



**Van der Brugge**

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

**Buitendams 131**

**Hardinxveld-Giessendam**





## Welkom

5

Highlights

7

Woonkamer & open keuken

9

Tuinkamer & tuin

19

Eerste verdieping: slaapkamers

25

Eerste verdieping: badkamer

31

Tweede verdieping: vlIERing

34

Berging

35

Wonen aan de Giessen

39

## Plattegronden

40

## Kadastrale kaart

45

### 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.



# Vrijstaande dijkwoning: karakter & wooncomfort

Wonen aan de Giessen: met eigen boot-, vis- en zwemsteiger en directe vaarverbinding naar de Merwede.

Aan de geliefde Buitendams, met de Giessen letterlijk als achtertuin, staat deze bijzondere vrijstaande jaren '30-dijkwoning waar karakter en modern wooncomfort naadloos samenkomen. In de afgelopen jaren hebben zowel de woning als de tuin een complete en stijlvolle transformatie ondergaan.

Aan de voorzijde prijkt het charmante, oorspronkelijke jaren-dertig dijkhuis met zijn authentieke uitstraling en karaktervolle details. Aan de achterzijde zorgt een strakke, moderne tweelaagse aanbouw (2020), met royale serre en tuinkamer, voor een eigentijdse en lichte woonbeleving. Het resultaat is een prachtig samenspel van oud en nieuw: twee stijlen die elkaar versterken en samen één harmonieus en stijlvol geheel vormen. Een woning waarin persoonlijke keuzes, hoogwaardige materialen en verfijnd design

samenkomen en waar sfeer, comfort en kwaliteit op natuurlijke wijze in balans zijn.

De woning is fraai onder architectuur uitgebouwd en gerenoveerd en combineert authentieke sfeer met modern wooncomfort. Zo beschikt het huis met Energielabel C onder andere over 14 zonnepanelen, HR++ glas en HR++ zonwerende beglazing, twee airco's en deels vloerverwarming in de serre, badkamer en de tuinkamer.

De royale serre biedt een prachtig panorama over de Giessen en laat binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overvloeien. Aan de achterzijde ligt de recent aangelegde, strak vormgegeven tuin over de volledige breedte van het perceel.

Kortom: een unieke plek waar het karakter van een dijkwoning samenkomt met modern wooncomfort en een prachtig vrij uitzicht.





<b>Gebruiksoppervlakte</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Inhoud</b>	<b>ca. 575 m<sup>3</sup></b>
<b>Kamers</b>	<b>7</b>
<b>Slaapkamers</b>	<b>3</b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>1930-1935</b>
<b>Renovatie</b>	<b>2020</b>

## Highlights

- Bouwjaar: 1930-1935
- Woonoppervlakte: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: ca. 59 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 254 m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- In 2020 gerealiseerde moderne twee-laagse aanbouw met royale serre en tuinkamer
- Goed geïsoleerd met HR++ beglazing en HR++ zonwerend glas
- Volledig dak geïsoleerd en op de bovenverdieping voorzien van geïsoleerde voorzetwanden
- Voorzien van 14 zonnepanelen
- 2 Daikin airco's (verwarmen en koelen)
- Vloerverwarming in de tuinkamer, serre en badkamer
- In 2024 is de bovenverdieping geheel gerenoveerd
- Nieuwe, moderne badkamer: luxe uitgevoerd
- Tuin op het zuiden aan het vaarwater van de Giessen
- Rustige ligging, nabij het centrum van Hardinxveld-Giessendam en met snelle verbindingen richting Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam



## Woonkamer & open keuken

Vanuit de hal kom je in de sfeervolle woonkamer met houtkachel en open keuken (ca. 33 m<sup>2</sup>). Aansluitend bevindt zich de prachtige, in 2020 gerealiseerde serre (ca. 24 m<sup>2</sup>), maar liefste 6 meter breed en volledig uitgevoerd met zonwerend HR++ glas. Dankzij de openslaande deuren aan de zijkant ontstaat een heerlijk lichte leefruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De stijlvolle cinewall vormt een echte eyecatcher, terwijl het panoramische uitzicht over de tuin en het water nooit verveeld.





















## Tuinkamer & tuin

De sfeervolle tuinkamer, in 2020 uitgebouwd, met een moderne keuken en dubbele terrasdeuren die direct toegang geven tot de tuin. Een serene plek waar binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overvloeien. Daarnaast bevindt zich hier een praktische berging met opstelplaats voor de cv-ketel. In de recent aangelegde, strak vormgegeven tuin klopt alles: van de zorgvuldig gekozen materialen en de rust in de lijnen tot de indeling. Met een praktische buitendouche, zwemtrap en aanlegsteiger voor een boot ervaar je elke dag het gevoel van vrijheid.













## Eerste verdieping: slaapkamers

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop, een separaat toilet en drie goed bemeten slaapkamers. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van vaste kastruimte. Aan de achterzijde ligt de royale slaapkamer met een praktische schuifwandkast. Ook beschikt deze kamer over airconditioning wat zorgt voor een extra gevoel van luxe en wooncomfort.















## Eerste verdieping: badkamer

Op de eerste verdieping vind je de in 2024 vernieuwde, stijlvolle badkamer. Wie hier binnenstapt, waant zich even in een luxe boetiekhôtel. De badkamer is smaakvol uitgevoerd met een ovaal ligbad met vrijstaande kraan, een dubbel wastafelmeubel, een designradiator en een ruime inloofdouche.











## **Tweede verdieping: vliering**

De woning beschikt over een praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Je vind hier extra bergruimte en de mogelijkheid tot gebruik als slaatzolder. Ook vanuit hier heb je een prachtig uitzicht over het water.

Daarnaast heeft de woning als extra nog een uitgegraven kelderruimte (20 m<sup>2</sup> - ca. 1,84 m hoog). Momenteel ingericht als praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.









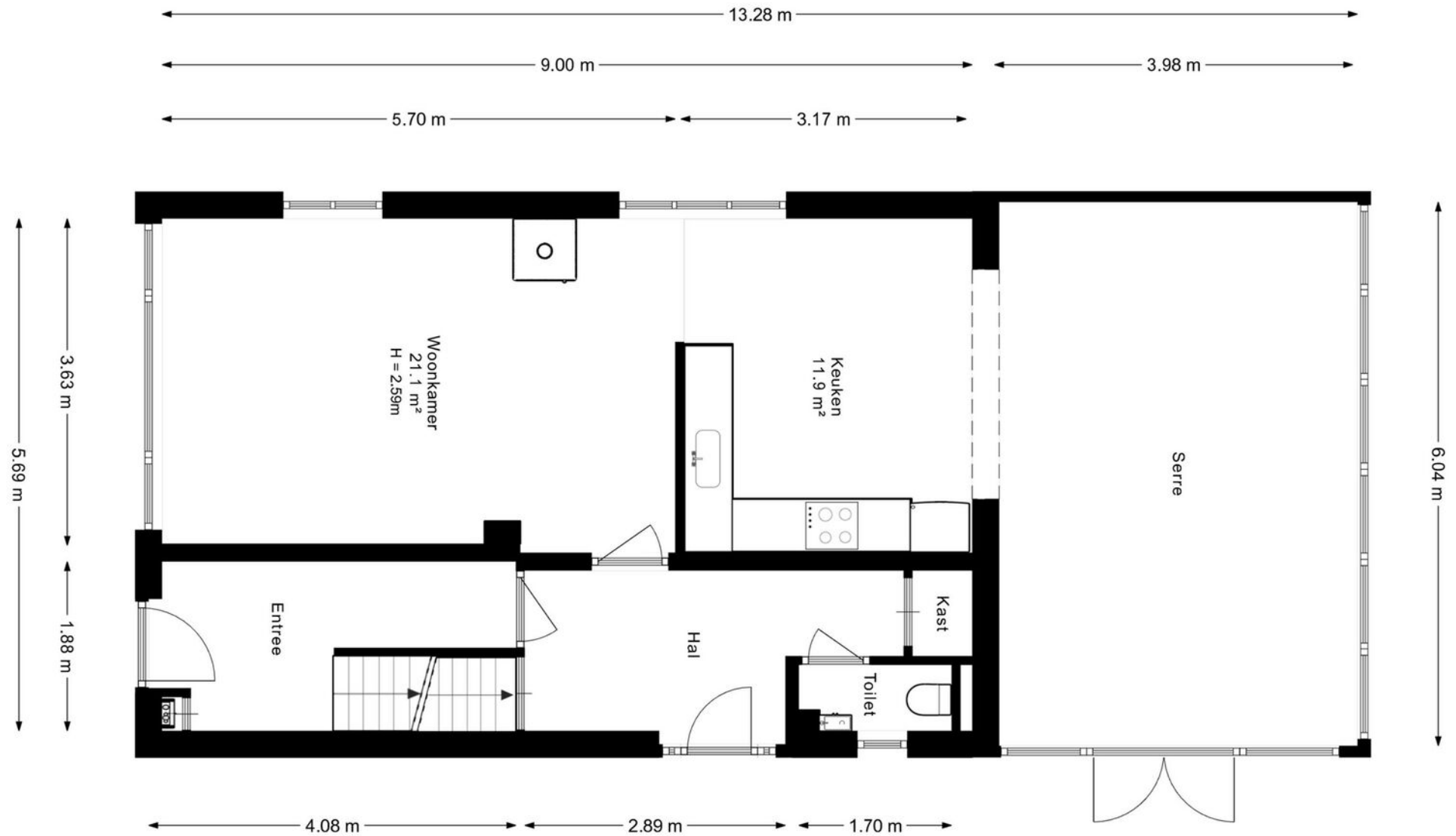
# Wonen aan de Giessen

Wonen in Hardinxveld-Giessendam aan het water van de Giessen betekent wonen op een plek waar rust en dorpse gezelligheid samenkomen. De Giessen slingert als een karakteristieke rivier door het landschap en geeft het dorp een unieke en sfeervolle uitstraling. Langs het water vind je groene oevers, wandel- en fietspaden en prachtige doorkijkjes over het water, waardoor het elke dag voelt alsof je een stukje natuur voor de deur hebt.

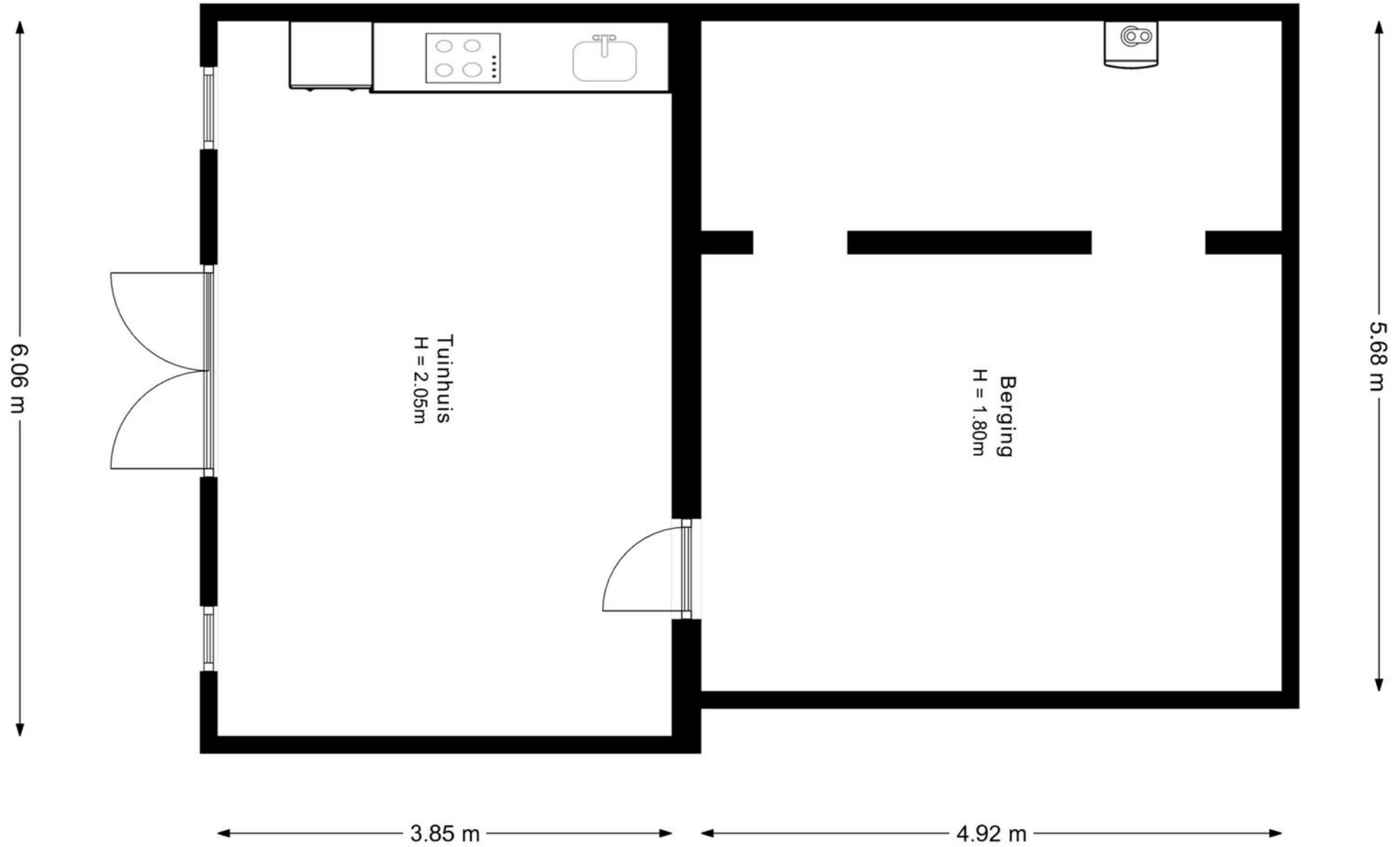
Het wonen aan de Giessen biedt niet alleen een prachtig uitzicht, maar ook het gevoel van ruimte en ontspanning. In de zomer varen er regelmatig bootjes voorbij en kun je genieten van het leven op en rond het water. Tegelijkertijd woon je hier centraal in de Alblasserwaard, met voorzieningen, winkels, scholen en sportverenigingen op korte afstand. Dankzij de goede verbindingen met steden als Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam combineert Hardinxveld-Giessendam het beste van twee werelden: rustig en groen wonen aan het water, met de stad altijd binnen handbereik.



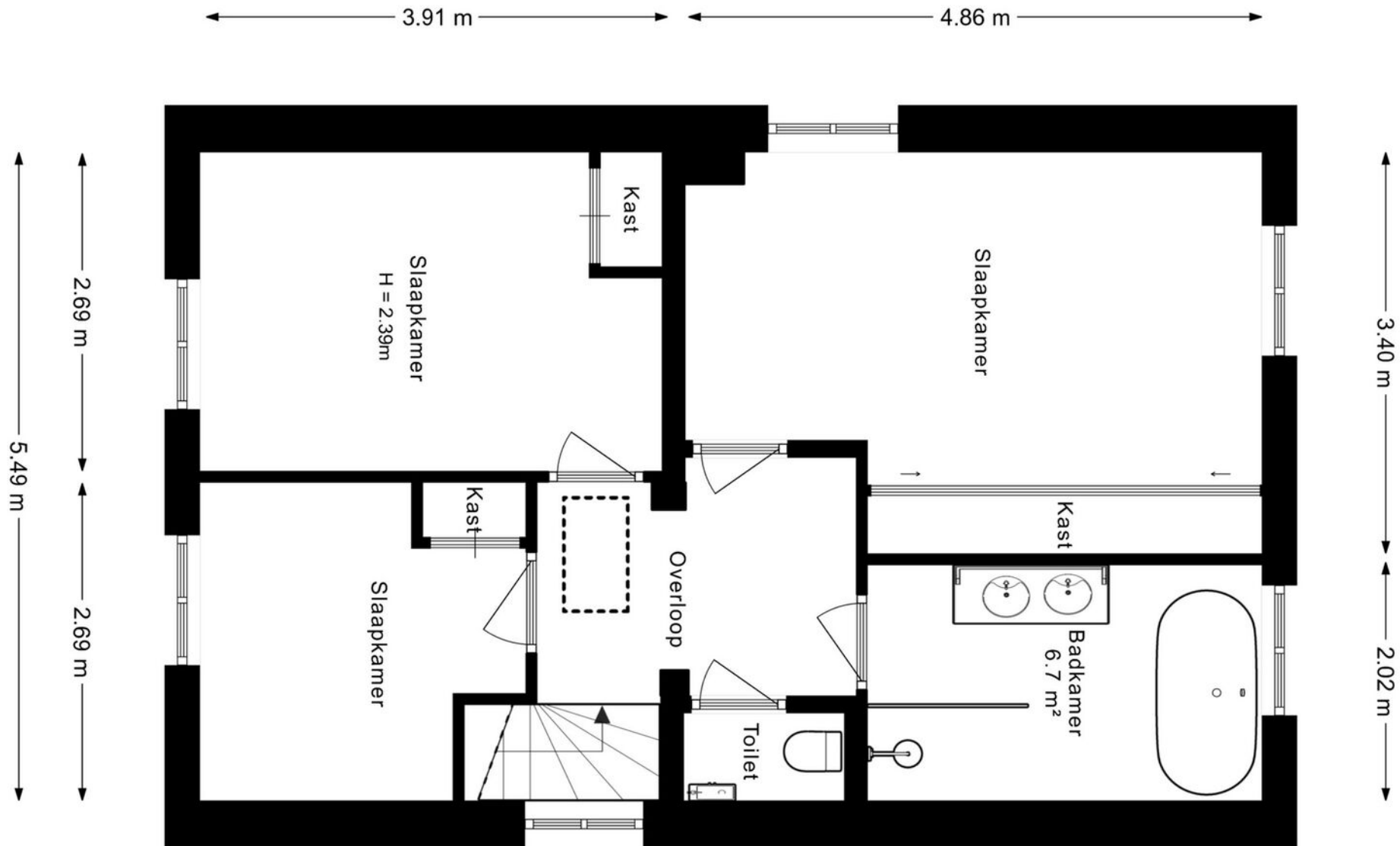




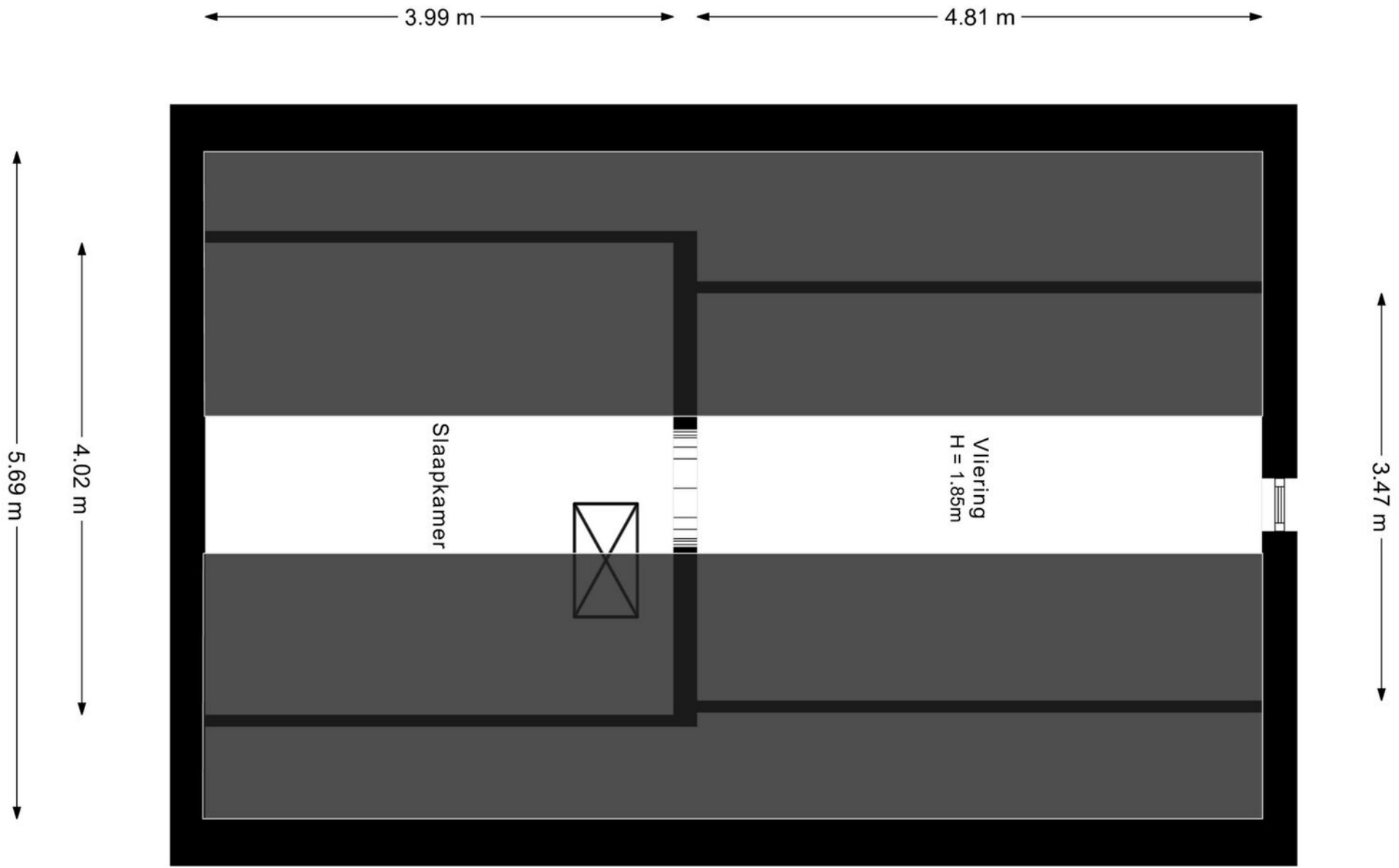
# Begane grond - dijkniveau



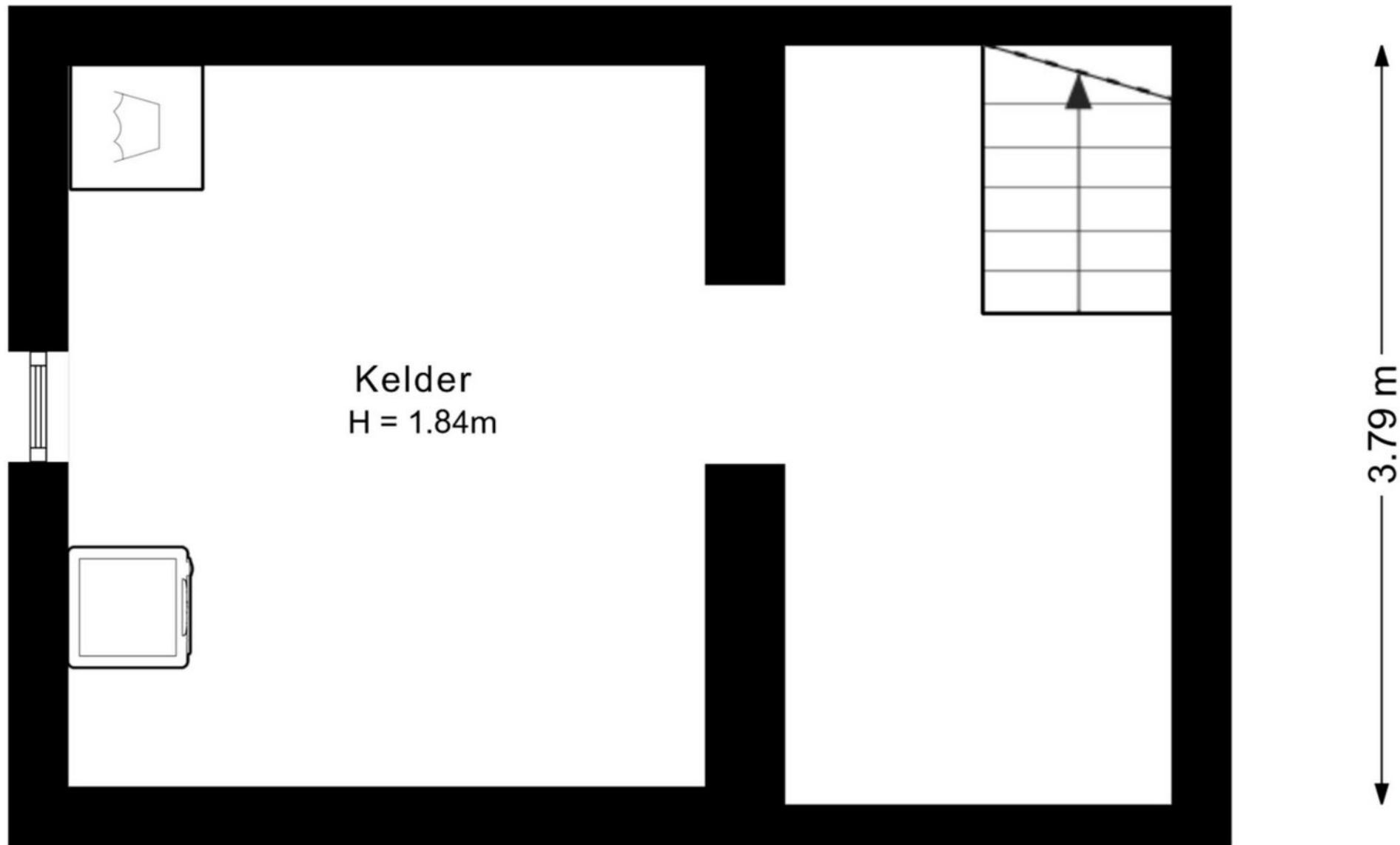
# Tuinhuis



# Eerste verdieping



## Tweede verdieping + vliering



# Kelder



# 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](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.**

