



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Groot Veldsweer 27

Hardinxveld-Giessendam





Welkom	5
Highlights	7
Woonkamer	8
Keuken	13
Hal en toilet	14
Tuin	15
Garage + parkeerplaats	19
Slaapkamer 1	22
Slaapkamers 2 en 3	23
Badkamer	24
Tweede verdieping - slaap-/werkruimte	26
Plattegronden	27
Kadaster	35
Woonomgeving	36

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 tussenwoning met fijne ligging en garage

Wonen met uitzicht: elke dag wegkijken over het water van de Middenwetering

Deze energiezuinige gasloze tussenwoning met Energielabel A+ tikt werkelijk alle vakjes aan waar veel kopers van dromen: royaal wonen, een vrijstaande garage, eigen parkeerplaats en een zonnige tuin op het zuiden.

Voeg daar de moderne voorzieningen aan toe – zonnepanelen, HR++ beglazing, full-electric warmtepomp, airconditioning, vloerverwarming en energielabel A+ – en je woont niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig. En dat alles op een fantastische locatie waar je elke dag blij van wordt.

De indeling is praktisch en fijn: beneden een lichte woonkamer met keuken, boven drie slaapkamers en een badkamer met deur naar het balkon. Op de tweede verdieping zorgen de dakramen en een extra dakkapel voor volop ruimte. Hier vind je een voorzolder en een royale kamer die is opgedeeld in een slaap- en werkruimte.

En dan de omgeving: een gezellige, kindvriendelijke buurt met speeltuintje om de hoek. Kortom: een complete woning op een fantastische plek waar je je direct thuis voelt.

Kom binnen en laat je verrassen!





Gebruiksoppervlakte	ca. 126 m²
Kavel	178 m²
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1973
Energie label	A+

Highlights

- Tussenwoning met verrassend veel ruimte
- Bouwjaar 1973
- Woonoppervlakte 126 m²
- Perceel 178 m²
- Royale woonkamer van 37 m² en een keuken van 7,7 m²
- Eerste verdieping - 3 slaapkamers
- Badkamer met toegang tot het balkon
- Tweede verdieping royale kamer verdeeld in slaap- en werkkruimte met dakkapel en dakramen
- Energiezuinig met energielabel A+
- Gasloos, full-electric warmtepomp
- Vloerverwarming begane grond
- Voorzien van HR++ beglazing, 15 zonnepanelen, airconditioning
- Volledige bodemisolatie onder de woning (ca. 40 cm chips)
- Meterkast is compleet vernieuwd, evenals het schakelmateriaal op diverse plekken
- Tuin op het zonnige zuiden
- Vrijstaande garage en eigen parkeerplaats
- Gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving



Woonkamer

Via een stijlvolle glasdeur stap je de woonkamer binnen, waar de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Het zitgedeelte kijkt gezellig uit op het groen en de waterpartij, terwijl de eethoek bij de schuifpui is gesitueerd en zo een prachtig zicht op de tuin biedt.

Ook aan praktisch gemak is gedacht: een vaste kast, een trapkast én de trapopgang met deur naar de verdieping zijn slim geïntegreerd. De lichte plavuizenvloer met vloerverwarming strekt zich uit over de gehele begane grond en zorgt voor een naadloze verbinding tussen de ruimtes, met een frisse en ruimtelijke uitstraling als resultaat.











Keuken

De keuken ligt aan de noordzijde en heeft een eigen deur naar de voortuin, met daarnaast nog een kleine berging. De rechte keukenopstelling met eiken kastfronten is functioneel én compleet uitgerust met o.a. kookplaat, afzuigkap, oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.



Hal

Even omdenken: de uitgebouwde entree van deze woning bevindt zich aan de tuinzijde. Hier kom je binnen in een lichte hal met modern toilet, garderobe en de meterkast.





Tuin

De royale voortuin, gelegen op het zonnige zuiden, vormt een prettige buffer tussen de Groot Veldsweer en de woning. De tuin is grotendeels onderhoudsvrij bestraat en wordt sfeervol onderbroken door enkele borders met groen. Direct bij de schuifpui van de woonkamer ligt een gezellig terras met zonnenscherm – dé plek om zomers heerlijk buiten te genieten.

De tuin is omsloten door een combinatie van schuttingen en een tuinmuur en biedt achterin een poort naar de parkeerplaats op eigen terrein, pal naast de garage.

De achtertuin grenst aan een fietspad en de Middenwetering, is eveneens keurig bestraat en beschikt naast de keukendeur over een praktische berging.









Garage

De vrijstaande garage (ca. 17 m²) is een echte meerwaarde. Dankzij de extra loopdeur, meerdere ramen en de moderne witte elektrische sectionaaldeur is de ruimte licht, praktisch en gemakkelijk toegankelijk. Of je hem nu gebruikt voor de auto, als hobbyruimte of voor extra opslag: de mogelijkheden zijn volop aanwezig.

Extra praktisch is het 3-fase stopcontact direct naast de garagedeur, ideaal voor het aansluiten van een laadkabel voor een elektrische auto.

Bovendien zijn er nog water- en afvoeraansluitingen aanwezig – handig voor wie bijvoorbeeld een wasmachine of extra voorzieningen wil plaatsen.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping liggen drie goed bemeten slaapkamers. Twee kamers bieden een prachtig uitzicht over de Middenwetering, terwijl de derde kamer uitkijkt op de achtertuin – ideaal als rustige werk- of logeerkamer.









Badkamer

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad met douchefunctie, een stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet. Een bijzonder pluspunt is de directe toegang tot het zonnige balkon op het zuiden – ideaal om 's ochtends de dag te beginnen met een frisse neus of om even buiten te genieten.





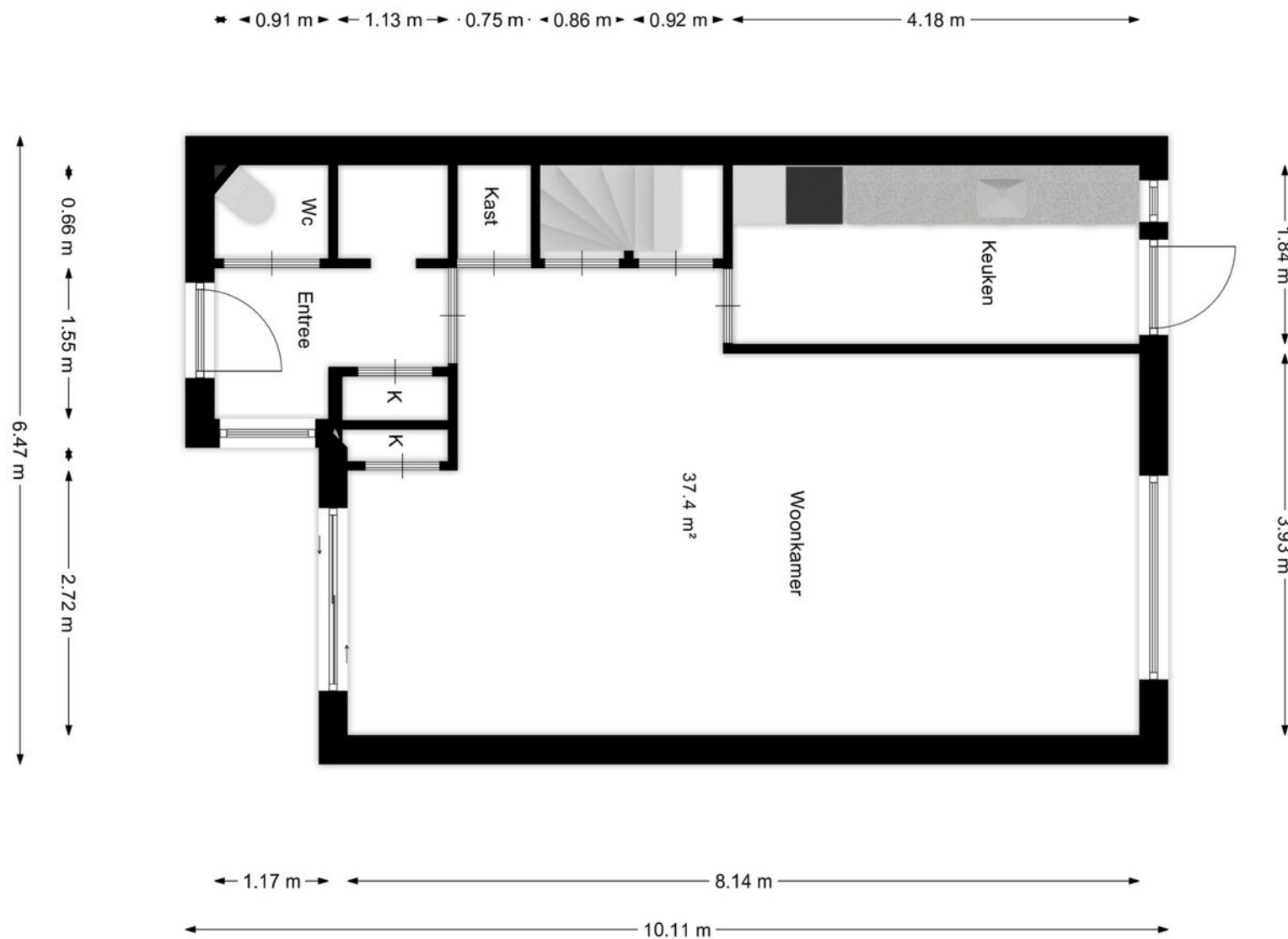
TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping verrast met volop mogelijkheden. Vanaf de overloop – waar zich de warmtepomp en de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden – bereik je een royale kamer met twee dakramen en een dakkapel.

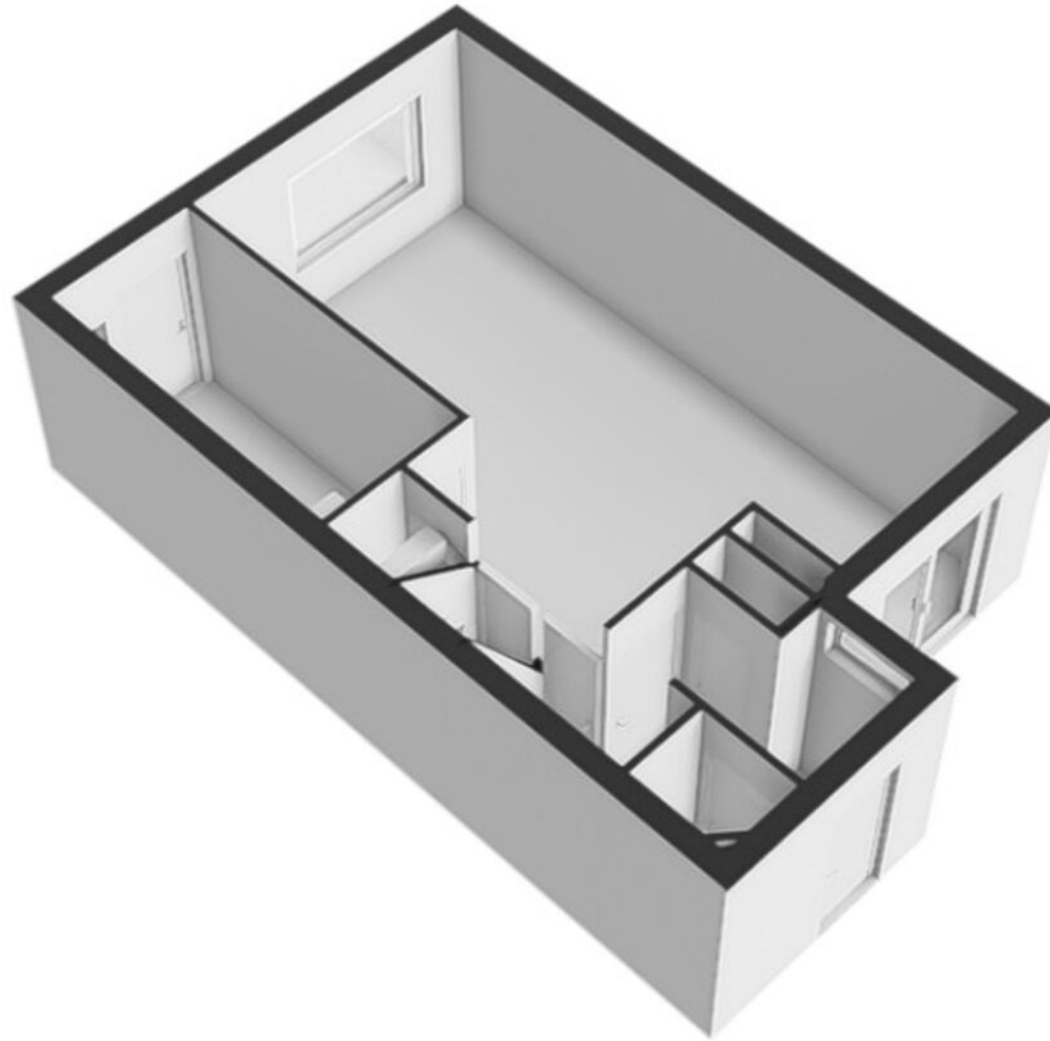
Deze ruimte is praktisch ingedeeld in een slaap- en werkruimte, maar kan natuurlijk geheel naar eigen wens worden benut.

Achter de knieschotten is bovendien veel bergruimte aanwezig: ideaal voor alles wat je netjes uit het zicht wilt opbergen, maar toch graag binnen handbereik hebt.





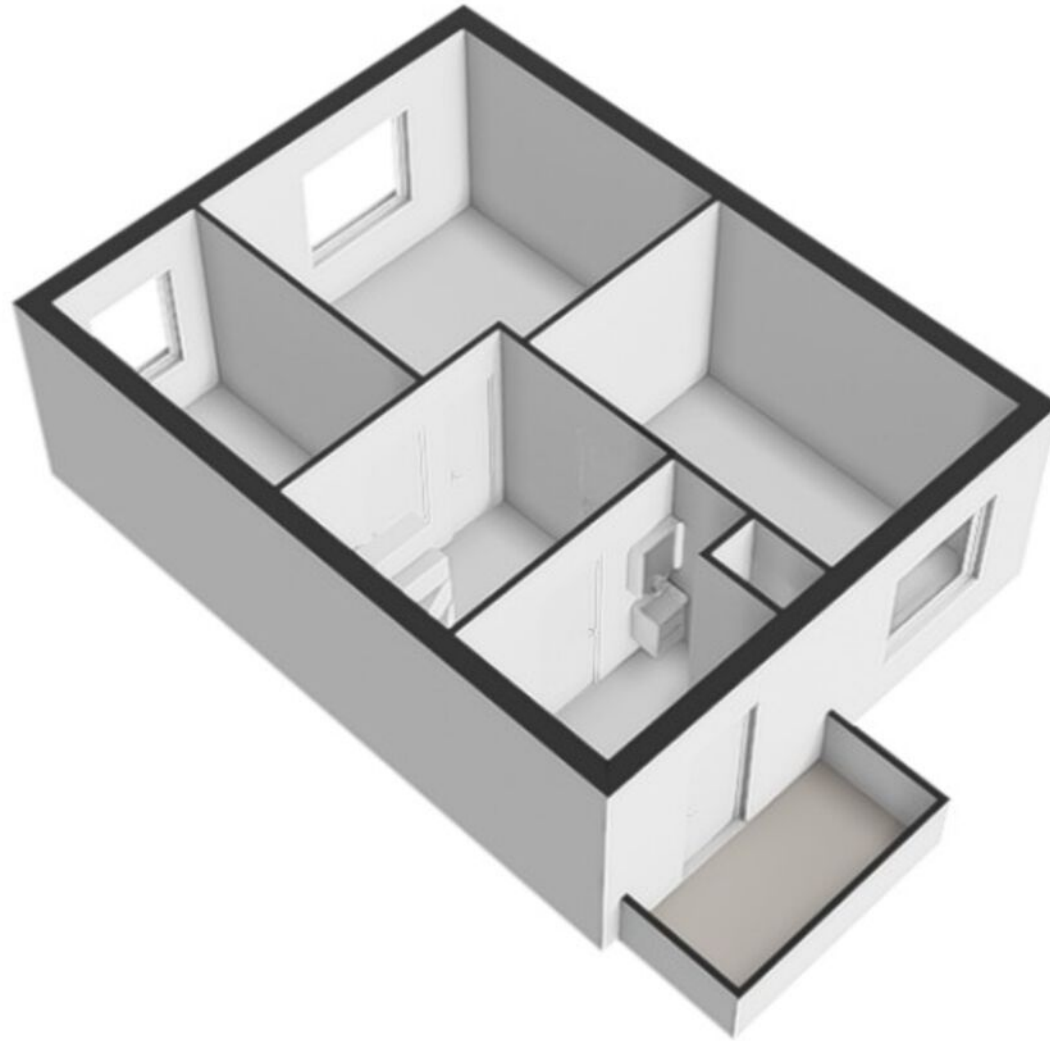
Begane grond 2D



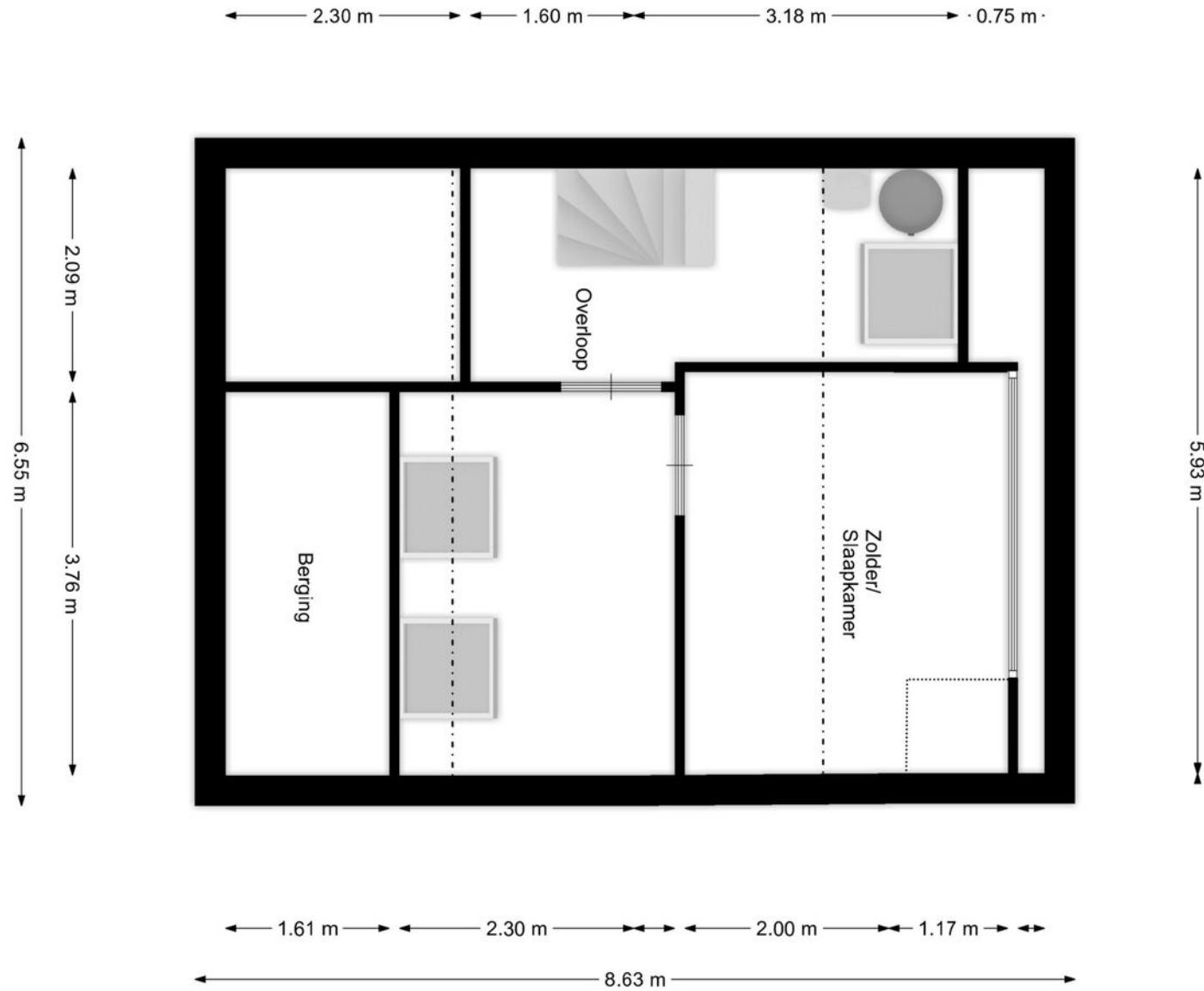
Begane grond 3D



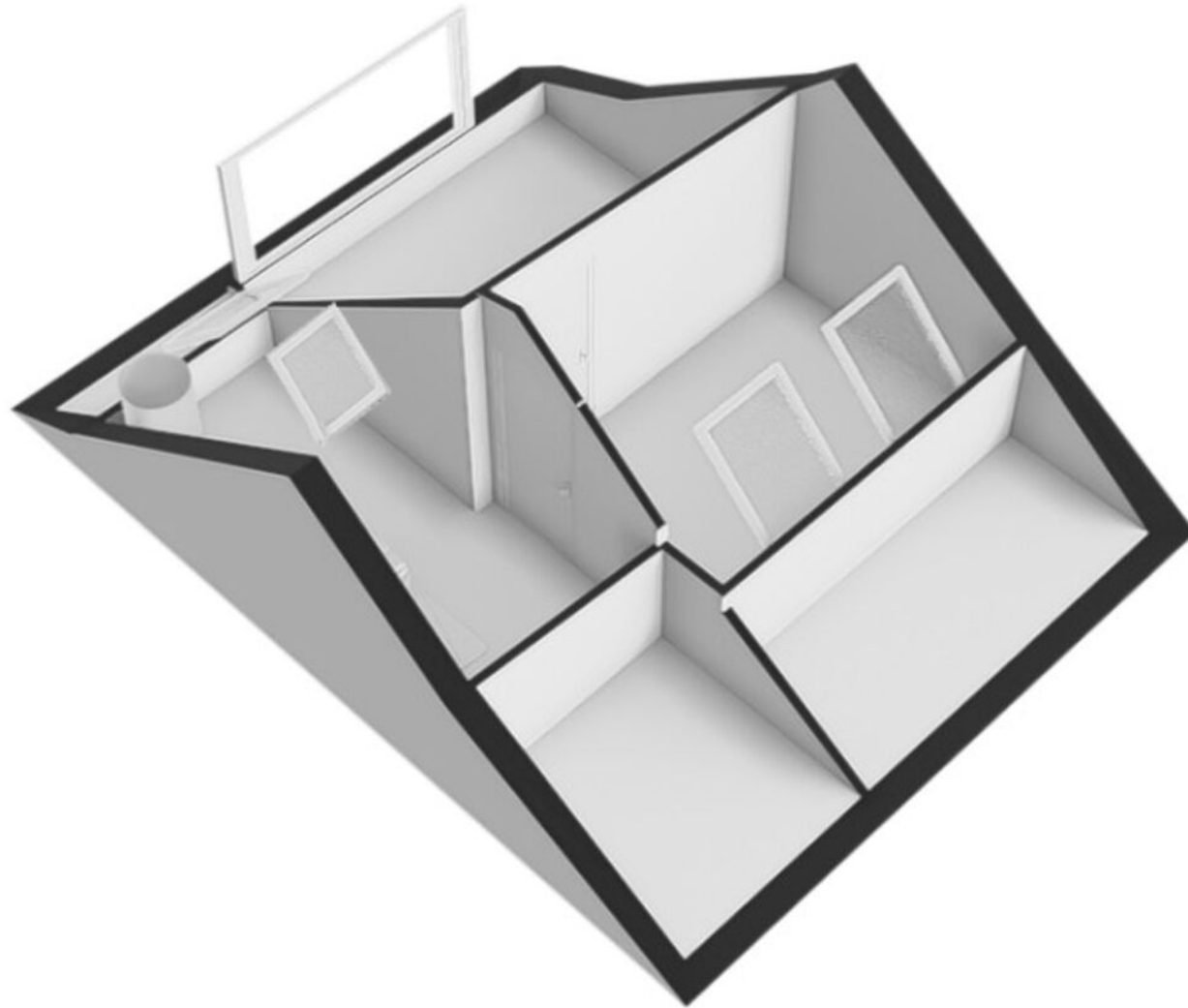
1e verdieping 2D



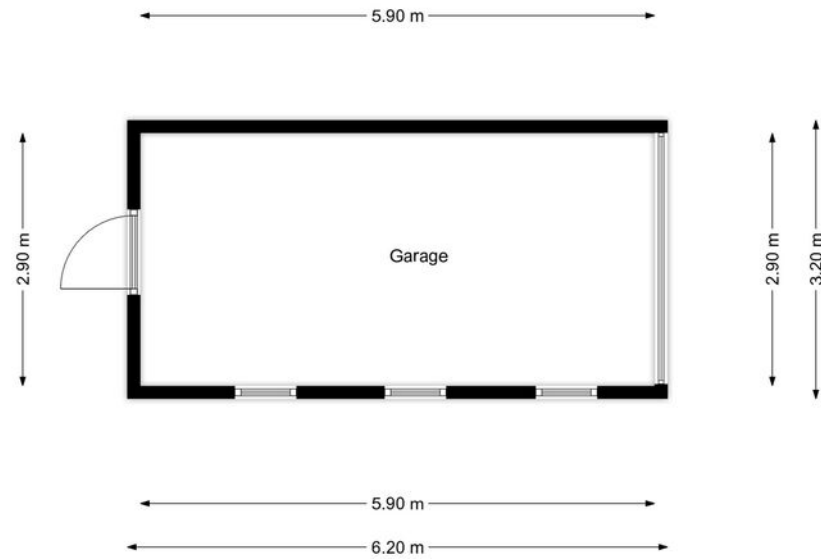
1e verdieping 3D



2e verdieping 2D



2e verdieping 3D



Garage 2D



Garage 3D



Kadastrale kaart

Fijne woonomgeving

De woning aan Groot Veldsweer 27 ligt prachtig aan een voetpad en de Middenwetering, waardoor je vanuit de woonkamer een ontspannen uitzicht hebt over het water en het groen. De ligging is niet alleen mooi, maar ook praktisch: op korte afstand vind je diverse winkels en het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen, meerdere scholen en sportvoorzieningen.

Daarnaast is de buurt gezellig en kindvriendelijk, met speeltuintjes en wandelmogelijkheden letterlijk om de hoek. Met de auto ben je bovendien zo op de uitvalswegen richting Dordrecht, Gorinchem en de snelweg A15 – ideaal voor wie wooncomfort wil combineren met een goede bereikbaarheid.

Kortom: een rustige woonplek aan het water, met alle voorzieningen én de stadse 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 avonden 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

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**

☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

