



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Vlietstraat 4

Schelluinen





Welkom	5
Highlights	7
Hal en toilet	8
Woonkamer	10
Keuken	13
Tuin	16
1e verdieping	18
Slaapkamers 1 en 2	19
Badkamer	20
Zolderverdieping	22
Wonen in Schelluinen	27

Plattegronden	23
Kadaster	26

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.





Modern wonen op een fijne kindvriendelijke plek

Welkom aan de Vlietstraat 4 in Schelluinen – een plek waar wonen écht thuiskomen is.

Deze ideale gezinswoning combineert comfort, stijl en een heerlijke leefomgeving. Voor kinderen is het hier een waar paradijs: de basisschool ligt op loopafstand, net als de speeltuin pal tegenover de woning. Veilig, vertrouwd en volop ruimte om te spelen.

Binnen word je verrast door de moderne afwerking. De voorgevel is compleet vernieuwd en strak gestuct, met donkere kunststof kozijnen en nieuwe voordeur die de woning een eigentijdse uitstraling geven. Nagenoeg de hele woning is voorzien van kunststof kozijnen met (grotendeels) triple glas en dubbel glas aan de achterzijde.

Daarnaast zijn vrijwel alle wanden en plafonds gestuct en afgewerkt met stijlvolle inbouwspots.

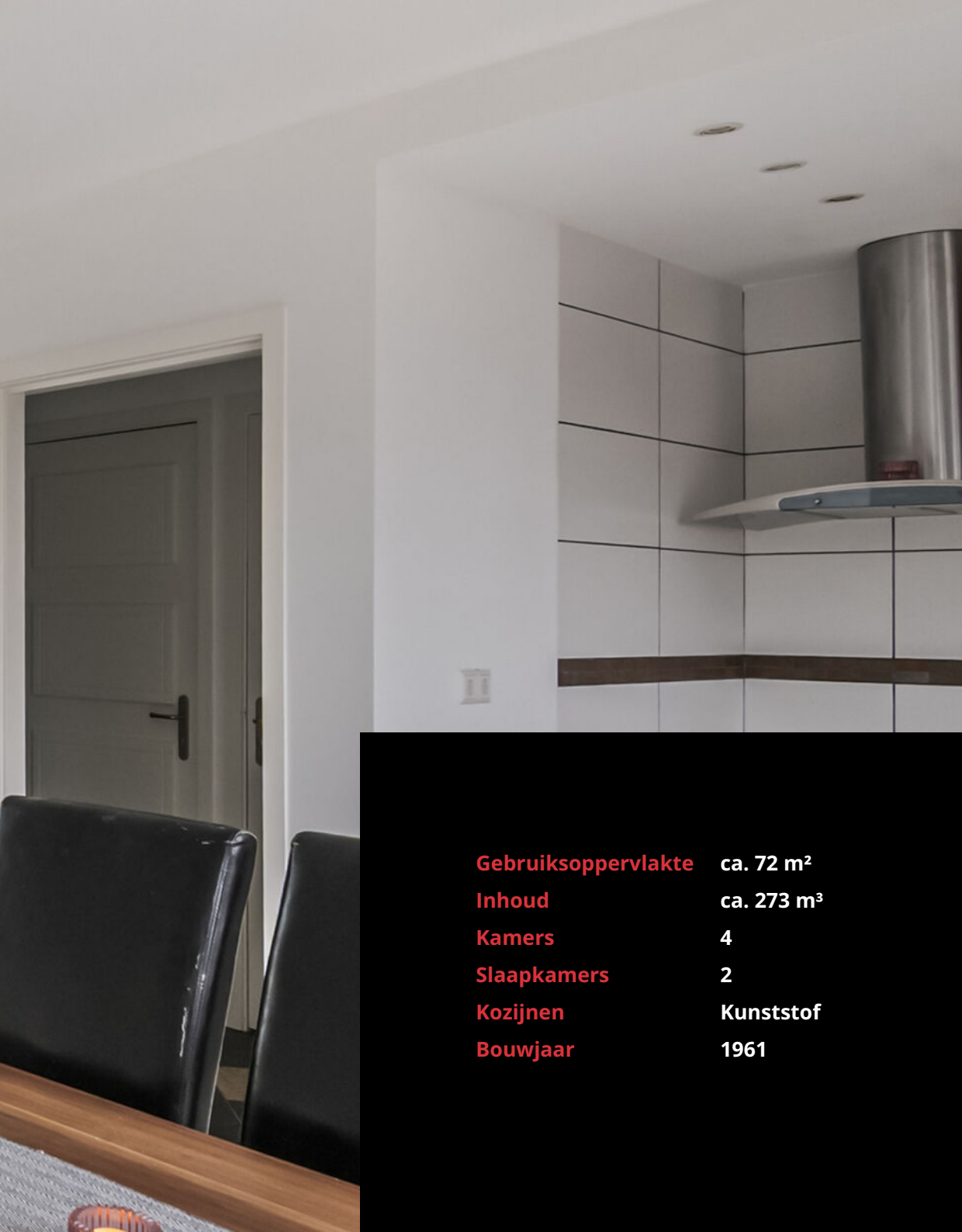
De lichte woonkamer heeft een fijne verbinding met de zonnige achtertuin op het zuiden – een plek waar je het hele jaar door kunt ontspannen. De hoekkeuken sluit perfect aan op het wooncomfort.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, waarvan één met een praktische kastenwand. Een aparte wasruimte zorgt voor extra gemak. De derde kamer is omgetoverd tot een luxe, royale badkamer met douchecabine, ovaal ligbad, zwevend toilet en een modern badkamermeubel.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, ideaal als ruime bergzolder. Buiten geniet je van de zonnige tuin op het zuiden met een stenen schuur en aanbouw – perfect voor opslag, hobby's of fietsen.

Aan dit huis is al veel opgeknapt – nu is het aan jou om de puntjes op de i te zetten en er écht jouw thuis van te maken.





Gebruiksoppervlakte	ca. 72 m²
Inhoud	ca. 273 m³
Kamers	4
Slaapkamers	2
Kozijnen	Kunststof
Bouwjaar	1961

Highlights

- Bouwjaar 1961
- Woonoppervlakte ca. 72 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 7 m²
- Perceeloppervlakte 134 m²
- Stenen berging ca. 6 m²
- Kunststof kozijnen rondom
- Voorzijde voorzien van triple glas, achterzijde dubbel glas
- Vrijwel de gehele woning strak gestucte wanden en plafonds, afgewerkt met inbouwspots
- Twee royale slaapkamers
- Separate wasruimte
- Ruime badkamer (ca. 6 m²) met douchecabine, wastafelmeubel, ovaal ligbad en tweede toilet
- Zolderverdieping bereikbaar via vaste trap, voorzien van dakraam
- Fijne, zonnige achtertuin op het zuiden
- Zonwering en rolluik
- Gezellige en kindvriendelijke ligging tegenover een speeltuin





Woonkamer

De lichte woonkamer is strak en modern afgewerkt met gestucte wanden en plafonds, voorzien van stijlvolle inbouwspots. De nieuwe kunststof kozijnen zorgen voor een verzorgde uitstraling en veel lichtinval. Aan de achterzijde geven anderhalve openslaande deuren direct toegang tot de zonnige tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De plavuizenvloer is praktisch en onderhoudsvriendelijk.









Keuken

De halfopen keuken bevindt zich aan de tuinzijde en is uitgevoerd in een hoekopstelling. De keuken is functioneel ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, RVS afzuigkap en oven. Een fijne plek om te koken, met uitzicht op de tuin.







Tui & buitenruimte

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is volledig bestraat en onderhoudsvriendelijk ingericht, omgeven door schuttingen die zorgen voor privacy.

Halverwege de tuin bevindt zich een stenen schuur, deels vergroot met een aanbouw, ideaal voor extra opslag of hobbyruimte.

Daarnaast is er een achterom aanwezig. Aan de achtergevel zijn een zonnesherm en een rolluik geplaatst, wat zorgt voor extra comfort en beschutting op zonnige dagen. Een fijne buitenruimte om ontspannen te genieten van het buitenleven.







1e verdieping

De indeling van deze verdieping is volledig herzien en praktisch ingericht. Ook hier zijn de wanden en plafonds strak gestuct en voorzien van moderne inbouwspots. De nieuwe kunststof kozijnen zorgen voor extra comfort, goede isolatie en een nette, eigentijdse uitstraling.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische schuifwandkast.

Aan de voorzijde is bovendien een aparte wasruimte gerealiseerd, voorheen de badkamer – een slimme en functionele toevoeging aan het wooncomfort.





Badkamer

Eén van de kamers is opgeofferd om plaats te maken voor een royale en comfortabele badkamer. Deze is compleet ingericht met een douchecabine met regendouche, een zwevend toilet, een stijlvol badkamermeubel en een elegant ovaal ligbad. Een fijne, ontspannen ruimte waar comfort en functionaliteit perfect samenkomen.







Zolderverdieping

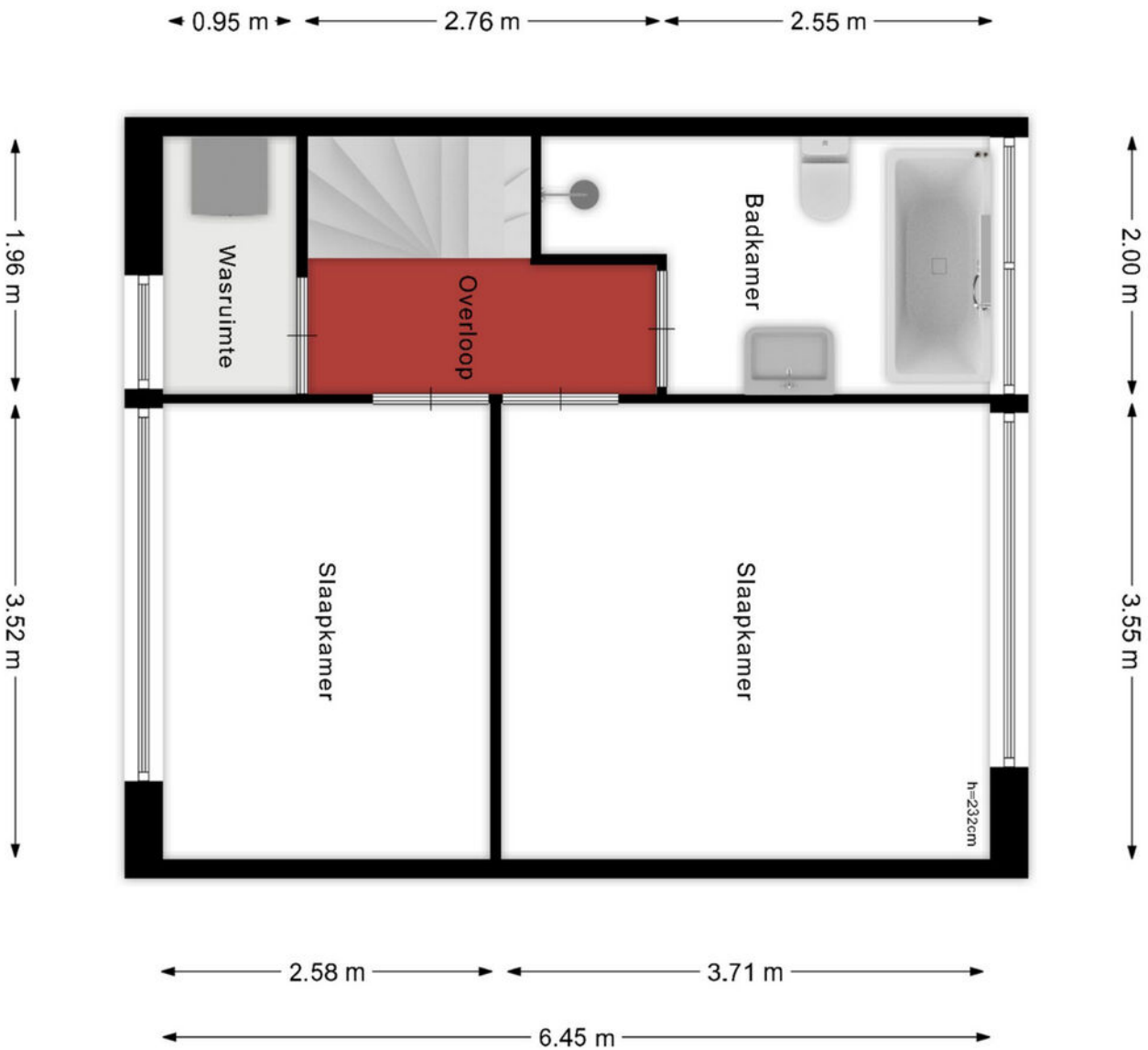
Via een vaste spiltrap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is voorzien van een dakraam, wat zorgt voor daglicht en ventilatie. De zolder is ideaal als praktische bergruimte en hier bevindt zich tevens de cv-combiketel.





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.

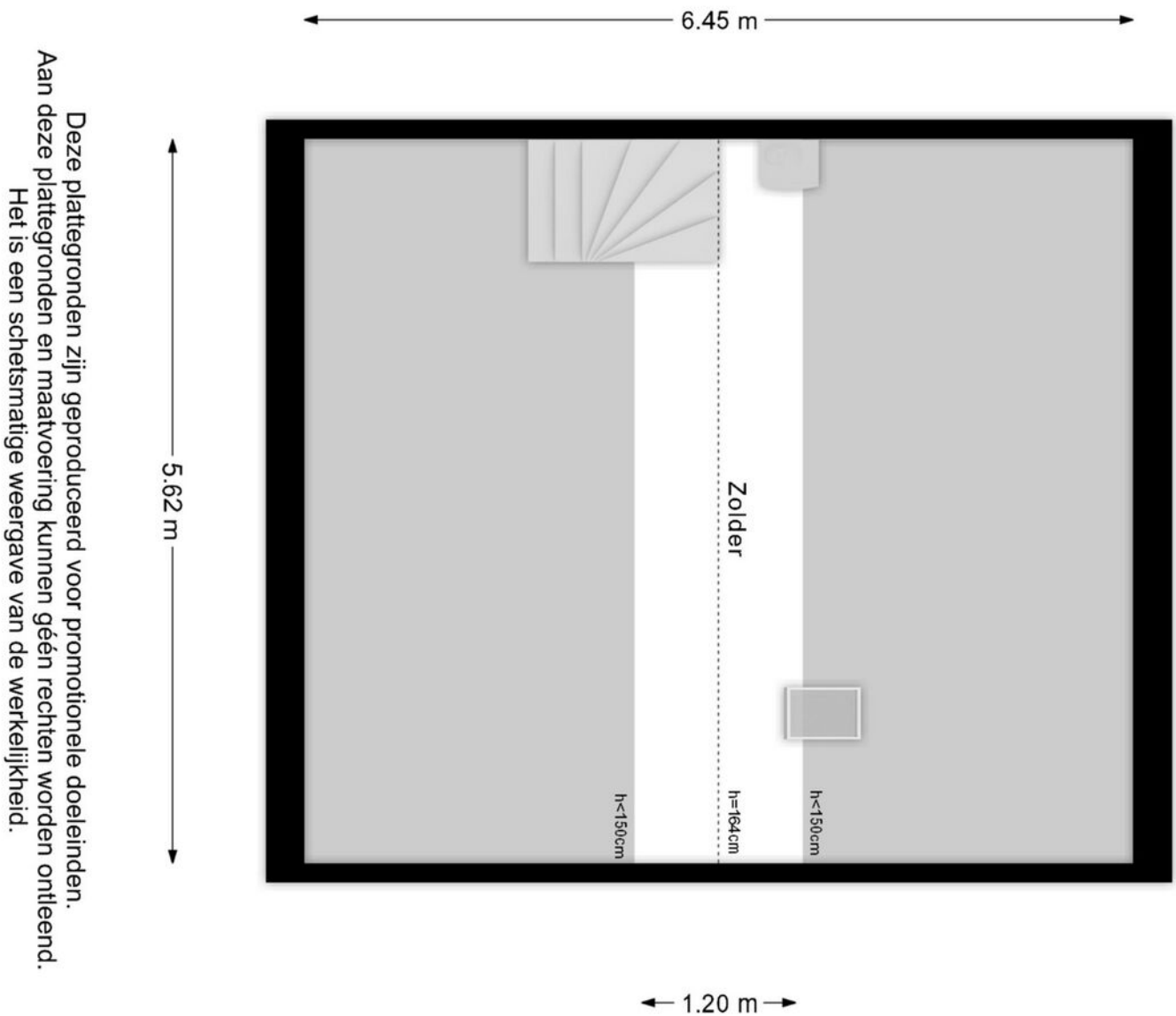
Begane grond



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.

1e verdieping

Zolderverdieping



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.



Kadastrale kaart

Wonen in Schelluinen

De woning is gelegen in het gezellige en dorpse Schelluinen. De Vlietstraat is rustig en kindvriendelijk, met recht tegenover de woning een speeltuin – een ideale plek voor jonge gezinnen.

In het dorp zelf zijn een basisschool, een kinderboerderij en meerdere speelplekken en sportverenigingen aanwezig, wat Schelluinen bijzonder aantrekkelijk maakt voor gezinnen. De woning ligt bovendien nabij de De Vliet, een fijne omgeving om te wandelen en te ontspannen.

Gorinchem ligt op comfortabele fietsafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, middelbare scholen, horeca en culturele voorzieningen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A27 zijn steden als Rotterdam, Utrecht en Breda uitstekend bereikbaar.

Zo woon je hier rustig en groen, met alle voorzieningen binnen handbereik.





4







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

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.

