

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Kromme Gat 8

Hardinxveld-Giessendam


433





Welkom 5

Karaktervolle plek 6

Highlights 9

Tuin en buitenruimte 10

Woonkamer + woonkeuken 14

2 slaapkamers begane grond 15

Badkamer en toilet 16

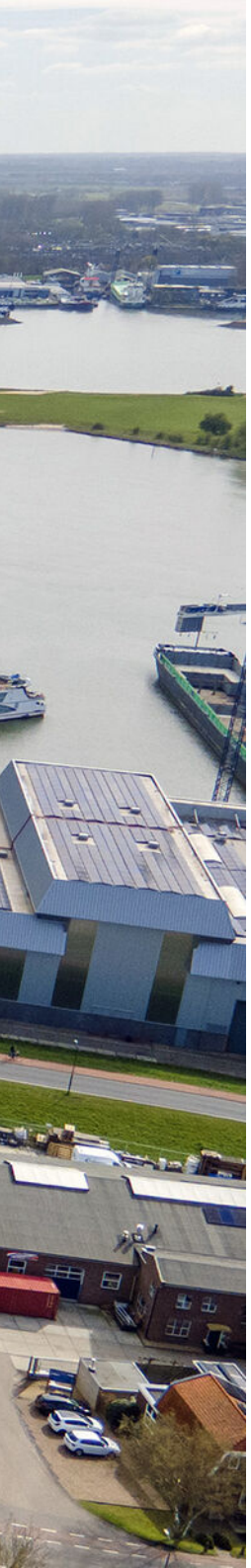
Verdieping met 3 (slaap-/werk)ruimten 18

Kadaster 25

Plattegronden 20

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.





Vrijstaande woning met renovatie potentie

Wonen met karakter en eindeloze mogelijkheden aan het Kromme Gat

Droom je van een plek waar je écht iets bijzonders van kunt maken? Onder aan de historische Rivierdijk, in het groene en rustige Kromme Gat, ligt deze karakteristieke vrijstaande woning (voorheen Rivierdijk 433) vol charme en potentie.

De woning is via een recht van overpad bereikbaar en staat op een ruim perceel van 295 m². Met een opvallende lengte van circa 17 meter en maar liefst drie schuren/bergingen is hier ruimte in overvloed – ideaal voor opslag, hobby of werk aan huis.

Binnen vind je een speelse en verrassende indeling met onder andere een woonkamer met schouw (ca. 23 m²), een woonkeuken (ca. 11 m²) en twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond.

De verdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt meerdere (slaap-/werk)kamers die met elkaar in verbinding staan en volop mogelijkheden bieden.

Hier ligt jouw kans: maak van deze plek jouw unieke thuis Deze woning vraagt om een grondige renovatie (energielabel G), maar biedt juist daardoor alle ruimte om er helemaal jouw eigen droomhuis van te maken. Met de juiste visie, een beetje lef en misschien een goed gevulde gereedschapskist tover je dit huis om tot iets bijzonders. Zie jij het al voor je?

Voor wie durft te dromen én aan te pakken: een unieke kans op een karaktervolle plek die het meer dan waard is om nieuw leven in te blazen.



Karaktervolle plek

Het Kromme Gat kenmerkt zich door een rustige, landelijke ligging met een karakteristieke mix van bebouwing en veel groen. Aan de rand van het dorp ervaar je hier volop ruimte en een heerlijk buitengevoel.

Op korte afstand liggen de Rivierdijk en de Beneden-Merwede, waar je kunt genieten van het typische rivierenlandschap.

De nabijgelegen watertoren geeft de omgeving extra karakter en herkenbaarheid.

Daarnaast ligt de woning gunstig ten opzichte van Boven-Hardinxveld met winkels en scholen, is het treinstation op korte afstand bereikbaar en zijn de snelwegen A15 en A27 eenvoudig te bereiken.



Meubels ingetekend met AI ter impressie





Gebruiksoppervlakte	**ca. 126 m²**
Inhoud	**ca. 434 m³**
Kamers	**6**
Slaapkamers	**5**
Bouwjaar	**1933**

Highlights

- Vrijstaande woning met renovatie potentie
- Bouwjaar ca. 1933
- Woonopp. ca. 126 m² | Perceel 295 m²
- Energielabel G, beneden dubbele beglazing
- Woonkamer met schouw en woonkeuken
- 2 slaapkamers en badkamer op de begane grond
- Verdieping met 3 (slaap-/werk)ruimten, vrij indeelbaar
- Rustige, landelijke woonomgeving
- Nabij voorzieningen en uitvalswegen
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Een kans als deze komt zelden voorbij — durf jij het avontuur aan?










Meubels ingetekend met AI ter impress











Twee slaapkamers

Gelijkvloers wonen met twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond









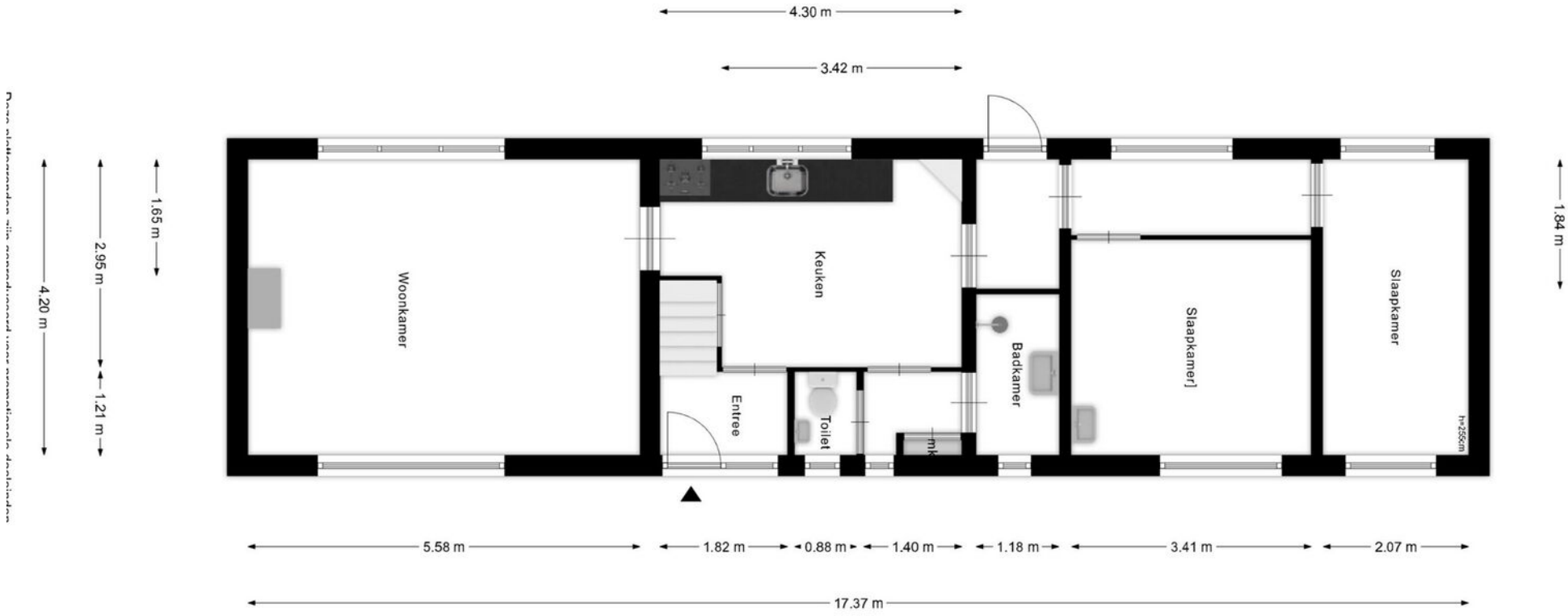




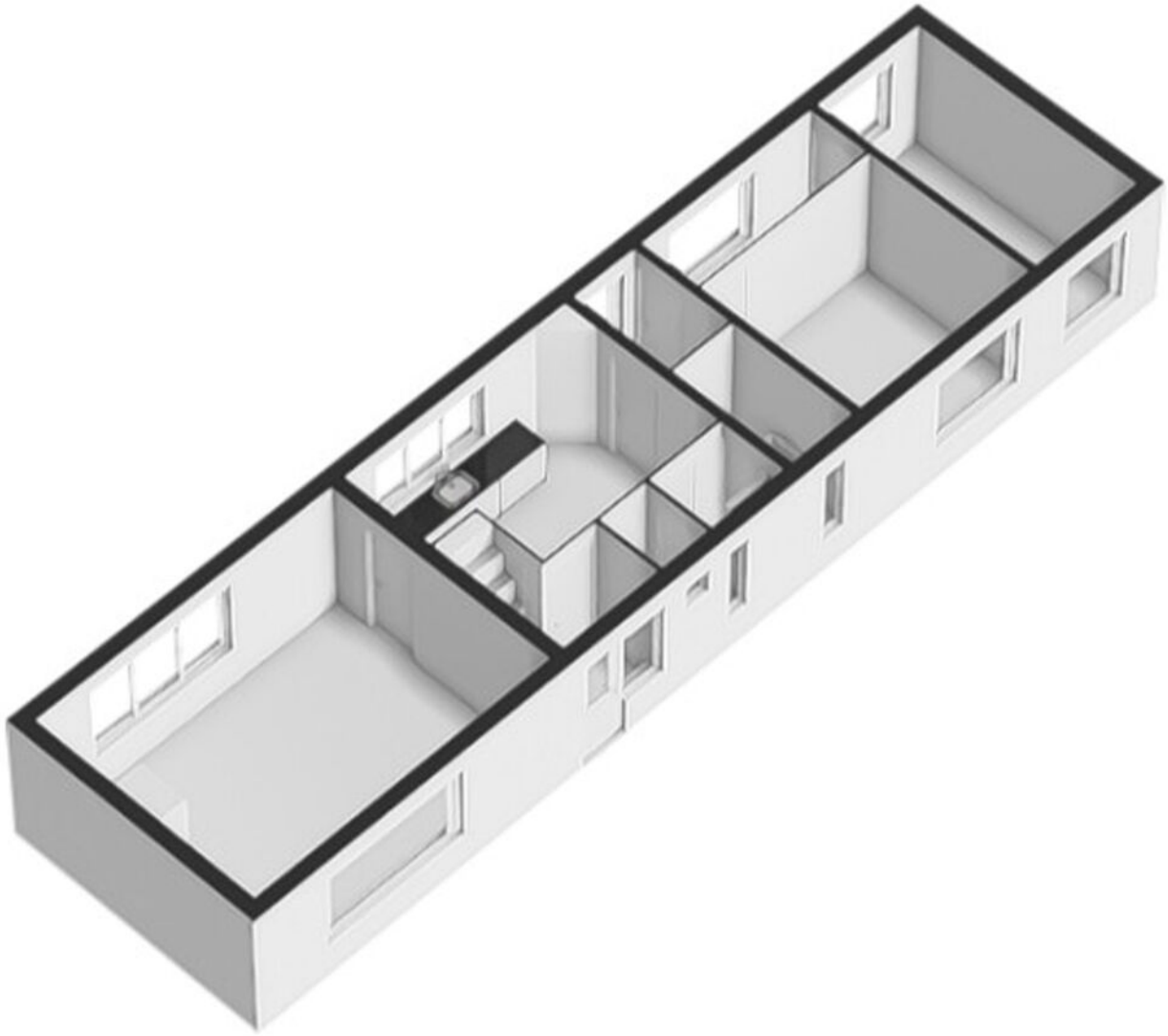




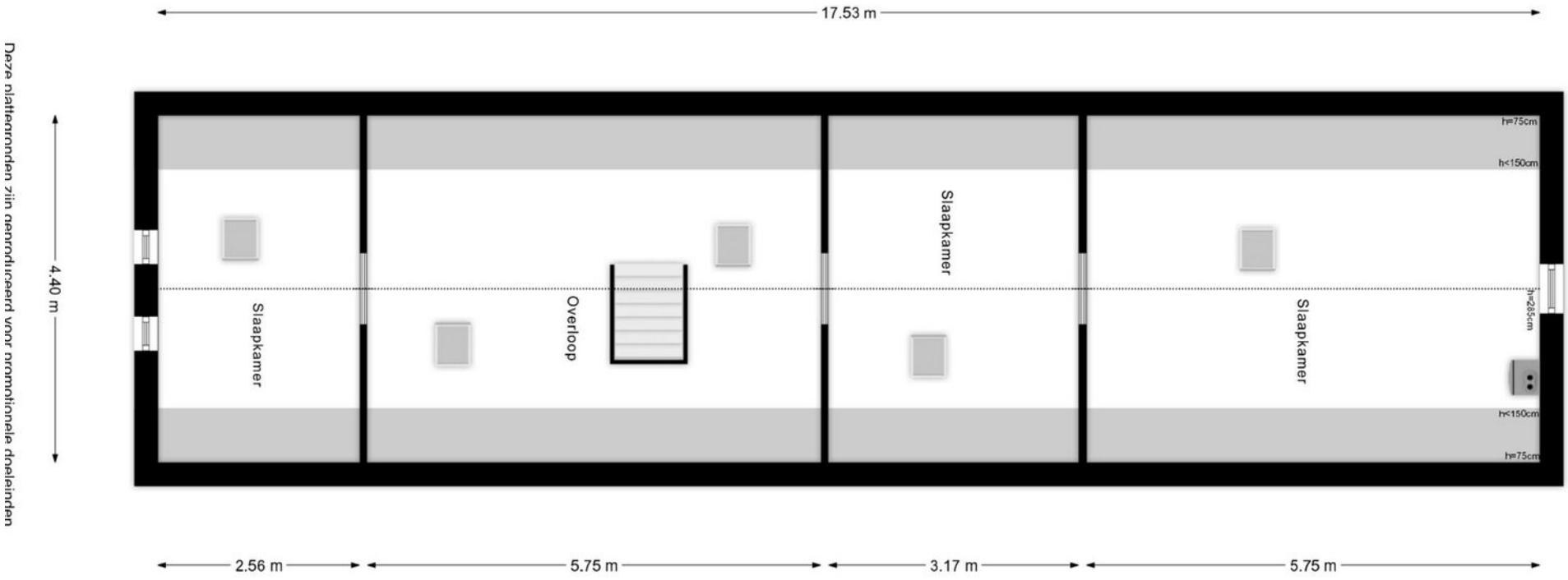




Bregane grond



Begane grond 3D

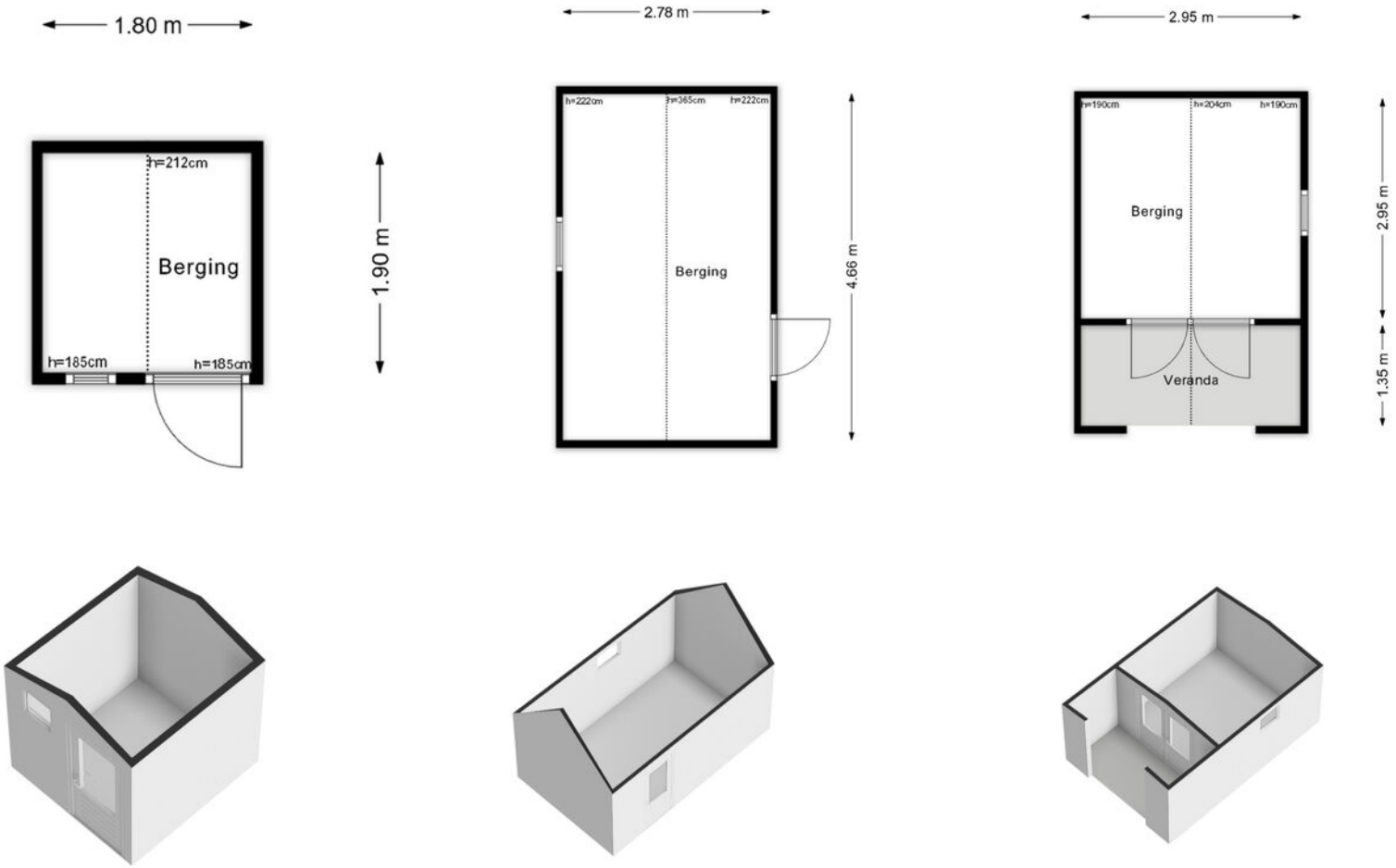


Deze plattegronden zijn gedruppeerd voor promotionele doeleinden

Verdieping



Verdieping 3D



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Bergingen



Kadastrale kaart





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 zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio 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.

