



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Groot Veldsweer 125

Hardinxveld-Giessendam





Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 8

Tuin & buitenruimte 14

Keuken 17

Garage & carport 20

Entree 21

1e verdieping - 3 slaapkamers 24

Badkamer 25

2e verdieping - 2 slaapkamers 26

Woonomgeving 33

Plattegronden 29

Kadaster 32

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.





GROOTS wonen met 5 slaapkamers!

GROOTS wonen aan de Groot Veldsweer? Dat mag je hier letterlijk nemen!

Deze verrassend ruime woning heeft maar liefst vijf slaapkamers, een fijne garage mét carport en een zonnige tuin op het zuiden – ideaal voor wie van ruimte én zon houdt.

De woonkamer aan de tuinzijde is een heerlijke plek om te ontspannen, met dubbele tuindeuren die binnen en buiten moeiteloos verbinden. De moderne keuken met inbouwapparatuur nodigt uit tot lekker kokkerellen (of gewoon gezellig borrelen terwijl iemand anders kookt).

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping is slim uitgebreid met een dakkapel/dakopbouw, waardoor extra leefruimte is ontstaan. In totaal telt de woning vijf slaapkamers en een heerlijk balkon.

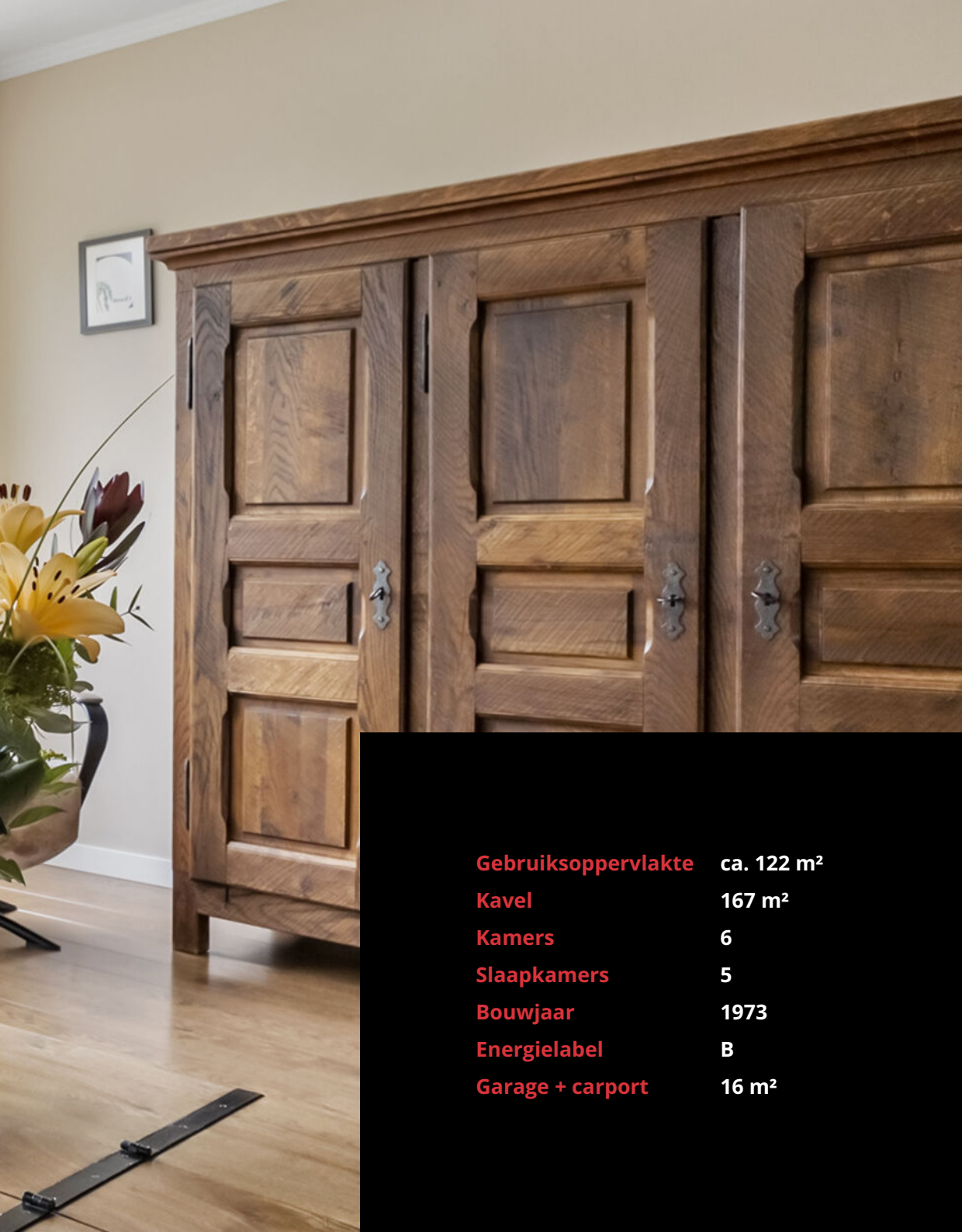
Qua comfort is het hier uitstekend wonen: de woning is voorzien van een Daikin airconditioning (multi-split), rolluiken en volledig dubbele beglazing. De kunststof kozijnen met HR++ glas en houten kozijnen met HR+ glas dragen bij aan een goede isolatie, net als de gevelisolatie.

Met maar liefst 13 zonnepanelen is de woning bovendien energiezuinig en duurzaam. Alles samen zorgt dit voor een aangenaam binnenklimaat en een comfortabel thuis met energielabel B.

De ligging? Ideaal! Direct naast de woning ligt een speeltuintje voor de kleintjes, en je woont dichtbij het centrum, met snelle verbindingen naar de snelweg en het openbaar vervoer.

En dan die zonnige tuin op het zuiden... daar wil je gewoon niet meer weg.





Gebruiksoppervlakte	ca. 122 m²
Kavel	167 m²
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1973
Energie label	B
Garage + carport	16 m²

Highlights

- Ruime tussenwoning
- Bouwjaar: 1973
- Woonoppervlakte: ca. 122 m²
- Perceeloppervlakte: 167 m²
- Inhoud: ca. 488 m³
- Garage: ca. 16 m² met handige insteekzolder én carport
- Ruime woonkamer met open keuken: samen ca. 44 m²
- 5 slaapkamers
- Balkon: ca. 7 m²
- Complete badkamer
- Dakkapel/dakopbouw op de tweede verdieping
- Kozijnen: deels kunststof, deels hout
- Beglazing: HR++ glas in kunststof kozijnen en HR+ glas in houten kozijnen
- Gevelisolatie: HR++ isolatieparels (2018)
- Buitengevel: gereinigd, gehakt, gestraald, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd (juni 2022)
- 13 zonnepanelen voor een lage energierekening
- Airconditioning: Daikin multisplit (2021)
- Verwarming: Remeha c.v.-combiketel
- Tuin op het zuiden + achterom
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm
- Fijne, rustige woonomgeving dichtbij alle voorzieningen
- Speeltuintje naast de woning



Woonkamer

De woonkamer en keuken vormen samen een royale leefruimte van ca. 44 m².

Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige woonkamer, met dubbele openslaande deuren naar de tuin en het zonnige terras met zonnenscherm – ideaal om binnen en buiten moeiteloos in elkaar te laten overlopen.

In de hoek zorgt een sfeervolle schouw met tegeltjes en een houtkachel voor warmte, karakter en een vleugje nostalgie.

De laminaatvloer loopt mooi door en versterkt het gevoel van eenheid en huiselijkheid, terwijl de airconditioning in elk seizoen voor een aangenaam binnenklimaat zorgt.

Via de open trap is de verdieping gemakkelijk bereikbaar.













Tuin & buitenruimte

De zonnige tuin op het zuiden is een heerlijke plek om te ontspannen. Direct aan de achtergevel ligt een royaal terras met elektrisch bedienbaar zonnescherf, ideaal tijdens warme zomerdagen. De tuin is speels aangelegd met ronde vormen in de sierbestrating, een schutting en een groene haag voor de privacy, borders en enkele bomen die voor extra sfeer zorgen.

Achter in de tuin een kleine lounge overkapping + extra overkapping voor haardhout. Via een poort in de schutting is er directe toegang tot de openbare weg.







Keuken

De keuken aan de voorzijde is praktisch én sfeervol ingericht, met een rechte opstelling onder het raam en aan de overzijde een apparatenwand en een knusse koffiecorner.

De witte kastfronten creëren een frisse, tijdloze uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparaten, waaronder een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, een stoomoven, een koelkast en een vaatwasser.

Dankzij de ruime opstelling is er tussen de twee keukenblokken volop plek voor een eettafel – dé plek waar koken, gezellig tafelen en samen genieten moeiteloos in elkaar overlopen.









Garage & carport

Via de zij-entree kom je in de hal met toegang tot het toilet en de deur naar de woonkamer.

Garage & carport

Aan de voorzijde van de woning vind je de carport en de garage, voorzien van een elektrische roldeur én een praktische loopdeur. Boven de garage bevindt zich een handige insteek zolder, bereikbaar via een losse trap – ideaal voor extra bergruimte.









1e verdieping - 3 slaapkamers

Overloop met kastruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeeten slaapkamers, 1 woningbrede slaapkamer aan de voorzijde met schuifwandkast en wastafel en 2 slaapkamers aan de achterzijde met rolluiken





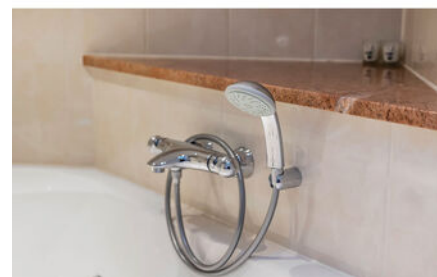


Badkamer

De badkamer van ca. 6,4 m² is uitgerust met een doucheruimte met regendouche, een whirlpool-ligbad en een wastafelmeubel.

Er is tevens een aansluiting voor wasmachine en droger, met daarnaast én erboven handige kastjes voor extra bergruimte.

Voor de doucheruimte ligt een vloer lus die zorgt voor heerlijke warmte onder de voeten.





2e verdieping - 2 slaapkamers

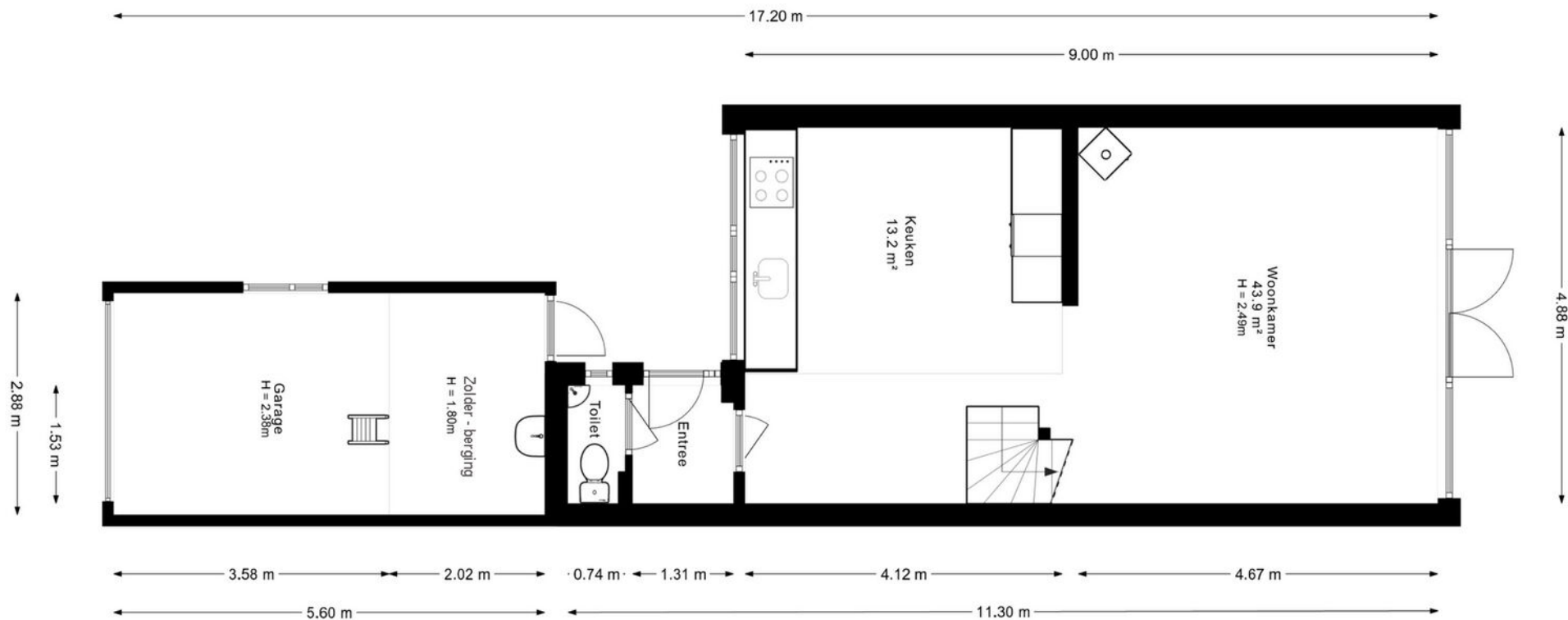
De overloop is voorzien van een dakraam en praktische kastruimte, en biedt toegang tot twee slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een dakopbouw met dakkapel en beschikt over een praktische vaste kast waarin de cv-ketel is geplaatst.

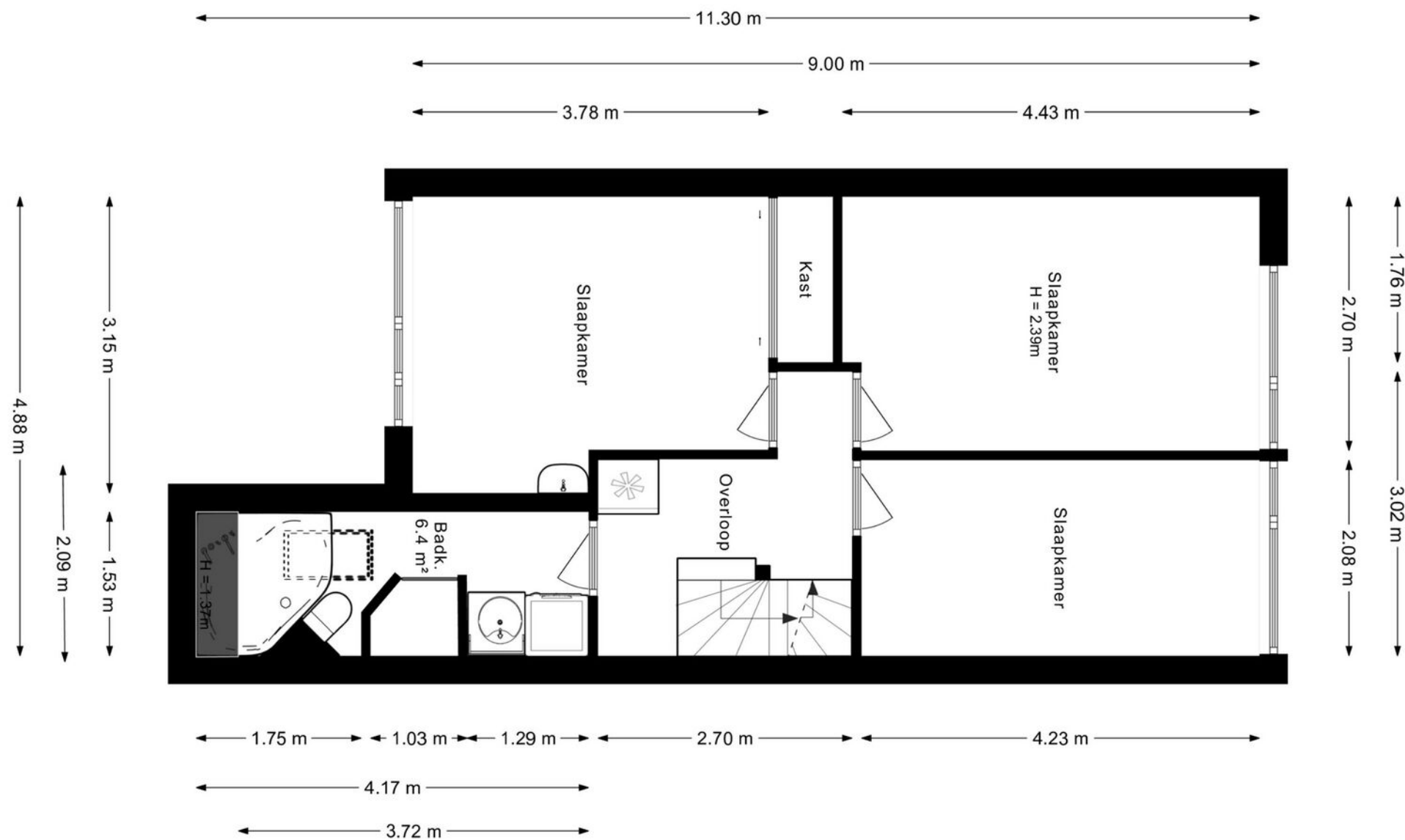
De woningbrede slaapkamer aan de achterzijde is heerlijk ruim en uitgerust met een wastafelmeubel. Via de schuifpui stap je direct het zonnige balkon op het zuiden op (circa 7 m²). Een heerlijke plek om 's ochtends de deuren open te zetten en meteen van de zon te genieten.



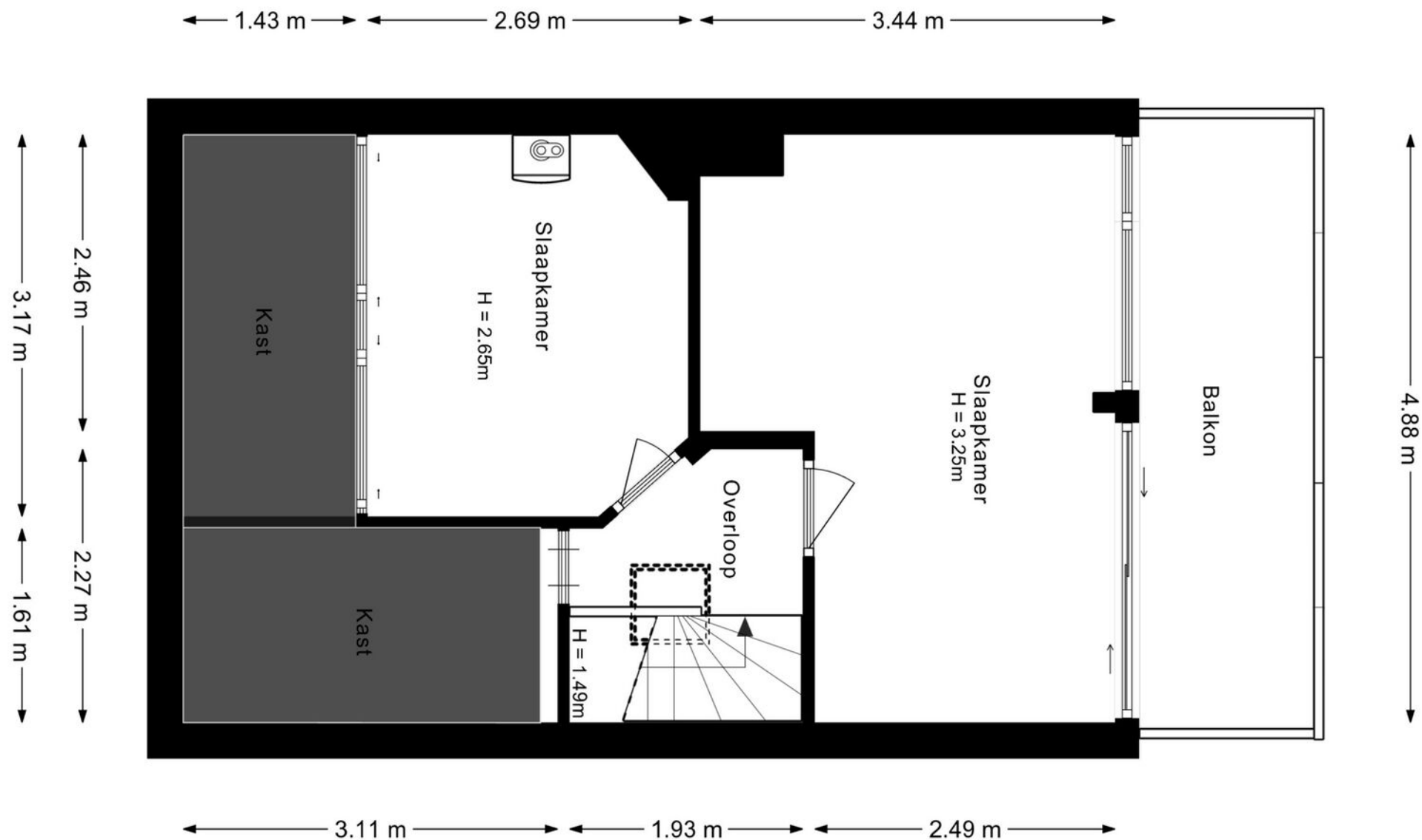




Begane grond



1e verdieping



2e verdieping



Kadastrale kaart

Fijne woonomgeving

Wat een fijne plek om thuis te komen! Groot Veldsweer 125 ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk van Hardinxveld-Giessendam, met alles wat je nodig hebt lekker dichtbij.

Het winkelcentrum is op loop- of fietsafstand voor de dagelijkse boodschappen, en het treinstation ligt om de hoek – ideaal voor wie werkt of studeert buiten het dorp. Via de nabije uitvalswegen ben je bovendien zo in Dordrecht, Gorinchem of op de A15 richting Rotterdam of Utrecht.

Direct naast de woning ligt een leuke speelplaats, perfect voor de allerkleinsten om veilig buiten te spelen. En wil je even ontspannen? Maak dan een wandeling langs de dijk of het riviertje de Giessen, of geniet van de gezellige sfeer in het dorp met z'n vriendelijke buurtgevoel.

Kortom: een praktische én prettige woonlocatie, waar rust, bereikbaarheid en gezelligheid hand in hand gaan.





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 n  t 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

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

