



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Jan van der Heijdenstraat 48

Gorinchem





Welkom	5
Highlights	7
Woonkamer	9
Keuken	14
Tuin & buitenruimte	18
Hal en toilet	21
1e verdieping	22
Slaapkamer 1	23
Slaapkamers 2 en 3	24
Badkamer	26
2e verdieping	28
Slaapkamer 4	30
Kadaster	31

Plattegronden **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.





Uitgebouwde eindwoning in-stap-klaar!

Dit is je kans!

Ja hoor... er is er weer één! Een uitgebouwde eindwoning in de geliefde Lingewijk – en niet zomaar één. Deze topper is jong van bouwjaar (2016), strak afgewerkt en door de uitbouw en recent geplaatste dakkapel gewoon lekker ruim.

Binnen stap je de tuingerichte woonkamer binnen, waar de dubbele openslaande deuren vragen om lange zomeravonden.

De luxe open keuken (parallelstelling – heel chic) heeft natuurlijk alle inbouwapparatuur die het leven makkelijk maakt. En ja, de PVC-vloeren en vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping? Comfort-level: heerlijk.

Op de eerste verdieping vind je 3 fijne slaapkamers en een moderne badkamer.

De tweede verdieping is dankzij de dakkapel geen 'zolder' meer, maar een volwaardige woonlaag met aparte wasruimte én een 4e slaap-/werkkamer. Bonus boven op de bonus: via een vlizotrap kom je nog op een bergzolder.

Buiten bevindt zich een diepe, onderhoudsvriendelijke tuin op het zonnige zuidoosten, voorzien van een berging en een royale pergola van 3x3 meter. Een heerlijke plek waar je op zonnige dagen praktisch de hele zomer leeft.

En alsof dat allemaal nog niet genoeg is: Energielabel A, vloerverwarming, zonnepanelen, airconditioning, rolluiken, HR++ glas... Gewoon instapklaar dus. Een echte topper.

Wij zijn graag je matchmaker en laten je Jan van der Heijdenstraat 48 met plezier live zien.

Dit wil je. Echt. Wanneer kom je kijken?





Gebruiksoppervlakte	ca. 118 m²
Inhoud	ca. 419 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Energielabel	A
Bouwjaar	2016

Highlights

- Bouwjaar 2016 – Energielabel A
- Volledig geïsoleerd + HR++ glas
- 12 zonnepanelen
- Waterontharder in de meterkast aanwezig, zo geniet je van schoon, zacht water en een douchecabine zonder kalksporen
- Uitgebouwde woonkamer
- Vloerverwarming + PVC-vloeren op begane grond en 1e verdieping
- Elektrische rolluiken (1e + 2e verdieping) – bedienbaar via app
- Elektrisch zonneschermbeslag achter – ook via app
- 4 ruime slaapkamers
- Dakkapel voorzijde (1e verdieping)
- Grote dakkapel achter (2e verdieping, 2021)
- Extra bergzolder
- Hardhouten kozijnen
- Mechanische ventilatie & airconditioning
- Zonnige tuin op het zuidoosten (kavel 147 m²) met achterom + 3x3 m pergola/overkapping
- Rustige, autoluwe straat + voldoende parkeergelegenheid
- Op 5 minuten fietsen van het centrum
- Zeer goed onderhouden – instapklaar



Woonkamer en keuken

De uitgebouwde woonkamer (ca. 41 m²) is het hart van de woning. Dankzij de dubbele openslaande deuren valt het licht prachtig binnen en loopt binnen naadloos over in de zonnige achtertuin.

Het zitgedeelte is bewust aan de tuinzijde geplaatst, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen met uitzicht op de tuin. Op warme dagen zorgt de airconditioning voor een aangenaam klimaat.

Aan de voorzijde ligt de luxe open keuken: een strakke, hoogglans witte parallelopstelling met hoge apparatenkast en volop werk- én bergruimte.

De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat met schuine afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en 10-liter boiler voor snel warm water. Dankzij de ramen tot aan de vloer heb je hier een prettig, vrij uitzicht op het straatbeeld.

De keuken en woonkamer vormen één geheel en zijn afgewerkt met een moderne PVC-vloer met vloerverwarming. Dit geeft de ruimte een strakke, rustige uitstraling en zorgt overal voor aangenaam wooncomfort.



















Tuin & buitenruimte

De kavel van 147 m² biedt een heerlijke achtertuin op het zuidoosten van ca. 11 meter diep, bereikbaar via een achterom.

De tuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, verhoogde plantenbakken en een ruim terras. De 3x3 m pergola/overkapping maakt het een fijne plek om lange dagen buiten te zitten. De hoge schuttingen zorgen voor veel privacy, en aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch zonnescherf.

De gepotdekselde berging achterin de tuin (ca. 2.86 x 1.86 m) biedt handige opslagruimte voor fietsen en tuingereedschap.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en een beukenhaag als groene afscheiding.











1e verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers.

Aan de voorzijde ligt een kamer met maatwerk kast en dakkapel.

Aan de achterzijde zijn nog twee kamers gelegen, beide prettig van formaat.

De verdieping is afgewerkt met een strakke PVC-vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor comfort en een rustige uitstraling.







Badkamer

De moderne badkamer heeft een frisse, neutrale uitstraling en is uitgerust met een wastafelmeubel met spiegelkast, douchecabine, designradiator en een tweede zwevend toilet. De 5-liter boiler zorgt voor snel warm water. Dankzij de mechanische ventilatie én het dakraam aan de voorzijde is er voldoende luchtcirculatie en natuurlijk licht.

De waterontharder in de meterkast zorgt bovendien voor zacht water, waardoor de badkamer mooi kalkvrij blijft.







2e verdieping

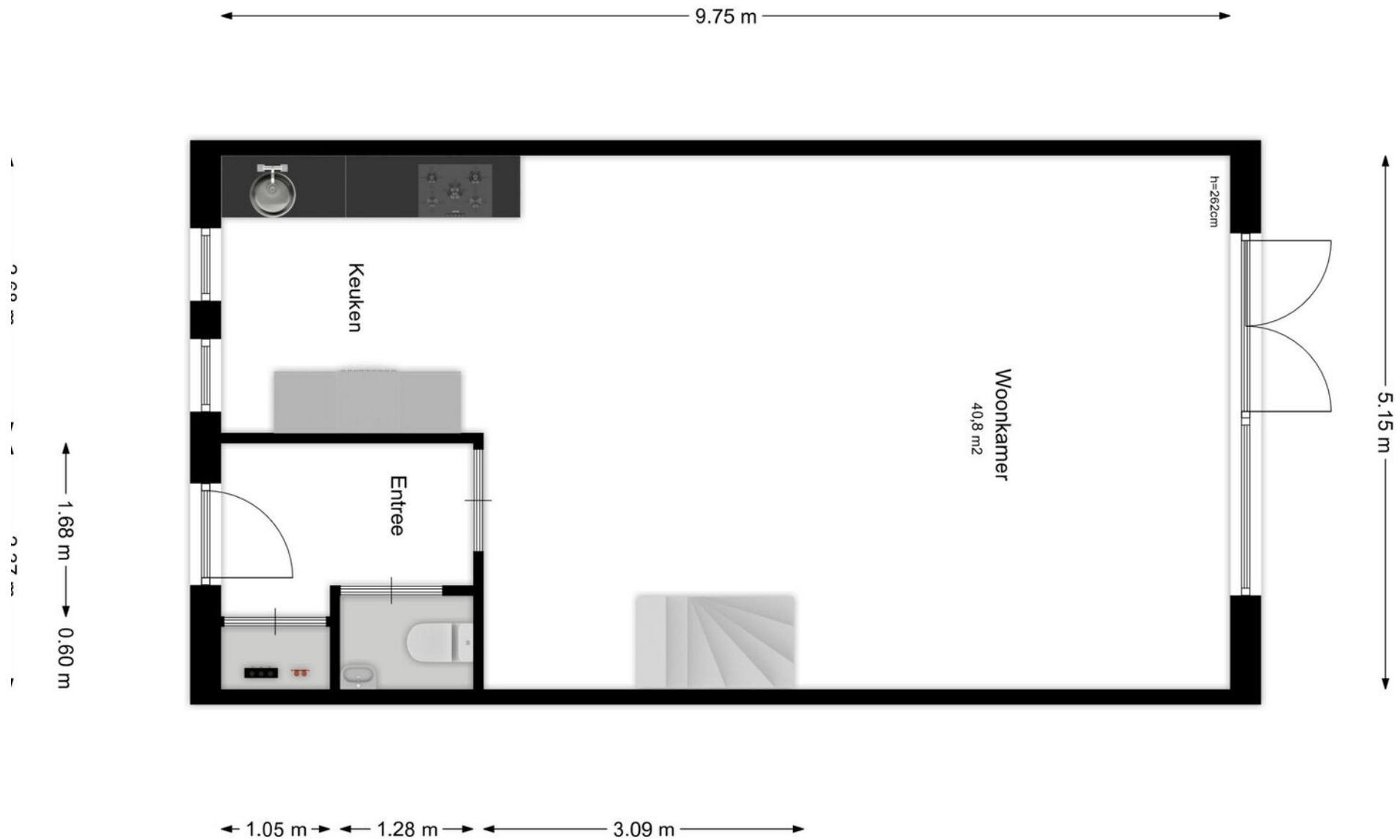
De overloop is aangenaam licht dankzij het dakraam en biedt toegang tot de wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie (Intergas Kombi Kompakt HRE 28-24, 2016). Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, ideaal voor extra opslag.

De grote 4e slaapkamer is een echte plus. In 2021 is hier een dakkapel geplaatst over bijna de volledige breedte, waardoor de ruimte heerlijk licht en royaal is. De kamer is voorzien van airconditioning en heeft veel praktische opbergruimte, netjes weggewerkt achter maatwerk deurtjes.

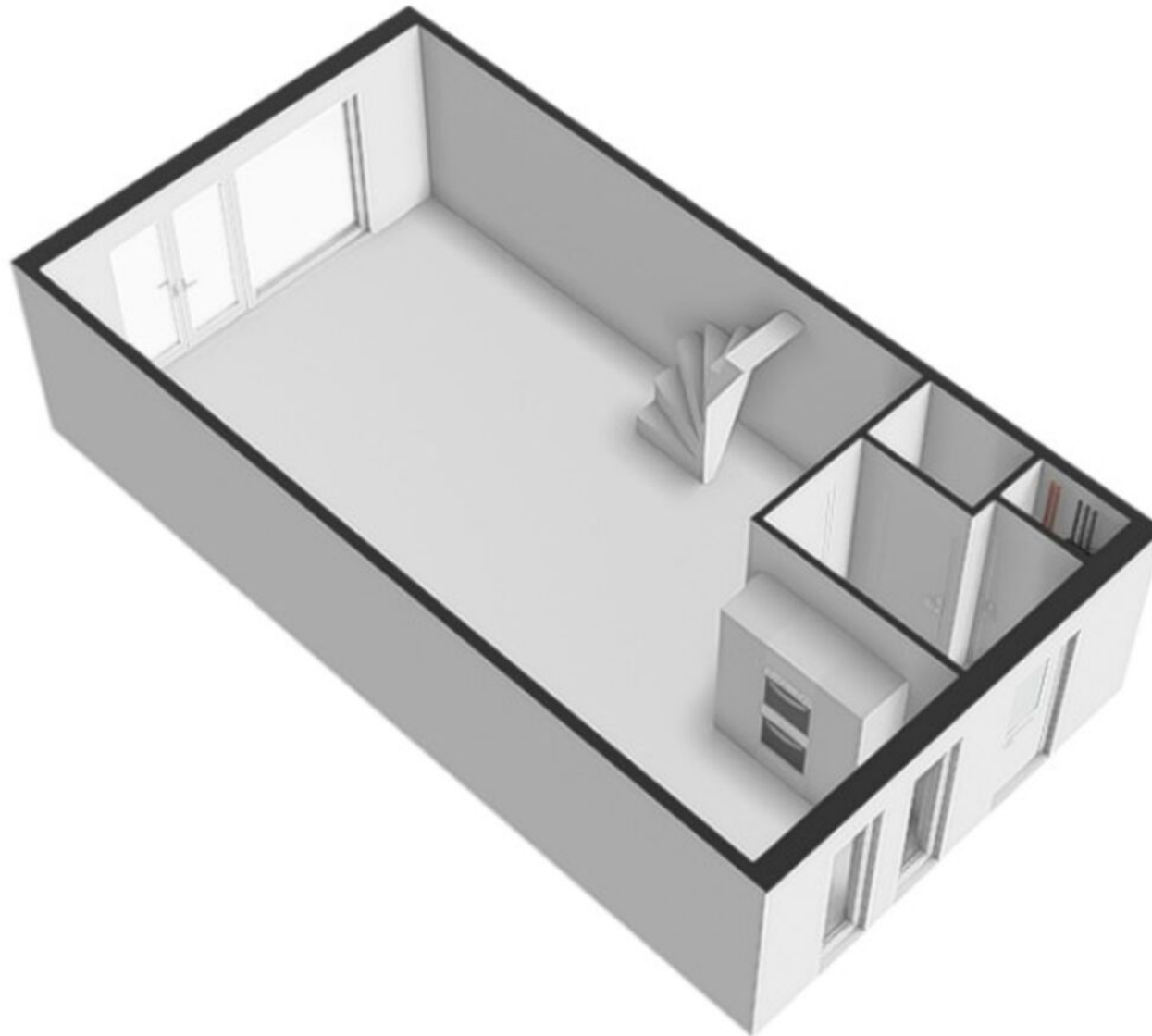
De vloer is afgewerkt met zacht tapijt, wat de kamer extra comfortabel maakt. Een fantastische, ruime en veelzijdige verdieping.







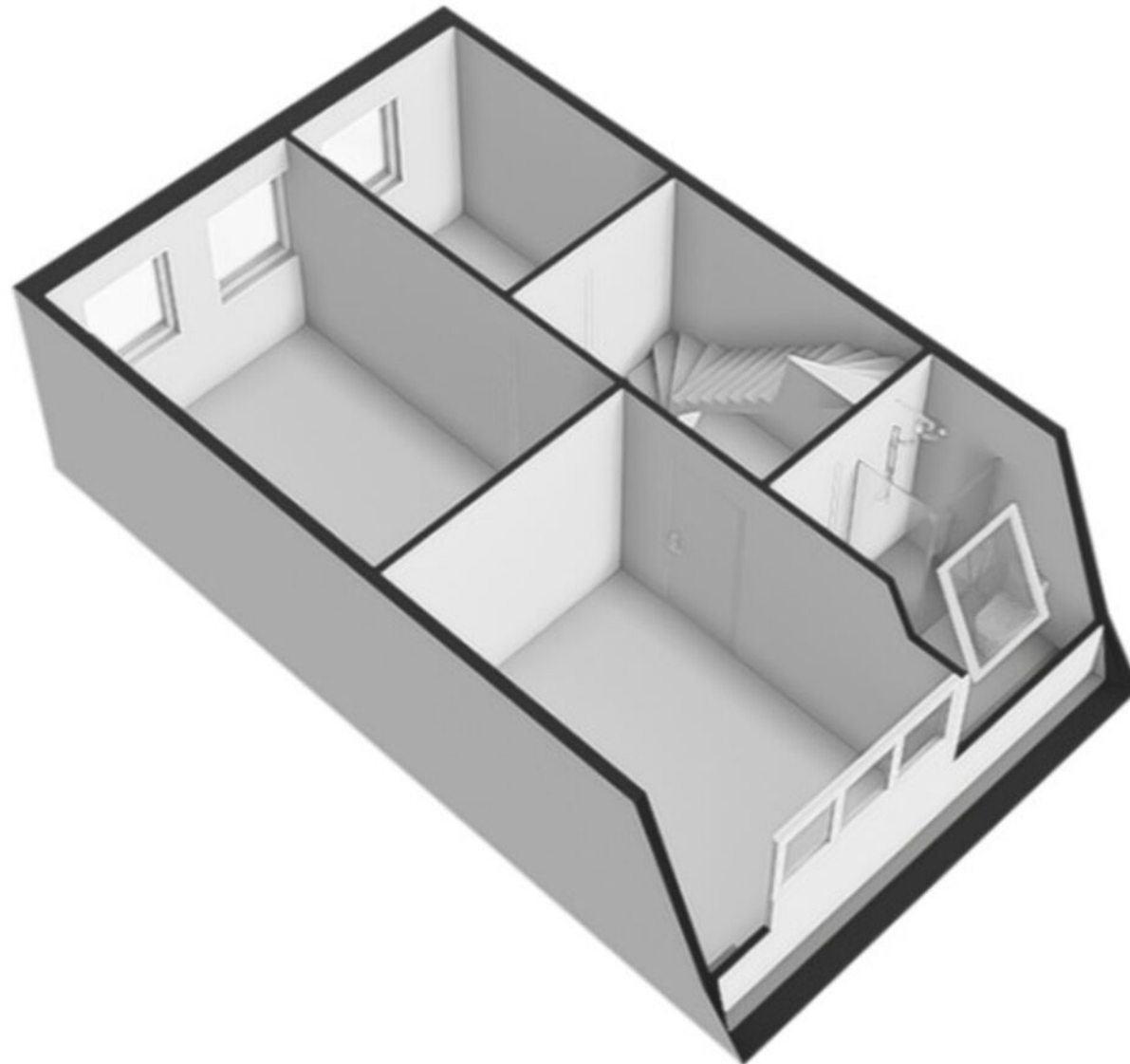
Begane grond



Begane grond 3D



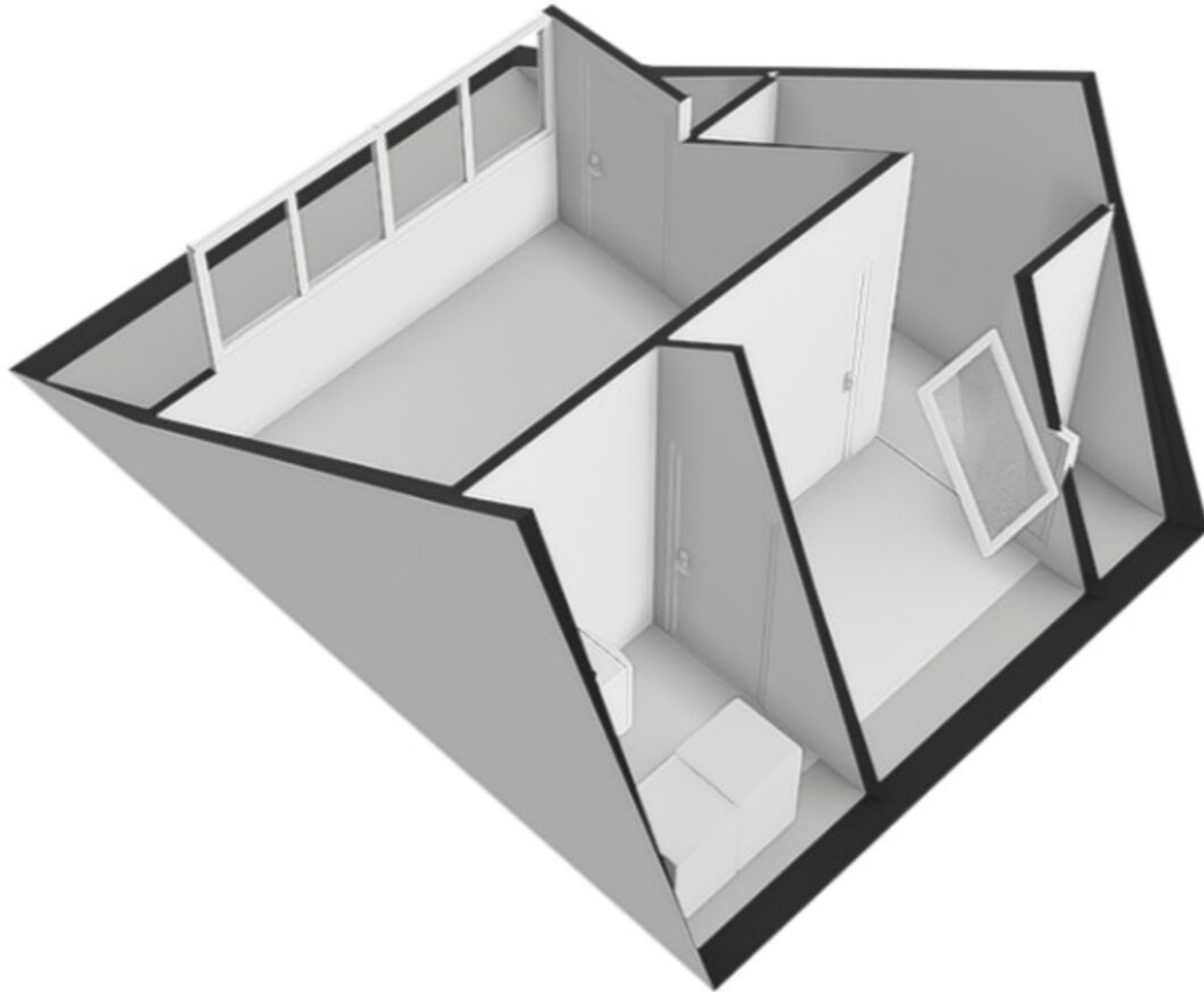
1e verdieping



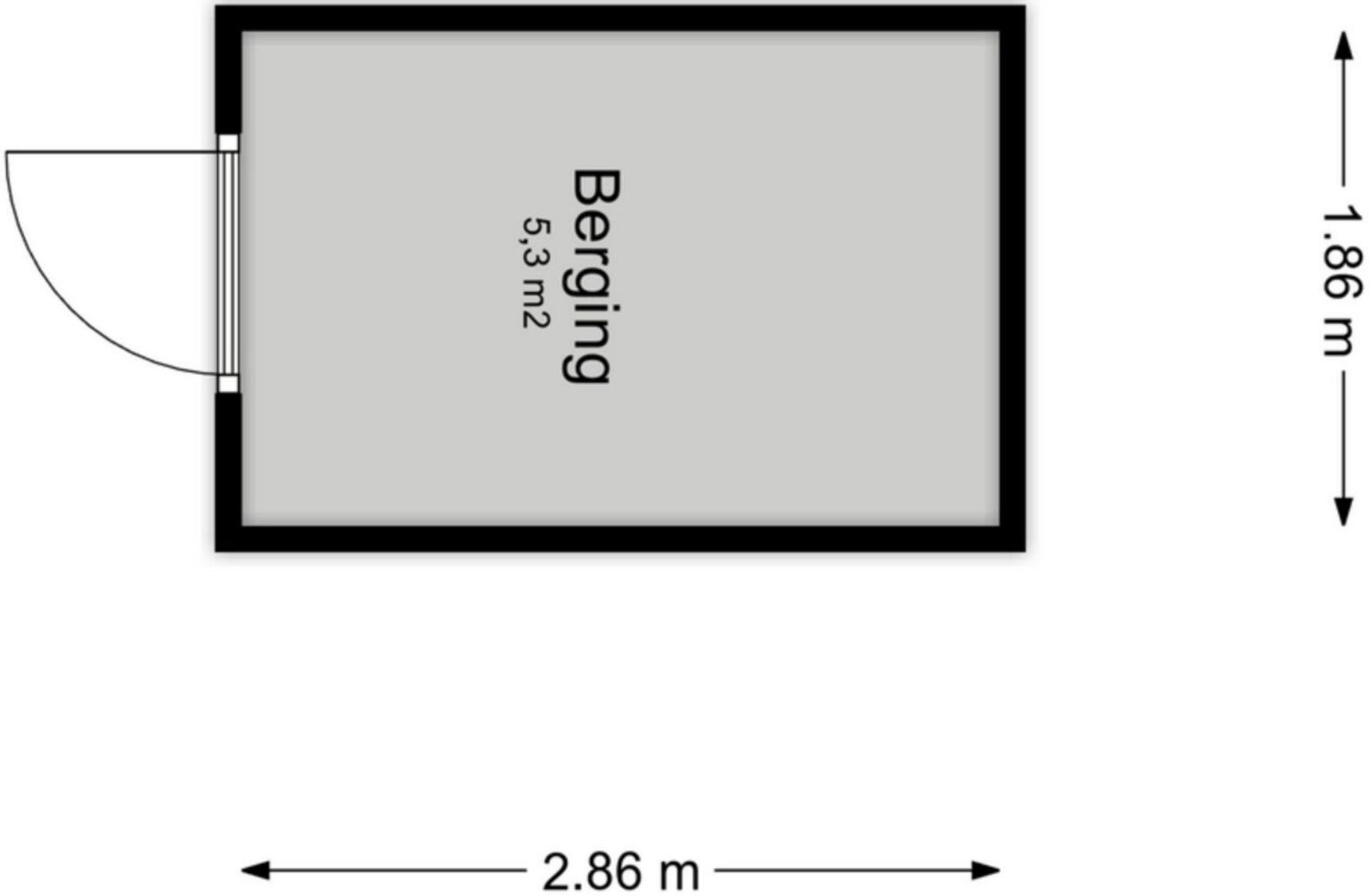
1e verdieping 3D



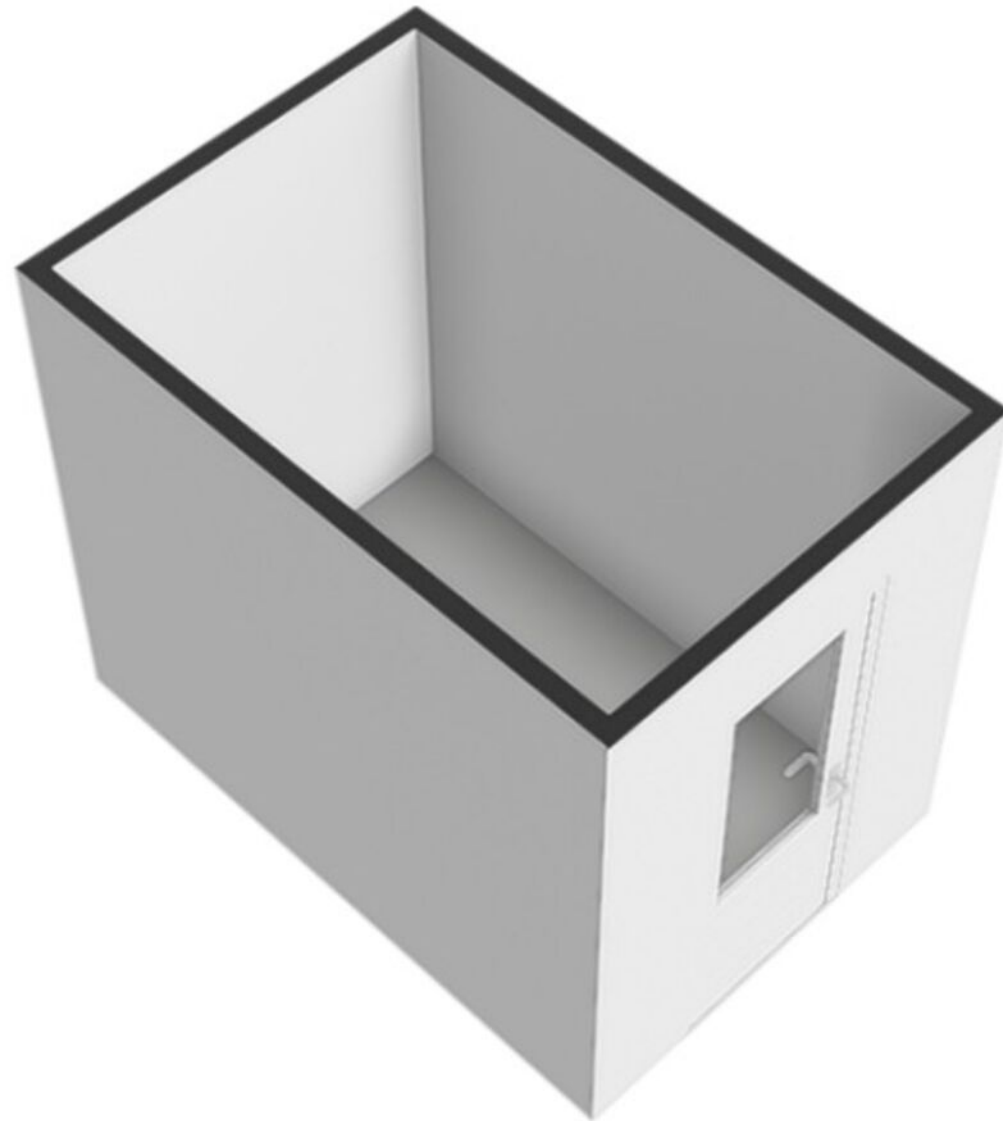
2e verdieping



2e verdieping 3D



Berging



Berging 3D

Wonen in de 'Lingewijk'

Wonen in de Lingewijk betekent wonen in een vriendelijke, jonge en levendige buurt waar burens elkaar nog kennen.

De wijk is ruim opgezet, voorzien van veel groen en meerdere speelplekken. Ideaal voor kinderen: er is alle ruimte om buiten te spelen, in de speeltuin om de hoek, op het plein of – als het écht winter wordt – op de ijsbaan in de wijk.

De Lingewijk (Zandvoort) is de afgelopen jaren volledig vernieuwd in de sfeer van het tuindorp-principe: lichte straten, groenstroken, charmante architectuur en een fijne, open uitstraling. Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt op loopafstand:

- Basisschool met kinderopvang
- Grote speeltuin
- Supermarkt
- Kapper, tandarts, fysiopraktijk en eetgelegenheden

En wil je even de stad in? Binnen 5 minuten fietsen sta je in het gezellige centrum van Gorinchem.









Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Ablasserwaard, 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

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.

