

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Prins Hendrikstraat 45

Hardinxveld-Giessendam







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 9

Keuken 14

Tuin 17

1e verdieping - 3 slaapkamers 27

Badkamer 29

2e verdieping - slaapkamer 4 31

Hal - toilet 34

Kadaster 40

Omgeving 41

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.





Wat een uitzicht! Polder, weilanden én waterpartij

Stel je voor: je zit op de bank met een kop koffie en kijkt uit over de polder, de weilanden en een waterpartij. Geen tv nodig, dit uitzicht verveelt nooit!

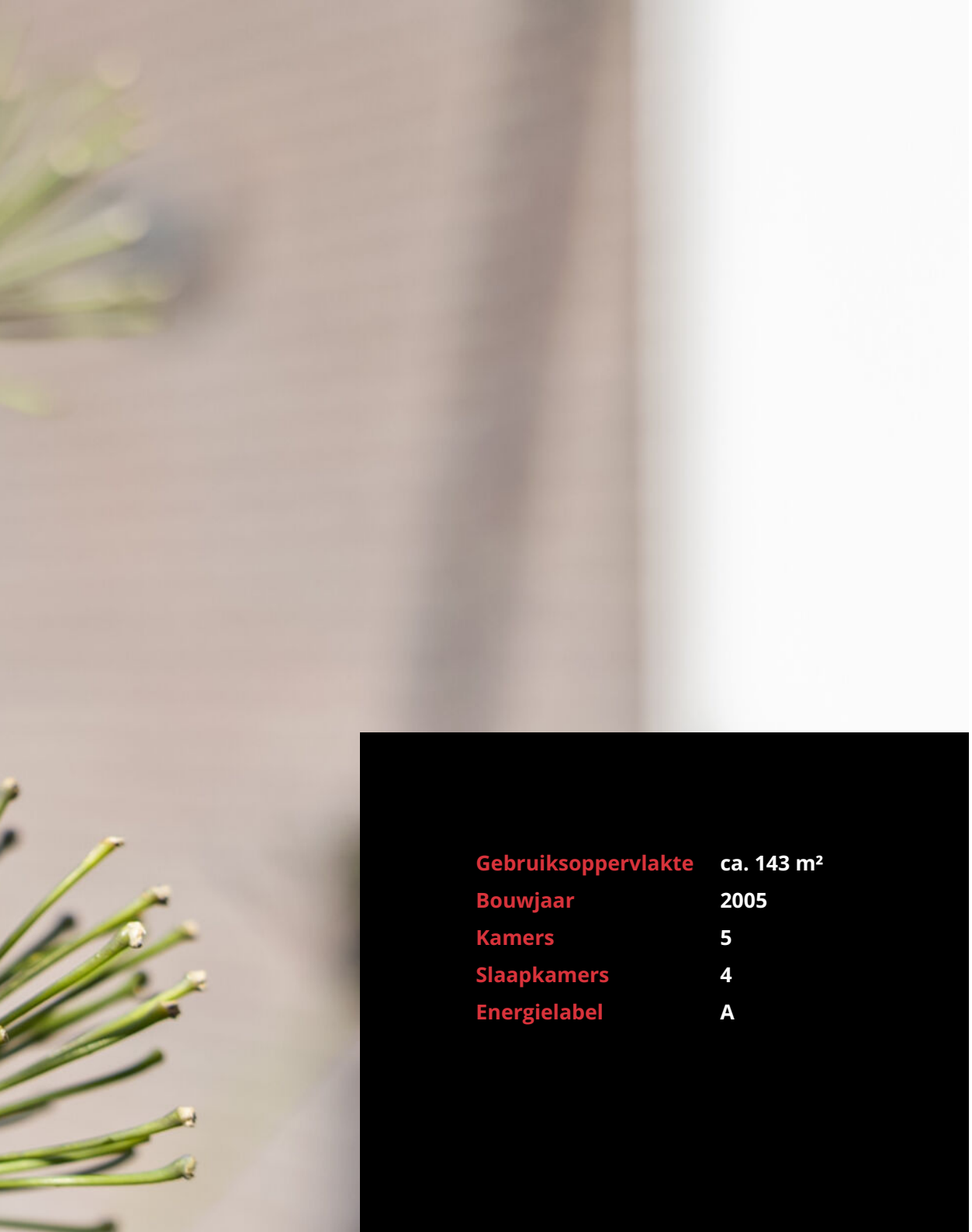
De woning
Deze tussenwoning (gebouwd in 2005) heeft de charme van de jaren ’30 met z’n gezellige erker aan de voorzijde, maar biedt alle gemakken van nu. Hij staat in een rijtje van vier, en dankzij de hoge puntkap is er verrassend veel ruimte binnen.

Wat je binnen aantreft:
•Een lichte, instapklare woonkamer met schuifpui, vloerverwarming én tegelvloer
•Drie slaapkamers op de eerste verdieping
•Een tweede verdieping met voorzolder, een ruime vierde slaapkamer met grote dakkapel én nog een handige vliering bovenin

En buiten?
De tuin ligt op het westen, dus altijd plek voor de avondzon. Met sierbestrating, zonwering, een fijn terras en een stenen berging is het hier heerlijk vertoeven. Extra leuk: achter het hekje ligt een brede waterpartij… ideaal om te dobberen met een bootje of op een warme dag gewoon een duik te nemen.

De wijk
“Over het Spoor’ is één van de meest geliefde wijken van Hardinxveld: een sfeervolle, groene en kindvriendelijke buurt met een fijne mix van karakter en modern comfort. In 2005 zijn hier verschillende woningen opnieuw gebouwd – waaronder deze charmante woning. Zo geniet je van de uitstraling van een jaren ’30 wijk, gecombineerd met het gemak van een jonge woning.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 143 m²**
Bouwjaar	**2005**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**4**
Energielabel	**A**

Highlights

- Sfeervolle jaren ’30 stijl, comfort van nu
- Bouwjaar 2005, helemaal instapklaar
- Woonoppervlakte ca. 143 m² op een perceel van 160 m²
- Energielabel A – goed geïsoleerd en dus lage lasten
- Royale woonkamer (32 m²) met brede schuifpui en veel licht
- Gezellige keuken (11 m²) met erkerraam
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping
- omplete badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet
- 4e slaapkamer met dakkapel op de tweede verdieping
- Handige vliering voor extra bergruimte
- Zonnige tuin op het westen met achterom
- Rolluiken, screens en zonwering
- Airconditioning
- Vloerverwarming begane grond
- Spectaculair uitzicht over de polder en brede waterpartij
- Gelegen in een geliefde woonwijk met voorzieningen en speelplaatsen om de hoek



Woonkamer en keuken

De woonkamer is heerlijk breed en dankzij de woningbrede schuifpui baadt de ruimte in het licht. Vanuit hier kijk je zo de tuin in – met dat geweldige uitzicht over water en polder. Dat voelt elke dag weer als een cadeautje.
De cinewall met tv en houtkachel geven de ruimte een moderne, spectaculaire uitstraling. De lichte tegelvloer met vloerverwarming maakt het plaatje compleet: strak, stijlvol én comfortabel.

Slim detail: de ruime trapkast steekt iets de kamer in, waardoor de keuken aan de voorzijde mooi uit het zicht ligt. Samen vormen keuken en woonkamer maar liefst 44 m² aan leefruimte – een perfecte mix van ruimte, sfeer en gemak.

De keuken zelf is geplaatst in een L-opstelling bij het sfeervolle erkerraam. De lichte, landelijk-strakke kastfronten en alle gewenste inbouwapparatuur maken het een plek waar koken een plezier wordt. Denk aan een inductiekookplaat, rvs afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser én een Quooker.























Tuin en buitenruimte

Welkom in je eigen vakantieresort! De tuin is volledig bestraat, dus overal plek om lekker te zitten. Zet een eettafel naast de schuur en geniet van dat waanzinnige uitzicht over water en weilanden.

Achter het huis zit je heerlijk onder de pergola zonwering: die houdt de zon tegen en voorkomt dat je terras in een sauna verandert. Wordt het tóch te warm? Dan plons je gewoon het water in, pak je de sup of een klein bootje… of gooi je een hengel uit voor een relaxed vismoment.

En ja hoor, er is ook een achterom – lekker makkelijk via het poortje.

Praktisch detail: een stenen berging van ca. 7 m² voor al je spullen.

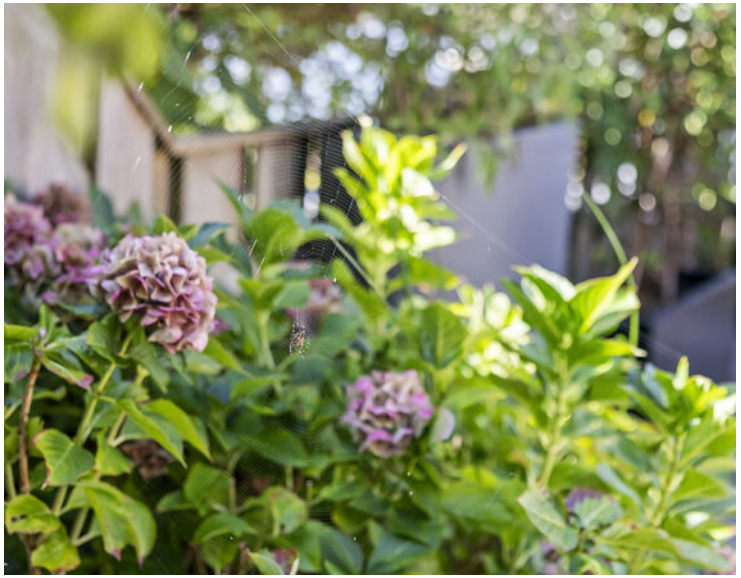

















fatboy







1e verdieping - 3 slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed ingedeelde slaapkamers.

• Aan de voorzijde ligt een fijne kamer met dubbele deuren naar het balkon.
• De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airco en trakteert je op een waanzinnig uitzicht over de polder.
• De derde kamer, eveneens aan de achterzijde, is momenteel ingericht als praktische kastenkamer.




HELMUT NEWTON







Badkamer

De moderne badkamer ligt aan de voorzijde en heeft alles wat je maar kunt wensen. Een ligbad om heerlijk in te ontspannen, een dubbele wastafel met spiegelkast (handig, zo hoef je nooit meer te vechten om plek), een fijne douchecabine, een strak zwevend toilet én een designradiator. Kortom: hier begin én eindig je je dag met plezier.















Tweede verdieping - slaapkamer 4

De bovenste etage zit vol mogelijkheden!
De voorzolder is praktisch ingedeeld met een dakraam, aansluitingen voor wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-ketel.
De vierde slaapkamer is een volwaardige kamer met dakkapel, airco, een praktische bergkast en extra bergruimte achter de knieschotten. En natuurlijk – hoe kan het ook anders – weer dat fijne uitzicht over de polder. Deze ruimte leent zich ook uitstekend als inspirerende werkkamer of hobbyruimte.
Via een luik met vlizotrap bereik je tenslotte nog de vliering: extra bergruimte, altijd handig!

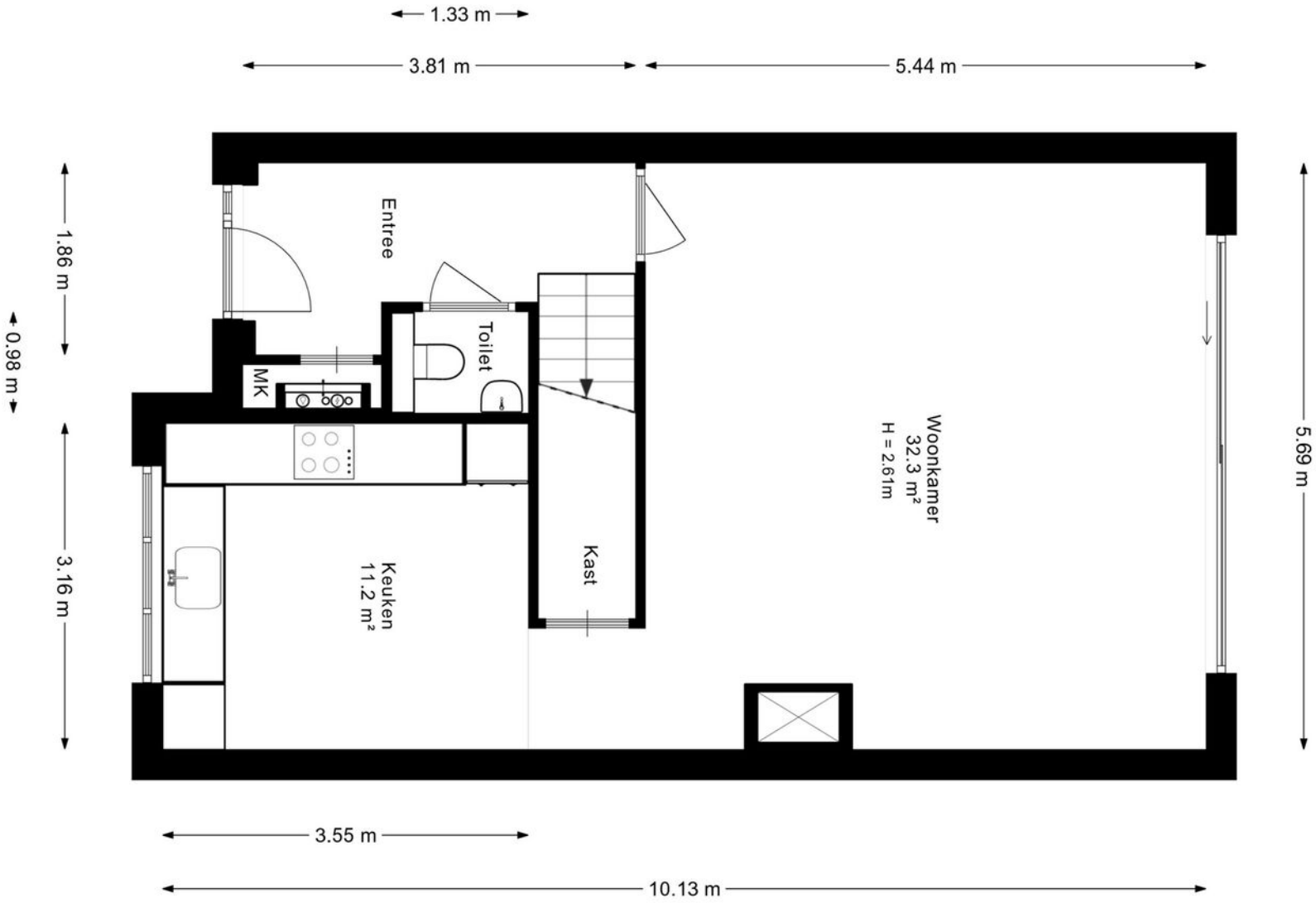




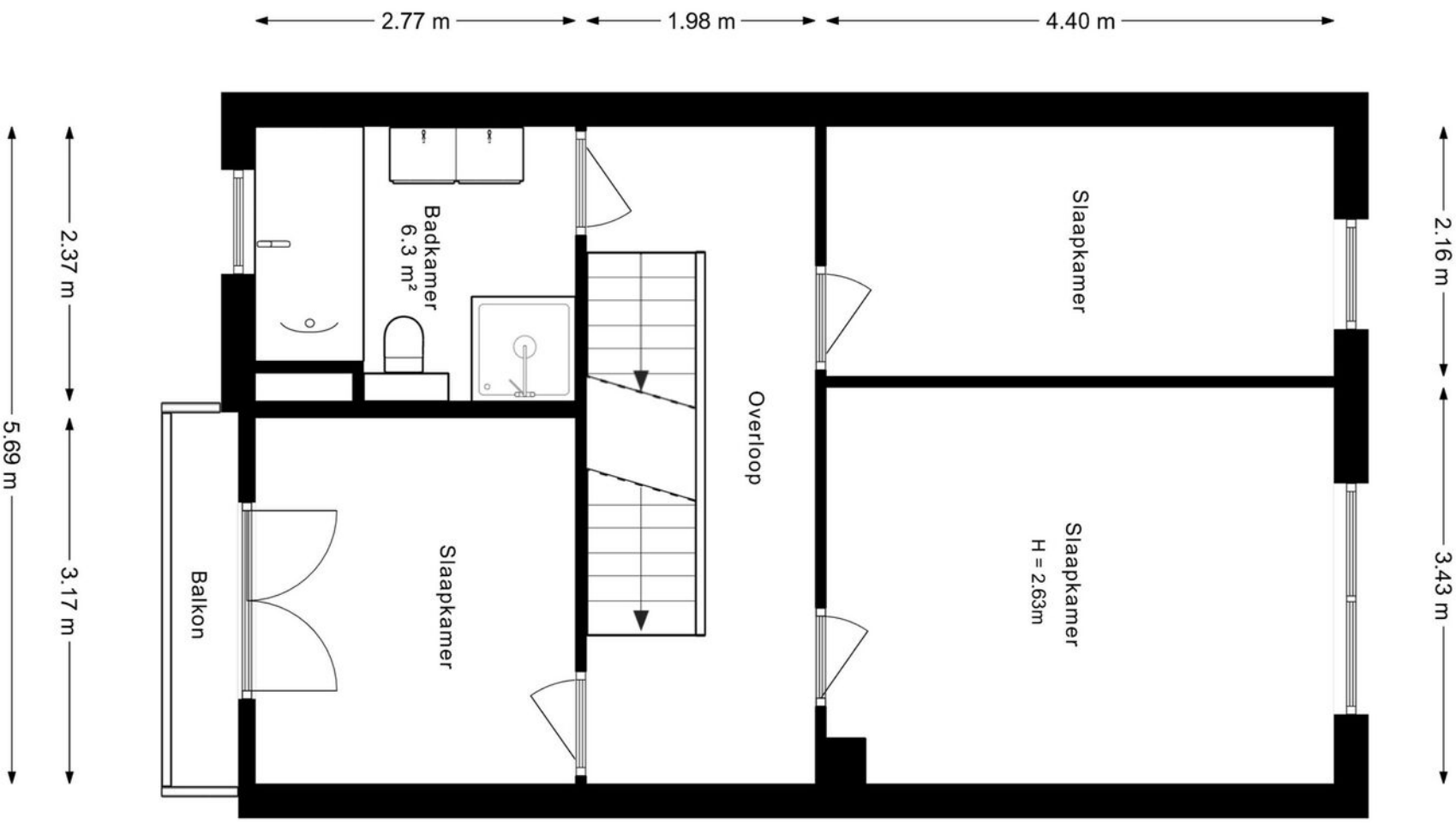




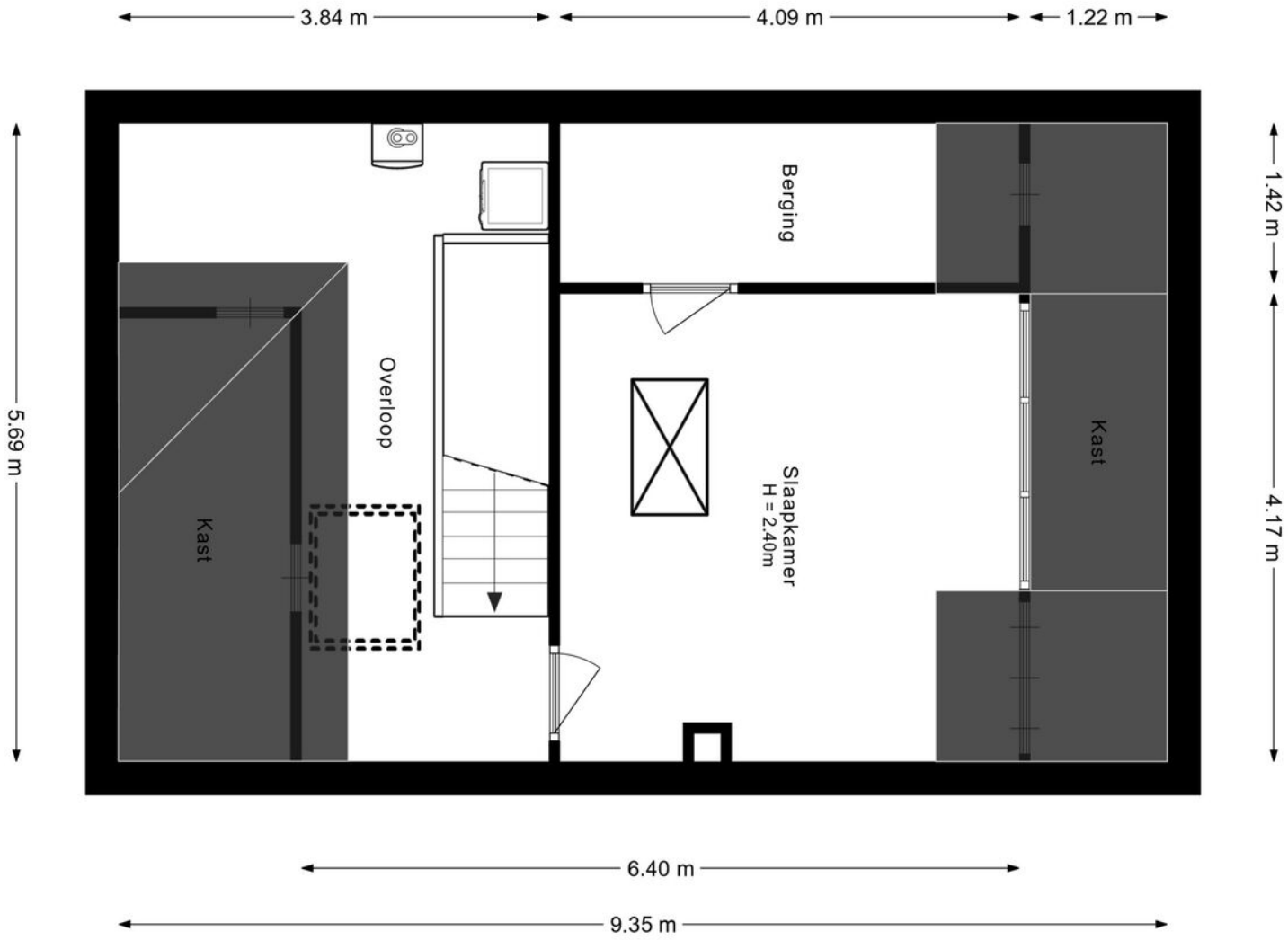




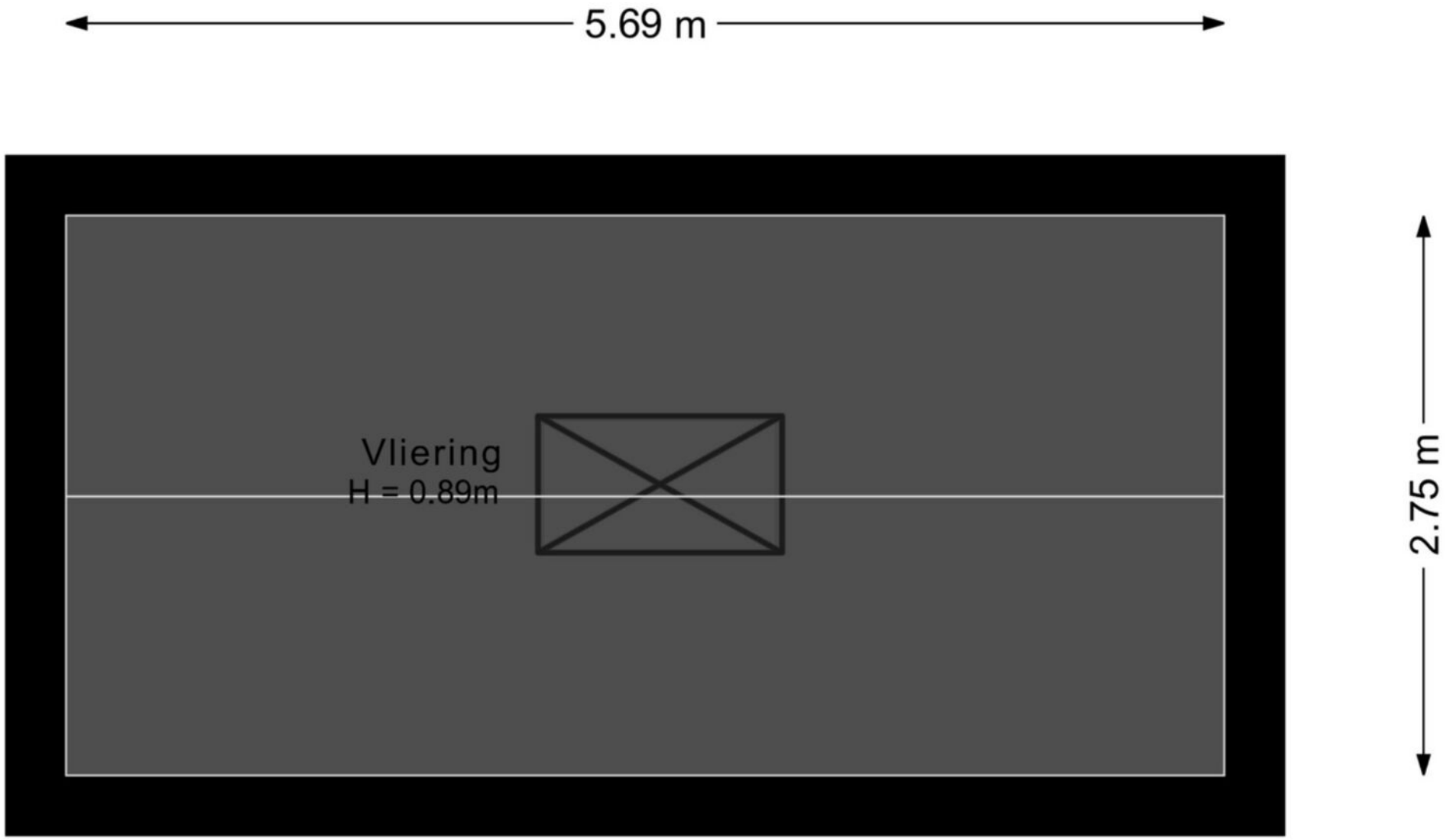
Begane grond



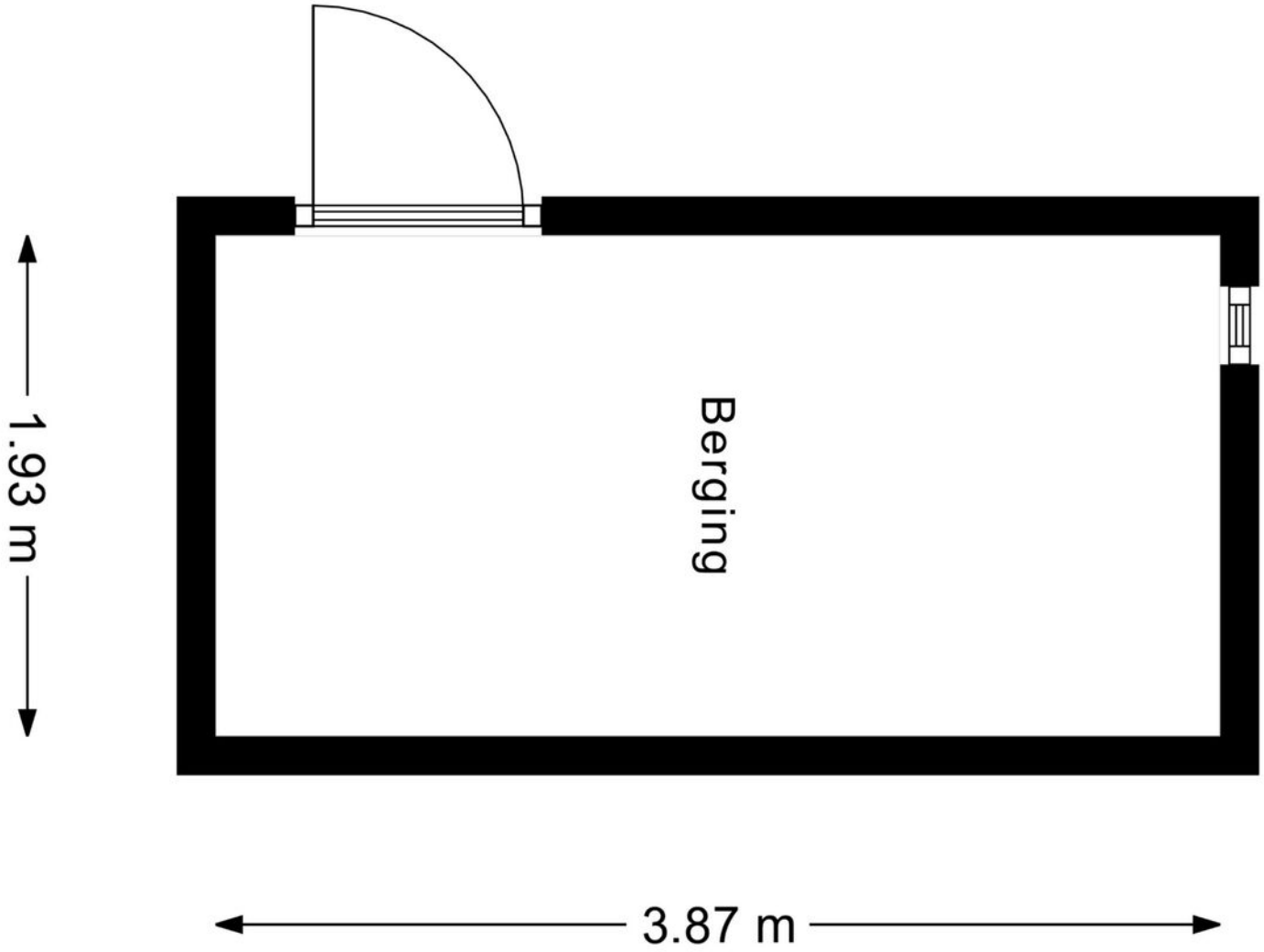
1e verdieping



2e verdieping



Vliering



Berging



Kadastrale kaart

Fijne woonwijk

De woning ligt in de wijk ‘Over het Spoor’, één van de meest geliefde buurten van Hardinxveld. En dat is niet voor niets: je woont hier rustig, groen én kindvriendelijk, maar hebt toch alle voorzieningen dichtbij.

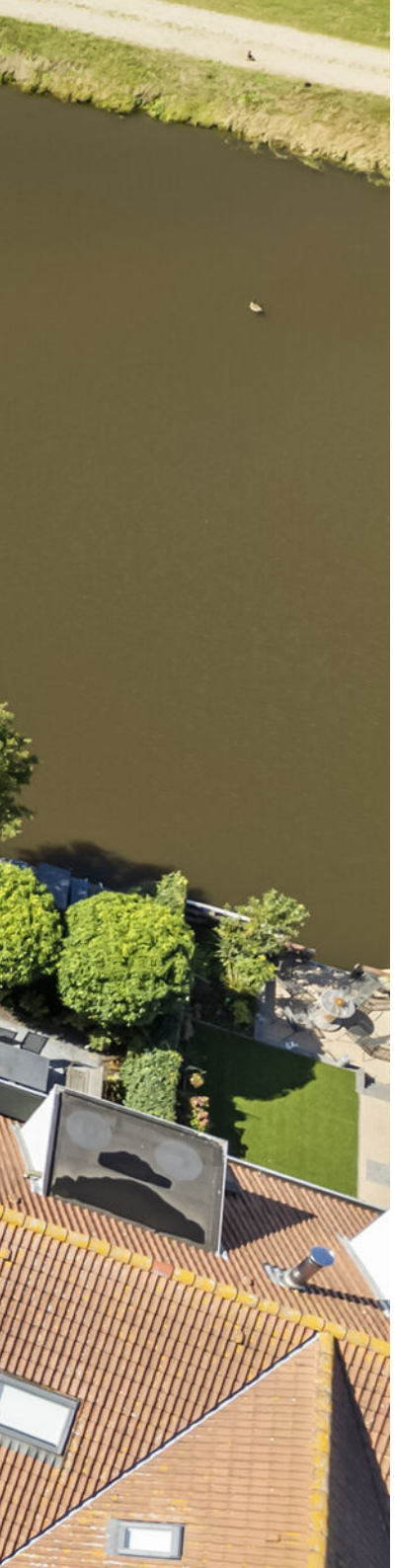
Speelplaatsen liggen letterlijk om de hoek, ideaal voor jonge gezinnen. Scholen, sportverenigingen en kinderopvang zijn op korte fietsafstand. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar de winkels of fiets je binnen een paar minuten naar het winkelcentrum. Ook het station bevindt zich vlakbij, waardoor steden als Dordrecht, Gorinchem of Rotterdam eenvoudig bereikbaar zijn.

En dan misschien wel het mooiste: aan de achterzijde kijk je vrij weg over de polder, weilanden en een brede waterpartij. Hier combineer je het gemak van wonen in een geliefde wijk met een uitzicht dat je elke dag opnieuw laat genieten.









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.

