

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Larixlaan 5

Woudrichem







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 9

Keuken 16

Bijkeuken 18

Hal - toilet 19

Tuin 20

Garage 25

Verdieping - overloop - toilet 26

3 slaapkamers 27

Badkamer 30

Wonen in Woudrichem 32

Kadaster 37

Plattegronden 34

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 met rust en alles binnen handbereik

Welkom in dit charmante hofje waar je meteen het gevoel krijgt dat je de drukte achter je laat. Aan de autoluwe Larixlaan staat deze vrijstaande woning uit 1995, met een warme, vriendelijke uitstraling. Twee karakteristieke puntdaken (één voor het huis, één voor de garage) geven het geheel een speelse uitstraling, en de luiken bij het raam knipogen vrolijk naar je bezoek.

De oprit met sierhek en drie leibomen zorgt voor een uitnodigende entree. Hier woon je letterlijk op een toplocatie: rustig en groen, maar tegelijk op loopafstand van de oude vesting, het centrum, winkels en natuur.

Binnen vind je een lichte, tuingerichte woonkamer, waar de zon zich maar al te graag laat zien. De keuken ligt aan de voorzijde – ideaal, want zo houd je ook zicht op wie er aanbelt met taart (of reclamefolders). Verder zijn er een bijkeuken, een garage mét vliering, en genoeg praktische ruimte om het dagelijks leven soepel te laten verlopen.

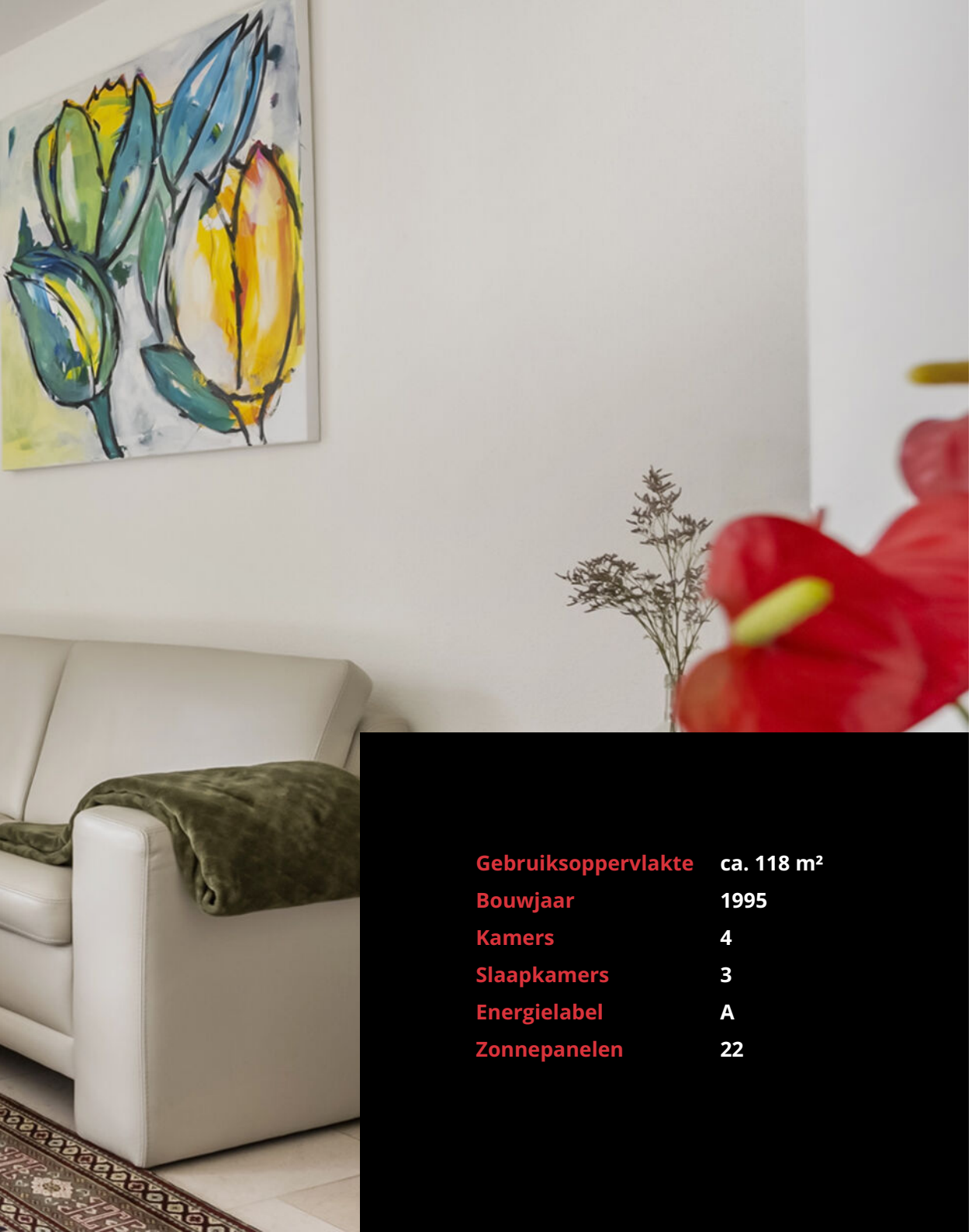
Boven wachten drie fijne slaapkamers, een separaat toilet en een complete badkamer. Daarboven? Nog een vliering, voor al die dozen waarvan je niet weet of je ze ooit nog nodig hebt, maar die je toch graag bewaart.

En dan de tuin op het zuiden: een waar buitenparadijs met gazon, terrassen, sierbestrating én een blokhut. Of je nu barbecue-avonden organiseert, van de zon geniet of gewoon je voeten in het gras wilt steken – hier kan het allemaal.

Kortom: Larixlaan 5 is een huis dat niet alleen praktisch en comfortabel is, maar vooral warm aanvoelt.

Een plek waar je thuiskomt en nooit meer weg wilt.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 118 m²**
Bouwjaar	**1995**
Kamers	**4**
Slaapkamers	**3**
Energielabel	**A**
Zonnepanelen	**22**

Highlights

- Bouwjaar 1995
- Woonoppervlakte ca. 118 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 46 m²
- Perceelgrootte 351 m²
- Lichte woonkamer met twee keer dubbele terrasdeuren en gezellige gashaard
- Complete keuken met diverse inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken - wasruimte
- Eerste verdieping met 3 slaapkamers, complete badkamer en separaat toilet
- Handige bergvliering (via vlizotrap)
- Garage met vliering, laadpunt voor elektrische auto + parkeren op eigen terrein
- Gedeeltelijk dubbel glas (bouwjaar) en deels vernieuwd naar HR++ (2022)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020-2021
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer
- Voorzien van c.v., airconditioning, close-in boiler in de keuken en gashaard
- Goed geïsoleerd, voorzien van maar liefst 22 zonnepanelen en een Energielabel A
- Rolluiken, zonwering en alarmsysteem (Solid)
- Fraai aangelegde tuin rondom, achtertuin op het zuiden met terras en tuinhuis



Woonkamer

De woonkamer is heerlijk licht en ruim, met dubbele tuindeuren naar het terras aan de achterzijde en nog een set dubbele tuindeuren naar de zijkant op het oosten. Zo vloeien binnen en buiten moeiteloos samen.

Het zitgedeelte is sfeervol met een gashaard, terwijl de lichte travertin vloer met vloerverwarming zorgt voor comfort in elk seizoen.

Via een charmante toog stap je direct de keuken in – ideaal voor korte lijntjes tussen koken en tafelen.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie travertin vloer met vloerverwarming.















Keuken

Aan de voorzijde van de woning ligt de keuken, badend in het licht dankzij twee roederamen aan de voorkant en een extra raam aan de oostzijde. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie en uitzicht op de straat. De vloer is afgewerkt met travertin en gecombineerd met vloerverwarming.

De keuken zelf is L-vormig, uitgevoerd in een landelijke stijl met lichte kastfronten en charmante ijzeren knoppen. Uiteraard compleet uitgerust met o.a. een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser én een close-in boiler voor snel heet water.




BUDAPEST
SIEMENS



Bijkeuken

Praktische ruimte aan de voorzijde, met plek voor wasmachine, droger, plaats voor een extra vriezer én bergruimte.







Tuin en buitenruimte

De tuin ligt rondom de woning, met aan de achterzijde een zonnige zuidtuin. Hier vind je een terras direct bij de tuindeuren, sierbestrating, borders, een gazon en een tuinhuis/blokhut voor al je tuinspullen.

De voortuin is verzorgd aangelegd met drie leibomen, grind en een oprit met sierbestrating, afgesloten door een charmant gietijzeren hek met dubbele poort.


















5



Garage

De aangebouwde garage van ca. 23 m² is praktisch én compleet. Aan de voorzijde beschikt deze over dubbele deuren, terwijl een raam en een loopdeur aan de achterzijde toegang geven tot de tuin. Er is een oplaadpunt voor de elektrische auto en via een vlizotrap bereik je de handige zolderberging.











3 slaapkamers

Op de overloop vind je een separaat toilet, uitgevoerd met een zwevend toilet. De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, waaronder een woningbrede masterbedroom aan de achterzijde met een royale 4-deurs schuifwandkast en rolluiken. Aan de voorzijde liggen nog twee comfortabele slaapkamers, ideaal als kinderkamer, logeerkamer of werkkamer.

Vanuit de overloop is een vlizotrap naar de bergzolder.

















Badkamer

De moderne badkamer met dakkapel is een echt relax-paradijs. De ruimte is afgewerkt met stijlvolle tegels en voorzien van vloerverwarming voor extra comfort. Je vindt hier een hoekligbad om heerlijk in te ontspannen, een kwartronde douchecabine voor de snelle start van de dag en twee elegante wastafels met ronde spiegels.



Wonen in Woudrichem

Larixlaan 5 ligt in een rustig, autoluw hofje, maar wel met alle charme van Woudrichem om de hoek. Binnen enkele minuten wandel je de vestingstad in, met haar sfeervolle straatjes, monumentale pandjes en natuurlijk het bekende pontje over de rivier.

Voor de dagelijkse boodschappen ben je zo bij winkelcentrum 't Rond, met supermarkten, speciaalzaken en voorzieningen als huisarts en apotheek. En wil je de natuur in? Dan liggen de rivier en omliggende natuurgebieden letterlijk op loopafstand.

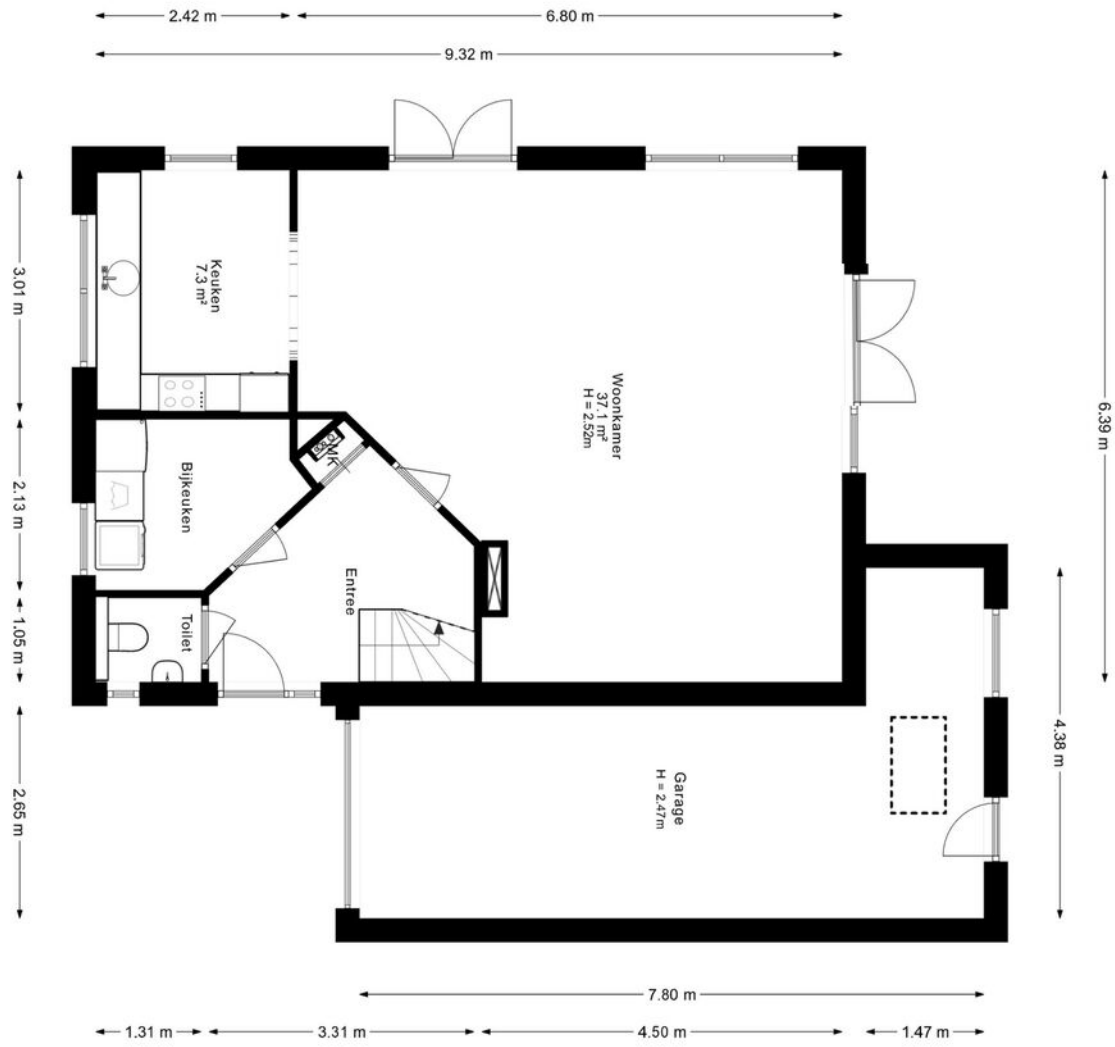
Woudrichem – of Woerkum, zoals de locals zeggen – ligt op het unieke punt waar de Waal, de Afgedamde Maas en de Merwede samenkomen. De eeuwenoude vestingwerken, bastions, poorten en het Arsenaal zijn prachtig bewaard gebleven en geven de stad haar karakteristieke sfeer. Regelmatig wordt de historie tot leven gebracht met evenementen, zoals de Visserijdag, waar oude ambachten en vissersverhalen centraal staan.

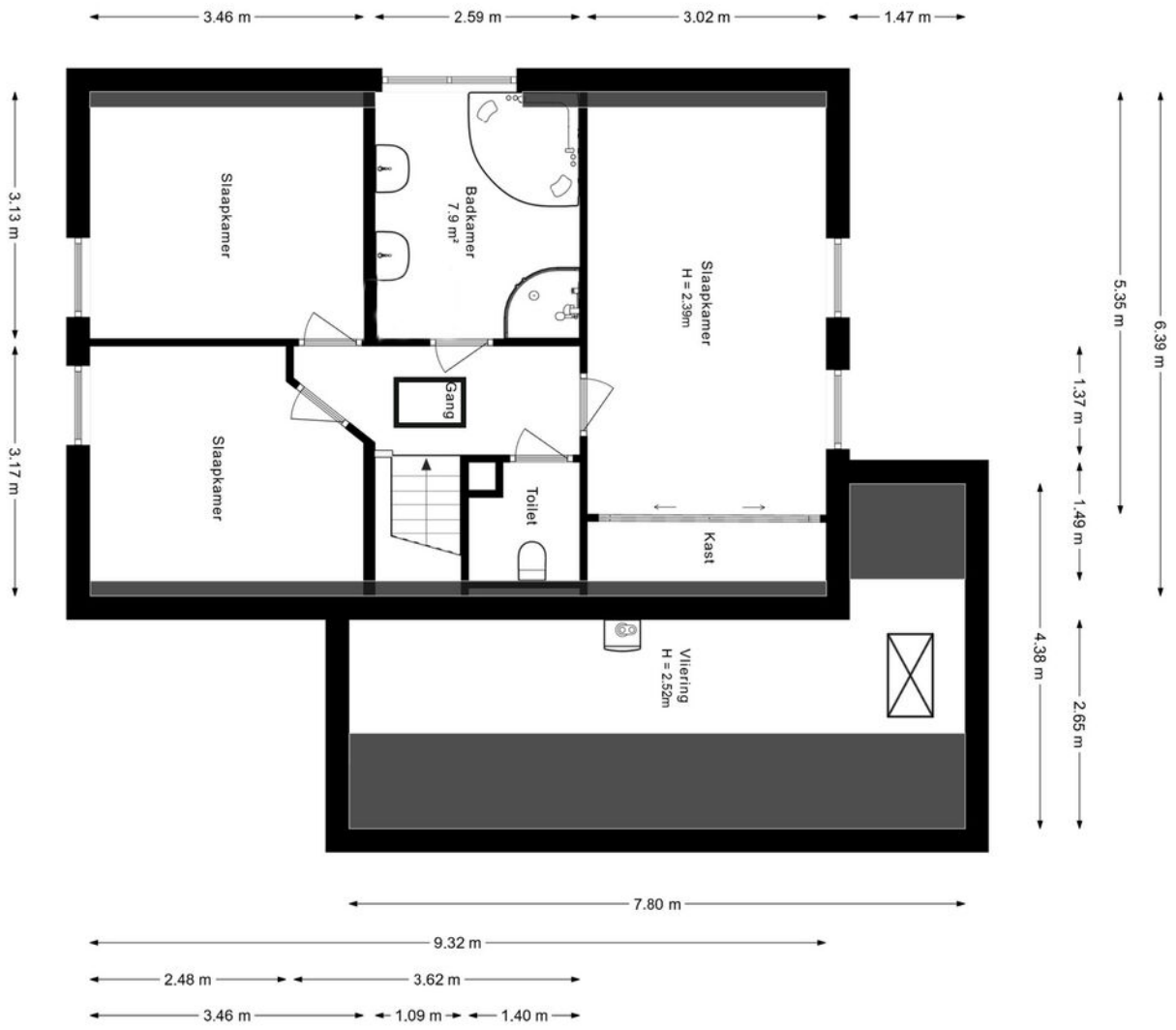
Hier woon je landelijk en sfeervol, maar met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

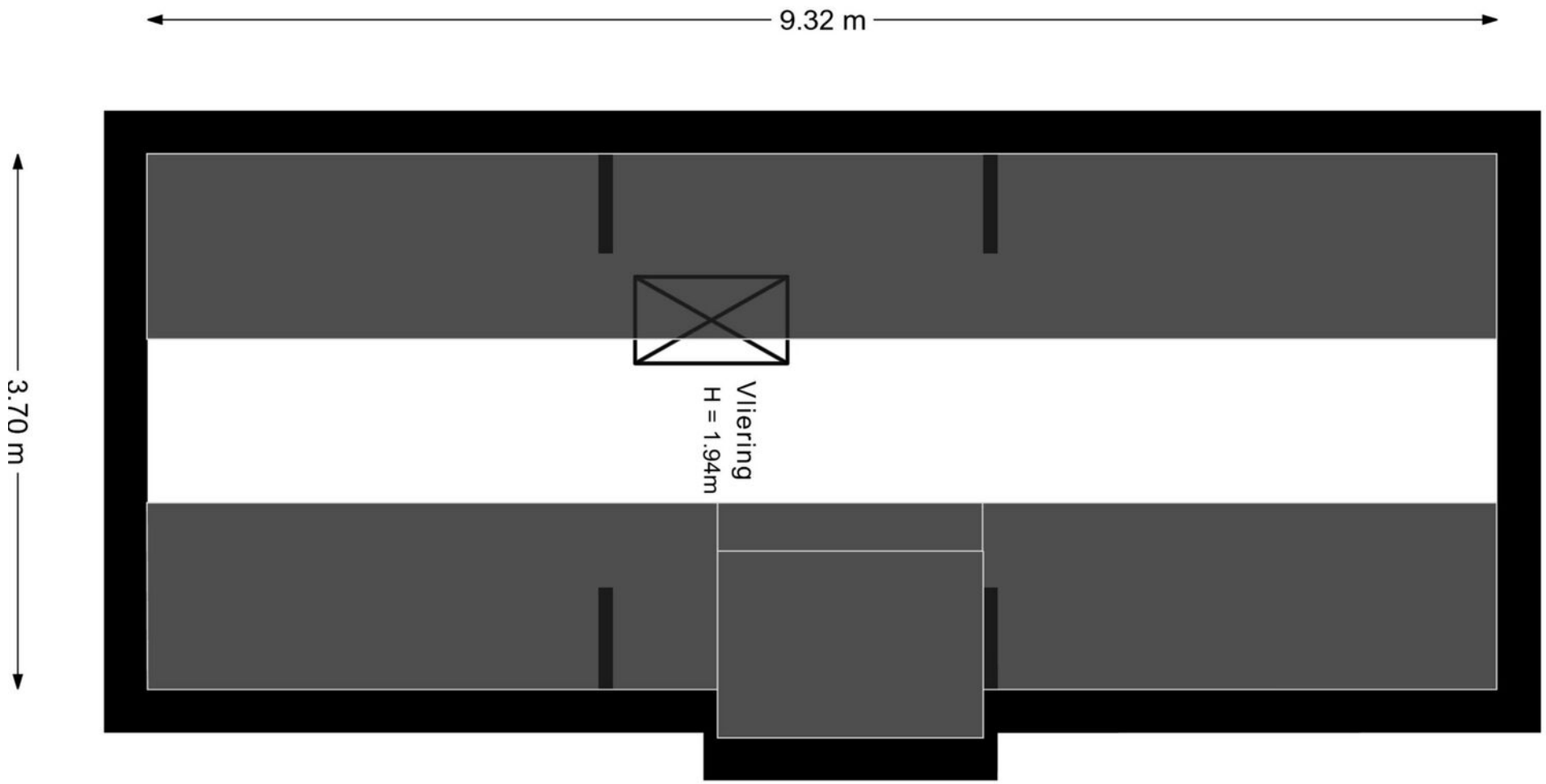


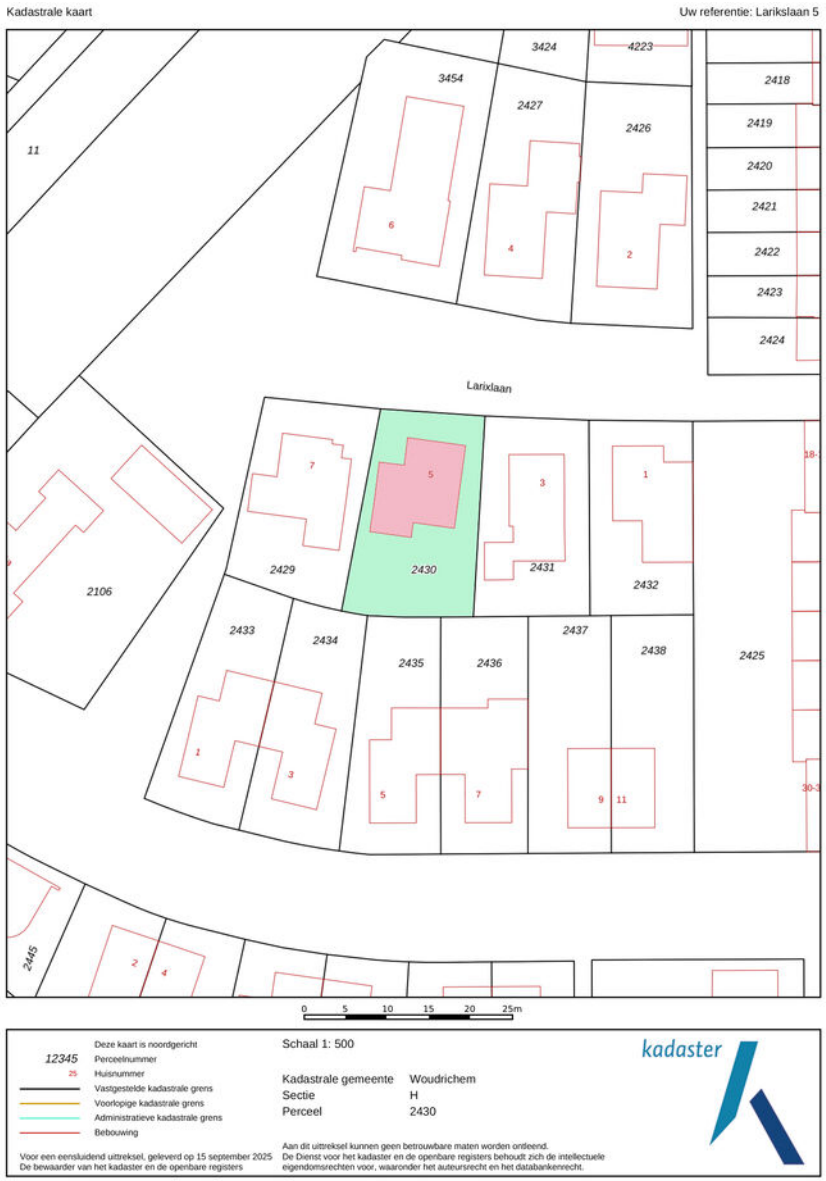





2.42 m
6.80 m
9.32 m
3.01 m
2.13 m
1.05 m
2.65 m
6.39 m
4.38 m
Keuken
7.3 m²
Woonkamer
37.1 m²
H = 2.52m
Bijkeuken
Entree
Toilet
Garage
H = 2.47m
7.80 m
1.31 m
3.31 m
4.50 m
1.47 m


3.46 m
2.59 m
3.02 m
1.47 m
3.13 m
3.17 m
Slaapkamer
Badkamer
7.9 m²
Slaapkamer
H = 2.39m
Gang
Slaapkamer
Toilet
Kast
Vliering
H = 2.52m
5.35 m
6.39 m
1.37 m
1.49 m
4.38 m
2.65 m
7.80 m
9.32 m
2.48 m
3.62 m
3.46 m
1.09 m
1.40 m


9.32 m
3.70 m
Vliering
H = 1.94m



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.

