

Compleet WONEN

aan de
VAANDRIG 11 in Gorinchem



Van der Brugge

*Regionaal
de sterkste*

Volledig geïsoleerd HR
++ glas

Energielabel A
Bouwjaar 2019

4 slaapkamers
Luxe badkamer

Hoog Dalem, groen en
waterrijk karakter



Zou dit jouw
droomwoning
kunnen zijn?



Welkom!

Bij Van der Brugge staan we iedere dag weer klaar om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen. Dat doen we vol enthousiasme met ons hele team! Heeft u vragen over de woning? Wij helpen u graag.

Zorgeloos wonen staat bij ons centraal. Daarom zijn we altijd goed bereikbaar en kan bij ons alles onder één dak: de aankoop en verkoop van uw woning, maar ook de hypotheek en verzekeringen. Wel zo makkelijk!

Bent u ook benieuwd naar de waarde van uw huidige woning? Wij komen graag kosteloos bij u langs voor een vrijblijvende waardebepaling.

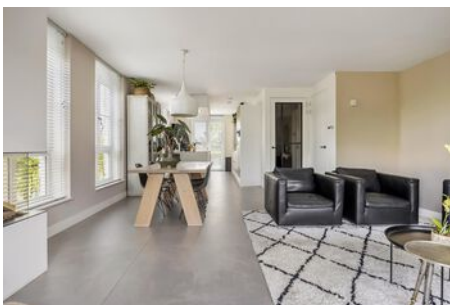


Stefan

06 27 04 58 04



Volg ons ook op social media



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

Woonoppervlakte

165 m²

Inhoud

750 m³

Perceeloppervlakte

218 m²

Kamers

5

Slaapkamers

4

Bouwjaar

2019



Maak kennis met de woning.

Wonen op een privé eiland – luxe, licht en leefruimte

Welkom bij deze unieke, toekomstbestendige hoekwoning van het type Vaandrig, gelegen op een prachtig privé eiland in de geliefde wijk De Eilanden van Hoog Dalem. De woning straalt de allure uit van een riant landhuis, met karakteristieke luiken, twee Franse balkons en een charmante, statige uitstraling.

Binnen wacht een sfeervolle, uitgebouwde leefruimte van maar liefst 50 m² met vloerverwarming, een moderne gashaard, grote raampartijen en een luxe open keuken met kook-/spoeiland en apparatenwand. De woning is heerlijk licht dankzij de hoekligging met extra zijramen. Boven bevinden zich drie ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer én een royale zolder met dakkapel en Velux dakraam – perfect als extra slaapkamer, kantoor, gym of hobbyruimte.

Buiten geniet je van een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin op het westen met een pergola, stijlvolle bestrating en toegang tot een uniek extra stukje eigen grond aan het water: ideaal om te ontspannen, suppen, vissen of varen. De voor- en zijtuin zijn fraai aangelegd en bieden volop privacy. Parkeren doe je eenvoudig op het naastgelegen parkeerhof. Bovendien zijn er twee openbare laadpunten beschikbaar op het terrein naast de woning – ideaal voor elektrische rijders.

Geliefde woonwijk Hoog Dalem

De wijk heeft een groen en waterrijk karakter, ligt op loopafstand van fijne winkels, scholen, speeltuin en voorzieningen, én op slechts 10 minuten fietsen van het sfeervolle historische centrum van Gorinchem, en met de snelweg om de hoek ben je zo onderweg. Een fijne plek om op te groeien én te genieten.

Of je hier nu samen met je partner gaat wonen, met jonge kinderen of met tieners, dit huis biedt alle ruimte aan iedereen.

Highlights van deze unieke woning

- Royale en karaktervolle hoekwoning in landelijke, moderne stijl
- Bouwjaar 2019
- Woonoppervlakte ca. 165 m² | Perceelgrootte 218 m²
- Energiezuinig en duurzaam: volledig geïsoleerd, HR++ glas, energielabel A
- 15 zonnepanelen | Vloerverwarming op begane grond en in de badkamer
- Riante living van ca. 50 m² met 1,20 m uitbouw, sfeervolle gashaard en dubbele openslaande tuindeuren
- Luxe open keuken met kook-/spoeiland en stijlvolle apparatenwand
- Extra zijramen door de hoekligging – veel natuurlijk lichtinval
- 3 comfortabele slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan 2 met Frans balkon
- Luxe, vergrote badkamer met ligbad, dubbel wastafelmeubel en inloopdouche + separaat tweede toilet
- Volwaardige tweede verdieping van ca. 44 m² met dakkapel, Velux dakraam en extra bergzolder
- Fraai aangelegde achtertuin op het westen, zijtuin én een extra stukje grond aan het water
- Vrij uitzicht over het groen | Tuin ca. 12 meter diep en 7,5 meter breed
- Groot elektrisch zonnescherm aan de achtergevel – ideaal voor zomerse dagen

Omschrijving

INDELING BEGANE GROND

Welkom thuis in deze stijlvolle hoekwoning! Via de nette entree met toilet, meterkast en trapopgang betreed je de royale leefruimte van ca. 50 m². De betonlook vloertegels met vloerverwarming zorgen voor comfort en sfeer, terwijl de fraaie taatsdeur naar de woonkamer een modern accent geeft.

Wonen & Koken

De royale woonkamer en open keuken vormen samen een harmonieuze leefruimte waar comfort en gezelligheid centraal staan. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De sfeervolle gashaard, vier zijramen en openslaande deuren naar de zonnige westelijke tuin versterken het gevoel van warmte en openheid. Een praktische trapkast biedt extra opbergruimte – ideaal voor het gezinsleven.

Aan de voorzijde van de woning vind je de luxe open keuken – een echte eyecatcher met stijl en functionaliteit in perfecte balans. Het kook- en spoeliland met marmer look werkblad vormt het hart van de ruimte. Hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een combi-oven, koelkast, vriezer, Quooker, ingebouwde koffiemachine en een elegante smalle klimaat-wijnkast maken koken hier tot een beleving. De ingebouwde koffienis geeft een extra touch van luxe. Dankzij de aparte deur naar de voortuin is de keuken niet alleen prachtig, maar ook verrassend praktisch.

INDELING EERSTE VERDIEPING

Heerlijk wakker worden

Via de overloop met separaat toilet bereik je drie ruim bemeten slaapkamers. Aan de voorzijde bevindt zich een royale, woningbrede slaapkamer met sfeervol Frans balkon. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één eveneens is voorzien van een charmant Frans balkon.

Opfrissen

De moderne badkamer straalt hotel-chique uit en beschikt over een ligbad met nis, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, wandkranen én vloerverwarming.

INDELING TWEDE VERDIEPING

Volwaardige extra woonlaag vol licht en mogelijkheden
Deze topverdieping is een volwaardige extra woonlaag met een indrukwekkende ruimtebeleving. De royale vierde kamer heeft dankzij het schilddak, de dakkapel en het Velux dakraam een hoog plafond en volop daglicht. Een ideale plek voor een extra slaapkamer, thuishkantoor, gym of creatieve studio.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de cv-installatie. Boven de overloop is een handige bergvlisering bereikbaar via een hoger gelegen deur vanuit de slaapkamer — perfect voor het opbergen van koffers, seizoenspullen of andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin & buitenruimte

Mediterraan tuingevoel. De zonnige achtertuin op het westen is onderhoudsvriendelijk aangelegd met siertegels, pergola, borders en een moderne schutting met poort naar de zij- en voortuin. Als extra: een stukje eigen grond aan het water, ideaal om te vissen, suppen of ontspannen.

Achterin de tuin staat een vrijstaande berging, ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

Klaar voor jouw nieuwe hoofdstuk op dit unieke plekje? Kom kijken en laat je verrassen!





Welkom!







Visuele rust en gedoseerde luxe







*Luxe open keuken met kook- /
spoeleiland*



Sfeer!





Fijne zonnige achtertuin





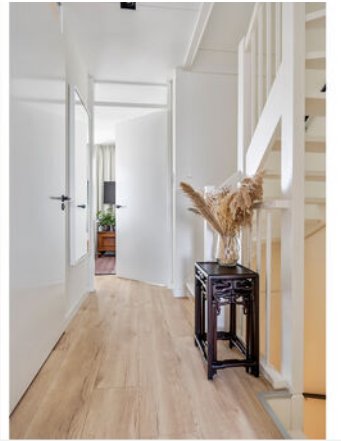




*Als extra: een stukje eigen grond
aan het water*



Luxe Badkamer



Masterbedroom 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



Royale vierde
slaap-/
hobbykamer met
dakkapel en Velux
dakraam

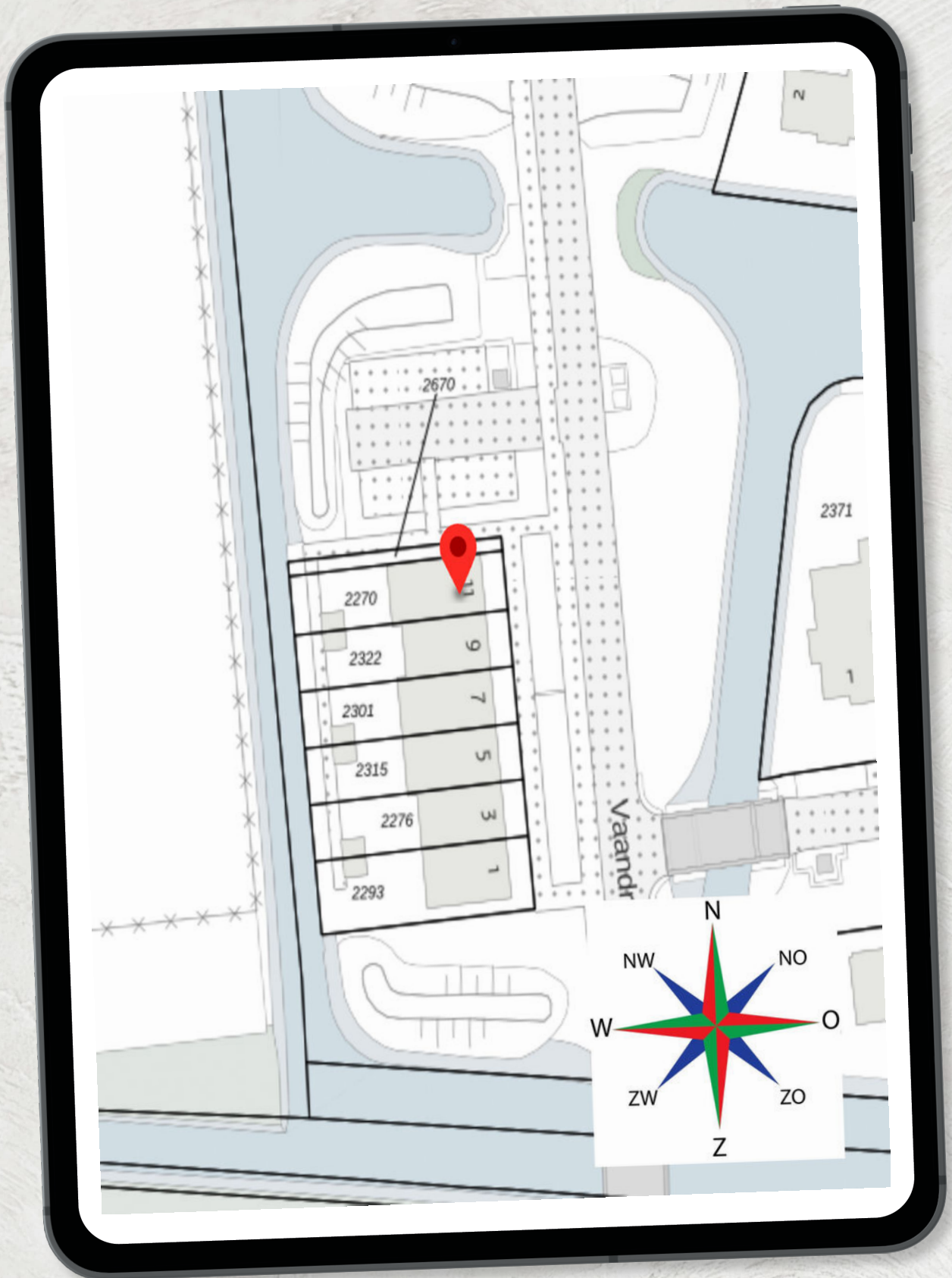


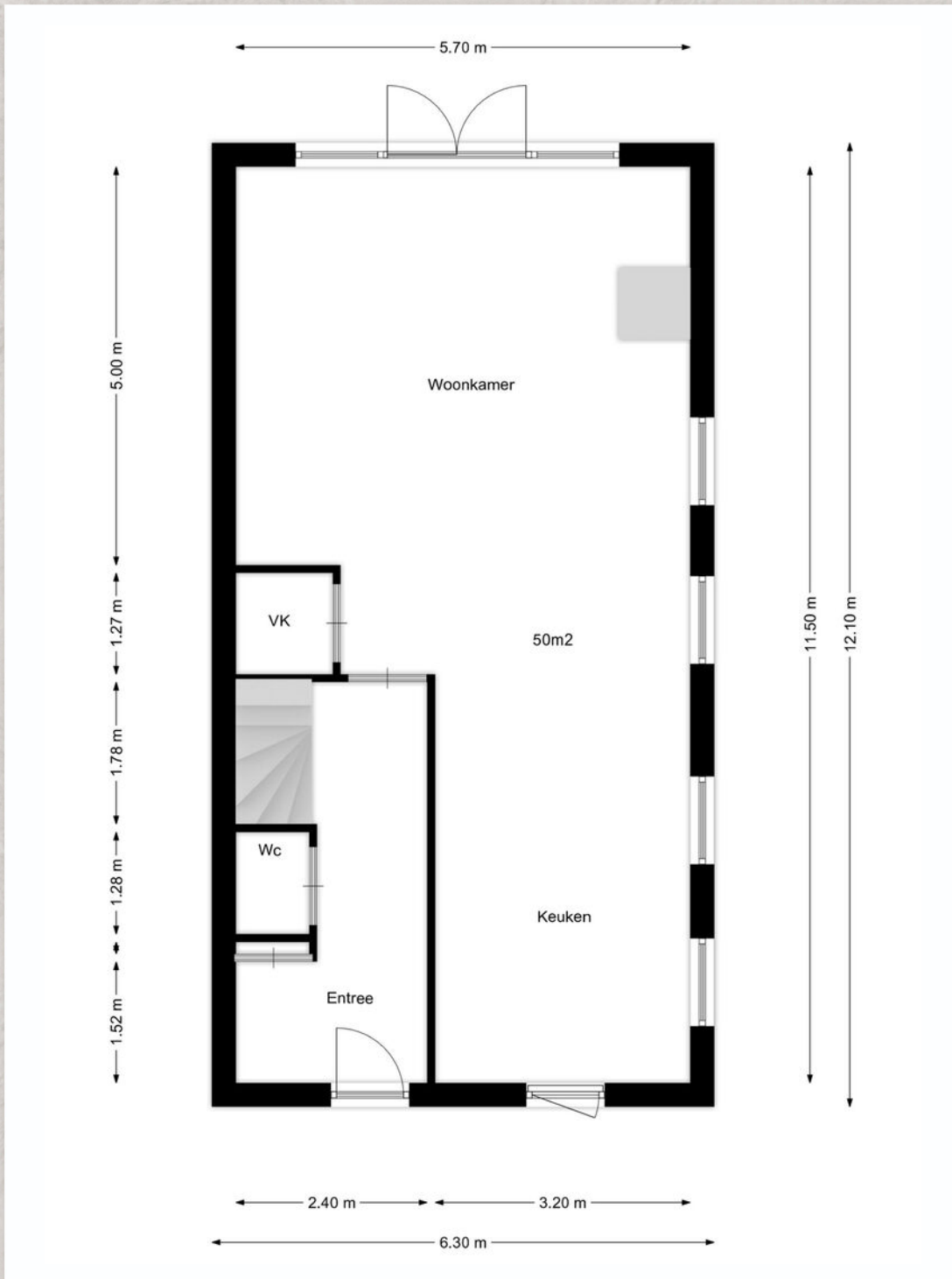
Beliefde woonwijk Hoog Dalem



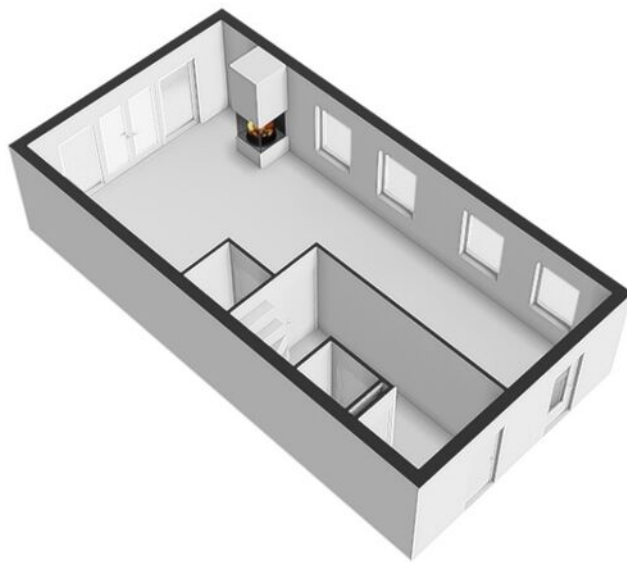


Kadastrale kaart

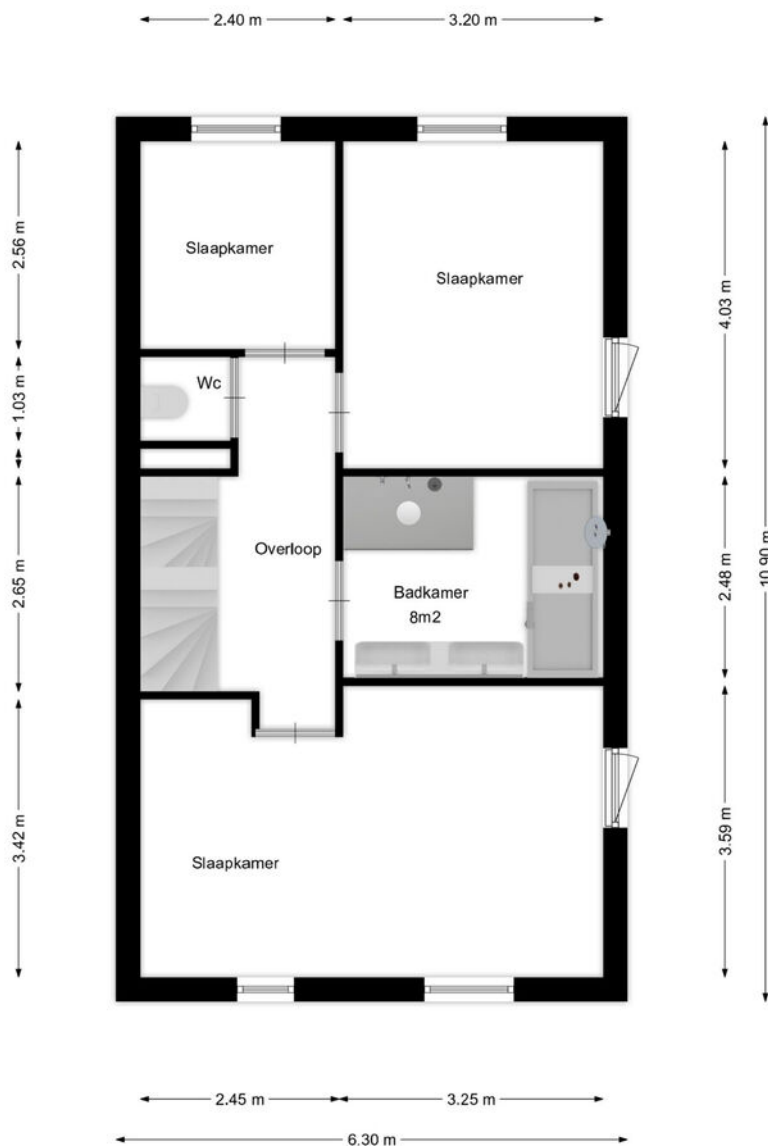




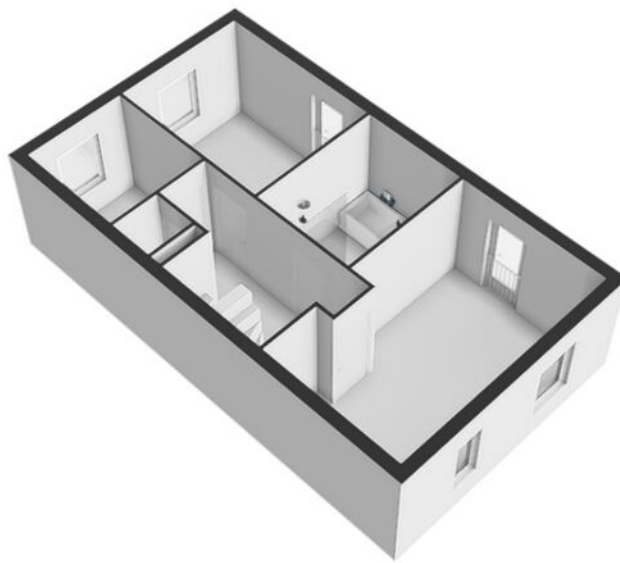
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



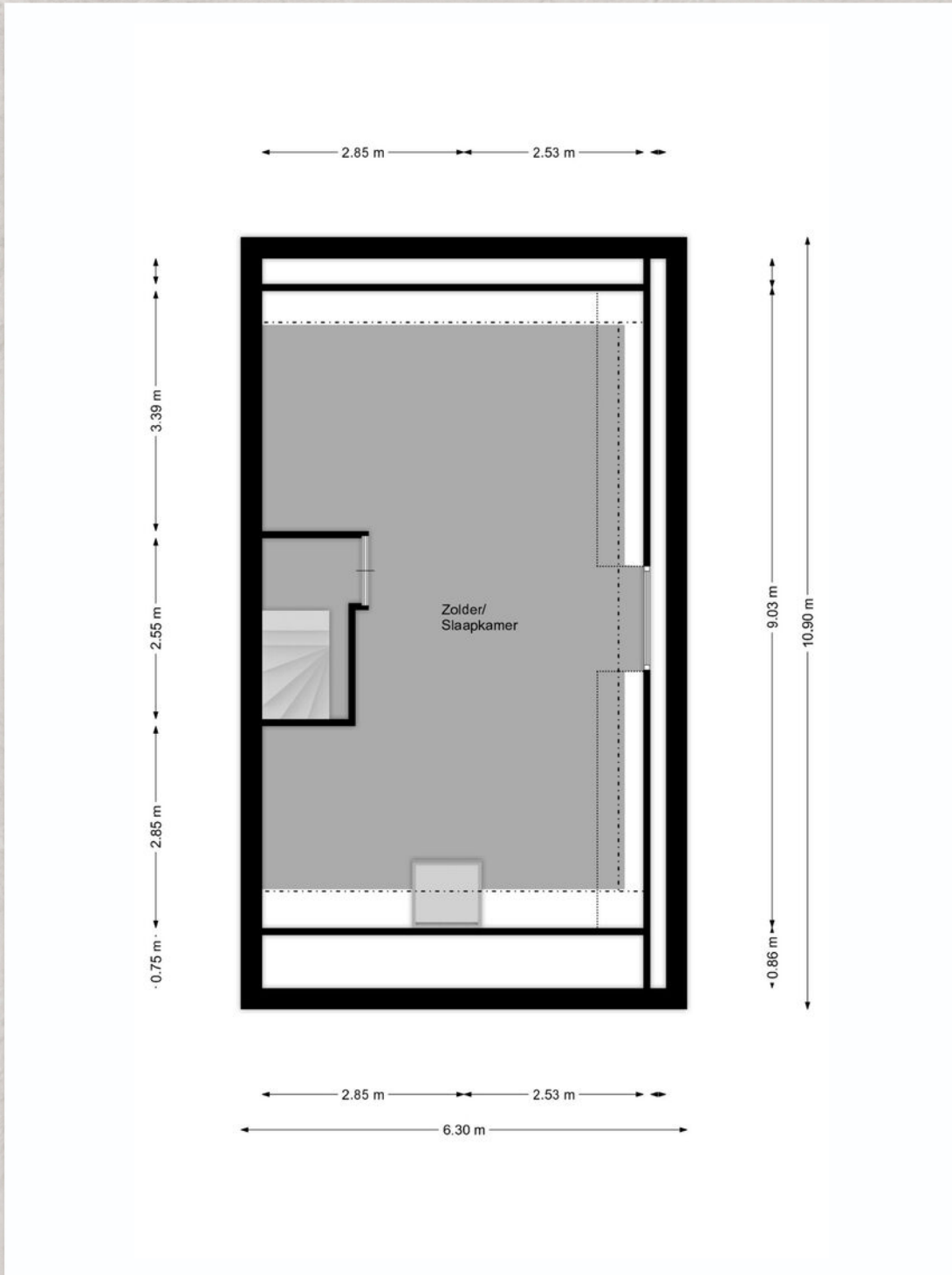
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



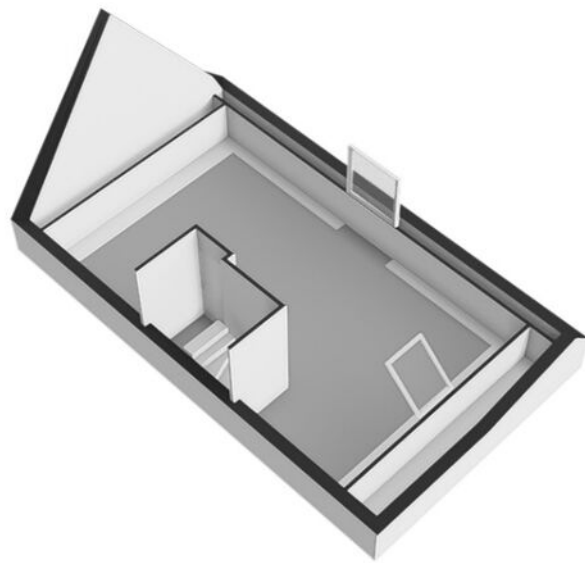
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



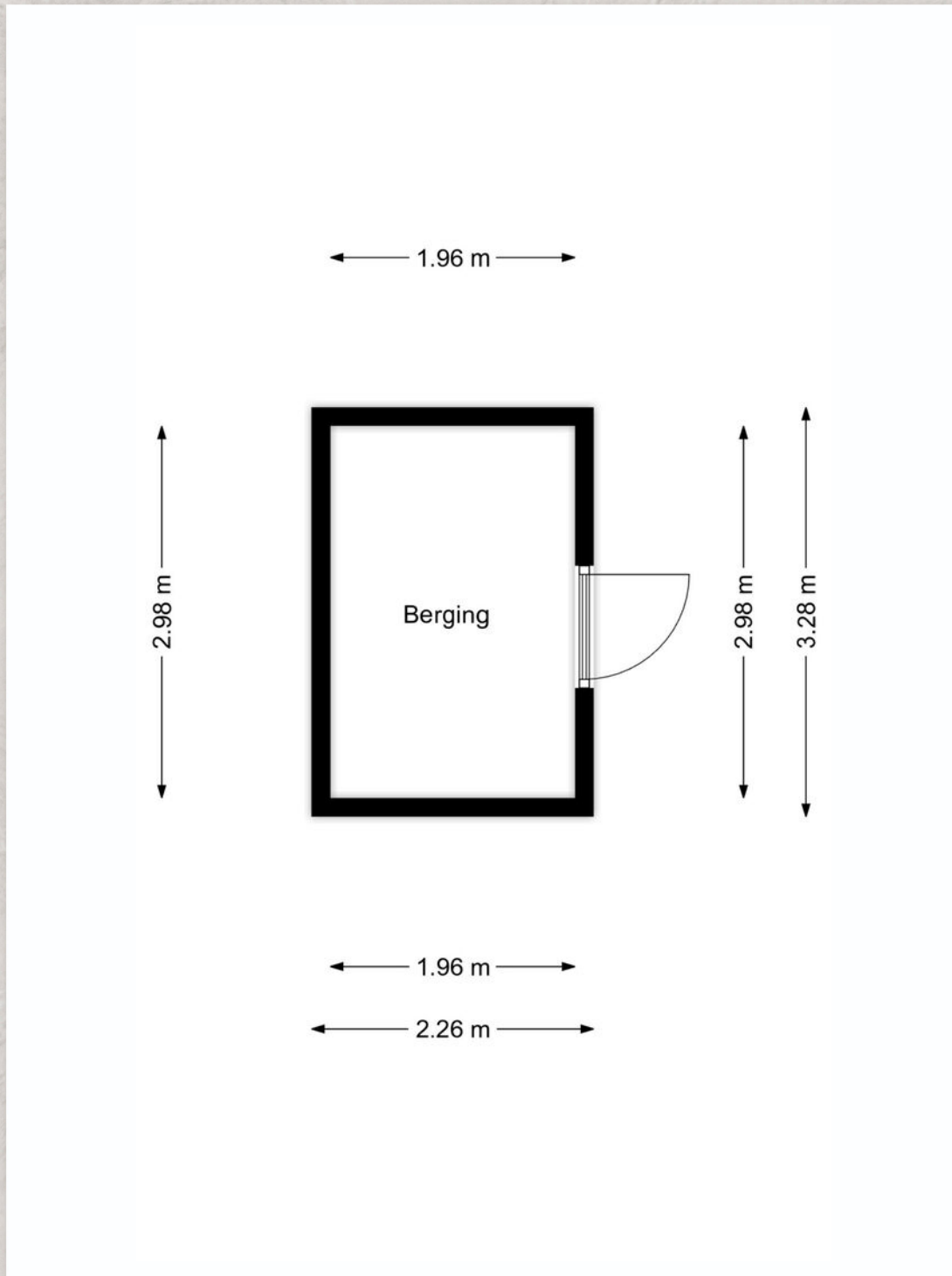
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



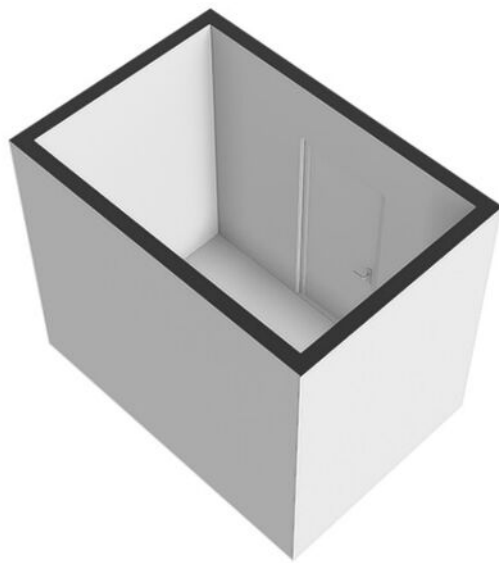
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



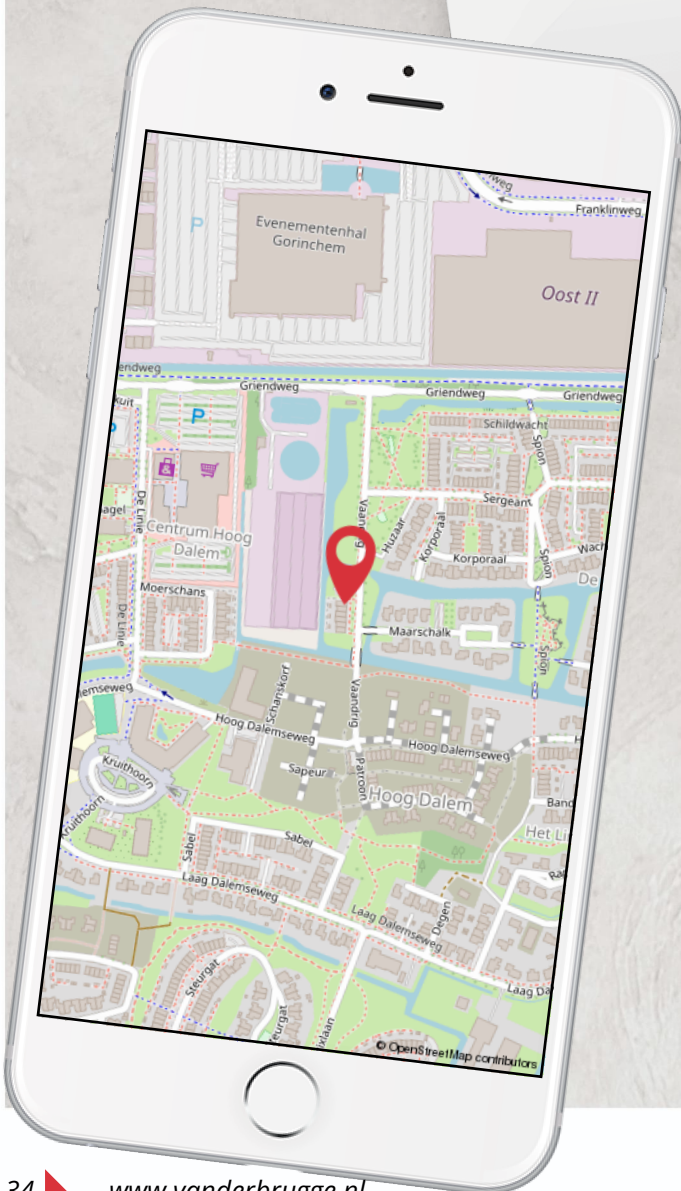
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Lijst van zaken

blijft achter

gaat mee

ter overname

Woning - Interieur

(Gas)kachels



Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers



- losse (hang)lampen



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails



- gordijnen



- overgordijnen



- jaloezieën



- (losse) horren/rolhorren



Vloerdecoratie, te weten

- laminaat



- plavuizen



Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- afzuigkap



- combi-oven/combimagnetron



- koelkast



- vriezer



- vaatwasser



- Quooker



Lijst van zaken

blijft achter

gaat mee

ter overname

- koffiezetapparaat



Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletrolhouder



- fontein



Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad



- douche (cabine/schermb)



- wastafel



- wastafelmeubel



- toilet



- toiletrolhouder



Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Rookmelders



Rolluiken



Zonwering buiten



Zonnepanelen



Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie



Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating



Beplanting



Lijst van zaken

blijft achter

gaat mee

ter overname

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting



Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging



Mooi Gorinchem

Een prachtige vestingstad

Waarom zou je verhuizen naar Gorinchem (uitgesproken als Gorkum)?

Bereikbaarheid, woonkwaliteit, voorzieningen, ontspanning en cultuur. De ideale mix tussen de hectiek van de stad en de rust van een dorp: Gorinchem heeft alles om fijn te wonen.

In de binnenstad heb je alle voorzieningen van een goede provinciestad. De 60 meter hoge gotische 'Sint-Jans-toren' of grote kerk is het historische baken van Gorinchem.



Lekker centraal

Gorinchem is een middelgrote stad en ligt uitermate gunstig. Centraal tussen grote steden als Utrecht, Breda, Den Bosch en Rotterdam. Genoemde steden zijn met ca. 35 minuten te bereiken. In ca. 45 minuten sta in je in Tilburg en met een klein uurtje in Amsterdam. De aansluiting op de A15 en de A27 zijn binnen enkele autominuten te bereiken. Ideaal als je voor woon-werkverkeer wat verder zou moeten reizen. Ook het openbaar vervoer is zeer goed in Gorinchem.

Vestingwallen

Gorinchem is een echte authentieke vestingstad, prachtig gelegen aan de Merwede en de Linge. Rond 1600 werd de middeleeuwse stad een 'moderne' vesting. Ook in de Nieuwe Hollandse Waterlinie bleef Gorinchem een strategisch bolwerk. De oorspronkelijke vestingwallen met bastions zijn nog vrijwel helemaal intact.

Cultuur en horeca

In Gorinchem is veel te zien en te beleven. Zij staat bekend om al haar activiteiten en initiatieven op het gebied van kunst en cultuur. Daarnaast worden er vele evenementen en festivals georganiseerd. Maak een mooie stadswandeling en leer de historie kennen. Of ga eens naar het museum. Met zijn vaste en wisselende collectie is er altijd iets moois te zien. Zin in een avondje ontspannen? Ga lekker naar de bioscoop, naar één van de drie theaters of ga een hapje eten. Gorinchem heeft een keur aan restaurants en gezellige terrassen.



De Grote Markt



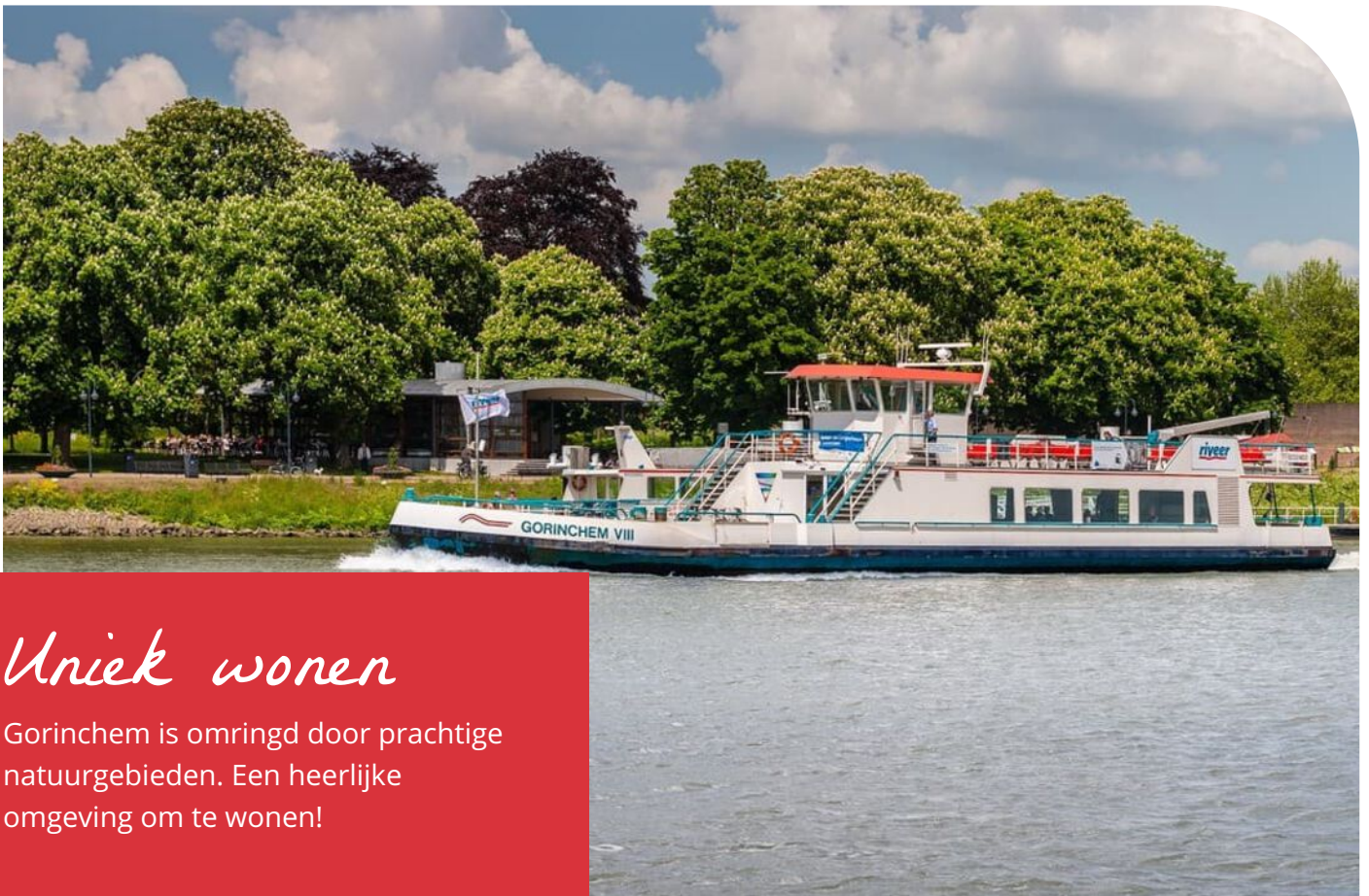
Dit gezellige plein is het hart van de stad. Hier vind je het oude stadhuis (nu museum), een mooie monumentale fontein en het Hugo de Groot poortje. Er zijn veel restaurants waar je binnen of op een terrasje lekker kunt lunchen of wat drinken.

Rondje pontje voet- en fietsveren

Buiten de Waterpoort bij de sluisen in de passantenhaven is de opstapplaats van de veerboten. Gorinchem ligt precies op het kruispunt van de Waal, Merwede en afgedamde Maas. De brede rivieren zijn geen obstakel, maar juist een belevenis! Gorinchem heeft vaste veerverbindingen tussen Gorinchem, Sleeuwijk, Woudrichem, Hardinxveld en Werkendam, niet ver van de Biesbosch. Deze verbindingen worden veel gebruikt voor woon/werk- en schoolverkeer. De watertaxi is er om buiten de normale dienstregeling en op afwijkende trajecten over te varen voor vaste tarieven van en naar Gorinchem, Woudrichem, Sleeuwijk, Vuren, Slot Loevestein, Brakel, Herwijnen, Hardinxveld en Werkendam.

Hoe en wat in de stad

Heerlijk shoppen in de winkelstraten. Diverse supermarkten voor je boodschappen. Een ruime keuze in basis- en middelbare scholen. Meerdere kinderdagverblijven voor je kleintje. Legio sportverenigingen en sportscholen. Buitensport? Er is een roeivereniging, zeilvereniging, duikvereniging, enzovoorts. Je kunt je boot aanleggen in de haven zodat je op mooie dagen kunt genieten van de rivieren rondom Gorinchem. Ga een balletje putten op Golfbaan The Dutch. Of pak de fiets en volg de Vestingdriehoek route langs kastelen, vestingwallen en rivieren.



Uniek wonen

Gorinchem is omringd door prachtige natuurgebieden. Een heerlijke omgeving om te wonen!

U bent geïnteresseerd? *Wat nu?*

Bezichtiging:

Uitsluitend in overleg met Van der Brugge Makelaardij. Hebt u de woning bezichtigd, dan stellen wij het zeer op prijs binnen enkele dagen uw reactie te vernemen, zodat wij de opdrachtgever over de uitkomst kunnen informeren.

Informatie:

Voor, tijdens en na de bezichtiging krijgt u de ons bekende relevante informatie. Daarnaast kunt u alles vragen wat van belang is. Als potentiële koper heeft u een eigen "onderzoeksplicht". Dat wil zeggen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden.

Biedingen/onderhandelingen:

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Wilt u een bod uitbrengen, vraag dan naar de lijst van roerende zaken en de door de verkoper ingevulde vragenlijst, zodat u van te voren weet wat er overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang. Zoals, opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

Opmerking:

De beoordeling van de bouwkundige staat en de staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort tot de onder-

zoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Van der Brugge Makelaardij een afzonderlijke afspraak maken.

Brochure:

De door Van der Brugge Makelaardij en verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.

Uitbrengen van een bod:

Wilt u een bod uitbrengen vraag dan naar de lijst van roerende zaken, zodat u van te voren weet, wat overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning.

Koopakte:

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model juni 2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. U krijgt hiervan een concept met een toelichting thuisgestuurd. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te tekenen. Waarna u een exemplaar ontvangt. Van der Brugge Makelaardij zal voor verdere afwikkeling zorgen en de notaris op de hoogte brengen.

Notaris:

Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij. Kopende partij stort binnen 5 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

Financiering:

De ontbindende voorwaarden voor de financiering zijn geldig voor de periode van 6 weken na datum overeenkomst.

U bent geïnteresseerd? *Wat nu?*

Onderhoudstoestand:

Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning van oudere datum is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, daken, lozingen, (evt. nog loden leidingen) de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebruik.

Oplevering:

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de verkopende partij tot de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Plattegronden:

Eventueel bijgevoegde plattegronden / tekeningen met de daarop vermelde afmetingen zijn indicatief.

De eigendomsoverdracht:

Op de dag waarop de eigendom van de woning wordt overgedragen heeft u de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij adviseren u hiervan zeker gebruik te maken, zodat u kunt constateren of alles in orde is. Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak.

Hoe gaat het met uw hypotheek?

Voor uw hypotheek adviseren wij u om contact op te nemen met 'De Hypotheekweter'. Telefonisch bereikbaar op 0183-632930.

Informatie:

Deze gegevens worden u louter ter informatie verstrekt en kunnen niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De genoemde maten zijn circa maten.

Bedenkijd:


De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of een algemene erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd t/m de eerst volgende dag die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

U bent niet geïnteresseerd? En dan...

Hebt u geen interesse in deze woning, laat het ons altijd even weten. U begrijpt dat de verkoper benieuwd is. Bovendien, misschien hebben wij een andere voor u aantrekkelijke woning? U kunt uw gegevens laten opnemen in ons zoekerbestand. Wij zoeken dan gratis met u mee.

Hebt u nog vragen? Wij helpen u graag!

Interesse in **deze woning?**

 0183 - 635011

 info@vanderbrugge.nl

 **Vijfzinnenstraat 6a**
4201 JD Gorinchem



Van der Brugge

Makelaardij  Verzekeringen  Hypotheken

Regionaal de sterkste