

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Klaproos 47

Gorinchem







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 8

Buitenruimte en tuin 14

Berging 15

Keuken 19

Slaapkamer 1 23

Slaapkamer 2 24

Badkamer 26

Tweede verdieping 30

Masterbedroom 31

Hal 35

Fijne woonwijk 36

Kadaster 37

Plattegronden 38

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.


45
47
49



Wonen met allure: oud-Hollandse stijl en luxe

Een woning die eruit springt, meteen opvalt in de straat door de prachtige tuitgevel en hoge kap – dit huis heeft karakter. En zodra je binnenstapt, ervaar je diezelfde luxe en lichte sfeer.

Deze moderne, uitgebouwde tussenwoning uit 2018 voelt alsof hij zó uit een woonmagazine komt. Alles ademt stijl en comfort. De eerste verdieping is opnieuw ingedeeld: een woningbrede master bedroom met royale inloopkast, een tweede slaapkamer én een vergrote badkamer die echt de show steelt.

Op de tweede verdieping vind je dankzij de klokgevel en extra dakkapel nóg meer ruimte: een heerlijke master of multifunctionele kamer mét kastruimte. In totaal zijn er drie ruime slaapkamers, ideaal voor gezin, werk en gasten.

De royale woonkamer – uitgebouwd met 2,4 meter en voorzien van dubbele openslaande deuren – is een plek om samen te komen, te genieten en te ontspannen. De luxe keuken sluit daar naadloos op aan: modern, compleet en een waar kookparadijs.

De ligging maakt het plaatje compleet: een rustige, autoluwe straat aan de rand van een kindvriendelijke wijk, met vrij uitzicht op rustige autoluwe straat, groen, water en een charmant bruggetje. De zonnige tuin op het zuidoosten nodigt uit om te genieten, terwijl de kinderen veilig spelen in het grasveld met speeltuin om de hoek.

En natuurlijk: dit huis is helemaal klaar voor de toekomst. Energielabel A, vloerverwarming op alle verdiepingen, HR++ + beglazing én 5 zonnepanelen – duurzaam wonen in stijl.

Klaproos 47, Gorinchem – een huis dat luxe en charme combineert. Ben jij klaar om hier jouw nieuwe hoofdstuk te beginnen? Wonen wordt hier écht een feestje.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 146 m²**
Bouwjaar	**2018**
Kamers	**4**
Slaapkamers	**3**
Zonepanelen	**5**
Energielabel	**A**

Highlights

- Bouwjaar 2018 – modern, fris en met alle voordelen van nieuwbouw
- 146 m² woonoppervlak – volop ruimte voor het hele gezin
- Duurzaam & energiezuinig – energielabel A+++, HR+++ triple glas, zonnepanelen en uitstekend geïsoleerd
- Altijd comfort – vloerverwarming als hoofdverwarming op alle verdiepingen
- Luxe afwerking – strakke wanden en plafonds, stijlvolle vloerafwerking en een moderne uitstraling
- Royale living – uitgebouwd met 2,40 meter en voorzien van dubbele openslaande deuren naar de tuin
- Design keuken – parallel opgesteld met hoogwaardige inbouwapparatuur, inclusief ingebouwd koffieautomaat
- Drie ruime slaapkamers – slim ingedeeld voor optimaal gebruiksgemak
- Wellness badkamer – luxe, compleet en met oog voor detail, inclusief ovaal ligbad
- Tweede verdieping – vergroot met een royale dakkapel en kastruimte, ingericht als sfeervolle master bedroom
- Buiten genieten – strak aangelegde tuin van ca. 10,37 meter diep, zonnig gelegen op het (zuid)oosten
- Comfort & gemak – diverse rolluiken en een groot zonnescherm voor schaduw en privacy
- Verwarming – energiezuinige HR-combiketel (Kompact CW5)



Uitgebouwde woonkamer

De royale woonkamer van maar liefst 49 m² ademt ruimte en licht. Dankzij de uitbouw van 2,40 meter aan de achterzijde geniet je van een extra royale leefruimte. Het gezellige zitgedeelte nodigt uit om heerlijk te ontspannen, terwijl de dubbele terrasdeuren een prachtige verbinding creëren met de zonnige tuin.
De moderne afwerking in serene tinten, gecombineerd met de keramische houtlook plavuizen vloer mét vloerverwarming, zorgen voor een warme en luxe sfeer die direct als thuis voelt. En als praktisch pluspunt is er de trapkast: verrassend ruim en ideaal om al je spullen netjes en uit het zicht op te bergen.













Tuin & buitenruimte

Ondanks de uitbouw biedt de achtertuin nog steeds volop ruimte en is met een diepte van circa 10,37 meter een heerlijke plek om te ontspannen.

Gelegen op het zonnige (zuid)oosten geniet je hier van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar van het buitenleven.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met stijlvolle keramische tegels. Dankzij de stevige schuttingen met een achterom is je privacy gegarandeerd – ideaal om ongestoord te genieten.











Berging

Achter in de tuin staat een houten berging van ca. 7 m², voorzien van een praktische kleine overkapping. Ideaal voor het stallen van fietsen en het netjes opbergen van tuinspullen. Alles bij de hand en toch uit het zicht.

Loop je de tuin uit, dan kom je direct op een praktisch parkeerplein achter de woning – altijd een plekje dichtbij. Handig en comfortabel!





Koken in stijl

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een moderne, parallel opgestelde keuken. Aan de ene zijde een strak laag aanrecht, aan de andere zijde een royale kastenwand. De greeploze hoogglans witte fronten geven de keuken een luxe en tijdloze uitstraling.

Koken wordt hier een waar genot dankzij de hoogwaardige apparatuur: een 5-pits kookplaat met schuine afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven, ingebouwde koffiemachine én een stijlvolle zwarte Quooker-kraan voor direct kokend water.

Terwijl jij de sterren van de hemel kookt, geniet je van het vrije, sfeervolle uitzicht door het charmante roedeverdeelde raam aan de voorzijde. Dit is niet zomaar een keuken, dit is wonen en koken op z'n best.















EERSTE VERDIEPING

2 royale slaapkamers
Via de hal kom je op de eerste verdieping met een overloop. Deze verdieping is tijdens de bouw slim heringedeeld: waar oorspronkelijk drie slaapkamers waren, zijn er nu twee royale kamers gecreëerd.

De gehele verdieping is afgewerkt met een moderne vloer in combinatie met vloerverwarming, wat zorgt voor comfort én een strakke uitstraling.





Slaapkamer 1 + kast

Aan de achterzijde ligt een woningbrede slaapkamer, voorzien van twee grote ramen die zorgen voor een fijne lichtinval.

Extra praktisch: een schuifdeur geeft toegang tot een ruime inloopkast/ kastruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer – ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.





Slaapkamer 2

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer – ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.











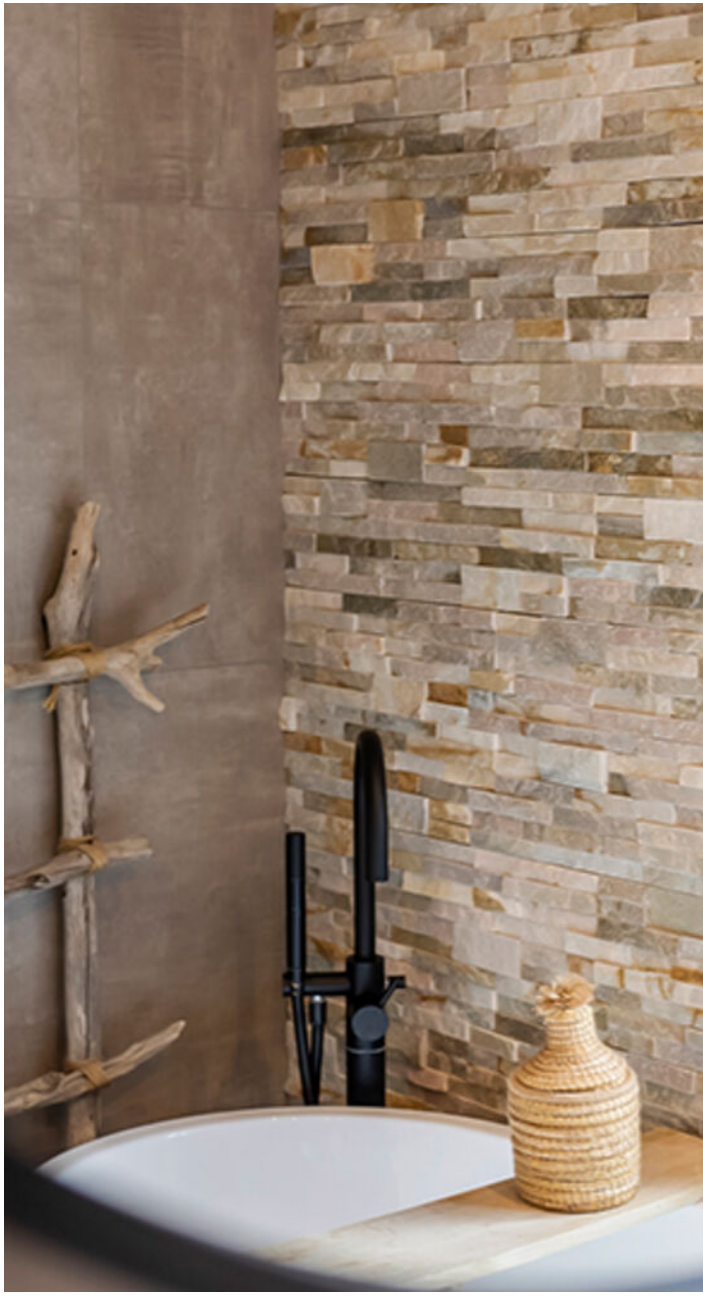
Opfrissen in stijl

De badkamer van 6,4 m² is een oase van luxe en comfort. Het daglicht door het charmante roedeverdeelde raam geeft de ruimte een frisse en stijlvolle uitstraling. Hier vind je alles wat je nodig hebt: een royale douchecabine met regendouche, handdouche en zwarte inbouwkranen, een tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel met twee waskommen, elegante wandkranen en volop kastruimte.

Het absolute pronkstuk is het ovale ligbad bij het raam, compleet met een zwarte vloerkraan en uitzicht op groen – de perfecte plek om te ontspannen. Dankzij de vloerverwarming geniet je hier altijd van warmte en comfort.













TWEEDE VERDIEPING

Stijlvolle master bedroom op zolder
De tweede verdieping is net zo fraai afgewerkt als de rest van de woning en ingericht als ruime master bedroom. De verhoogde kap geeft een heerlijk ruimtelijk gevoel, terwijl de royale dakkapel aan de achterzijde met drie roedeverdeelde ramen en een extra raam in de voorgevel zorgen voor een overvloed aan daglicht.

Langs de gehele lengte en onder het raam zijn maatwerk kasten geplaatst – praktisch én strak weggewerkt. Hierin vind je ook de cv-installatie en aansluitingen voor was- en droogapparatuur, netjes uit het zicht.

De combinatie van een moderne vloer met vloerverwarming, strakke wanden en plafonds en de sfeervolle zichtbalk geeft deze verdieping karakter. Een plek waar comfort en stijl naadloos samenkomen.















Tot snel!

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door een stijlvolle entree met meterkast en een strak afgewerkt toilet. Via een trendy lichte glasdeur stap je de living binnen, waar je meteen wordt omarmd door een oase van licht en ruimte. Hier begint jouw woongeluk!

Fijne woonwijk



Wat een heerlijke plek om te wonen!
In de geliefde wijk Tuinen van Mollenburg geniet je van een modern en comfortabel huis in een groene, levendige omgeving. Hier woon je in een gloednieuwe woning, maar toch midden in een bestaande buurt met alles dichtbij: natuur, winkels, sportvoorzieningen en scholen.

De wijk Stalkaarsen in Gorinchem-West is ideaal voor gezinnen: volop speelplekken, waterpartijen en volwassen bomen die zorgen voor een fijne, rustige sfeer. En wil je de stad in? Met tien minuten fietsen sta je in hartje Gorinchem, de mooiste vestingstad van Nederland.

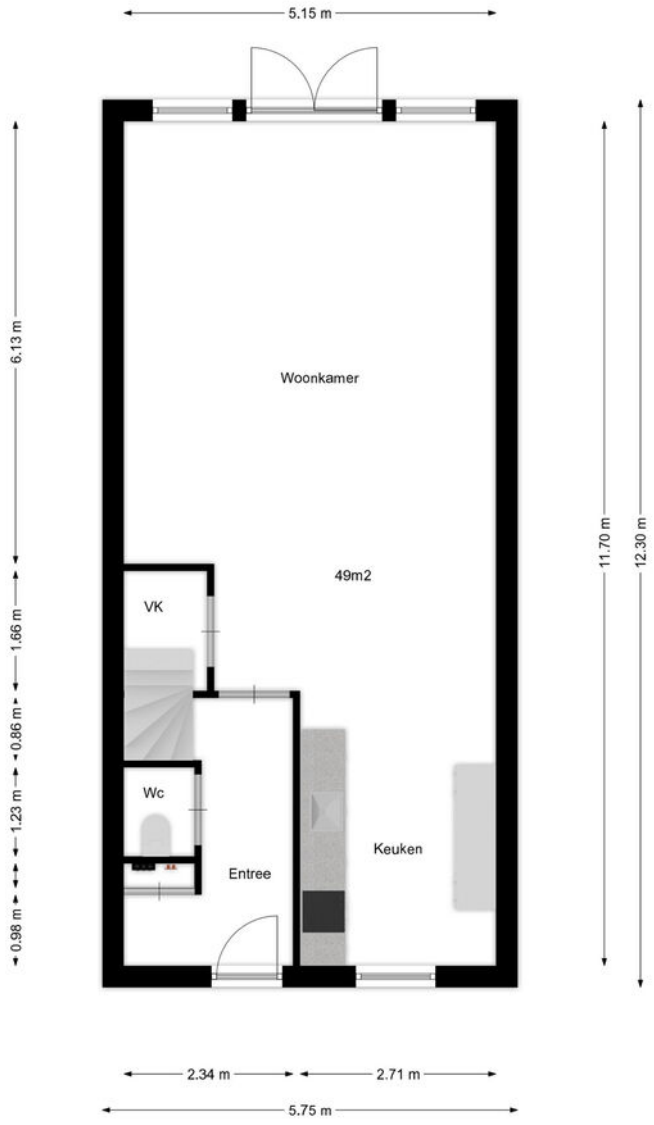
Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A27 ben je bovendien uitstekend bereikbaar.

Een nieuw huis, instapklaar en helemaal van nu – hier hoef je alleen nog maar je spullen uit te pakken en te genieten. Klinkt als een droom, toch?

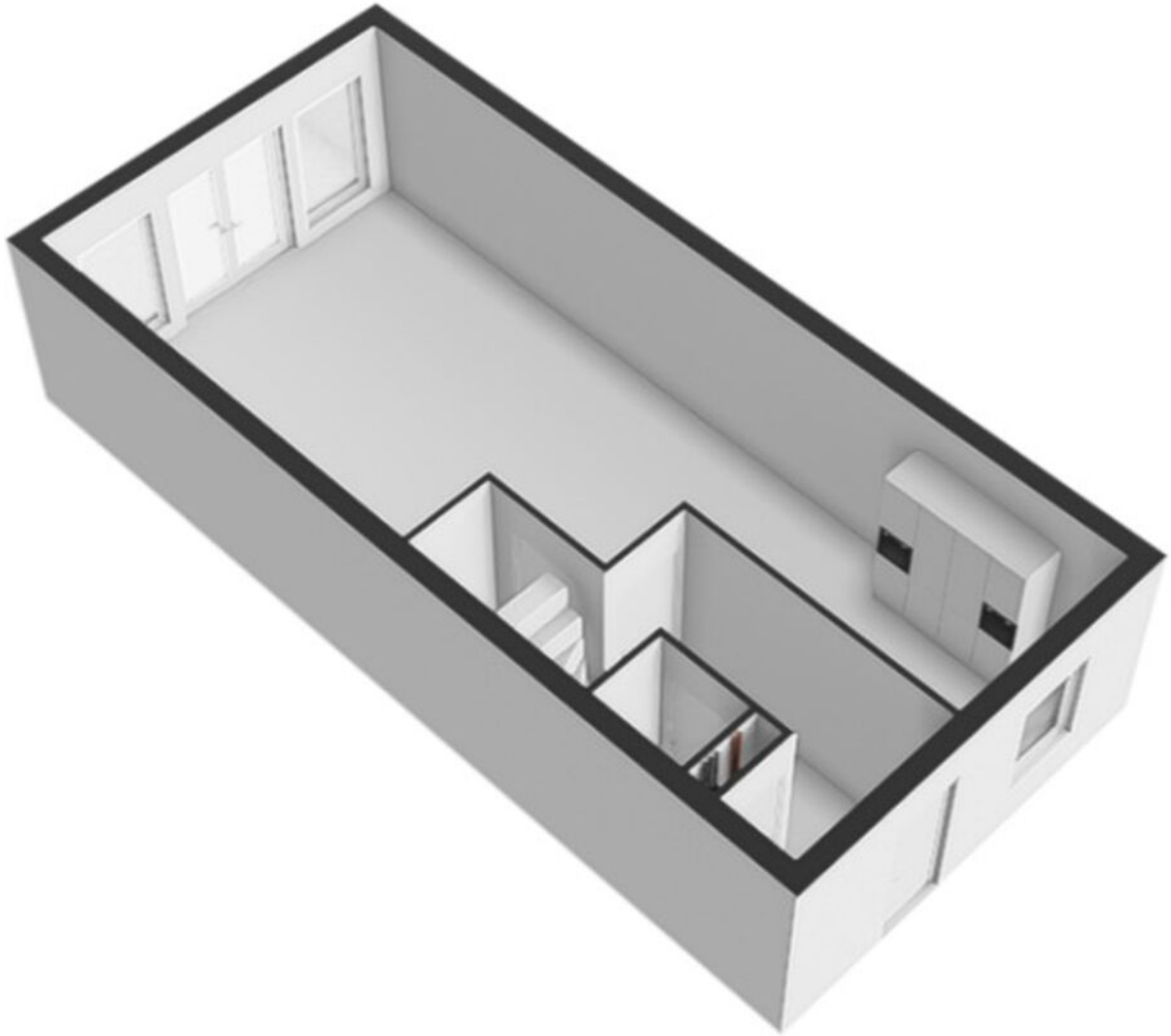




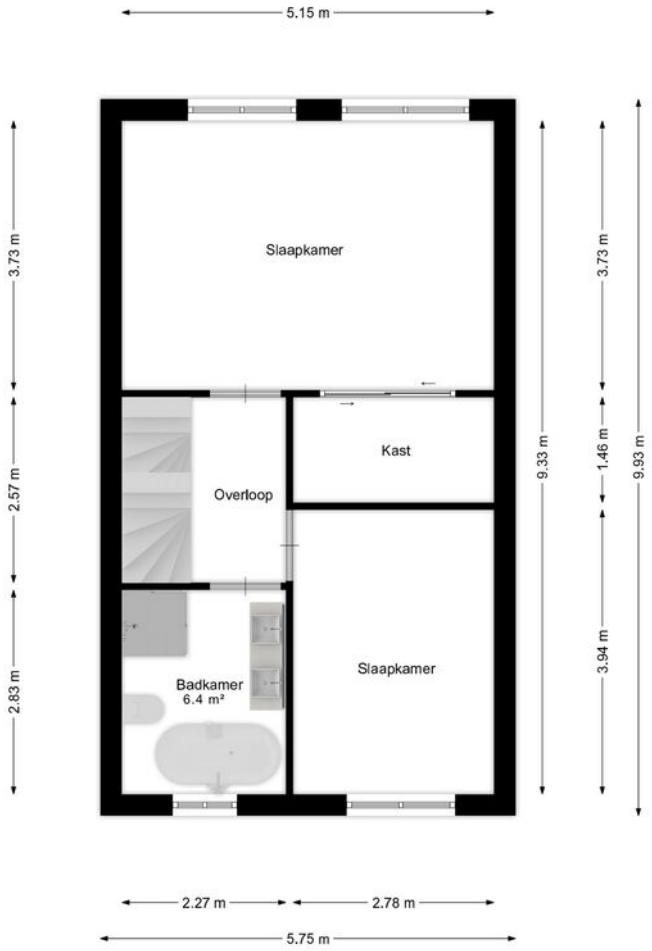
Kadastrale kaart



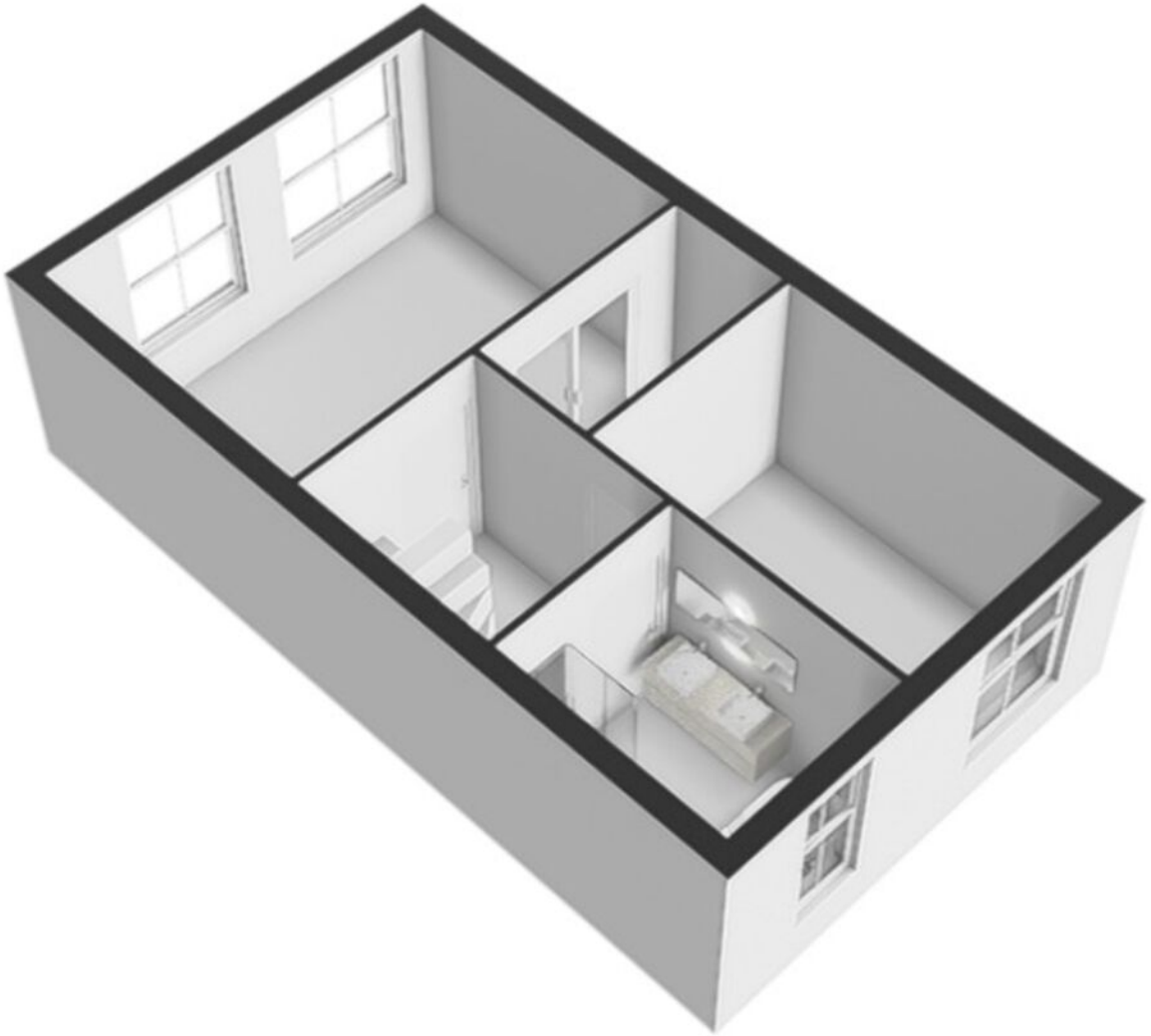
Begane grond 2D



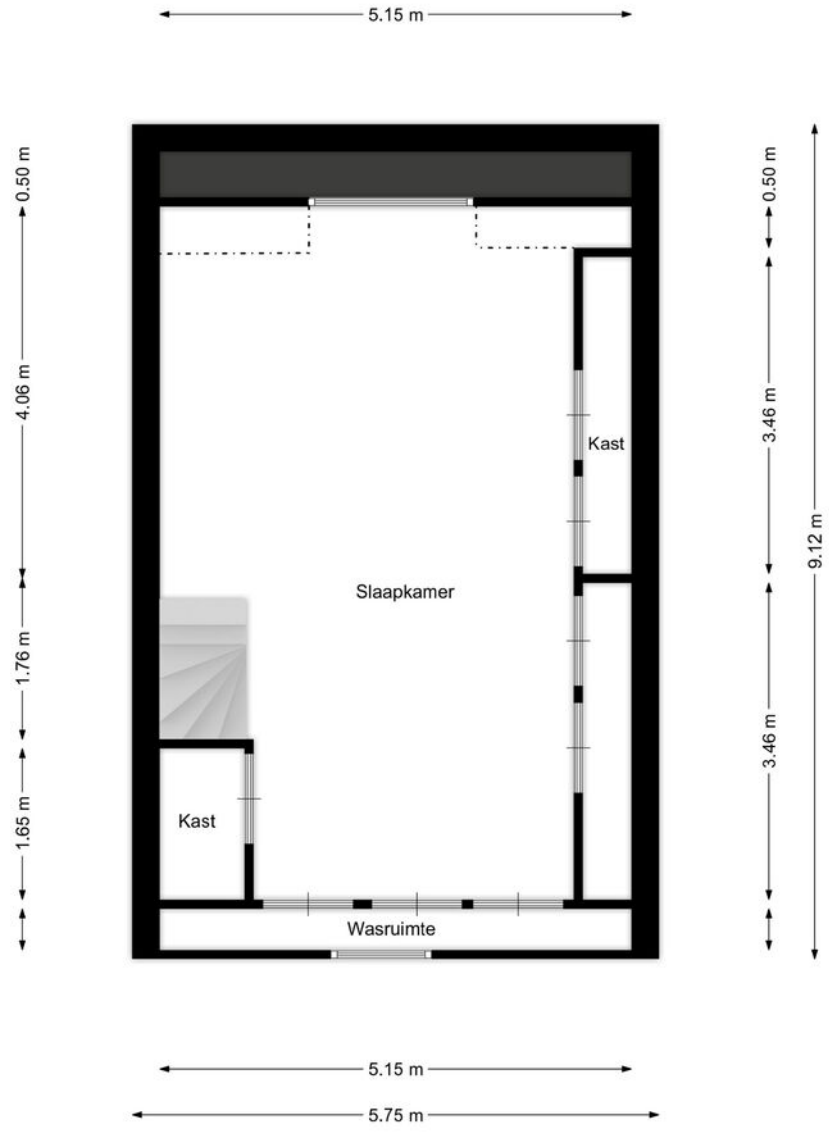
Begane grond 3D



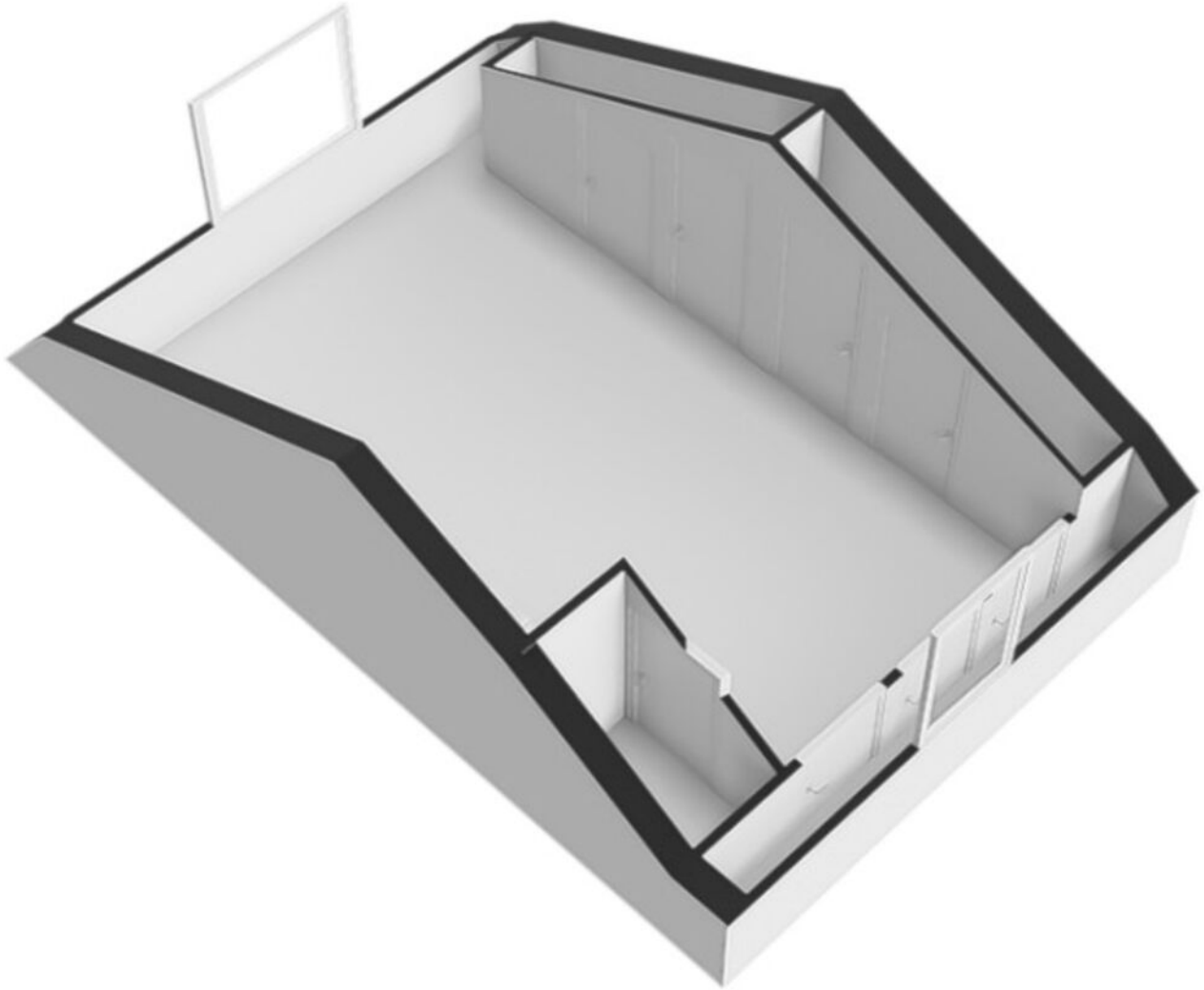
1e verdieping 2D



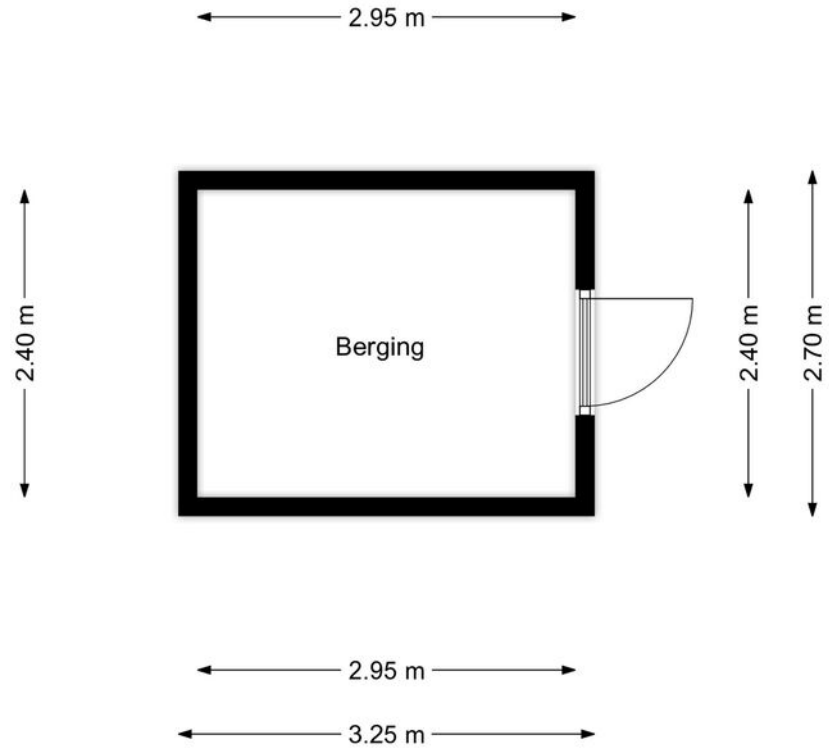
1e verdieping 3D



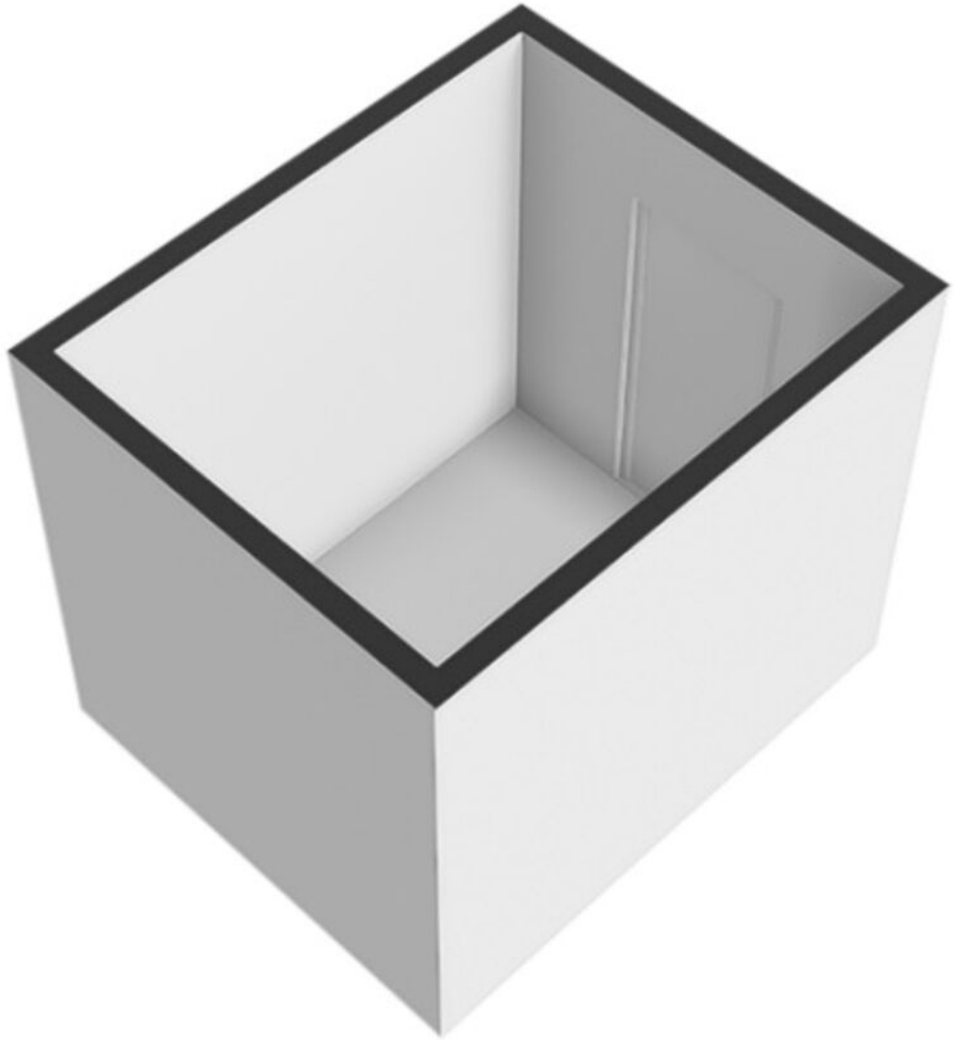
2e verdieping 2D



2e verdieping 3D



Berging 2D



Berging 3D





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.

