



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Kerkboomstraat 2

Schelluinen





Welkom

5

Highlights

7

Woonkamer

8

Keuken

12

Tuin & buitenruimte

14

Lounge overkapping

17

Eerste verdieping - 3 slaapkamers

19

Badkamer

21

Tweede verdieping - 2 slaapkamers

22

Kadaster

30

Omgeving

31

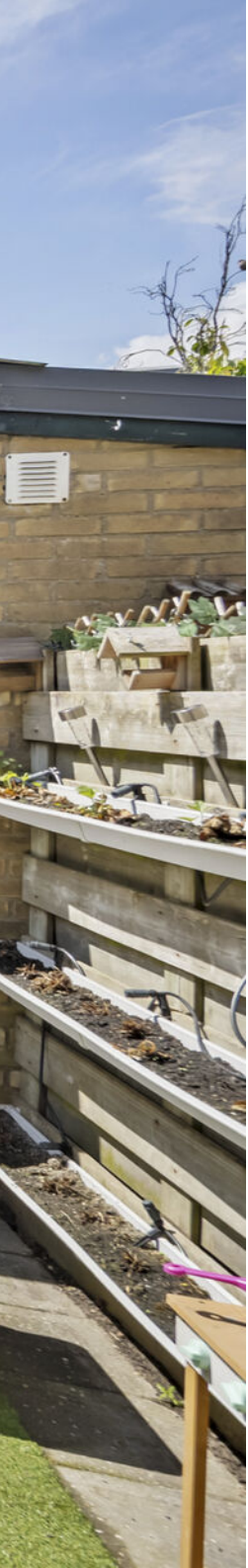
Plattegronden

25

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 om te wonen, te leven en te genieten

Ruime en sfeervolle eengezinswoning in hartje Schelluinen

Wat een fijne plek! Deze charmante woning op een kavel van 155 m² ligt aan een brede, rustige straat met parkeergelegenheid en een groen speelveld direct tegenover de woning.

Vanaf het moment dat je binnenkomt voel je de ruimte en het comfort: de woning is volledig gerenoveerd in 2018-2019 en 2023, met nieuwe vloeren, plafonds, keuken, sanitair, elektra en leidingwerk.

De doorzon woonkamer en de nette keuken vormen het hart van het huis. Dankzij twee kunststof dakkapellen over de volle breedte zijn er maar liefst vijf slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuis kantoor of hobbyruimte.

De zonnige achtertuin op het westen nodigt uit om te ontspannen onder de lounge overkapping, terwijl de ruime berging met roldeur volop plek biedt voor fietsen, hobby's of klusprojecten.

Met volledige isolatie, HR++ glas en energielabel B geniet je hier van ultiem comfort, terwijl het karakter van de woning behouden blijft.

Een huis om direct in te trekken, te ontspannen en je echt thuis te voelen.





Gebruiksoppervlakte	ca. 104 m²
Inhoud	ca. 341 m³
Kamers	6
Slaapkamers	5
Perceel	155 m²
Bouwjaar	1968
Renovatie	2018-2019 en 2023

Highlights

- Goed geïsoleerd, HR++ beglazing en Energielabel B
- 2x airconditioning
- Screens en rolluiken
- Heerlijk lichte doorzonwoonkamer van 24 m²
- Dichte keuken 6 m² met deur naar tuin
- Aansluiting voor elektrisch koken aanwezig; alleen nog aansluiten
- 1e verdieping: 3 slaapkamers
- Badkamer 3,2 m² met ligbad/douche combinatie, design radiator en wastafelmeubel
- 2e verdieping: 2 slaapkamers met woningbrede kunststof dakkapellen en kastruimte
- Tuin op het westen met lounge overkapping
- Royale (betonnen) berging van 24 m² met deur en roldeur, doet denken aan een garage, maar is niet met de auto bereikbaar.
- De berging is gedeeltelijk geïsoleerd (alleen het dak niet)
- Fijne ligging aan rustige brede straat
- Groen speelveld tegenover de woning



Wonen & koken

De doorzonwoonkamer met laminaatvloer is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde.

Aan de voorzijde kijk je uit op de rustige straat en het groene speelveld, terwijl je aan de achterzijde geniet van het uitzicht op de zonnige tuin.

De dichte keuken is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling met lichte kastfronten en een verzorgde uitstraling. De keuken is compleet uitgerust met een gaskooktoestel, afzuigkap, oven en vaatwasser.

Daarnaast is er al een aansluiting aanwezig voor elektrisch koken; deze hoeft alleen nog te worden aangesloten.

De losse koel-/vriescombinatie kan desgewenst worden overgenomen.

Vanuit de keuken stap je direct de tuin in, ideaal voor zomerse maaltijden of een rustig moment buiten.











Tuin & buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt heerlijk op het westen en geniet de hele middag en avond van de zon.

De volledig bestraatte tuin biedt diverse plekken om te zitten en te ontspannen, en de sfeervolle lounge overkapping maakt het helemaal af, een perfecte plek om te genieten van het buitenleven, ongeacht het weer.

Daarnaast beschikt de woning over een royale berging van circa 24 m², voorzien van zowel een loopdeur als een roldeur.

De ruimte heeft de uitstraling en het formaat van een garage, maar is niet bereikbaar met de auto. Wel is deze ideaal voor het veilig stallen van fietsen, motoren, gereedschap en andere spullen. De berging is grotendeels geïsoleerd; alleen het dak is niet geïsoleerd.













Eerste verdieping

Overloop met airconditioning.

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers, waarvan één aan de straatzijde en twee aan de tuinzijde.

Eén van de kamers is momenteel ingericht als kastenkamer, maar kan eenvoudig worden omgetoverd tot een volwaardige slaapkamer of werkruimte.







Opfrissen

De compacte, lichte badkamer van 3,2 m² is uitgerust met een ligbad met douche, een wastafelmeubel en een designradiator. Een knusse en functionele ruimte om jezelf op te frissen en te ontspannen.





Tweede verdieping

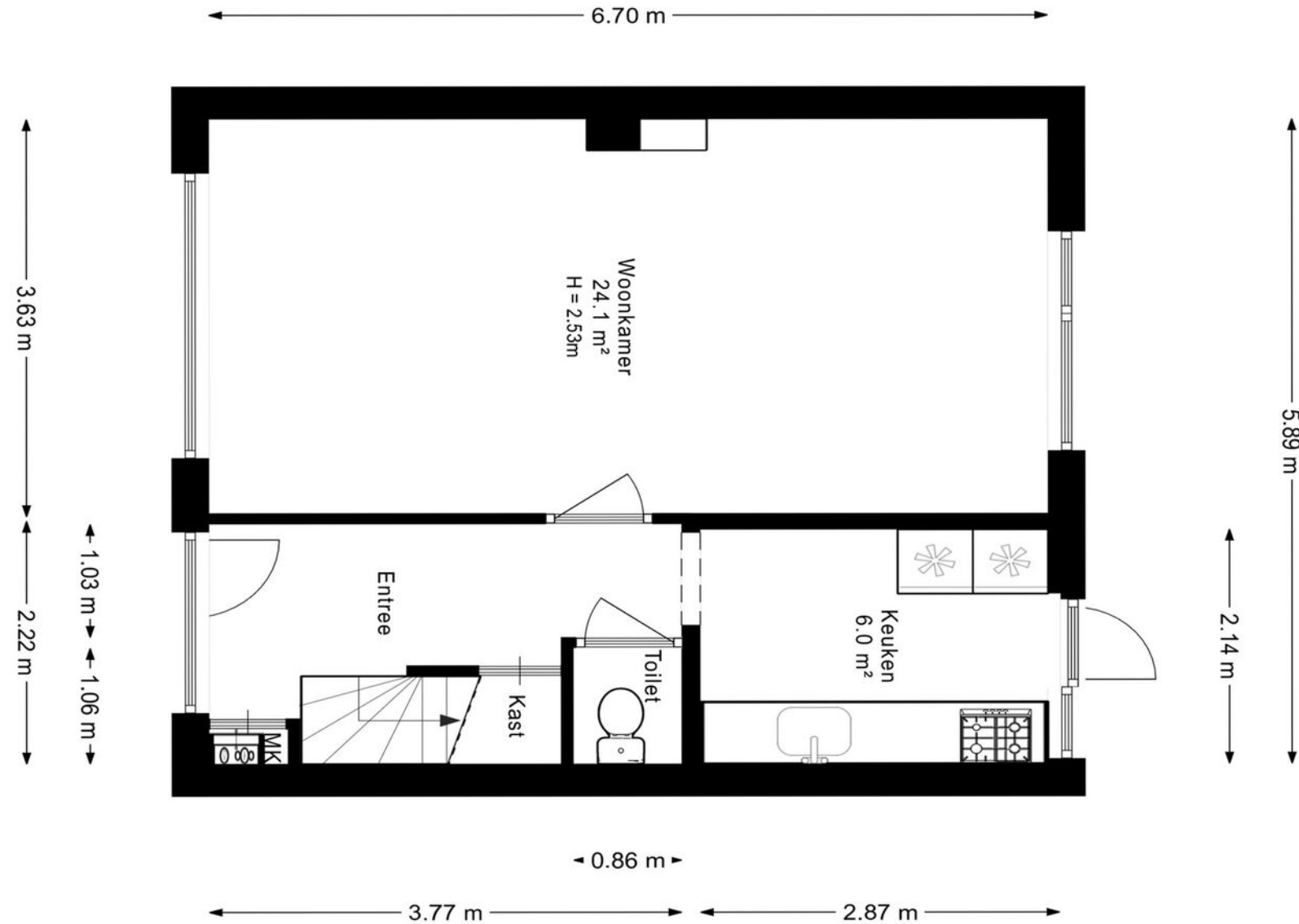
Dankzij de twee kunststof woningbrede dakkapellen aan voor- en achterzijde is deze verdieping verrassend licht en ruim. De voorzolder biedt kastruimte, de cv-opstelling, de opstelplaats voor wasmachine en droger én hier hangt ook de airco.

Verder zijn er twee extra slaapkamers, waardoor het totaal op vijf slaapkamers komt. Beide kamers staan met elkaar in verbinding en profiteren van veel licht dankzij de dakkapellen. Met extra kastruimte zijn deze kamers ideaal als werk- of hobbyruimte, maar ook perfect voor tieners of logeers.





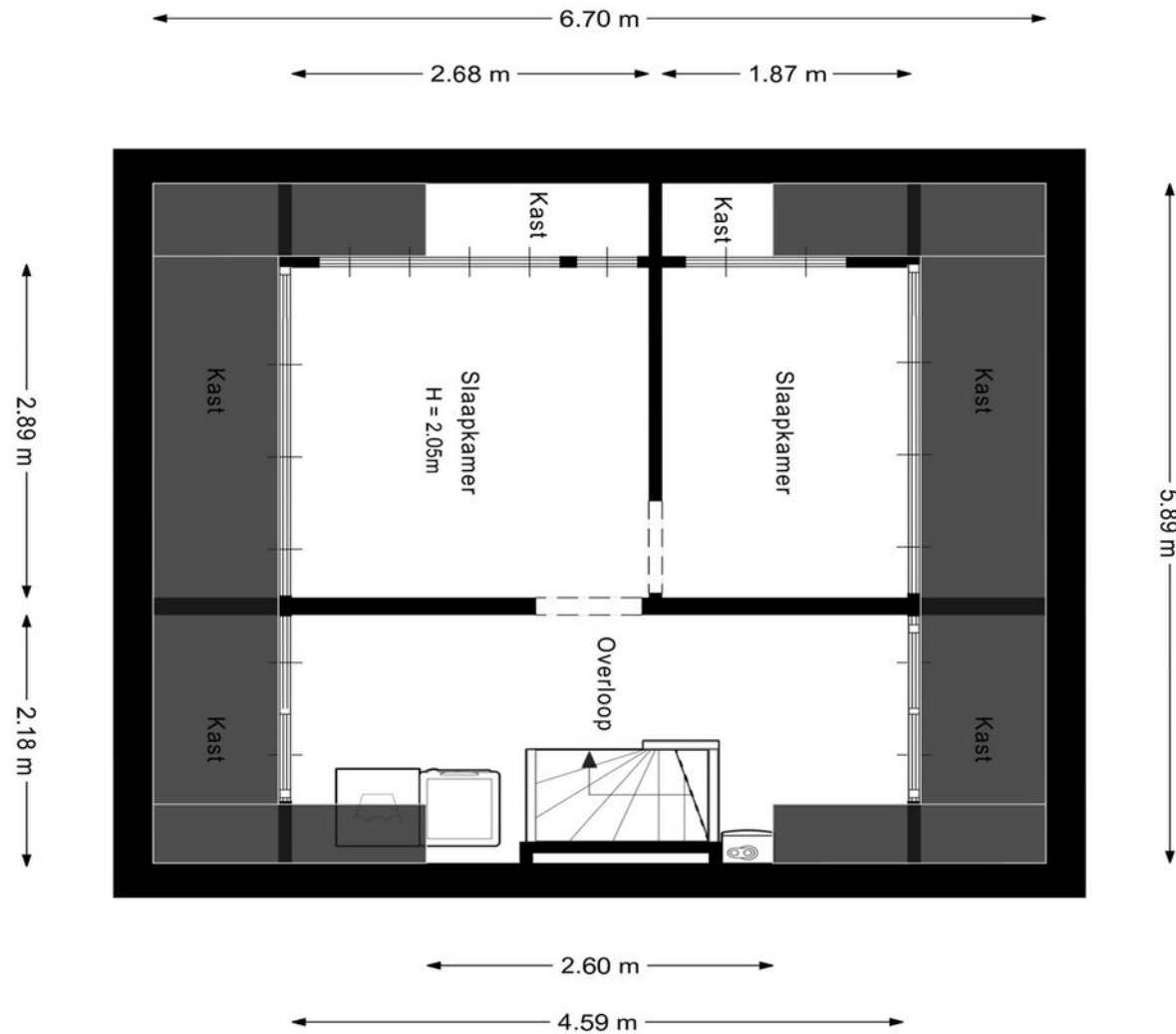




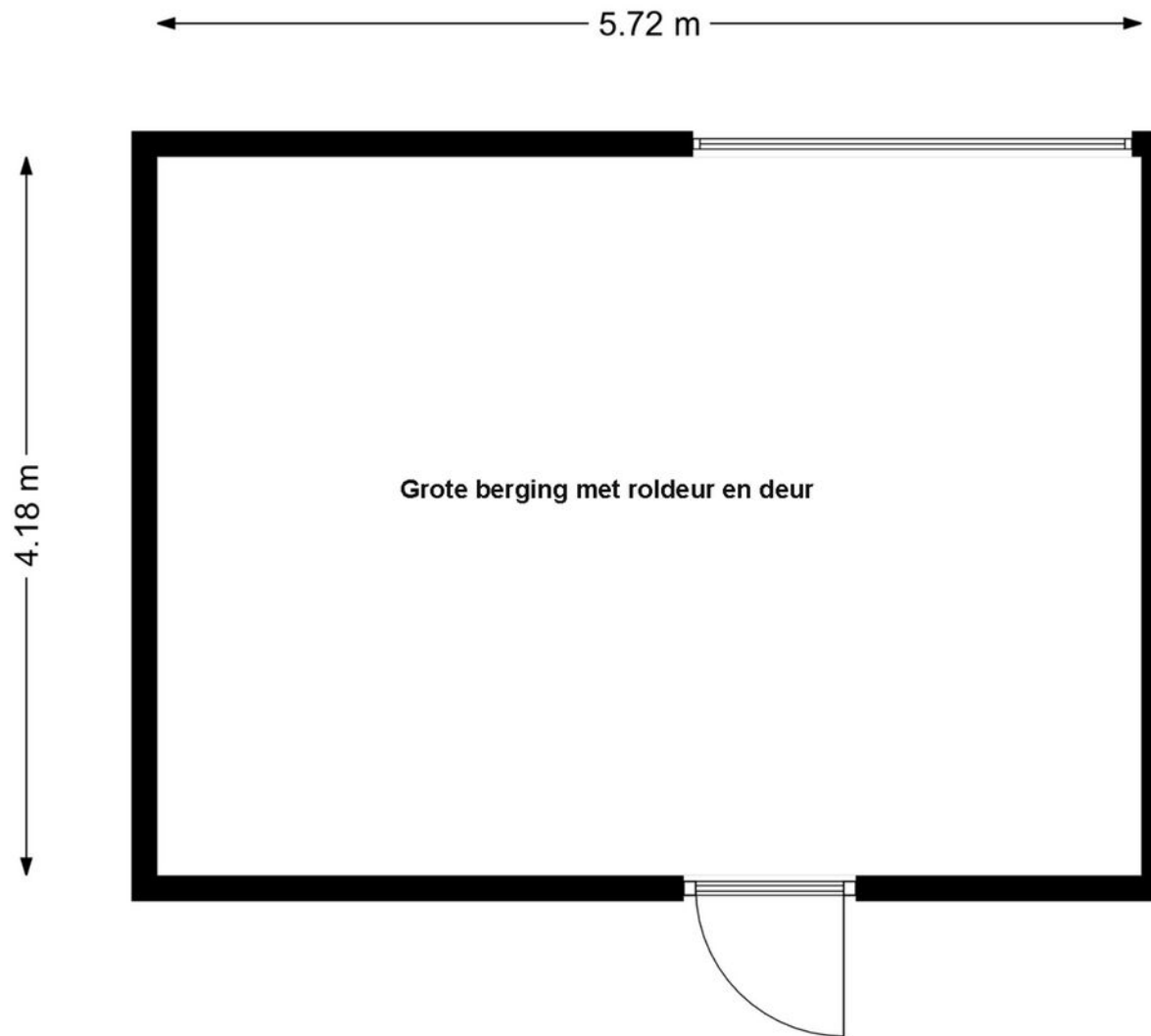
Begane grond



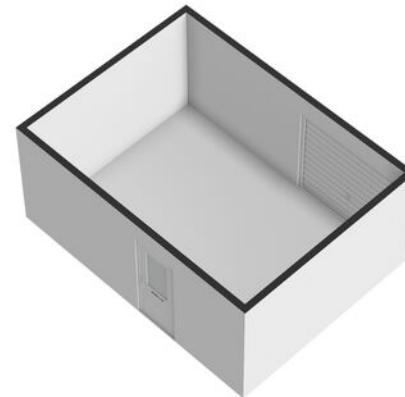
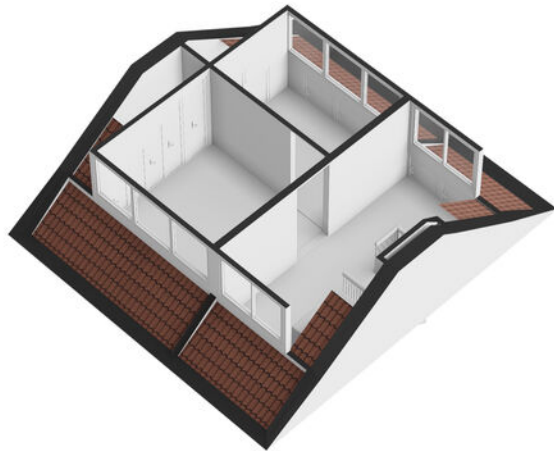
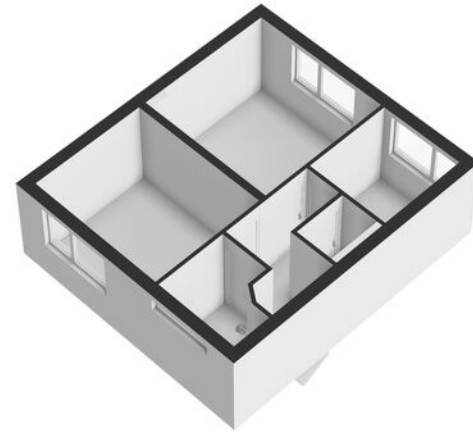
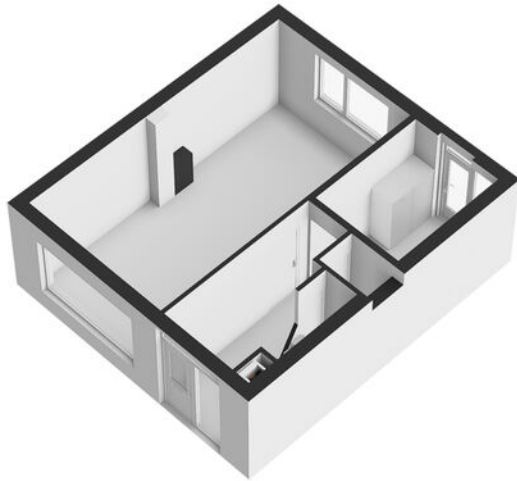
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



3D plattegronden



Kadastrale kaart

Wonen in Schelluinen

Deze woning ligt aan de rustige Kerkboomstraat in het hart van het gezellige dorp Schelluinen, met aan de overzijde een groen speelveld en een voetbalveldje, ideaal voor kinderen om veilig buiten te spelen.

Schelluinen heeft een warme dorpssfeer en een eigen basisschool, waardoor gezinnen zich hier snel thuis voelen.

De ligging is ideaal: binnen enkele minuten ben je op de snelweg A15 en op korte fietsafstand van Gorinchem











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

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.

