



Rijnauwen 17
Gorinchem





Welkom **5**

Highlights **7**

Ruim & licht wooncomfort **9**

Hart van de woning **13**

Zonnige tuin met volop privacy **19**

Comfortabele slaapverdieping **23**

Slaapkamer met badkamer en-suite **33**

Wonen in Gorinchem **39**

Plattegronden **40**

Kadastrale kaart **44**

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.





Luxe en ruim wonen in een groene, rustige omgeving

Luxe, licht en toekomstgericht wonen in een rustige en groene woonomgeving. Rijnauwen 17 in Gorinchem is een stijlvolle 2-onder-1-kap villa met een hoogwaardige afwerking, een verrassend royale leefruimte en een zonnige tuin op het zuiden. Met maar liefst 174 m² woonoppervlakte, een perceel van 356 m², vier slaapkamers, twee badkamers, zonnepanelen en energielabel A is dit een woning waar comfort, ruimte en duurzaamheid prachtig samenkomen.

Al bij aankomst valt de verzorgde uitstraling van de woning op. De moderne architectuur, de nette voortuin, de ruime oprit en de rustige ligging geven direct een gevoel van kwaliteit en privacy. De woning ligt in een fijne woonwijk met groen rondom, waar je rustig woont en toch alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt.

Binnen word je verwelkomd door een royale en bijzonder lichte leefruimte van circa 77 m². De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding

met de tuin. De woonkamer voelt open, rustig en luxe aan, met een moderne vloer, strakke wanden en een stijlvolle, neutrale basis die perfect aansluit bij verschillende woonstijlen.

De ruimte is speels ingedeeld, waardoor je alle kanten op kunt met de inrichting. De open woonkeuken vormt daarnaast een echte blikvanger. De keuken is strak en luxe afgewerkt en voorzien van een royaal kookeiland.

De achtertuin is verzorgd aangelegd, licht en gunstig gelegen op het zuiden. Hierdoor geniet je hier volop van de zon en is er ruimte genoeg voor meerdere zitplekken.

Rijnauwen 17 biedt daarmee het beste van twee werelden: luxe en ruim wonen in een groene, rustige omgeving, met alle voorzieningen van Gorinchem dichtbij.





Gebruiksoppervlakte	ca. 174 m²
Inhoud	ca. 633 m³
Perceel	ca. 356 m²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Badkamers	2
Bouwjaar	2017

Highlights

- Luxe 2-onder-1-kap villa
- Gelegen in een rustige, groene woonwijk
- Royaal woonoppervlakte van maar liefst 174 m²
- Perceel van 356 m²
- Royale lichte leefruimte van circa 77 m²
- Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin
- Open woonkeuken met luxe kookeiland
- Speelse indeling met ruimte voor werkplek of speelruimte
- Vier volwaardige slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Luxe badkamer op de eerste verdieping
- Slaapkamer op de tweede verdieping met badkamer en suite
- Volledig geïsoleerd
- HR++ glas
- Zonnepanelen
- Energielabel A
- Verzorgde tuin op het zuiden
- Meerdere fijne zitplekken mogelijk
- Houten berging met overkapping
- Ruime oprit en verzorgde uitstraling
- Instapklaar geheel met een luxe en tijdloze afwerking
- Ideale gezinswoning met veel leefruimte, comfort en praktische indelingsmogelijkheden



Ruim & licht wooncomfort

Binnen word je verwelkomd door een royale en bijzonder lichte leefruimte van circa 77 m². De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. De woonkamer voelt open, rustig en luxe aan, met een moderne vloer, strakke wanden en een stijlvolle, neutrale basis die perfect aansluit bij verschillende woonstijlen.

De ruimte is speels ingedeeld, waardoor je alle kanten op kunt met de inrichting. Er is volop plek voor een grote zithoek, een royale eethoek en zelfs een extra werkplek, speelhoek of leeshoek aan de woonkamer vast. Dit maakt de begane grond niet alleen ruim, maar ook heel praktisch in het dagelijks gebruik.









Hart van de woning

De open woonkeuken vormt een echte blikvanger. De keuken is strak en luxe afgewerkt en voorzien van een royaal kookeiland. Door de open opstelling blijft de keuken mooi verbonden met de leefruimte, waardoor koken, borrelen en samen zijn hier moeiteloos in elkaar overlopen.

De combinatie van de moderne fronten, het eiland, de hoge kastenwand en de verfijnde afwerking geeft de keuken een luxe en tijdloze uitstraling. Een heerlijke plek voor wie houdt van koken, gezelligheid en een interieur met klasse.













Zonnige tuin met volop privacy

De achtertuin is verzorgd aangelegd, licht en gunstig gelegen op het zuiden. Hierdoor geniet je hier volop van de zon en is er ruimte genoeg voor meerdere fijne zitplekken. Direct aan de woning is plek voor een loungehoek of buitentafel, terwijl het gazon en de groene erfafscheiding zorgen voor een rustige en ontspannen sfeer.

Achter in de tuin staat een houten berging met daaraan een overkapping. Ideaal voor het opbergen van tuinspullen, fietsen en buitenspeelgoed, maar ook perfect om een sfeervolle extra loungeplek te creëren. De tuin voelt verzorgd, groen en privé aan; een heerlijke plek om te ontspannen, te borrelen of lange zomeravonden door te brengen.











Comfortabele slaapverdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De kamers zijn licht, netjes afgewerkt en bieden volop mogelijkheden als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of werkkamer. De badkamer heeft een moderne, rustige uitstraling en is stijlvol ingericht met onder andere een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.



















Slaapkamer met badkamer en-suite

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers. Eén van deze kamers beschikt over een badkamer en suite, wat zorgt voor extra comfort en privacy. Deze verdieping is daardoor ideaal als master suite, tienerverdieping, logeerverblijf of werk-/slaapcombinatie. Door de schuine kap en de prettige lichtinval hebben de kamers bovendien veel sfeer.













Wonen in Gorinchem

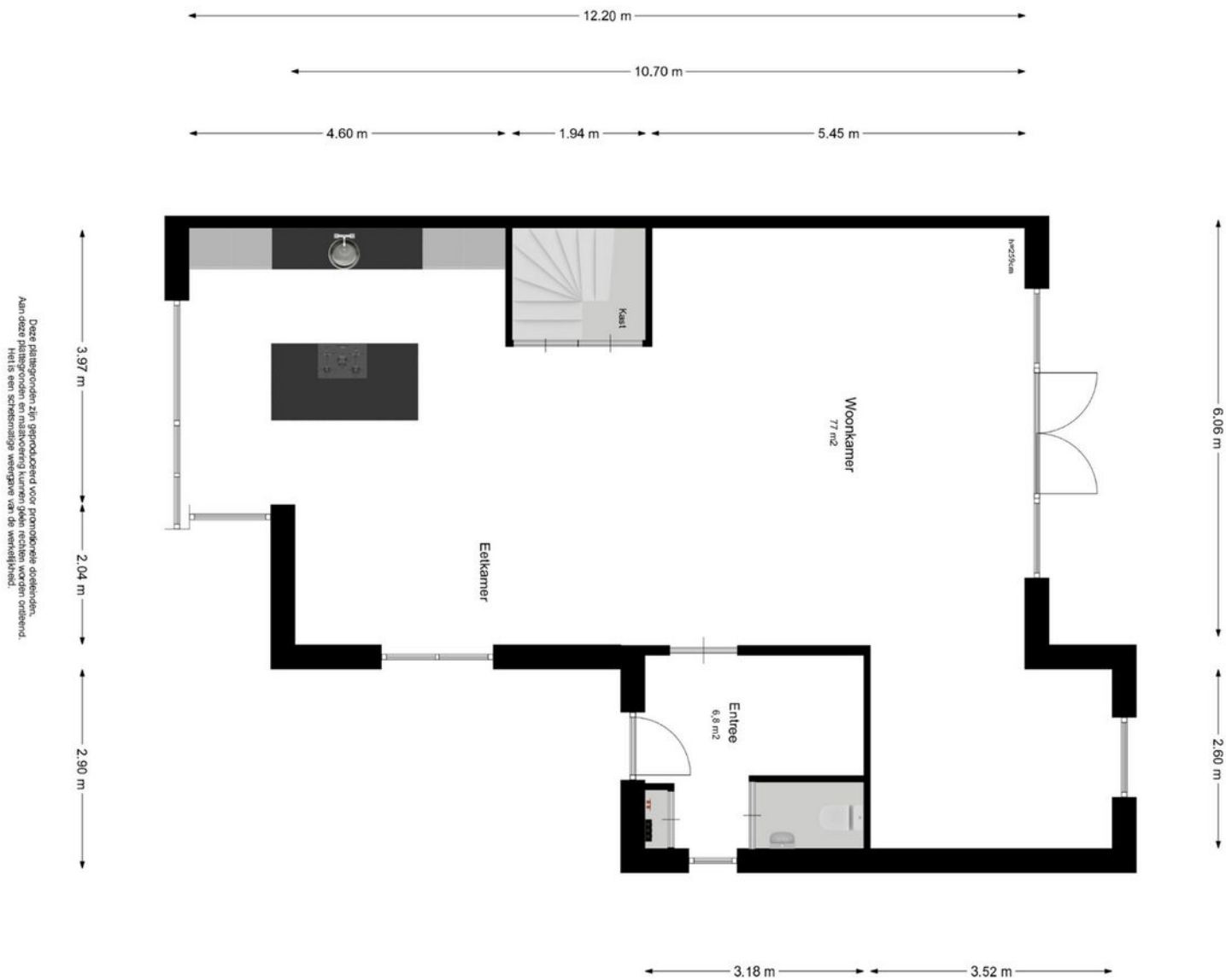
Gorinchem is een sfeervolle vestingstad waar historisch karakter, water, groen en moderne voorzieningen samenkomen. De stad heeft een gezellig centrum met winkels, terrassen, restaurants en dagelijkse voorzieningen, terwijl je ook volop kunt genieten van wandelroutes langs de stadswallen, de rivier en het omliggende groen.

Voor gezinnen is Gorinchem een prettige woonplaats dankzij de aanwezigheid van scholen, sportverenigingen, speelvoorzieningen en rustige woonwijken. Tegelijkertijd is de ligging zeer centraal: via de A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Rotterdam, Breda en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Zo woon je rustig en comfortabel, met de Randstad en Brabant binnen handbereik.

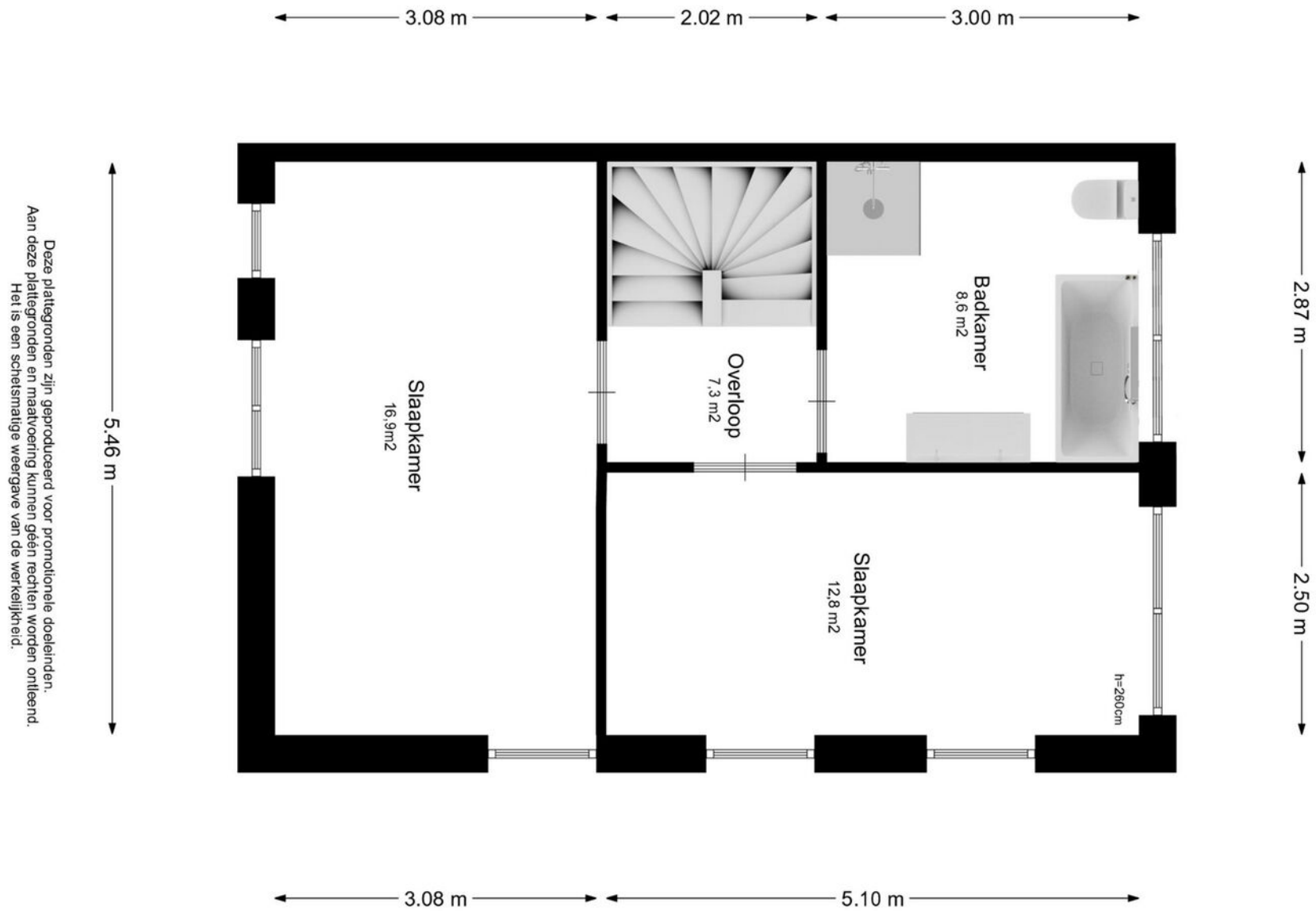
Deze woning is helemaal klaar voor de toekomst. Dankzij de volledige isolatie, HR++ glas, zonnepanelen en energielabel A woon je hier energiezuinig en comfortabel. Een groot pluspunt voor wie luxe wonen graag combineert met duurzaamheid en lage energielasten.



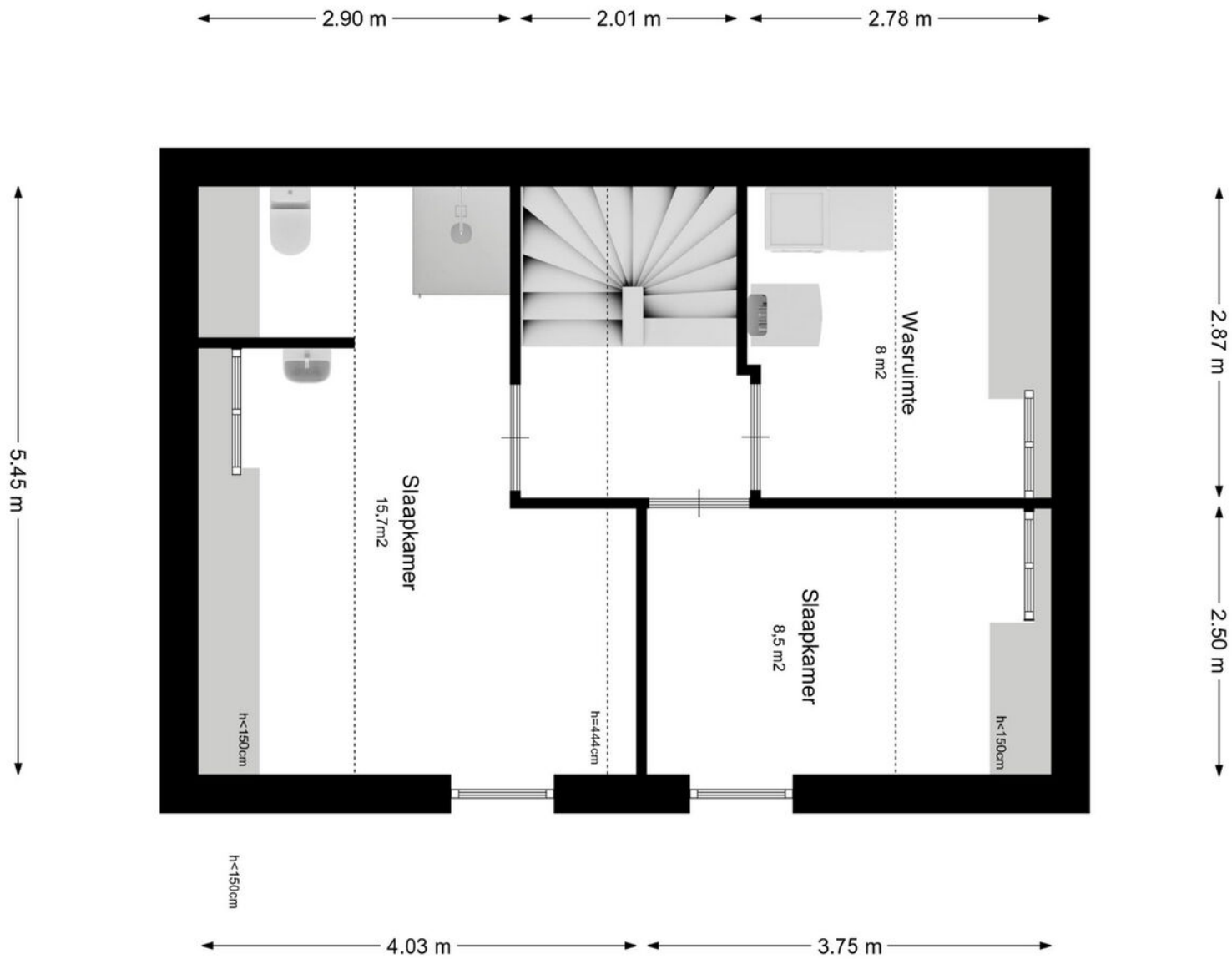




Begane grond

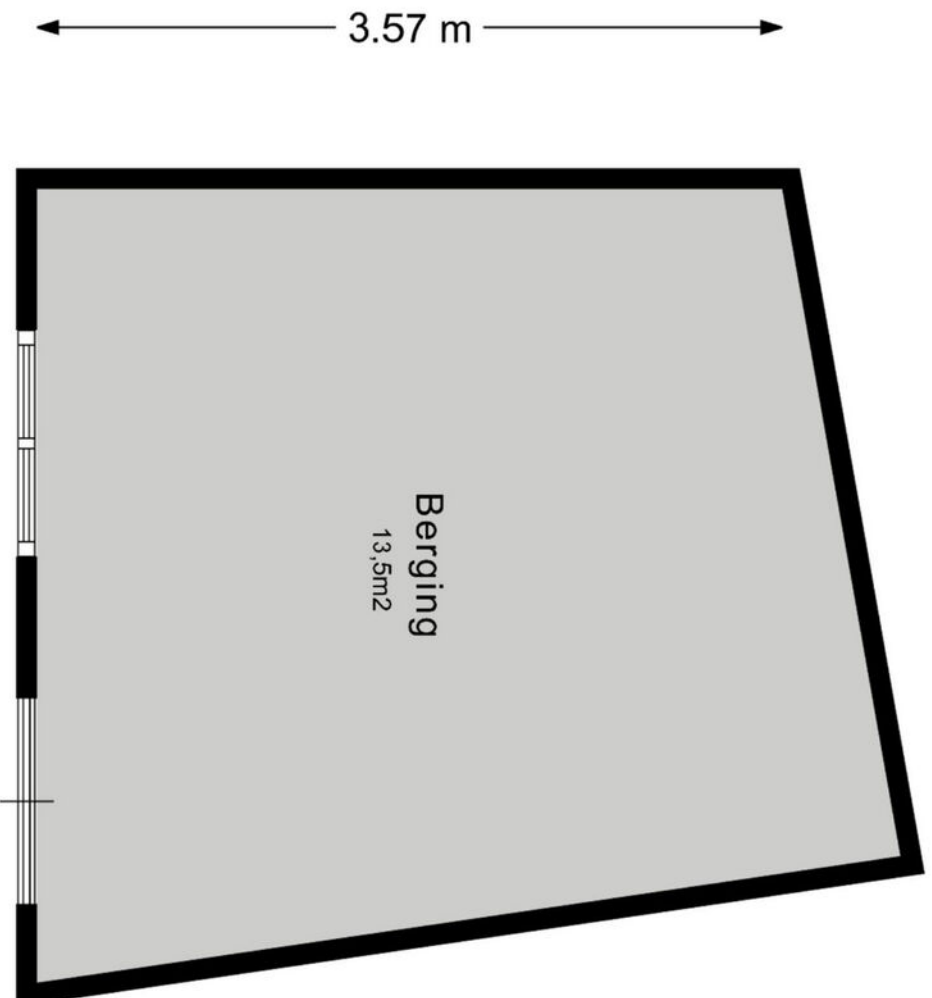


Eerste verdieping



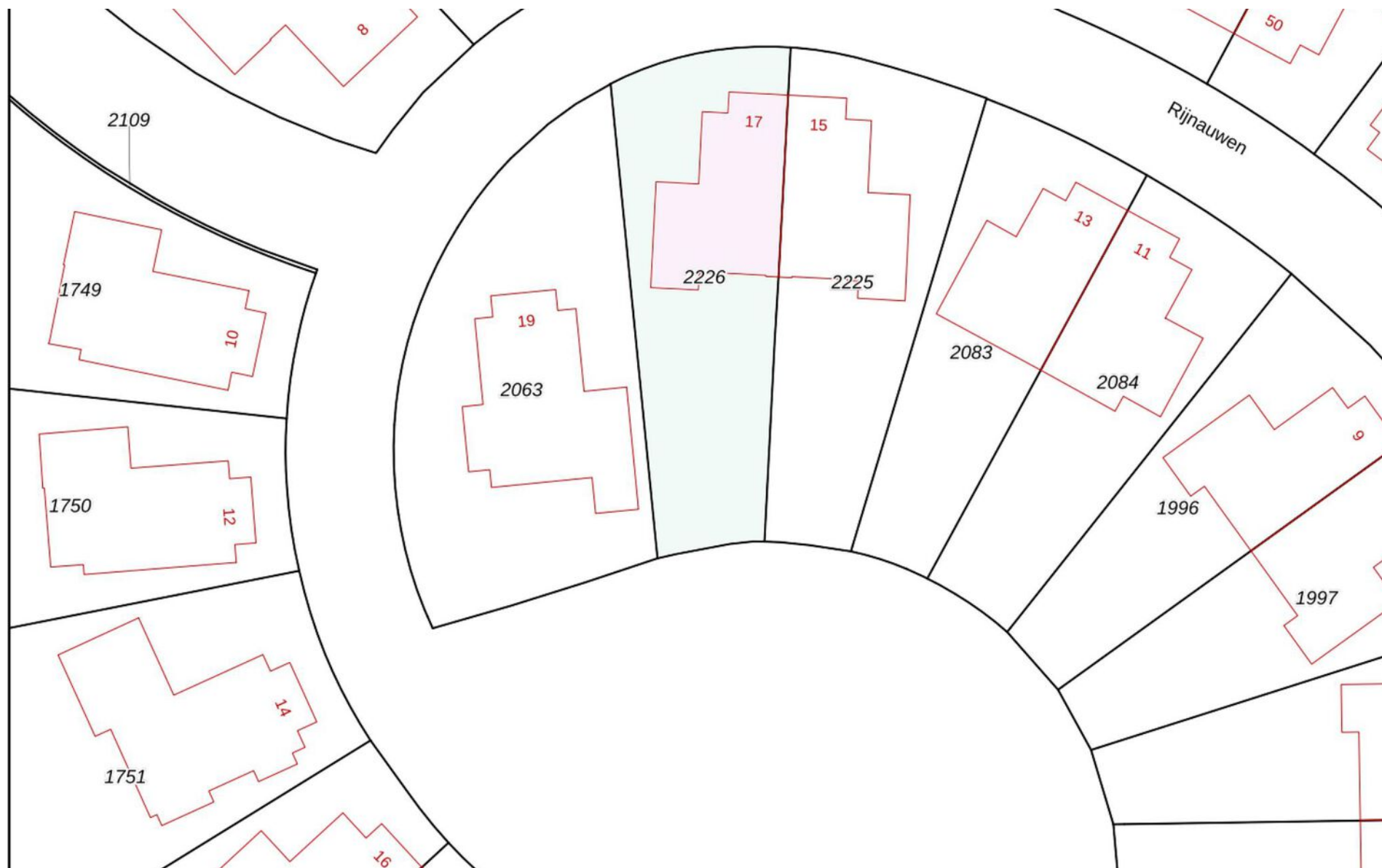
Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Berging



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

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

witemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**

☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

