Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Frans Halsstraat 30

Hardinxveld-Giessendam

MERCEDES-BENZ

Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 8

Keuken 13

Serre - bijkeuken 15

Tuin - garage 16

Hal en toilet 19

Eerste verdieping - slaapkamer 1 20

Slaapkamers 2 & 3 21

Badkamer 22

Zolderverdieping - kamer 4 24

Wonen in Boven-Hardinxveld 25

Plattegronden 26

Kadaster 32

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.

Wonen met klasse (en een glimlach)

Aan een rustige eenrichtingsstraat, sierlijk gescheiden door een singel, staat deze stijlvolle HOEKwoning met oprit, garage en aangrenzende berging. Een huis waar je binnenkomt en denkt: ja hoor, dit klopt gewoon. Strak afgewerkt, heerlijk licht en tot in de puntjes verzorgd.

De doorzon woonkamer nodigt uit tot lange avonden, de moderne keuken is compleet (ja, inclusief koffiemachine) en via de aangebouwde serre/bijkeuken loop je zo de extra ruime tuin op het oosten in.

Met 3 slaapkamers, een mooie badkamer en een zolder met extra kamer is er plek genoeg voor het hele gezin.

Comfort? Check: airco (koelen én verwarmen), rolluiken rondom, zonwering, 8 zonnepanelen en goede isolatie (energielabel C).

Toplocatie in Boven-Hardinxveld
Binnen een paar minuten wandel je naar de rivier ‘de Merwede’, de waterbus, scholen, speeltuintjes en sportvoorzieningen.

Boodschappen? Die haal je om de hoek bij supermarkt ‘Hoogvliet’. Rustig wonen, alles dichtbij.

Kortom: een licht, ruim en warm leefhuis in een kindvriendelijke wijk met vrij uitzicht aan de voorzijde.

Kom kijken—grote kans dat je niet meer weg wilt.

Gebruiksoppervlakte	**ca. 86 m²**
Inhoud	**ca. 362 m³**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**3 + zolderkamer**
Energielabel	**C**
Bouwjaar	**1961**
Garage	**Ja**

Highlights

- Hoekwoning met vrij uitzicht op singel
- Bouwjaar 1961
- Woonoppervlakte ca. 86 m² | Perceel 194 m²
- Garage met berging ca. 32 m² en parkeermogelijkheid op eigen terrein
- Goed geïsoleerd met spouwmuurisolatie, dubbel glas, vloerisolatie en deels dakisolatie
- Energielabel C
- Hardhouten kozijnen geschilderd in 2023
- LG airconditioning in woonkamer en slaapkamer, koelen en verwarmen
- Vernieuwde groepenkast met aardlekschakelaar
- Doorzonwoonkamer met open keuken ca. 31 m²
- Aangebouwde praktische serre / bijkeuken met deur naar de tuin
- Eerste verdieping met 3 slaapkamers, waarvan één met balkon en airconditioning
- Tweede verdieping met vaste trap naar zolderkamer en bergruimte
- Badkamer met ligbad, douchemogelijkheid, wastafelmeubel en tweede toilet
- Zonwering en rolluiken rondom
- Tuin op het oosten
- Gelegen aan een brede, rustige eenrichtingsstraat met waterpartij

Woonkamer

De doorzon woonkamer met open keuken (ca. 31 m²) is aangenaam licht en sfeervol ingedeeld.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met vrij uitzicht op de straat en de singel, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een royale eethoek.

De grote raampartijen tot op de vloer zorgen hier voor een prachtig zicht op de tuin.

Dankzij het extra zijraam, een fijn voordeel van de hoekligging, profiteert de woonkamer van nog meer daglicht.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van airconditioning voor zowel koelen als verwarmen.

Het tv-meubel en dressoir kunnen desgewenst worden overgenomen.

SIEMENS

Keuken

De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een hoekopstelling met witte kastfronten en hardstenen aanrechtblad.

De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron en een inbouw koffiemachine. De keuken is geplaatst in 2011 en verkeert in zeer nette, weinig gebruikte staat.

SIEMENS

Serre - bijkeuken

De aangebouwde serre is ingericht als praktische bijkeuken met een ruime schuifwandkast en aansluitingen voor wasapparatuur.

Vanuit deze ruimte is er direct toegang tot de achtertuin.

Tuin & buitenruimte

De achtertuin, gelegen op het oosten, is dankzij de hoekligging extra ruim en beschikt over een zijtuin/oprit met afsluitbare poort. De tuin is grotendeels bestraat, omsloten door schuttingen en biedt volop privacy.

Achter in de tuin bevindt zich de garage met elektrische roldeur, met aansluitend een praktische berging. Deze berging is zowel vanuit de tuin als via de garage bereikbaar. Samen bieden garage en berging circa 32 m² aan ruimte – ideaal voor auto, fietsen en opslag.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning.

De ruime hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van airconditioning en directe toegang tot het balkon. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over plafonds met inbouwspots, wat zorgt voor een verzorgde en moderne uitstraling.

PRO-FORM

Badkamer

De badkamer aan de voorzijde is verzorgd en functioneel ingericht met een ligbad voorzien van (regen)douche en spatscherm, een wastafelmeubel met spiegelkast en een zwevend tweede toilet.

Dankzij zowel mechanische als natuurlijke ventilatie is de ruimte prettig fris en comfortabel in gebruik.

Zolderverdieping

De voorzolder met dakraam biedt plaats aan de cv-installatie en beschikt over praktische bergruimte onder de schuine dakdelen.

De vierde (zolder)kamer is eveneens voorzien van een dakraam en extra bergruimte onder de schuine kanten.

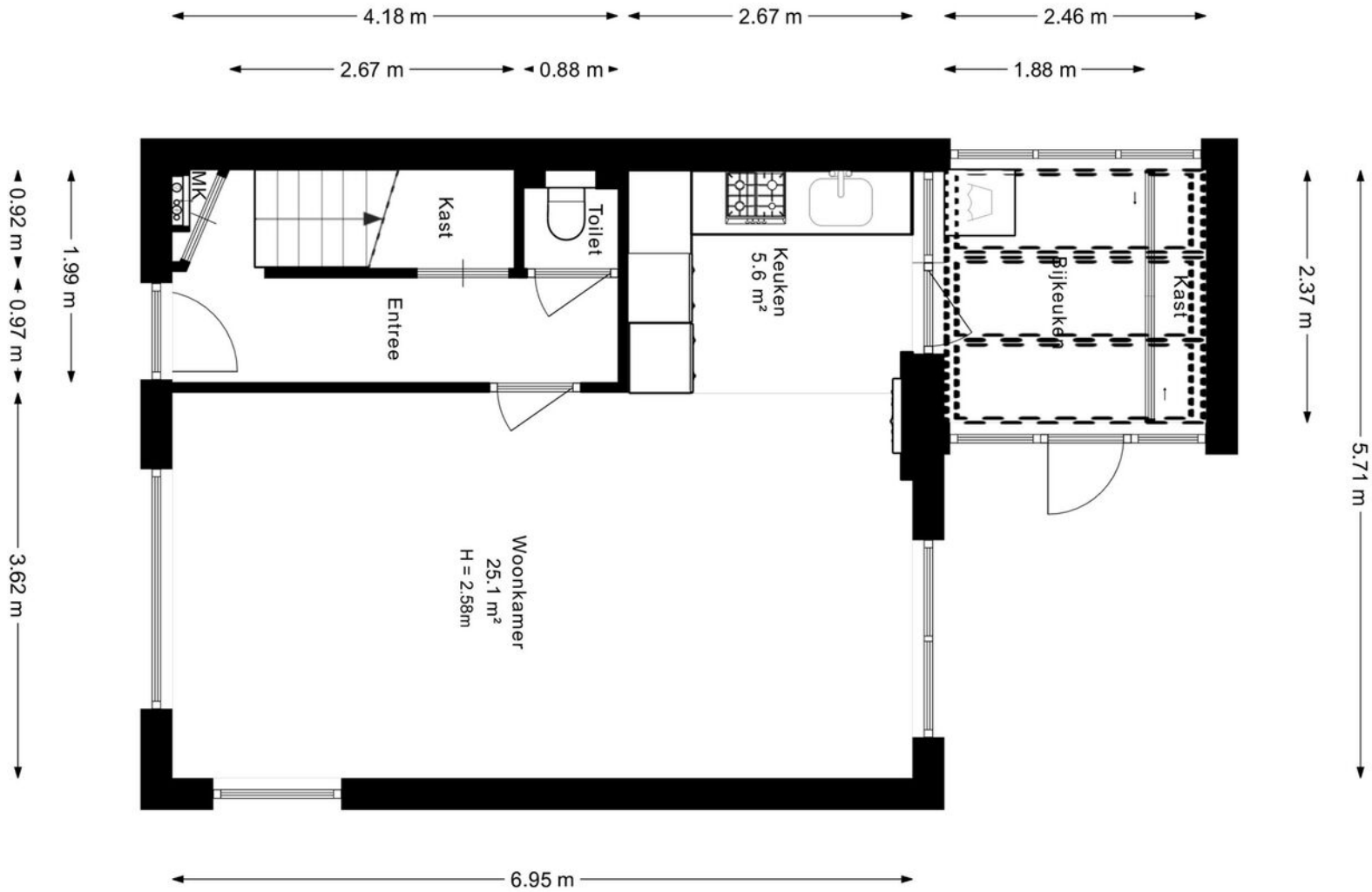
Boven-Hardinxveld

Boven-Hardinxveld is een geliefde woonomgeving waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen. Je woont hier in een prettige, kindvriendelijke wijk met veel groen en water, terwijl alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

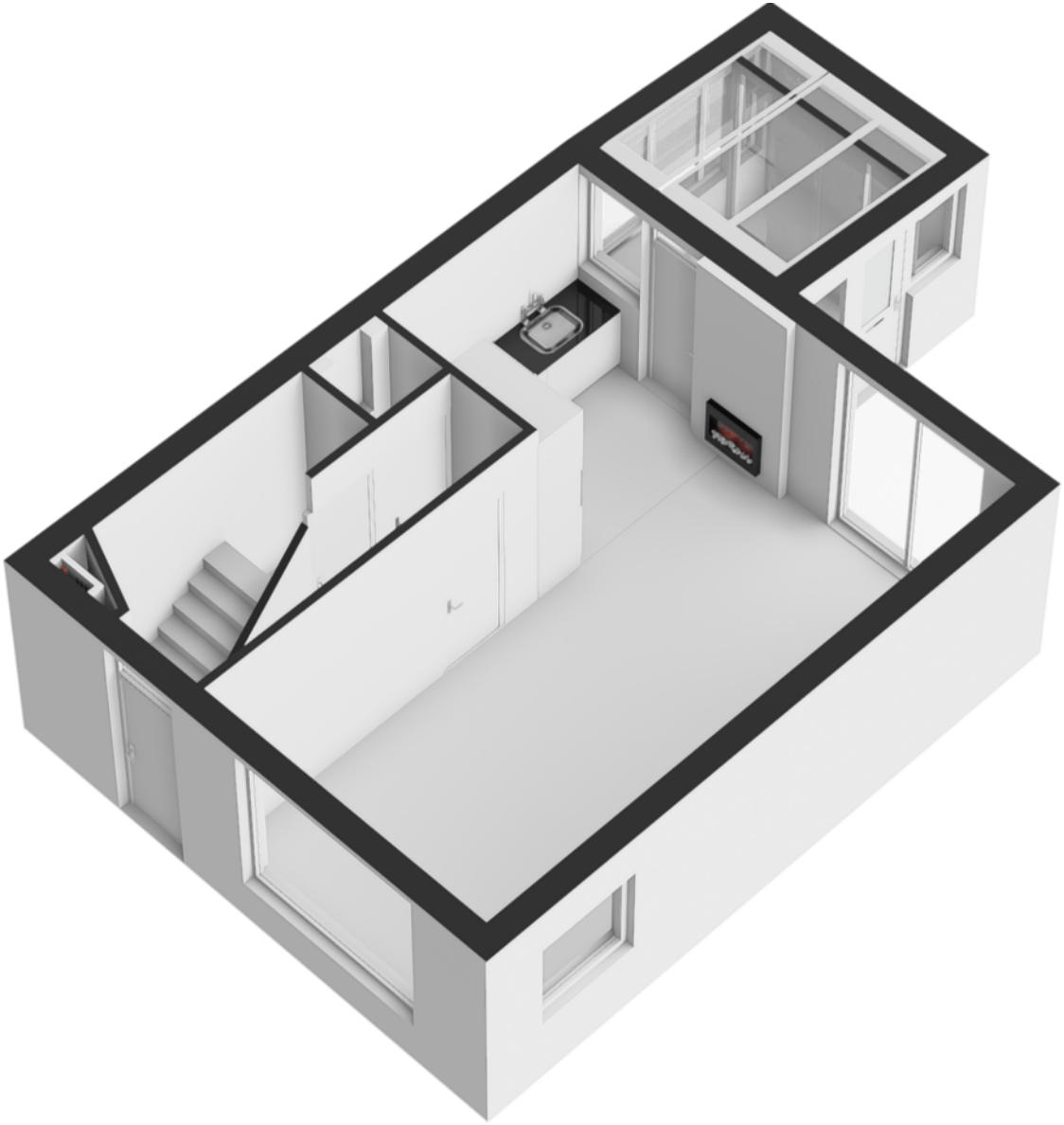
Binnen enkele minuten wandel je naar de Merwede, ideaal om te wandelen, fietsen of gewoon even te ontspannen langs het water. Ook de waterbus is snel bereikbaar en biedt een fijne verbinding richting onder andere Dordrecht en Rotterdam.

Scholen, kinderopvang, speeltuintjes en sportvoorzieningen liggen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen loop je eenvoudig naar supermarkt Hoogvliet, wel zo makkelijk. Het treinstation Station Hardinxveld-Giessendam bevindt zich eveneens op korte afstand, waardoor je ook met het openbaar vervoer uitstekend verbonden bent.

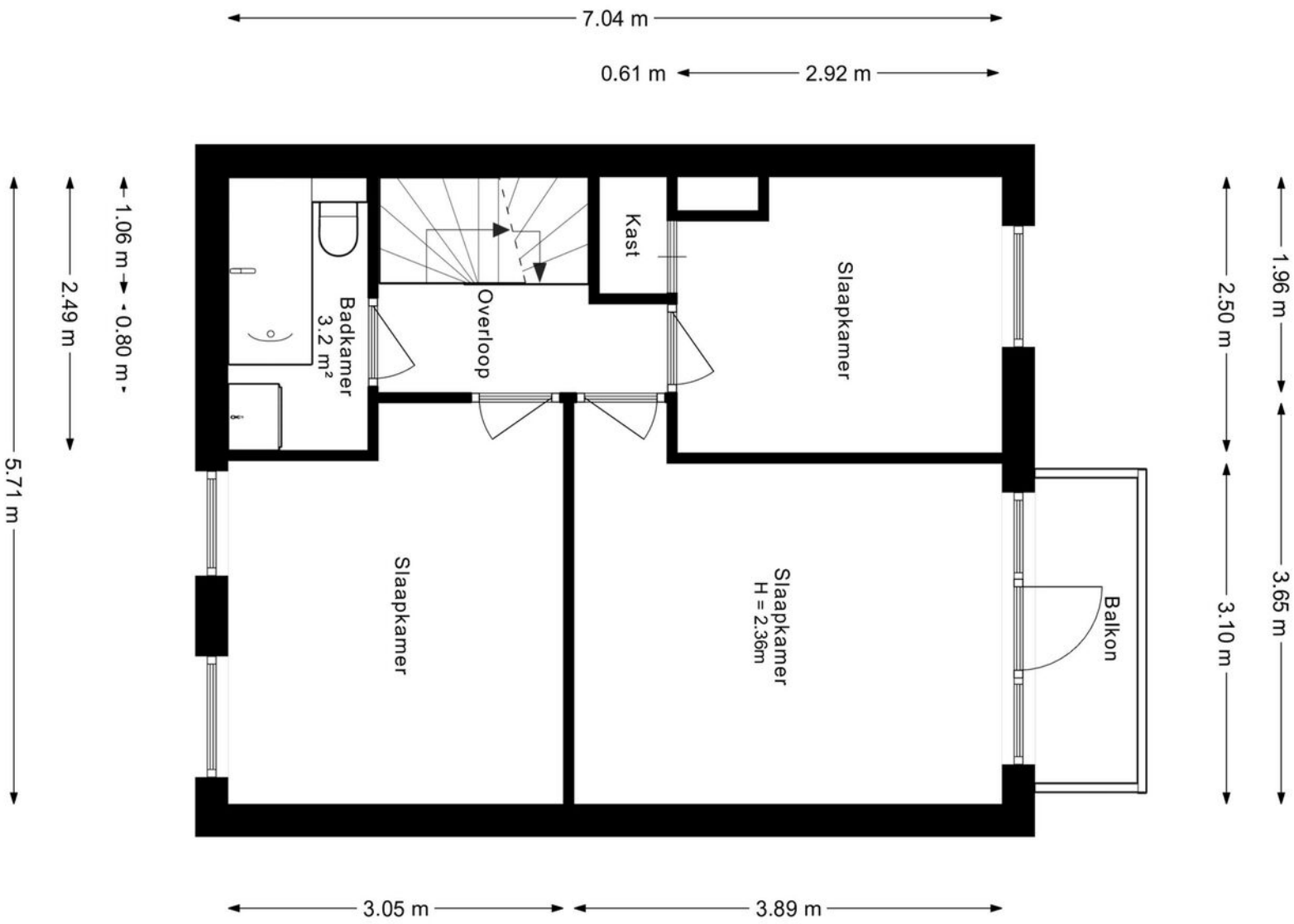
Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A15 en A27 snel bereikbaar, wat zorgt voor een vlotte aansluiting richting Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam.



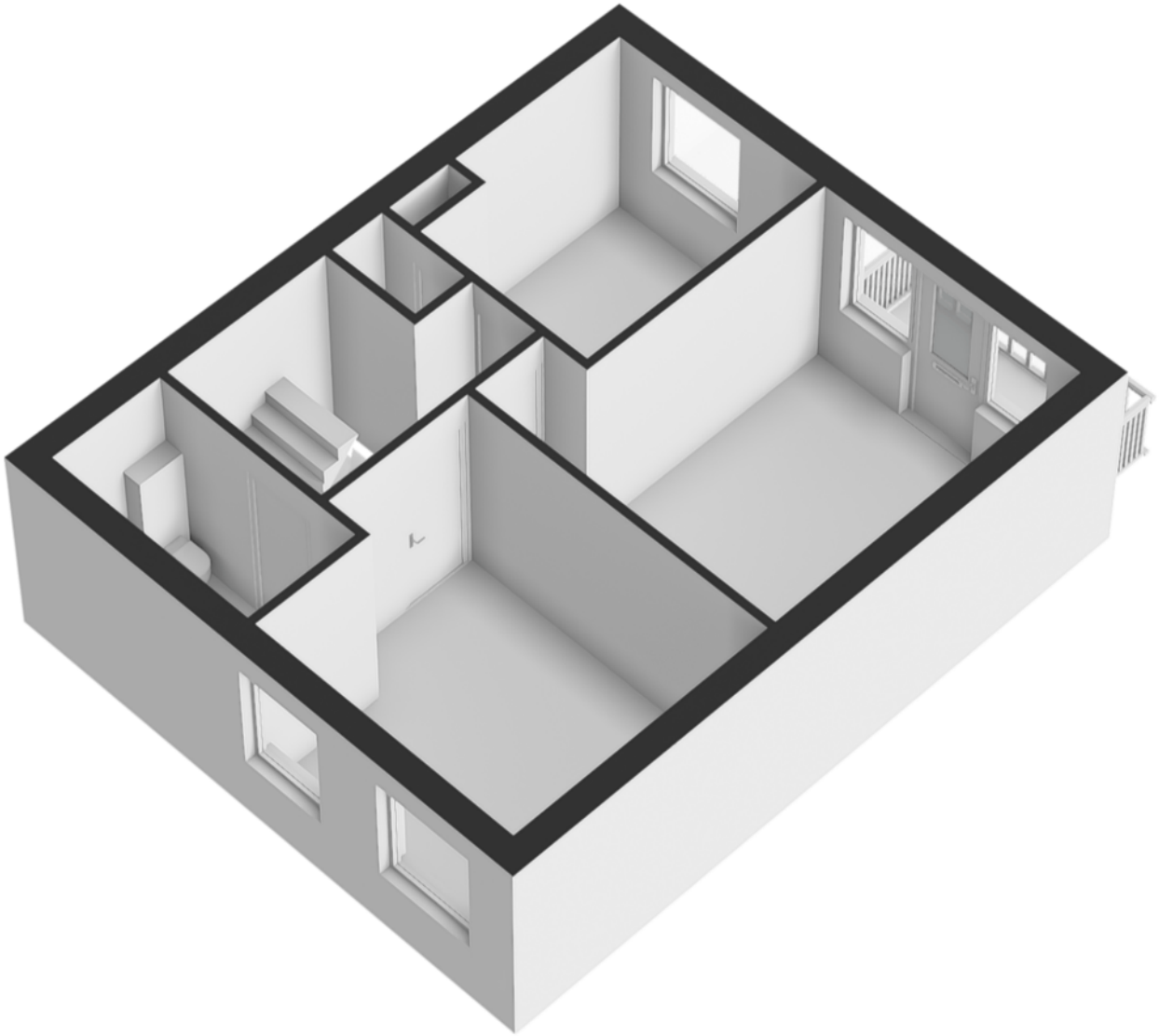
Begane grond



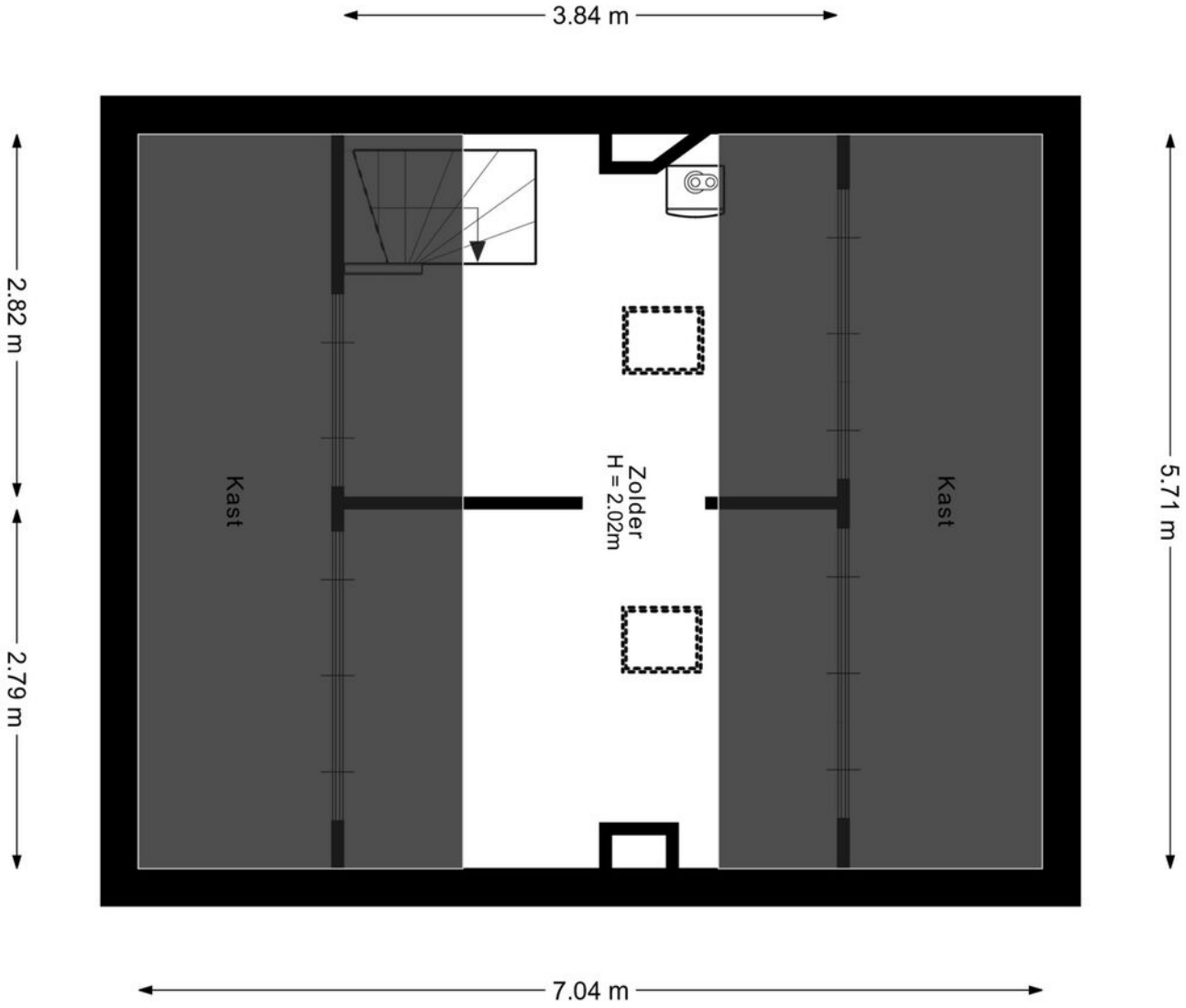
Begane grond 3D



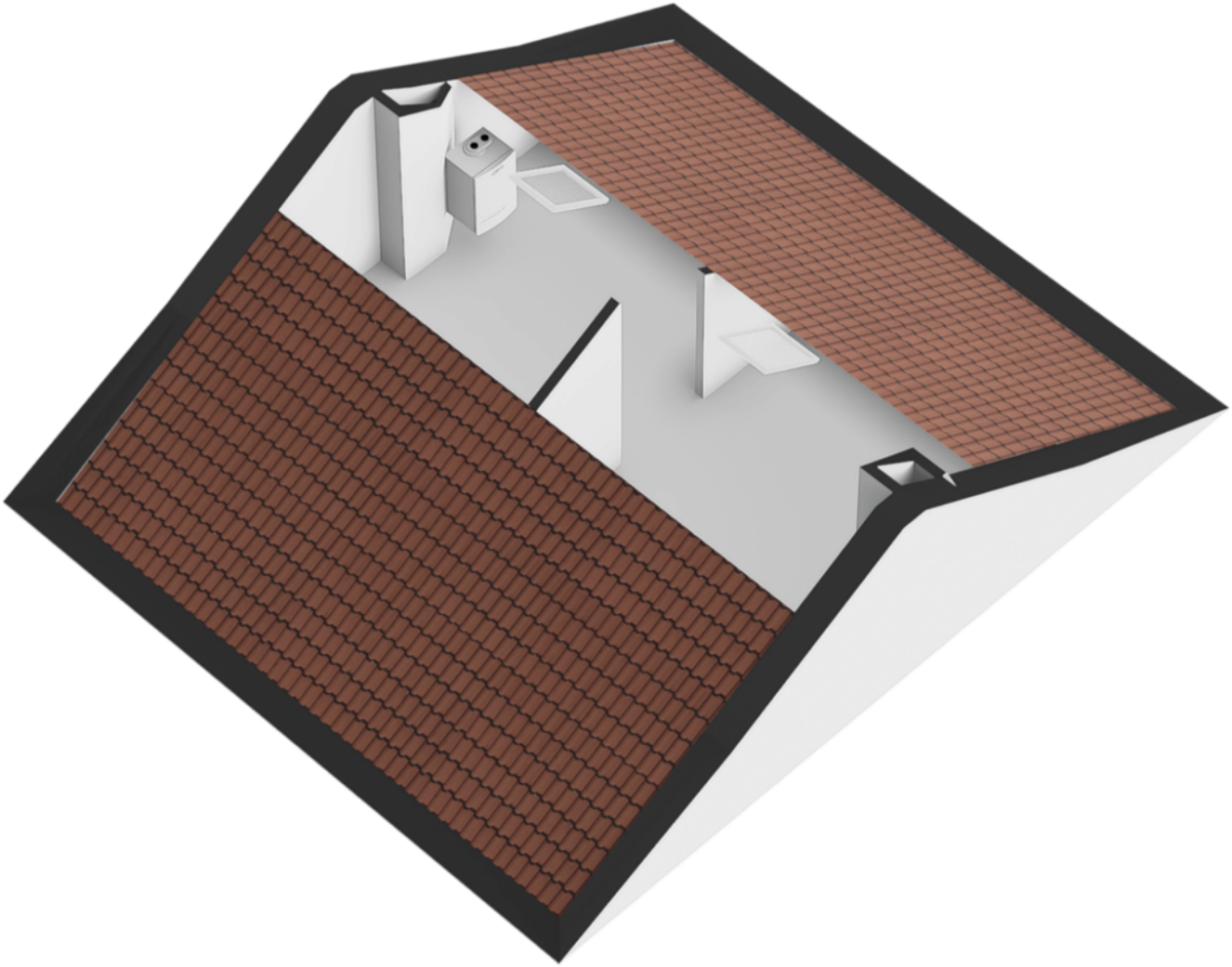
Eerste verdieping



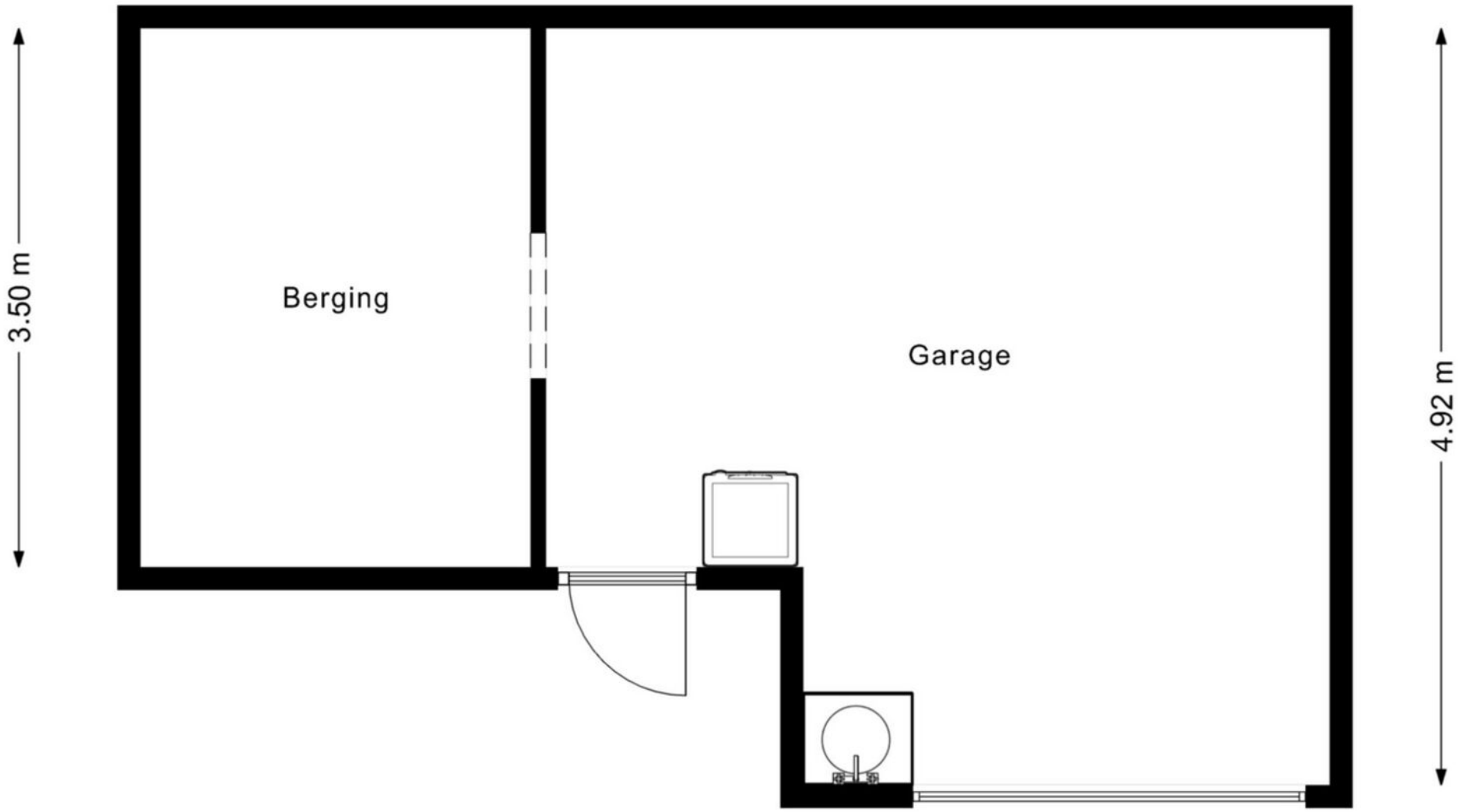
Eerste verdieping 3D



Zolderverdieping



Zolderverdieping 3D



Garage + 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 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

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
0183 - 678 300

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
0345 - 613 949

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
0184 - 230 080

Witte makelaars

wittemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
0344 – 619 344

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Vastgoed Ned.