

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Moerschans 12

Gorinchem







Welkom 5

Highlights 7

Koken 8

Wonen 11

Slaapkamer met badkamer ensuite 13

Tuin - buitenruimte 16

Hal en overloop 19

2 slaapkamers en kantoorruimte 20

Opfrissen - tweede badkamer 24

Plattegronden 25

Kadaster 31

Wonen in Hoog-Dalem 32

Van der Brugge 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.





Een complete woning die voelt als thuiskomen!

In het geliefde Hoog-Dalem staat deze instapklare woning uit 2017 te koop: modern, energiezuinig en tot in de puntjes verzorgd. Met een woonoppervlakte van ca. 120 m², drie slaapkamers, twee badkamers (waarvan één met badkamer en suite op de begane grond) en een extra kantoorruimte biedt deze woning volop ruimte en flexibiliteit voor het hele gezin.

De royale woonkamer van 39 m² met stijlvolle visgraatvloer en openslaande deuren naar de tuin vormt het hart van de woning. Hier geniet u dagelijks van licht, ruimte en een warme sfeer. De luxe woonkeuken met kookeiland, geïntegreerde afzuigkap, Quooker en hoogwaardige inbouwapparatuur maakt koken en samen eten tot een waar plezier.

Dankzij het energielabel A, 11 zonnepanelen, vloerverwarming en volledige isolatie met HR++ glas is dit huis helemaal klaar voor de toekomst – duurzaam en comfortabel wonen gegarandeerd. Met twee moderne badkamers, een aparte wasruimte en volop praktische opbergruimte ontbreekt het u aan niets.

En dat alles op een fijne locatie: in een rustige straat, maar toch dichtbij winkels, scholen en alle voorzieningen die Hoog-Dalem zo aantrekkelijk maken.

Kortom: een complete woning waar u zó kunt intrekken – komt u binnenkort zelf de sfeer proeven?





Gebruiksoppervlakte	**ca. 120 m²**
Inhoud	**ca. 420 m³**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**3**
Badkamers	**2**
Bouwjaar	**2017**

Highlights

- Instapklare woning uit 2017, keurig onderhouden
- Woonoppervlakte 120m2
- Perceel 168m2
- Energielabel A, volledig geïsoleerd, HR++ glas
- 11 zonnepanelen en vloerverwarming
- Royale woonkamer van 39 m² met visgraatvloer
- Luxe woonkeuken met kookeiland, Quooker en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Openslaande deuren naar de zonnige achtertuin met overkapping en berging
- 3 slaapkamers, waarvan 1 met badkamer ensuite op de begane grond
- Extra kantoorruimte en aparte wasruimte
- 2 moderne badkamers + separaat toilet op de tweede verdieping
- De woning is voorzien van een domotica systeem. Onder andere draadloze en op afstand bestuurbare dakramen en zonwering.
- Gelegen in het geliefde Hoog-Dalem, dichtbij winkels en voorzieningen







Koken

Het middelpunt van de woning is zonder twijfel de prachtige woonkeuken. Het grote kookeiland met geïntegreerde afzuigkap en Quooker nodigt uit tot samen koken en tafelen. De strakke kastenwand is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt volop bergruimte. Een keuken waar design en functionaliteit perfect samenkomen.







Wonen

De woonkamer van maar liefst 39 m² ademt ruimte en comfort. Aan de voorzijde is er plek voor een sfeervol zitgedeelte, waar u heerlijk kunt ontspannen. De hele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle visgraatvloer die zorgt voor een warme en luxe uitstraling.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte, met openslaande deuren naar de tuin. Hierdoor loopt binnen en buiten naadloos in elkaar over – ideaal voor lange zomeravonden of gezellig tafelen met vrienden en






espresso



Slaapkamer met badkamer ensuite

Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer met badkamer en suite – een ideale combinatie voor comfort en privacy. De slaapkamer biedt ruimte voor een groot bed en garderobekast, terwijl de badkamer is uitgerust met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel met bijpassende opbergkast en een radiator. Alles is strak en praktisch afgewerkt, waardoor u geniet van comfort én extra bergruimte. Dankzij de ligging op de begane grond is deze slaapkamer niet alleen praktisch voor nu, maar ook levensloopbestendig – een waardevolle toevoeging aan de









Tuin - buitenruimte

Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer stapt u zo de tuin in, waar het binnen- en buitenleven moeiteloos in elkaar overlopen. Deze fijne buitenruimte biedt volop mogelijkheden om te genieten van elk seizoen. Plaats een eettafel voor lange zomeravonden met vrienden en familie, of zoek de beschutting op onder de gezellige overkapping achterin de tuin.

Onder deze overkapping is ruimte voor een comfortabele loungeset: de ideale plek om te ontspannen met een boek, een kop koffie of een goed glas wijn. Naast de overkapping bevindt zich een praktische losse berging, perfect voor het opbergen van tuinkussens, fietsen of gereedschap.

De tuin is overzichtelijk ingedeeld en biedt ruimte voor zowel ontspanning als gezellig samenzijn. Hier creëert u eenvoudig uw eigen buitenoase, waar u het hele jaar door plezier van heeft.

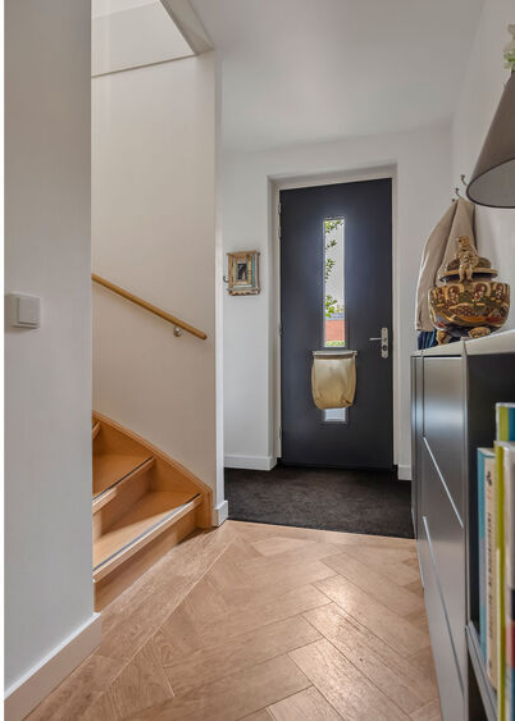








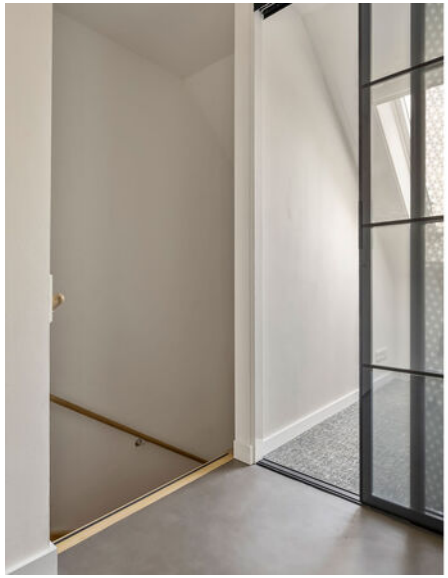




Hal en overloop

De entree verleent toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de meterkast, de provisieruimte, de aparte wasruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Daarnaast is er op de eerste verdieping een separaat toilet aanwezig – een extra gemak voor het hele gezin.





2 slaapkamers en kantoorruimte

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, die dankzij de dakopbouw aan beide zijden verrassend ruim en licht aanvoelen. Deze extra hoogte en ruimte maken de kamers veelzijdig in gebruik: ideaal als kinderkamers, een logeerkamer of een hobbyruimte. De nette afwerking en de fijne lichtinval zorgen ervoor dat de kamers direct in gebruik kunnen worden genomen.

Naast de slaapkamers is er op deze verdieping ook een kantoor aanwezig. Deze aparte ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek of studeerruimte en biedt de rust en concentratie die daarbij gewenst zijn.

Dankzij deze slimme indeling combineert de woning comfort met flexibiliteit, waardoor de eerste verdieping zich eenvoudig aanpast aan verschillende levensfases en woonwensen.











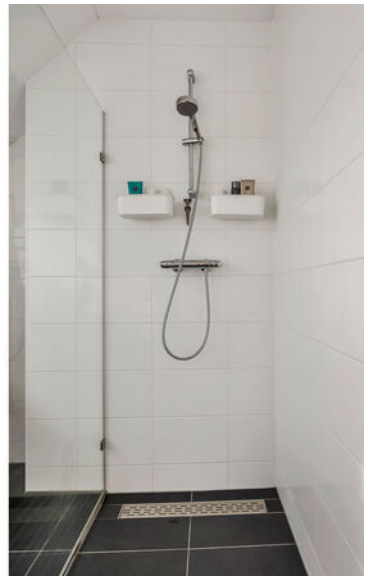


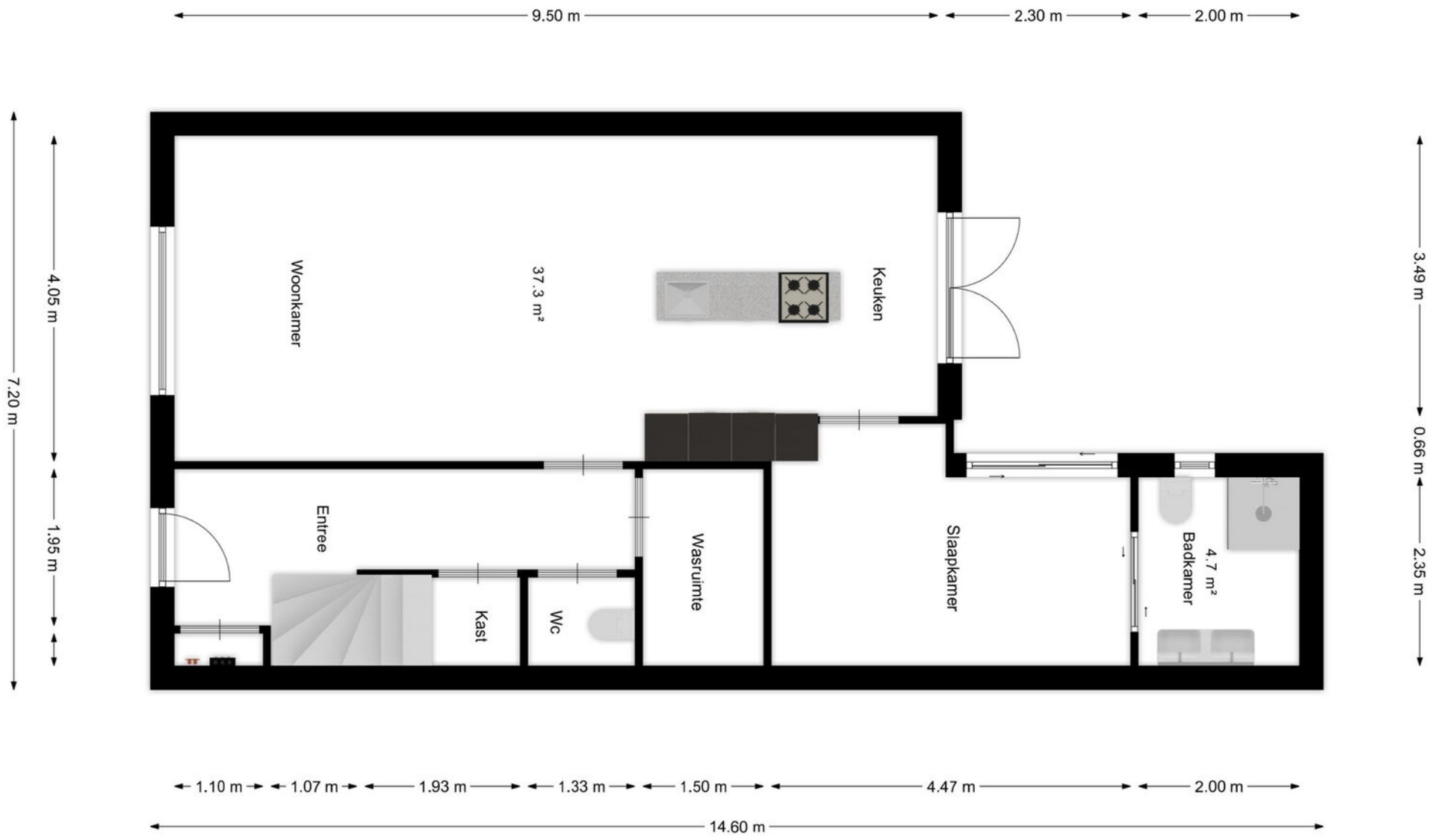


Opfrissen - tweede badkamer

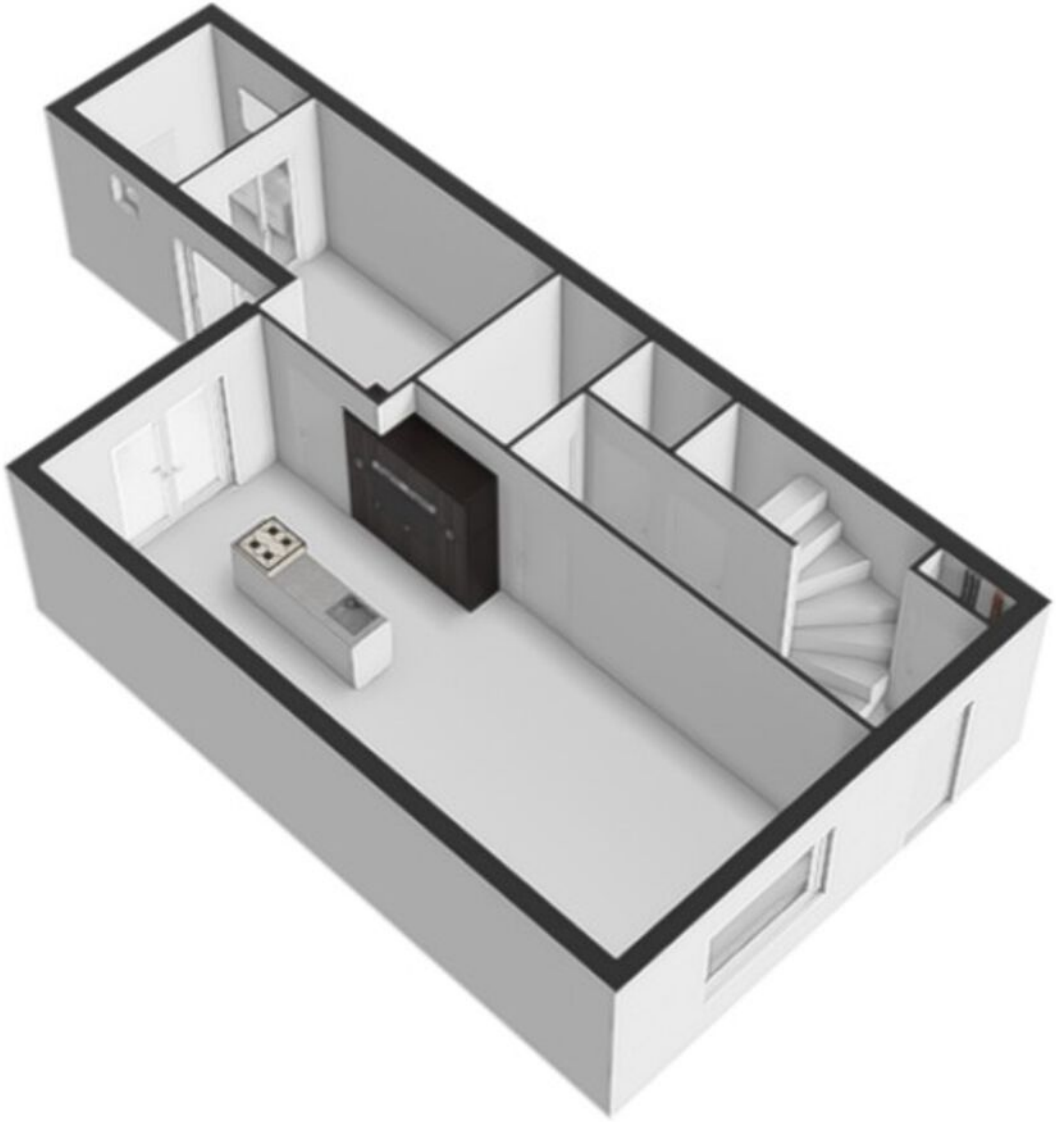
Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime en moderne badkamer, volledig ingericht voor ultiem comfort. Hier vindt u een inloopdouche, een wastafel met meubel, een ligbad en een radiator. Alles is praktisch ingedeeld en strak afgewerkt, zodat deze badkamer niet alleen functioneel is, maar ook een plek om heerlijk te ontspannen.



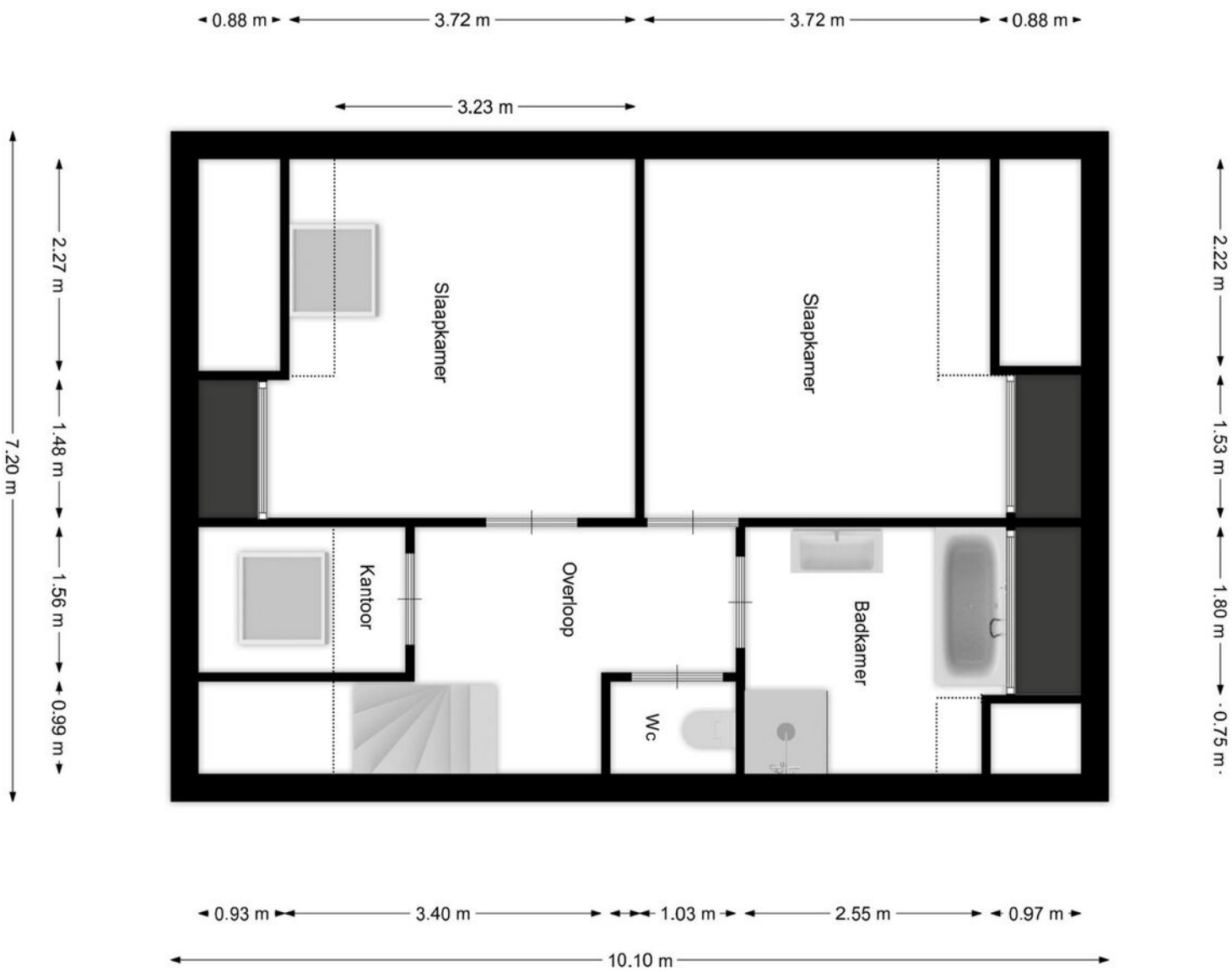




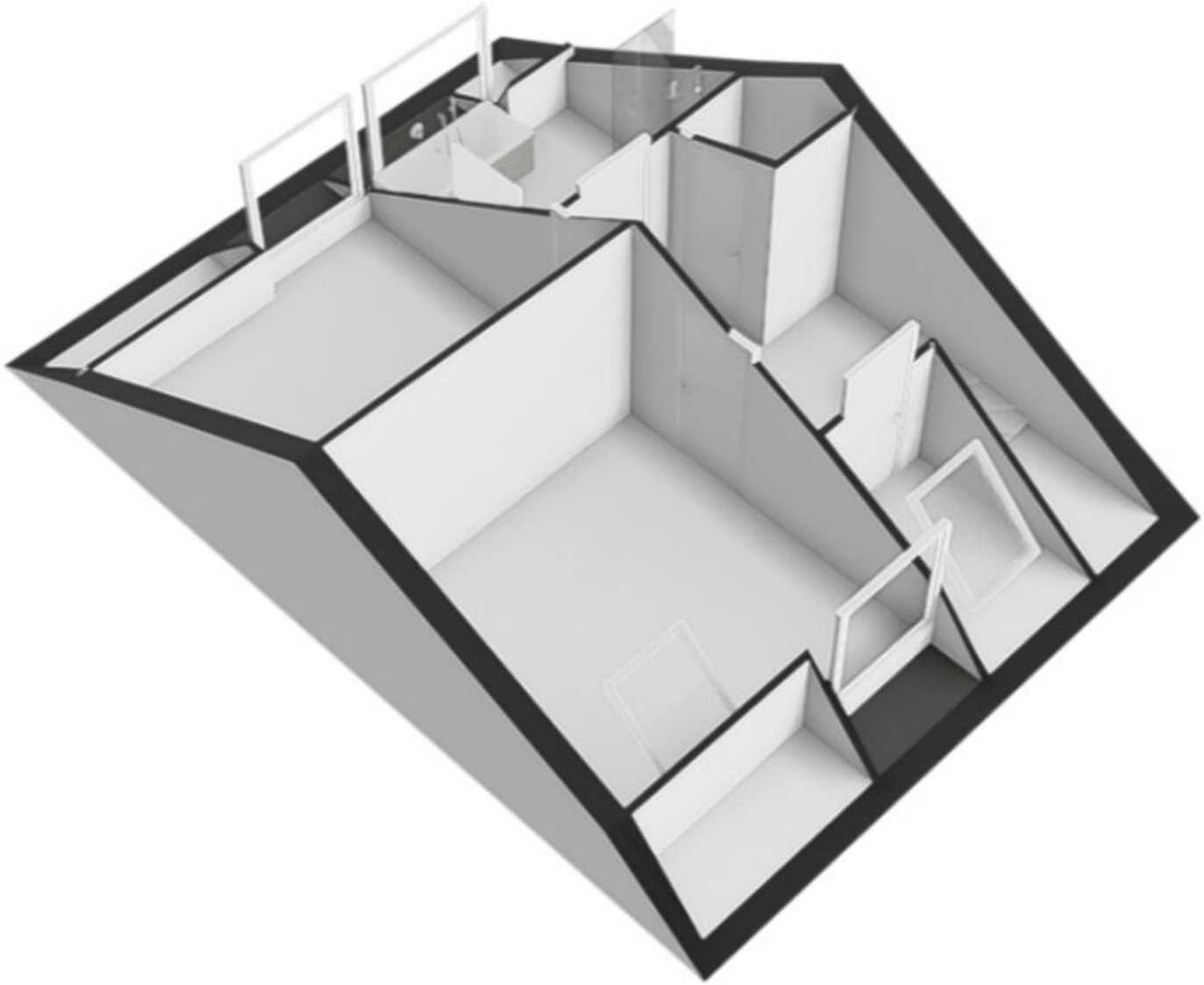
Begane grond



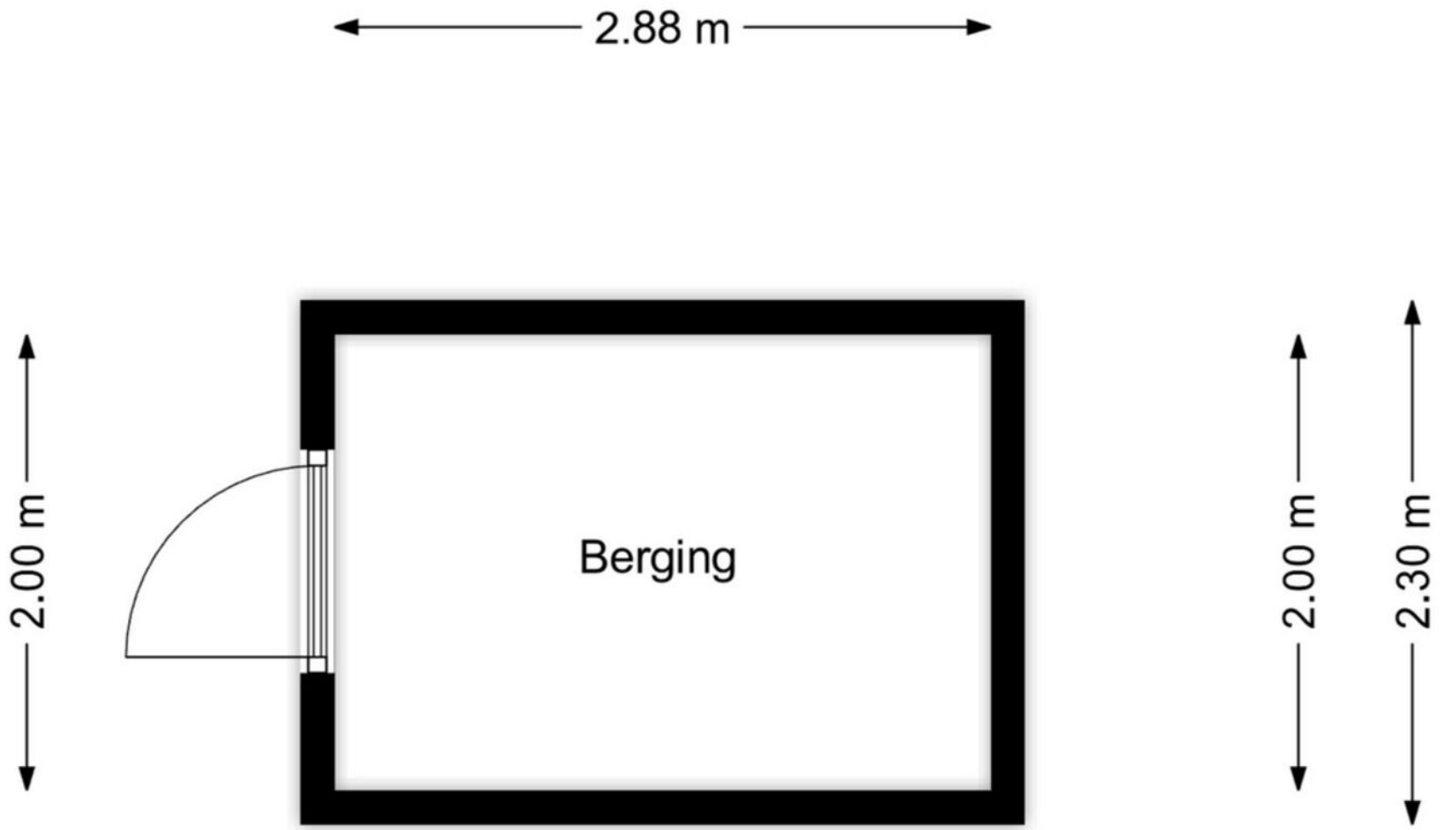
Begane grond



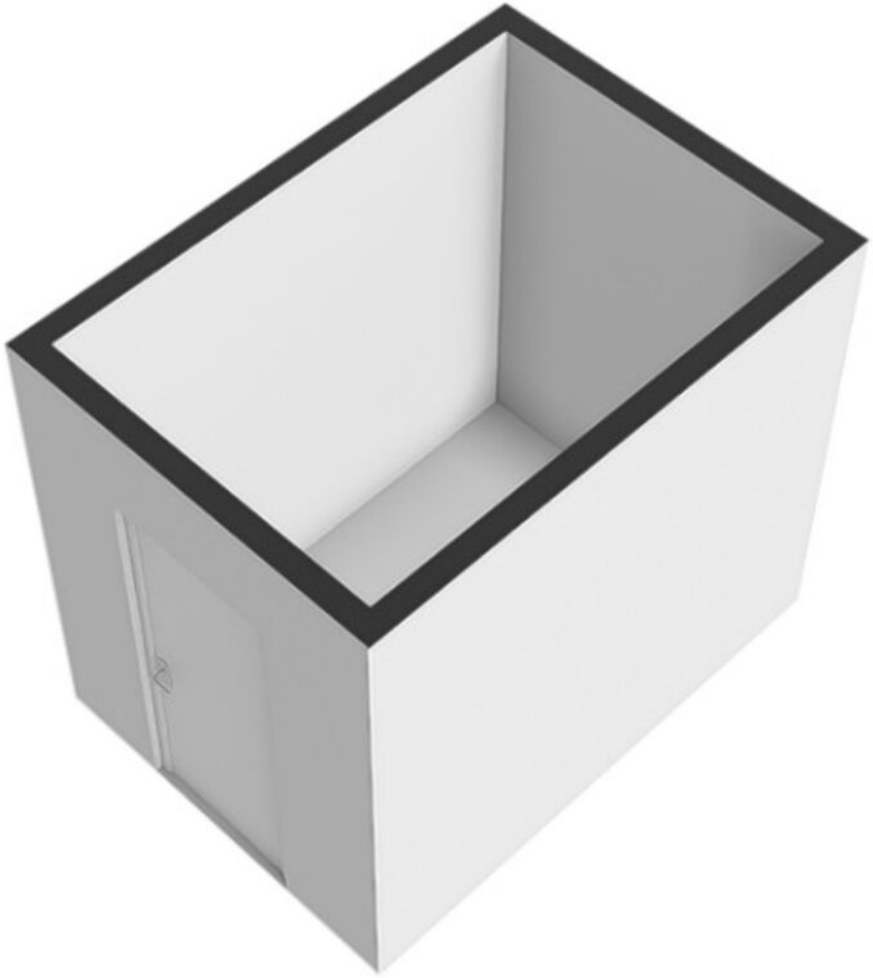
Eerste verdieping



Eerste verdieping



Berging



Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: Moerschans



Kadastrale kaart

Wonen in Hoog-Dalem

Hoog-Dalem is een jonge en geliefde woonwijk in Gorinchem, waar ruimte, groen en voorzieningen samenkomen. De wijk is ruim opgezet met veel aandacht voor, speelplekken en brede straten, waardoor het er prettig en rustig wonen is.

Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik: van supermarkten en scholen tot sportfaciliteiten en gezondheidszorg. Ook het winkelcentrum van Hoog-Dalem biedt een gevarieerd aanbod, zodat u voor uw boodschappen de wijk niet uit hoeft.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Met de fiets staat u binnen enkele minuten in de historische binnenstad van Gorinchem en via de nabijgelegen uitvalswegen (A15 en A27) bent u zo in steden als Utrecht, Breda of Rotterdam.

Hoog-Dalem combineert het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een moderne woonwijk, met alle gemakken van de stad om de hoek. Een plek waar jong en oud zich snel thuis voelt.






HOOG DALEM
Netto rama
Netto rama


10



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.

