

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Kapitein 4

Gorinchem







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 8

Keuken 13

Tuin 14

Garage 16

Eerste verdieping 18

Badkamer 22

Tweede verdieping 25

Wonen in Hoogdalem 32

Plattegronden 28

Kadaster 31

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.





Modern wonen aan het water in Hoog Dalem

Deze moderne twee-onder-één-kapwoning uit 2019 ligt prachtig aan het water in Hoog Dalem. Dankzij uitstekende isolatie, HR++-beglazing, een warmtepomp met twee eigen bodembronnen, vloerverwarming én -koeling door het gehele huis en 12 zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstbestendig.

De ruime woonkamer van 36,1 m² is tuingericht en sluit met openslaande deuren perfect aan op de sfeervolle achtertuin. Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken, voorzien van veel lichtinval en volop werk- en bergruimte. De aangebouwde garage is verwarmd en gekoeld en kan multifunctioneel worden gebruikt.

De eerste verdieping telt drie ruime slaapkamers en een verzorgde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De hoge zolderverdieping met dakramen en een extra zijraam biedt volop mogelijkheden voor een extra slaap- of werkkamer, hobbyruimte of fitnessplek.

Buiten geniet je van een groene tuin direct aan het water, met vrij zicht op een groen eilandje dat zorgt voor rust en privacy. Dankzij de achterom en de doorgang langs de zijkant is de tuin praktisch bereikbaar, terwijl de openslaande deuren vanuit de woonkamer zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Het terras is ideaal om te loungen of te dineren met uitzicht op de groene tuin. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein, waar ruimte is voor meerdere auto's.

De woning ligt in de geliefde wijk Hoog Dalem, op korte afstand van scholen, voorzieningen en het historische centrum van Gorinchem. Met uitvalswegen A15 en A27 ben je snel in Rotterdam, Utrecht, Den Bosch of Breda. Kortom: een duurzaam en ruim huis op een unieke plek aan het water.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 132 m²**
Inhoud	**ca. 544 m³**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**3**
Badkamers	**1**
Bouwjaar	**2019**

Highlights

- Bouwjaar 2019
- Energielabel A
- Uitstekend geïsoleerd + HR++-glas
- Warmtepomp met twee eigen bodembronnen
- Vloerkoeling en -verwarming door de gehele woning, inclusief de garage
- 12 zonnepanelen
- Woonkamer ca. 36,1 m²
- Keuken ca. 10,2 m²
- Prachtige ligging aan het water
- Oprit met plek voor meerdere auto's
- Achterom naar de tuin



Woonkamer

De tuingerichte woonkamer van 36,1 m² is heerlijk ruim en licht. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. Er is ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Een handige trap-/bergkast biedt extra bergruimte en via de binnendeur is de garage bereikbaar.















Keuken

Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en volop werk- en bergruimte. Grote ramen aan de voor- en zijkant zorgen voor veel daglicht. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en grenst direct aan de eethoek, waardoor koken en gezellig tafelen hier perfect samenkomen.





Tuin

Achter de openslaande deuren ontvouwt zich een sfeervolle, groene tuin die direct grenst aan het water. Hier geniet je op het terras van het rustgevende uitzicht op een groen eilandje en het kabbelende water. De tuin is rijk beplant, waardoor een intieme en ontspannen sfeer ontstaat – een plek waar je elke dag het vakantiegevoel ervaart. Dankzij de achterom en de doorgang langs de zijkant is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.









Garage

De aangebouwde geïsoleerde garage is voorzien van vloerverwarming én -koeling en daardoor het hele jaar door comfortabel in gebruik. Deze multifunctionele ruimte is ideaal als berging, hobbyruimte of sportplek. Via een loopdeur heb je directe toegang tot de tuin, via de binnendeur stap je zo de woonkamer in en de garagedeur aan de voorzijde geeft toegang tot de oprit.









Eerste verdieping

De eerste verdieping telt drie ruime slaapkamers: twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Dankzij de rechte gevels zijn de kamers optimaal in te delen, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of speelkamer. De grootste slaapkamer aan de achterzijde biedt een prachtig uitzicht over de tuin en het water – een fijn en rustgevend begin en einde van de dag. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van vloerverwarming én -koeling, wat zorgt voor een gelijkmatig en comfortabel klimaat.

















Badkamer

De verzorgde badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel, tweede toilet en een inloopdouche. De ruimte is keurig afgewerkt en heeft een frisse, moderne uitstraling. Dankzij het aanwezige raam geniet je bovendien van prettig daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.




RowERG



2e verdieping

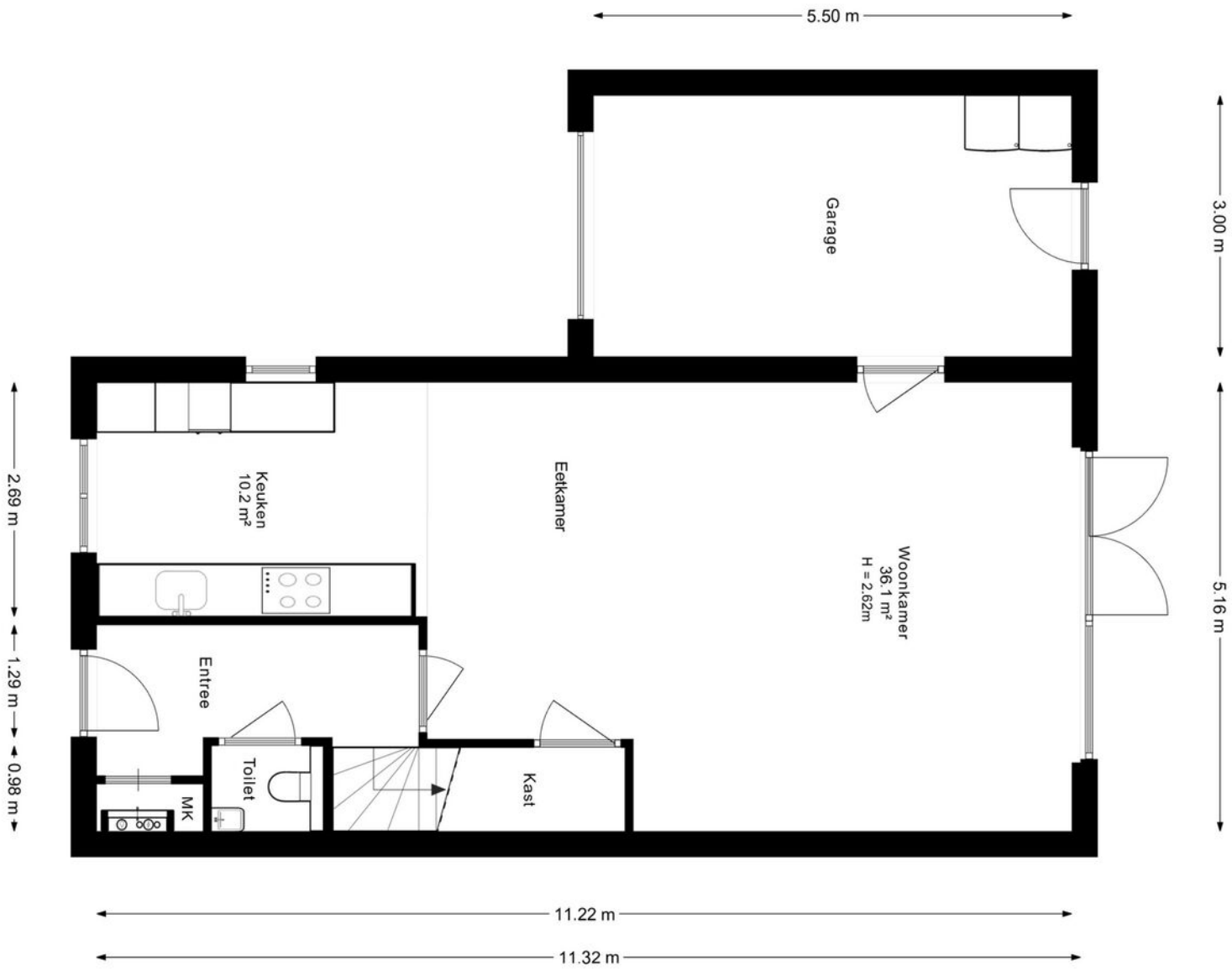
De hoge zolder met twee dakramen en een extra zijraam is een royale, open ruimte. Momenteel in gebruik als hobbykamer, maar eenvoudig in te delen als extra slaap- of werkkamer. Hier bevinden zich ook de wasmachine-aansluiting en de technische installaties. De oppervlakte en lichtinval maken deze verdieping veelzijdig en toekomstbestendig.



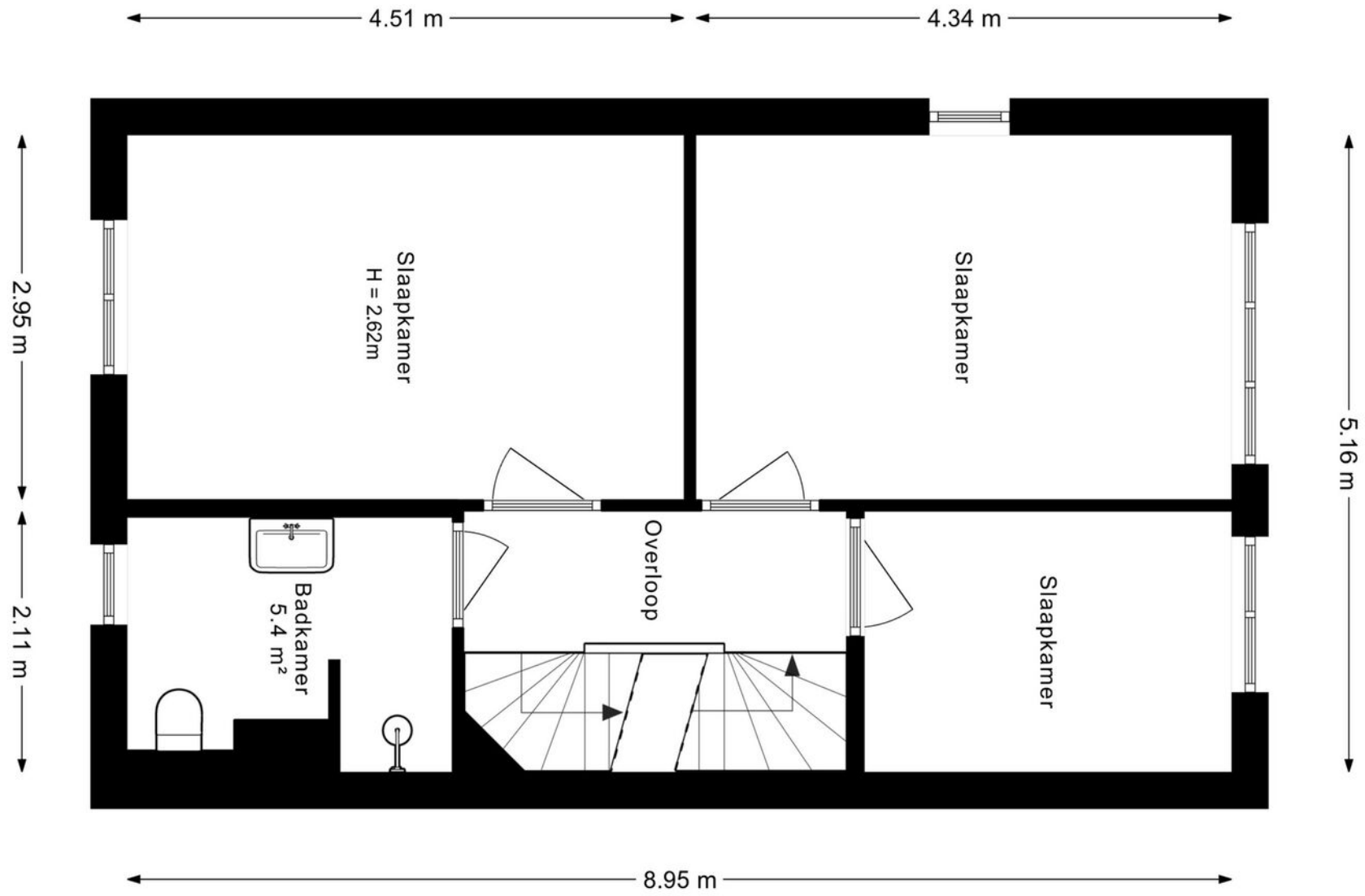




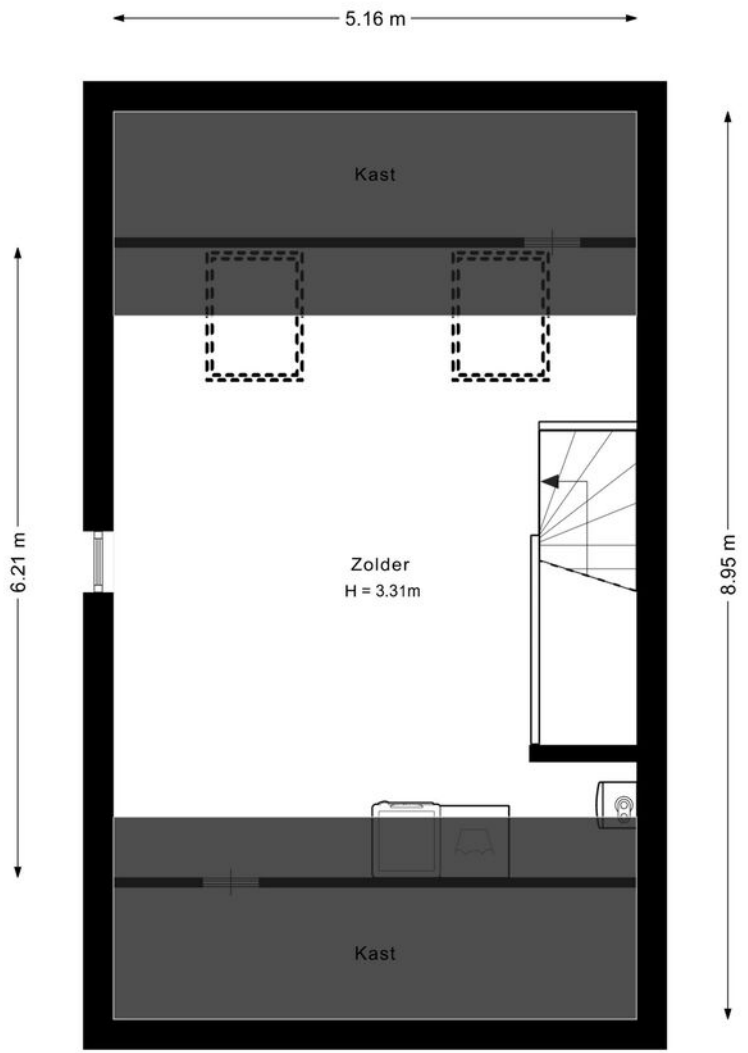




Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Wonen in Hoogdalem



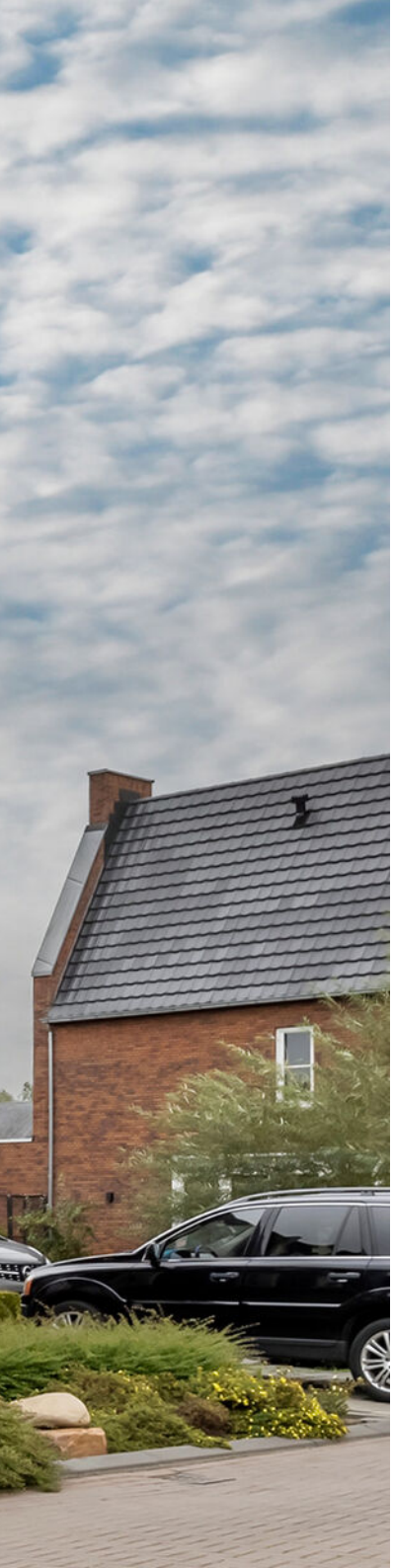
De Eilanden is groen, ruimtelijk en ligt direct aan het water. De buurt is prettig voor wie rust zoekt, maar wel dicht bij voorzieningen wil wonen. Op korte afstand vind je scholen (waaronder de brede school Dalemplein), kinderopvang en zorg. In 10 minuten fiets je naar het sfeervolle, historische centrum van Gorinchem – één van de mooiste vestingsteden van Nederland. Tussen de 'forten' van de nieuwbouwwijk liggen besloten buurtjes, veel groen en speelplekken. Brede lanen met hagen en singelbeplanting geven de wijk een landelijke, lommerrijke uitstraling.



Bereikbaarheid – Gorinchem als ideale uitvalsbasis
Gorinchem ligt strategisch op het knooppunt van de A15 en A27. Rotterdam, Utrecht, 's-Hertogenbosch en Breda zijn binnen circa een half uur te bereiken. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld met trein- en busverbindingen, en via de moderne passantenhaven is de stad zelfs goed over water bereikbaar.

Notities





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.

