



Klaproos 10
Gorinchem





Welkom	5
Highlights	7
Hal	8
Woonkamer	10
Veranda	15
Keuken	17
Garage bijkeuken	18
Tuin & buitenruimte	23
Eerste verdieping - slaapkamer 1	27
Badkamer	28
Slaapkamer 2	29
Tweede verdieping - slaapkamer 3	30
Slaapkamer 4	31
Plattegronden	33
Kadaster	38
Wonen in Gorinchem	39

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.





Een moderne villa met een warm hart

Een uitnodigende familievilla waar binnen en buiten moeiteloos samenvloeien

Modern, warm en tot in detail verzorgd. Deze vrijstaande familievilla uit 2020 combineert een krachtige architectuur met een rustige, hotel chique sfeer.

De woning staat op een zonnig perceel van 425 m² en is ontworpen met veel aandacht voor licht, leefcomfort en de verbinding met de tuin. Hier klopt het totaalplaatje. Heldere lijnen, uitgebalanceerde verhoudingen en tijdloze materialen zorgen voor een moderne, warme en uitnodigende uitstraling. De ruimtes vloeien op natuurlijke wijze in elkaar over en de doordachte indeling sluit perfect aan op het dagelijkse gezinsleven.

Met een royale woonkamer, stijlvolle eilandkeuken en aansluitend een onderheide veranda met lichtstraat, biedt deze villa volop ruimte om comfortabel te wonen.

Daarnaast beschikt de woning over vier ruime slaap- en werkkamers, twee dressings, een complete badkamer en een inpandig bereikbare garage/bijkeuken.

De zonnige tuin op het zuiden, met twee bergingen en een sfeervolle lounge overkapping, maakt het geheel compleet. Ook parkeren is uitstekend geregeld, met een eigen oprit aan zowel de linker- als rechterzijde van de woning.

Deze villa uit 2020 is duurzaam en comfortabel uitgevoerd met energielabel A, HR-beglazing, een warmtepomp, laadpaal en 28 zonnepanelen. Alle woonlagen beschikken over per ruimte regelbare vloerverwarming, met uitzondering van de garage/bijkeuken.

Een moderne familievilla met een warme ziel, een zonnige tuin en alle comfort van nu. Helemaal instapklaar en gemaakt om jarenlang met veel plezier te wonen.





Gebruiksoppervlakte	ca. 159 m² excl. garage veranda & bergingen
Inhoud	ca. 734 m³
Kamers	6
Slaapkamers	4
Energie label	A
Bouwjaar	2020
Kavel	425 m²

Highlights

- Vrijstaande familievilla met een moderne architectuur
- Vier ruime slaap- en werkkamers
- Twee slaapkamers met een eigen dressing
- Complete badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet
- Inpandig bereikbare garage/bijkeuken van circa 16 m²
- Parkeergelegenheid op eigen terrein, met een oprit aan zowel de linker- als rechterzijde van de woning
- Vloerverwarming op alle woonlagen, per ruimte afzonderlijk regelbaar, met uitzondering van de bijkeuken/ garage
- Nefit warmtepomp + boiler
- Laadpaal voor een elektrische auto
- 28 zonnepanelen en HR-beglazing
- Plavuizen op de begane grond
- PVC vloeren op de eerste en tweede verdieping
- Kunststof raamkozijnen
- Houten voor- en achterdeur, schuifpui en bijbehorende kozijnen
- Stijlvolle, onderheide veranda met terras en lichtstraat
- Achtertuin op het zuiden, buitenkraan
- Twee bergingen met een overkapping ertussen
- Alarmsysteem en twee afzonderlijke camera's bij de schuur
- Waterontharder
- Instapklaar en uitstekend onderhouden



Warm welkom!

Via de verzorgde entree met toilet en meterkast kom je binnen in de ruime hal.

De stijlvolle taatsdeur geeft direct een doorkijk naar de living en vormt een sfeervolle introductie tot de rest van de woning.







Royale leefruimte

De royale leefruimte van circa 56 m² is heerlijk licht en open, maar voelt tegelijkertijd warm en geborgen aan.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te komen, te ontspannen en gasten te ontvangen.

De rustige kleuren, strakke afwerking en warme materialen geven het interieur een luxe, hotelchique uitstraling.

De vloer is afgewerkt met grootformaat plavuizen en voorzien van comfortabele vloerverwarming.











Veranda

Vanuit de woonkamer stap je via de brede schuifpui direct de onderheide veranda van circa 16 m² binnen.

Dankzij de glazen schuifpanelen kan deze ruimte volledig worden afgesloten, terwijl de lichtstraat zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval.

Met vrij zicht op de tuin ontstaat hier een sfeervolle overgang tussen binnen en buiten: een heerlijke plek om te ontspannen, te dineren en tot laat van het buitenleven te genieten.







Koken en samenzijn

De moderne eiland keuken sluit naadloos aan op de living en vormt een stijlvolle plek waar koken en samenzijn centraal staan.

Vier hoge raampartijen tot aan de vloer zorgen voor veel licht en een prachtig zicht op de tuin. De warme houttinten van de kasten combineren fraai met het strakke, eigentijdse kook- en spoeleiland.

De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, magnetron, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Alle apparatuur is subtiel verwerkt, waardoor het geheel rustig en luxe oogt. Dankzij de open opstelling blijft er tijdens het koken altijd contact met familie en gasten.











Inpandige garage | bijkeuken

De inpandig bereikbare garage/bijkeuken van circa 16 m² is praktisch, verzorgd en veelzijdig ingericht. De ruimte beschikt over aansluitingen voor de was-/ en droogapparatuur, volop kastruimte, een uitstortgootsteen, de Nefit warmtepomp met boiler, evenals plaats voor een hoge koelkast en vriezer. Dezelfde vloertegels als op de begane grond zorgen voor een rustige en stijlvolle eenheid. Dankzij de dubbele deuren aan de voorzijde en de extra loopdeur naar de tuin is de ruimte bovendien uitstekend toegankelijk.



Zonnig buitenleven

De verzorgde achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop zon, rust en privacy.

Het frisse, groene gazon, de hagen en de hoge bomen aan de achterzijde zorgen voor een aangename en beschutte sfeer.

De veranda vormt een stijlvolle overgang tussen woning en tuin en biedt op elk moment van de dag een fijne plek om buiten te zitten.

Achter in de tuin bevinden zich twee bergingen met daartussen een extra overkapping, ideaal voor fietsen, tuingereedschap of een beschutte loungeplek.

Aan zowel de linker- als rechterzijde van de woning is een oprit aanwezig. De linkeroprit beschikt over een laadpaal voor een elektrische auto en aan de rechterzijde geven dubbele poorten toegang tot de achtertuin.











Eerste verdieping

Ook op de eerste en tweede verdieping is de stijlvolle lijn van de begane grond consequent doorgevoerd. Lichte wanden, rustige kleuren en PVC-vloeren met comfortabele vloerverwarming zorgen op beide verdiepingen voor een fris, warm en harmonieus geheel.

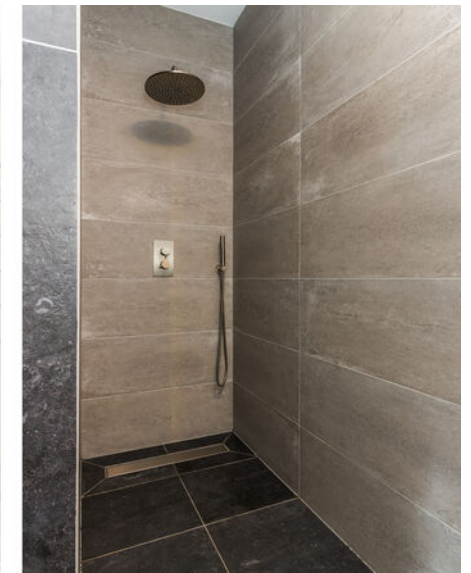
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een eigen dressing.





Opfrissen

De complete badkamer heeft een luxe uitstraling en beschikt over een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.







Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt dankzij de hoge kapconstructie extra ruimte en karakter. Hier bevinden zich nog twee veelzijdige kamers, waarvan één met een dakraam en zijraam en één met een dakkapel en zijraam.

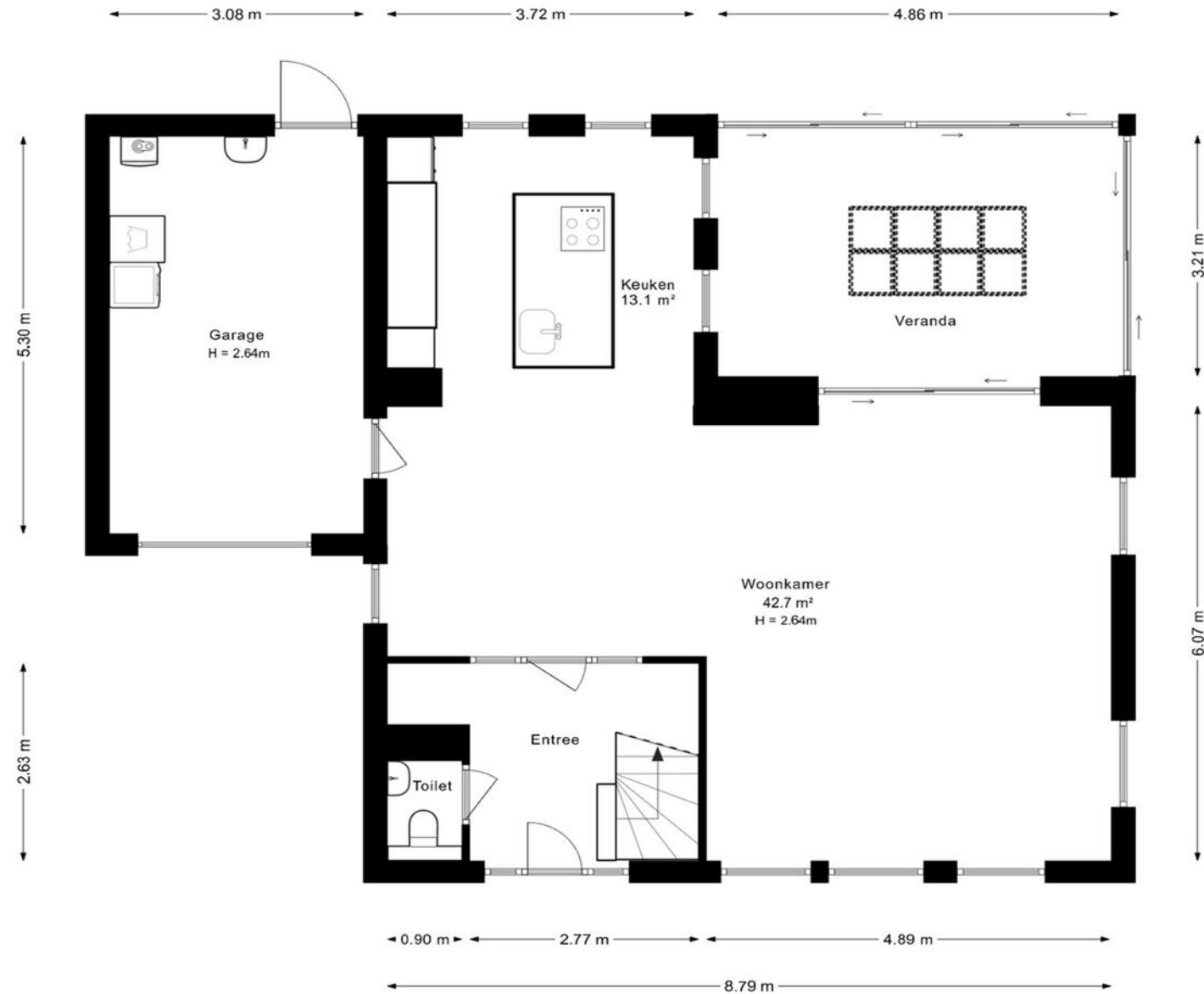
Op de overloop is een wastafelmeubel aanwezig en achter de knieschotten aan beide zijden bevindt zich volop praktische bergruimte.

De kamers zijn uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer, kinderkamer of logeerkamer.

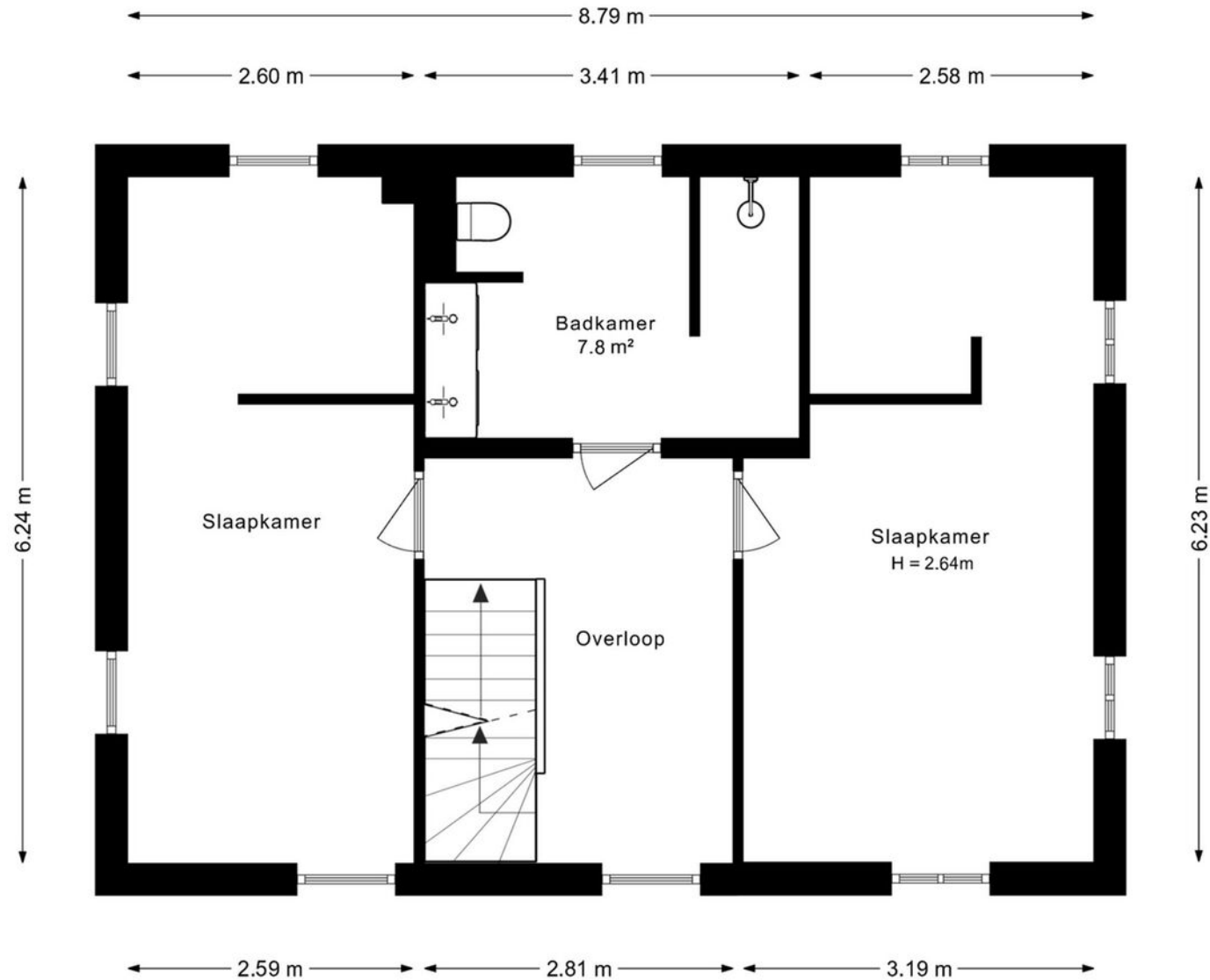




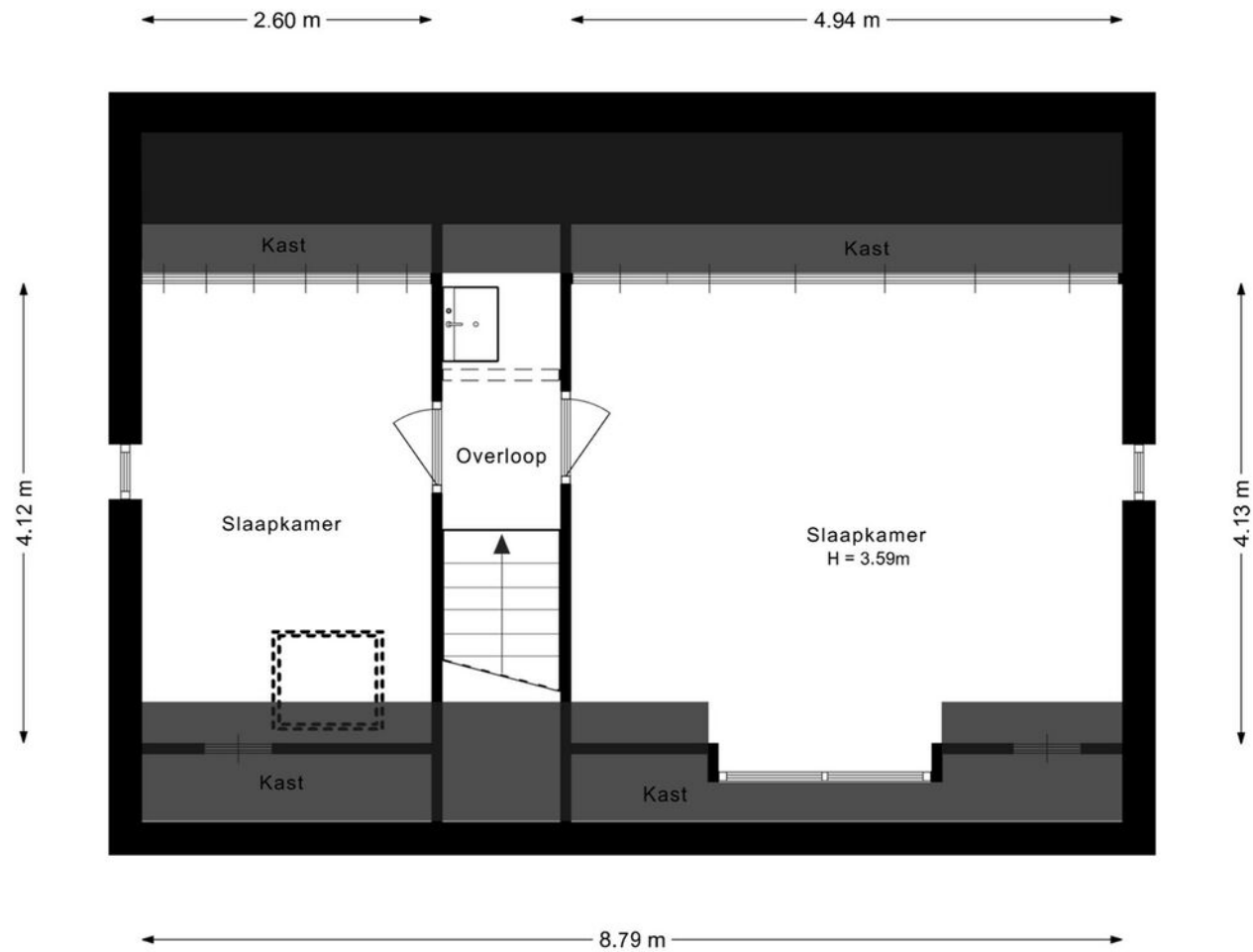




Begane grond

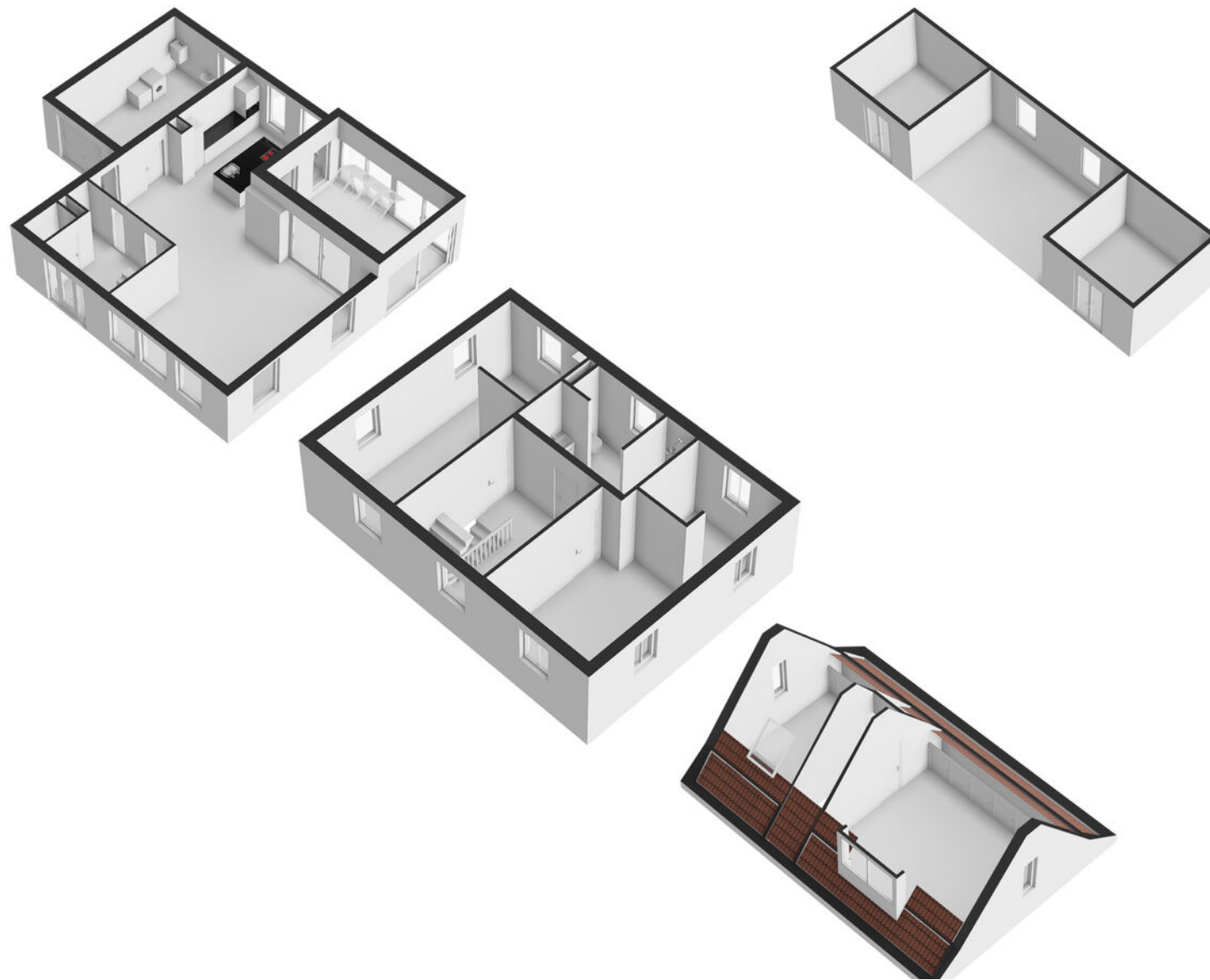


Eerste verdieping



Tweede verdieping





3D plattegronden



Kadastrale kaart

Wonen in Gorinchem

De villa ligt in de geliefde wijk Tuinen van Mollenburg in Gorinchem-West: een moderne, groene en kindvriendelijke woonomgeving met speelvoorzieningen, waterpartijen en volwassen bomen.

De autoluwe straat en het ruime groene speelveld met speeltoestellen direct voor de deur maken dit een heerlijke plek voor gezinnen.

Scholen, winkels, sportvoorzieningen en natuur liggen op korte afstand. Binnen circa tien minuten fiets je naar de sfeervolle historische binnenstad van Gorinchem.

Ook de A15 en A27 zijn snel bereikbaar, waardoor omliggende steden uitstekend aan te rijden zijn.





Centrum van Gorinchem

Ook het historische centrum van Gorinchem is absoluut de moeite waard. Wandel over de imposante stadswallen, langs de sfeervolle haven en richting Buiten de Waterpoort met het stadsstrand en het pontje. Monumentale panden, de Varkenmarkt en de Grote Markt geven de binnenstad volop karakter. Met gezellige terrassen, goede restaurants en leuke winkels is er altijd iets te beleven.









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.

