



**Van der Brugge**

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

**Boog 4**

**Sliedrecht**





|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Welkom</b>                | <b>5</b>  |
| Highlights                   | 7         |
| Keuken                       | 8         |
| Woonkamer                    | 11        |
| Tuin & buitenruimte          | 16        |
| 1e verdieping - slaapkamer 1 | 20        |
| Slaapkamers 2 en 3           | 21        |
| Badkamer                     | 22        |
| 2e verdieping - dakterras    | 26        |
| Wasruimte                    | 27        |
| Slaapkamer 4                 | 28        |
| Hal en toilet                | 30        |
| Wonen in Sliedrecht          | 31        |
| <b>Plattegronden</b>         | <b>32</b> |
| <b>Kadaster</b>              | <b>36</b> |

#### 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.





# Instapklaar, royaal en luxe wonen

Dit is je kans!

Een luxe en royaal uitgebouwde eengezinswoning met drie volwaardige woonlagen, strak afgewerkt en volledig instapklaar, gelegen aan de rand van de kindvriendelijke wijk 'De Grienden', direct grenzend aan een park.

Binnen verrast de woning met een royaal uitgebouwde, tuingerichte woonkamer, waar licht en ruimte prachtig samenkomen. Vanuit de hal geeft de stalen taatsdeur een stijlvolle doorkijk en vormt zij een elegant statement bij binnenkomst. Grote raampartijen en openslaande deuren versterken de verbinding met de tuin en zorgen voor een heerlijk open gevoel.

De luxe open keuken in een stijlvolle parallel opstelling sluit hier naadloos op aan. Samen met de elegante PVC visgraat vloer, strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots, de moderne cinewall en vloerverwarming op de begane grond ontstaat een leefruimte waarin comfort en design moeiteloos samenkomen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer met elektrische vloerverwarming en elegante zwarte accenten.

De tweede verdieping is een volwaardige woonlaag met een praktische wasruimte, kastenwand en c.v.-opstelling, een ruime vierde slaap- of werkkamer én als kers op de taart een heerlijk zonnig dakterras op het zuidwesten.

Buiten geniet je van een fraai aangelegde, onderheide tuin, waar het zomerleven als vanzelf begint en ontspanning centraal staat.

Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht: energielabel B, zonnepanelen, airconditioning, waterontharder, rolluiken, screens, een vernieuwd dak (2019) en volledig dubbel glas maken het geheel compleet.

Dit is zo'n huis dat je moet voelen. Wanneer kom je kijken?





|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte</b> | <b>ca. 128 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Inhoud</b>              | <b>ca. 433 m<sup>3</sup></b> |
| <b>Kamers</b>              | <b>5</b>                     |
| <b>Slaapkamers</b>         | <b>4</b>                     |
| <b>Energielabel</b>        | <b>B</b>                     |
| <b>Bouwjaar</b>            | <b>1995</b>                  |

## Highlights

- Moderne, luxe styling en een fors uitgebouwde woning met 3 volwaardige woonlagen
- 10 zonnepanelen (2022) met een vermogen van 400 Wp per paneel – energiezuinig en toekomstgericht wonen
- Muren en plafonds recent strak gestuct en geschilderd
- Waterontharder – geniet van zacht water en een badkamer zonder kalksporen
- Riant uitgebouwde woonkamer met dubbele terrasdeuren
- PVC-vloeren met vloerverwarming op de begane grond
- Rondom rolluiken voor comfort, privacy en veiligheid
- Elektrisch bedienbaar aan de achterzijde van de woonkamer
- Vier ruime slaapkamers
- Luxe badkamer met douchecabine (deur), zwevend toilet, dubbel wastafelmeubel en designradiator
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Zonnig dakterras van ca. 13 m<sup>2</sup> op de tweede verdieping (zuidwesten)
- Dakbedekking van de woning is vernieuwd in 2019
- Mechanische ventilatie & airconditioning
- Voor- en achtertuin én schuttingen recent vernieuwd
- Stenen berging ca. 7 m<sup>2</sup>
- Parkstrook direct achter de woning – ideaal voor wandelen en ontspannen
- Rustige, autoluwe straat met ruime parkeergelegenheid



## Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime halfopen keuken in lichte tinten, uitgevoerd in een chique parallel opstelling met hoge apparatenkast en volop werk- en bergruimte.

Het kookgedeelte is een genot voor de liefhebber, met een brede kookplaat voorzien van wokbrander en Teppan Yaki grillplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, stoomoven en moderne inbouwapparatuur (vaatwasser en koelkast vernieuwd in 2024).







## Woonkamer

De woonkamer is aan de achterzijde fors uitgebouwd en voorzien van vernieuwde kozijnen, waarbij de symmetrie prachtig is hersteld.

Dubbele openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met de onderheide achtertuin. Met een woonoppervlak van bijna 50 m<sup>2</sup> is dit een heerlijk royale leefruimte.

Het zitgedeelte is bewust aan de tuinzijde gesitueerd: een fijne plek om te ontspannen, met zicht op de tuin.

De cinewall met bamboe accentwand, strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots zorgen voor een eigentijdse, warme sfeer.

Praktisch detail: de handige trapkast in de woonkamer.

Woonkamer en keuken vormen samen één stijlvol geheel, afgewerkt met een moderne PVC-vloer met vloerverwarming.









## Tuin & buitenruimte

De achtertuin is een rustgevende verlenging van het wooncomfort, met vrij uitzicht over de groenstrook achter het perceel. Dankzij het open karakter – zonder directe achter bebouwing – loopt de tuin visueel prachtig over in het groen. Terrassen, stapstenen met grind en een strak vormgegeven verhoogde plantenborder zorgen voor een moderne, verzorgde uitstraling. De tuin is in het voorjaar van 2022 volledig aangelegd, gelijktijdig met de voortuin. Daarbij zijn ook de schuttingen vernieuwd en uitgevoerd in moderne panelen met betonpalen, verankerd aan de onderliggende fundering. De gehele tuin is namelijk onderheid en voorzien van een betonplaat – een zeldzaam en zeer praktisch detail dat verzakkingen voorkomt.

Achter de tuin ligt een sloot met daarachter een uitgestrekt park, bereikbaar via een charmant bruggetje. Ideaal voor een ontspannen wandeling, een rondje met de hond of een korte route richting de strandjes langs de rivier.

Verder beschikt de tuin over een stenen berging van 7 m<sup>2</sup> en wateraansluitingen aan zowel de voor- als achterzijde.

Afmetingen achtertuin: ca. 52 m<sup>2</sup> (circa 8,7 m diep en 5,9 m breed).











## 1e verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de rustige achterzijde van de woning.

Alle kamers zijn afgewerkt met strakke laminaatvloeren, wat zorgt voor een rustige, verzorgde uitstraling en een prettige basis om iedere ruimte naar eigen smaak in te richten.

Daarnaast bevinden zich in elke kamer inbouwkasten en de grote slaapkamer beschikt over airconditioning wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort.







## Badkamer

De moderne badkamer straalt rust en luxe uit dankzij het frisse, neutrale kleurenpalet en de stijlvolle zwarte accenten. Het dubbele wastafelmeubel met spiegel, zwarte kranen en hoge badkamerkast biedt volop comfort en opbergruimte.

De royale douchecabine met glazen deur is voorzien van een regendouche én handdouche, terwijl de designradiator en het tweede zwevende toilet het geheel compleet maken.

Dankzij mechanische ventilatie én een raam aan de voorzijde profiteer je van prettige luchtcirculatie en natuurlijk daglicht. De aanwezige waterontharder zorgt bovendien voor zacht water, waardoor de badkamer langer mooi en vrijwel kalkvrij blijft.









## 2e verdieping

De tweede verdieping is een volwaardige en verrassend ruime woonlaag dankzij de rechte wanden.

Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer of thuiskantoor, volledig naar eigen wens in te richten. Grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor een prachtige lichtinval en een open gevoel.

Uniek extraatje is het zonnige dakterras van ca. 13 m<sup>2</sup>, dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning – een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten.





## Wasruimte

Daarnaast is er een aparte was- en technische ruimte met kastenwand, wasmachineaansluiting en c.v.-opstelling.

Een verdieping die niet alleen praktisch is, maar ook volop leefkwaliteit toevoegt.









# Wonen in Sliedrecht

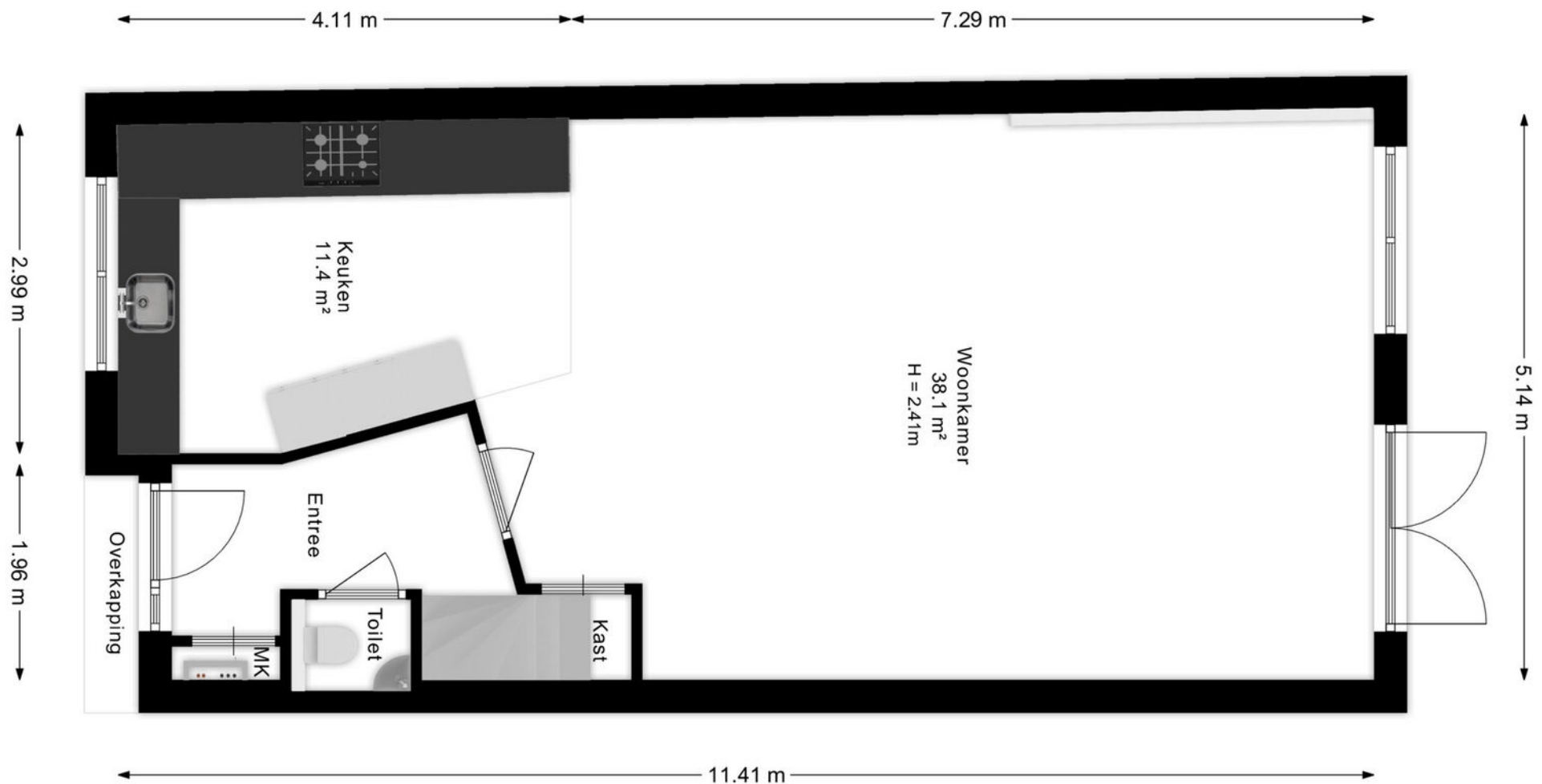
De woning is gelegen in de geliefde wijk 'De Grienden' in Sliedrecht: een rustige, groene en uitermate kindvriendelijke woonomgeving. Brede, frisse straten, speelse plantsoenen en meerdere speeltuintjes geven de wijk een open en prettige sfeer. In de straat zelf komt uitsluitend bestemmingsverkeer, wat zorgt voor rust en veiligheid.

Op loop- en fietsafstand bevinden zich winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse voorzieningen. Voor ontspanning ligt een uitgestrekt park direct in de nabijheid, ideaal voor een wandeling, buiten spelen of een moment van ontspanning in het groen.

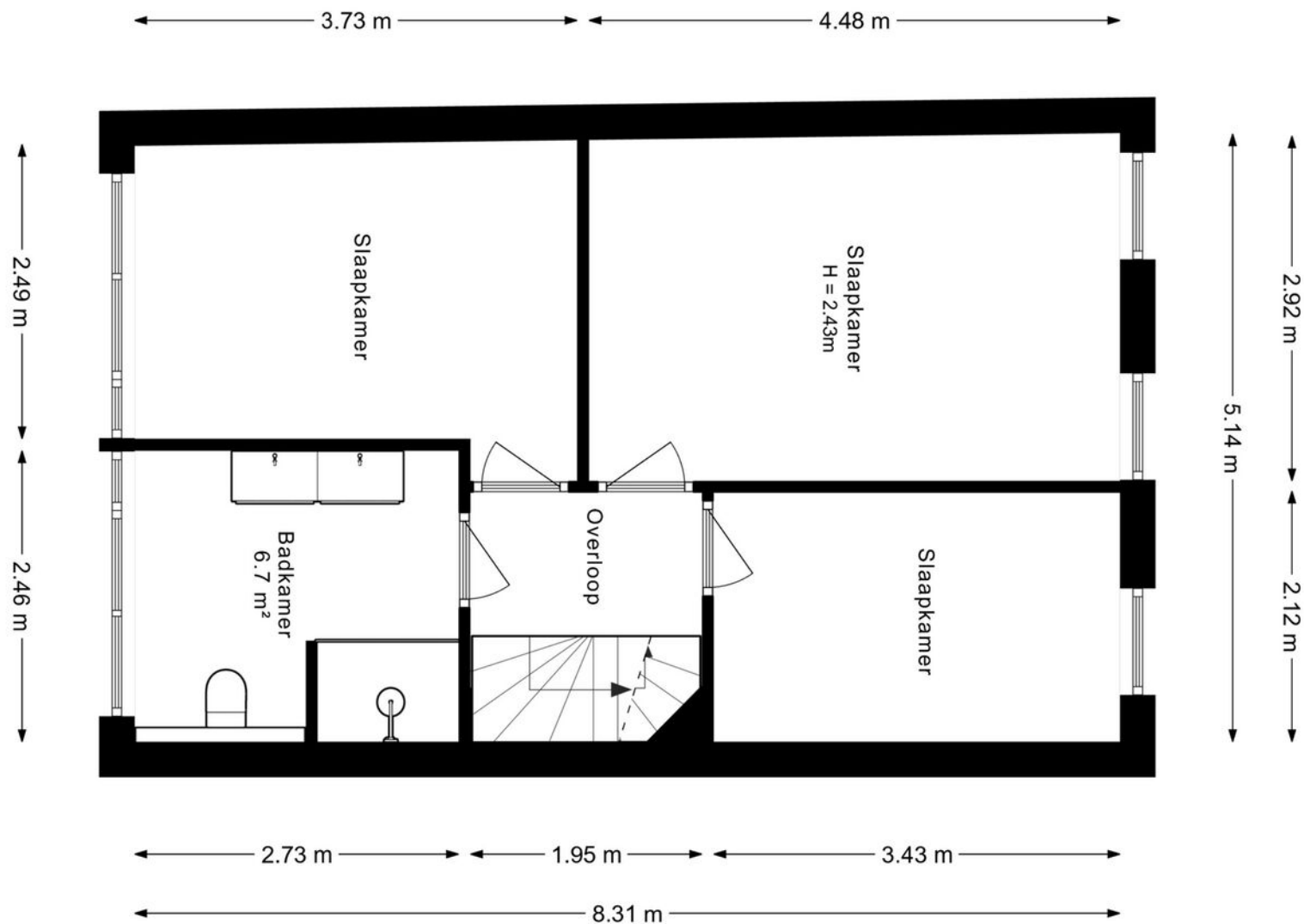
Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Dordrecht, Rotterdam en de A15 snel en eenvoudig bereikbaar.

Een fijne plek om thuis te komen – perfect voor gezinnen die comfortabel, rustig én centraal willen wonen.

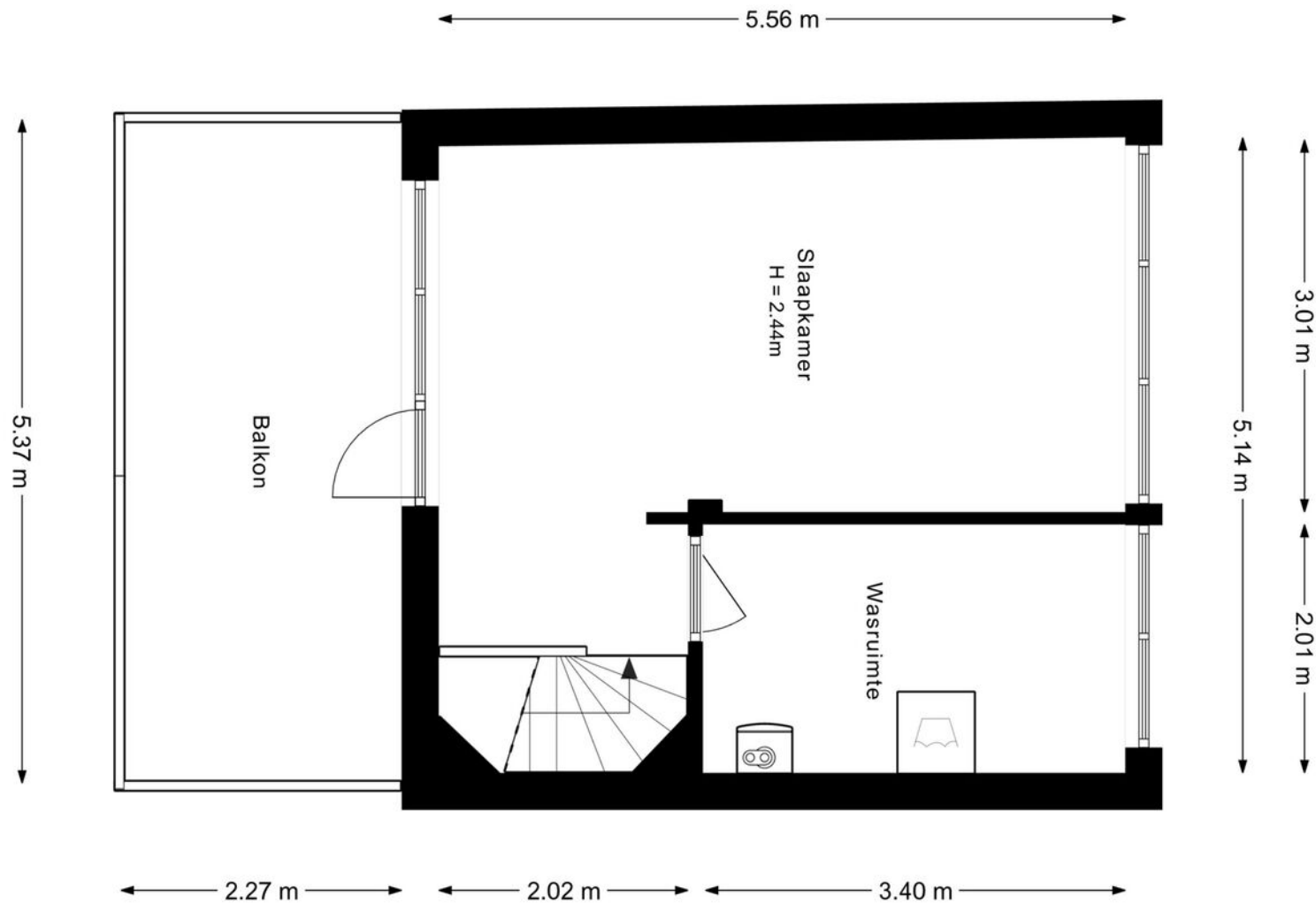




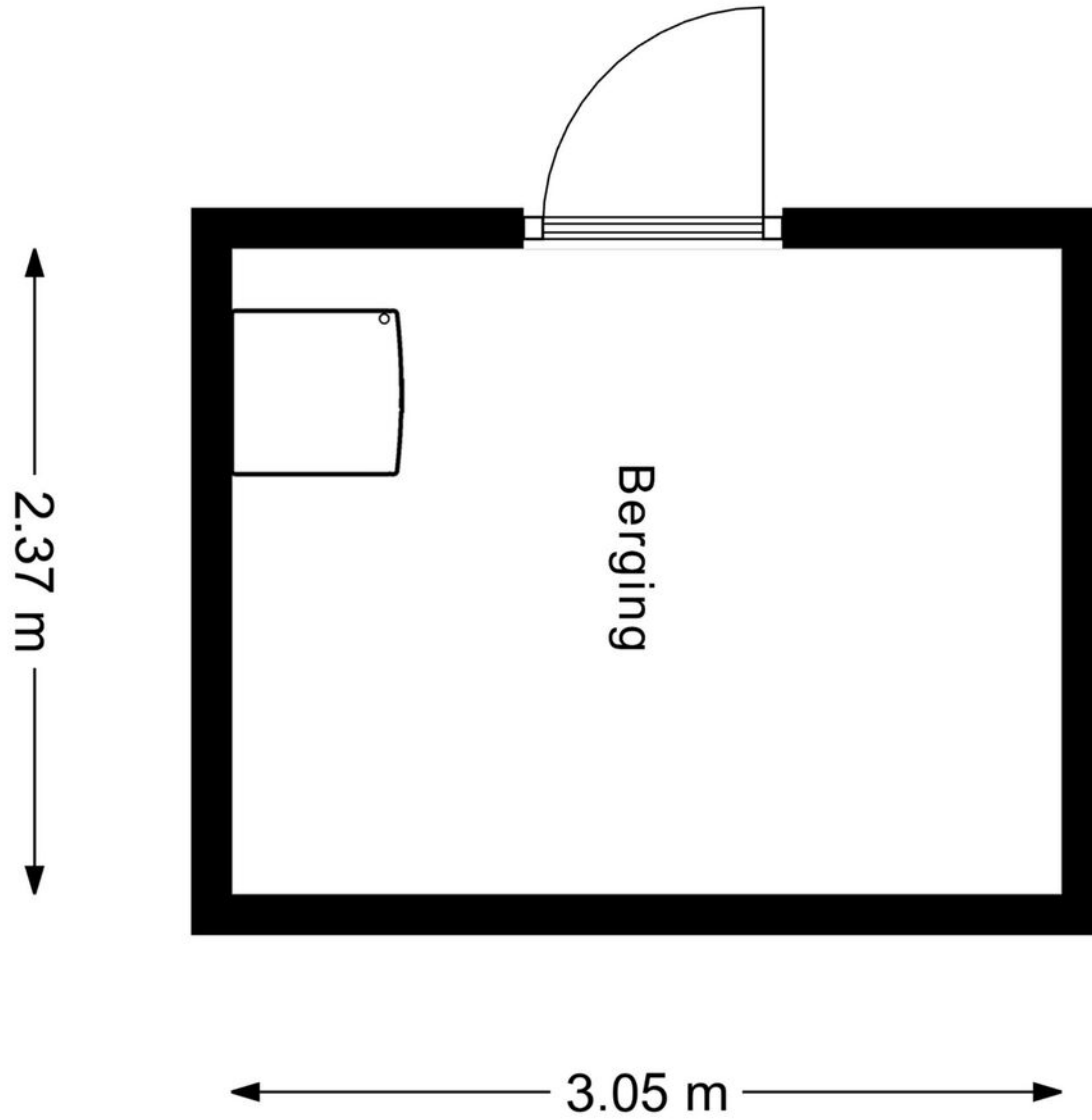
## Begane grond



**1e verdieping**



## 2e verdieping



**Berging**



# Kadastrale kaart







# 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.**

