

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Tolsteeg 13

Gorinchem







Welkom 5

Highlights 7

Eerste verdieping: woonkeuken 9

Eerste verdieping: slaapkamers 15

Eerste verdieping: badkamer 25

Tweede verdieping: heerlijk wonen 27

Entree & inpandige garage 35

Wonen midden in Gorinchem 41

Plattegronden 42

Kadastrale kaart 45

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.


ASTI
CINZANO



Uniek wonen in de vesting: instapklaar herenhuis

Wonen met karakter én comfort in het hart van historisch Gorinchem! Aan de sfeervolle Tolsteeg 11-13 vind je deze bijzondere stadswoning uit circa 1890, waar authentieke charme en modern wooncomfort naadloos samenkomen. Met ca. 130 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een indrukwekkende inpandige garage van maar liefst 77 m² én een panoramisch uitzicht over de Merwede is dit een woning die je zelden tegenkomt.

Via de statige entree of de inpandige garage betreed je de woning. De ruime hal valt direct op door de originele Portugese vloertegels en geeft toegang tot de garage en de trap naar boven.

De garage is werkelijk een unicum in de binnenstad: circa 77 m² aan ruimte. Op de eerste verdieping ervaar je direct de warme en verzorgde afwerking: een doorlopende eikenhouten vloer, strakke wanden en een prettige lichtinval. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de keuken, badkamer, een separaat toilet en een balkon. De keuken is royaal opgezet in een T-vorm met een stijlvolle, separate apparatenkast en een centraal schiereiland met kookgedeelte.

De tweede verdieping is zonder twijfel het pronkstuk van deze woning. Een indrukwekkende, open leefruimte met zichtbare houten balken, strak gestucte wanden en een warme eikenhouten vloer en een aangename sfeer.

Via openslaande deuren vloeit de woonruimte over in de loggia (ca. 13 m²) op het zuiden, met vrij uitzicht over de Merwede. Een unieke plek waar je moeiteloos schakelt tussen een ontspannen koffietje en een warme, gezellige borrel met vrienden.

Kortom: uniek wonen in een instapklaar herenhuis met grote inpandige garage en prachtig uitzicht op de Merwede en kerktoren van Gorinchem.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 130 m²**
Inhoud	**ca. 759 m³**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**3**
Bouwjaar	**1890**

Highlights

- Bouwjaar circa 1890
- Woonoppervlakte ca. 130 m²
- Energielabel C: mede dankzij recente kozijnen met triple beglazing (2024)
- Strak afgewerkt: instapklaar
- Moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Complete en goed onderhouden badkamer
- 3 fijne, ruime slaapkamers
- Unieke tweede verdieping met loggia en uitzicht over de Merwede
- Zeer gunstige ligging in het hart van Gorinchem, maar toch verrassend rustig
- In 2024 voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met triple en dubbele beglazing
- In 2024 volledig geschilderd
- Uitzicht op zowel de kerktoren als de rivier
- Royale inpandige garage (ca. 77 m²) met meerdere parkeerplaatsen
- Mogelijkheid tot werken aan huis in de garage
- Woning beschikt over 2 huisnummers wat interessante mogelijkheden biedt
- Rustige ligging dankzij eenrichtingsverkeer



Eerste verdieping: woonkeuken

Op de eerste verdieping ervaar je direct de warme en verzorgde afwerking: een doorlopende eikenhouten vloer, strakke wanden en een prettige lichtinval. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de keuken, badkamer, een separaat toilet en een balkon.

De keuken is royaal opgezet in een T-vorm met een stijlvolle, separate apparatenkast en een centraal schiereiland met kookgedeelte. De moderne inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combi-oven en vaatwasser, is fraai geïntegreerd, waardoor comfort en design naadloos samenkomen. Een heerlijke plek voor kookliefhebbers en lange, gezellige diners.






CUISINE
COOKING




NOPI







Eerste verdieping: slaapkamers

De slaapkamers zijn veelzijdig in gebruik; de ruime master bedroom (ca. 15 m²) biedt rust en licht, terwijl de overige kamers ideaal zijn als werk- of logeerkamer.

Aan het einde van de hal betreed je het balkon, een fijne plek om tot rust te komen.

























Eerste verdieping: luxe badkamer

De badkamer is modern en compleet, met een stijlvolle combinatie van donkere en lichte tinten, een stoomdouche, dubbele wastafel en een zwevend toilet.







Tweede verdieping: heerlijk wonen

De tweede verdieping is zonder twijfel het pronkstuk van deze woning. Een indrukwekkende, open leefruimte met zichtbare houten balken, strak gestucte wanden en een warme eikenhouten vloer.

De spekstenen kachel (2022) vormt het sfeervolle hart van deze verdieping en zorgt voor efficiënte, duurzame warmte en een aangename sfeer.

Via openslaande deuren vloeit de woonruimte over in de loggia (ca. 13 m²) op het zuiden, met vrij uitzicht over de Merwede. Een unieke plek waar je moeiteloos schakelt tussen een ontspannen koffietje en een warme, gezellige borrel met vrienden.


















ASTI
CINZANO





Entree & inpandige garage

Via de statige entree of de inpandige garage betreed je de woning. De ruime hal valt direct op door de originele Portugese vloertegels en geeft toegang tot de garage en de trap naar boven.

De garage is werkelijk een unicum in de binnenstad: circa 77 m² aan ruimte voor meerdere auto's, fietsen, opslag en witgoed. Ideaal voor wie wonen en werken wil combineren of simpelweg comfortabel en droog wil parkeren in het centrum.








6







Wonen midden in Gorinchem

Wonen in een charmant, historisch straatje met de perfecte balans tussen karakter en comfort. De Tolsteeg ligt midden in de historische binnenstad van Gorinchem en maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht. Aan de overzijde liggen het historische Tolhuis Gorinchem en de stadswallen.

Dankzij het eenrichtingsverkeer is het hier verrassend rustig, terwijl je toch alles binnen handbereik hebt. Winkels, gezellige restaurants en cafés, supermarkten, het station en de sfeervolle stadshaven bevinden zich allemaal op loopafstand.

Op steenworp afstand ligt Buiten de Waterpoort, een heerlijke plek met strandjes en recreatiemogelijkheden aan de rivier. Stap op de fiets of neem de veerpont naar het pittoreske Woudrichem of bezoek het indrukwekkende Slot Loevestein.

Ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar: binnen enkele minuten rijd je op de A27 richting Utrecht en Breda of de A15 richting Rotterdam en Nijmegen. Dit maakt de ligging niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder praktisch.







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.

Begane grond



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.

Eerste verdieping



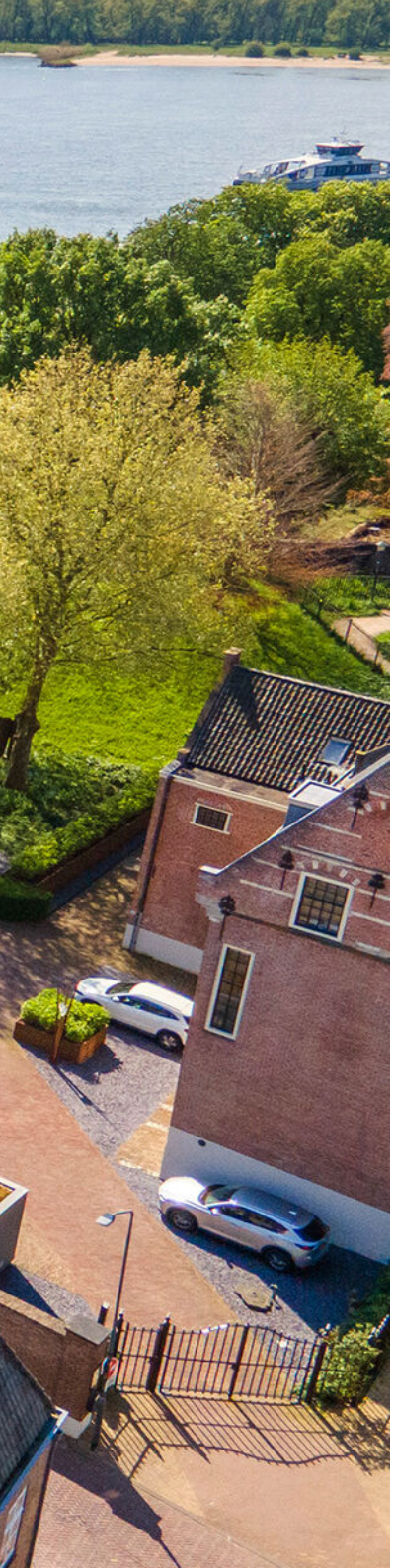
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Tweede verdieping



Kadastrale kaart





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.

