



Binnendams 10 A
Hardinxveld-Giessendam





Welkom

5

Highlights

7

Royale leefruimte

9

Woonkeuken

13

Vakantiegevoel in eigen tuin

19

Oprit & garage

25

Eerste verdieping

27

Badkamer

33

Wonen in Hardinxveld-Giessendam

37

Plattegronden

38

Kadastrale kaart

41

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.





Vrij wonen met alle voorzieningen in de buurt

Landelijk wonen, volop leefruimte en iedere dag genieten van een tuin die aanvoelt als een eigen vakantieplek. Aan een rustig, autoluw en doodlopend hofje ligt Binnendams 10a: een nagenoeg vrijstaande familiewoning uit 1985, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 614 m². Met vier slaapkamers, twee badkamers, een garage, een ruime oprit en een prachtig aangelegde tuin is dit een woning die ruimte, sfeer en comfort op bijzondere wijze combineert.

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel leefruimte deze woning te bieden heeft. Het indrukwekkende leefgedeelte van circa 72 m² bestaat uit een sfeervolle woonkamer, een lichte werk- of leeshoek en een royale woonkeuken. De verschillende ruimtes lopen op natuurlijke wijze in elkaar over, maar hebben ieder hun eigen uitstraling.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor meerdere zitgedeeltes. De houtkachel vormt een warm en karaktervol middelpunt en

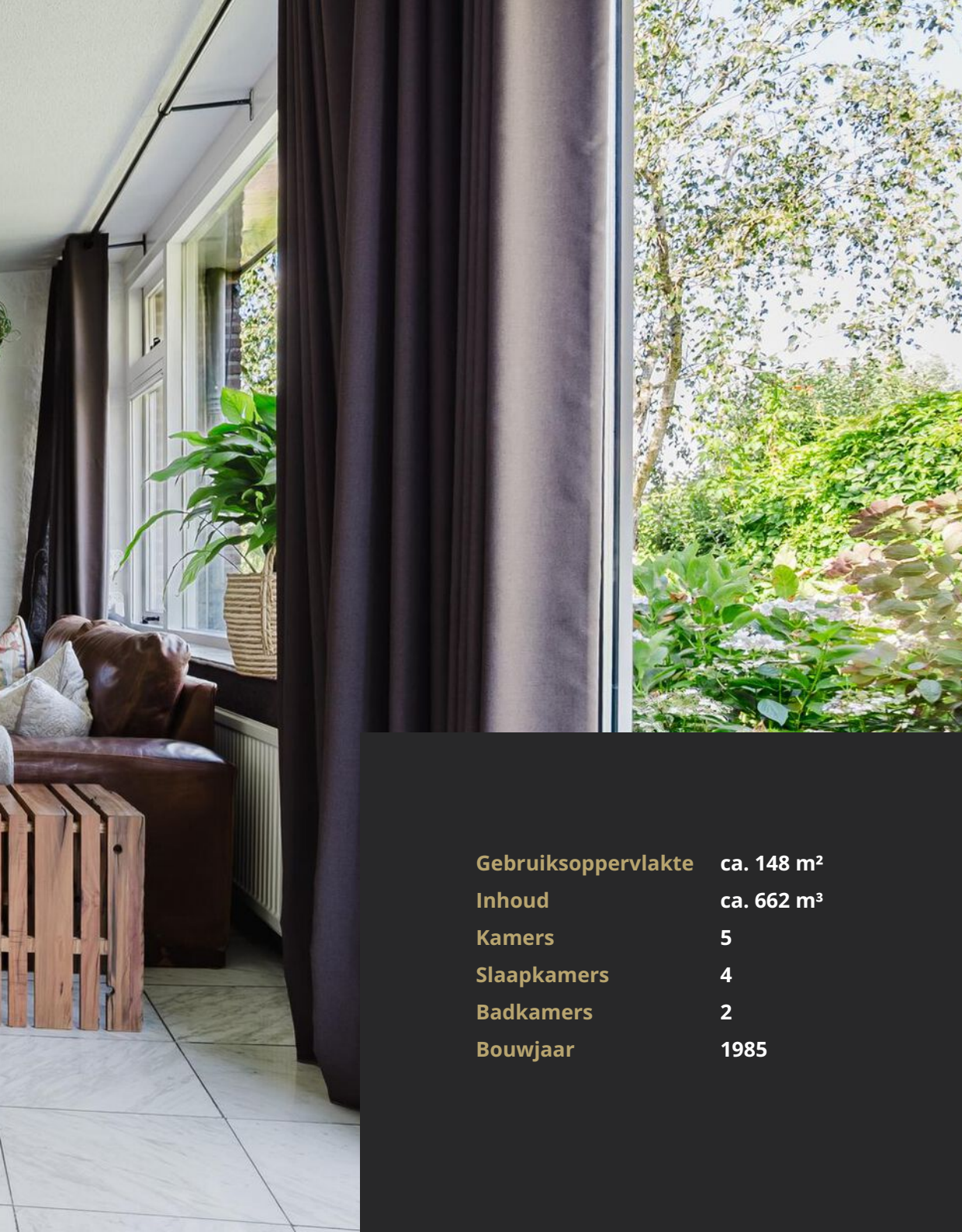
maakt dit tot een fijne plek om samen te komen. De robuuste woonkeuken vormt het gezellige hart van de woning. De keuken is uitgevoerd met karaktervolle houten fronten en beschikt over een ruim kookeiland, een bar en uitgebreide inbouwapparatuur.

De woning beschikt over in totaal vier slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor een groot gezin, thuiswerkplekken of een hobbykamer. Daarnaast zijn er twee badkamers aanwezig, waarvan één op de begane grond.

De achtertuin met prachtige verande zijn zonder twijfel een van de grote blikvangers van deze woning.

Binnendams 10a is een woning die je niet alleen moet bekijken, maar vooral moet beleven: verrassend ruim, sfeervol en omringd door een buitenruimte die iedere dag als vakantie voelt.





Gebruiksoppervlakte	ca. 148 m²
Inhoud	ca. 662 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Badkamers	2
Bouwjaar	1985

Highlights

- Nagenoeg vrijstaande familiewoning uit 1985
- Gelegen aan een rustig, autoluw en doodlopend hofje
- Royaal perceel van maar liefst 614 m²
- Indrukwekkend leefgedeelte van circa 72 m²
- Lichte en sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Royale woonkeuken met kookeiland, bar en inbouwapparatuur
- Grote raampartijen en twee schuifpuien naar de tuin
- Vier ruime slaapkamers
- Twee badkamers, waarvan één op de begane grond
- Mogelijkheden voor een toekomstige levensloopbestendige indeling
- Prachtig aangelegde achtertuin met veel groen en privacy
- Ruime veranda direct aan de woning
- Loungeoverkapping geplaatst in 2025
- Aangebouwde garage en ruime oprit
- Vloerverwarming, dubbel glas en vloerisolatie
- Dertien zonnepanelen uit 2024
- Krachtstroom aanwezig als voorbereiding op gasloos wonen
- Energielabel C
- Gelegen nabij de rivier de Giessen



Royale leefruimte

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel leefruimte deze woning te bieden heeft. Het indrukwekkende leefgedeelte van circa 72 m² bestaat uit een sfeervolle woonkamer, een lichte werk- of leeshoek en een royale woonkeuken. De verschillende ruimtes lopen op natuurlijke wijze in elkaar over, maar hebben ieder hun eigen uitstraling.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor meerdere zitgedeeltes. De houtkachel vormt een warm en karaktervol middelpunt en maakt dit tot een fijne plek om samen te komen. De lichte wanden, natuurlijke materialen en het uitzicht op het groen versterken de rustige en landelijke sfeer.









Woonkeuken

De robuuste woonkeuken vormt het gezellige hart van de woning. De keuken is uitgevoerd met karaktervolle houten fronten en beschikt over een ruim kookeiland, een bar en uitgebreide inbouwapparatuur. Rondom de keuken zijn grote ramen aanwezig, waardoor er veel daglicht binnenvalt en je tijdens het koken prachtig uitkijkt op de groene omgeving.

Aan de bar is plaats om gezellig aan te schuiven voor een ontbijt, een kop koffie of een goed gesprek, terwijl er daarnaast voldoende ruimte is voor een grote eettafel. Een heerlijke leefkeuken waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.













Vakantiegevoel in eigen tuin

De achtertuin is zonder twijfel een van de grote blikvangers van deze woning. Met het royale perceel, het grote gazon, volwassen bomen, kleurrijke hortensia's en zorgvuldig aangelegde borders voelt de tuin als een privépark. Slingerpaadjes en verschillende verscholen zitplekken nodigen uit om ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw op te zoeken.

Direct aan de woning bevindt zich een ruime houten veranda. Hier is volop plaats voor een grote eettafel en kun je vanaf het vroege voorjaar tot laat in het najaar beschut buiten zitten. De twee schuifpuien zorgen ervoor dat het binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overlopen.

Verderop in de tuin staat de in 2025 geplaatste loungeoverkapping. Een sfeervolle plek voor lange zomeravonden, gezellige borrels of ontspannen momenten met uitzicht over de tuin. Door de combinatie van meerdere terrassen, een veranda en de loungeplek is er altijd een passende plek om buiten te genieten.













Oprit & garage

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. De aangebouwde garage biedt plaats aan een auto, fietsen, gereedschap en overige spullen. De groene begroeiing langs de gevel en de volwassen boom aan de voorzijde geven het huis een sfeervolle en beschutte uitstraling.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is de woning goed uitgerust. Zo beschikt het huis over vloerverwarming, dubbel glas, vloerisolatie en dertien zonnepanelen uit 2024. Daarnaast is krachtstroom aanwezig als voorbereiding op toekomstig gasloos wonen. In combinatie met energielabel C betekent dit comfortabel wonen met aandacht voor de toekomst.





Eerste verdieping

De woning beschikt over in totaal vier slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor een groot gezin, thuiswerkplekken of een hobbykamer. Daarnaast zijn er twee badkamers aanwezig, waarvan één op de begane grond. Hierdoor biedt de woning interessante mogelijkheden om in de toekomst een meer levensloopbestendige woonindeling te realiseren.















Badkamer

De badkamer op de verdieping is sfeervol uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met natuurstenen waskommen en volop praktische bergruimte. De combinatie van hout, marmerlook tegels en moderne sanitaire voorzieningen zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.









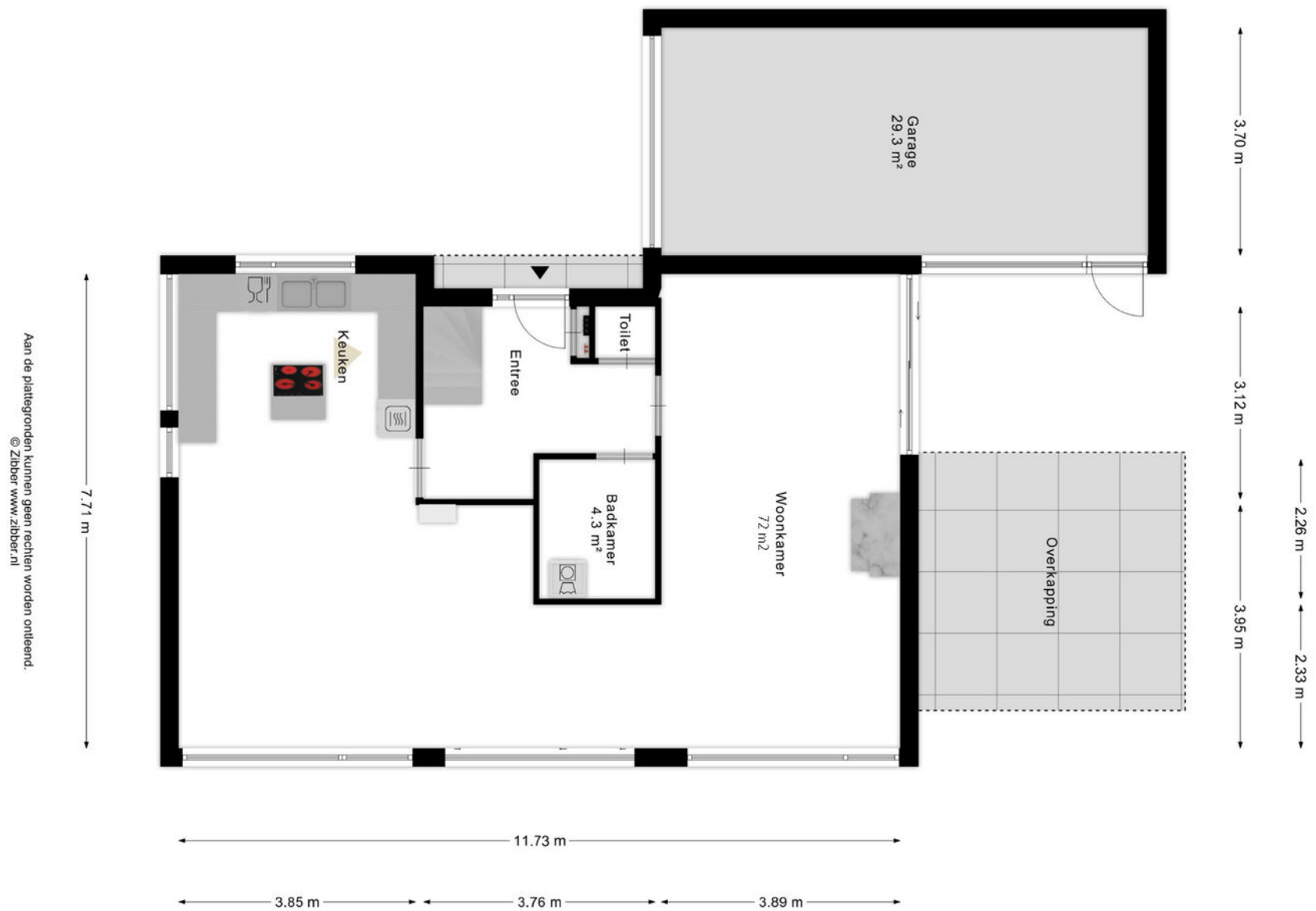
Wonen in Hardinxveld

Hardinxveld-Giessendam is een fijne woonplaats voor wie graag rustig en groen woont, maar dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben. In de omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer en bereik je via de nabijgelegen uitvalswegen gemakkelijk omliggende plaatsen en steden.

De ligging nabij de Giessen geeft de omgeving een landelijk en waterrijk karakter. Wandelen, fietsen, varen of simpelweg genieten van het buitenleven: het kan hier allemaal. Tegelijkertijd biedt het dorp een prettig en betrokken woonklimaat, waardoor Hardinxveld-Giessendam geliefd is bij zowel gezinnen als rustzoekers.





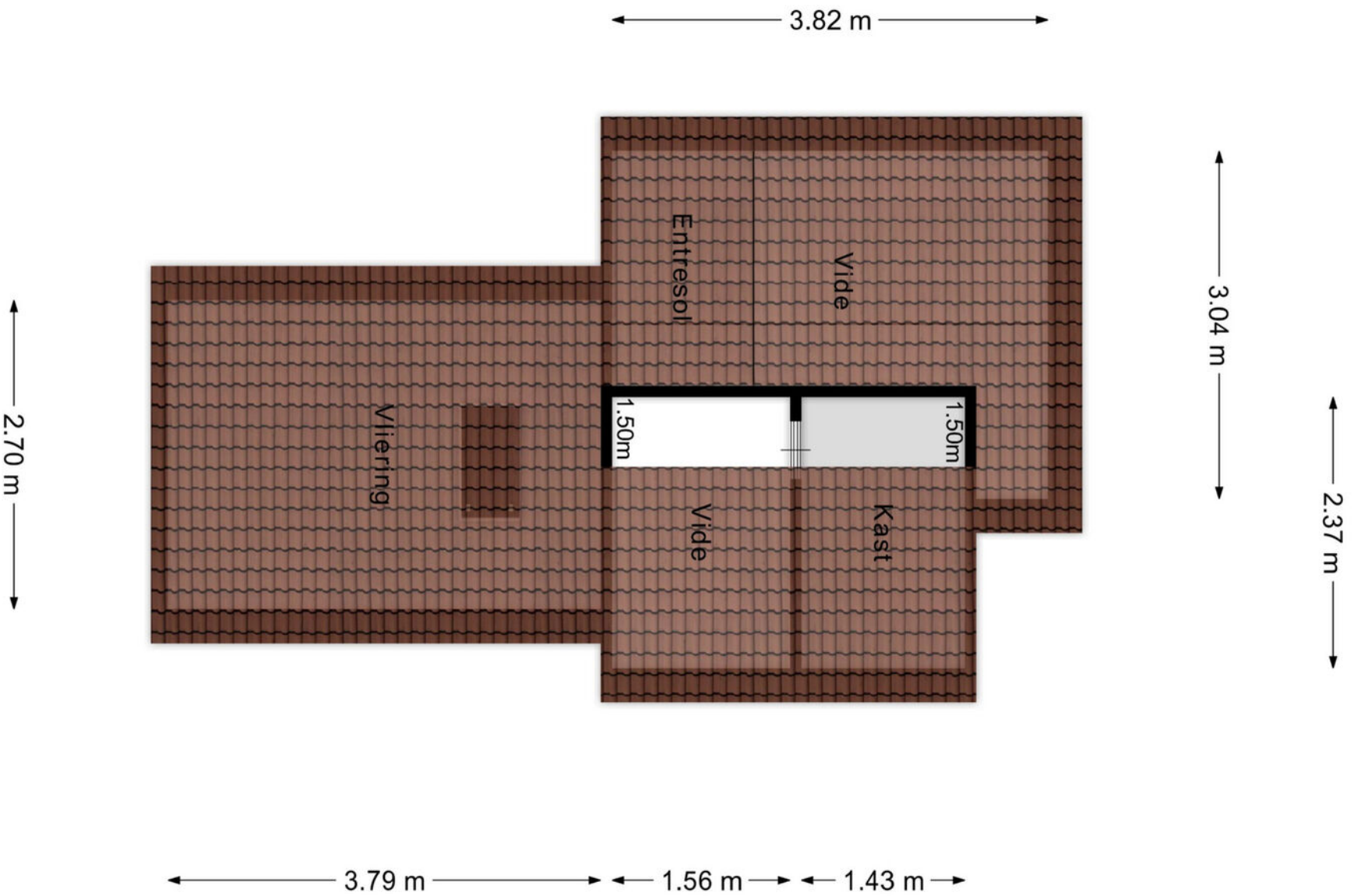


Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



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

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**

☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

