



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Iepenlaan 7

Woudrichem





Ruimte, sfeer en een glimlach in één pakket 5

Highlights	7
Welkom	8
Woonkamer	9
Leefkeuken	13
Tuin - buitenruimte	14
Overloop	17
Badkamer	18
4 slaapkamers + kleedkamer	20
Bijkeuken en in pandige garage	24
Plattegronden	26
Kadaster	29
Wonen in Woudrichem	30

Van der Brugge 33

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.





Ruimte, sfeer en een glimlach in één pakket!

Aan de Iepenlaan 7 staat een charmante vrijstaande woning die je meteen verrast met ruimte, sfeer en comfort. Energielabel A, goed geïsoleerd, airco, zonnepanelen, rolluiken, zonwering... dit huis is gewoon helemaal klaar voor de toekomst.

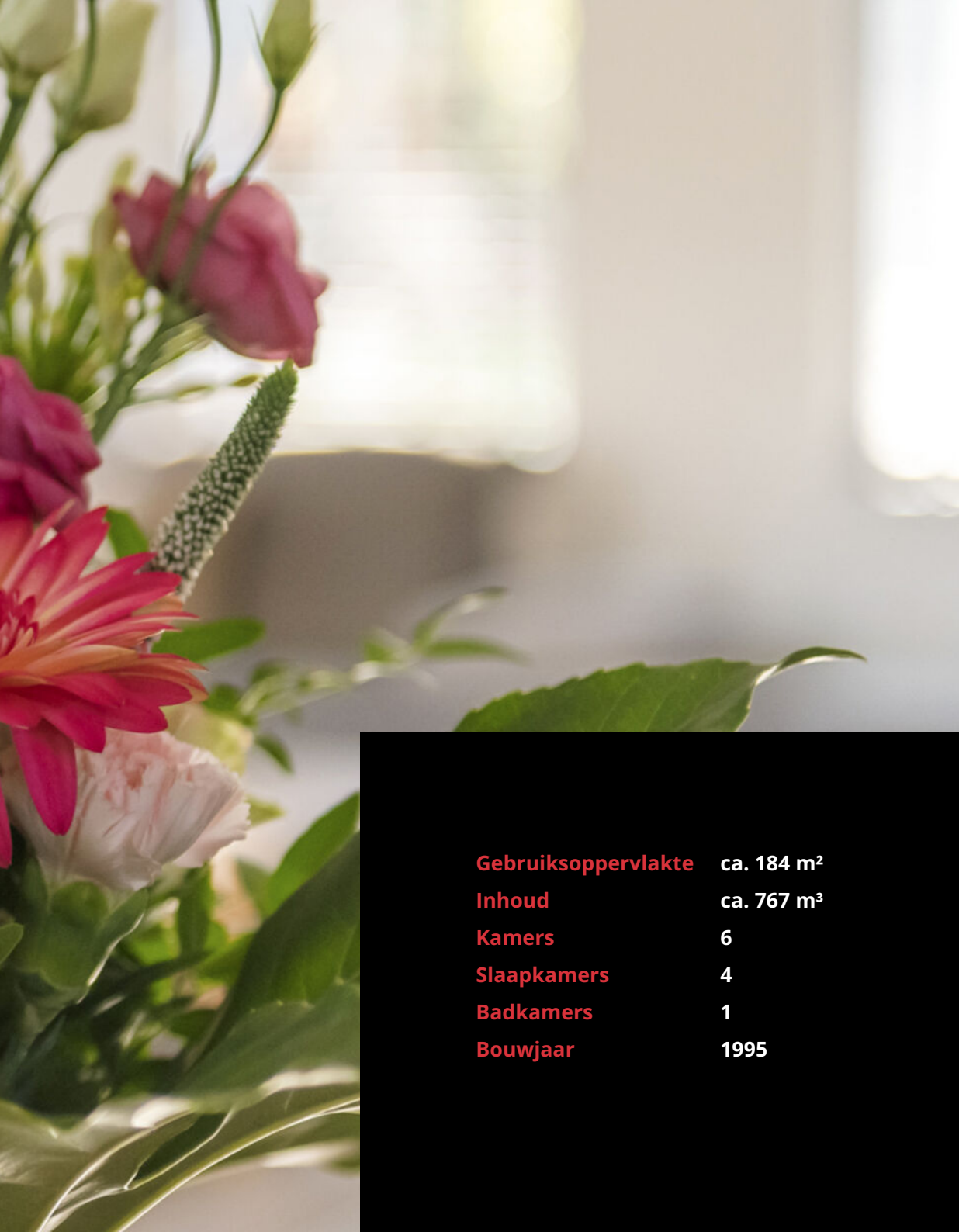
Binnen vind je een royale, lichte woonkamer met dubbele openslaande deuren naar de tuin, een ruime leefkeuken en een praktische bijkeuken met toegang tot de garage. Ideaal voor wie graag samenkomt, kookt, relaxt of simpelweg geniet van een fijne leefruimte.

Op de verdieping liggen vier nette slaapkamers, waaronder een master met eigen kleedkamer (óf vijfde kamer, als je minder kleding hebt dan je dacht). De badkamer met dakkapel voelt als een kleine privé spa. Via de vlizotrap bereik je de bergzolder.

De tuin is royaal en sfeervol, met meerdere terrassen, een groen gazon en prachtige leibomen. Met voortuin, oprit en garage is het plaatje compleet. En de ligging? Je wandelt zo naar Het Rond met winkels en supermarkten — inclusief de Lidl met, jawel, top groente, fruit en brood.

Hier binnenstappen voelt echt als thuiskomen. Beleef het zelf tijdens een bezichtiging!





Gebruiksoppervlakte	ca. 184 m²
Inhoud	ca. 767 m³
Kamers	6
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Bouwjaar	1995

Highlights

- Bouwjaar 1995 – degelijk, modern en uitstekend onderhouden
- Woonoppervlakte 184 m² – royaal en licht
- Perceel 530 m² – volop ruimte rondom de woning
- Inpandige garage + parkeren op eigen terrein
- Riante woonkamer (49 m²) met veel licht en tuin verbinding
- Leefkeuken (18 m²) – ideaal voor lange ontbijten en gezellige diners
- Praktische bijkeuken met wasmachine-aansluiting en deur naar tuin én garage
- Inpandige garage met dubbele deuren, raam en loopdeur naar de tuin
- 1e verdieping met vide – ruimtelijk en elegant
- 4 slaapkamers, inclusief masterbedroom met kleedkamer (of 5e kamer)
- Badkamer (8 m²) met dakkapel, ligbad, douchecabine, toilet, dubbel wastafelmeubel en designradiator
- Bergzolder bereikbaar via vlizotrap
- Uitstekend geïsoleerd – Energielabel A + 22 zonnepanelen
- Hr dubbele beglazing
- Rolluiken en zonwering voor comfort in elk seizoen
- 2x airconditioning voor aangenaam binnenklimaat
- Fraai aangelegde tuin rondom, met meerdere terrassen
- Rustige ligging, op loopafstand van scholen en alle dagelijkse voorzieningen



Welkom!

Aan de voorzijde oogt de woning meteen vriendelijk, met charmante leibomen, een verzorgde voortuin en een oprit naar de garage. Het driehoekige detail in het dak verradt al de prachtige vide binnen, die de hal en de verdieping met elkaar verbindt. Bij binnenkomst in de royale entree heb je direct toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping én via een stijlvolle taatsdeur tot de woonkamer. Een warm welkom dat nieuwsgierig maakt naar de rest van het huis.



Woonkamer

Deze woning beschikt over een heerlijke, lichte woonkamer van 49 m². Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervol zitgedeelte met meerdere ramen én een mooi hoekraam, waardoor de ruimte baadt in het daglicht. Aan de tuinzijde openen dubbele deuren naar buiten en is er volop plek voor een grote, gezellige eettafel. Ook hier zorgen de fraaie lichtramen voor een prettig uitzicht op de tuin. De mooie houten vloerdelen geven de woonkamer een warme, luxe uitstraling en maken het geheel helemaal af.











Leefkeuken

Vanuit de woonkamer stap je de dichte leefkeuken binnen. Dankzij het raam aan de voorzijde en het raam naar de oprit is dit een heerlijk lichte ruimte. Het is een echte woonkeuken: een rechte keukenopstelling met ruimte voor een royale eettafel, eventueel met een gezellige eetbank – zo'n plek waar je graag langer blijft zitten. De keuken heeft een 5-pits Smeg fornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron – compleet ingericht voor zowel het snelle ontbijt als het lange bourgondische diner.



Tuin - buitenruimte

Op het royale perceel van 530 m² ligt een fraai aangelegde tuin die uitnodigt om volop van het buitenleven te genieten. Het groene gazon, de verzorgde borders en de dakplataan vormen een sfeervol geheel. Aan de achterzijde bieden leibomen en coniferenhagen veel privacy, waardoor de tuin aanvoelt als een eigen, rustige wereld. Met drie ruime terrassen is er altijd een fijne plek — of je nu wilt ontbijten in de zon, borrelen in de namiddag of juist de schaduw opzoekt. Aan de voorzijde biedt de oprit parkeergelegenheid, terwijl de tuin rondom de woning ligt, met het achterste deel op het noorden en oosten. Een heerlijke buitenruimte waar altijd iets te ontdekken valt.









Overloop

De overloop vormt een prachtige, ruime verkeersruimte met een open vide die het huis een heerlijk lichtig en licht karakter geeft. Vanuit hier heb je toegang tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer.





Badkamer

De moderne badkamer voelt als een klein relaxparadijs, mede dankzij de dakkapel aan de achterzijde die extra licht en ruimte geeft. De badkamer heeft een dubbel wastafelmeubel met spiegel, een ligbad met handdouche en ingebouwde wandkranen, een douchecabine, een tweede toilet en een elegante designradiator. Alles is afgewerkt in neutrale tegels, waardoor de ruimte tijdloos, fris en rustgevend aanvoelt — de perfecte plek voor een ontspannen begin en einde van je dag.





4 slaapkamers + kleedkamer

De verdieping biedt vier comfortabele slaapkamers. Eén kamer beschikt over een praktische schuifwandkast en de masterbedroom wordt extra verwend met een ruime kleedkamer met dakraam – ideaal voor de liefhebbers van overzicht en ruimte. Deze kleedkamer kan desgewenst ook dienst doen als vijfde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Zolder

Via een vlizotrap vanaf de overloop bereik je de zolder: een praktische en ruime bergzolder waar al je spullen een overzichtelijke plek vinden.









Bijkeuken en inpandige garage

Bijkeuken

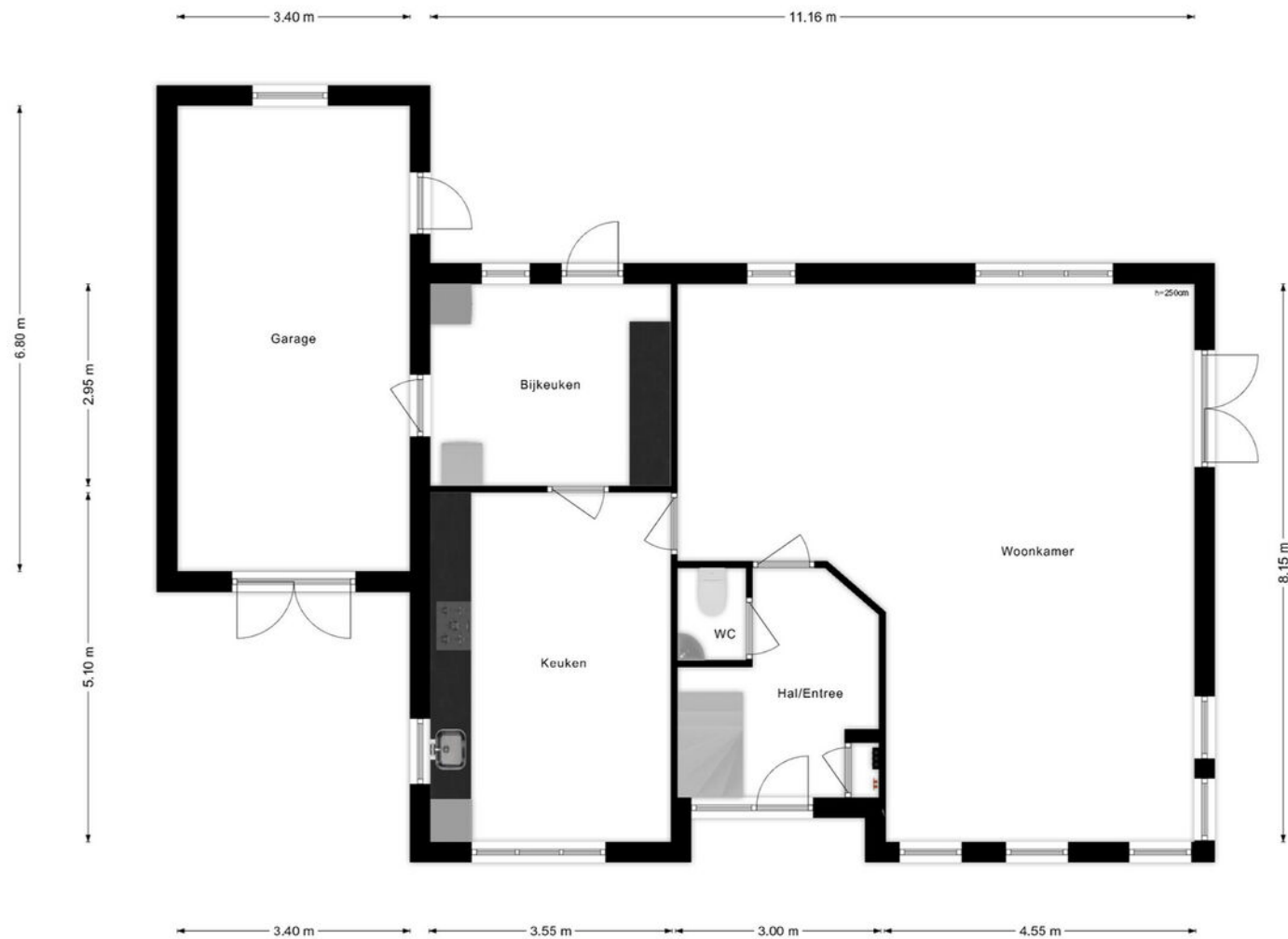
Aansluitend aan de leefkeuken bevindt zich de praktische én verrassend handige bijkeuken. Hier vind je de opstelplaats voor wasmachine en droger, een royale schuifwandkast en ruimte voor bijvoorbeeld een extra vriezer – ideaal voor gezinnen of kookliefhebbers. Met een deur naar de tuin én een binnendoor toegang tot de garage is dit een ruimte die het dagelijks leven echt makkelijker maakt. Boodschappen uitladen, was doen, voorraad kwijt kunnen: alles kan hier efficiënt én droog onder één dak.

Inpandige garage

De ruime inpandige garage (ca. 6,80 × 3,40 meter) sluit direct aan op de woning en is bijzonder comfortabel binnendoor bereikbaar via de bijkeuken. Dankzij het raam, de dubbele deuren aan de voorzijde en de loopdeur naar de tuin is dit veel meer dan alleen een plek om te parkeren. De garage is uitgerust met een praktisch keukenblok, een uitstortgootsteen met warm en koud water en herbergt de cv-combiketel. Een ideale ruimte voor klussers, hobbyisten, opslag, het wassen van tuingereedschap of simpelweg het droog uitladen van de boodschappen.

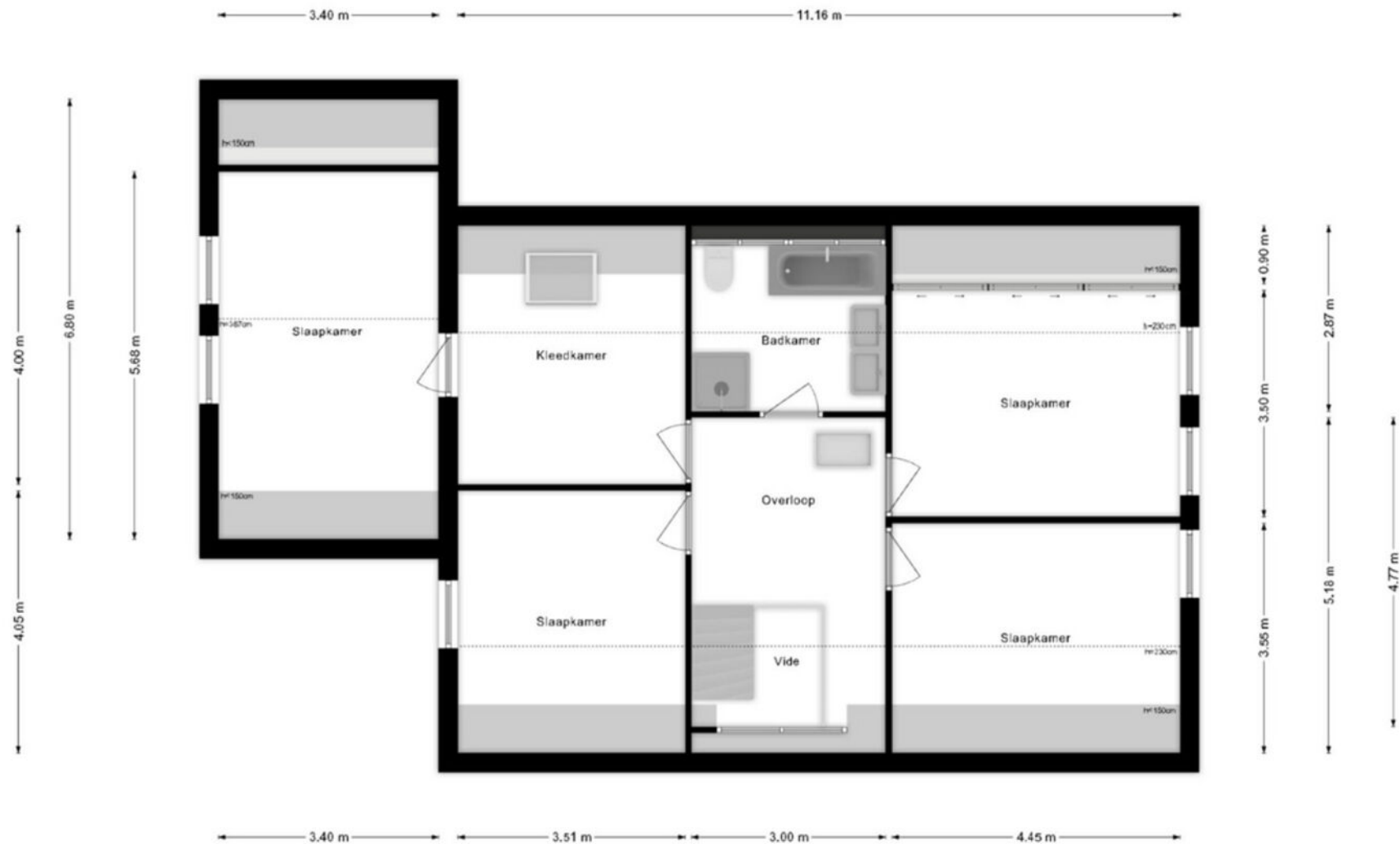






Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
 Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Begane grond



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.

Eerste verdieping



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.

Bergzolder



Kadastrale kaart

Wonen in Woudrichem

De woning ligt op een mooie, vrije locatie in een rustige, autoluwe straat, op loopafstand van winkelcentrum 'Het Rond' met diverse supermarkten, scholen en andere voorzieningen. Ook de historische vestingstad Woudrichem ligt om de hoek: een sfeervolle plek met oude stadswallen, monumentale panden, de stadshaven en gezellige horeca. Recreëren kan hier volop. Je wandelt zo richting het water, de vesting of — iets verderop — Slot Loevestein, een iconische plek in het rivierenlandschap. Daarnaast is er een pontverbinding naar Gorinchem, ideaal voor een uitstapje naar de overkant. De uitvalswegen richting Gorinchem, Breda, Waalwijk, 's-Hertogenbosch en de A27 zijn snel bereikbaar. Kortom: een heerlijke woonomgeving waar stadse charme, historie en rust samenkomen.







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

wittermakelaars.nl

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



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

