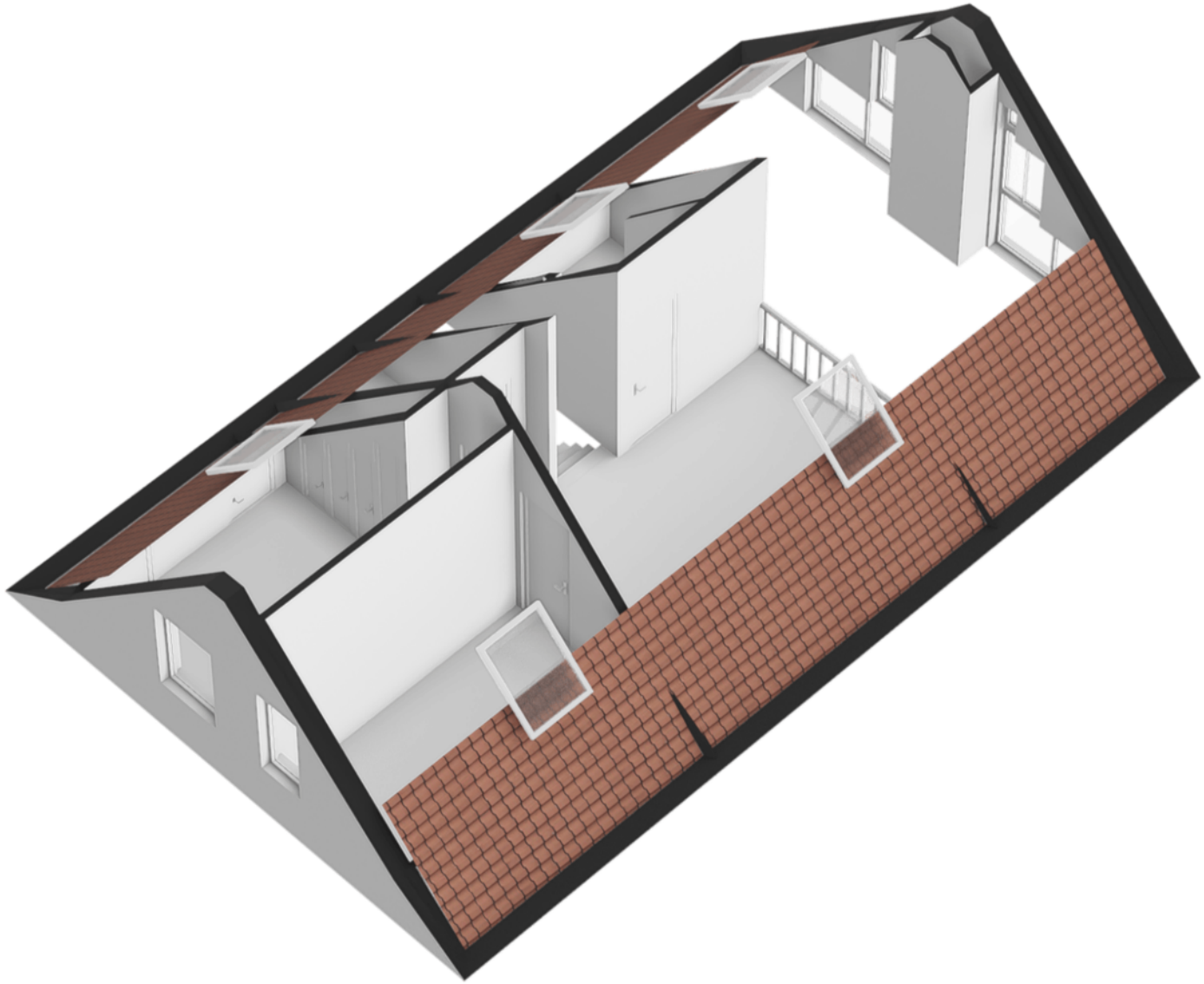
Begane grond



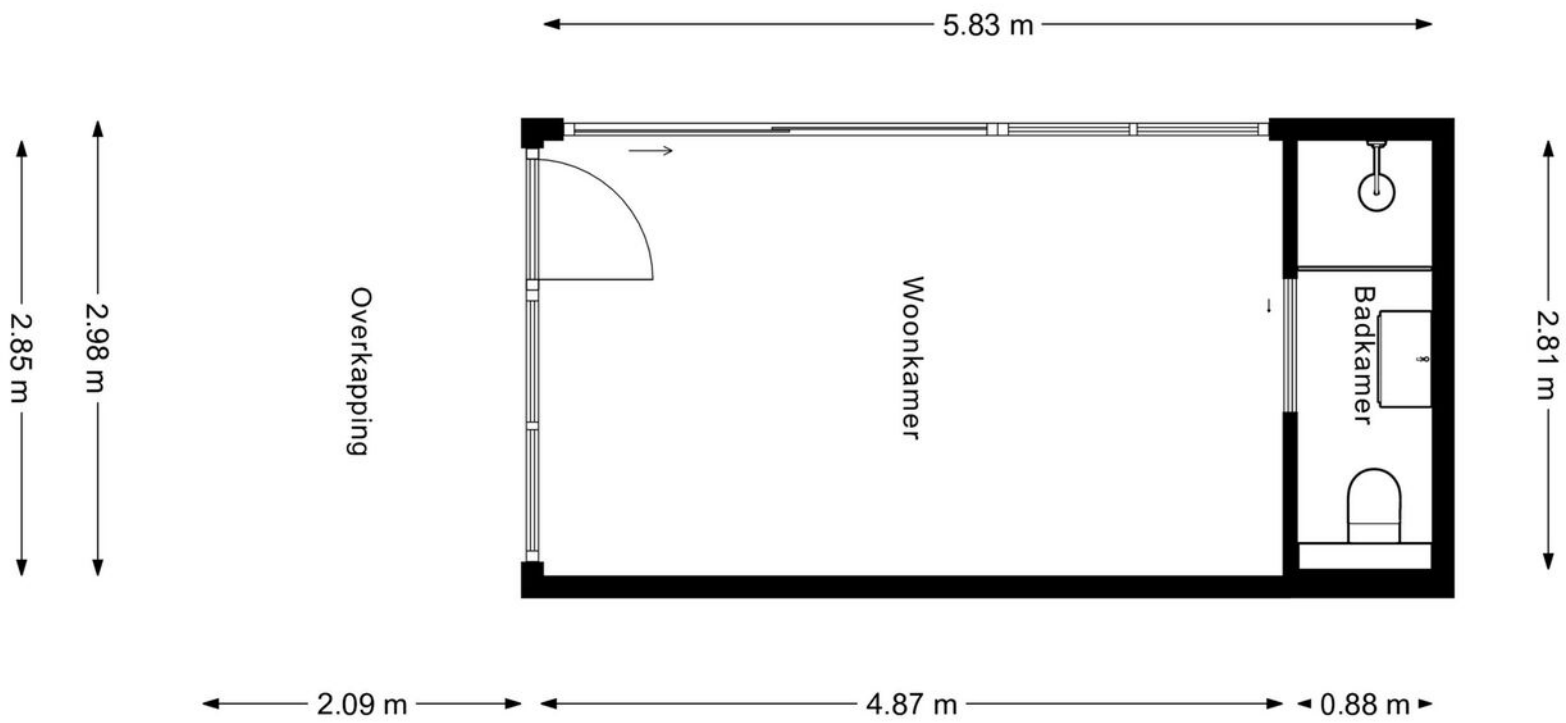
Begane grond 3D


11.70 m
3.14 m
1.14 m
0.94 m
2.25 m
Kast
Kast
Berging
Slaapkamer
H = 3.54m
Badkamer
H = 2.58m
Overloop
Slaapkamer
Kast
Kast
2.77 m
3.13 m
3.37 m
2.20 m
2.44 m
2.91 m
7.11 m
3.79 m
4.63 m
3.05 m

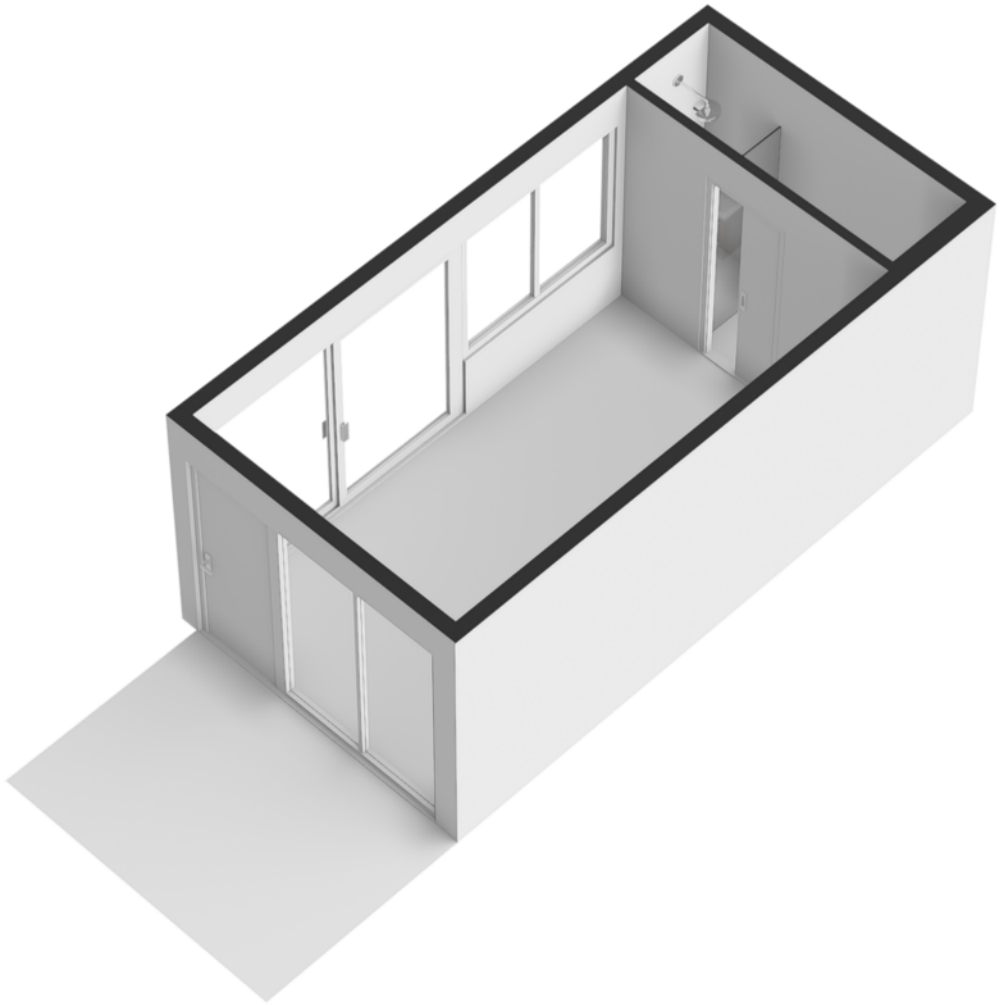
Verdieping



Verdieping 3D



Bijgebouw - studio



Bjgebouwd studio 3D





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 sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op 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.

