

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Lingsesdijk 23 a

GORINCHEM







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 10

Keuken 13

Balkon 14

Verdieping 18

Slaapkamers 19

Badkamer 20

Tuinkamer 22

Tuin & buitenruimte 26

Kadaster 35

Wonen in Gorinchem 36

Plattegronden 31

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.





Vrijstaand wonen aan een charmant dijkje!

Wat een woonkans! Vrijstaand wonen met een landelijk gevoel, uitzicht op de schapenweide en de binnenstad om de hoek!

Stel je voor: je kijkt vanuit de woonkamer uit over het groen, waar van april tot september zelfs lammetjes in de wei rondlopen. Een heerlijk landelijk plaatje! En heb je zin in de gezelligheid van de stad? Dan stap je op de fiets en sta je binnen een paar minuten in de historische binnenstad van Gorinchem. Aan de geliefde Lingesdijk 23a komen rust, ruimte en het stadsleven verrassend mooi samen!

Achter de charmante gevel van deze vrijstaande dijkwoning schuilt bovendien veel meer ruimte dan je zou verwachten. Met circa 162 m² woonoppervlakte, drie volwaardige woonlagen en een zolder is er alle plek om heerlijk te wonen. De lichte woonkamer heeft een sfeervolle erker met prachtig uitzicht over het groen en loopt over in de open keuken met een gezellig eetgedeelte. Vanuit de keuken stap je zo het balkon van circa 12 m² op het zuiden op. Een heerlijke plek voor je eerste kop koffie in de zon!

Op de slaapverdieping vind je twee royale, woningbrede slaapkamers en een complete badkamer. Meer slaapkamers nodig? Ook dat behoort tot de mogelijkheden! En dan is er nog de verrassend ruime tuinkamer van circa 38 m²! Met een sfeervolle gashaard en dubbele openslaande deuren naar de tuin is dit een heerlijke plek om te ontspannen. Ook ideaal als tweede woonkamer, thuiswerkplek of extra slaapkamer. Daarnaast is er een praktische bijkeuken met keukenblok.

Buiten geniet je van een heerlijke groene achtertuin op het zuiden, met volop privacy, een gezellig terras en een houten tuinhuis. De tuin is zowel vanuit de tuinkamer als via de trap vanaf het balkon en de dijk bereikbaar. Met energielabel B, een eigen parkeerplaats en alle voorzieningen dichtbij is het plaatje compleet!





Gebruiksoppervlakte	**ca. 162 m²**
Inhoud	**ca. 608 m³**
Kamers	**4**
Slaapkamers	**2, meer mogelijk**
Energielabel	**B**
Bouwjaar	**1998**

Highlights

- Vrijstaande dijkwoning uit 1998
- Circa 162 m² woonoppervlakte op 327 m² eigen grond
- Drie woonlagen en een praktische zolder
- Lichte woonkamer met erker en open keuken
- Balkon van circa 12 m² op het zuiden met twee aparte toegangsdeuren vanuit de keuken en het eetgedeelte
- Vanaf het balkon een buitentrap naar de achtertuin
- Twee royale slaapkamers, meer mogelijk
- Complete badkamer en separaat toilet
- Royale tuinkamer van circa 38 m² met gashaard en openslaande deuren naar de tuin
- Praktische bijkeuken met keukenblok
- Groene achtertuin op het zuiden met veel privacy
- Energielabel B, volledig geïsoleerd en dubbele beglazing
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025
- Zonwering
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Vrij uitzicht over de schapenweide
- Rustige ligging vlakbij de binnenstad



Welkom - woonverdieping

Via de overdekte zij-entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, meterkast en een trap naar de verdieping. Een aparte trap leidt naar beneden, waar je de royale tuinkamer bereikt.



Woonkamer & keuken

De lichte woonkamer met open keuken vormt een heerlijke leefruimte van circa 46 m². Aan de voorzijde zorgt de sfeervolle erker met roedeverdeling voor een prachtig uitzicht over de groene omgeving. Een extra raam aan de westzijde brengt nog meer daglicht binnen en de lichte parketvloer geeft de ruimte een rustige uitstraling.

Aan de achterzijde is alle ruimte voor een gezellige eettafel, waar je heerlijk lang kunt tafelen met familie en vrienden. De open keuken heeft een praktische U-opstelling met frisse witte kastfronten, die in 2020 zijn vernieuwd.

Verder is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een vrijwel nieuwe oven uit 2026. Achter de keuken bevindt zich bovendien een ruime bergkast met wasmachineaansluiting.

Het zonnige balkon van circa 12 m² is bereikbaar via twee aparte deuren in de achtergevel, één vanuit de keuken en één bij het eetgedeelte. Via de buitentrap bereik je de achtertuin.






MONINI
BIOS


AEG















Verdieping en zolder

Op de verdieping vind je een lichte overloop met dakkapel, vaste kast en separaat toilet. Er zijn twee royale, woningbrede slaapkamers met kastruimte, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Door de indeling aan te passen, is het mogelijk om hier drie slaapkamers te realiseren.

De badkamer heeft een dakraam en is ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafel en bidet.

Via een vlizotrap bereik je de praktische zolder met dakraam, rond raam, cv-installatie en mechanische ventilatie-unit.















Tuinkamer

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de royale tuinkamer van circa 38 m²!

Vanuit de woonverdieping op dijkniveau leidt een vaste trap naar beneden, waar je uitkomt in een portaal met trapkast. Hier bevinden zich ook de praktische bijkeuken met een extra keukenblok en volop bergruimte.

Vanuit het portaal bereik je de sfeervolle tuinkamer. De gezellige gashaard zorgt voor extra warmte en sfeer, terwijl je via de dubbele openslaande deuren zo de tuin in stapt. Een heerlijke plek waar binnen en buiten samenkomen!

Deze verrassend ruime tuinkamer biedt bovendien volop mogelijkheden. Denk aan een tweede woonkamer, een rustige thuiswerkplek, een extra slaapkamer of een eigen plekje voor een ouder kind. Zo kun je de ruimte helemaal naar eigen wens invullen!







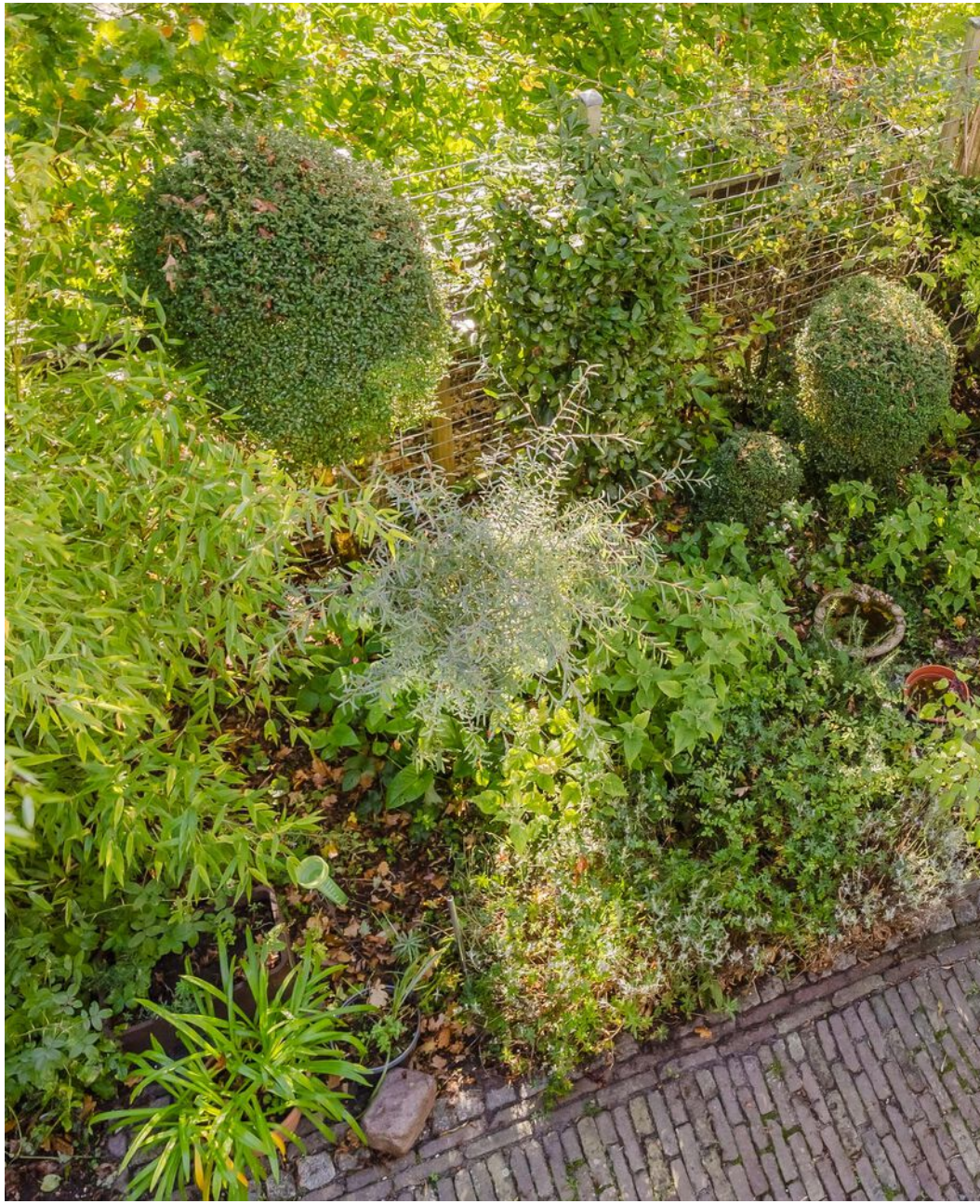
Tuin

Zodra de zon zich laat zien, is het heerlijk vertoeven in de achtertuin! Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier volop van de zon, omringd door bomen, struiken en weelderig groen.

De sfeervolle bestrating met karakteristieke oude stenen geeft de tuin een charmante uitstraling. Samen met het gezellige terras vormt dit een heerlijke plek om buiten te eten, te ontspannen en in alle rust te genieten van het buitenleven. En dat met volop privacy!

Via de dubbele openslaande deuren van de tuinkamer loop je zo het gezellige terras op. Een heerlijke plek waar binnen en buiten samenkomen! Achter in de tuin staat een praktisch houten tuinhuis voor alle tuinspullen. Ook prettig: de tuin is niet alleen vanuit de tuinkamer bereikbaar, maar ook via de trap vanaf het balkon en de dijk.

Aan de voorzijde zorgen de beukenhaag en bomen voor een groene uitstraling. Hier beschik je bovendien over een eigen parkeerplaats.





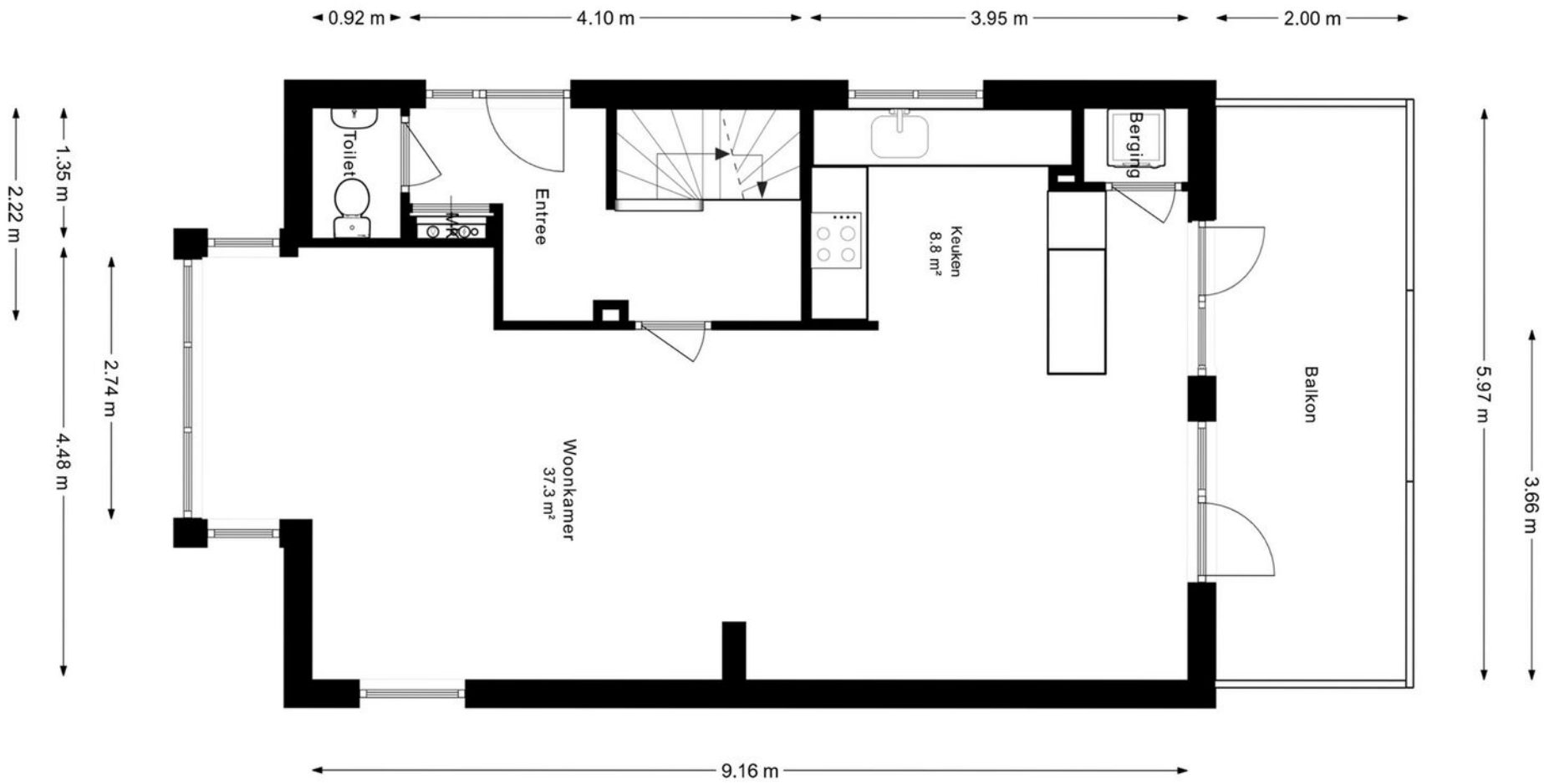




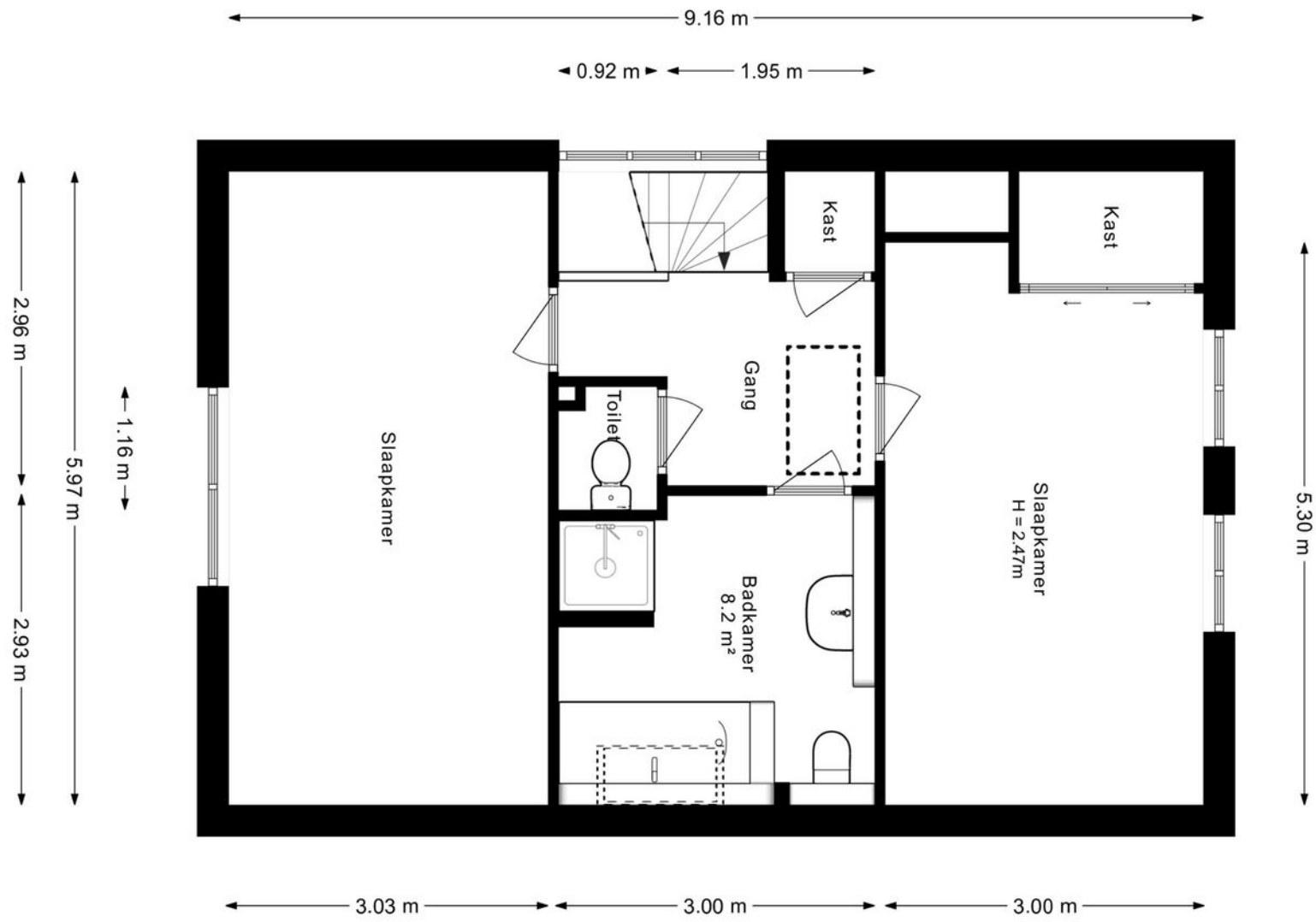




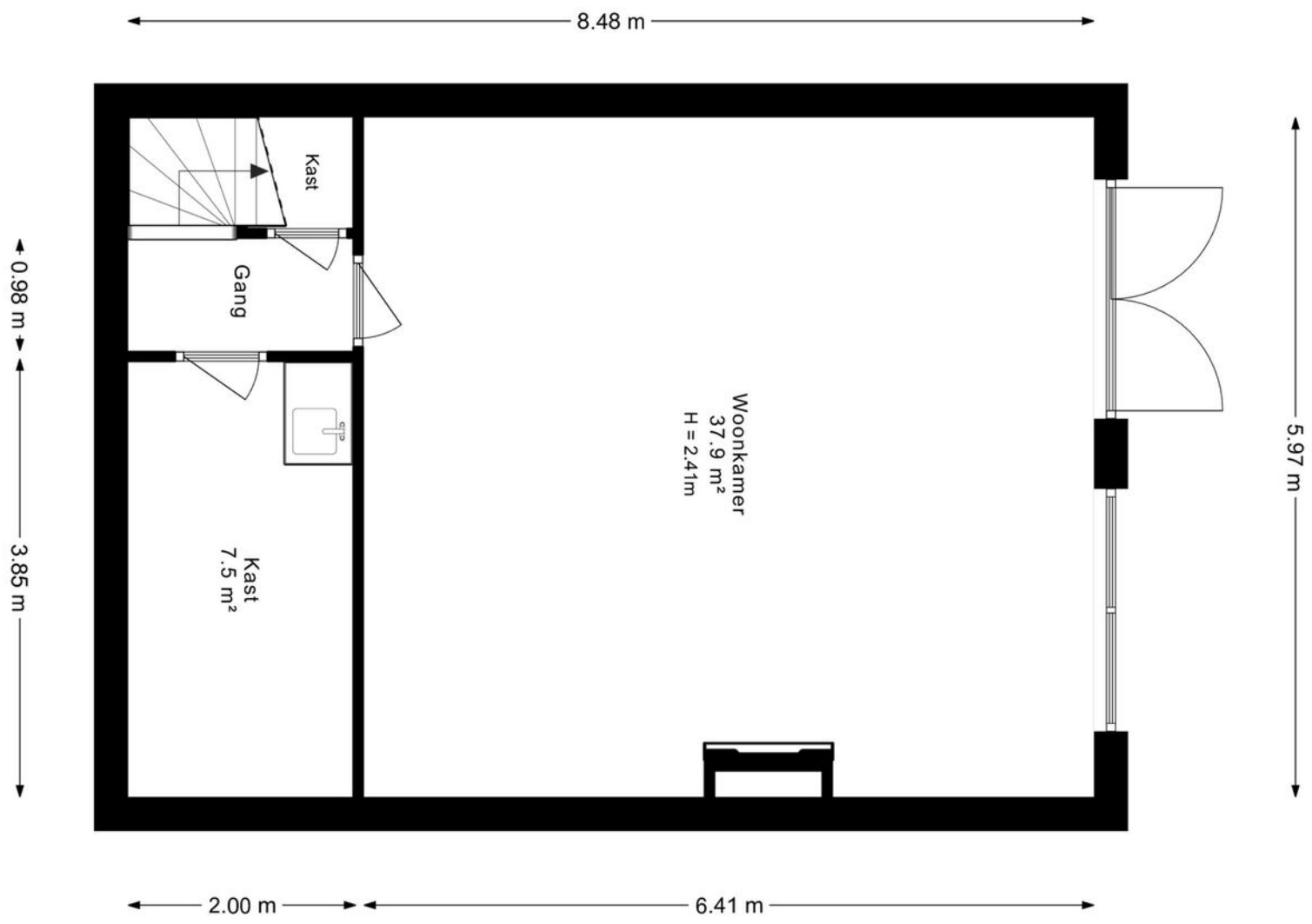



0.92 m
4.10 m
3.95 m
2.00 m
2.22 m
1.35 m
4.48 m
2.74 m
5.97 m
3.66 m
9.16 m
Toilet
Entree
Keuken
8.8 m²
Berging
Balkon
Woonkamer
37.3 m²

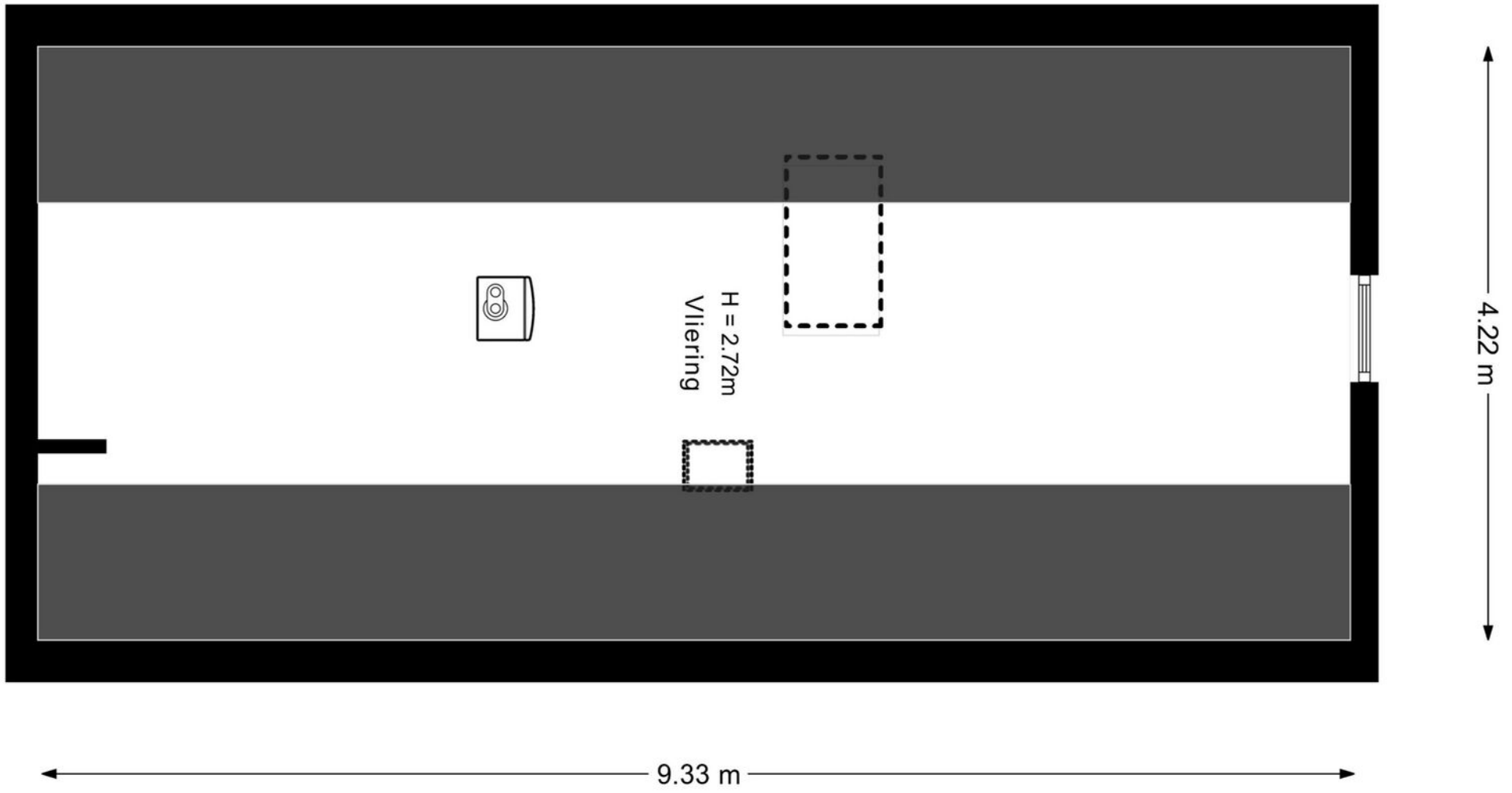
Dijkniveau



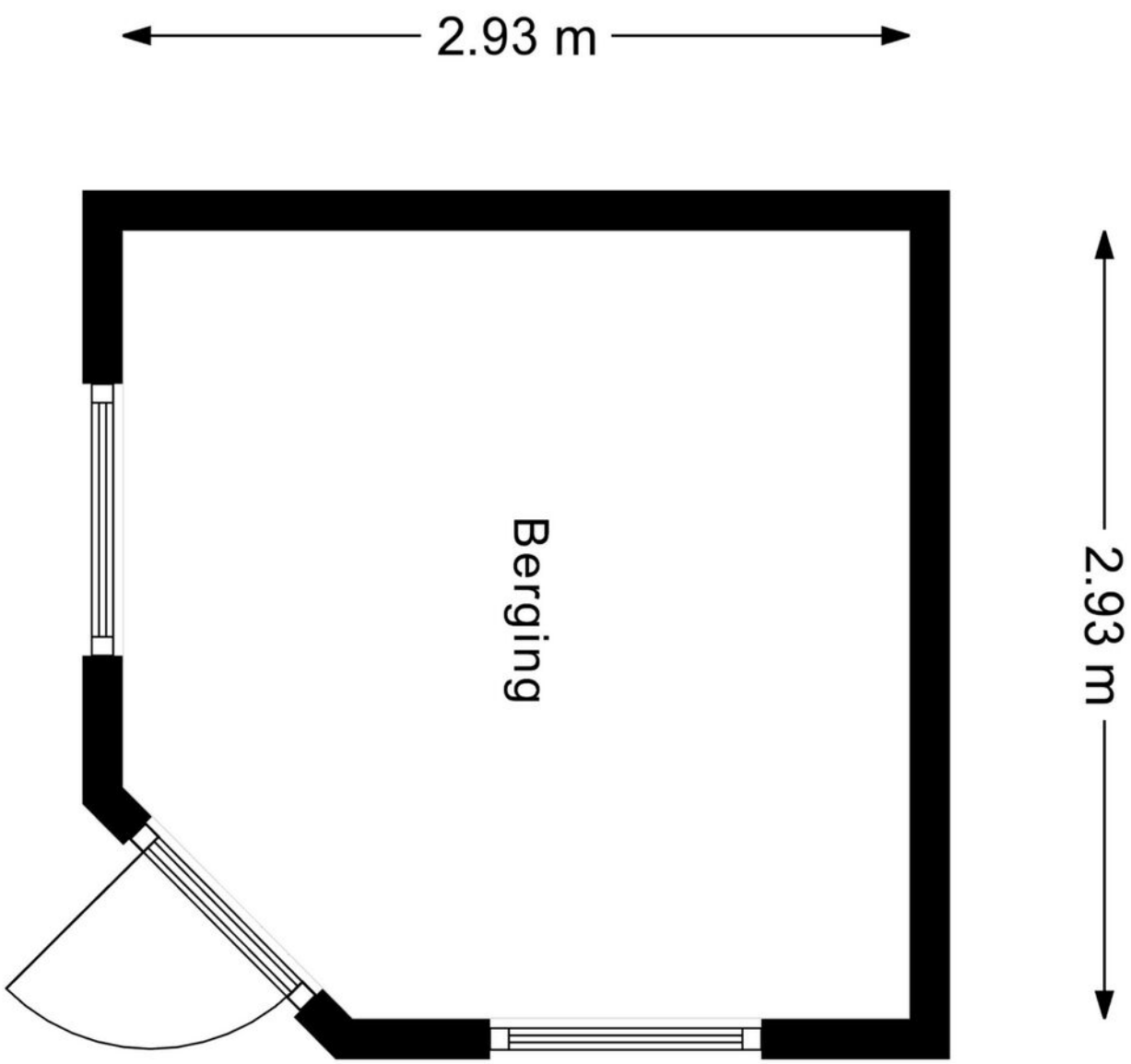
Slaapverdieping


8.48 m
Kast
Gang
0.98 m
3.85 m
Kast
7.5 m²
Woonkamer
37.9 m²
H = 2.41m
5.97 m
2.00 m
6.41 m

Tuinkamer



Zolder



Tuinhuis



Kadastrale kaart

Wonen in Gorinchem



De Lingesdijk is een charmant en rustig dijkje tussen de wijken Wijdschild en Gorinchem-Oost, met vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer. Het vele groen, de vrijstaande woningen en het uitzicht over de schapenweide geven de omgeving een heerlijk landelijk karakter.

En toch woon je hier verrassend centraal! De historische binnenstad van Gorinchem ligt op slechts enkele minuten fietsen.

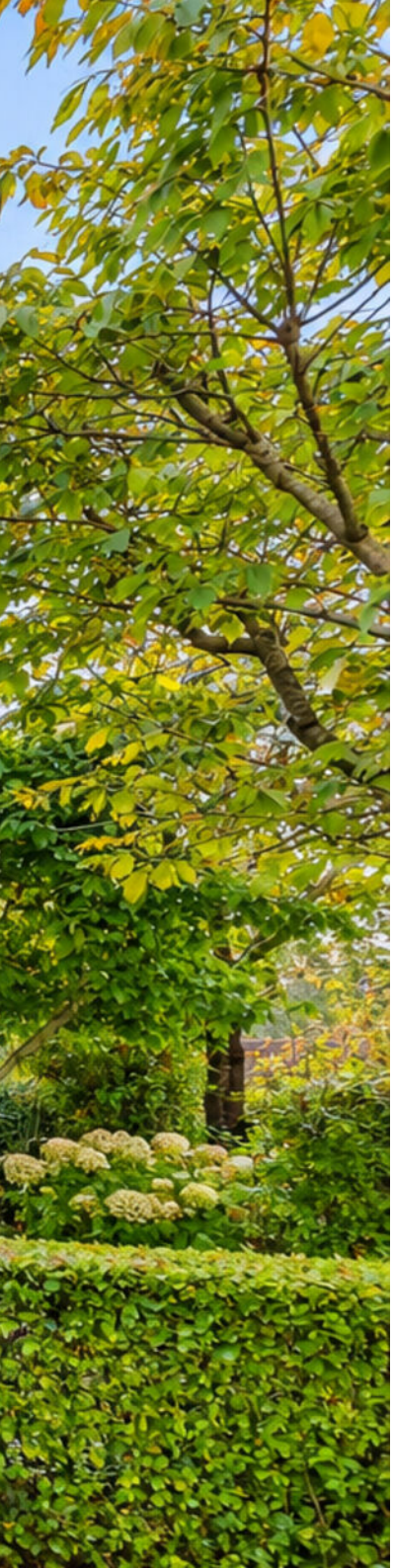
Ook supermarkten, scholen, winkels en andere voorzieningen zijn dichtbij. Zo geniet je iedere dag van de rust en het groen, zonder de gezelligheid en het gemak van de stad te missen.

Een bijzonder ruime dijkwoning op een prachtige groene plek. Hier woon je heerlijk vrij, met alles binnen handbereik!









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.

