



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Rijksweg 70

Sleuwwijk





Welkom	5
Highlights	7
Woonkamer	9
Woonkeuken	10
Kelder	12
Garage	13
Serre	14
Tuin	16
hal	19
Eertse verdieping - 3 slaapkamers	20
Badkamer	24
Tweede verdieping - slaapkamer 4	26
Wonen in Sleeuwijk	27
Plattegronden	28
Kadaster	33

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.





Elegantie, ruimte en karakter

Soms komt er zo'n woning voorbij waar je meteen de potentie van voelt. Een huis met historie, karakter en ruimte. Aan een van de meest geliefde en herkenbare straten van Sleeuwijk, de Rijksstraatweg, staat deze fors uitgebouwde twee-onder-een-kap-villa uit 1935. Een woning met uitstraling, authentieke details en een royale basis om jouw eigen droomhuis van te maken.

Met een woonoppervlakte van ca. 173 m², een perceel van ca. 506 m² en een diepe achtertuin van circa 30 meter heb je hier alle ruimte om groots te wonen.

De woning verdient op onderdelen modernisering en aandacht, maar wie daar doorheen kijkt, ziet vooral een zeldzaam mooie kans: een sfeervol jaren '30-huis met volop mogelijkheden, een fijne indeling en een prachtige ligging.

Al bij aankomst valt de karaktervolle architectuur op. De speelse daklijnen, charmante raampartijen, meerdere glas-in-loodramen, verfijnde gevelaccenten en de prachtige groene geglazuurde keramische dakpannen geven de woning een uitstraling die je niet vaak meer tegenkomt. Dit is geen standaard huis, maar een woning met ziel.

Binnen biedt de woning volop ruimte, met een royale woonkamer, uitgebouwde woonkeuken, tuingerichte serre met open haard, binnendoor bereikbare garage en praktische kelder. Tot hoog in de kap zijn er vier slaapkamers en een keurige badkamer aanwezig.

Benieuwd of jij hier de mogelijkheden ziet? Kom kijken, proef de sfeer en ontdek zelf hoeveel potentie deze karaktervolle woning te bieden heeft. Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	ca. 173 m²
Inhoud	ca. 770 m³
Kamers	6
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1935

Highlights

- Karaktervolle twee-onder-een-kap-villa uit 1935
- Overige inpandige ruimte van ca. 45 m²
- Gelegen op een royaal perceel van ca. 506 m²
- Parkeergelegenheid op eigen terrein via de oprit
- Inpandige garage 31 m² met elektrische roldeur, uitstortgootsteen en twee dakkoepels
- Ruime woonkamer van ca. 42 m²
- Woonkeuken van ca. 21 m²
- Kelder van ca. 13 m² met een stahoogte van ca. 1,90 m
- Serre van ca. 16 m² met schuifpui, open haard en zicht op de tuin
- Vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Vrijwel alle slaapkamers beschikken over vaste kasten/bergruimte en een wastafel
- Badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel
- Praktische insteek zolder aanwezig
- Gedeeltelijk dubbele beglazing
- Voorzien van airconditioning
- Diverse rolluiken en zonwering aanwezig
- Diepe achtertuin op het noordwesten met veel privacy
- Fijne en gewilde woonomgeving nabij de Merwede
- Bij de verkoop wordt een ouderdoms-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule opgenomen





Woonkamer

De woonkamer van ca. 42 m² is royaal van formaat en strekt zich uit over een lengte van maar liefst 9,51 meter. Hierdoor ontstaat een prachtige leefruimte met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige plek om samen te komen.

Aan de voorzijde zorgen het brede raam en de glas-in-loodramen direct voor sfeer en karakter. Ook aan de tuinzijde en via het zijraam valt prettig daglicht naar binnen, waardoor de ruimte licht en aangenaam aanvoelt. De vaste kast biedt praktische bergruimte en de haardmantel met kachel vormt een sfeervol middelpunt.







Woonkeuken

Aan de achterzijde vind je de uitgebouwde woonkeuken van 21 m²: een fijne plek met volop ruimte om te koken, tafelen en samen te zijn.

Het hoekraam biedt zicht op de tuin en boven de spoelbak kijk je uit richting de oprit.

De keuken is uitgevoerd met een eikenhouten keukeninrichting en biedt voldoende plaats voor een ruime eettafel.





Kelder

Vanuit de woonkeuken bereik je ook de kelder van ca. 13 m², met een stahoogte van ca. 1,90 m. Ideaal als koele voorraadruimte, extra bergruimte of natuurlijk voor het bewaren van een mooie wijncollectie.





Garage

Ook praktisch heeft deze woning veel te bieden. De inpandige garage van ca. 31 m² is ruim opgezet en voorzien van een elektrische roldeur, uitstortgootsteen, opstelplaats voor de c.v.-ketel en twee dakkoepels die zorgen voor prettig daglicht.

Daarnaast biedt de garage toegang tot zowel de tuin als de serre.





Serre

Achter de garage is de serre aangebouwd: een heerlijke extra leefruimte van ca. 16 m² met schuifpui naar de tuin. Door de plavuizenvloer, het schoonmetselwerk en de open haard voelt deze ruimte als een tweede tuingerichte woonkamer.





Tuin

En dan de tuin. De woning staat op een fijne kavel van ca. 506 m² en beschikt over een diepe achtertuin op het noordwesten.

Hier ervaar je direct een gevoel van ruimte, rust en vrijheid.

De tuin is aangelegd met sierbestrating, diverse looppaden, grijs split, meerdere terrassen en bolbomen achterin.

De hoge groene beukenhagen zorgen voor privacy en beschutting.

Of je nu wilt ontspannen, uitgebreid wilt tafelen of gewoon wilt genieten van het buitenleven: deze tuin biedt er alle ruimte voor.

De achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken, garage en serre.









Hal

Binnen zet die sfeer zich voort. Onder het karakteristieke afdakje stap je via de jaren '30-voordeur, met daarnaast een charmant glas-in-loodraam, de hal binnen.

Vanuit hier heb je toegang tot de garderobe, toiletruimte, meterkast, woonkamer en woonkeuken. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is de trapopgang een echte blikvanger dankzij het kunstige glas-in-loodraam in de zijgevel.

Vanaf de overloop bereik je drie goed bemeten en speels ingedeelde slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kast, een extra zijraam en een wastafel.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één met schuifwandkast met spiegeldeuren, een praktische inbouwkast onder de trap en een authentieke wastafel.

De andere achterkamer beschikt over dubbele deuren, een zijraam en eveneens een wastafel.



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is keurig betegeld. Deze is voorzien van een ruime inloofdouche met regen- en handdouche, een zwevend toilet en een wastafelmeubel.





Tweede verdieping - slaapkamer 4

Via een vaste steektrap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op een ruime voorzolder met een klein dakraam, ideaal als bergruimte of hobbyplek.

Door de hoge kap is er bovendien een praktische insteek zolder gecreëerd. Vanaf de voorzolder is er toegang tot de vierde slaapkamer, voorzien van een dakkapel en wastafel.



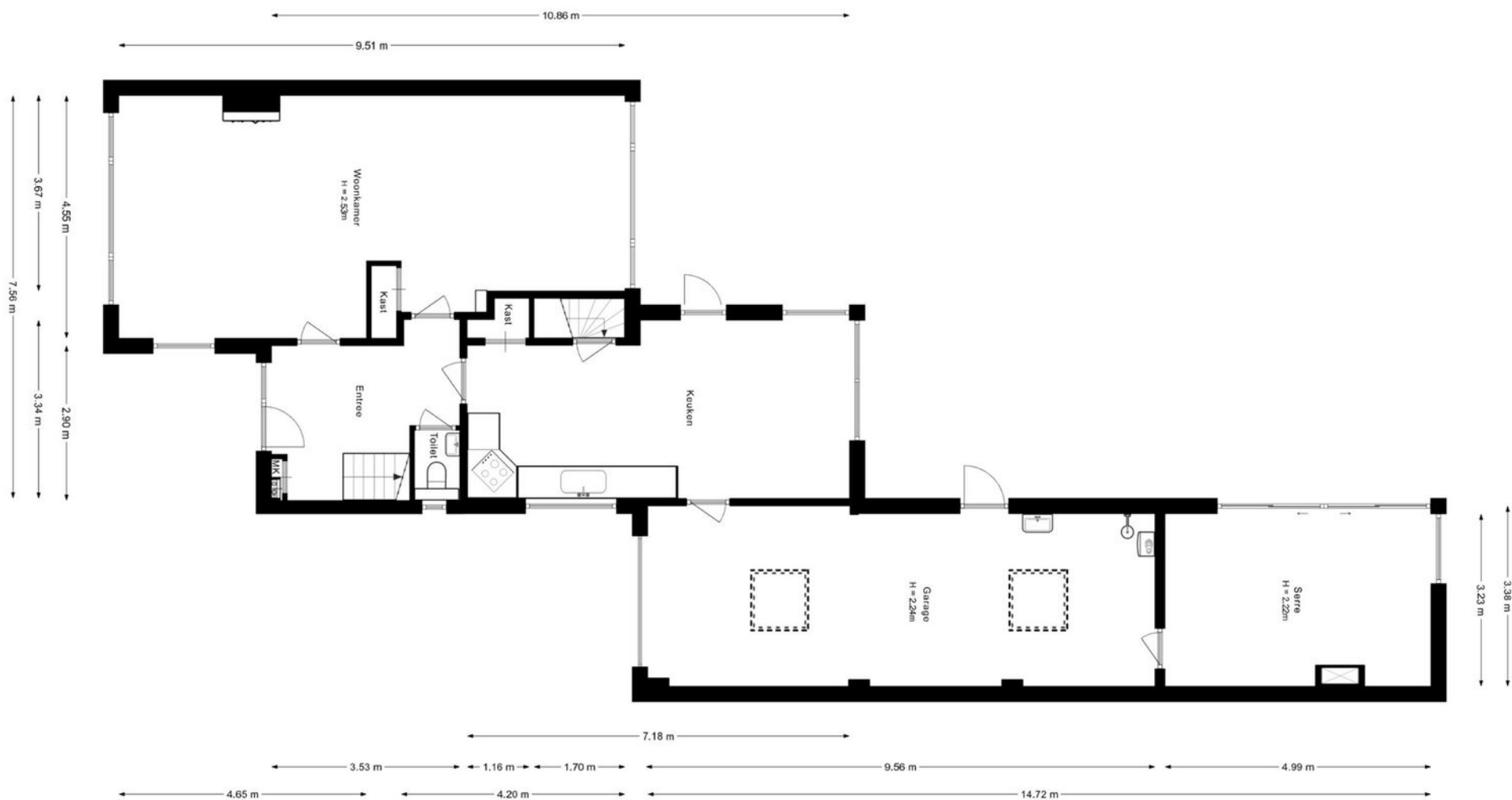
Wonen in Sleeuwijk

Wonen aan de Rijksstraatweg betekent wonen op een geliefde plek in Sleeuwijk. Deze karakteristieke straat ademt sfeer en historie. Loop je de straat uit, dan sta je zo op de dijk met uitzicht over de Merwede. Heerlijk voor een wandeling langs de rivier, een rondje door de uiterwaarden of even uitwaaien aan het water.

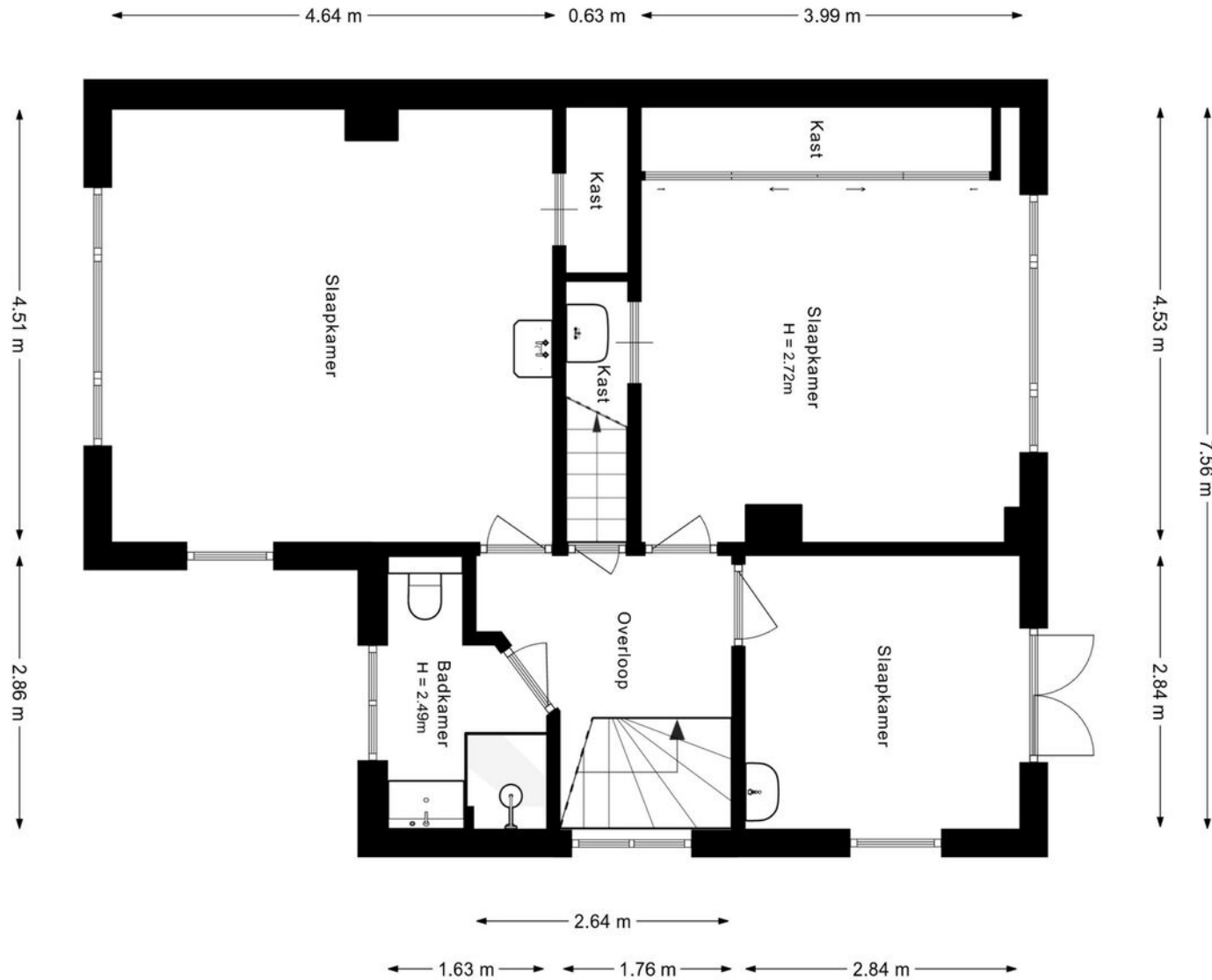
Sleeuwijk is een compleet en prettig dorp met alles binnen handbereik. Winkelcentrum De Es biedt een breed aanbod aan winkels, waaronder een grote Albert Heijn. Ook scholen, van basisonderwijs tot voortgezet onderwijs, zijn goed vertegenwoordigd. Voor sport en ontspanning is er volop keuze, met onder andere atletiek, tennis, padel, voetbal, korfbal en zwemmen in de omgeving.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de ligging nabij de A27 rijd je eenvoudig richting Breda, Gorinchem en de Randstad. Net buiten het dorp ligt bovendien een bus-/transferium voorziening met goede verbindingen. En wil je naar de gezellige binnenstad van Gorinchem? Met de pont ben je er in no-time.

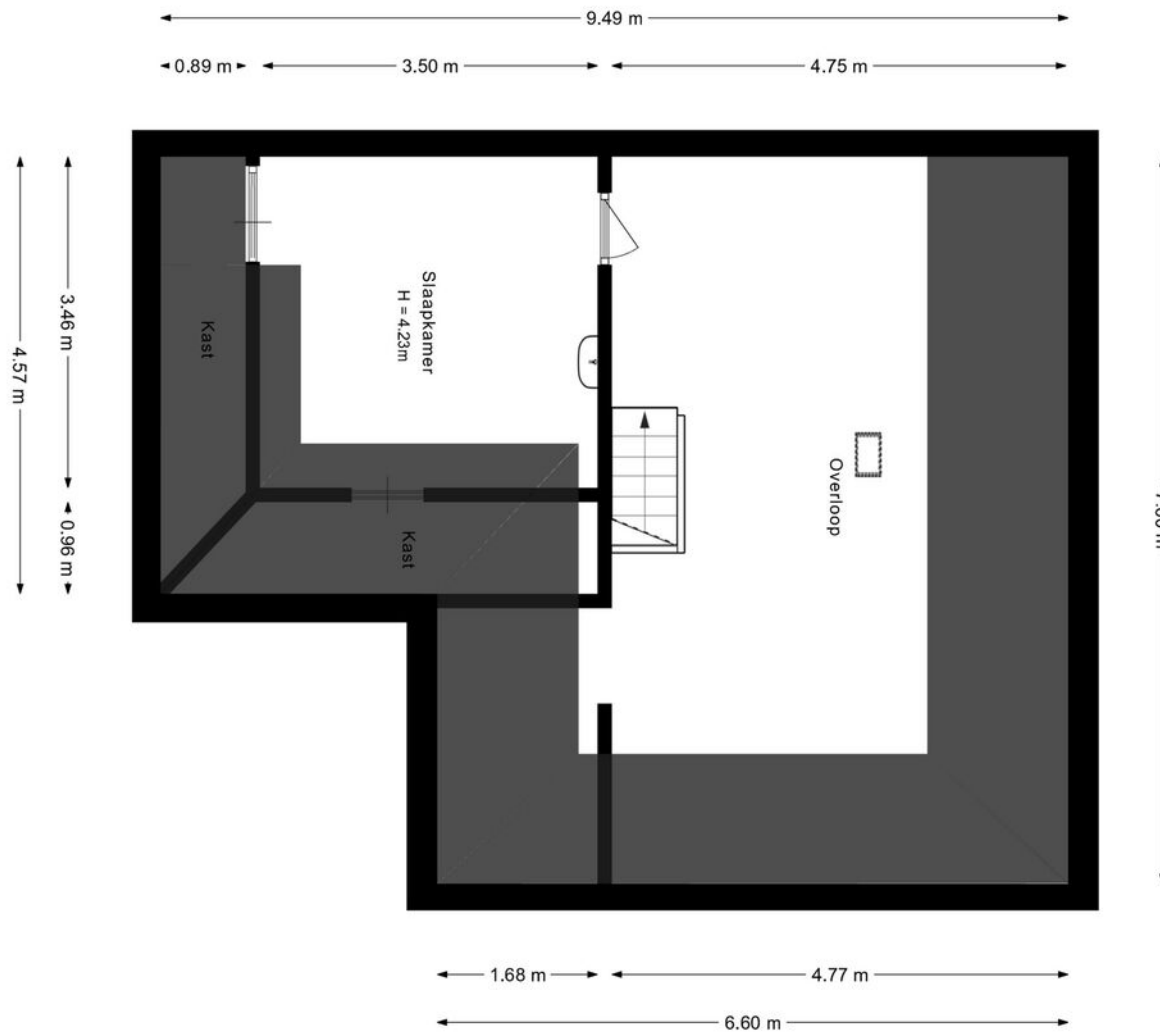




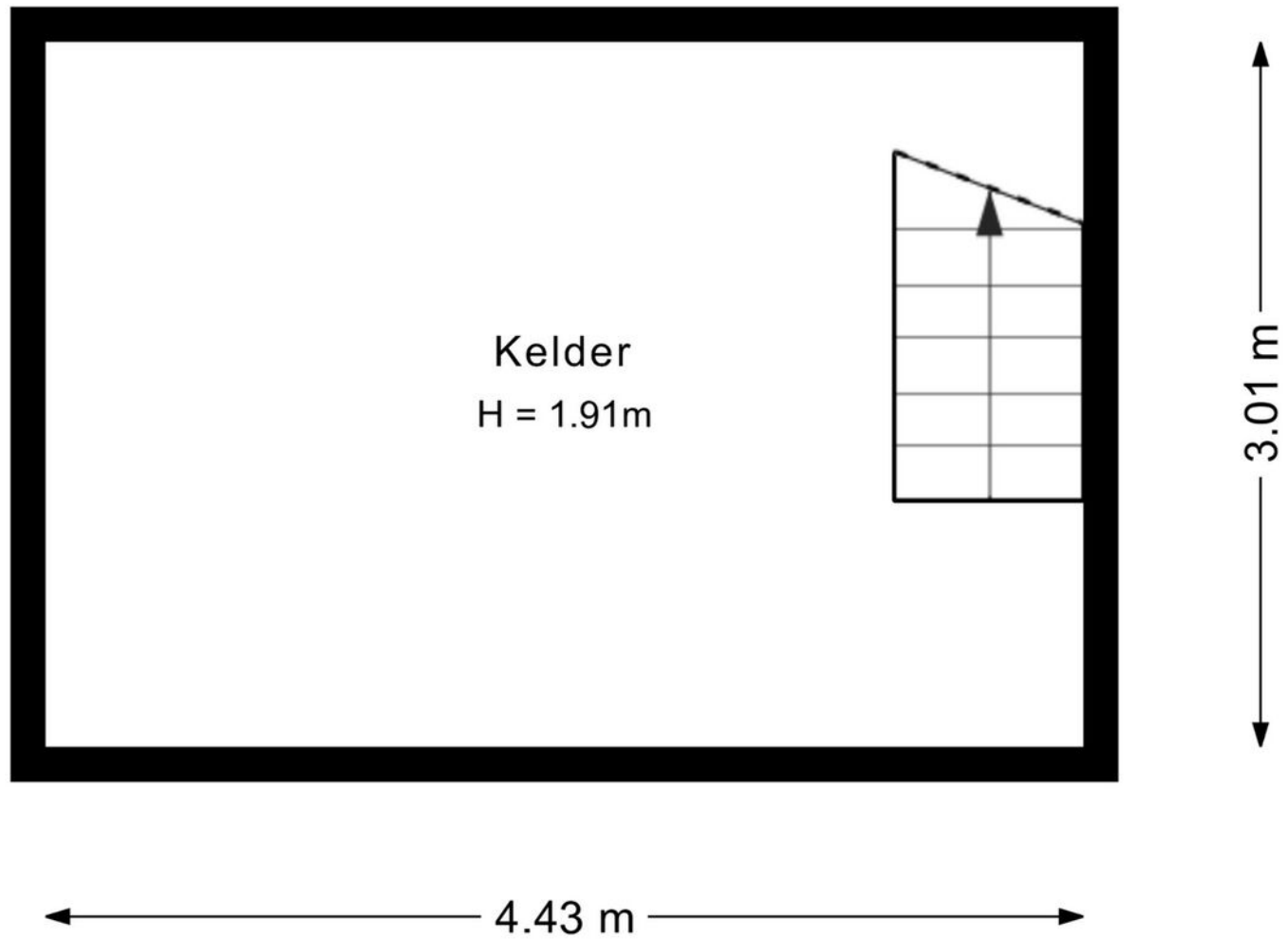
Begane grond



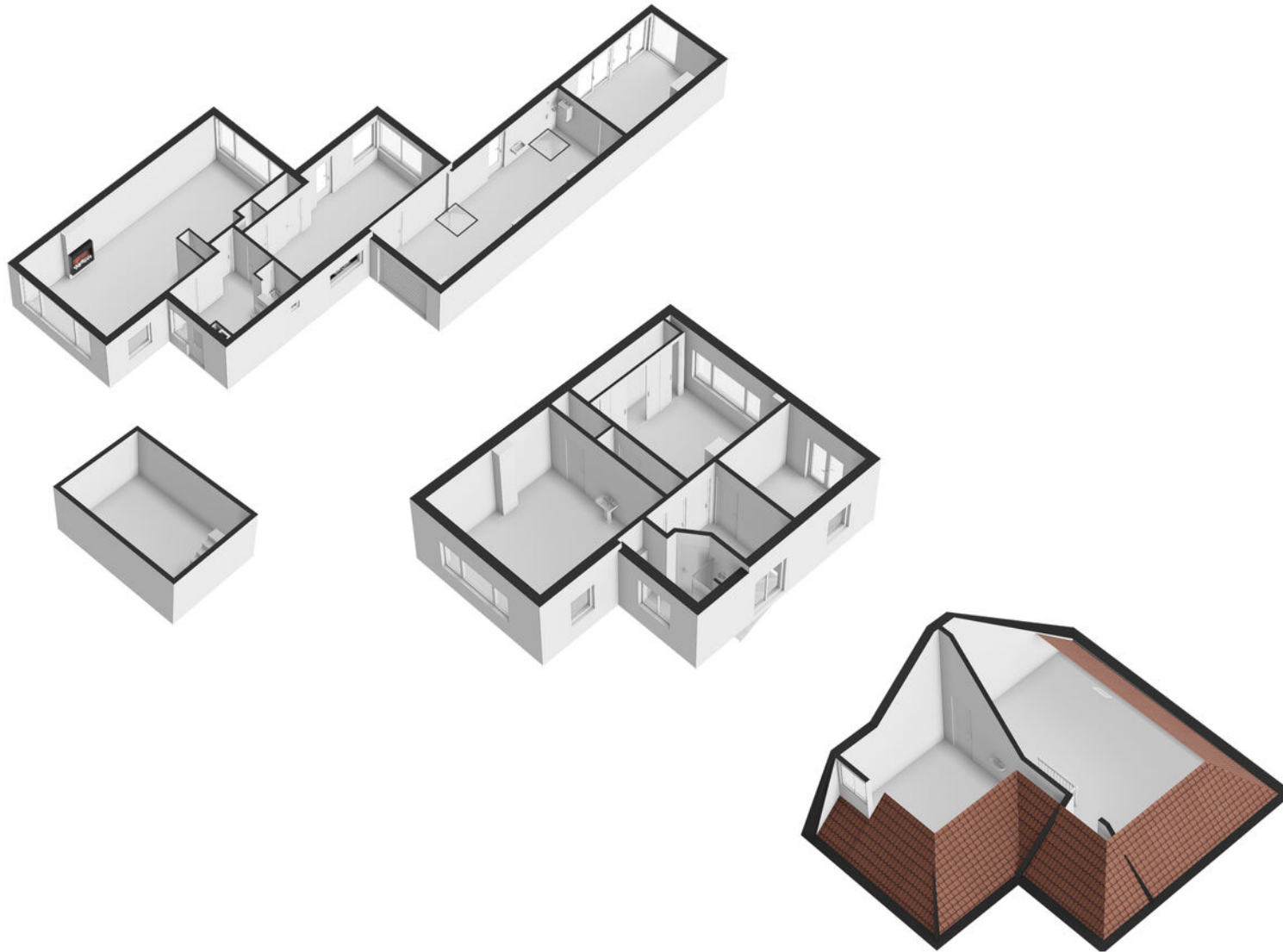
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kelder



3D plattegronden



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

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.

