



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Stationsstraat 1

Hardinxveld-Giessendam





Welkom	5
Highlights	7
Entree + toilet	8
Hal	9
Woonkamer	10
Tuin & buitenruimte	16
Keuken	22
Eerste verdieping	24
Slaapkamer 1	25
Slaapkamers 2 en 3	26
Badkamer	27
Tweede verdieping	29
Slaapkamer 4	30
Fijn wonen in Hardinxveld-Giessendam	31
Plattegronden	32
Kadaster	37

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.

... wij Sorry
... en we knuffels
... van de waarheid
... hebben we LIEF
... zijn een FAMILIE
... T IS THUIS





Hoekwoning met karakter, ruimte en een zonnige tuin

Meer ruimte, licht en lef dan je aan de buitenkant verwacht

Achter de bescheiden gevel van dit leuke hoekhuis uit 1950 gaat een verrassend ruime en tot in de puntjes verzorgde woning schuil. Een huis waar je zo in kunt: meubels neerzetten, dozen uitpakken en de housewarming kan beginnen.

De afgelopen jaren is de woning grondig gemoderniseerd. Zo zijn onder meer de wanden, plafonds, kozijnen, beglazing HR ++, keuken, sanitaire voorzieningen, elektra, isolatie en dakgoten aangepakt. De Nefit HR-combiketel is bovendien in 2022 vernieuwd. Het resultaat? Een instapklaar woonhuis met het comfort van nu en de charme van toen.

Binnen wacht een lichte woonkamer met een extra zijraam en dubbele tuindeuren, een opvallende Ferrari Rode keuken en maar liefst vier slaap- of werkkamers, verdeeld over twee verdiepingen.

Buiten beschik je over een praktische zijtuin, een zonnige achtertuin op het zuiden en een ruime houten berging van circa 11 m².

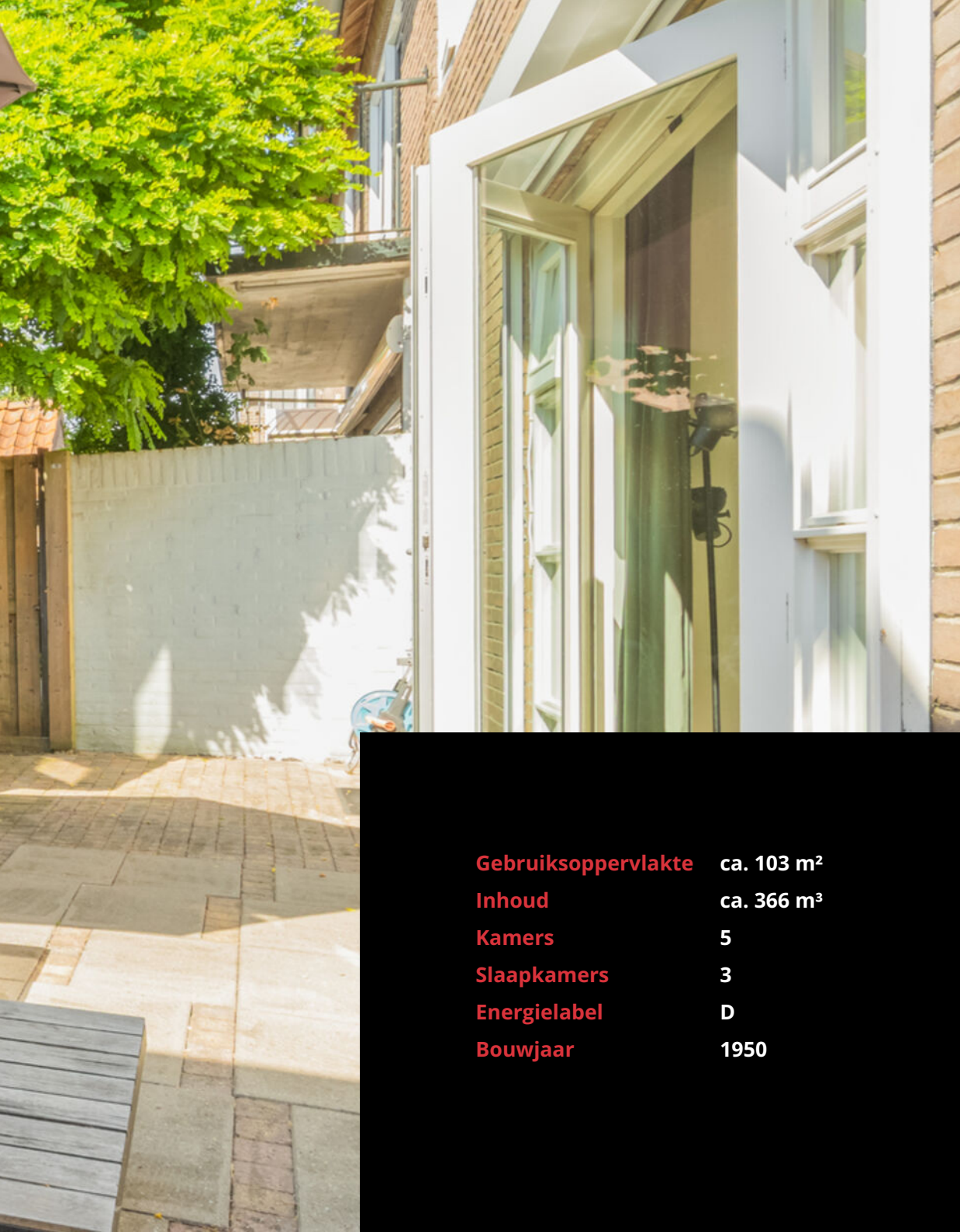
Ook de ligging is bijzonder prettig. Je woont aan de rand van het centrum, met dagelijkse voorzieningen én het treinstation op korte afstand.

Kom binnen en laat je verrassen

Dit is zo'n woning die aan de buitenzijde bescheiden oogt, maar binnen steeds opnieuw weet te verrassen. Licht, verzorgd, praktisch ingedeeld en met vier kamers, een zonnige tuin en een centrale ligging opvallend compleet.

De foto's geven een mooie eerste indruk, maar de ruimte en sfeer ervaar je pas echt tijdens een bezichtiging. Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	ca. 103 m²
Inhoud	ca. 366 m³
Kamers	5
Slaapkamers	3
Energielabel	D
Bouwjaar	1950

Highlights

- Instapklaar hoekhuis
- Perceeloppervlakte 131 m²
- Voorzien van HR++ beglazing
- Kap geïsoleerd en dakgoten vervangen in 2007
- Vloeren van de eerste en tweede verdieping geïsoleerd in 2007
- Meterkast, keuken en sanitair vernieuwd in 2007
- Nefit HR-combiketel uit 2022
- Lichte woonkamer van circa 27 m² met zijraam en dubbele tuindeuren
- Gesloten keuken van circa 6 m² met complete inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan één met balkon
- Badkamer met inloopdouche en wastafel
- Voorzolder en vierde slaapkamer met dakraam op de tweede verdieping
- Praktische zijtuin met afsluitbare poort naar de achtertuin op het zuiden
- Houten berging van circa 11 m² met dubbele deuren, ramen en vliering
- Rolluiken aanwezig
- Bij de verkoop zijn een ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Gunstige ligging nabij diverse voorzieningen



Binnenkomen

Via de hal met plavuizenvloer stap je de woning binnen.

Vanuit hier bereik je de woonkamer, de gesloten keuken, de toiletruimte met zwevend toilet, de meterkast en de praktische trap-/provisiekast.

Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.







Een woonkamer om in te leven

De woonkamer is licht, sfeervol en verrassend ruim. De strak afgewerkte wanden en plafonds vormen samen met de laminaatvloer een rustige en eigentijdse basis.

Aan de voorzijde is een fijne plek voor een gezellige eettafel, waar je dankzij het grote voorraam en het extra zijraam profiteert van natuurlijk licht.

Aan de achterzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte, met uitzicht op de tuin.

Zodra de zon zich laat zien, zet je de dubbele tuindeuren open. Binnen en buiten lopen dan moeiteloos in elkaar over. Ideaal voor lange zomeravonden, een gezellige borrel of een ontspannen zondag met de deuren wagenwijd open.











Tuin en buitenruimte

Zonnig, verzorgd en praktisch

Naast de woning ligt een volledig bestrate zijtuin met een afsluitbare dubbele poort. Via deze poort bereik je eenvoudig de achtertuin, ook met fietsen, containers of tuingereedschap.

De achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om van de zon te genieten.

De tuin is sfeervol aangelegd met sierbestrating, verhoogde plantenborders, hortensia's en leibomen. Die zorgen niet alleen voor groen en kleur, maar ook voor een prettige mate van privacy.

Achter in de tuin staat een ruime houten berging van circa 11 m². De berging is voorzien van dubbele deuren, ramen en een praktische vliering. Er is daardoor meer dan genoeg plek voor fietsen, gereedschap, tuinmeubilair en alles wat je verder graag uit het zicht wilt opbergen.















Koken met kleur

De gesloten keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is bereikbaar vanuit de hal. Een buitendeur geeft direct toegang tot de tuin: handig tijdens een barbecue of wanneer de boodschappen via de achterom binnenkomen.

De keuken is uitgevoerd in een speelse duo-opstelling en heeft met haar Ferrari Rode fronten absoluut karakter. Aan de ene zijde bevindt zich een recht keukenblok; aan de overzijde staat een praktische hoge kastenwand.

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, combioven en vaatwasser.

Een complete keuken die niet alleen praktisch is, maar ook nét even anders dan anders.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeeten slaapkamers. Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde en de andere twee aan de achterzijde van de woning.

Beide slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van praktische vaste kasten. Eén van deze kamers geeft toegang tot een klein balkon op het oosten: een fijne plek om de deuren open te zetten, de kamer te luchten en de eerste zonnestralen van de dag binnen te laten.









Fris de dag beginnen

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een tijdloze zwart-witte kleurstelling. De ruimte is voorzien van een comfortabele inloopdouche, een wastafel en een designradiator. Compact, verzorgd en praktisch ingericht.





Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping.

Op de lichte overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-opstelling met een Nefit HR-combiketel uit 2022. Twee dakramen zorgen hier voor een prettige lichtinval.

Aansluitend ligt de vierde, halfopen slaap- of werkkamer. Dankzij het eigen dakraam is dit een lichte en veelzijdige ruimte. Denk aan een rustige thuiswerkplek, logeerkamer, hobbyruimte of slaapkamer voor een opgroeiend kind.

Achter de knieschotten is extra kastruimte aanwezig, zodat koffers, kerstspullen en andere minder dagelijks gebruikte spullen netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen.



Wonen in Hardinxveld

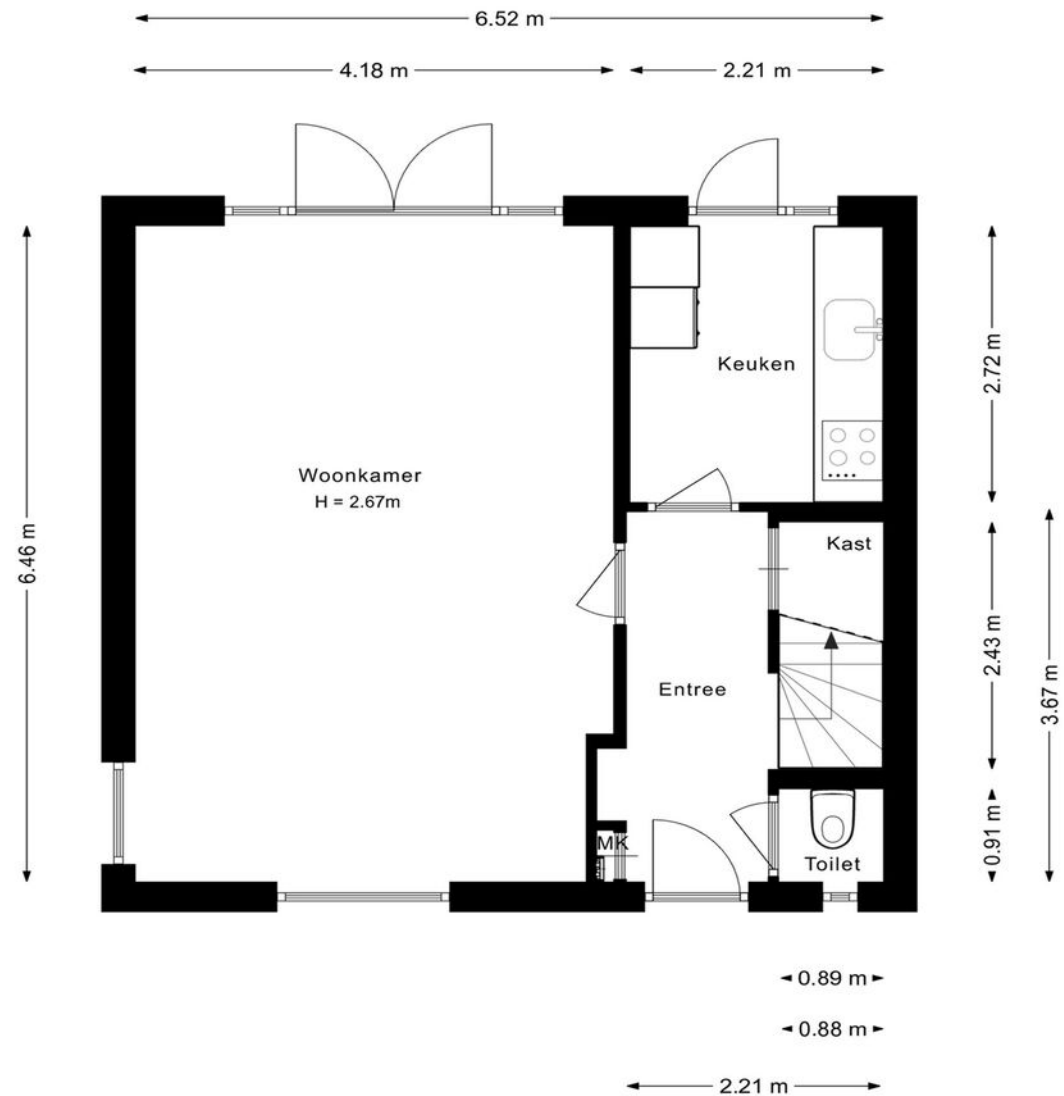
De woning ligt aan de Stationsstraat, tegenover station Hardinxveld-Giessendam. Een ideale locatie voor wie graag centraal woont en snel onderweg wil zijn. Binnen enkele ogenblikken sta je op het perron, terwijl ook het winkelcentrum, diverse winkels, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Ook met de auto is de bereikbaarheid uitstekend dankzij de nabijgelegen uitvalswegen. Hierdoor zijn omliggende plaatsen en grotere steden gemakkelijk bereikbaar.

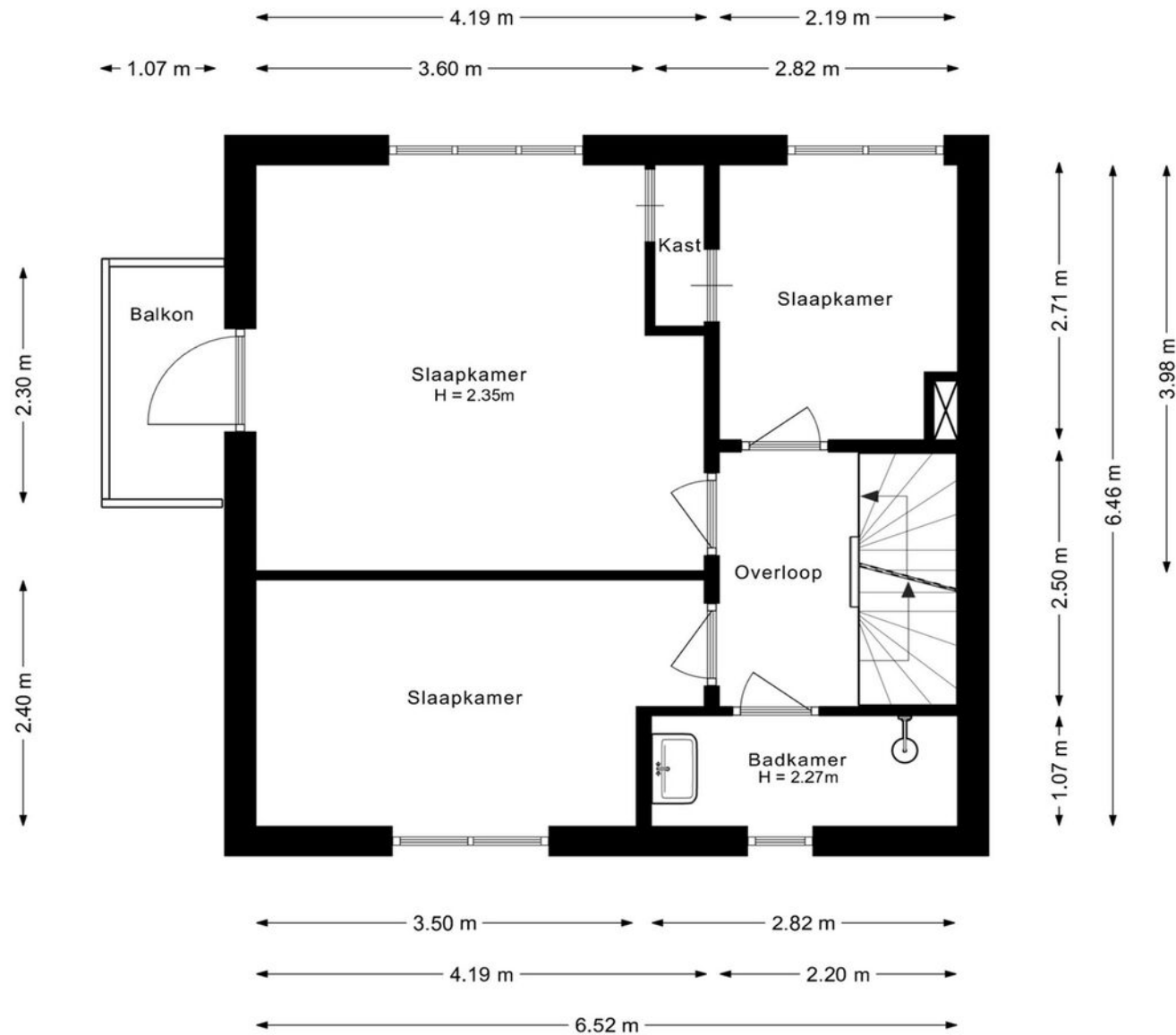
Hardinxveld-Giessendam ligt bovendien prachtig aan de rivier de Merwede. De waterrijke omgeving, dijken en wandel- en fietsroutes geven het dorp een karakteristieke en ontspannen sfeer.

Zo woon je hier praktisch en centraal, maar tegelijkertijd dicht bij het water en het groen.

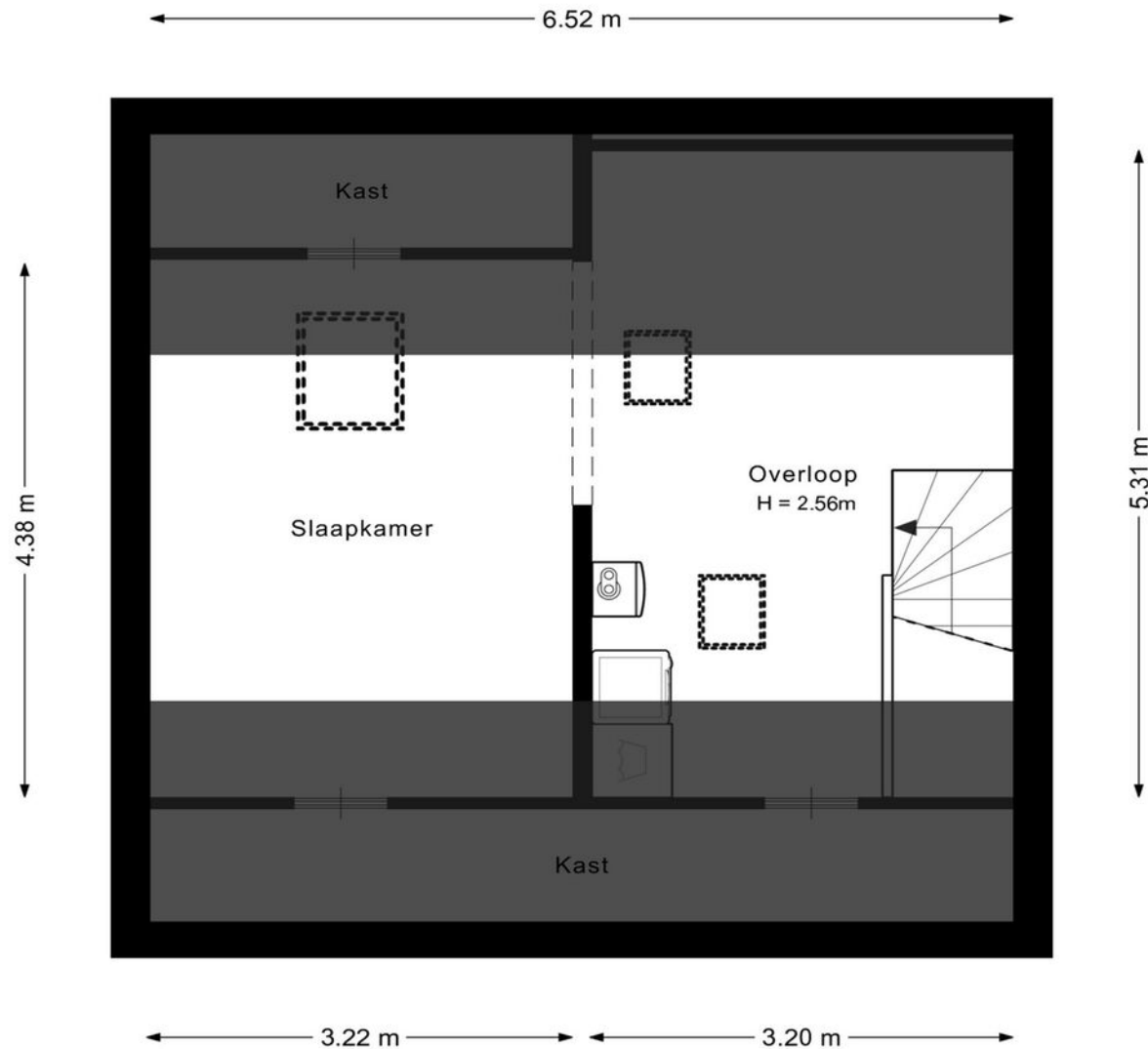




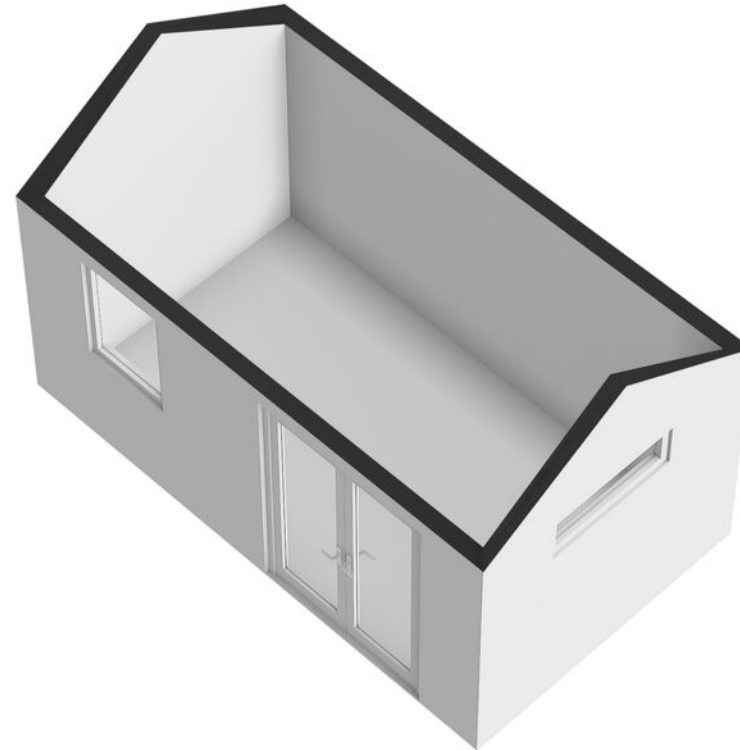
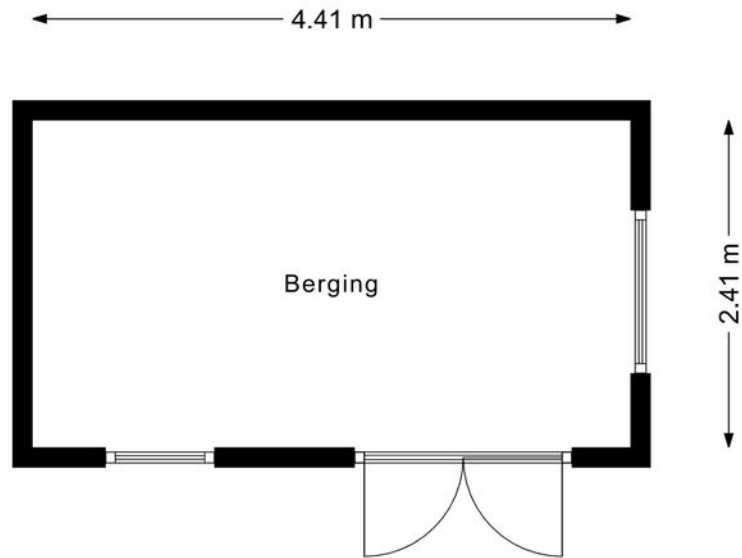
Begane grond



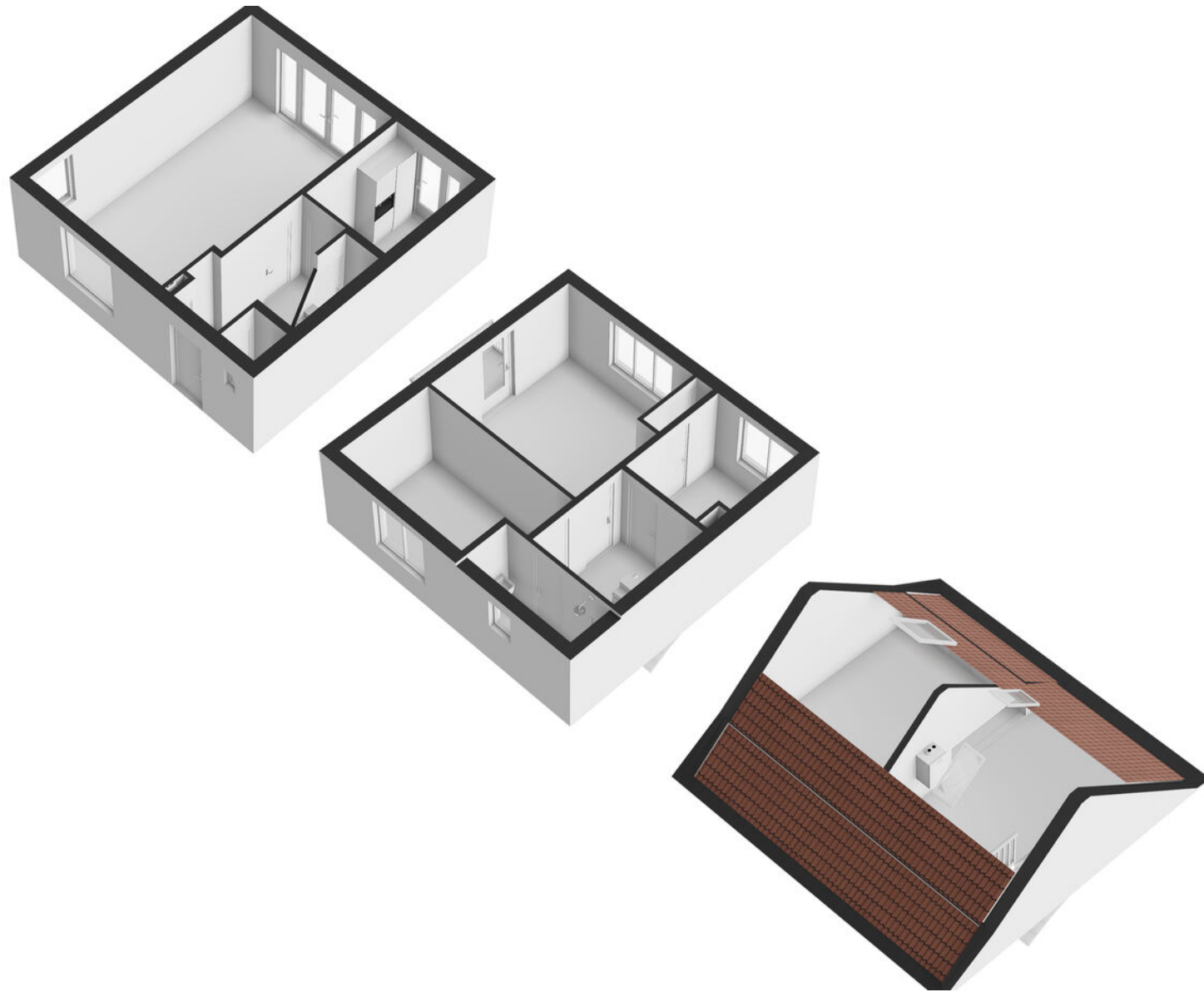
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



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 avonduren 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.

