

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

# Koningin Wilhelminastraat 37

**Arkel**








**Welkom** 5

Highlights 7

Woonkamer 8

Keuken 12

Tuin - buitenruimte 14

Lounge overkapping 19

Hal - toilet 20

Slaapkamer 1 - 1e verdieping 21

Slaapkamer 2 22

Slaapkamer 3 23

Badkamer 24

Slaapkamer 4 - 2e verdieping 26

Wonen in Arkel 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.





# Charmante tussenwoning op een heerlijke plek!

Geen achterburen die meekijken, maar een tuin die grenst aan een waterloop, een fietsdijk én het Merwedekanaal. Alsof je eigen achtertuin doorloopt in de natuur!

De afgelopen jaren is deze woning flink onder handen genomen: 24 zonnepanelen, HR+ beglazing en dus terecht een Energielabel A. Goed voor de wereld én voor je portemonnee.

Aan de voorkant vind je een verzorgde voortuin mét eigen parkeerplek voor de auto, nooit meer eindeloos rondjes rijden op zoek naar een plekje. Je hebt een vrij uitzicht vanuit de woonkamer naar de speeltuin die voor de woning ligt.

Binnen wacht een gezellige woonkamer met uitgebouwde keuken, ideaal voor kookliefhebbers die nét wat extra ruimte willen.

Boven zijn er maar liefst vier slaapkamers, waarvan de bovenste een eigen dakopbouw én wastafel heeft (handig voor tieners die hun ‘eigen plek' willen claimen).

De badkamer is er eentje om trots op te zijn: modern, compleet met ligbad, stijlvol wastafelmeubel én een tweede toilet.

Kortom: een huis dat niet alleen slim en duurzaam is, maar ook gewoon heel fijn voelt.





| | |
|---|---|
| **Gebruiksoppervlakte** | **ca. 97 m²** |
| **Bouwjaar** | **1957** |
| **Kamers** | **5** |
| **Slaapkamers** | **4** |
| **Energielabel** | **A** |
| **Zonnepanelen** | **24** |

## Highlights

- Bouwjaar: 1957
- Woonoppervlakte: ca. 97 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 9,80 m²
- Externe bergruimte 7,20 m²
- Perceel: 130 m²
- Parkeren op eigen terrein
- Gezellige woonkamer met uitgebouwde keuken (totaal ca. 36 m²), voorzijde vrij uitzicht op de speeltuin
- Drie slaapkamers + moderne badkamer op de eerste verdieping
- Vierde slaapkamer op de tweede verdieping dankzij royale dakopbouw
- Duurzaam: 24 zonnepanelen, HR+ beglazing, dak- en vloerisolatie, Energielabel A
- Deels houten, deels kunststof kozijnen
- Comfortabel wonen met c.v.-ketel én airconditioning
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met lounge overkapping, stenen berging en handige vliering
- Duurzaam gemak: Laadpunt voor elektrische auto in de voortuin aanwezig
- Vrije ligging direct aan de kanaaldijk bij het Merwedekanaal, ideaal om te wandelen of te genieten van de rust



## Woonkamer

De woonkamer voelt meteen als een plek waar je je thuis voelt. De strakke haard met gaskachel zorgt voor extra sfeer tijdens knusse avonden, terwijl de grote ramen aan de voor- en achterzijde de woonkamer vullen met natuurlijk daglicht en een vrij uitzicht bieden op de speeltuin aan de voorzijde van de woning.

De laminaatvloer geeft het geheel een verzorgde uitstraling en voor extra comfort is er airconditioning aanwezig. Handig is ook de trapkast, ideaal voor al die spullen die je liever uit het zicht houdt. Daarnaast vind je op de begane grond een toiletruimte.









## Uitgebouwde keuken

De keuken is slim uitgebouwd richting de tuin, met een deur die je zo naar buiten leidt. De L-vormige opstelling maakt koken makkelijk en overzichtelijk. Je hebt alles binnen handbereik: een 4-pits gascomfort, rvs-afzuigkap, oven, magnetron en een Amerikaanse koel-/vriescombinatie met ice & water dispenser; ideaal voor de warme zomerdagen of dat extra blokje ijs in je drankje.









# Tuin & buitenruimte

De voortuin is volledig bestraat en biedt de mogelijkheid om je auto op eigen terrein te parkeren.

De achtertuin, gelegen op het noordwesten, is onderhoudsvriendelijk ingericht en voorzien van bestrating. Direct aan de uitgebouwde keuken bevindt zich een terrasoverkapping van circa 10 m²: een fijne plek om beschut te genieten.

Achterin de tuin staat een stenen berging met handige vliering en er is natuurlijk een achterom.

Extra pluspunt: de tuin biedt veel privacy en grenst aan de kanaaldijk bij het Merwedekanaal, een heerlijke plek om even uit te waaien of een ontspannen wandeling te maken.














AUX









## 1e verdieping - 3 slaapkamers

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers: één aan de achterzijde en twee aan de voorzijde. In één van de kamers is bovendien een praktische vaste kast aanwezig – ideaal voor al je spullen die je liever netjes uit het zicht houdt.













# Badkamer

De moderne badkamer aan de achterzijde is stijlvol én praktisch. Warme beige tegels en vloerverwarming zorgen voor comfort (dag koude voeten!). Het royale ligbad met douchefunctie is ideaal: snel douchen of uitgebreid genieten in bad, jij kiest. Verder vind je er een wastafelmeubel met spiegelkast en een tweede toilet.

Kortom: alles wat je nodig hebt om je dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten.





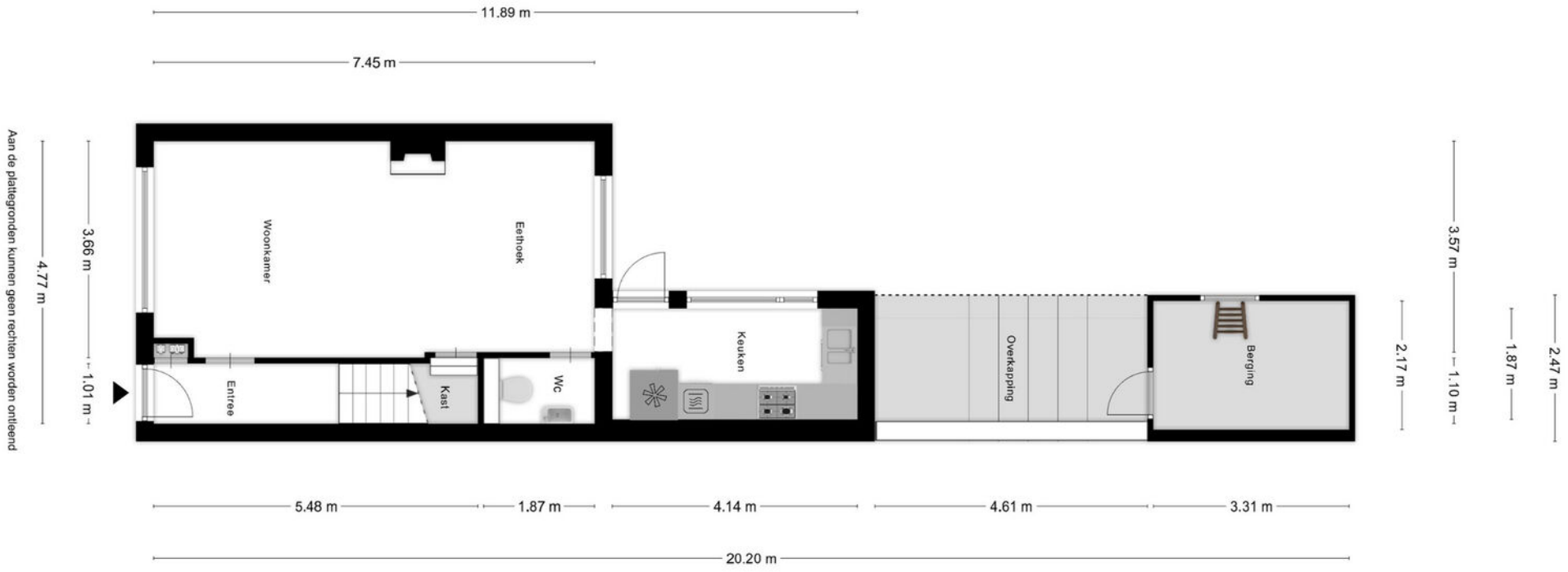


## 2e verdieping - slaapkamer 4

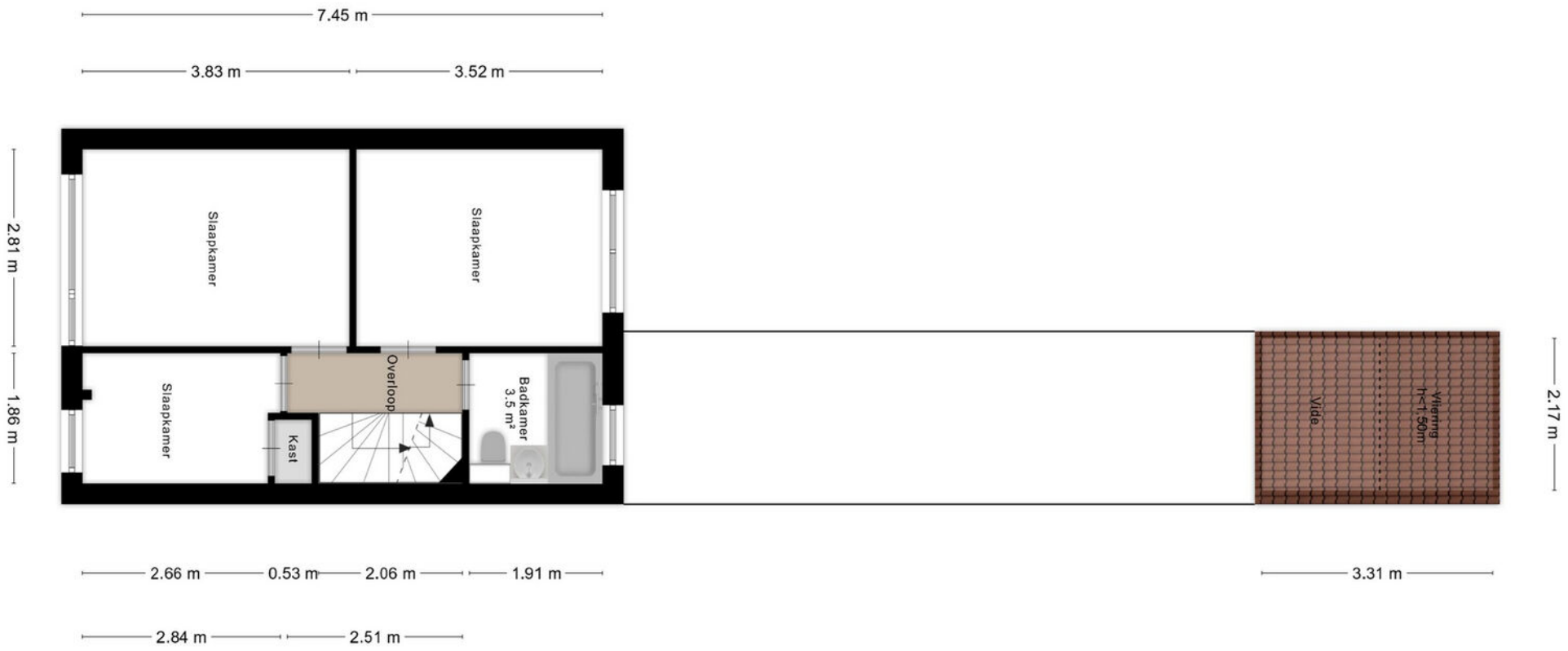
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de royale, woningbrede dakopbouw is hier een ruime vierde slaapkamer ontstaan, compleet met eigen wastafel. Daarnaast vind je er een praktische kast met de cv-installatie en wasmachineaansluiting. Achter de knieschotten is volop bergruimte en de laminaatvloer maakt het geheel netjes af.



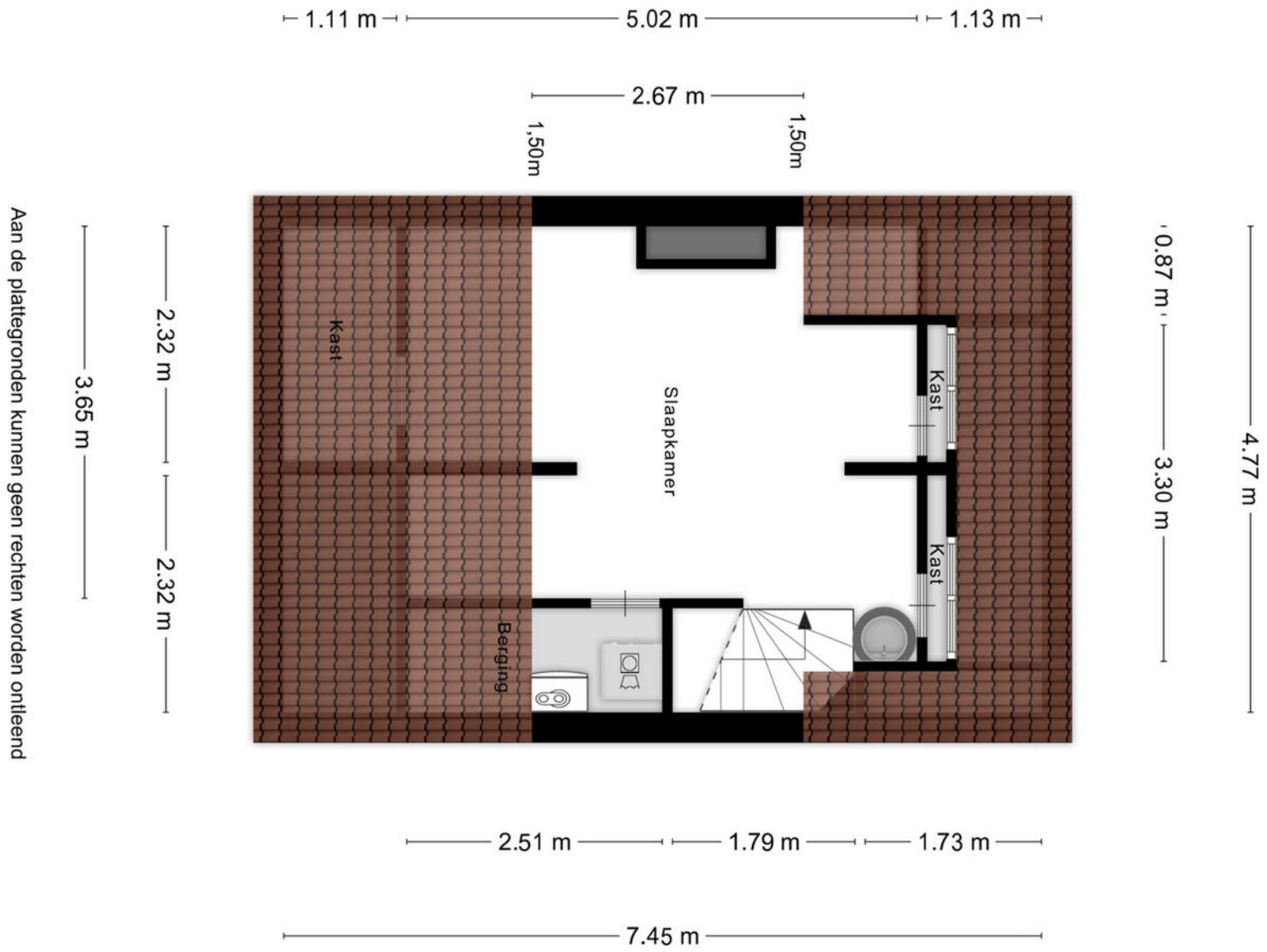





# Begane grond




# 1e verdieping




# 2e verdieping




# Kadastrale kaart

# Wonen in Arkel

De woning ligt in het gezellige dorp Arkel, aan de Koningin Wilhelminastraat. Aan de achterzijde grenst de woning direct aan de kanaaldijk met het Merwedekanaal – een heerlijke plek om te wandelen, fietsen of gewoon even uit te waaien. Voor kinderen is er vlakbij een speeltuin, zodat ze veilig en dichtbij kunnen spelen.

Arkel biedt alles wat je nodig hebt: winkels voor de dagelijkse boodschappen, de Brede School Lingewaard, een zwembad en volop sportmogelijkheden zoals voetbal, tennis of een frisse duik in de rivier de Linge. Ook recreatieterrein Het Waardje ligt om de hoek: in de zomer ideaal om te voetballen, volleyballen of picknicken, en in de winter een populaire plek om te schaatsen.

Qua bereikbaarheid zit je hier perfect. Het station van Arkel ligt op loop- of fietsafstand, met een directe treinverbinding naar onder andere Dordrecht en Geldermalsen. Daarnaast rijd je binnen enkele minuten de A15 of A27 op, waardoor ook steden als Utrecht, Gorinchem en Dordrecht snel bereikbaar zijn. Zo combineer je landelijk en rustig wonen met uitstekende verbindingen.











# 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.

