Compleet WONEN aan de FLANK 12 in Vuren

Van der Brugge

Regionaal de sterkste

Bouwjaar 2008
Vuren-West

4 slaapkamers +
hobby-/waskamer

Vrij gelegen
achtertuin

Volledig geïsoleerd
Energielabel A










Zou dit jouw
droomwoning
kunnen zijn?

Welkom!

Bij Van der Brugge staan we iedere dag weer klaar om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen. Dat doen we vol enthousiasme met ons hele team! Heeft u vragen over de woning? Wij helpen u graag.

Zorgeloos wonen staat bij ons centraal. Daarom zijn we altijd goed bereikbaar en kan bij ons alles onder één dak: de aankoop en verkoop van uw woning, maar ook de hypotheek en verzekeringen. Wel zo makkelijk!

Bent u ook benieuwd naar de waarde van uw huidige woning? Wij komen graag kosteloos bij u langs voor een vrijblijvende waardebepaling.



Stefan

06 27 04 58 04

Volg ons ook op social media







Vraagprijs

op aanvraag

Woonoppervlakte
105 m²

Inhoud
385 m³

Perceeloppervlakte
120 m²

Kamers
5

Slaapkamers
4

Bouwjaar
2008



Maak kennis met de woning.

Eengezinswoning met vrij gelegen achtertuin en eigen parkeerplaats – een heerlijk thuis in Vuren-West!

Welkom op deze prachtige plek waar comfort, rust en stijl samenkomen! Deze instapklare tussenwoning, gelegen in de geliefde en jonge woonwijk Vuren-West, is helemaal klaar om jouw nieuwe thuis te worden.

Geniet van de luxe van een eigen oprit, een vrij gelegen achtertuin met veel privacy en een praktische berging – dé perfecte plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig te borrelen met vrienden.

Binnen tref je een lichte woonkamer met open keuken, drie fijne slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime, moderne badkamer. De verrassend grote tweede verdieping biedt een royale voorzolder met een hobby-/waskamer of thuiswerkplek, én een volwaardige vierde slaapkamer met dakkapel. Via een vlizotrap bereik je ook nog eens de handige bergzolder.

De tuin grenst aan een brede groene zone met een watergang, waardoor je hier volop rust en privacy ervaart. Het ruisen van de bomen en het uitzicht op het groen maken deze woning tot een oase van ontspanning.

Highlights:
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Bouwjaar 2008
- Woonoppervlakte ca. 105 m²
- Perceeloppervlakte 120 m²
- Lichte woonkamer met open keuken
- Pvc-vloer met vloerverwarming in woonkamer en keuken: stijlvol én comfortabel
- Laminaatvloeren op de verdiepingen voor een eigentijdse uitstraling
- Maar liefst vier slaapkamers én een multifunctionele hobby-/waskamer
- Extra bergruimte op de zolder via vlizotrap
- Ruime, complete badkamer
- Gelegen in de jonge en gewilde woonwijk Vuren-West
- Vrij gelegen achtertuin grenzend aan groenzone met watergang
- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Zonnige tuin met berging en achterom
- Nabij rivier de Waal met strandjes en natuur
- Dicht bij vestingstad Gorinchem en haar sfeervolle centrum
- Gunstige ligging ten opzichte van snelwegen A15, A27 en A2

Gemoedelijk dorp, dichtbij Gorinchem en rivierstrandjes. Wie van natuur houdt, kan zijn hart ophalen in Vuren. Op loopafstand van de woning ligt de Waaldijk, een prachtig natuurgebied langs de rivier de Waal met fijne rivierstrandjes. Het rustige dorp, met zo'n 2.000 inwoners, biedt dagelijkse voorzieningen, sportclubs en een actief verenigingsleven.

Voor ontspanning kun je genieten van het nabijgelegen Lingebos of het historische Fort Vuren. Met Gorinchem op slechts 4 kilometer afstand en de grote steden Den Bosch, Utrecht, Rotterdam en Breda binnen 30 minuten bereikbaar, combineert Vuren de charme van het platteland met uitstekende bereikbaarheid.

Indeling

Welkom!
Zodra je de voordeur opent, stap je binnen in een stijlvolle en uitnodigende hal. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet, de trap naar de verdieping en de toegang tot de woonkamer. Een moderne binnendeur in stoere staallook vormt de karaktervolle doorgang naar de leefruimte – een eyecatcher met industriële flair. De gehele benedenverdieping is voorzien van een strakke pvc-vloer, terwijl de overige verdiepingen zijn afgewerkt met laminaat. Bovendien zijn zowel de woonkamer als de keuken uitgerust met comfortabele vloerverwarming.

Wonen & Koken
Vanuit de hal stap je de sfeervolle, tuingerichte woonkamer binnen van circa 30 m² – dé plek om tot rust te komen na een drukke dag. De stijlvolle afwerking loopt naadloos door vanuit de hal, waardoor een harmonieuze en moderne woonbeleving ontstaat. De royale glas pui met loopdeur naar de achtertuin versterkt het gevoel van ruimte en licht en biedt een prachtig uitzicht op het groen. De praktische trapkast biedt volop opbergruimte voor proviand en andere spullen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die in directe verbinding staat met de woonkamer. Deze lichte keuken is uitgevoerd met klassieke kaderdeurtjes en moderne apparatuur. Je beschikt over een inductiekookplaat, een afzuigschouw, een combi magnetron, een koelkast, een vaatwasmachine en diverse opbergkasten.

INDELING EERSTE VERDIEPING

Drie comfortabele slaapkamers
Aan de achterzijde ligt de royale masterbedroom, die zich over de volle breedte van het huis uitstrekt. Het rustgevende uitzicht op de groene zone achter de tuin biedt veel privacy, dankzij de vrije ligging zonder directe buren. De kamer is uitgerust met een vaste schuifkastenwand, ideaal voor het opbergen van kleding en linnengoed. De tweede en derde slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning en bieden uitzicht op de rustige straat. Deze kamers zijn veelzijdig in te richten, perfect als kinderkamer, werkkamer of logeerruimte.

Opfrissen
De badkamer is compleet uitgerust en biedt alles wat je nodig hebt voor een frisse start of een ontspannen moment aan het einde van de dag. De moderne, zwart omlijnde glazen douchecabine geeft de ruimte een eigentijdse uitstraling en nodigt uit tot een verkwikkende douche. Het wastafelmeubel met ladekast en bijpassende spiegelkast biedt volop bergruimte voor al je verzorgingsproducten. Verder is de badkamer voorzien van een 2e toilet, een designradiator voor aangename warmte, en mechanische ventilatie voor een prettig binnenklimaat.

INDELING TWEEDE VERDIEPING

Voorzolder
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Je komt eerst op de royale voorzolder, die dankzij het slimme vloeroppervlak veelzijdig te gebruiken is. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, netjes weggewerkt onder een praktische legplank. Ook de cv-installatie is hier opgesteld. Dankzij het aanwezige dakraam valt er prettig daglicht binnen, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent als hobbyruimte, thuisgym of werkplek.

Vierde slaapkamer met dakkapel
De aangrenzende vierde slaapkamer is werkelijk een mooie verrassing. De brede dakkapel zorgt niet alleen voor veel extra ruimte en licht, maar biedt ook een prachtig uitzicht op de groene zone achter de woning. De kamer voelt ruimtelijk en comfortabel aan – perfect als masterbedroom, logeerkamer of luxe werkkamer. Zowel op de voorzolder als in deze slaapkamer is extra opbergruimte gecreëerd achter het knieschot, netjes afgewerkt met schuifdeuren.

Bergzolder
Tot slot is er nog een handige bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap vanaf de voorzolder. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

TUIN - BUITENRUIMTE

Een opvallend pluspunt van deze woning is de extra diepe voortuin met eigen oprit, waardoor je altijd kunt parkeren op eigen terrein – een zeldzaam voordeel bij een tussenwoning.

De achtertuin is fraai en onderhoudsarm aangelegd, met getrommelde sierbestrating en een verzorgde plantenborder die zorgt voor een groene, levendige uitstraling. De schuttingen, deels begroeid met klimop, geven de tuin kleur, sfeer en een gevoel van vrijheid en privacy. Met een diepte van circa 10 meter en een ligging op het (zuid)oosten geniet je hier van heerlijke ochtend- en middagzon.

Berging

Achterin de tuin bevindt zich een houten berging met betonvloer en verlichting – ideaal voor opslag of het stallen van fietsen. De afsluitbare poort aan de achterzijde biedt directe toegang tot het burenpad, waarmee je eenvoudig de openbare weg bereikt.



Vrij gelegen diepe achtertuin










Welkom!



Sfeer!











Keuken













Woningbrede slaapkamer 1, achterzijde









Slaapkamers 2 en 3, voorzijde





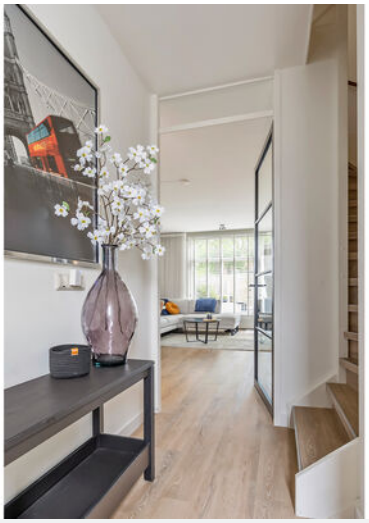


Tweede verdieping: Slaapkamer 4 + multifunctionele hobby-/waskamer







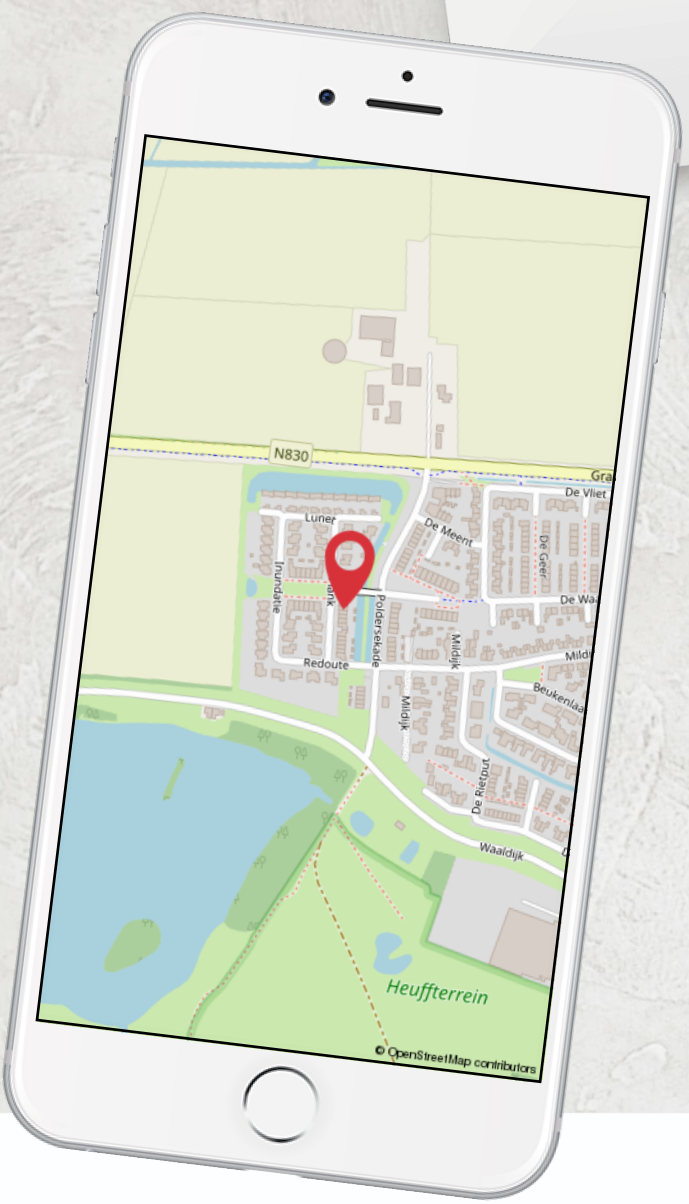




Tot snel!

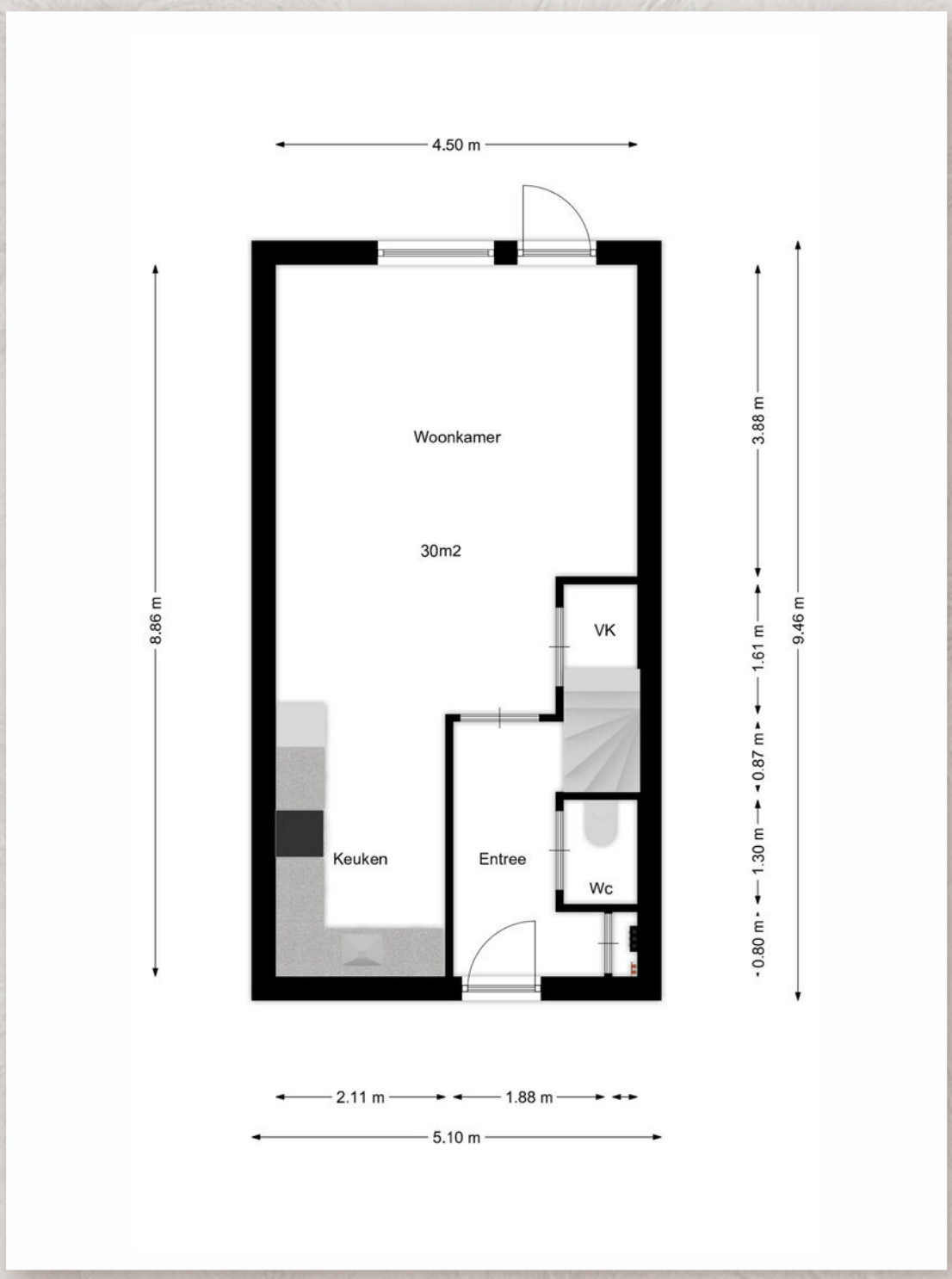




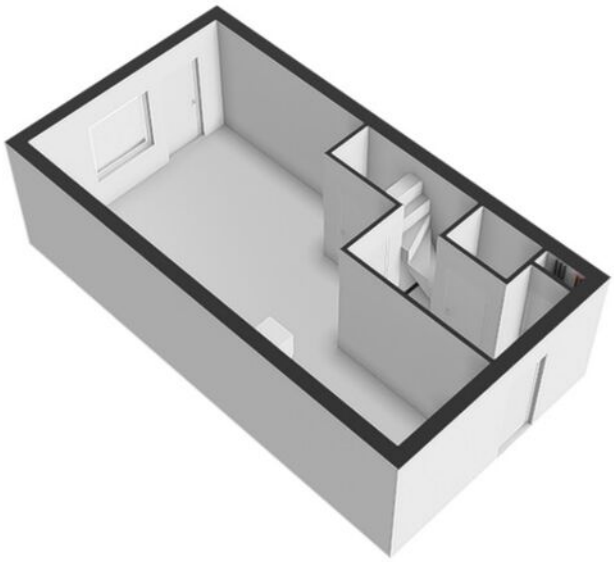

N830
De Vliet
Luner
De Meent
Inundatie
Redoute
Polderseskade
Mildijk
De Rietput
Waaidijk
Heuffterrein
© OpenStreetMap contributors





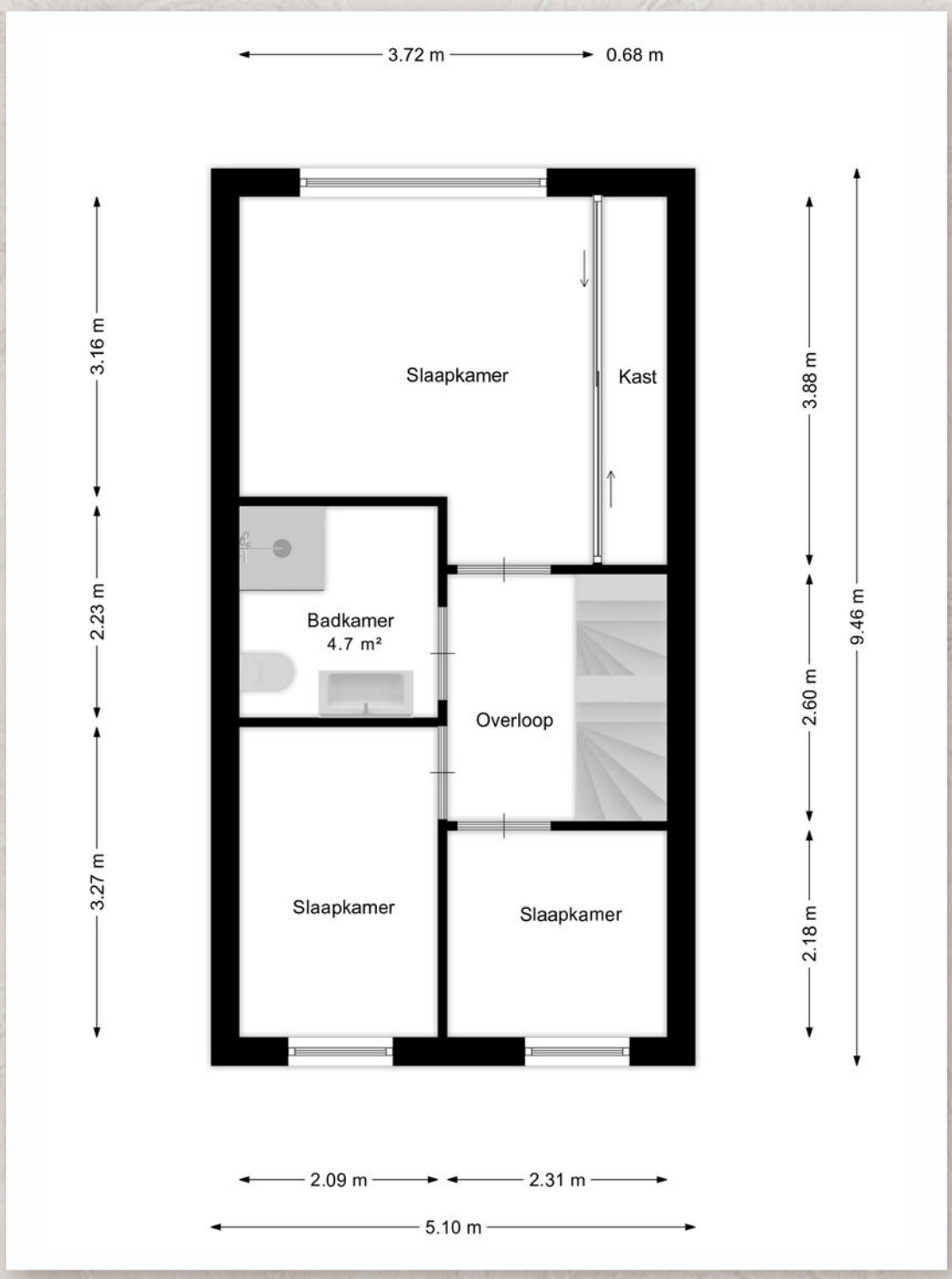


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

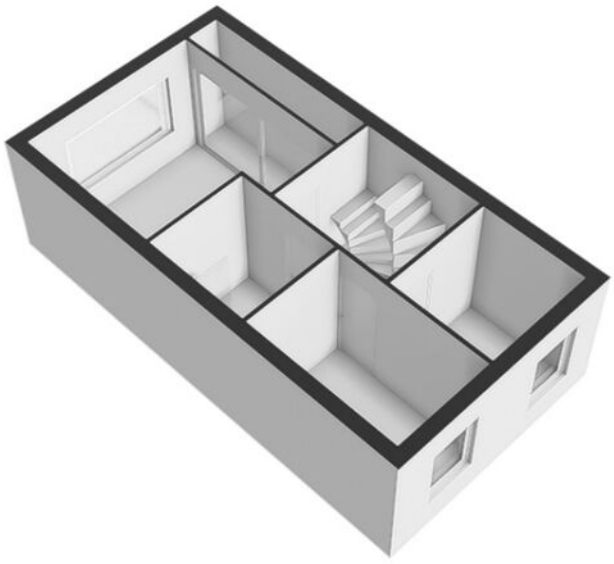


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



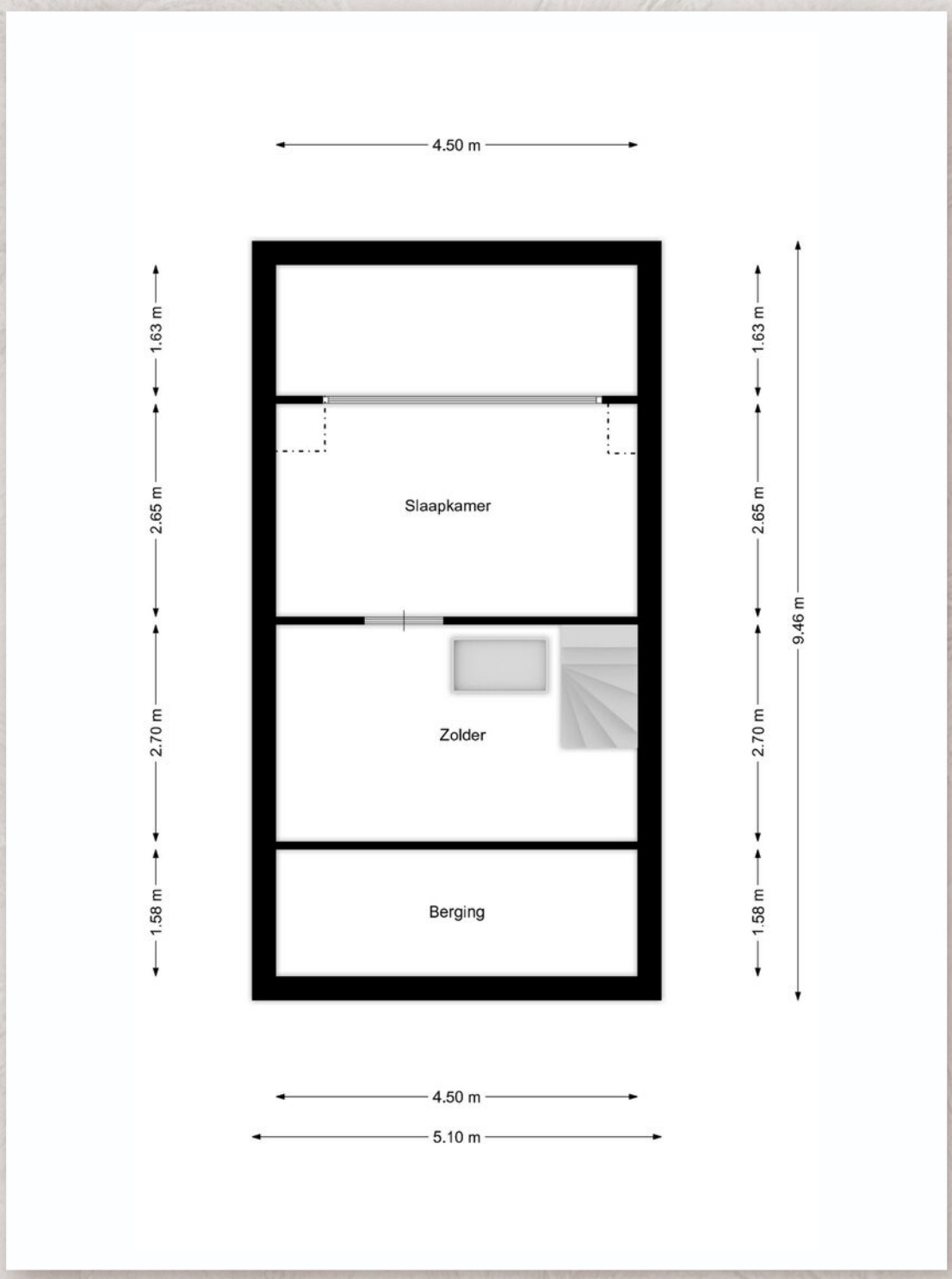


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



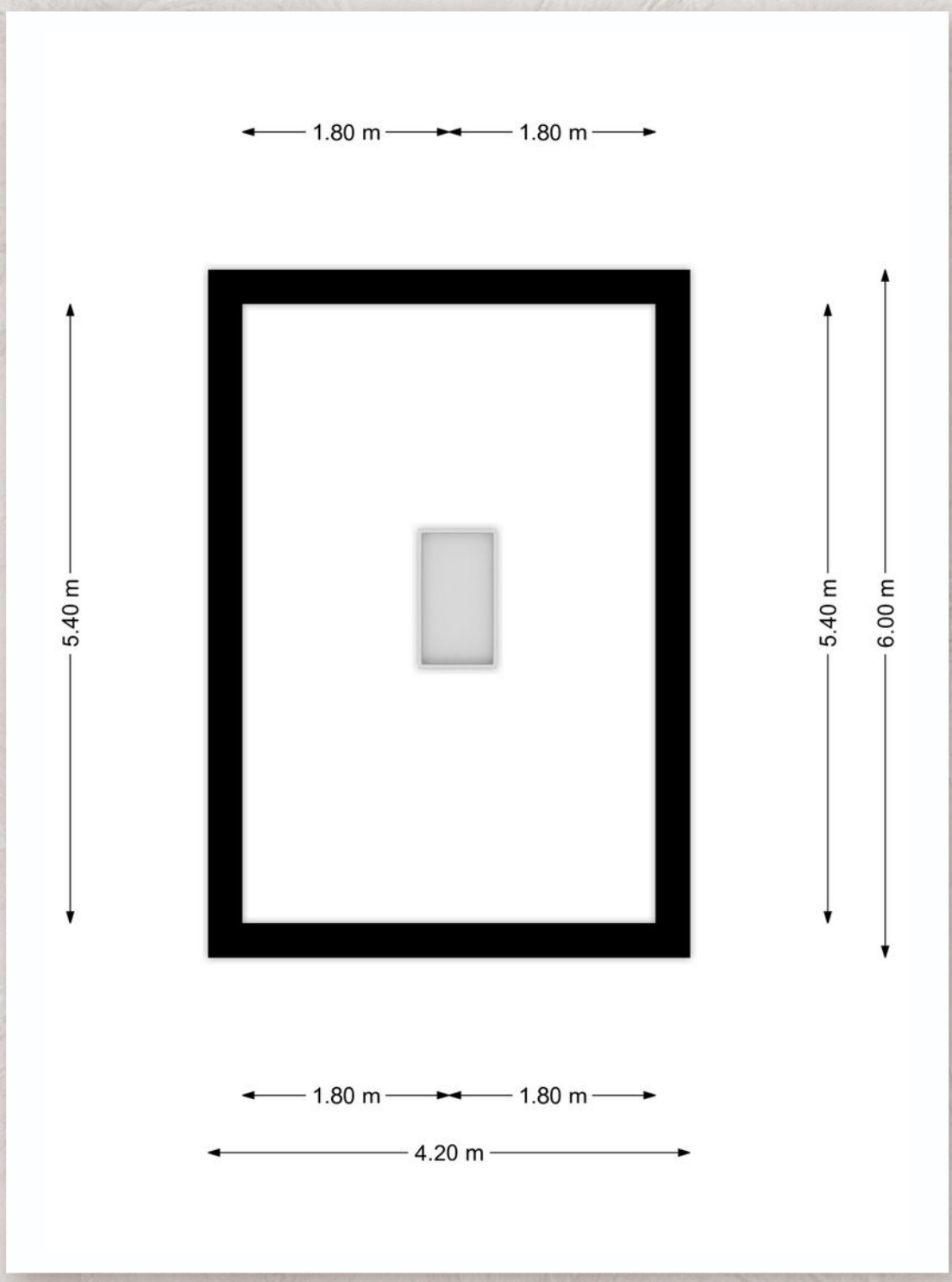


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

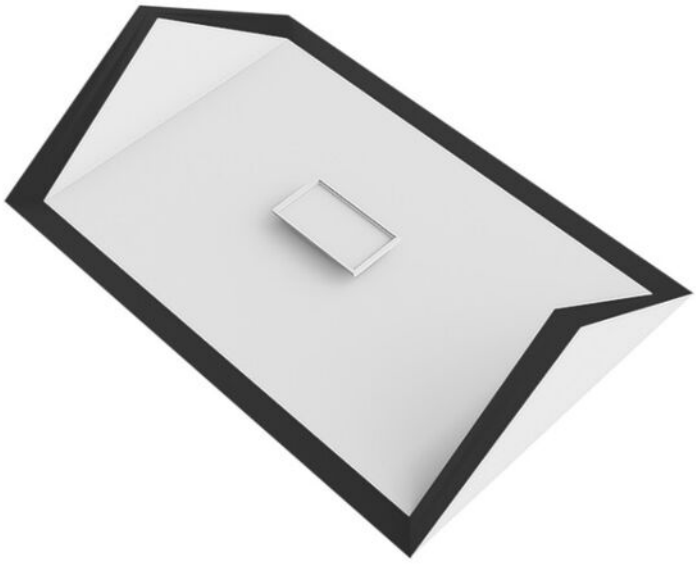


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



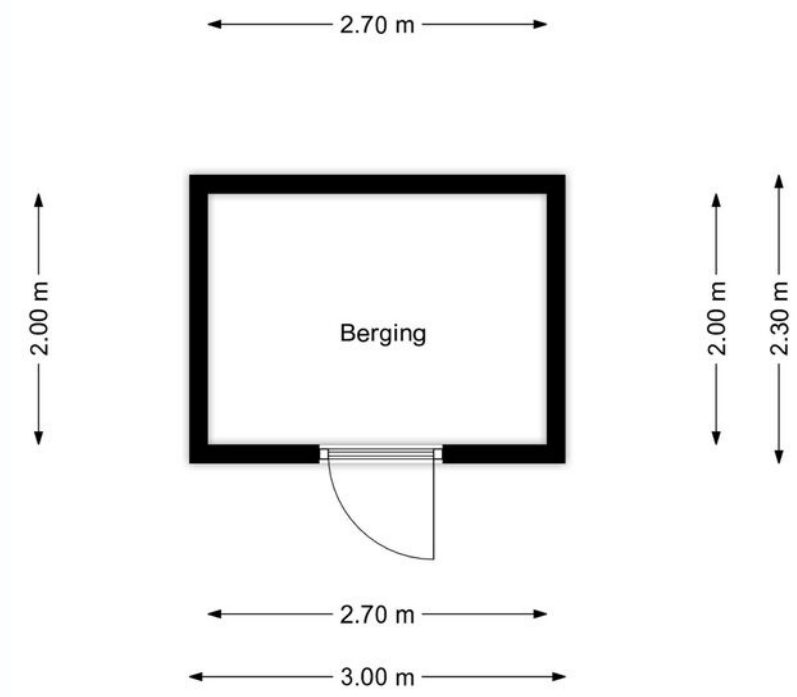


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

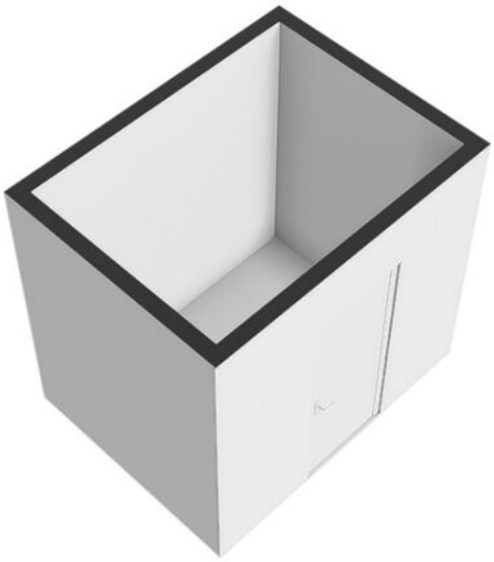


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



U bent geïnteresseerd? *Wat nu?*

Bezichtiging:
Uitsluitend in overleg met Van der Brugge Makelaardij. Hebt u de woning bezichtigd, dan stellen wij het zeer op prijs binnen enkele dagen uw reactie te vernemen, zodat wij de opdrachtgever over de uitkomst kunnen informeren.

Informatie:
Voor, tijdens en na de bezichtiging krijgt u de ons bekende relevante informatie. Daarnaast kunt u alles vragen wat van belang is. Als potentiële koper heeft u een eigen "onderzoeksplicht". Dat wil zeggen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden.

Biedingen/onderhandelingen:
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Wilt u een bod uitbrengen, vraag dan naar de lijst van roerende zaken en de door de verkoper ingevulde vragenlijst, zodat u van te voren weet wat er overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang. Zoals, opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

Opmerking:
De beoordeling van de bouwkundige staat en de staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Van der Brugge Makelaardij een afzonderlijke afspraak maken.

Brochure:
De door Van der Brugge Makelaardij en verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.

Uitbrengen van een bod:
Wilt u een bod uitbrengen vraag dan naar de lijst van roerende zaken, zodat u van te voren weet, wat overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning.

Koopakte:
Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model juni 2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
U krijgt hiervan een concept met een toelichting thuisgestuurd. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te tekenen. Waarna u een exemplaar ontvangt. Van der Brugge Makelaardij zal voor verdere afwikkeling zorgen en de notaris op de hoogte brengen.

Notaris:
Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom:
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij. Kopende partij stort binnen 5 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

Financiering:
De ontbindende voorwaarden voor de financiering zijn geldig voor de periode van 6 weken na datum overeenkomst.

U bent geïnteresseerd? *Wat nu?*

Onderhoudstoestand:
Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning van oudere datum is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, daken, lozingen, (evt. nog loden leidingen) de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebruik.

Oplevering:
In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de verkopende partij tot de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Plattegronden:
Eventueel bijgevoegde plattegronden / tekeningen met de daarop vermelde afmetingen zijn indicatief.

De eigendomsoverdracht:
Op de dag waarop de eigendom van de woning wordt overgedragen heeft u de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij adviseren u hiervan zeker gebruik te maken, zodat u kunt constateren of alles in orde is. Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak.

Hoe gaat het met uw hypotheek?
Voor uw hypotheek adviseren wij u om contact op te nemen met 'De Hypotheekweter'. Telefonisch bereikbaar op 0183-632930.

Informatie:
Deze gegevens worden u louter ter informatie verstrekt en kunnen niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De genoemde maten zijn circa maten.

Bedenktijd:
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of een algemene erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd t/m de eerst volgende dag die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

U bent niet geïnteresseerd? En dan...
Hebt u geen interesse in deze woning, laat het ons altijd even weten. U begrijpt dat de verkoper benieuwd is. Bovendien, misschien hebben wij een andere voor u aantrekkelijke woning? U kunt uw gegevens laten opnemen in ons zoekerbestand. Wij zoeken dan gratis met u mee.

Hebt u nog vragen? Wij helpen u graag!

Aantekeningen



Aantekeningen



Maak kennis met ons team!



Interesse in deze woning?

0183 - 635011

info@vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD Gorinchem



Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Regionaal de sterkste