



**Van der Brugge**

Makelaardij ▶ Verzekeringen ▶ Hypotheken

**De Buurt 10**

**Hardinxveld-Giessendam**





## **Welkom**

**5**

**Highlights**

**7**

**Woonkamer**

**8**

**Keuken**

**14**

**Dakterras**

**18**

**Hal en toilet**

**20**

**1e verdieping - 4 slaapkamers**

**21**

**Badkamer 1**

**23**

**Souterrain**

**28**

**Bioscoop**

**30**

**Badkamer 2**

**32**

**Buitenruimte**

**33**

## **Plattegronden**

**36**

## **Kadaster**

**40**

### **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, stijl, luxe en zelfs een eigen bioscoop

Wonen, werken én film kijken? Dat kan dus allemaal hier!

Een dijk van een vrijstaande woning – letterlijk én figuurlijk. Hier woon je royaal, comfortabel en met alle ruimte voor jezelf én je auto's. De woning beschikt over een eigen oprit en afrit, zodat je moeiteloos in- en uitrijdt.

Achter de woning is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief een carport voor beschut parkeren. Ideaal voor meerdere auto's of bezoekers.

En dat is nog maar het begin. Bovenop vind je een zonnig dakterras van maar liefst 40 m<sup>2</sup>, perfect voor zomerse avonden. De overdekte lounge met jacuzzi en houtkachel maakt het buitenleven compleet – hier geniet je het hele jaar door van comfort en privacy.

Je zoekt, je zoekt... en dan vind je dit pareltje aan de Buurt 10! Ooit twee woningen met een winkel, nu één bijzonder huis met drie woonlagen vol comfort en verrassingen.

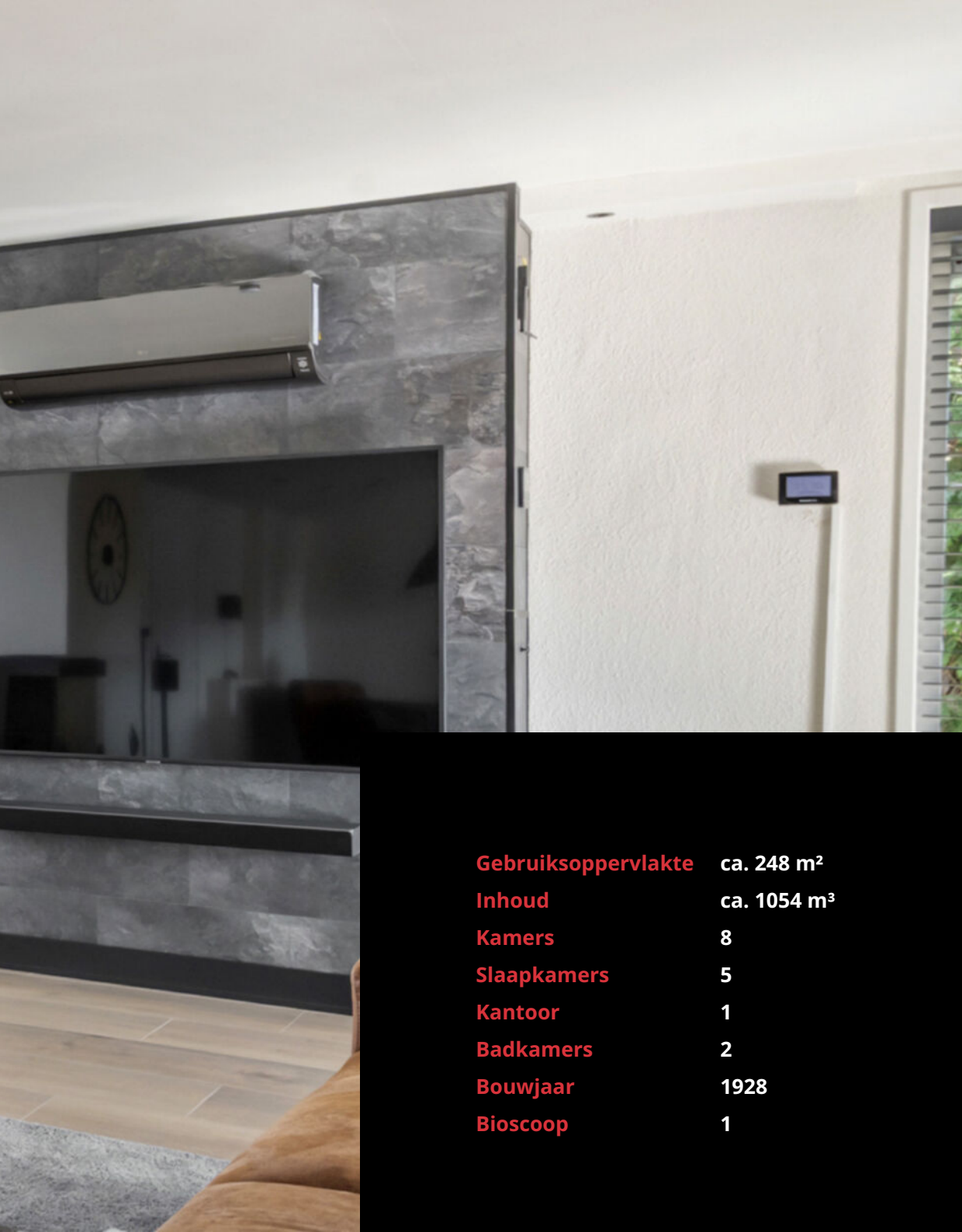
Op dijkniveau vind je de sfeervolle living met kookeiland en aansluitend het riante dakterras op het zuiden. Boven? Vier slaapkamers en een frisse badkamer. En beneden... het multifunctionele souterrain: kantoor, werk-/slaapkamer, tweede badkamer, wasruimte én een eigen bioscoop. Overdag vergaderen, 's avonds een film draaien — waarom niet?

Tussen 2020 en 2023 is alles grondig vernieuwd: van keuken tot badkamers, van zonnepanelen tot hybride warmtepompen. Alles fris, duurzaam en helemaal klaar voor de toekomst met Energie label B.

Fris wit van buiten, verrassend ruim van binnen – dit huis heeft alles.

Buurt 10: een huis met karakter, comfort én een vleugje Hollywood aan de Merwede.





|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte</b> | <b>ca. 248 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Inhoud</b>              | <b>ca. 1054 m<sup>3</sup></b> |
| <b>Kamers</b>              | <b>8</b>                      |
| <b>Slaapkamers</b>         | <b>5</b>                      |
| <b>Kantoor</b>             | <b>1</b>                      |
| <b>Badkamers</b>           | <b>2</b>                      |
| <b>Bouwjaar</b>            | <b>1928</b>                   |
| <b>Bioscoop</b>            | <b>1</b>                      |

## Highlights

- Bouwjaar: 1928 – volledig verbouwd en verduurzaamd (2020 - 2023)
- Energielabel B
- Woonoppervlakte: ca. 248 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 428 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 1.054 m<sup>3</sup>
- 3 woonlagen + bergzolder inclusief royaal souterrain
- Riante living & eilandkeuken: ca. 87 m<sup>2</sup>
- Zonnig dakterras (zuid): ca. 40 m<sup>2</sup>
- 4 slaapkamers & 2 badkamers
- Luxe souterrain met kantoor, werk-/slaapkamer (5), wasruimte, badkamer, toilet en eigen bioscoop
- Veranda / overdekte lounge ruimte met jacuzzi, houtkachel en carport
- Keuken vernieuwd (2023) | badkamers & dakterras (2021)
- Volledige installaties vernieuwd (2020-2022)
- Elektrisch zonnescherm achtergevel
- Airconditioning in nagenoeg alle ruimtes
- 20 zonnepanelen (2020)
- Vloerverwarming in keuken, eetkamer en beide badkamers
- Lucht-lucht warmtepompen voor verwarming én koeling (begane grond, 1e verdieping en kantoor)
- Warmtepompboiler voor energiezuinig warm water



## Wonen & koken

Wauw, wat een ruimte! De living en keuken vormen samen een royale leefruimte van circa 87 m<sup>2</sup> – een prachtig geheel waarin twee panden naadloos zijn samengesmolten. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle zithoek met gashaard en cinewall – de ideale plek voor lange, ontspannen avonden. En dankzij de airconditioning blijft het hier altijd aangenaam, in elk seizoen.

De verschillende zones vloeien moeiteloos in elkaar over door subtiele hoogteverschillen rondom de trappartij, wat de ruimte extra karakter en diepte geeft. Via een elegante toeg en de schuifpui stap je zo het waanzinnige dakterras op – een zonnig verlengstuk van de woonkamer waar binnen en buiten naadloos samenkomen.

Het hart van het huis is de prachtige eilandkeuken, met volop plek voor een royale eettafel. Uitgevoerd in een eigentijdse off white tint met een stoer betonlook werkblad, en voorzien van alles wat het kook hart sneller doet kloppen: combimagnetron, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, strakke afzuigkap en natuurlijk véél bergruimte.

























## Dakterras

Via de schuifpui stap je zo het zonnige dakterras (bijna 40 m<sup>2</sup>) op – jouw buitenkamer met vlonders op het zuiden. Perfect voor lange zomeravonden en een stalen draaitrap die je rechtstreeks naar de tuin brengt.







## Hal & toilet

Binnenkomen doe je hier met een glimlach. In de hal vind je het toilet, de meterkast en een diepe garderobekast — met als charmant detail het originele stalraam





## le verdieping - 4 slaapkamers

Aan de achterzijde bevinden zich twee kamers met dakkapellen en uitzicht over de Rivierdijk en de rivier De Merwede – waaronder de ruime hoofdslaapkamer met grote schuifwandkast. Aan de voorzijde liggen nog twee royale slaapkamers, beide voorzien van dakkapel en handige inbouwkasten.

De bergzolder biedt verrassend veel opbergruimte en is eenvoudig bereikbaar via een vlizotrap. Ideaal voor koffers, seizoensspullen en alles wat je nét even uit het zicht wilt houden.







## Badkamer 1

De badkamer (2021) met dakkapel is een plaatje van comfort en design. Afgewerkt met warme houtlook tegels en stijlvolle zwarte accenten straalt deze ruimte pure luxe uit. Voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche en handdouche, een tweede zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel en hoge kast. Dankzij de vloerverwarming voelt het hier altijd behaaglijk aan — een heerlijke plek om de dag te beginnen of juist af te sluiten.













## SOUTERRAIN

Via de trap vanuit de woonkamer bereik je het royale souterrain (met stahoogte) – een verrassend complete leefverdieping met talloze mogelijkheden.

De overloop geeft toegang tot een slaap-/werkkamer, een eigen bioscoopruimte met doorgang naar het overdekte terras met loungehoek, jacuzzi en houtkachel – het perfecte recept voor ontspanning.

Daarnaast vind je hier een ruime wasruimte met cv/warmtepomp, een moderne tweede badkamer met inloopdouche en regendouche, dubbel wastafelmeubel, designradiator en vloerverwarming.

Verder zijn er een separaat toilet, een kantoor, een praktische berging en een achterhal met directe toegang tot het kantoor én de dubbele carport.













## Buitenruimte

De kavel van maar liefst 428 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte rondom de woning en combineert privacy met praktisch gemak. Aan de oostzijde bevindt zich een ruime, bestrate oprit met gietijzeren hekwerk, die niet alleen zorgt voor een stijlvolle entree maar ook voor uitstekende bereikbaarheid dankzij een eigen oprit én afrit. Hierdoor rij je gemakkelijk in en uit, zonder te hoeven manoeuvreren op de openbare weg.

Op het eigen terrein is meer dan voldoende parkeergelegenheid – ideaal voor meerdere auto's, een aanhanger en bezoekers. De oprit leidt naar een dubbele carport en een houten berging met overkapping, perfect voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of hobbypullen.

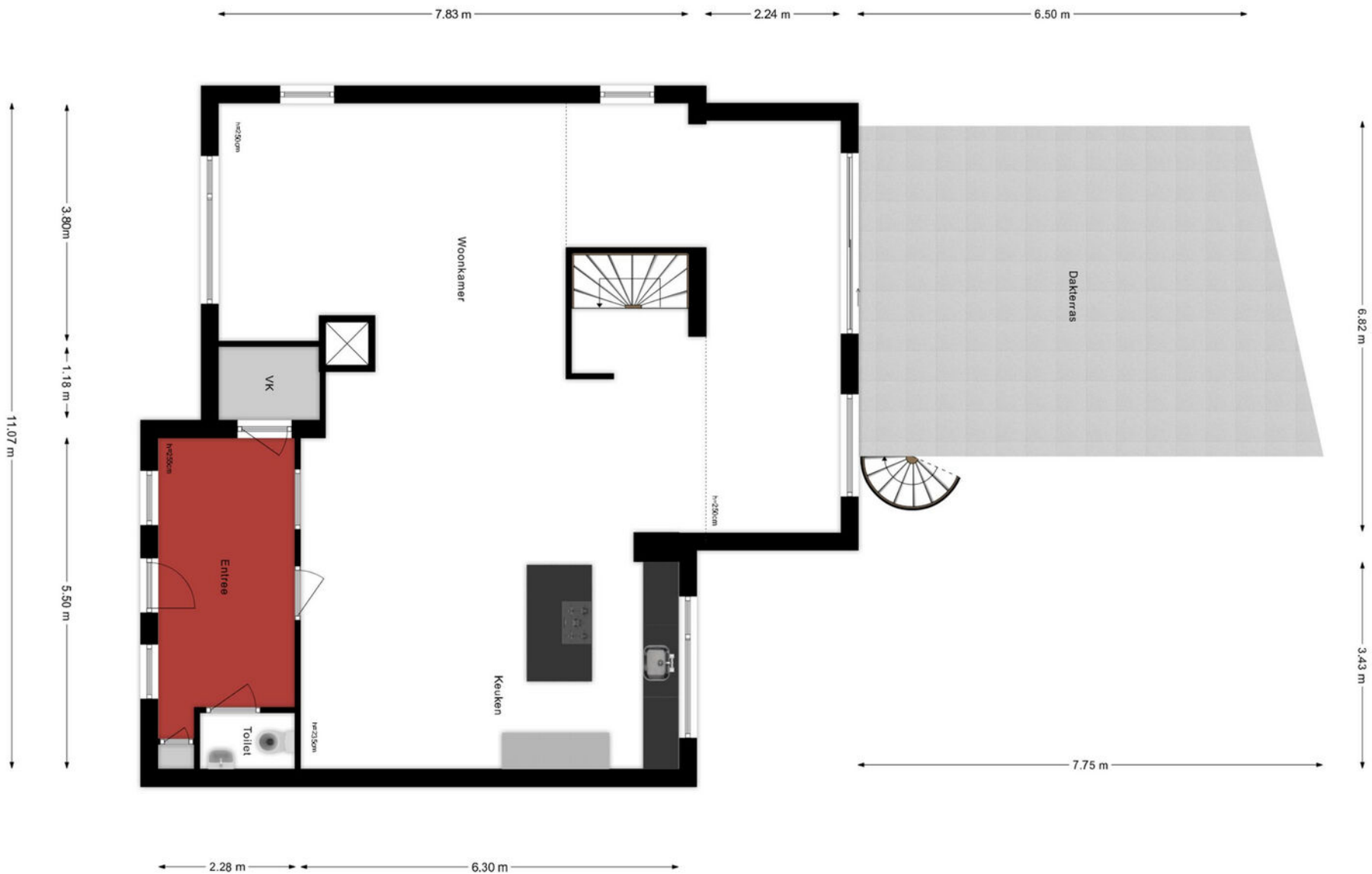
Aan de westzijde ligt een onderhoudsvriendelijke tuin met sierbestrating en een sfeervol overdekt terras. Hier geniet je in alle rust van het buitenleven – of dat nu is met een kop koffie in de ochtendzon, of tijdens lange zomeravonden met vrienden en familie.

Overdekt terras / loungeruimte – ca. 29 m<sup>2</sup>

Een absolute blikvanger is de royale loungeruimte met jacuzzi en gezellige houtkachel. Hier geniet je het hele jaar door – in de zon, bij regen of onder de sterren. De afwerking met plavuizen en vlonderplanken maakt het compleet.

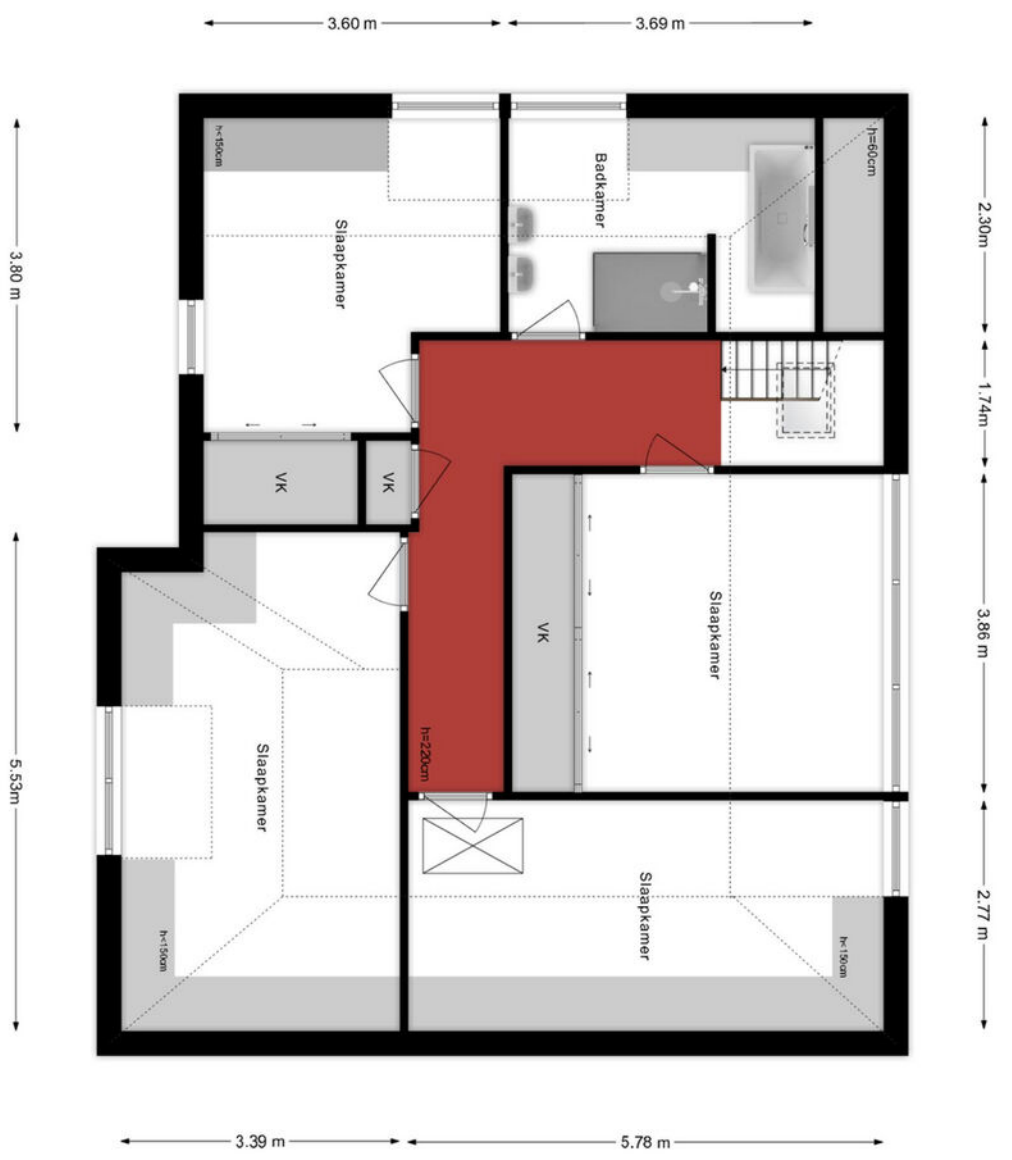






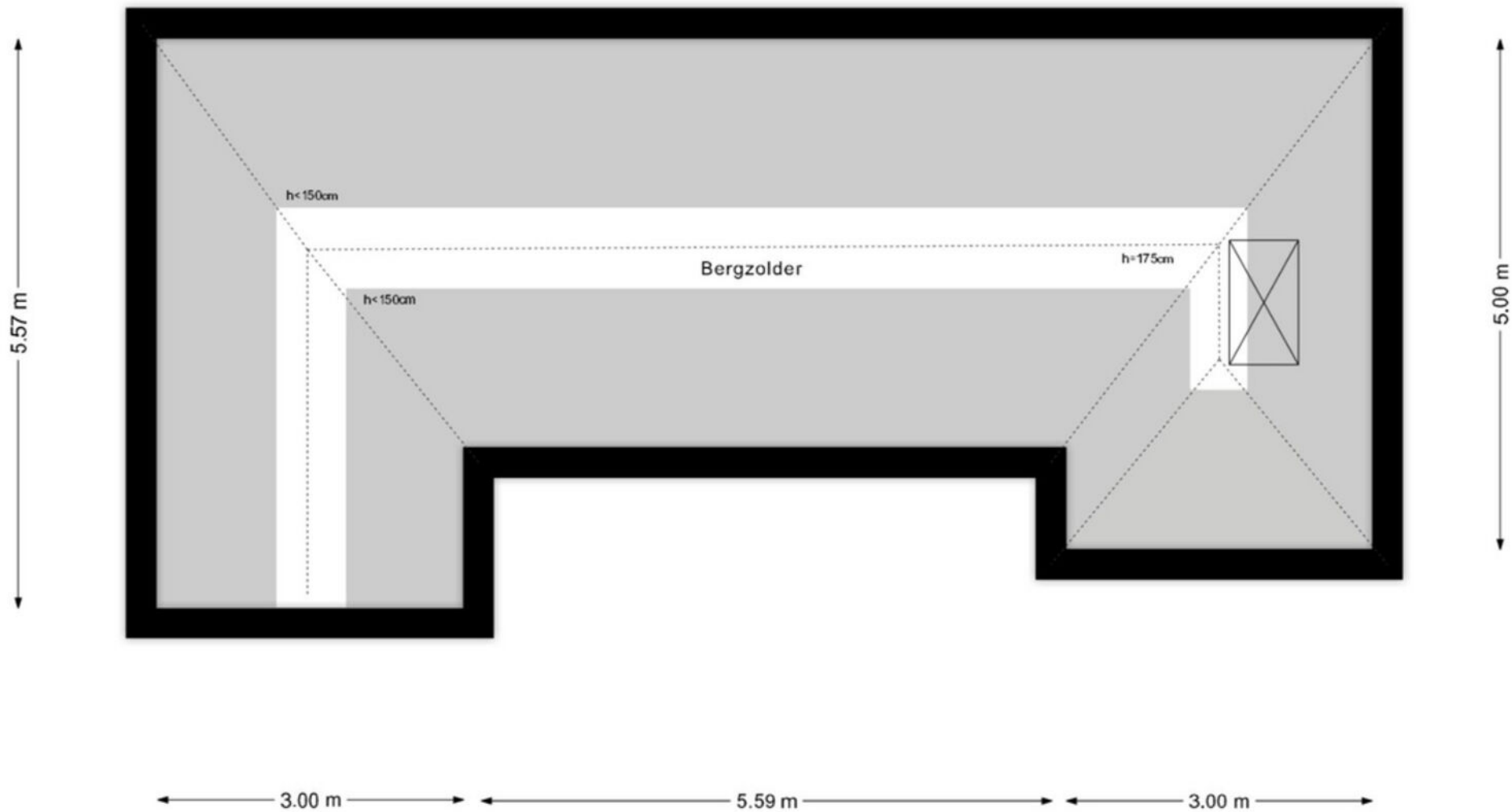
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
 Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Het is aan de afnemer te verantwoorden dat de afmetingen kloppen.

# Dijkniveau



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

# 1e 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



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

# Souterrain



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>23 Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardinxveld-Giessendam</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4413</p> |  |
|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op 6 oktober 2025  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

# Kadastrale kaart



# Wonen in Hardinxveld

Welkom in Boven-Hardinxveld, waar dorps gezelligheid en modern comfort hand in hand gaan. Deze woning ligt aan De Buurt – het kloppende hart van het dorp – een karaktervolle straat met historie en sfeer. Hier woon je rustig in een straat met eenrichtingsverkeer, maar toch midden tussen alle voorzieningen: winkels, scholen, speeltuintjes en de rivier De Merwede liggen letterlijk om de hoek.

De Buurt ademt historie: veel panden stammen uit begin 1900, waaronder ook nummer 10, dat ooit dienstdeed als woonhuis mét winkel. Nu is het een eigentijdse woning met het beste van twee werelden – oud karakter in een modern jasje. Dankzij de gunstige ligging zijn ook de snelwegen A15 en A27 snel bereikbaar.







# 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

sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio zijn en daarom de actiefste makelaar, 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](https://www.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

[witemakelaars.nl](https://www.witemakelaars.nl)

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



# Van der Brugge

Makelaardij ▾ Verzekeringen ▾ Hypotheken



Vastgoed  
 **Ned.**

