

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Kerkeinde 25

SLEEUWIJK







Welkom 5

Highlights 7

Hal 8

Woonkamer 10

Tuin 18

Keuken 24

Badkamer 26

Verdieping 28

Slaapkamer 1 30

Slaapkamers 2 en 3 31

Badkamer 2 32

Wonen in Sleeuwijk 35

Plattegronden 36

Kadaster 40

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.





Een idyllische plek tussen rivier en polder + droomtuin

Wat een bijzondere plek om thuis te komen! Verscholen aan een rustige toegangsweg aan de voet van de dijk, net buiten het dorp Sleeuwijk, staat deze charmante vrijstaande woonboerderij uit 1851, met haar karakteristieke rieten dak en authentieke details. Een sfeervol huis vol historie en landelijke charme, waar rust, ruimte en het buitenleven prachtig samenkomen.

Met grazende schaapjes op het groene dijktalud, de rivier aan de ene kant en het weidse polderlandschap aan de andere, geniet je hier iedere dag van een heerlijk gevoel van vrijheid, rust en privacy!

De woning biedt circa 161 m² woonoppervlakte, een royale woonkamer van circa 56 m², een aparte keuken, drie comfortabele slaapkamers en twee badkamers. De sfeervolle houten balken, karakteristieke roederamen en gezellige haardpartij geven het interieur een warme, landelijke uitstraling.

En dan de tuin! Op het perceel van 615 m² ligt een schitterende, circa 36 meter diepe tuin op het zuiden. Een groene oase met gazon, bomen, kleurrijke borders en verschillende terrassen.

Achter de tuin strekt het polderlandschap zich uit, terwijl aan de overzijde van de dijk de uiterwaarden en de rivier de Boven-Merwede liggen. Zelfs kleine zandstrandjes vind je op loopafstand!

Hier ervaar je het buitenleven in zijn puurste vorm! Geniet van de rust, de prachtige natuur en het weidse landschap, terwijl de gezellige dorpen Sleeuwijk en Werkendam met al hun dagelijkse voorzieningen dichtbij liggen. Ook Nationaal Park De Biesbosch ligt in de omgeving en dankzij de nabijgelegen A27 zijn omliggende steden uitstekend bereikbaar. Hier woon je heerlijk landelijk, zonder in te leveren op gemak en bereikbaarheid!





Gebruiksoppervlakte	**ca. 161 m²**
Inhoud	**ca. 612 m³**
Kamers	**4**
Slaapkamers	**3**
Badkamers	**2**
Bouwjaar	**1851**
Perceel	**615 m²**
Energielabel	**D**

Highlights

- Karakteristieke vrijstaande woonboerderij uit 1851 met rieten dak
- Idyllische ligging aan een rustige weg onderaan de dijk
- Sfeervolle woonkamer van circa 56 m² met schuifpui naar de tuin
- Gezellige open haard, karakteristieke opkamer en praktische kelder
- Authentieke details, zoals houten balken en roederamen met luiken
- Aparte keuken van circa 11 m² met tuinzicht
- Overloop met karakteristieke balken en praktische kastenwand
- Drie comfortabele slaapkamers, alle voorzien van dakkapellen
- Twee complete badkamers, waarvan één op de begane grond
- Praktische bergzolder bereikbaar via vlizotrap
- Schitterende, circa 36 meter diepe tuin op het zonnige zuiden
- Vrijstaand tuinhuis/berging van circa 12 m²
- De Merwede met haar groene uiterwaarden en idyllische zandstrandjes direct aan de overzijde van de dijk
- Parkeergelegenheid in de directe omgeving
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Dakplaten en riet aan tuinzijde vernieuwd in 2021



Hal

Via de rustige, autoluwe toegangsweg aan de voet van de dijk bereik je deze charmante woonboerderij. Aan de voorzijde kun je langs de openbare weg parkeren.

Via een sfeervol stoepje daal je af naar de zijentree van de woonkamer.

We lopen verder langs de woning naar de tuinzijde, waar de officiële entree zich onder een sfeervolle, rietgedekte overkapping bevindt. Een warm en uitnodigend welkom dat helemaal past bij de landelijke charme van deze bijzondere woonboerderij!

De hal met plavuizenvloer biedt toegang tot de woonkamer, keuken en badkamer. Ook vind je hier de trapopgang naar de verdieping en een toiletruimte met wandcloset, fonteintje en designradiator.







Woonkamer

De woonkamer is met circa 56 m² heerlijk royaal en ademt sfeer! De grenen vloerdelen, zichtbare houten balken en karakteristieke ramen met roedeverdeling zorgen voor een warme, authentieke uitstraling.

Centraal in de ruimte staat de sfeervolle haardpartij, die de woonkamer op natuurlijke wijze verdeelt in een gezellig zitgedeelte en een ruime plek voor de eettafel. Zo ontstaan er verschillende fijne hoekjes, ieder met een eigen karakter.

Aan de tuinzijde zorgt de grote schuifpui voor een prachtige verbinding met buiten. Vanuit de woonkamer kijk je uit over het groen en stap je zo het terras op. Zet op een zonnige dag de schuifpui open en laat binnen en buiten heerlijk in elkaar overlopen!

De woonkamer beschikt daarnaast over een deur aan de oostzijde en twee charmante roederamen met luiken. Ook is er een karakteristieke opkamer, bereikbaar via enkele treden, met daaronder een praktische kelder. Een bijzonder detail dat het historische karakter van deze woning extra benadrukt.















Tuin & buitenruimte

Wat een heerlijke plek! Achter de woonboerderij ligt een prachtige, circa 36 meter diepe tuin op het zonnige zuiden. Een bijna parkachtige buitenruimte waar je volop geniet van rust, groen en privacy.

Het royale gazon, de volwassen bomen, bloeiende hortensia's, kleurrijke borders en sfeervolle pergola vormen samen een romantisch geheel. Verspreid door de tuin liggen verschillende terrassen, zodat je altijd wel een plekje vindt om van de zon of juist de schaduw te genieten.

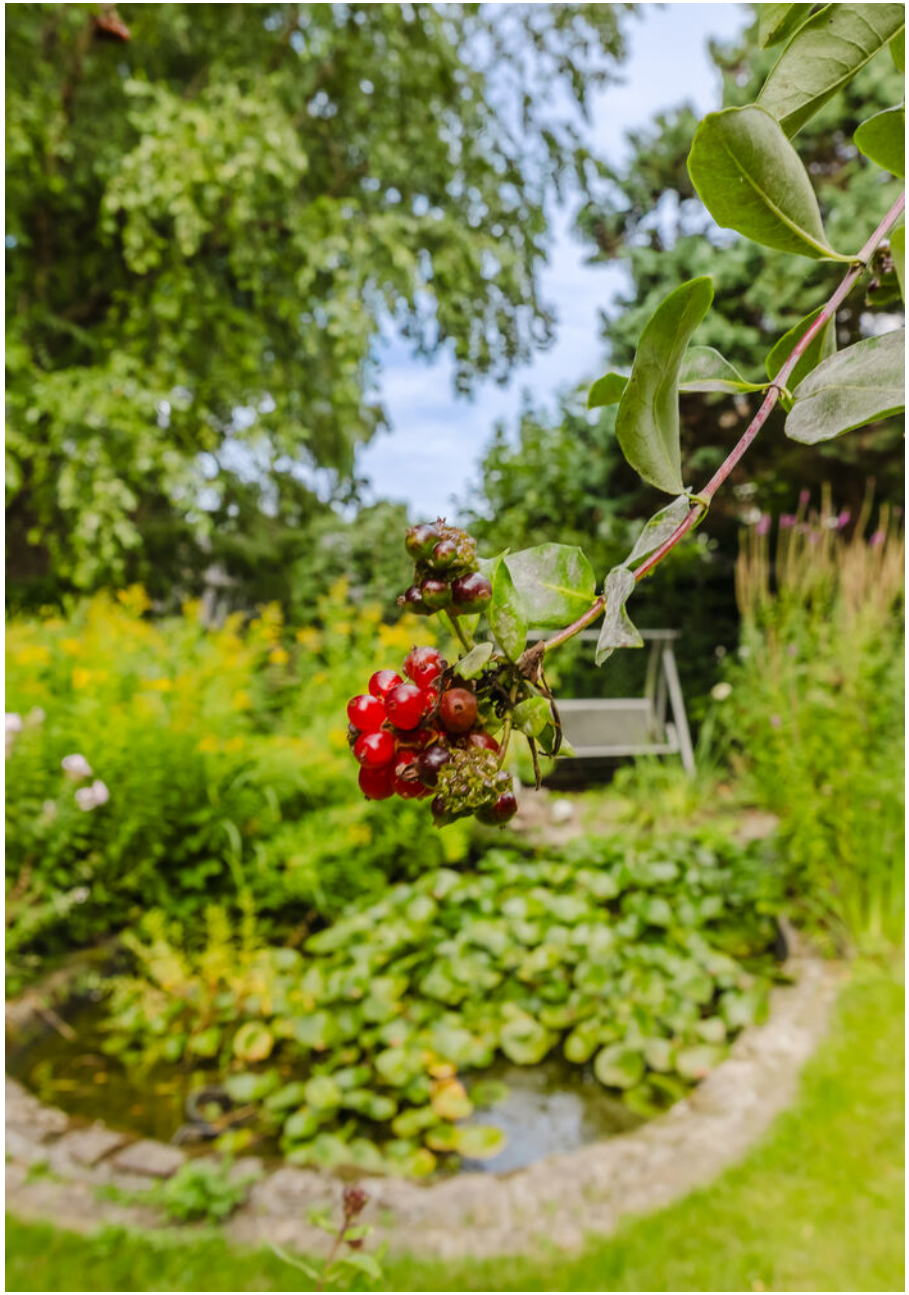
Begin de dag met een kop koffie tussen het groen, geniet van lange zomeravonden aan de tuintafel of zoek een rustig plekje met een goed boek. Hier hoor je de vogels en ervaar je iedere dag het heerlijke buitenleven!

Achter in de tuin staat een vrijstaand tuinhuis van circa 12 m², ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere spullen.

Met het uitgestrekte polderlandschap als groene achtergrond voelt deze tuin als een eigen stukje natuur!























Keuken

De aparte keuken van circa 11 m² is een gezellige plek met een heerlijk uitzicht op de tuin. Het lange, rechte keukenblok heeft lichte kastfronten, een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur.
Het spoelgedeelte bevindt zich onder het raam. Zo kijk je tijdens het koken en afwassen uit op de groene tuin! De plavuizenvloer past mooi bij de landelijke uitstraling van de woning.
Aansluitend is er een praktische bergkast met de opstelplaats van de cv-combiketel.







Badkamer 1

Vanuit de hal bereik je de volledig betegelde badkamer van circa 6 m². Deze is ingericht met een ligbad, een aparte douchecabine met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met waskom en spiegel en een designradiator.

Een fijne bijkomstigheid is dat er zowel op de begane grond als op de verdieping een complete badkamer aanwezig is!









Verdieping

Via de trap in de hal bereiken we de eerste verdieping. De L-vormige overloop heeft houten vloerdelen, karakteristieke balken en een kastenwand.

Op deze verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. Dankzij de dakkapellen hebben alle kamers prettig daglicht en uitzicht op de groene tuin. Twee slaapkamers zijn bovendien heerlijk royaal en strekken zich uit over de breedte van de woning.

De houten balken en schuine daklijnen geven de kamers een knusse, authentieke sfeer. Een heerlijke plek om tot rust te komen!

Ook op deze verdieping is een tweede badkamer aanwezig, ingericht met een douche, toilet en wastafelmeubel. De zichtbare oude balken zorgen ook hier voor extra karakter.

Vanuit een van de slaapkamers is via een vlizotrap de praktische bergzolder bereikbaar.



























Wonen in Sleeuwijk

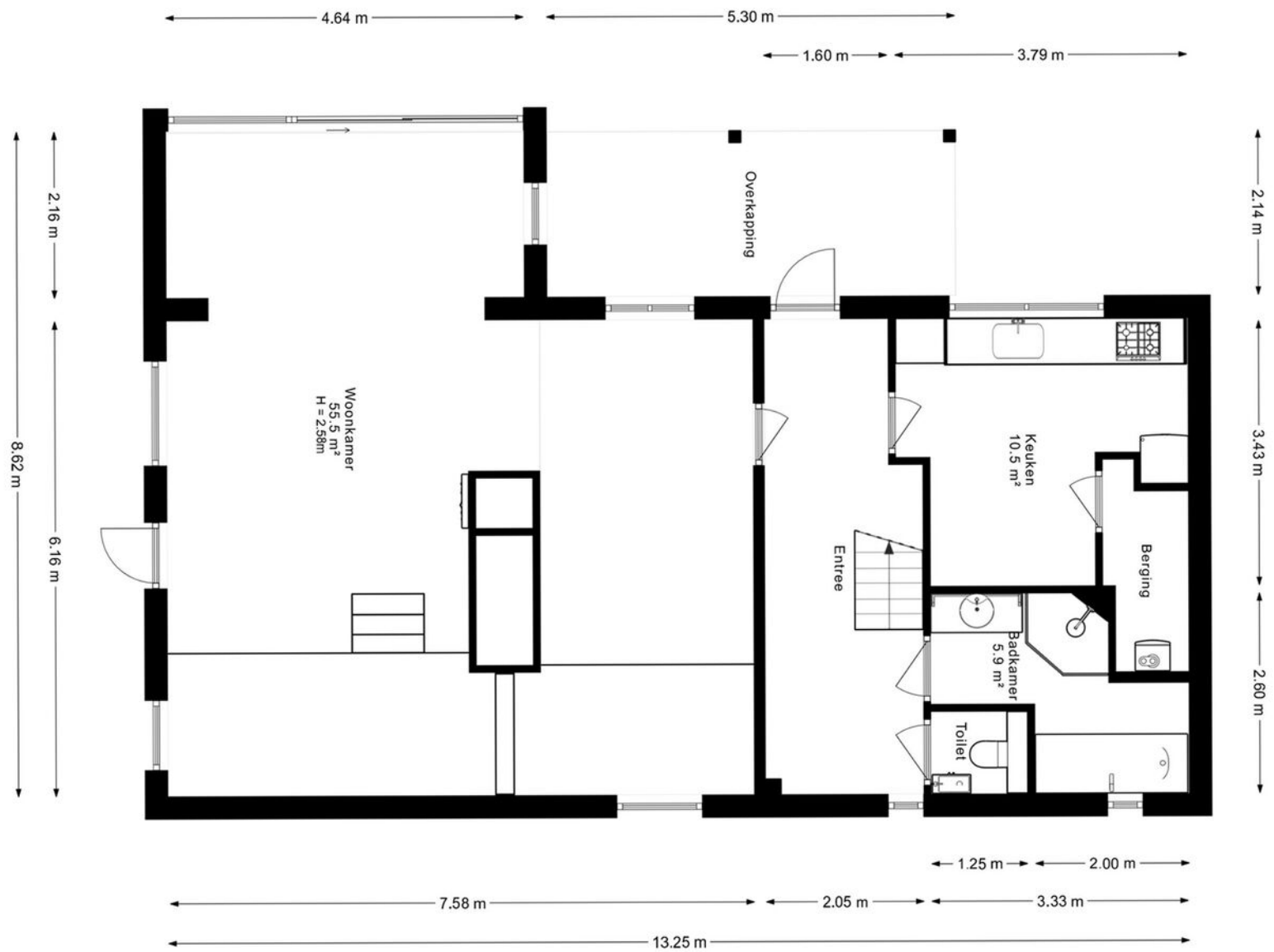
Kerkeinde 23a ligt op een idyllische plek, net buiten de dorpskern van Sleeuwijk. De charmante woonboerderij bevindt zich aan een rustige, autoluwe toegangsweg onderaan de dijk, heerlijk beschut en omringd door groen. Zelfs op het dijktalud grazen schaapjes! Met de uitgestrekte polder aan de ene kant en de groene uiterwaarden van de Boven-Merwede aan de andere, komen rust, natuur en water hier prachtig samen.

Loop de dijk op en geniet van het uitzicht over de rivier met voorbijvarende schepen. Aan de overzijde liggen kleine zandstrandjes, waar het op zomerse dagen heerlijk vertoeven is. Ook voor wandel- en fietsliefhebbers is dit een prachtige omgeving, met volop mooie routes langs de dijken en uiterwaarden. Nationaal Park De Biesbosch ligt eveneens dichtbij!

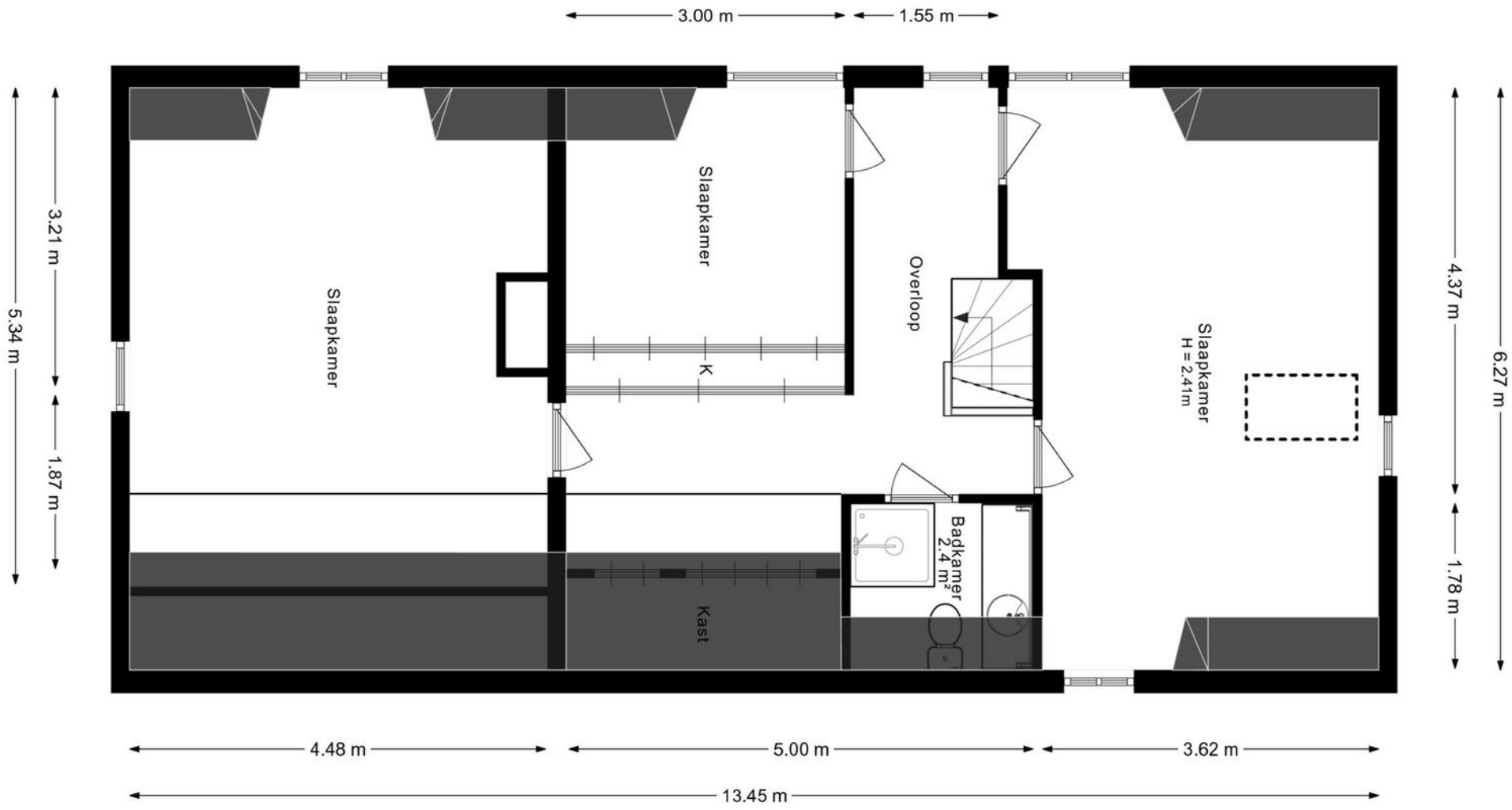
Ondanks de landelijke ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Sleeuwijk en Werkendam bieden een ruim aanbod aan winkels, scholen en sportvoorzieningen. Ook de jachthaven en de pontverbinding met Gorinchem liggen in de omgeving. Dankzij de nabijgelegen A27 en A15 zijn steden als Breda, Utrecht en Rotterdam goed bereikbaar.



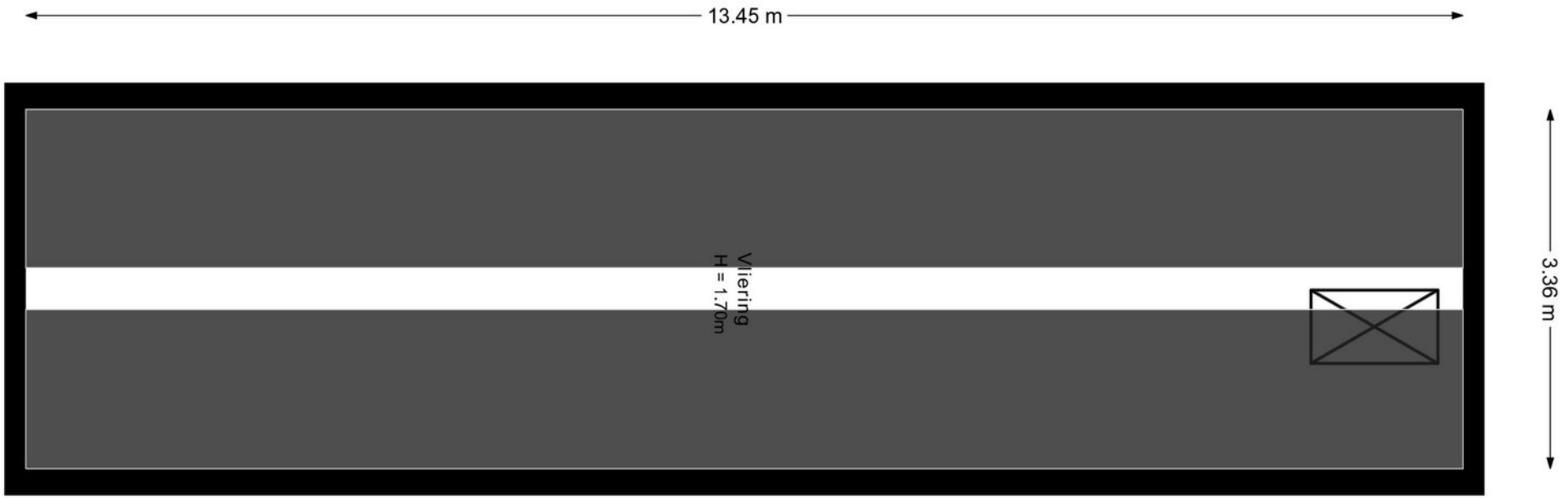




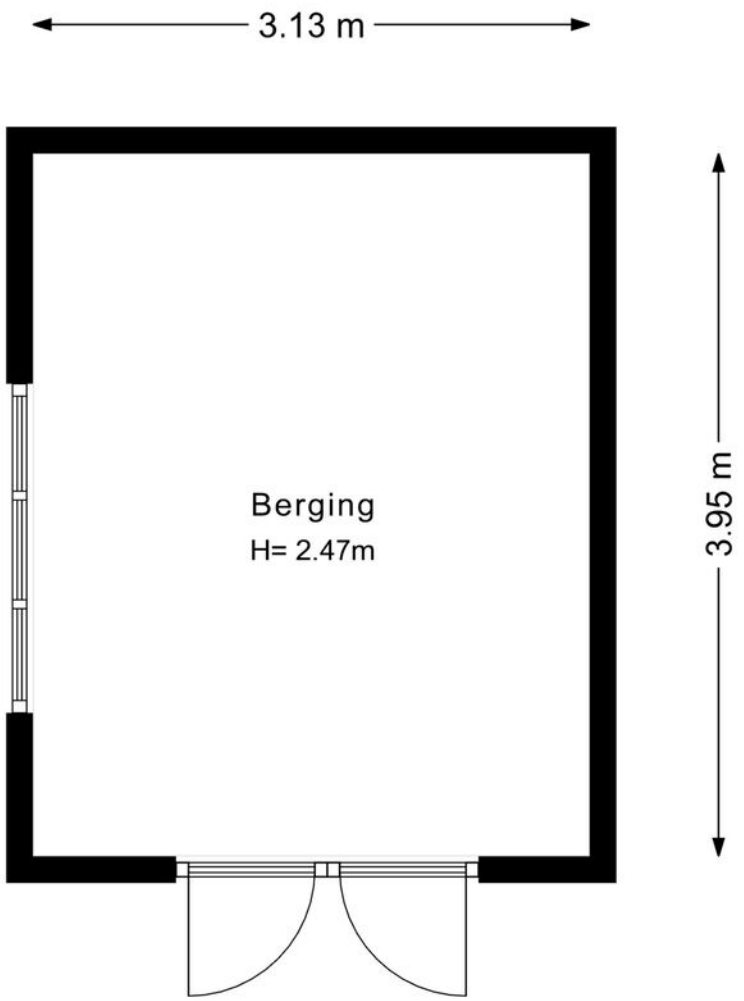
Begane grond


3.00 m
1.55 m
5.34 m
3.21 m
1.87 m
Slaapkamer
Slaapkamer
K
Overloop
Slaapkamer
H = 2.41m
Badkamer
2.4 m²
Kast
4.37 m
1.78 m
6.27 m
4.48 m
5.00 m
3.62 m
13.45 m

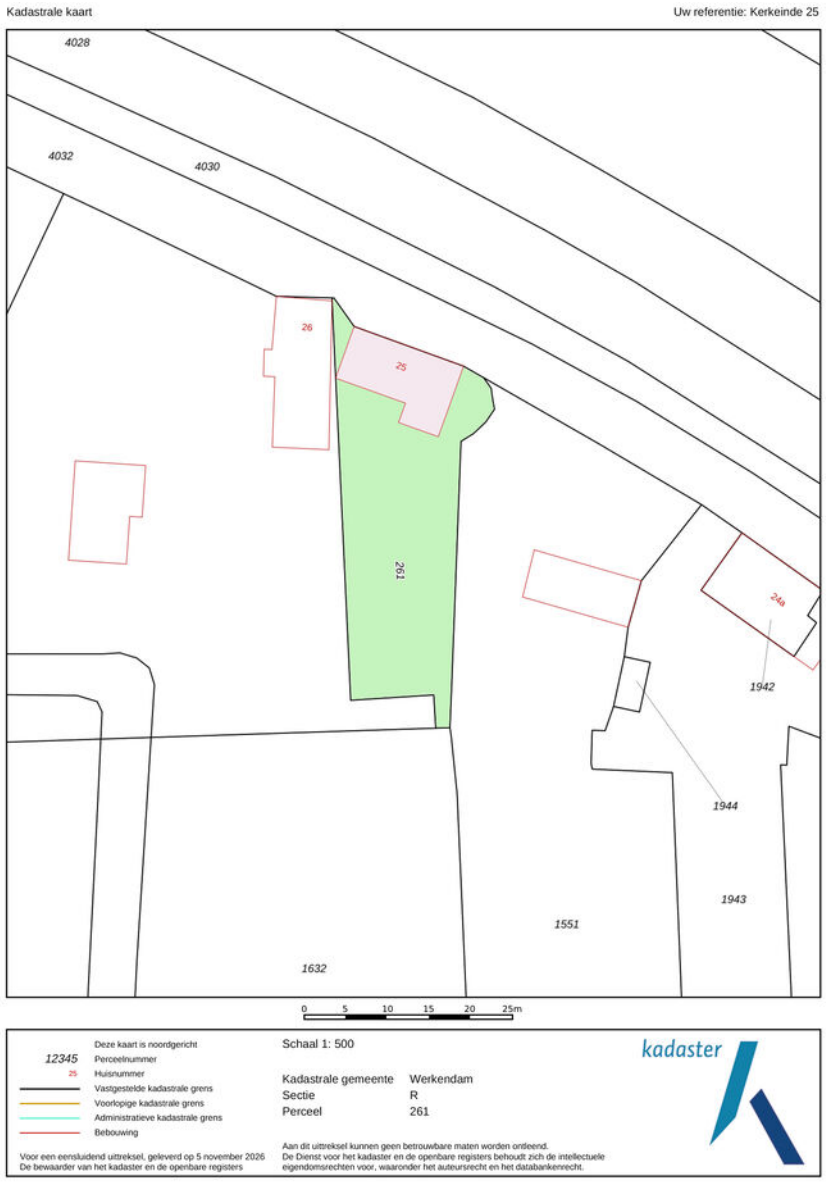
Verdieping



Zolder



Berging



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.

