



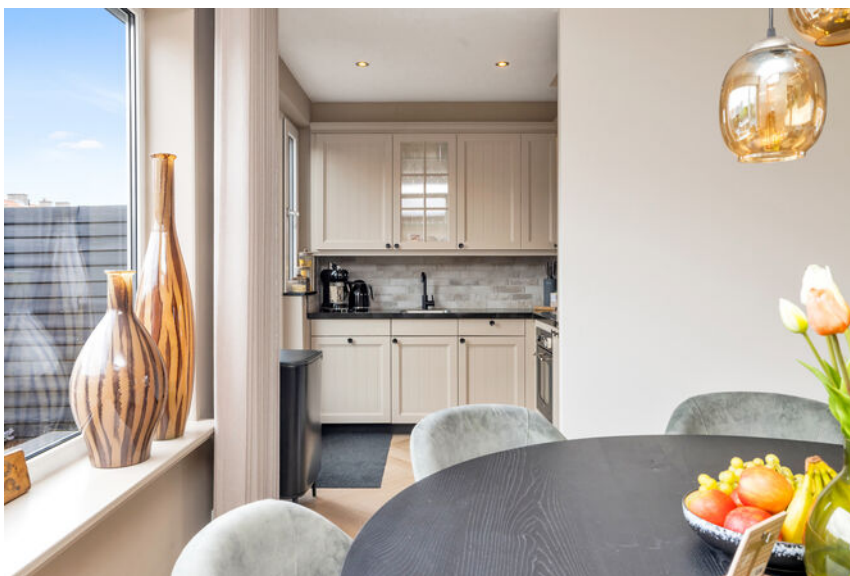
Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Paulus Potterstraat 2

Hardinxveld-Giessendam





Welkom

5

Highlights

7

Hal & toilet

8

Woonkamer

10

Keuken

14

Tuin - buitenruimte & berging

16

Eerste verdieping

22

Slaapkamer 1

23

Slaapkamer 2

24

Badkamer + aparte wasruimte

25

Tweede verdieping

28

Werkplek

29

Slaapkamer 3

31

Kadaster

40

Plattegronden

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.





Instapklaar wonen met ruimte, licht en comfort

Een huis waar alles klopt – instapklaar, licht en verrassend ruim.

Welkom aan de Paulus Potterstraat 2: een moderne, stijlvol afgewerkte HOEKwoning met een eigen oprit, geschikt voor twee auto's achter elkaar, direct naast de woning. De gunstige hoekligging zorgt voor extra privacy, veel natuurlijk licht en een heerlijk ruimtelijk woongevoel. Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Hardinxveld-Giessendam woon je hier zorgeloos, comfortabel en in een fijne leefomgeving waar je echt tot rust komt.

De woning is met zorg onderhouden en tot in detail afgewerkt. Geen klussen, geen concessies – alleen maar verhuizen en genieten. Met 106 m² woonoppervlakte, een slimme indeling en energiezuinige voorzieningen biedt dit huis alles wat je zoekt. Volledig geïsoleerd, grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en uitgerust met HR++ en HR+++ glas, is het klaar voor de toekomst.

Vloerverwarming, airconditioning, zonwering en rolluiken zorgen het hele jaar door voor een prettig en constant binnenklimaat.

Op de eerste verdieping vind je twee comfortabele slaapkamers, een praktische aparte wasruimte en een stijlvolle badkamer.

De tweede verdieping is dankzij de dakopbouw opvallend ruim en biedt een royale voorzolder – ideaal als thuiswerkplek – én een volwaardige derde slaapkamer.

Ook buiten is het heerlijk toeven: de verzorgde tuin met berging en strakke schuttingen vormt een fijne, beschutte plek om tot rust te komen.

Paulus Potterstraat 2 is zo'n woning waar je binnenstapt en denkt: dit is het. Comfortabel, compleet en gelegen op een plek waar je met plezier thuiskomt.





Gebruiksoppervlakte	ca. 106 m²
Inhoud	ca. 339 m³
Kamers	5
Slaapkamers	3
Energielabel	C
Bouwjaar	1964

Highlights

- Karaktervolle hoekwoning uit 1964, grondig gemoderniseerd in 2012–2013 en sindsdien met zorg onderhouden
- Woonoppervlakte ca. 106 m² | Perceeloppervlakte ca. 230 m²
- Parkeren op eigen terrein: ruime oprit direct naast de woning, geschikt voor twee auto's achter elkaar
- Goed onderhouden en instapklaar
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ én HR+++ glas
- Grotendeels kunststof kozijnen (zij-raam hout)
- Elektra vernieuwd
- Vloerverwarming op de begane grond én in de badkamer
- Lichte woonkamer met grote raampartijen, airconditioning en stijlvolle visgraatvloer
- Halfopen landelijke keuken met inbouwapparatuur en directe toegang tot de tuin
- Drie goed bemeten slaapkamers plus aparte werkkamer
- Dakopbouw op de tweede verdieping, waardoor deze etage aanzienlijk is vergroot
- Moderne badkamer met ligbad/douchecombinatie, toilet, wastafelmeubel en stijlvolle zwarte accenten
- Aparte wasruimte op de eerste verdieping
- Royale, verzorgde achtertuin van ca. 128 m², gunstig gelegen op het zuidoosten + multifunctionele berging
- Voorzien van zonwering en rolluiken



Hal – een stijlvolle eerste indruk

De entree zet direct de toon: een moderne hal met visgraatvloer, strakke wanden en stijlvolle deuren. De donkere trap vormt een elegant accent en leidt naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, toiletruimte, meterkast en een praktische trapkast.







Woonkamer

Via de stijlvolle industriële deur betreed je de lichte, strak afgewerkte woonkamer van ca. 26 m². Grote ramen aan voor- en achterzijde, aangevuld met een zijraam, zorgen voor een open en uitnodigende sfeer.

De indeling is perfect in balans: een gezellige zithoek aan de voorzijde en aan de achterzijde ruimte voor een royale eettafel met zicht op de tuin.

De visgraatvloer met vloerverwarming verbindt wonen en koken op elegante wijze en biedt samen met de airconditioning comfort in elk seizoen.

Een sfeervolle leefruimte waar licht, stijl en gemak samenkomen.









Keuken

De halfopen keuken (ca. 4,8 m²) sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een warme, landelijke stijl. De hoekopstelling met granieten werkblad biedt verrassend veel werk- en bergruimte.

De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Gelegen aan de achterzijde met prettig zicht op de tuin en directe toegang via de achterdeur: een fijne, functionele keuken met een huiselijke sfeer.





Tuin & buitenleven

Op een kavel van 230 m² ligt deze verrassend ruime achtertuin: een fijne plek om volop van het buitenleven te genieten. Met een ligging op het zuidoosten en een diepte van bijna 15 meter, is er altijd wel een zonnig of juist beschut plekje te vinden.

De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van strak tegelwerk en groene accenten, waardoor hij zowel sfeervol als onderhoudsvriendelijk is. Er is alle ruimte voor een loungehoek én een royale eettafel – perfect voor lange zomeravonden of een ontspannen ontbijt in de ochtendzon.

Achterin staat een fraai gepotdekselde berging van zwart hout, ideaal voor opslag, hobby of klusruimte. Aansluitend vind je een zonnig terras van vlonders, omlijst door sfeervolle leibomen.

Dankzij de zwarte schuttingdelen geniet je van veel privacy en via de dubbele poort loop je direct naar de oprit naast de woning.













Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, beide prettig van formaat en comfortabel in te richten met een volwaardig bed en kastruimte.

Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde, de andere aan de achterzijde van de woning, wat zorgt voor een fijne verdeling en extra rust. Ideaal als slaap-, kinder- of logeerkamers.









Aparte wasruimte

Daarnaast is er op deze verdieping een aparte wasruimte aanwezig – een praktische toevoeging die zorgt voor rust en overzicht in het dagelijks leven.



Badkamer – stijlvol ontspannen

De moderne badkamer (ca. 5,4 m²), gelegen aan de achterzijde, is tot in detail verzorgd en straalt rust en luxe uit. Het comfortabele ligbad met douchecombinatie vormt de blikvanger, uitgevoerd met een matzwarte regendouche en kranen voor een eigentijdse uitstraling.

Verder beschikt de badkamer over een zwevend toilet en een wastafelmeubel met ronde spiegel.

Het grote raam zorgt voor veel daglicht en een frisse, ruimtelijke sfeer. Vloerverwarming maakt het comfort compleet.





Tweede verdieping

De tweede verdieping is dankzij de dakopbouw aanzienlijk vergroot en biedt daardoor verrassend veel extra leefruimte. Bovenaan de trap kom je op een ruime en lichte voorzolder met de opstelplaats van de cv-ketel. Door het royale formaat is deze ruimte uitermate geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of praktische extra bergruimte.

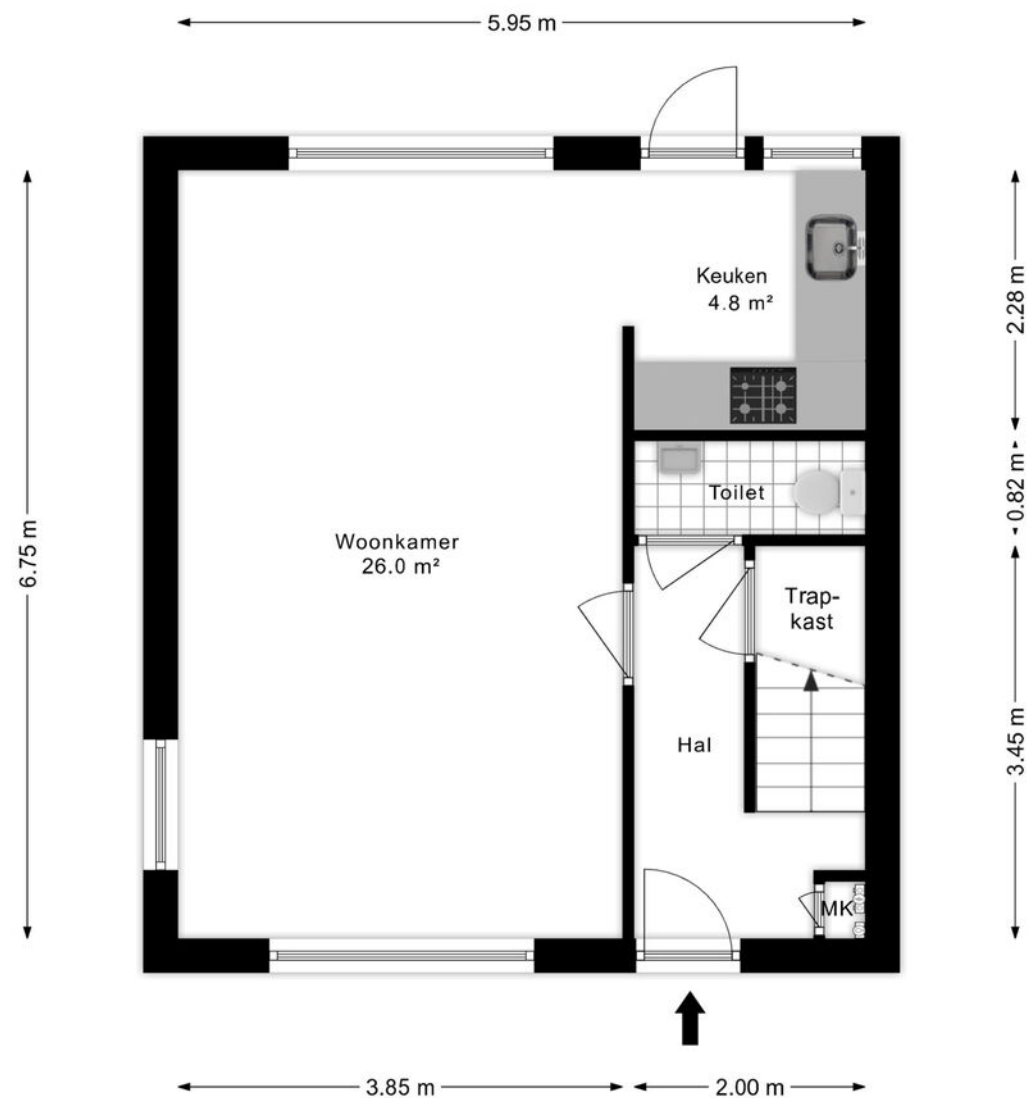
Aansluitend vind je een volwaardige derde slaapkamer. Door de dakopbouw is dit een lichte en comfortabele kamer met rechte wanden, waardoor de ruimte optimaal is in te richten. Of je deze kamer gebruikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer of logeerkamer – hier ervaar je rust, ruimte en een prettig uitzicht.

Deze verdieping voegt niet alleen extra meters toe, maar ook extra flexibiliteit en wooncomfort.

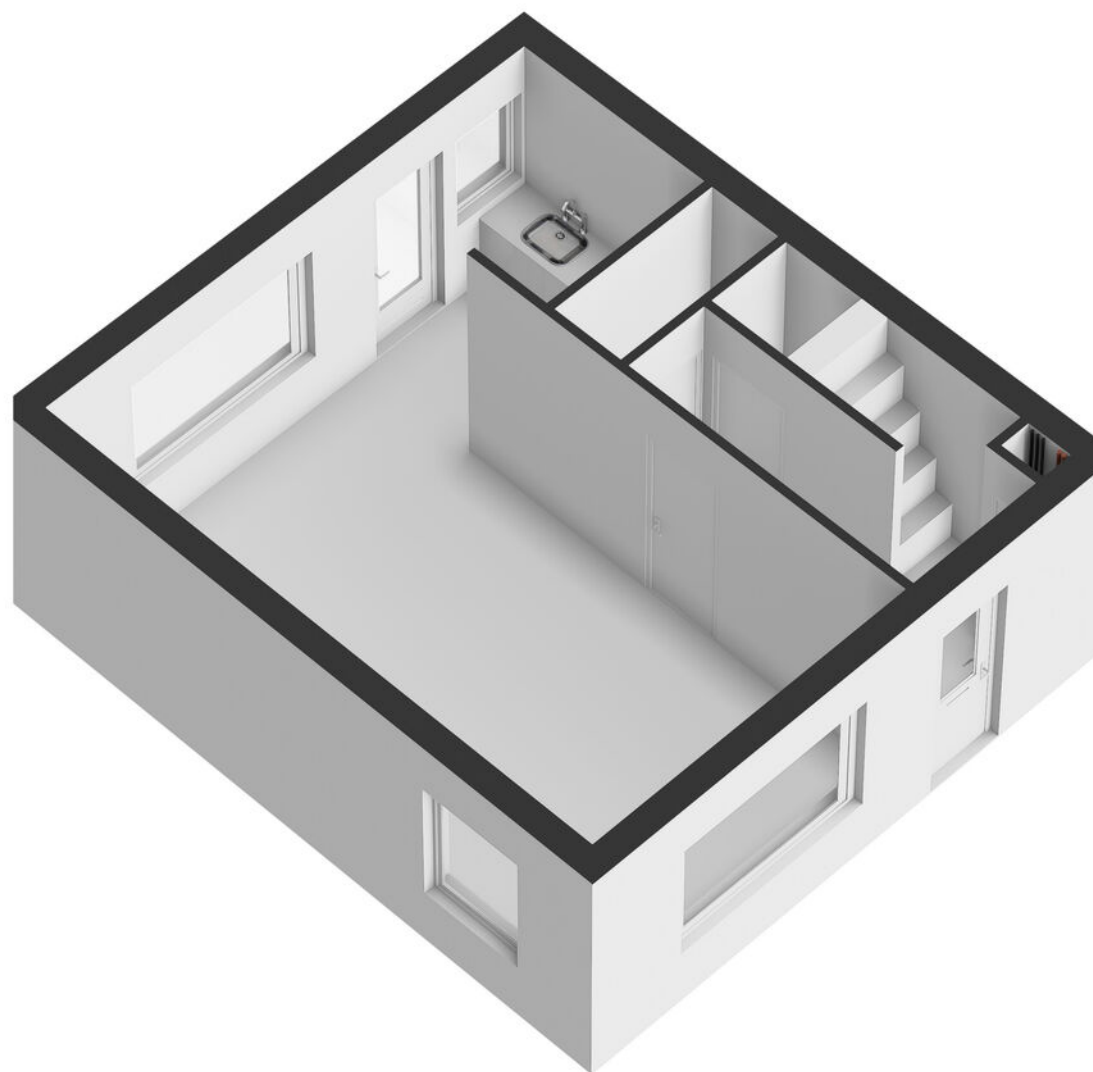




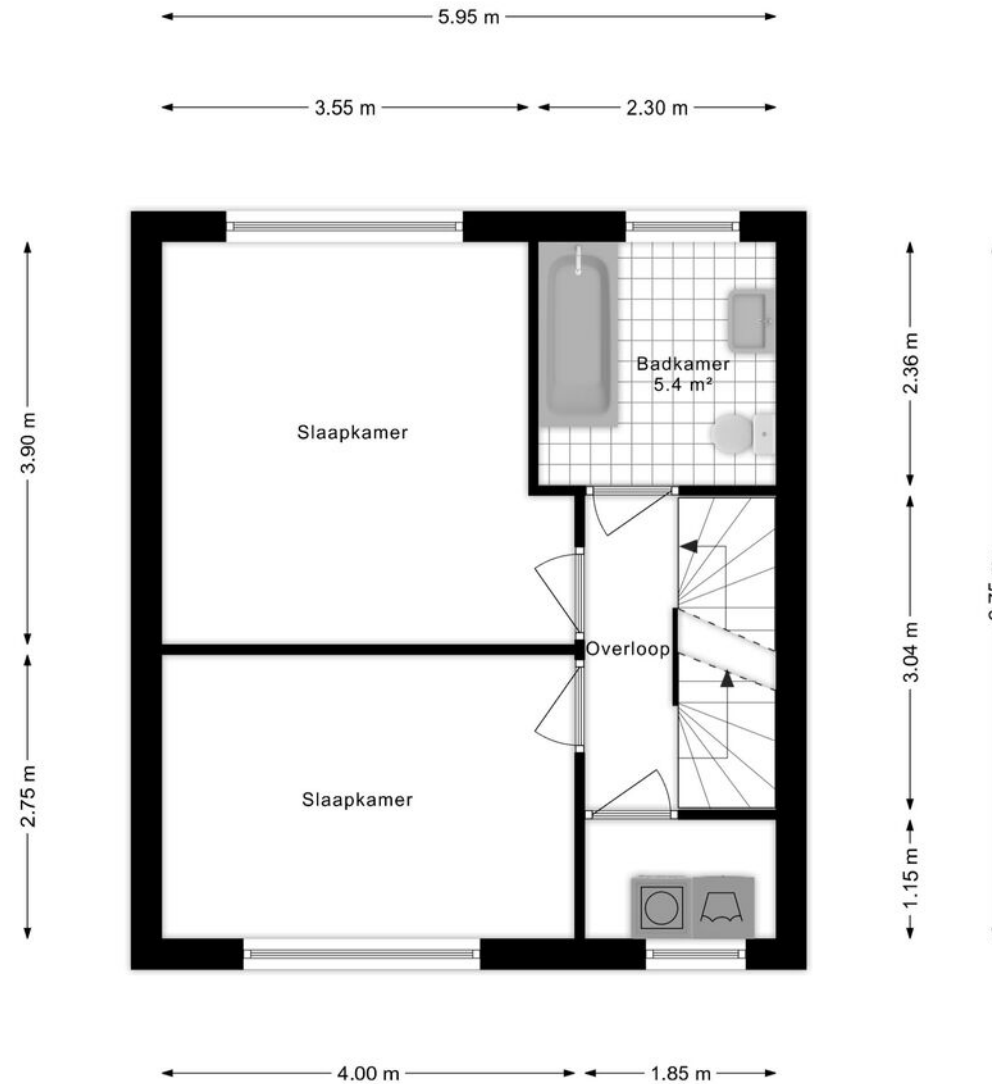




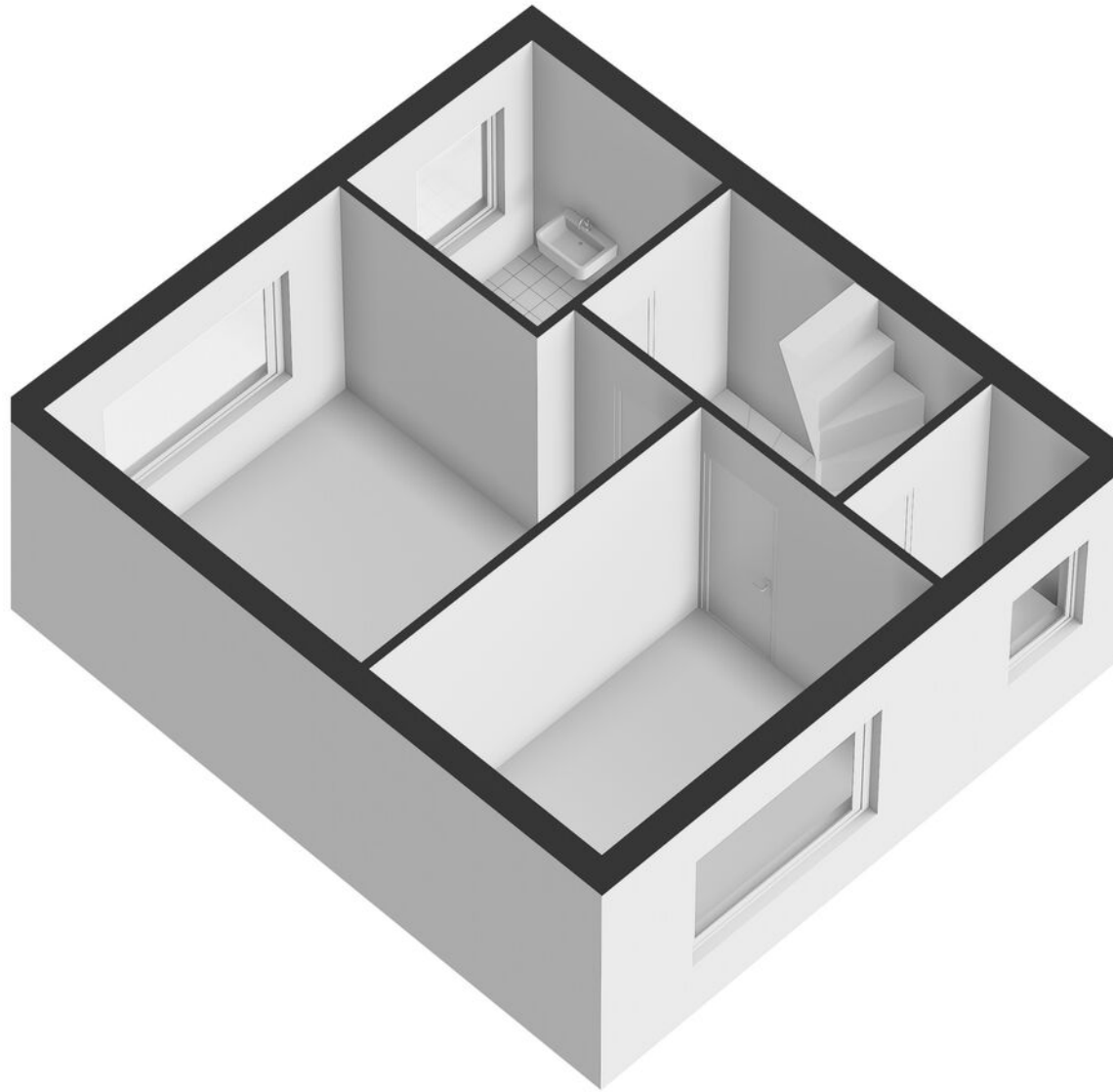
Begane grond



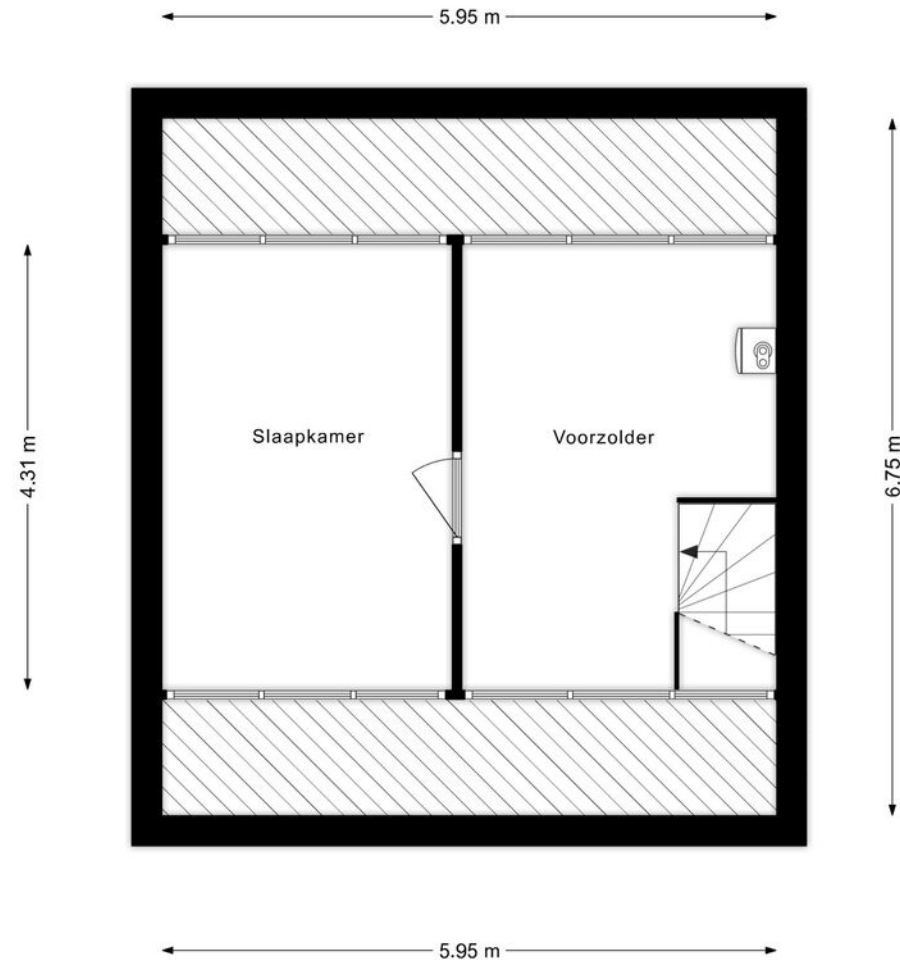
Begane grond 3D



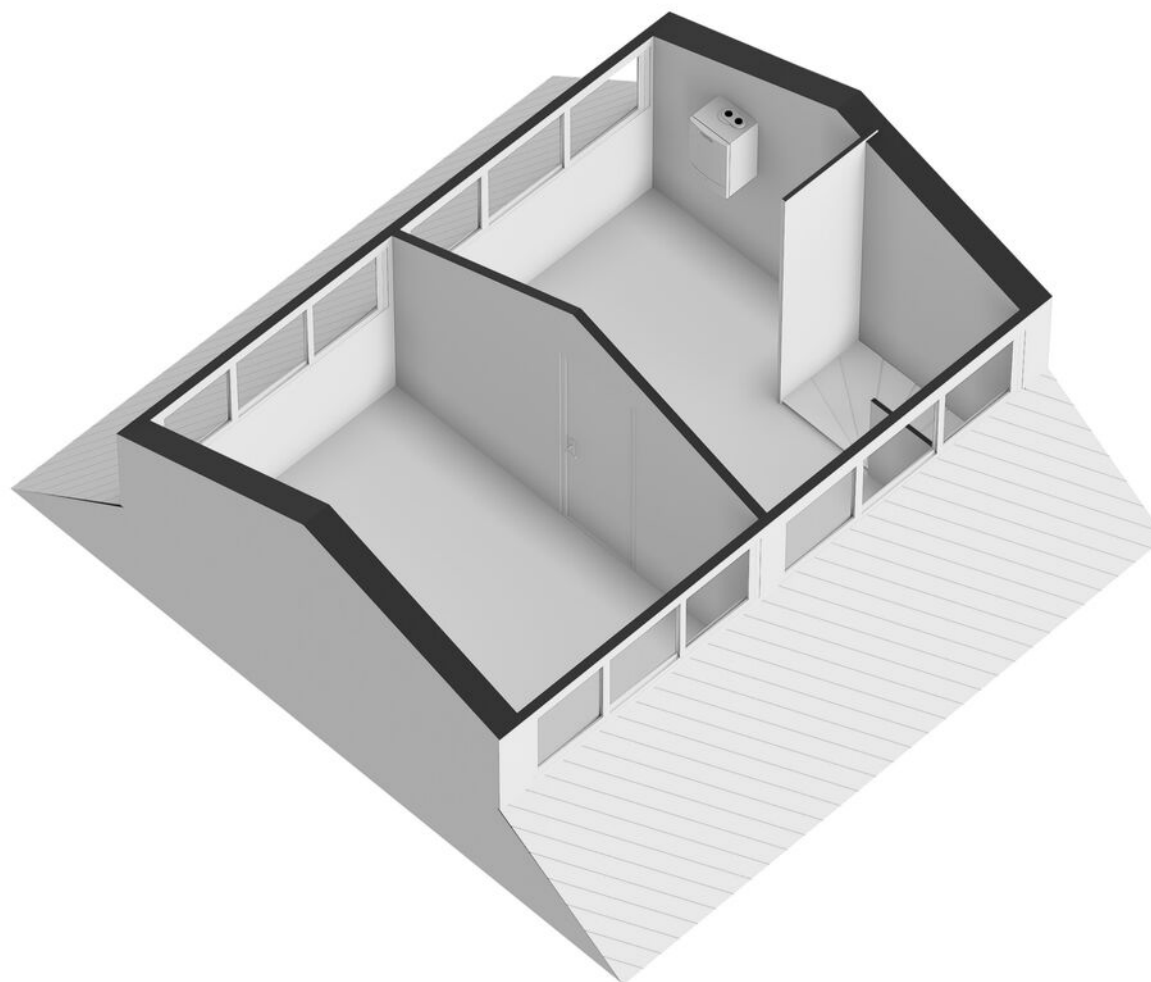
Eerste verdieping



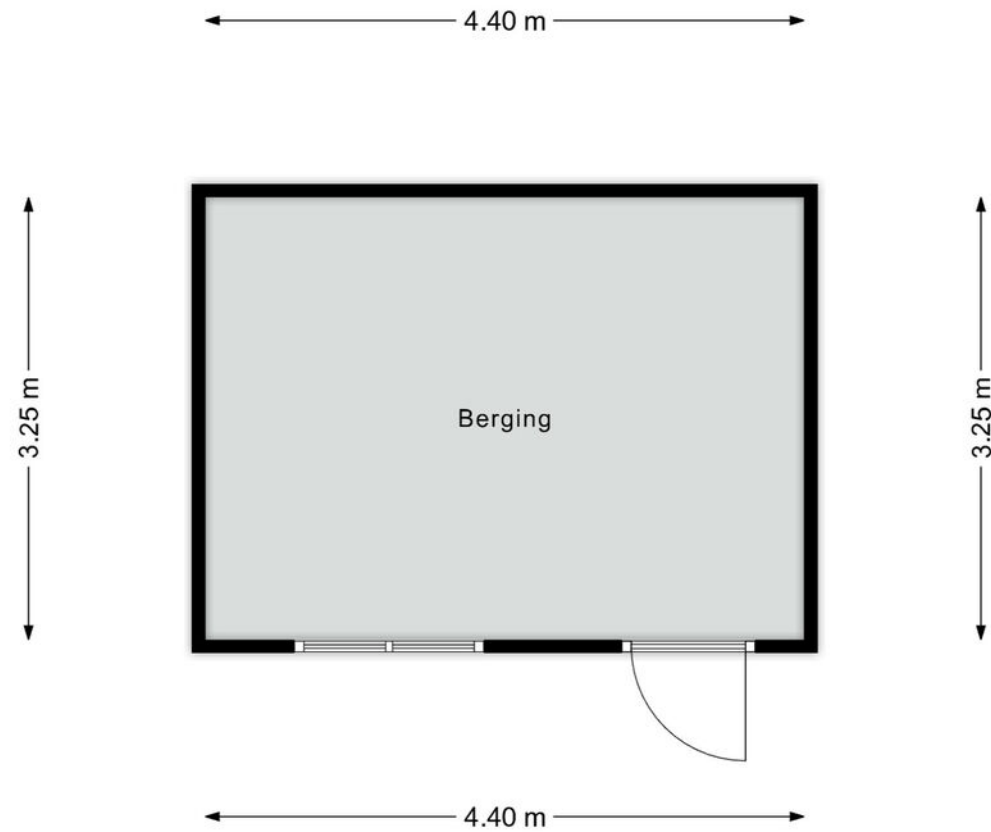
Eerste verdieping 3D



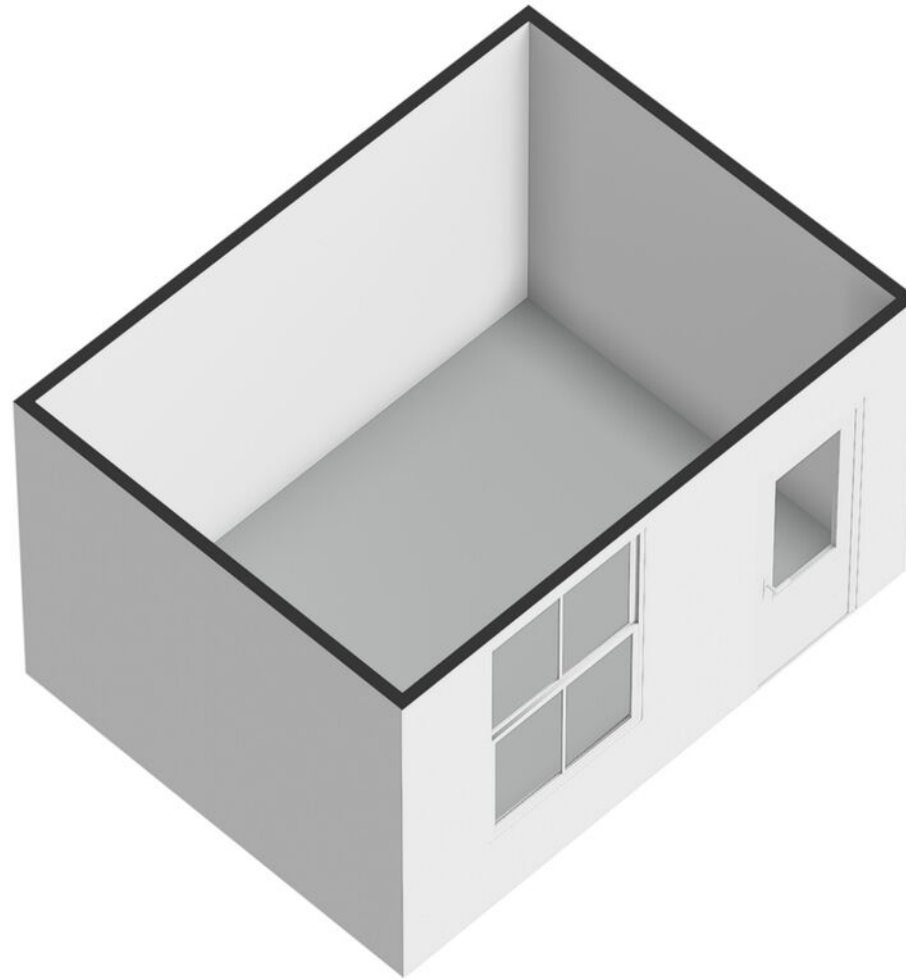
Tweede verdieping



Tweede verdieping 3D



Berging



Berging 3D



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 vier vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk en Hardinxveld-Giessendam. 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 zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op 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.

