

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

IJsvogelstraat 26

Hank







Welkom 5

Highlights 7

Hal en garage 8

Woonkamer 10

Keuken 14

Bijkeuken 17

Tuin 18

Slaapkamers 25

Badkamer 28

Plattegronden 30

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.





Verzorgde gezinswoning met garage

Een ruime, verzorgde gezinswoning met binnendoor bereikbare garage: ideaal voor wie nét dat beetje extra comfort zoekt.

Wat een heerlijk verzorgde woning op een rustige locatie! In een charmant rijtje van vier staat deze nette, instapklare eengezinswoning met een opvallend royale voortuin én een aangebouwde garage die bovendien binnendoor bereikbaar is — ideaal voor dagelijks gemak.

Binnen wacht een verrassend ruime leefruimte: een lichte woonkamer met open keuken van maar liefst ca. 40 m², perfect voor een sfeervolle zithoek en een grote eettafel. Via de tuindeur stap je zo de achtertuin in.

Aangrenzend vind je een praktische bijkeuken/wasruimte: een cadeautje voor wie graag georganiseerd woont.

Op de verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers én een badkamer die gerust een plaatje genoemd mag worden — stijlvol, fris en helemaal van nu.

De tuin is verzorgd en gezellig ingericht, met een fijne berging en een aangrenzende overkapping waar je het hele jaar ontspannen kunt zitten.

Daarnaast is de woning uitstekend verzorgd en uitgerust met duurzame voorzieningen:
Energielabel B, kunststof kozijnen met HR++ K570-glas, 10 zonnepanelen, rolluiken rondom en airco. Comfort, duurzaamheid en netheid komen hier prachtig samen.

Kortom: een zeer complete, verzorgde gezinswoning op een fijne plek in Hank — helemaal klaar voor nieuwe bewoners.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 110 m²**
Inhoud	**ca. 435 m³**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**4**
Energielabel	**B**
Bouwjaar	**1974**

Highlights

- Bouwjaar 1974
- Woonoppervlakte ca. 110 m²
- Perceeloppervlakte 203 m²
- Garage + parkeren op eigen terrein
- Woonkamer met houtkachel en open keuken (samen ca. 40 m²)
- Praktische bijkeuken/wasruimte
- Vier slaapkamers
- Moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en toilet
- Vlizotrap naar zolder/bergruimte
- Achtertuin ca. 73 m² (8,6 × 8,6 m)
- Berging met overkapping
- Energielabel B, HR++ K570-glas en kunststof kozijnen
- Rolluiken rondom
- 10 zonnepanelen
- Alarm en rookmelders
- Airconditioning
- Gelegen in een fijne, rustige straat





Hal

De entree met luifel zorgt voor een aangename binnenkomst en leidt naar de hal met het moderne zwevende toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping. De grindvloer geeft deze ruimte een nette en onderhoudsvriendelijke uitstraling.

Garage
Extra praktisch: vanuit de hal is de aangebouwde garage met elektrische garagedeur direct binnendoor bereikbaar.





Woonkamer, keuken en bijkeuken

De lichte L-vormige woonkamer biedt een sfeervol zitgedeelte aan de voorzijde met een gezellige houtkachel. Aan de tuinzijde is de ideale plek voor een eettafel, dicht bij de keuken. Samen vormen ze een royale leefruimte van ca. 40 m², afgewerkt met een mooie leistenen vloer.

De moderne keuken in L-opstelling is uitgevoerd met lichte kastfronten, een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, combi-oven/magnetron, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap.

Bijkeuken / wasruimte
Direct vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken, waar aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger aanwezig zijn — ideaal voor extra bergruimte en het organiseren van de was.


HOME


HOME








HOME





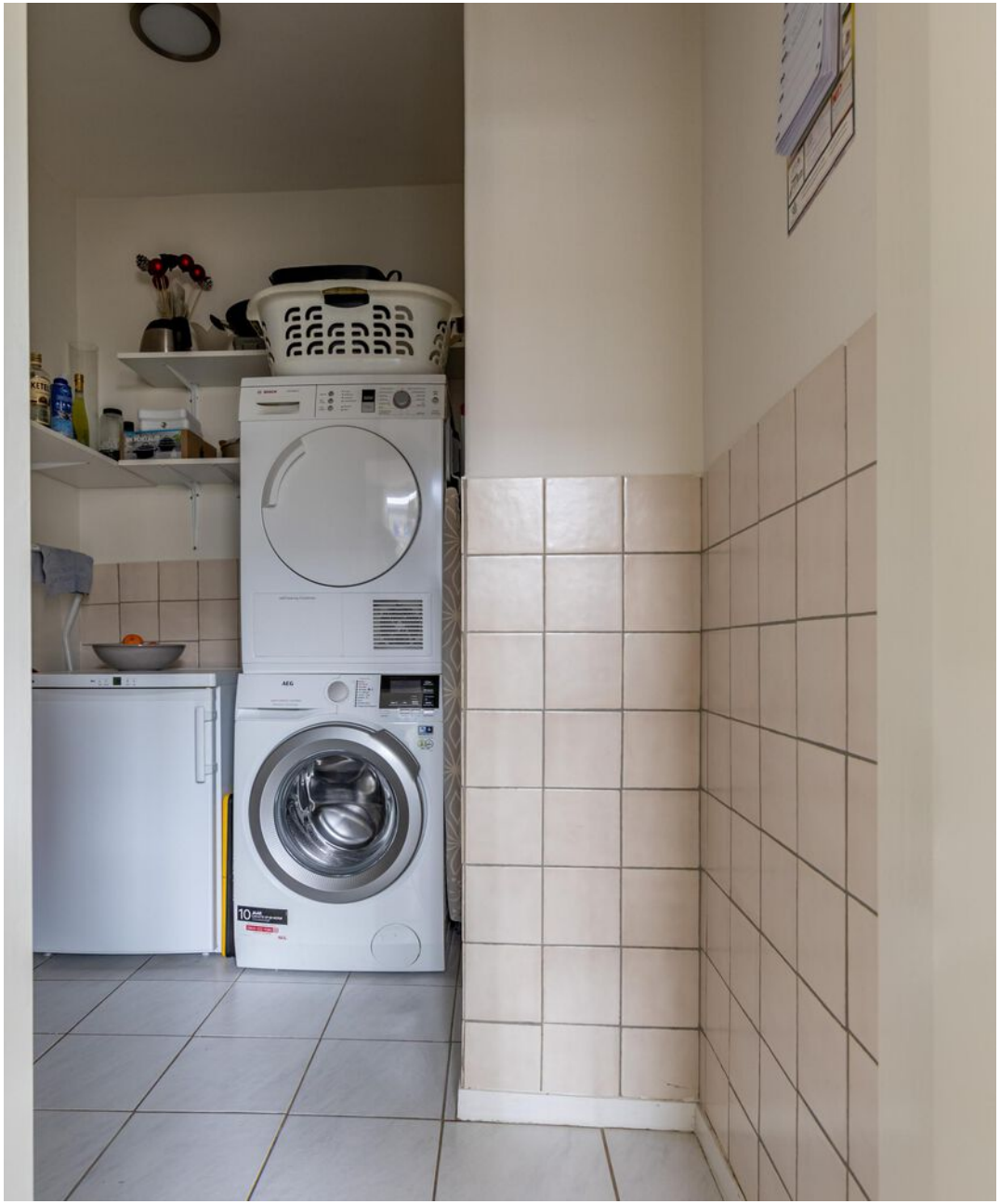

TUE
02
JUL








Pelgrim



Bijkeuken



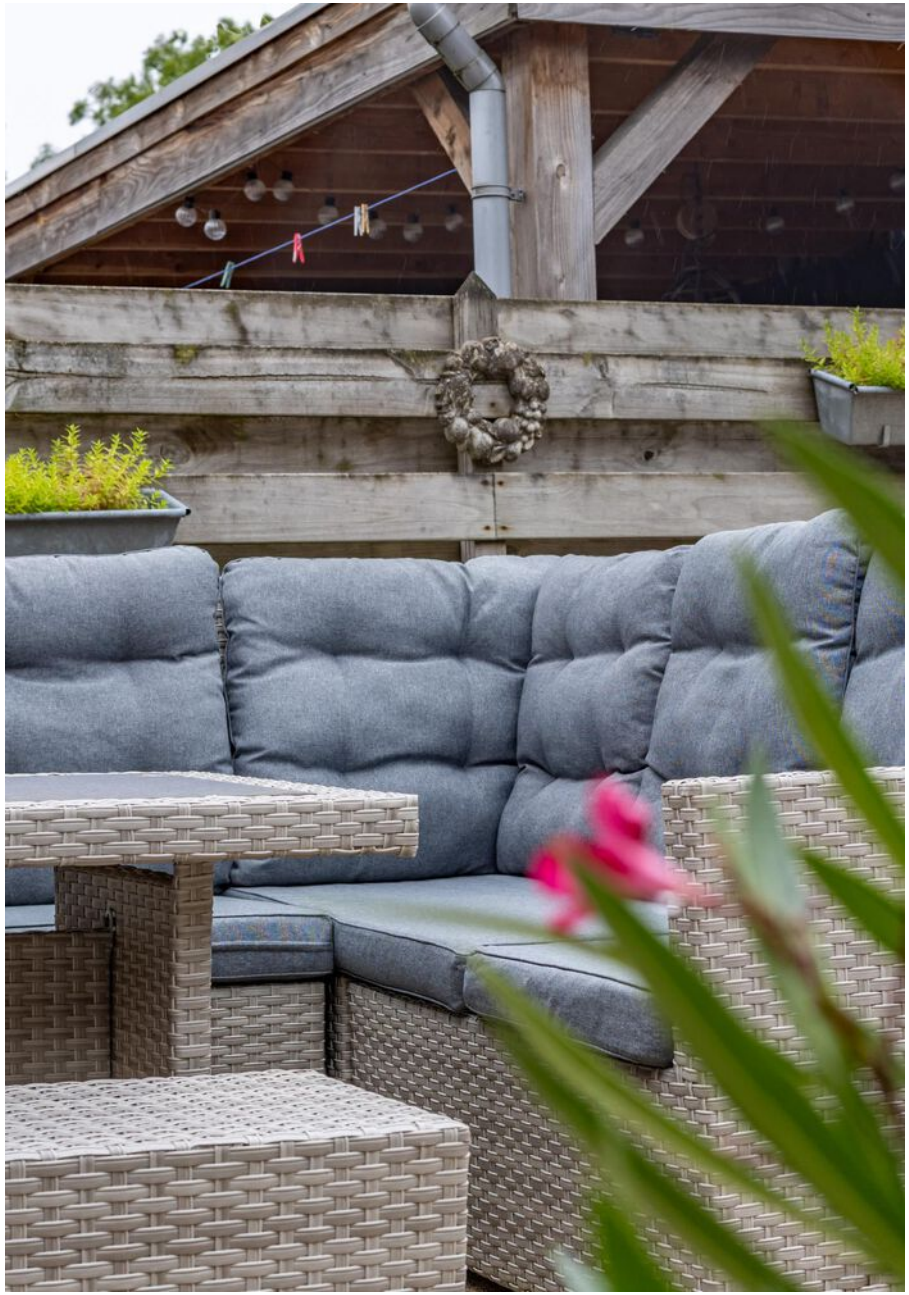
Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noordwesten en biedt de hele dag door fijne zonnige plekjes. De tuin is netjes bestraat met sierstraatwerk en beschikt over een houten berging van ca. 8 m² met dubbele deuren en twee ramen.
Aansluitend vind je een gezellige overkapping — ideaal voor een ontspannen zitplek, een zomeravond met vrienden of een heerlijke barbecue.

De schuttingen zorgen voor voldoende privacy en via de achterpoort bereik je eenvoudig de brandgang.

















Verdieping

De woning beschikt over vier slaapkamers, twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Eén kamer is uitgerust met een praktische driedeurs schuifwandkast en een andere met een stijlvolle vitrinekast — ideaal voor extra opbergruimte.

Bergzolder
Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar.

















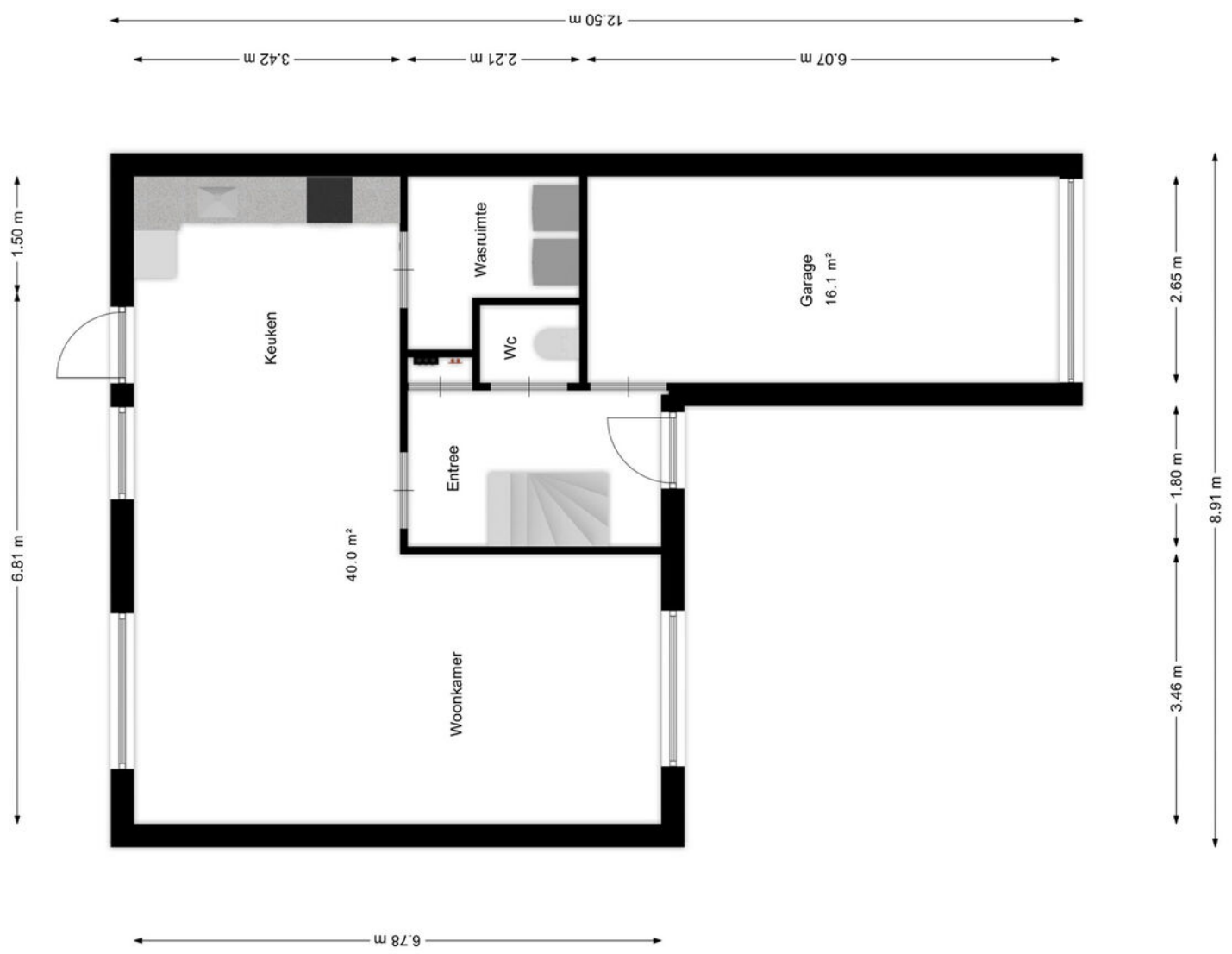


Badkamer

De moderne badkamer is een echte blikvanger, stijlvol afgewerkt met mooie, tijdloze tegels. De royale inloopdouche is voorzien van een regendouche, handdouche en een strak betegeld zitgedeelte — comfortabel én praktisch. Ook is er een handig wandnisje voor shampoo en douchebenodigdheden. Verder vind je hier een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met grote spiegel. Een comfortabele, complete en eigentijdse ruimte.



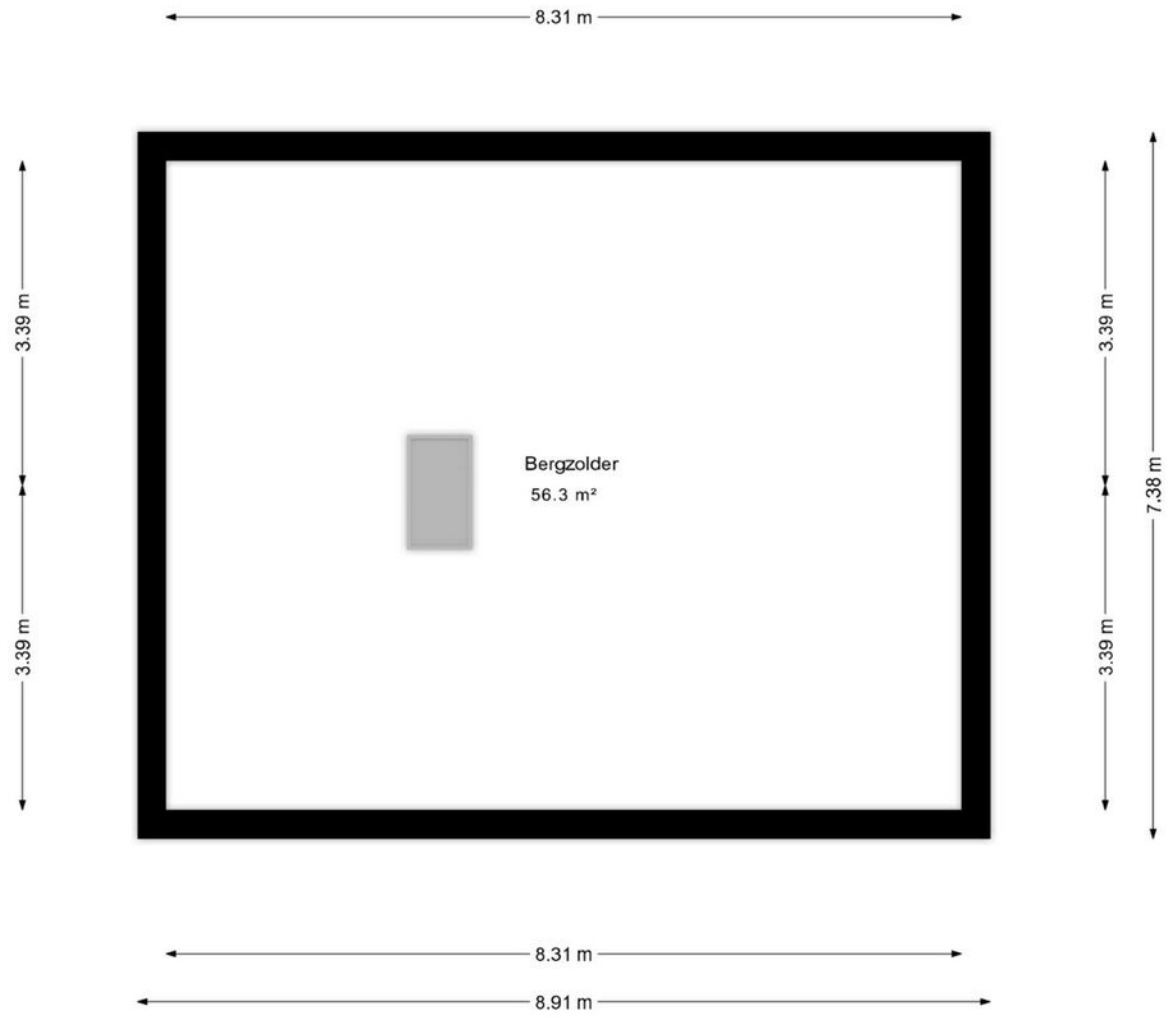




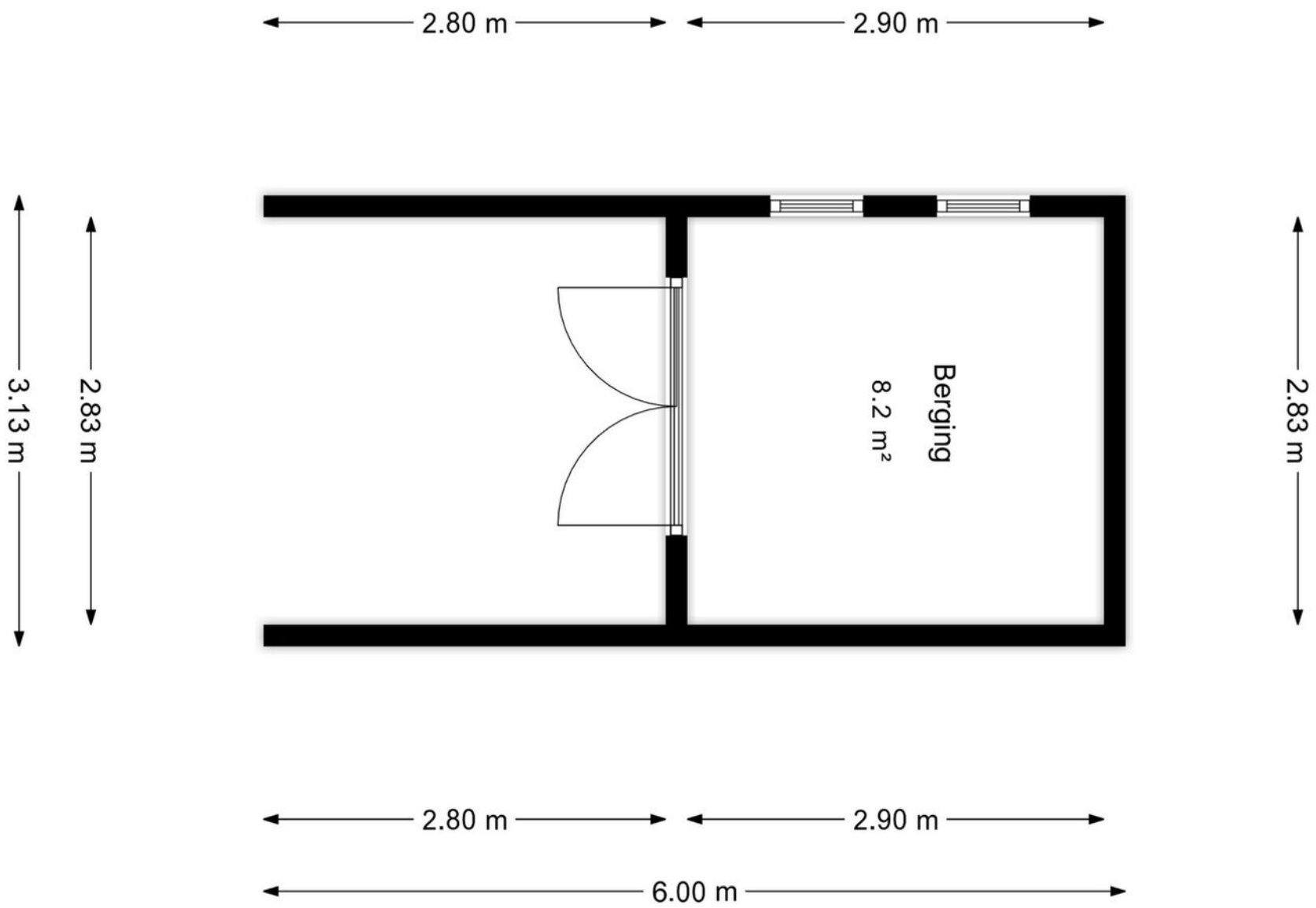
Begane grond


3.31 m
3.37 m
3.66 m
4.55 m
Slaapkamer
12.1 m²
Slaapkamer
12.3 m²
Overloop
Slaapkamer
8.0 m²
Badkamer
4.4 m²
Slaapkamer
10.6 m²
Berging garage
13.5 m²
3.66 m
0.85 m
3.60 m
8.31 m
8.91 m
2.21 m
2.04 m
2.33 m
7.38 m

Verdieping



Bergzolder



Berging + overkapping



Kadastrale kaart

Wonen in Hank

Aan de rustige en kindvriendelijke IJsvogelstraat woon je in een fijne woonomgeving waar buren elkaar nog kennen en het dagelijks leven overzichtelijk en vriendelijk aanvoelt.

Alle voorzieningen liggen op korte afstand: supermarkt, bakker, basisschool, sportclubs, kinderopvang en horeca. Hank is zo'n dorp waar je de ruimte voelt, met een ontspannen sfeer en volop mogelijkheden om buiten te leven.

De omgeving is een echte troef. Op een paar minuten fietsen sta je al in Nationaal Park De Biesbosch: ideaal om te wandelen, fietsen, kanoën of een dagje het water op te gaan.

En qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend; via de A27 rijd je zo naar Breda, Gorinchem of Utrecht.
Kortom: een prettige plek om te wonen, met natuur, rust en gemak binnen handbereik.








28





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.

