

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Wieling 41

Hardinxveld-Giessendam







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 8

Keuken 12

Tuin & buitenruimte 14

1e verdieping - slaapkamer 1 19

Balkon 20

Slaapkamer 2 en 3 21

Badkamer 22

2e verdieping - slaap-/werkkamer 4 24

Hal en toilet 27

Wonen in Hardinxveld-Giessendam 28

Plattegronden 29

Kadaster 33

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 hoekhuis met zonnige tuin, dakopbouw en garage

Een hoekhuis met alles wat je zoekt – zon, ruimte, dakopbouw en nog veel meer.

Wat een leuk hoekhuis! En niet zomaar één – dit huis heeft alles wat wonen leuk maakt: ruimte, sfeer én een tuin waarin je de hele zomer niet meer naar binnen wilt.

Je woont hier op een ruime kavel van 243 m², met een zonnige tuin op het zuiden, een vrijstaande garage, én een gezellige lounge-overkapping waar je met gemak tot in de late uurtjes borrelt.

Binnen is het minstens zo fijn: een ruime woonkamer, 4 slaap- of werkkamers (ideaal als je thuiswerkt of een tiener met eigen ideeën hebt), een grote badkamer, én een dakopbouw op de tweede verdieping.

Dankzij de rolluiken, airconditioning (ook te gebruiken voor verwarming) en 16 zonnepanelen woon je hier niet alleen uiterst comfortabel, maar ook energiezuinig en toekomstgericht.

De ligging? Die is top!
Rustig wonen, maar toch overal dichtbij: winkels, speeltuin en basketbalveld, het centrum, station en de snelwegen liggen allemaal op een paar minuten afstand.

Gebouwd in 1974 – degelijk, zoals ze dat toen nog maakten – en voorzien van energielabel C.

Kortom: een heerlijk huis met karakter en comfort, waar je meteen verliefd op wordt.

Tot snel!


LAY-Z-SPA



Gebruiksoppervlakte	**ca. 128 m²**
Bouwjaar	**1974**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**4**
Vrijstaande garage	**1**
Energielabel	**C**

Highlights

- Bouwjaar: 1974 – degelijk gebouwd en goed onderhouden
- Woonoppervlakte: 128 m²
- Perceeloppervlakte: 243 m²
- Vrijstaande garage van 23 m² met loopdeur naar de tuin
- Z-vormige woonkamer met halfopen keuken, samen ca. 42 m² leefruimte
- Eerste verdieping met 3 slaapkamers, waarvan één woningbreed met zonnig balkon en kast
- Ruime complete badkamer van ca. 7 m² + vloerverwarming
- Tweede verdieping met dakopbouw: grote slaap-/werkkamer en extra kastruimte
- Tuin op het zuiden met gezellige lounge-overkapping
- Energielabel C
- Isolatie: volledig voorzien van dubbele beglazing (woonkamer zelfs triple glas). De voorzijde (begane grond en eerste etage) is uitgevoerd met kunststof kozijnen; de dakkapel, achterdeur en achterpui eveneens in onderhoudsarm kunststof.
- Diverse rolluiken en airconditioning (ook verwarmen)
- 16 zonnepanelen – duurzaam én lage energielasten
- Fijne woonomgeving, dichtbij winkels, scholen, speeltuin, basketbalveld en uitvalswegen



Woonkamer

De Z-vormige woonkamer is zo'n ruimte waar je meteen denkt: ja, hier zie ik mezelf wel zitten. Aan de voorzijde vind je een gezellig zitgedeelte met een stijlvolle latjes wand – dé perfecte plek voor je tv.
De trap naar boven heeft een handige trapkast eronder, en aan de achterzijde, bij het grote raam en dicht bij de keuken, is ruim plek voor een eettafel waar iedereen graag aanschuift.
De PVC-vloer en airconditioning zorgen het hele jaar door voor comfort – koel in de zomer, behaaglijk in de winter.




GOOD
FRIENDS
ARE HARD
TO FIND
HARDER
TO LEAVE
AND
IMPOSSIBLE
TO FORGET







Keuken

De halfopen keuken is royaal opgezet in L-vorm met blauwe fronten die nét dat beetje karakter geven. Hier kook je met plezier, dankzij de complete uitrusting: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en een Quooker-kraan – want waarom wachten op heet water als het meteen kan? Vanuit de keuken is er een deur naar de tuin, ideaal om op zomerdagen direct met je bordje buiten te schuiven.







Tuin & garage

De woning staat op een ruime kavel van 243 m², met een zonnige tuin op het zuiden die lekker diep is en dankzij de hoekligging en de stenen tuinmuur met poort veel privacy biedt. Hier kun je ongestoord genieten van het buitenleven.

De tuin is grotendeels voorzien van lichte tegels, met een kleine border en een sfeervolle pergola die zorgt voor een gezellige uitstraling zonder dat je uren hoeft te tuinieren. Achterin de tuin vind je een heerlijke lounge overkapping – de perfecte plek om te ontspannen, een boek te lezen of gezellig met vrienden te borrelen tot de zon ondergaat. Direct daarnaast ligt de vrijstaande garage van maar liefst 23 m² – voorzien van een raam, een loopdeur naar de tuin en toegang via de Baijensweer.








LAY-Z-SPA
41


LAY-Z-SPA


HOUSE OF COVEBO
SCARFACE





1e verdieping - 3 slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is woningbreed, voorzien van een vaste kast en een deur naar het ruime balkon op het zuiden (circa 8 m²). De overige twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en bieden volop ruimte voor kinderen, werk of hobby. Alle kamers zijn uitgerust met airconditioning, zodat het hier altijd aangenaam slapen is – ook tijdens warme nachten.















Badkamer

De badkamer is heerlijk ruim (ca. 7 m²) en helemaal klaar voor een frisse start van de dag. De ruimte is voorzien van een ligbad, inbouw kastruimte, een royale douche met glazen deur, een zwevend toilet, een designradiator en een wastafel met spiegel. Dankzij de vloerverwarming voelt de ruimte altijd aangenaam warm aan – een extra vleugje luxe op elk moment van de dag. Alles bij elkaar een plek waar functionaliteit en comfort perfect samenkomen – of je nu snel wilt opfrissen of uitgebreid wilt ontspannen.









2e verdieping

Deze top etage doet haar naam eer aan – letterlijk én figuurlijk! Dankzij de woningbrede dakopbouw aan de achterzijde en twee dakramen is dit een heerlijke, lichte ruimte met eindeloos veel mogelijkheden. Slapen, werken, gamen, sporten of een hobbyplek – het kan hier allemaal.

Aan bergruimte geen gebrek: in de wanden zijn meer dan genoeg kasten en laden ingebouwd om alles netjes uit het zicht te houden (of om eindelijk al die kerstspullen kwijt te kunnen). Ook de aansluitingen voor wasmachine en droger zijn hier aanwezig, dus de was doen was nog nooit zo praktisch.


LESBOEK
Black box







Wonen in Hardinxveld

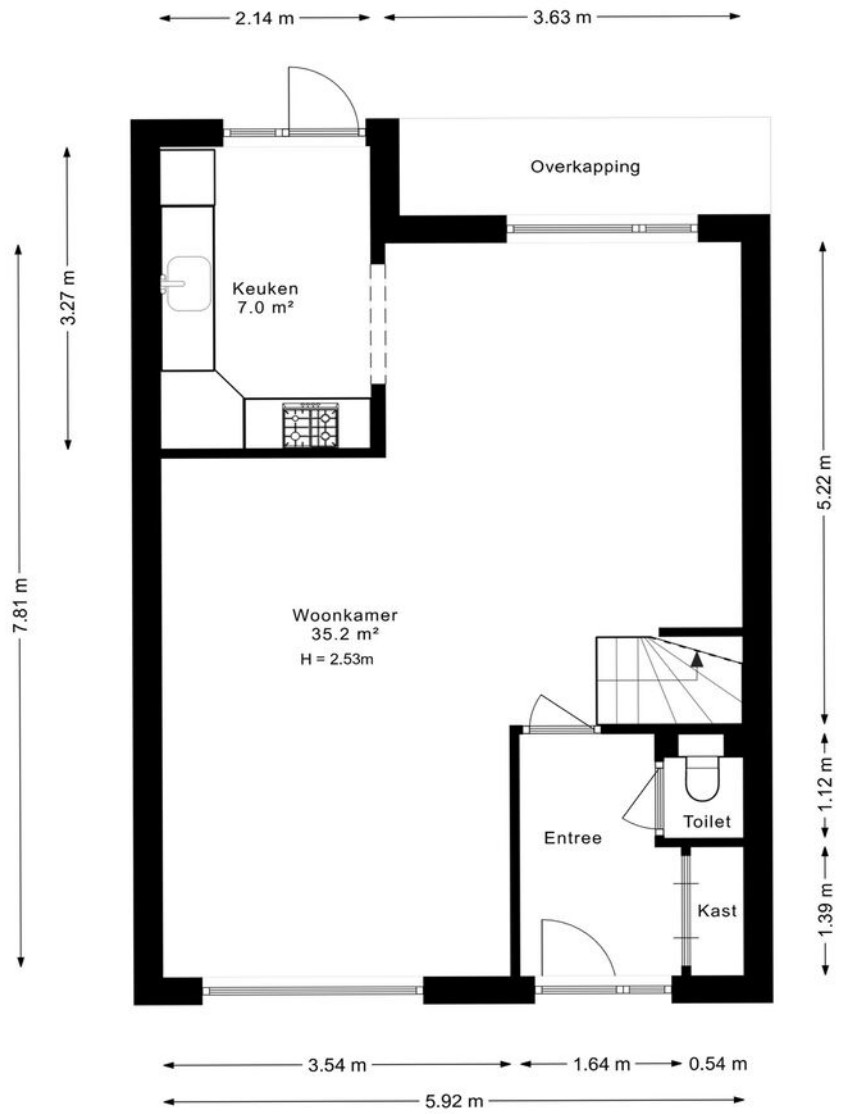
De ligging? Beter wordt het niet.

Hier woon je echt op een toplocatie: op loopafstand van het centrum én het groen. Winkels, horeca en sportclubs zijn allemaal binnen handbereik, maar ook het wandelpark, de Rivier de Merwede met strandje en boothelling liggen letterlijk om de hoek. Voor de kinderen is er een speeltuin en basketbalveld vlakbij – kortom, buiten zijn was nog nooit zo leuk. Of je nu houdt van relaxen aan het water of actief bezig zijn, hier kan het allemaal.

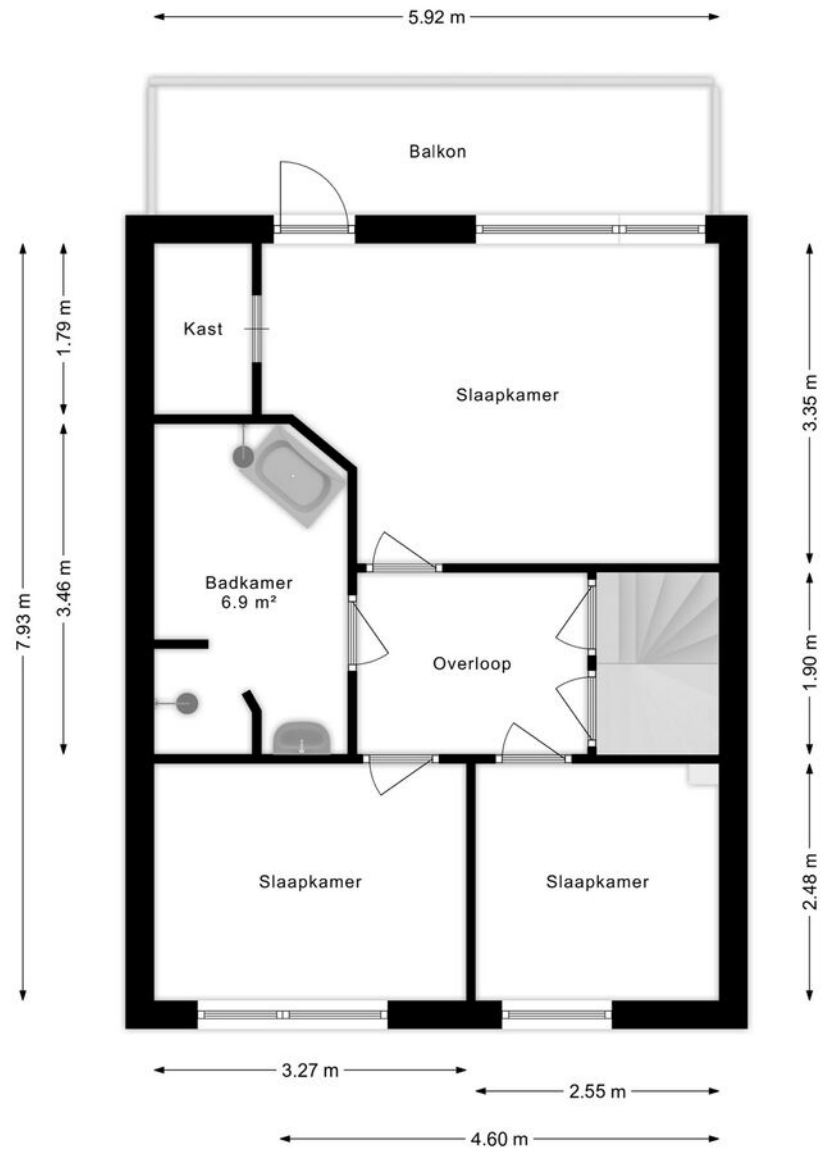
Hardinxveld-Giessendam: dorps gezellig, stads gemak
Dit fijne dorp biedt alles wat je nodig hebt: scholen, winkels, openbaar vervoer (inclusief treinstation), sportverenigingen en een hechte, betrokken gemeenschap. En dankzij de uitstekende verbinding met de A15 ben je zó onderweg richting Gorinchem, Dordrecht of Rotterdam. De ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid – perfect voor wie dorps wil wonen met het comfort van de stad binnen handbereik.



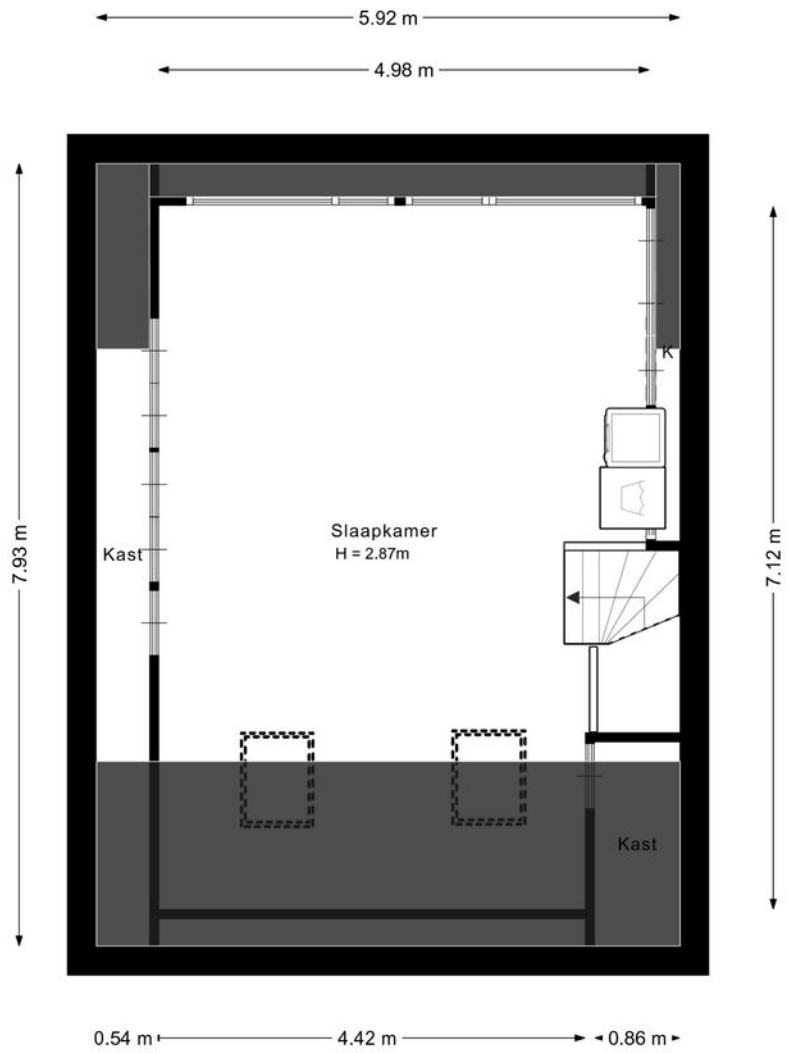




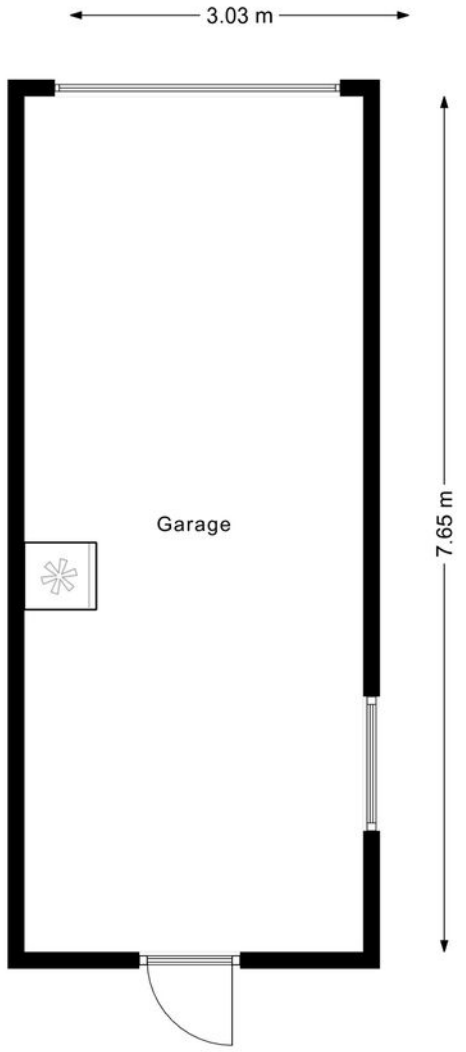
Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Garage



Kadastrale kaart





Van der Brugge

Sinds 1973 – de actiefste makelaar in de regio

Al meer dan vijftig jaar is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio – van Sliedrecht tot Geldermalsen, dwars door 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 vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel zijn wij altijd dichtbij.

Wij onderscheiden ons door nét dat stapje extra te zetten: we vernieuwen voortdurend, leveren maatwerk en schakelen snel. Om de drempel zo laag mogelijk te houden, zijn we niet alleen telefonisch en per e-mail bereikbaar, maar maken we ook een persoonlijke WhatsApp-groep aan voor u, uw makelaar en de commercieel medewerker. Zo blijven de lijnen kort en kunt u altijd rekenen op snelle, directe communicatie.

De kracht van zichtbaarheid

Bij Van der Brugge draait alles om bereik én resultaat. Met het grootste aanbod innieuwbouw en bestaande woningen en een groot netwerk aan woningzoekenden weten onze woonmatchmakelaars precies wie bij uw huis past. Wij geloven in de kracht van zichtbaarheid. Als meest actieve makelaar op social media verkopen we bijna de helft van onze woningen binnen twee weken – vaak nog vóór ze online staan.

Dankzij onze vele volgers, uitgebreide zoekerslijst en brede werkregio realiseren we het maximale bereik en het beste verkoopresultaat. Professioneel en warm – méér dan een makelaar Bij Van der Brugge werkt u samen met échte mensen: enthousiast, betrokken en gedreven om het beste resultaat voor ú te behalen. U krijgt een eigen woonteam – makelaars, stylisten, hypotheekadviseurs (HypotheekWeter) en ondersteuners – die samen uw woonwensen waarmaken. We maken het leuk, duidelijk én effectief.

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.

