



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Drossaard 5

Woudrichem





Welkom	5
Highlights	7
Woonkamer	9
Keuken	12
Tuin & buitenruimte	14
Garage + bergzolder	15
Eerste verdieping	16
Slaapkamer 1	17
Slaapkamer 2	18
Slaapkamer 3	21
Badkamer	22
Tweede verdieping	23
Slaapkamer 4	24
Wonen in Woudrichem	26
Kadaster	27
Plattegronden	28

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.





Fijne tweekapper met garage en diepe tuin

Een geschakelde tweekapper met garage: rustig wonen, veel ruimte en volop potentie—met een diepe tuin als bonus.

Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage en oprit ligt heerlijk rustig aan de rand van Woudrichem. Een fijne, kindvriendelijke buurt waar je je snel thuis voelt: gezellig, veilig en met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en een speeltuintje zijn binnen handbereik. Zin om te tennissen of te voetballen? De vereniging bereik je gewoon lopend.

De woning is gebouwd in 1987 en staat op een perceel van 216 m². Dankzij de drie woonlagen biedt dit huis verrassend veel leefruimte: een lichte woonkamer met keuken, vier slaapkamers en een garage met extra bergzolder.

Een extra pluspunt is de mogelijkheid om deze bergzolder bij het woongedeelte te betrekken. Met het toevoegen van daglicht, bijvoorbeeld via een dakraam of dakkapel, kan hier relatief eenvoudig een volwaardige extra kamer worden gerealiseerd—ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

Op de eerste verdieping zorgen dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde voor extra licht, ruimte en comfort.

Achter het huis ligt een lekker diepe tuin met veel potentie.

Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	ca. 110 m²
Inhoud	ca. 518 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Energielabel	C
Bouwjaar	1987

Highlights

- Bouwjaar: 1987
- Woonoppervlakte: ca. 110 m²
- Perceeloppervlakte: 216 m²
- Energielabel: C
- Goede isolatie en dubbele beglazing
- Aangebouwde garage 18 m² met vlizotrap naar ruime bergzolder
- Parkeren op eigen terrein (oprit)
- Fijne lichte woonkamer met halfopen keuken
- 1e verdieping: 3 slaapkamers
- Badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel en 2e toilet
- 2e verdieping: 4e slaapkamer
- Lekker diepe tuin met volop mogelijkheden
- Voorzieningen (winkels, scholen, sport) dichtbij
- Rustige, autoluwe straat aan de rand van het dorp
- Bij de verkoop zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen
- Bij de verkoop zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen



Wonen & koken

De royale woonkamer (ca. 48 m²) met houten vloerdelen is heerlijk licht en praktisch ingedeeld. Aan de voorzijde is een gezellig zitgedeelte gecreëerd, terwijl je aan de achterzijde alle ruimte hebt voor een ruime eettafel met fijn zicht op de tuin.

De keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, combi-oven en een koel-/vriescombinatie.

Vanuit de keuken geeft een deur direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.













Tuin

De ruime achtertuin op het (zuid)oosten biedt volop mogelijkheden om heerlijk buiten te leven. Direct achter de woning ligt een terras, bereikbaar vanuit zowel de keuken als de garage—ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon.

De tuin is groen en biedt veel potentie: met een looppad van sierbestrating en een tweede, beschut terrasje waar je fijn privé kunt zitten. Dankzij de schuttingen rondom geniet je van veel privacy.

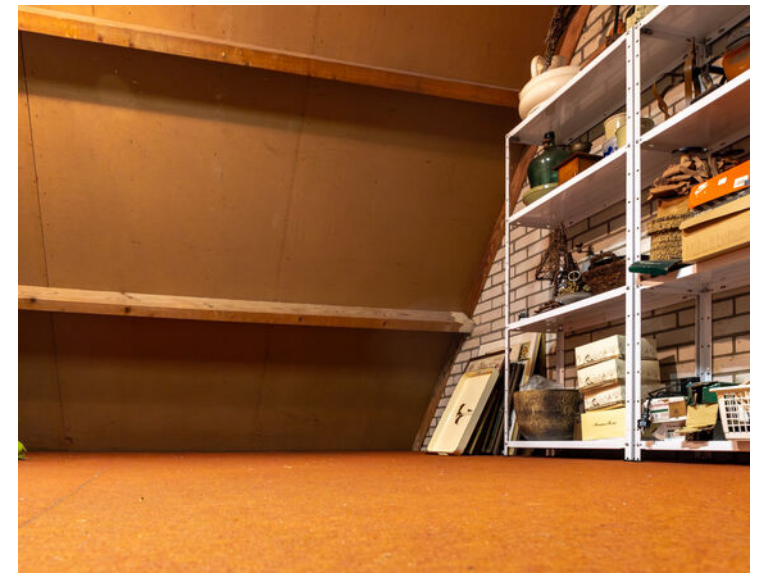




Garage + zolderberging

De garage (ca. 18 m²) beschikt over een deur naar de tuin en een vlizotrap naar de zolderberging.

Een extra pluspunt is de mogelijkheid om deze zolderberging om te vormen tot een prettige extra ruimte. Met het toevoegen van daglicht, bijvoorbeeld via een dakraam of dakkapel, kan hier bijvoorbeeld een fijne werkplek of hobbykamer worden gerealiseerd.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers: twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde is uitgerust met een praktische driedeurs schuifwandkast.

Dankzij dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde—waarbij de achterste dakkapel over de volledige breedte van de woning loopt—ontstaat er extra ruimte én profiteer je van een prettige hoeveelheid daglicht.













Badkamer

De badkamer aan de achterzijde, eveneens met dakkapel, is uitgevoerd met een ligbad, wastafel met spiegelkast, een zwevend toilet en een aparte kwartronde douchecabine.





Tweede verdieping

Op de tweede verdieping vind je een fijne vierde kamer, perfect als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of compacte home gym.

Het dakraam zorgt voor prettig daglicht. Daarnaast is er ruimte voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-ketel. Extra handig: aan beide zijden zijn knieschotten met schuifkastjes voor volop bergruimte.







Hal en toilet

Via de zij-entree kom je in de hal met toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping.



Wonen in Woudrichem

Fijn wonen in Woudrichem

Aan de Drossaard 5 woon je heerlijk rustig aan de rand van het dorp, met sport en spel letterlijk voor de deur: tegenover de tennisbaan en het voetbalveld, en een speeltuin om de hoek. Supermarkten en winkels (o.a. Lidl, Action en Trekkpleister) liggen dichtbij, net als de basisschool en kinderopvang. Even de deur uit voor een boodschap of een vers visje van de markt? Dat kan gewoon.

Leuk weetje: De straatnaam verwijst naar vroeger: een drossaard was een hoge lokale bestuurder, vergelijkbaar met een schout of baljuw. Hij hield toezicht op bestuur en openbare orde en had vaak ook rechterlijke taken.

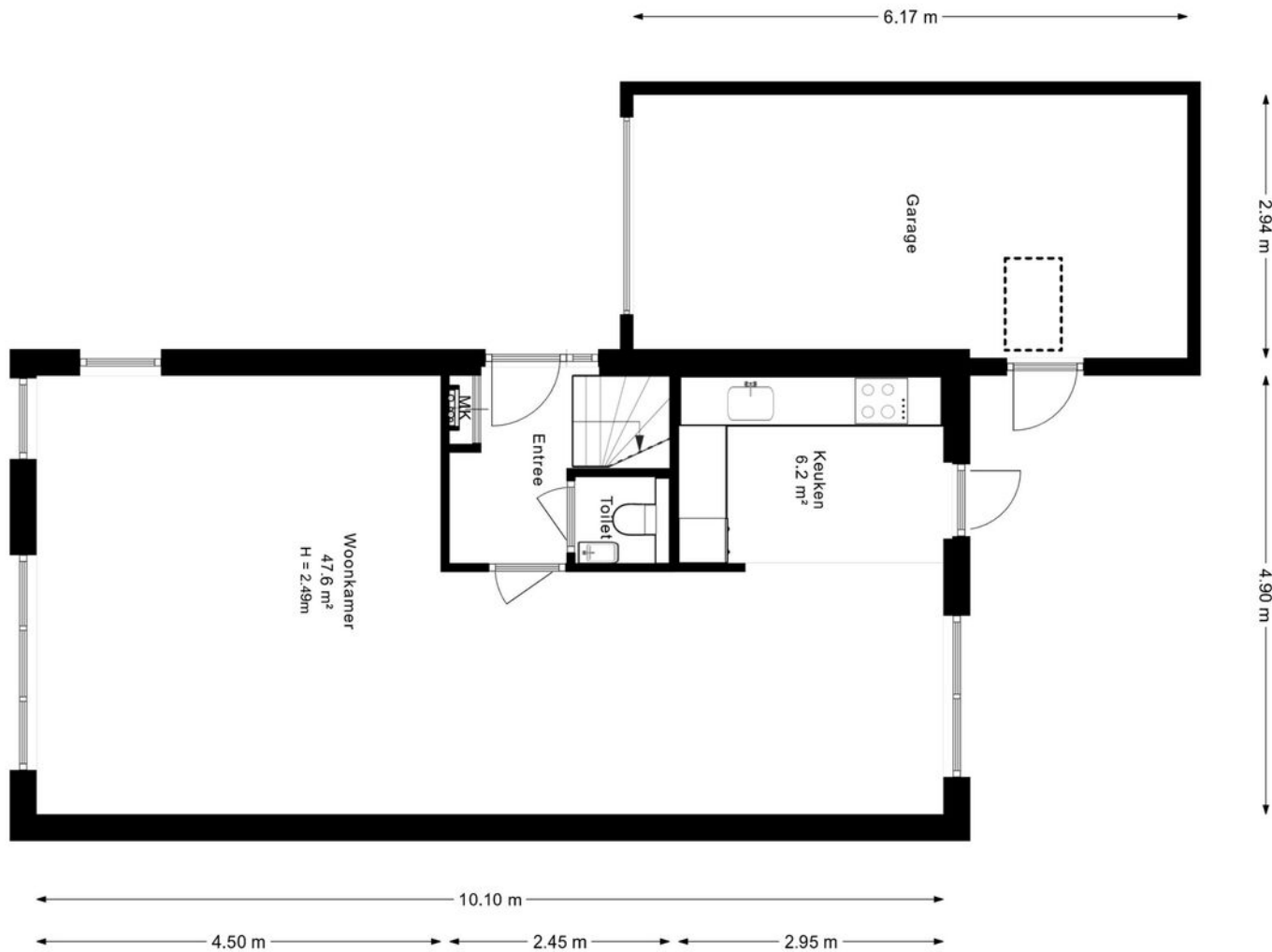
Woudrichem (Woerkum)

De vesting van Woudrichem voelt als een mini-stadje uit een ansichtkaart: eeuwenoude stadsmuren, een gezellige haven en knusse straatjes vol fijne doorkijkjes. Hier wandel of fiets je zó naartoe, pal bij het drierivierenpunt waar Waal, Maas en Merwede samenkomen. Zin in een uitstapje? Met het pontje sta je in no-time in Gorinchem of bij Slot Loevestein. En dankzij de A27 rijd je bovendien vlot richting Utrecht, Breda of 's-Hertogenbosch.

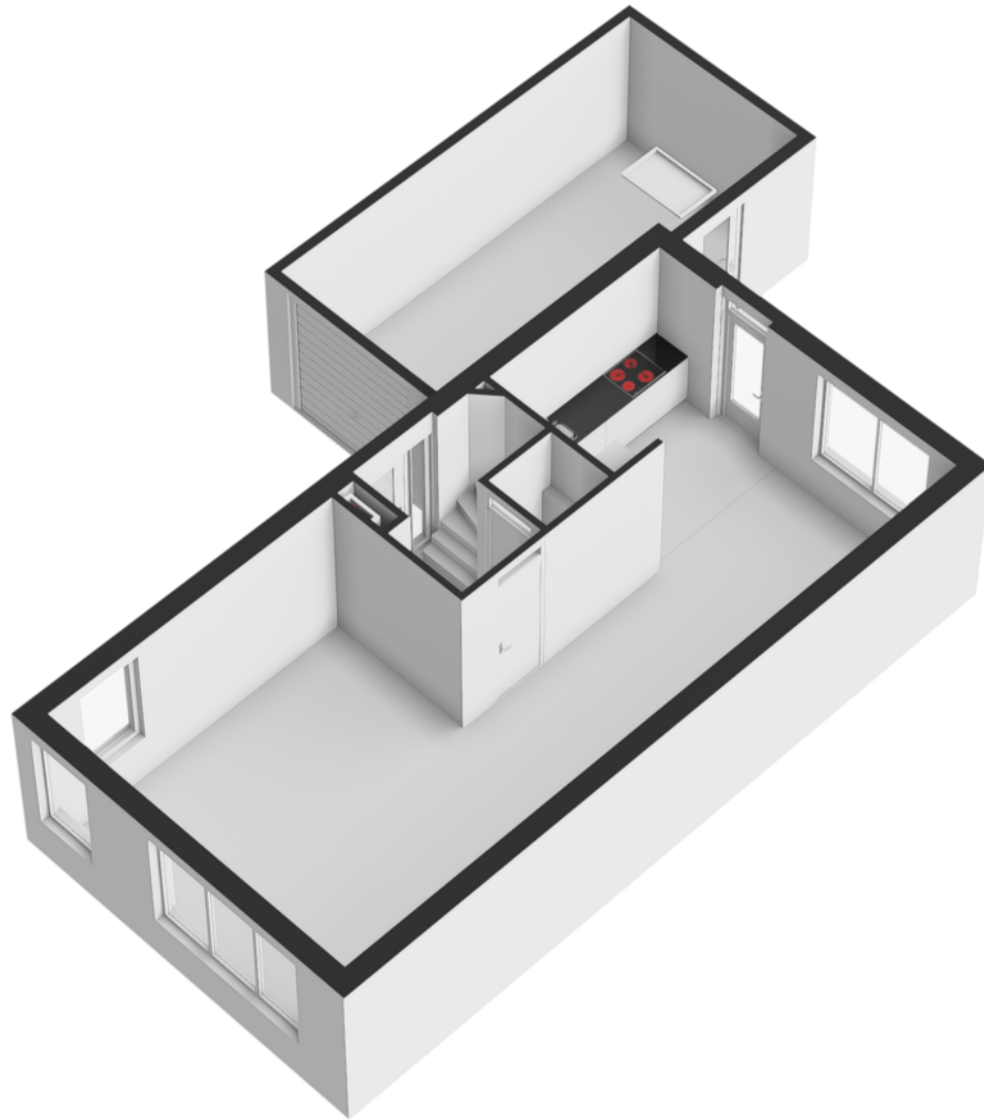




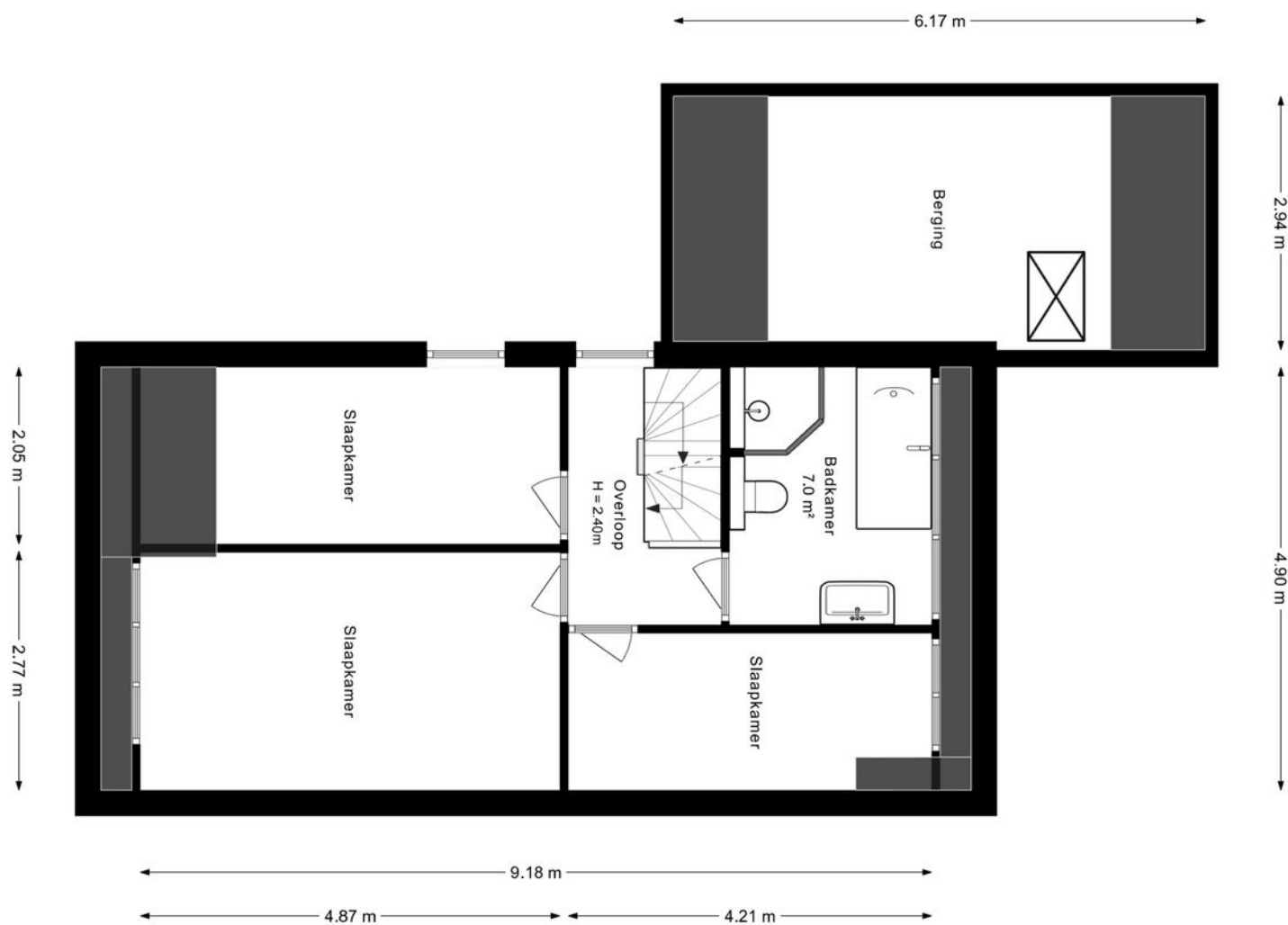
Kadastrale kaart



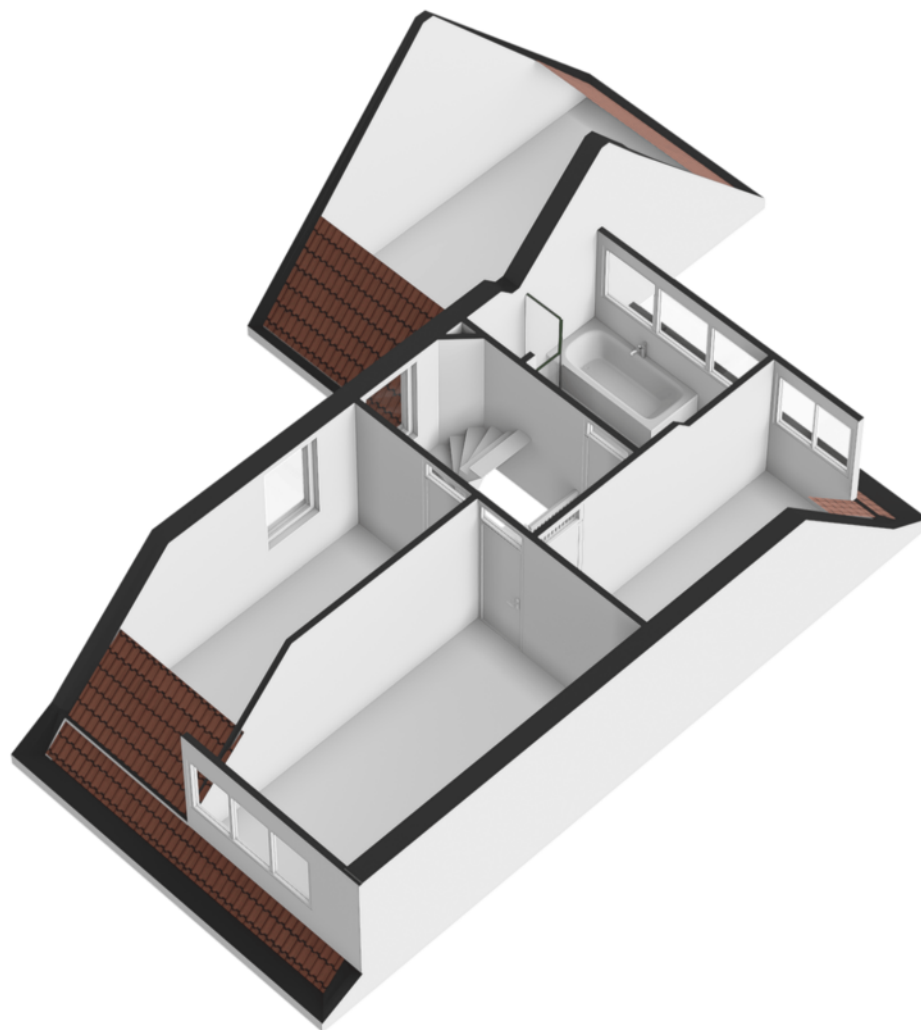
Begane grond



Begane grond 3D

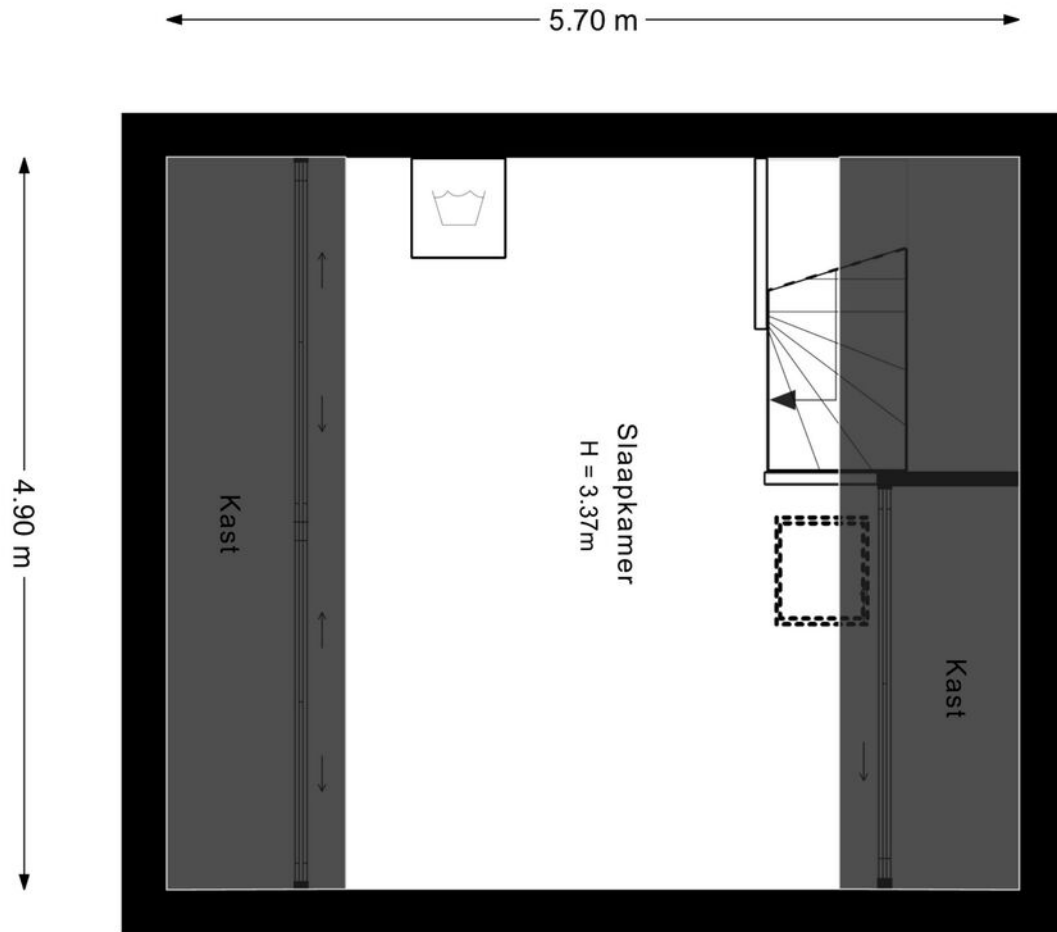


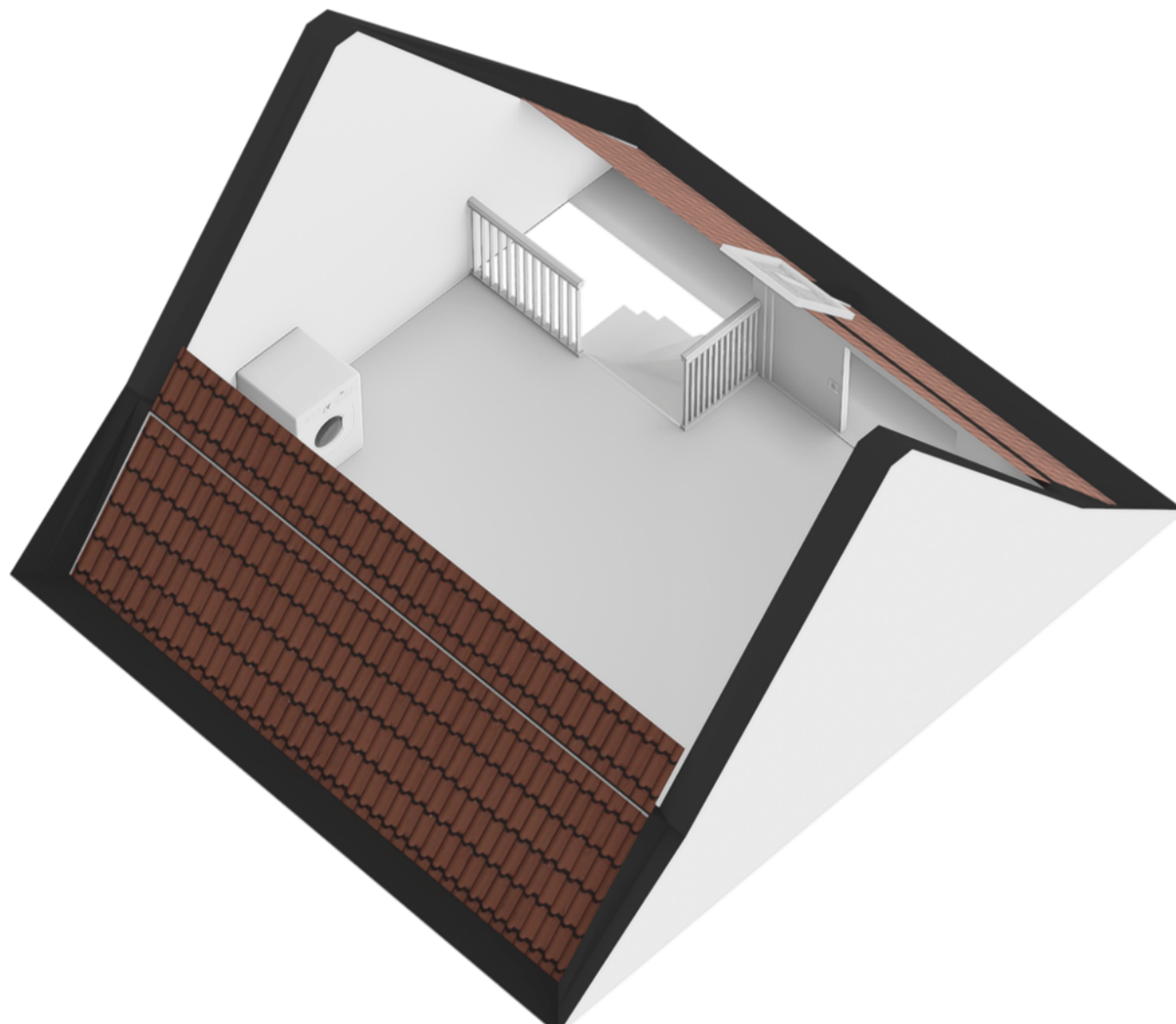
1e verdieping



1e verdieping 3D

2e verdieping





2e verdieping 3D





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.

