

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Drijverschuit 9

Hardinxveld-Giessendam







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 9

Eetkamer 12

Keuken 13

Tuin & buitenruimte 16

Eerste verdieping - 3 slaapkamers 21

Badkamer 22

Tweede verdieping - 2 slaapkamers 24

Hal & toilet 25

Wonen in Hardinxveld 32

Plattegronden 26

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.





Ruime eindwoning met sfeer en een fijne tuin

Instapklare eindwoning (Energielabel A) met ruimte, comfort en een fijne tuin
Op en top wonen in deze verzorgde eindwoning uit 1989, gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Tienmorgen in Boven-Hardinxveld.

De woning is verrassend ruim, beschikt over een woonoppervlakte van circa 114 m2 en staat op een fijne kavel van 158 m2.

Binnen geniet je van een ruime woonkamer, een uitgebouwde keuken, vloerverwarming op de gehele begane grond, vijf slaapkamers en een moderne, complete badkamer. Daarnaast zorgen de twee airco's ervoor dat het binnen ook op warme dagen heerlijk koel en comfortabel blijft.

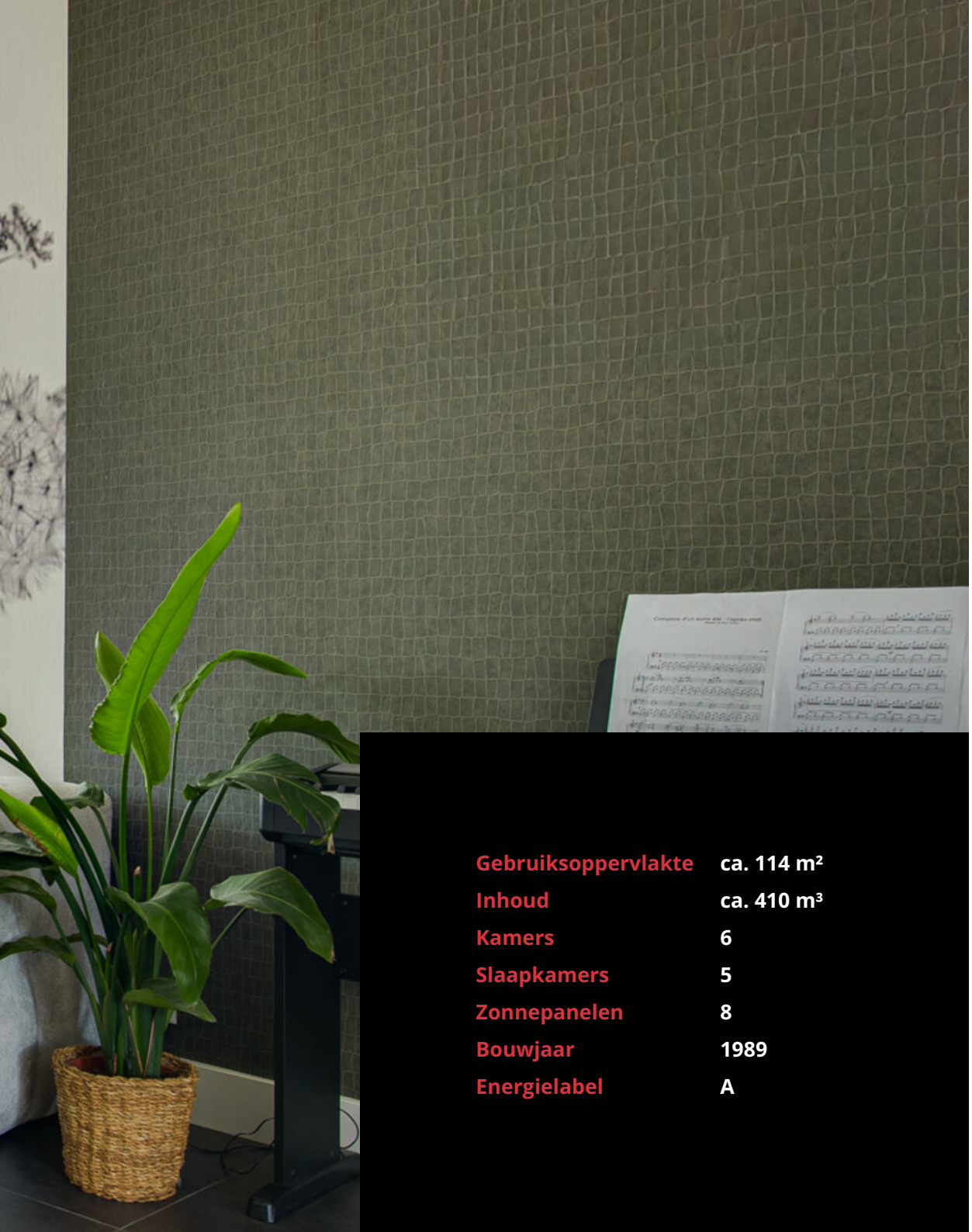
Dankzij de betonnen vloeren op alle verdiepingen, dubbele beglazing, rolluiken, zonwering en 8 zonnepanelen is de woning comfortabel én helemaal klaar voor de toekomst.
De achtertuin ligt op het oosten en biedt een heerlijke plek om te ontspannen. Onder de fraaie overkapping, grenzend aan de gepotdekselde berging, kun je al snel neerploffen voor een kop koffie, borrel of gezellige avond met vrienden. Daarnaast is er achter de aangebouwde keuken nog een extra berging aanwezig.

De ligging is ideaal: rustig wonen in een gezellige woonwijk, met dagelijkse voorzieningen dichtbij. Basisscholen, kinderopvang, kerken, supermarkt Hoogvliet, winkels, bushaltes en het treinstation bevinden zich op korte afstand.

Ook wandel- en fietsliefhebbers zitten hier goed; langs de rivier de Merwede maak je gemakkelijk een mooie ronde.

Kortom: een instapklare, ruime en comfortabele eindwoning met vijf slaapkamers, zonnepanelen, fijne buitenruimte en een uitstekende ligging in Boven-Hardinxveld. Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	**ca. 114 m²**
Inhoud	**ca. 410 m³**
Kamers	**6**
Slaapkamers	**5**
Zonnepanelen	**8**
Bouwjaar	**1989**
Energielabel	**A**

Highlights

- Verzorgde, instapklare eindwoning
- Bouwjaar 1989
- Woonoppervlakte ca. 114 m²
- Externe bergruimte 15,50 m²
- Perceeloppervlakte 158 m²
- Ruime woonkamer van ca. 31,4 m²
- Uitgebouwde keuken van ca. 7 m²
- Vloerverwarming gehele benedenverdieping
- Maar liefst 5 slaapkamers
- Moderne badkamer van ca. 5 m² met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel
- Fraai aangelegde achtertuin op het oosten
- Lounge-overkapping van ca. 7 m² (2017)
- Berging van ca. 8 m² (2017)
- Extra fietsenberging van ca. 2,7 m²
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Heerlijk koel op warme dagen dankzij de twee aanwezige airco's
- Compleet geïsoleerd en dubbele beglazing, Energielabel A
- Zonwering en rolluiken aanwezig



Woonkamer

Via de entree stap je binnen in de hal, waar je toegang hebt tot de woonkamer, de moderne toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Een verzorgde binnenkomst die direct een fijne indruk geeft.

Wonen & koken
De woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. Aan de voorzijde is volop plek voor een gezellig zitgedeelte, waar het sfeervolle behang zorgt voor een warme en eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde is ruimte voor een royale eettafel, waardoor wonen, eten en samenzijn hier op een natuurlijke manier samenkomen. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig, ideaal voor extra bergruimte.

De gehele begane grond is voorzien van grote, donkere plavuizen met vloerverwarming. Dit geeft de ruimte niet alleen een moderne uitstraling, maar zorgt ook voor extra comfort.













Keuken

De uitgebouwde keuken bevindt zich aan de achterzijde en is strak uitgevoerd met lichte, greeploze fronten in een praktische L-opstelling.

De keuken is compleet uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, rvs afzuigkap, combioven, koel-/ vriescombinatie en vaatwasser. Via de deur in de keuken loop je zo de tuin in, ideaal op zonnige dagen of tijdens gezellige etentjes met familie en vrienden.





Tuin & buitenruimte

De achtertuin is een heerlijke plek om buiten te genieten.

Met een diepte van circa 11,5 meter en een ligging op het oosten biedt de tuin volop ruimte voor verschillende zitplekken.

De tuin is verzorgd ingericht met een terras, kunstgras gazon en een zonnescherm aan de achtergevel.

Achterin de tuin staat een fraaie gepotdekselde berging met aangrenzend een gezellige lounge-overkapping. Een fijne plek om met vrienden te borrelen, te barbecueën of ontspannen buiten te zitten.

Daarnaast is er achter de uitgebouwde keuken nog een extra berging aanwezig.

De tuin beschikt over een achterom en naast de woning ligt een buurtweg/steeg, wat zorgt voor extra gemak en een prettige vrije ligging.

















Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde.

De kamers zijn prettig van formaat en daardoor flexibel in te richten als master bedroom, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.









Badkamer

De moderne badkamer is een heerlijke plek om de dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten. De stijlvolle tegelafwerking zorgt voor een luxe uitstraling en aangenaam comfort.

De badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel met spiegel, een ruime inloopdouche met regendouche en handdouche, een tweede toilet en een elegante designradiator.







Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Op de overloop, voorzien van een dakraam, bevinden zich de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur en de opstelplaats van de c.v.-combiketel.

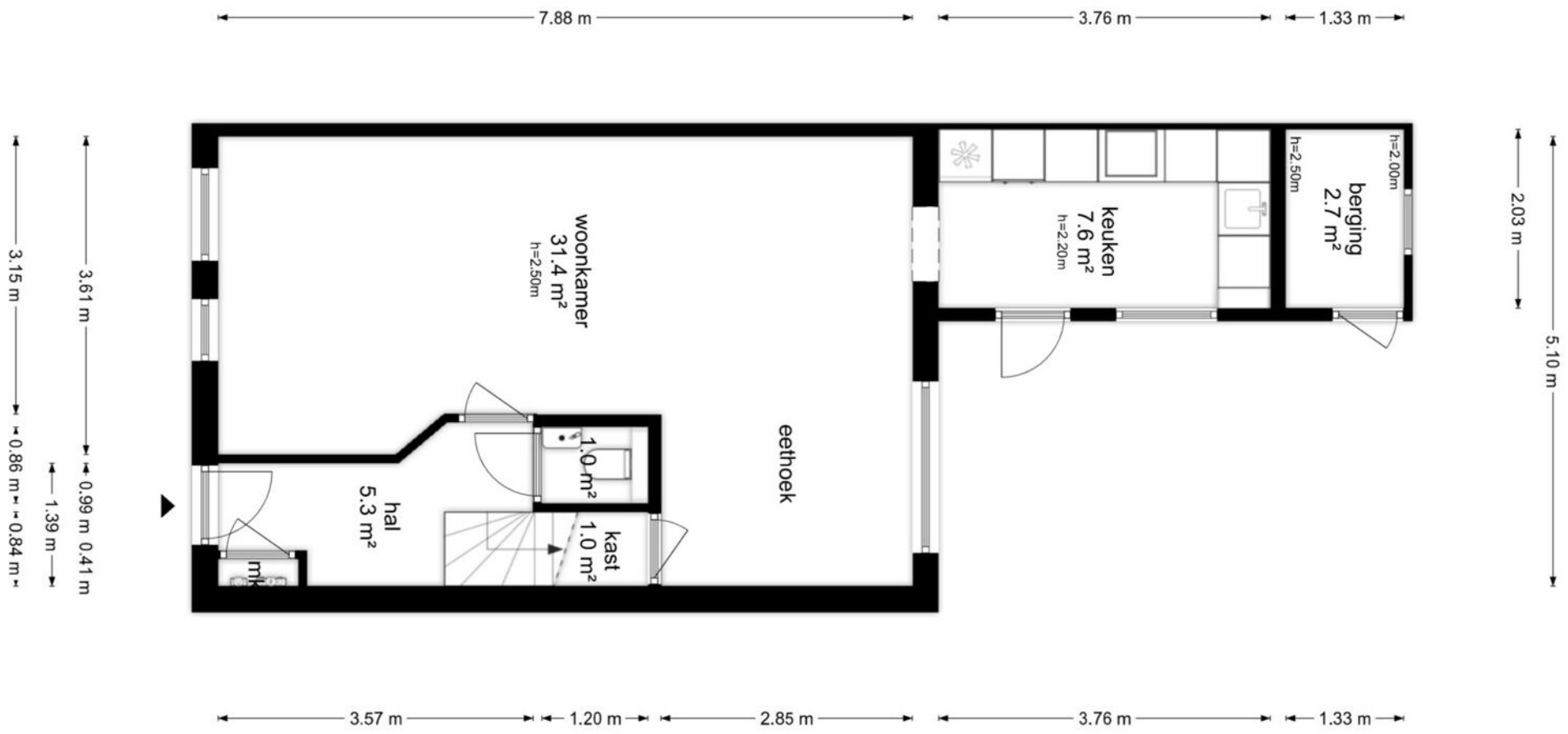
Daarnaast zijn er nog twee fijne kamers, beide voorzien van een dakraam. Ideaal te gebruiken als extra slaapkamers, werkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Ook is er een handige bergzolder aanwezig. Een veelzijdige verdieping die je helemaal naar eigen wens kunt indelen.

.

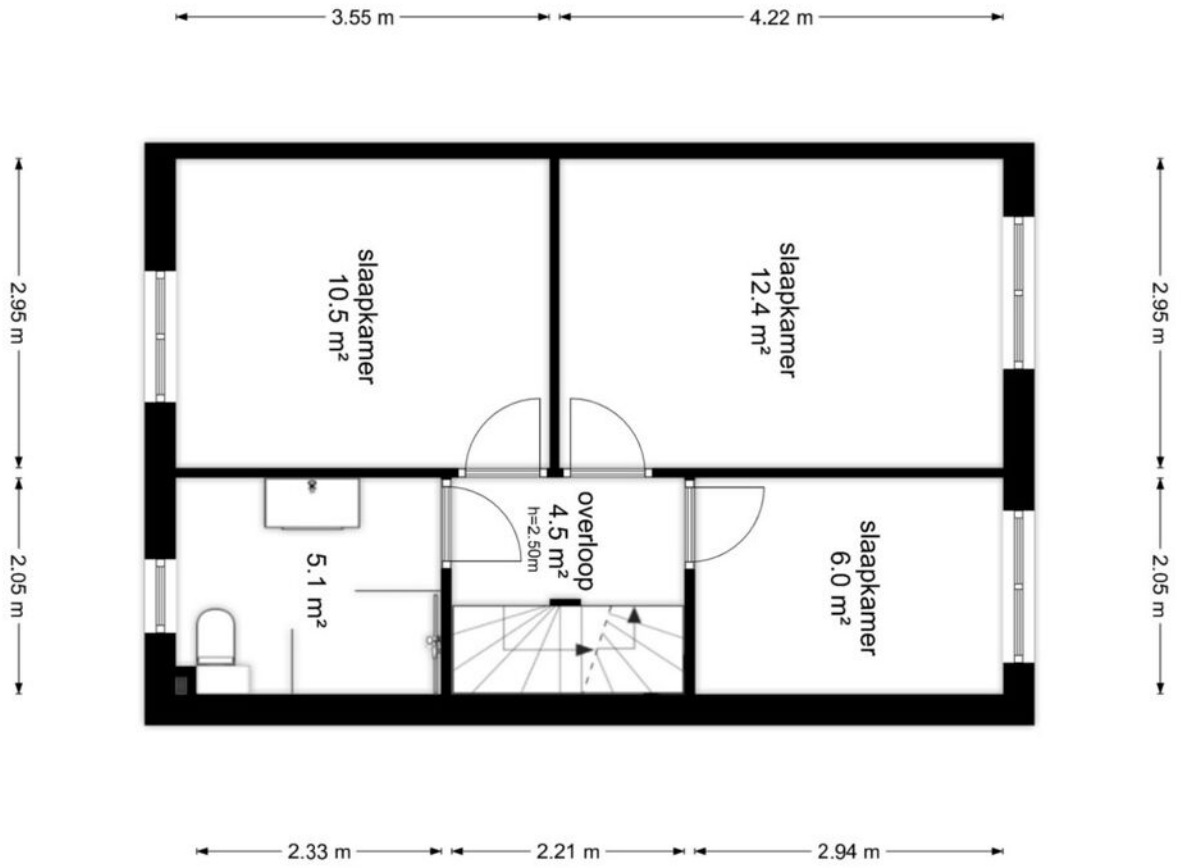



KEYS

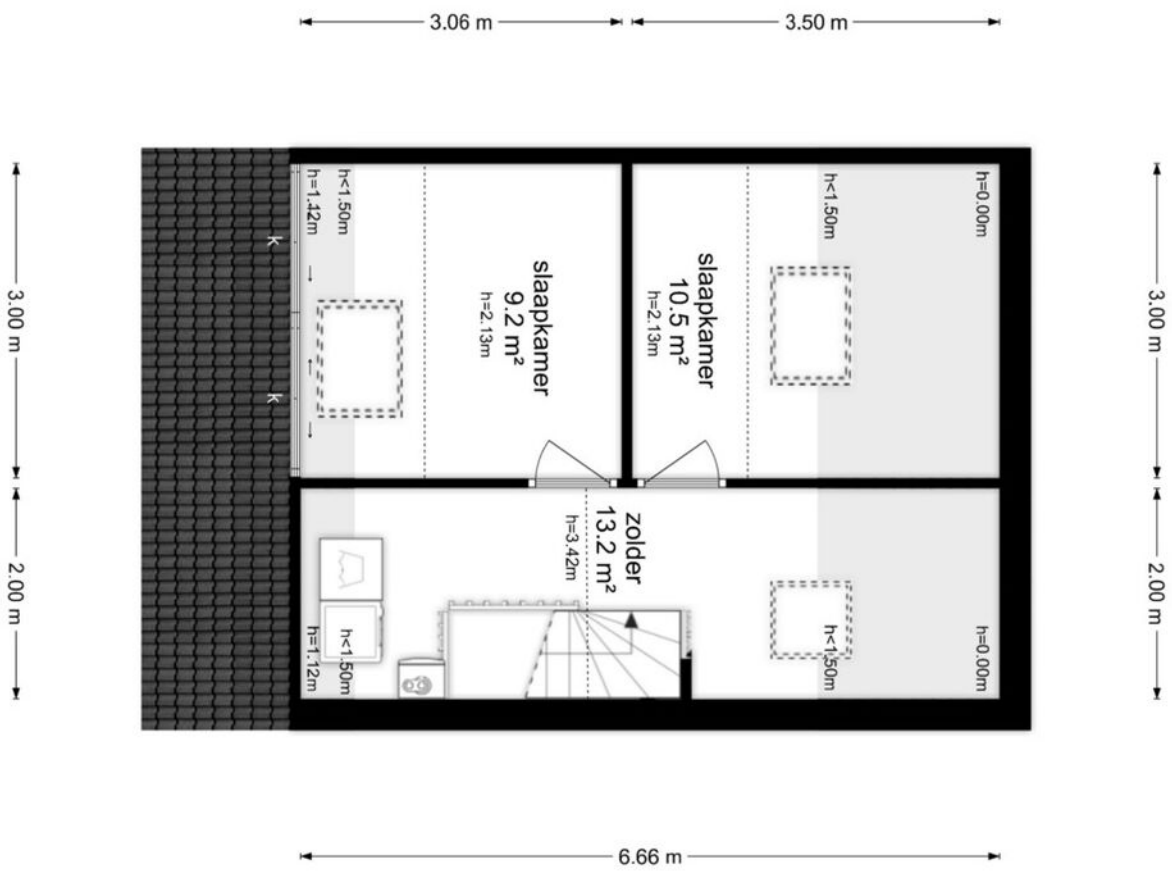




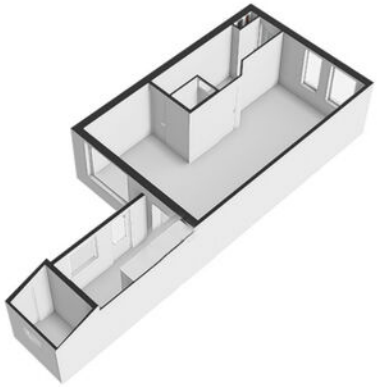
Begane grond

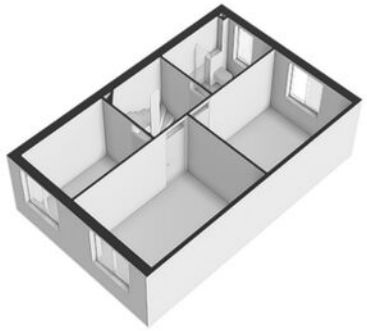


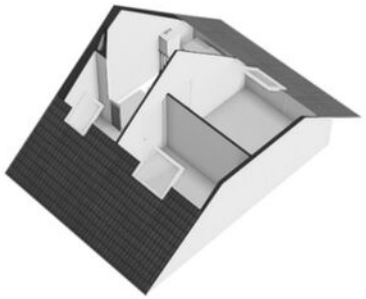
Eerste verdieping

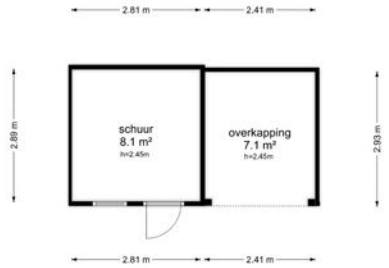


Tweede verdieping



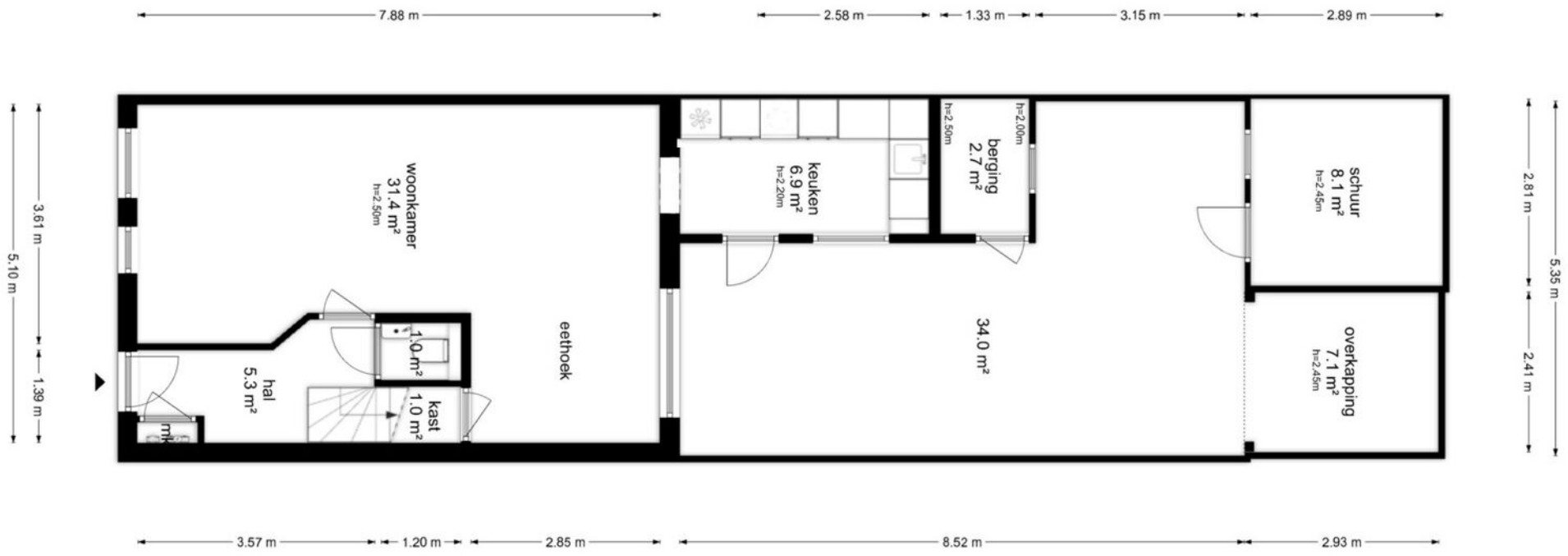








3D plattegronden + berging en overkapping


7.88 m
2.58 m
1.33 m
3.15 m
2.89 m
5.35 m
2.81 m
2.41 m
3.61 m
5.10 m
1.39 m
woonkamer
31.4 m²
h=2.50m
eethoek
keuken
6.9 m²
h=2.20m
berging
2.7 m²
h=2.00m
h=2.50m
34.0 m²
schuur
8.1 m²
h=2.45m
overkapping
7.1 m²
h=2.45m
hal
5.3 m²
1.0 m²
kast
1.0 m²
3.57 m
1.20 m
2.85 m
8.52 m
2.93 m

Tuin



Kadastrale kaart

Wonen in Hardinxveld

De ligging is ideaal: rustig wonen in de gezellige en kindvriendelijke wijk Tienmorgen in Boven-Hardinxveld, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Basisscholen, kinderopvang, kerken, supermarkt Hoogvliet, winkels, bushaltes en het treinstation bevinden zich op korte afstand.

Ook de omgeving nodigt uit om eropuit te gaan. De Boven-Merwede ligt op loopafstand, waardoor je gemakkelijk een mooie wandeling of fietstocht langs het water maakt. Met het voetveer bereik je bovendien eenvoudig plaatsen als Werkendam en Gorinchem. Zo woon je hier rustig en dorps, met voorzieningen, natuur en goede verbindingen binnen handbereik.

Daarnaast zijn ook de uitvalswegen goed bereikbaar. Via de nabijgelegen verbindingen rijd je vlot richting onder andere Gorinchem, Dordrecht, Rotterdam, Breda en Utrecht.

Zo woon je hier rustig en dorps, met voorzieningen, natuur én goede verbindingen binnen handbereik.











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.

