

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Koningin Emmastraat 47

Gorinchem







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 8

Keuken 12

Bijkeuken 14

Tuin 16

Hal + toilet 21

1e verdieping 22

Slaapkamer 1 23

Slaapkamer 2 25

Slaapkamer 3 26

Badkamer 28

2e verdieping 30

Douche 31

Slaapkamer 4 en 5 32

Plattegronden 35

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.


THE TIMES ATLAS OF THE WORLD



Heerlijke sfeer – karaktervol jaren ’30 herenhuis

Dit fraaie 2-onder-1-kap herenhuis ademt de sfeer en elegantie van de jaren ’30. De karakteristieke architectuur zie je terug in de stijlvolle daklijn, de meerdere dakkapellen, het glas-in-lood, de erker en de originele terrazzo vloer in de hal – stuk voor stuk details die deze woning tot een lust voor het oog maken.

De woning is bovendien vergroot met een uitgebouwde keuken én een praktische bijkeuken, waarvan de buitenzijde sfeervol is afgewerkt met potdekselwerk.

Via de vestibule en gang betreed je de royale woonkamer, compleet met twee houtkachels, sfeervolle erker en dubbele openslaande deuren naar de tuin. De woning biedt daarnaast maar liefst vijf comfortabele slaapkamers, tot hoog in de kap.

De fraai aangelegde tuin met vijverpartij, terrassen en weelderige beplanting biedt veel privacy en is ideaal gesitueerd op het zuiden. Hier geniet je in alle rust van zon en groen.

Deze goed onderhouden woning ligt in een geliefde, rustige woonwijk “op stand”, op korte afstand van scholen, de binnenstad, winkelcentrum Piazza, sportverenigingen en uitvalswegen.

Kom kijken en laat je hart veroveren door de sfeer en allure van deze bijzondere woning!





Gebruiksoppervlakte	**ca. 160 m²**
Bouwjaar	**1936**
Kamers	**6**
Slaapkamers	**5**
Energielabel	**C**

Highlights

- Bouwjaar: 1936
- Woonoppervlakte: ca. 160 m²
- Perceeloppervlakte: 250 m²
- Energielabel C
- De woning is deels voorzien van HR+-beglazing en deels van HR-glas
- Voorzien van 14 zonnepanelen
- Ruime woonkamer: ca. 42,4 m²
- Uitgebouwde keuken: ca. 7,2 m² + praktische bijkeuken
- 1e verdieping: 3 slaapkamers (waarvan één met vaste kast én balkon, en één met vaste kast en wastafel)
- Badkamer: met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel
- Separaat toilet op de overloop
- 2e verdieping: 2 slaapkamers, beide met wastafel én directe toegang tot de recent vernieuwde doucheruimte
- Voorzien van diverse dakkapellen
- 2003: complete vernieuwing vloerconstructie, inclusief laag Drowa-chips in kruipruimte ter verbetering van luchtvochtigheid
- Beide schoorstenen professioneel gevoerd met RVS buis
- Volledige spouwmuurisolatie (2023) uitgevoerd met eco parels triple+ – extra comfort en lagere energielasten
- Goed aangelegde achtertuin met vijverpartij op het zuiden
- Gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving



Woonkamer

De woonkamer ademt warmte en karakter. Aan de voorzijde biedt de erker een knusse zithoek met volop natuurlijk licht, terwijl de dubbele terrasdeuren aan de achterzijde een directe verbinding met de tuin creëren. Extra ramen aan de oostzijde zorgen bovendien voor een prachtige lichtinval. Een charmant detail zijn de bovenlichten met authentiek glas-in-lood, die de ruimte extra allure geven.

Bijzonder sfeervol zijn de twee haarden: een gezellige houtkachel en een karaktervolle open haard. Ze brengen niet alleen warmte, maar ook een onweerstaanbare ambiance – ideaal voor lange avonden in goed gezelschap. Het praktische wandmeubel met dressoir blijft achter en vormt een harmonieus geheel met de ruimte.

De vloer verdient speciale aandacht: een klassiek tapis-parket, fraai in visgraat gelegd en uitgevoerd in de duurzame houtsoort Kambala. Deze tijdloze vloer geeft de woonkamer extra klasse en vormt de perfecte basis voor ieder interieur.






SOUS-VIDE



Keuken

De keuken is aan de achterzijde uitgebouwd en ingericht met een parallel opgestelde opstelling met strakke, witte kastfronten. Het spoelgedeelte bevindt zich onder het raam, waardoor je tijdens het koken of afwassen een prettig uitzicht hebt op de tuin.

De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-stoomoven én een praktische Quooker-kraan.







Bijkeuken

Direct grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger, een spoelbak en volop extra ruimte voor bijvoorbeeld een tweede koelkast of een vriezer. Via de achterdeur stap je zo de tuin in.



Tuin

Rondom de woning ligt een voor- en achtertuin, verbonden door een doorgang langs de zijkant van het huis. Zo ontstaat een prettige verbinding tussen voor- en achterzijde, elk met een eigen karakter.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en vormt een groene oase van rust. Meerdere terrassen, een sfeervolle vijverpartij met vlonderterras en weelderige, romantische beplanting zorgen het hele jaar door voor kleur en levendigheid.

Het volwassen groen en de druif geven de tuin bovendien een bijna mediterrane uitstraling – een plek waar je eindeloos kunt genieten van het buitenleven.
Voor de woning is parkeergelegenheid op de openbare weg. In de voortuin bevindt zich bovendien een oplaadpunt voor een elektrische auto: comfortabel en klaar voor de toekomst.



















Hal

De authentieke voordeur geeft toegang tot de vestibule, waar direct de jaren ’30 sfeer voelbaar is. Vanuit hier stap je de hal binnen, met naast de deur een fraai glas-in-loodpaneel dat voor extra licht en karakter zorgt. In de hal vind je verder de meterkast, een handige trapkast en het toilet, afgewerkt met jaren ’30 tegels en tegellambrisering. Vanuit hier bereik je het leefgedeelte.













1e verdieping

Overloop

Vanaf de overloop is er toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Zowel de eerste als de tweede verdieping zijn afgewerkt met marmoleum, wat zorgt voor een strakke en onderhoudsvriendelijke vloerafwerking.









3 slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers (2 aan de voorzijde waarvan 1 met vaste kast en deur naar het balkon en 1 kamer achterzijde heeft een kast met wastafel.






MET HET MES OP TAFEL







Badkamer

De moderne badkamer combineert comfort met de charme van de jaren ’30. Stijlvolle tegels en verfijnd mozaïek geven de ruimte een tijdloze uitstraling. Hier vind je alles voor een ontspannen start of afsluiting van de dag: een heerlijk ligbad, een royale inloopdouche en een strak RVS-wastafelmeubel met bijpassende spiegelkast. Een plek die niet alleen praktisch is, maar vooral uitnodigt om even helemaal tot rust te komen.















Tweede verdieping

De topverdieping is verrassend ruim en dankzij de drie dakkapellen een volwaardige leefetage. Vanaf de overloop met handige kastruimte, een bergkast en de opstelplaats voor de cv-installatie, zijn de slaapkamers bereikbaar. Er zijn twee slaapkamers, beide voorzien van een eigen wastafel en een dakkapel aan de voor- en achterzijde.

Tussen de slaapkamers bevindt zich bovendien een recent vernieuwde, moderne doucheruimte.











Fijne woonomgeving

De Koningin Emmastraat is een statige en geliefde straat “op stand”, waar je dagelijks geniet van rust én het gemak van alle voorzieningen binnen handbereik.

Op loop- en fietsafstand vind je winkelcentrum Piazza, de Nieuwe Hoven en het bruisende stadscentrum. Ook het NS-station ligt vlakbij, waardoor je moeiteloos met de trein reist.

Scholen, sportverenigingen en uitvalswegen zijn eveneens goed bereikbaar.

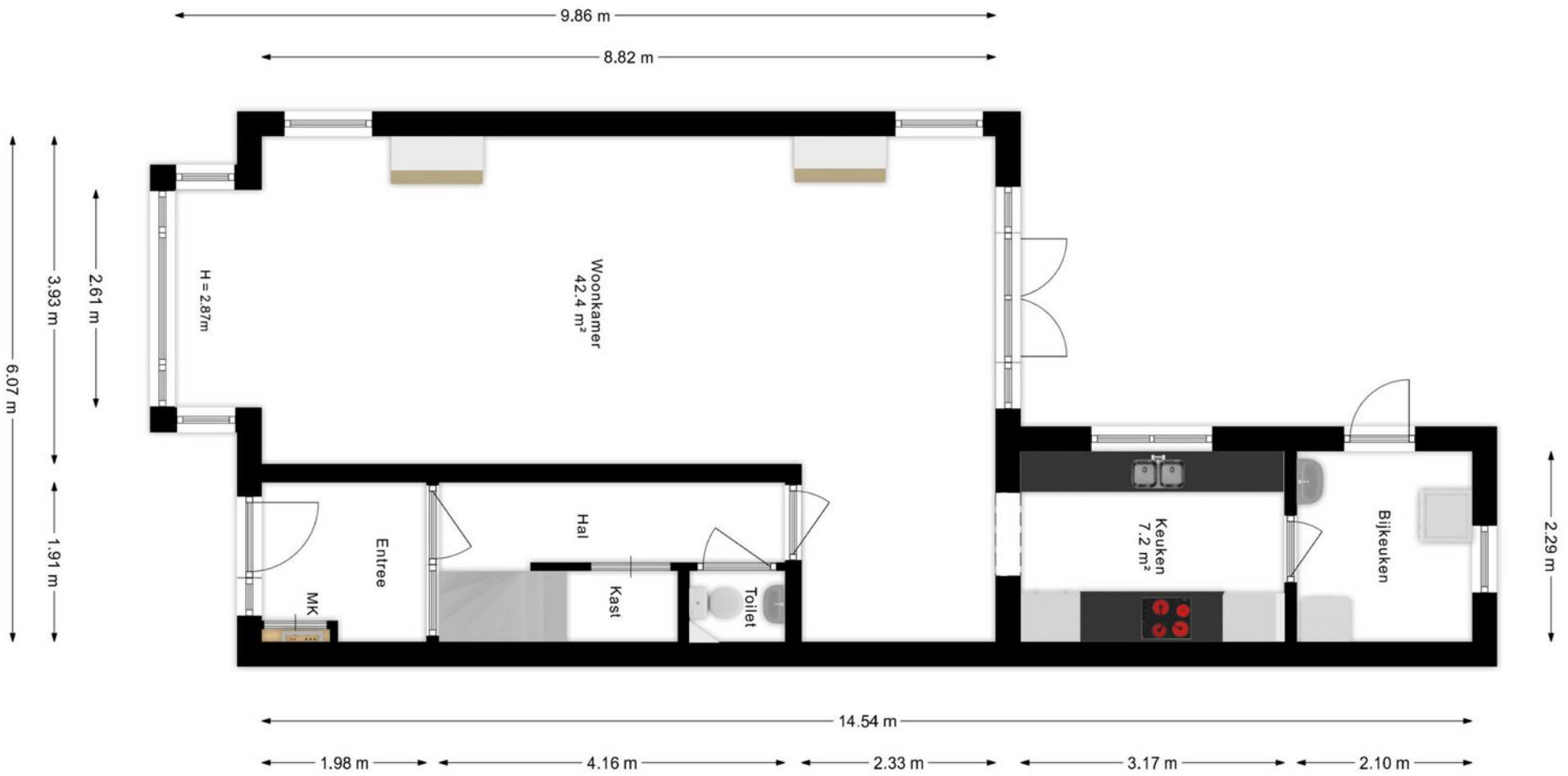
Levendige sfeer & stadswandelingen

Het centrum van Gorinchem is gezellig en compact, met sfeervolle pleinen als de Grote Markt en Varkenmarkt, boetiekjes in steegjes zoals Langendijk en Burgstraat, en cafés en terrassen met uitzicht op historische monumenten

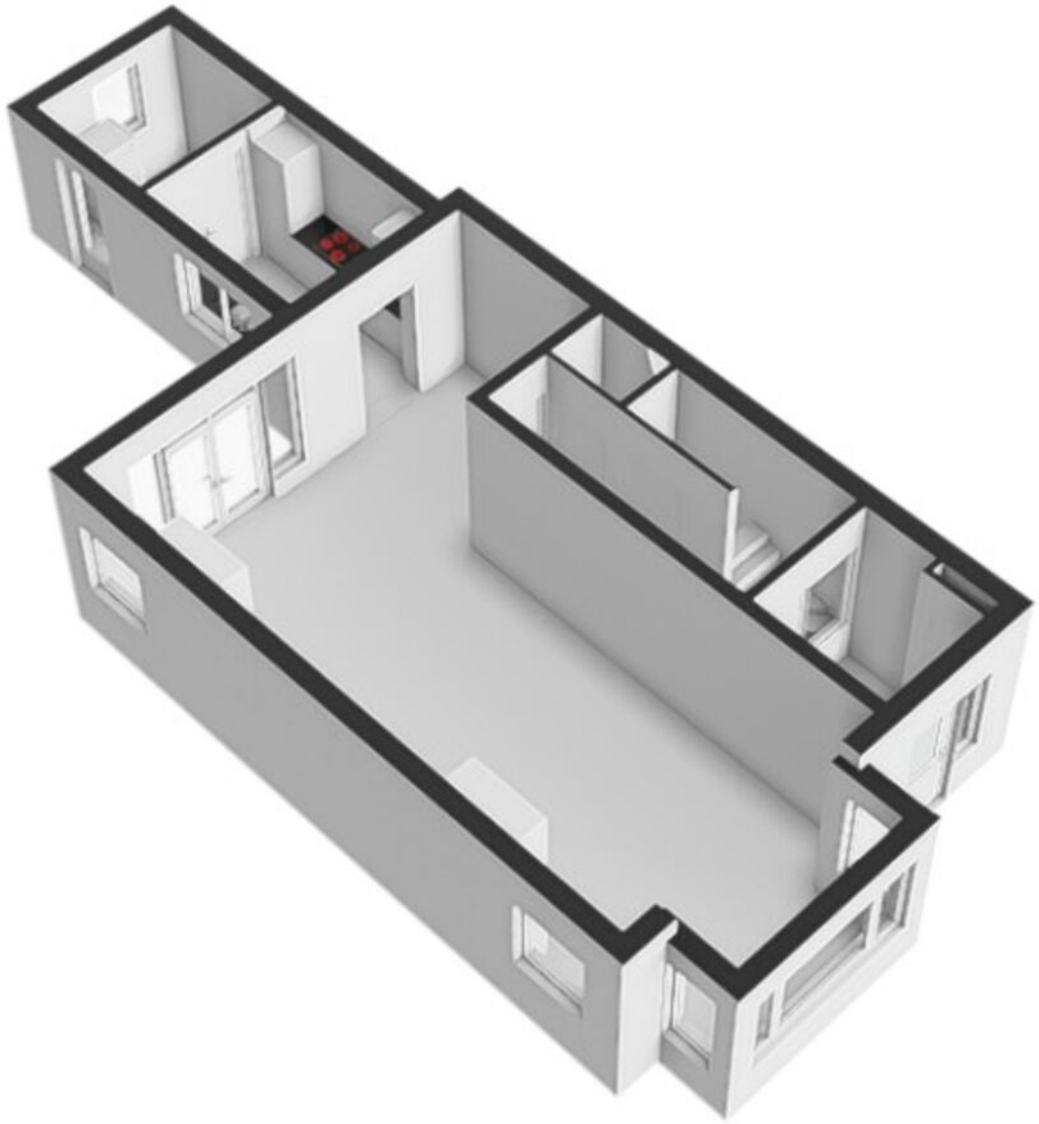
Kortom: een centrale en gewilde locatie waar comfortabel wonen en praktische bereikbaarheid samenkomen.



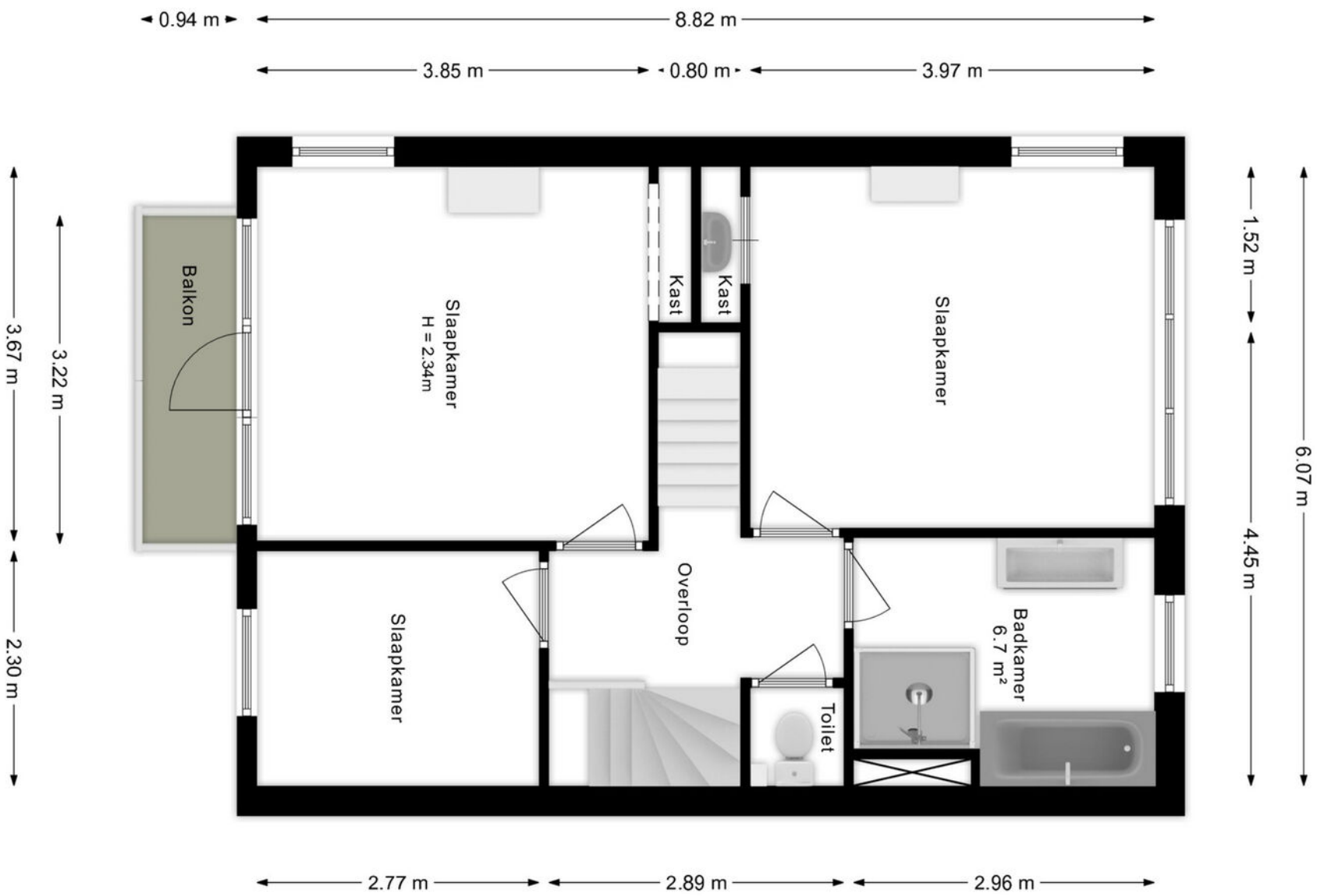




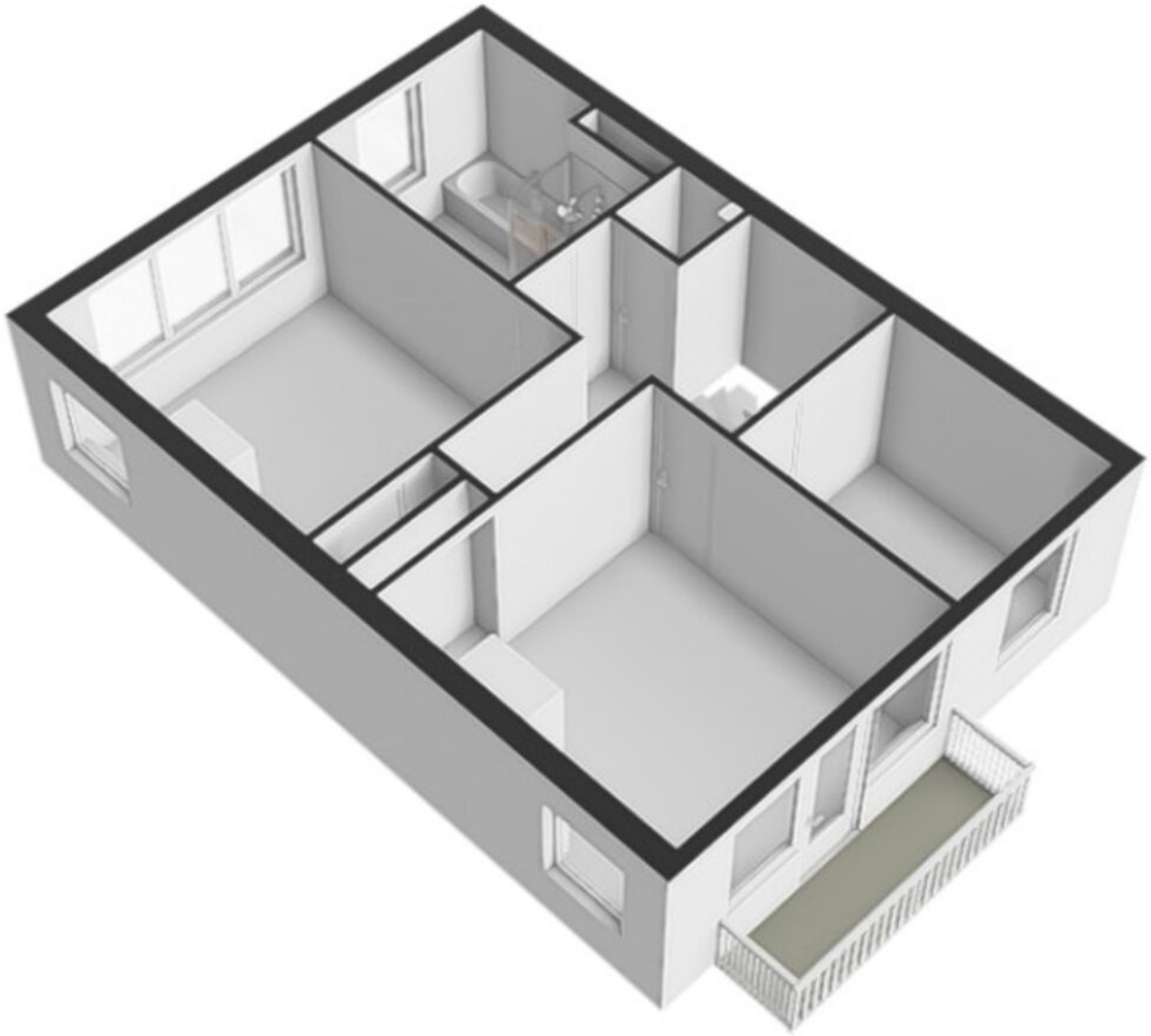
Begane grond 2D



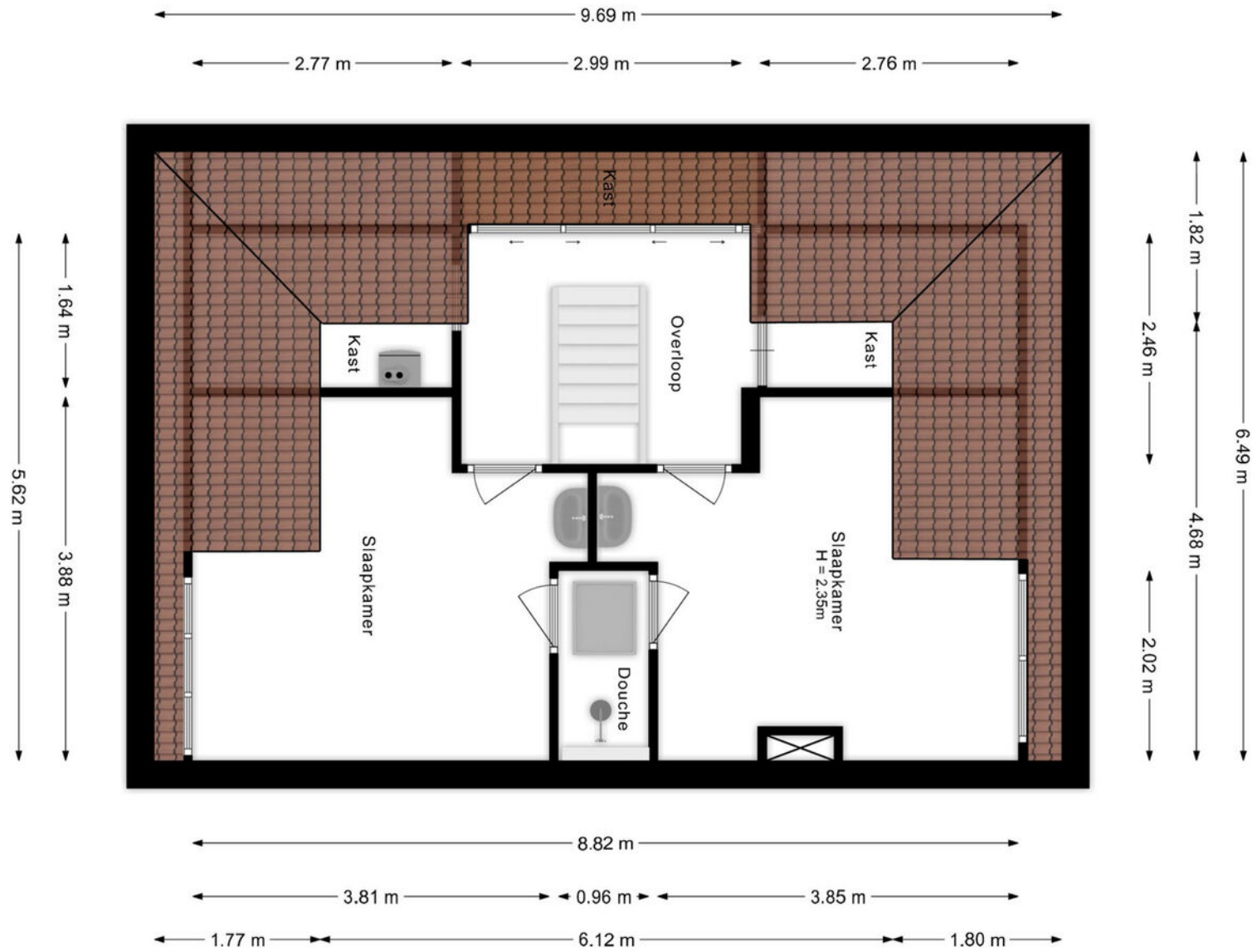
Begane grond 3D



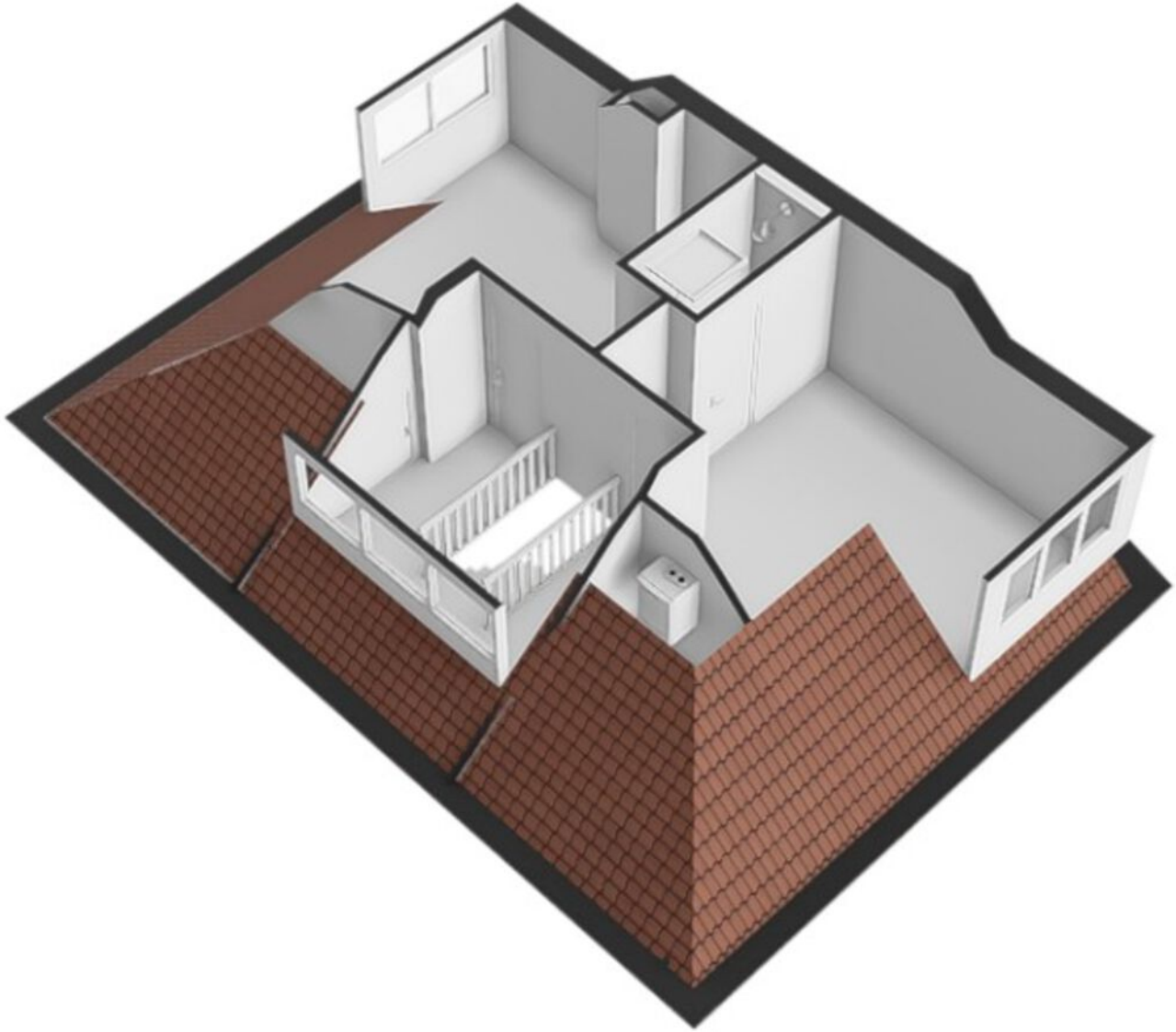
1e verdieping 2D



1e verdieping 3D



2e verdieping 2D



2e verdieping 3D



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 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.

