



**Van der Brugge**

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

**Flank 22**

**Vuren**





|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| <b>Welkom</b>                                  | <b>5</b> |
| Highlights                                     | 7        |
| Woonkamer                                      | 9        |
| Keuken                                         | 14       |
| Tuin & buitenruimte                            | 16       |
| Eerste verdieping - slaapkamer 1               | 22       |
| Slaapkamers 2 en 3                             | 23       |
| Badkamer                                       | 24       |
| Tweede verdieping - voorzolder + 4e slaapkamer | 27       |
| Hal & toilet                                   | 28       |
| Kadaster                                       | 36       |
| Fijn wonen in Vuren                            | 37       |

## Plattegronden **30**

### 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 warm en verzorgd thuis om zo te betrekken

Ruime, geschakelde eindwoning met vier slaapkamers, eigen oprit en vrij gelegen tuin

Welkom in Vuren-West! Deze keurig onderhouden eindwoning biedt verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers en een zonnige achtertuin met volop privacy.

De voormalige garage is bij de woning betrokken, waardoor een royale woonkamer met aparte eetkamer is ontstaan.

Aan de voorzijde bevindt zich de halfopen keuken. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waaronder een woningbrede hoofdslaapkamer met airconditioning, en een moderne badkamer.

De ruime tweede verdieping beschikt over een multifunctionele hobby-/waskamer en een volwaardige vierde slaapkamer.

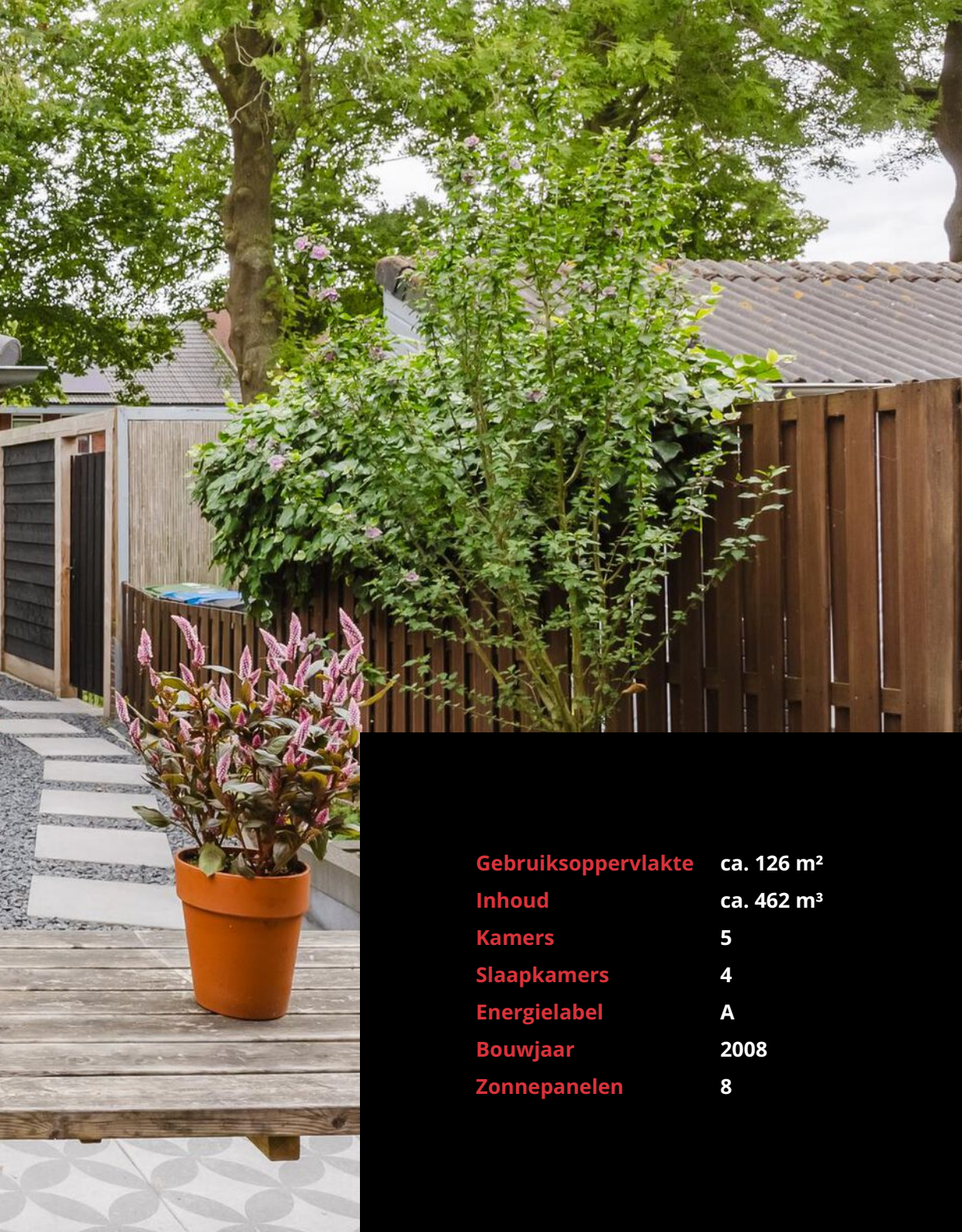
Beide ruimtes zijn voorzien van een dakkapel. Via een vlizotrap is bovendien een praktische bergzolder bereikbaar.

Buiten geniet je van een fraai aangelegde tuin, een ruime berging met overkapping en een vrije ligging aan een groene zone met watergang.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR-beglazing, acht zonnepanelen en energielabel A

Een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen of gezellig te borrelen.





|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte</b> | <b>ca. 126 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Inhoud</b>              | <b>ca. 462 m<sup>3</sup></b> |
| <b>Kamers</b>              | <b>5</b>                     |
| <b>Slaapkamers</b>         | <b>4</b>                     |
| <b>Energielabel</b>        | <b>A</b>                     |
| <b>Bouwjaar</b>            | <b>2008</b>                  |
| <b>Zonnepanelen</b>        | <b>8</b>                     |

## Highlights

- Perceeloppervlakte 205 m<sup>2</sup>
- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Volledig geïsoleerd en energielabel A
- HR-beglazing en acht zonnepanelen
- Royale woonkamer en eetkamer van circa 39 m<sup>2</sup>
- Morsø-houtkachel uit 2019
- Halfopen keuken van circa 6,8 m<sup>2</sup>
- Keuken, badkamer en toilet vernieuwd in 2019
- Vier slaapkamers en een multifunctionele hobby-/waskamer
- Twee dakkapellen op de tweede verdieping
- Extra bergzolder bereikbaar via een vlizotrap
- Woningbrede hoofdslaapkamer met Daikin-airconditioning uit 2019
- Moderne badkamer met inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel
- Nefit Trendline HRC 30 cv-ketel uit 2025
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in het najaar van 2021
- Berging van circa 11 m<sup>2</sup> met overkapping, gebouwd in 2022
- Beschoeiing vernieuwd in 2023
- Zonnige, vrij gelegen achtertuin op het oosten, grenzend aan een watergang en groene zone
- Nabij de Waal, strandjes, natuur en uitvalswegen
- Op korte afstand van vestingstad Gorinchem



## Wonen & koken

De verzorgde hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang en de woonkamer. De moderne binnendeur met glas geeft de entree een stijlvolle uitstraling.

### Wonen & koken

Vanuit de hal stap je binnen in de sfeervolle, tuingerichte woonkamer. Doordat de voormalige garage bij de woning is betrokken en aan de voor- en achterzijde extra ramen zijn geplaatst, is een verrassend royale en lichte leefruimte ontstaan. Hier vind je een gezellige zithoek met houtkachel en een fijne eetkamer.

De donkere plavuizenvloer loopt door vanuit de hal en geeft het geheel een rustige, stijlvolle uitstraling. Vanuit het zitgedeelte stap je via de loopdeur direct het terras en de achtertuin in. De praktische trapkast biedt bovendien volop ruimte voor proviand en andere spullen.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte, open L-vormige keuken met landelijke fronten. Deze is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Tijdens het koken kijk je uit over het vriendelijke straatbeeld van De Flank.

















## Tuin & buitenruimte

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin met een eigen oprit, waardoor je altijd op eigen terrein kunt parkeren.

Vanuit de woonkamer stap je direct het terras en de fraai aangelegde achtertuin in. Hier vind je een groen gazon, verhoogde plantenbakken, diverse beplanting en een stijlvolle olijfboom. Een looppad van split en stapstenen leidt naar achteren.

Achter in de tuin staat een door een architect ontworpen, gepotdekselde berging van circa 11 m<sup>2</sup>, met aansluitend een fijne overkapping. Een heerlijke plek om te barbecueën, te borrelen of beschut van het buitenleven te genieten.

De achtertuin ligt op het oosten en grenst aan een watergang en groene zone. Hierdoor geniet je hier van veel rust, privacy en een vrij uitzicht. De beschoeiing is in 2023 vernieuwd.













## Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereik je de overloop van de eerste verdieping.

Aan de achterzijde ligt de royale masterbedroom, die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning en is voorzien van airconditioning. Het uitzicht op de achtertuin zorgt hier voor een rustige en ontspannen sfeer.

De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde en kijken uit over de rustige straat. Beide kamers zijn flexibel in te richten als kinder-, werk- of logeerkamer.





## Slaapkamers 2 & 3









## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. De royale voorzolder beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt tevens plaats aan de cv-installatie.

Dankzij de dakkapel valt er veel daglicht binnen, waardoor deze ruimte ook uitstekend geschikt is als hobbyruimte, thuiswerkplek of sportruimte.

Vierde slaap-/werkkamer met dakkapel

De aangrenzende vierde kamer is een fijne verrassing. De brede dakkapel zorgt voor extra ruimte en veel licht en biedt een mooi uitzicht op de groene zone achter de woning. Een comfortabele kamer die perfect kan worden ingericht als slaapkamer, logeerkamer of werkkamer.

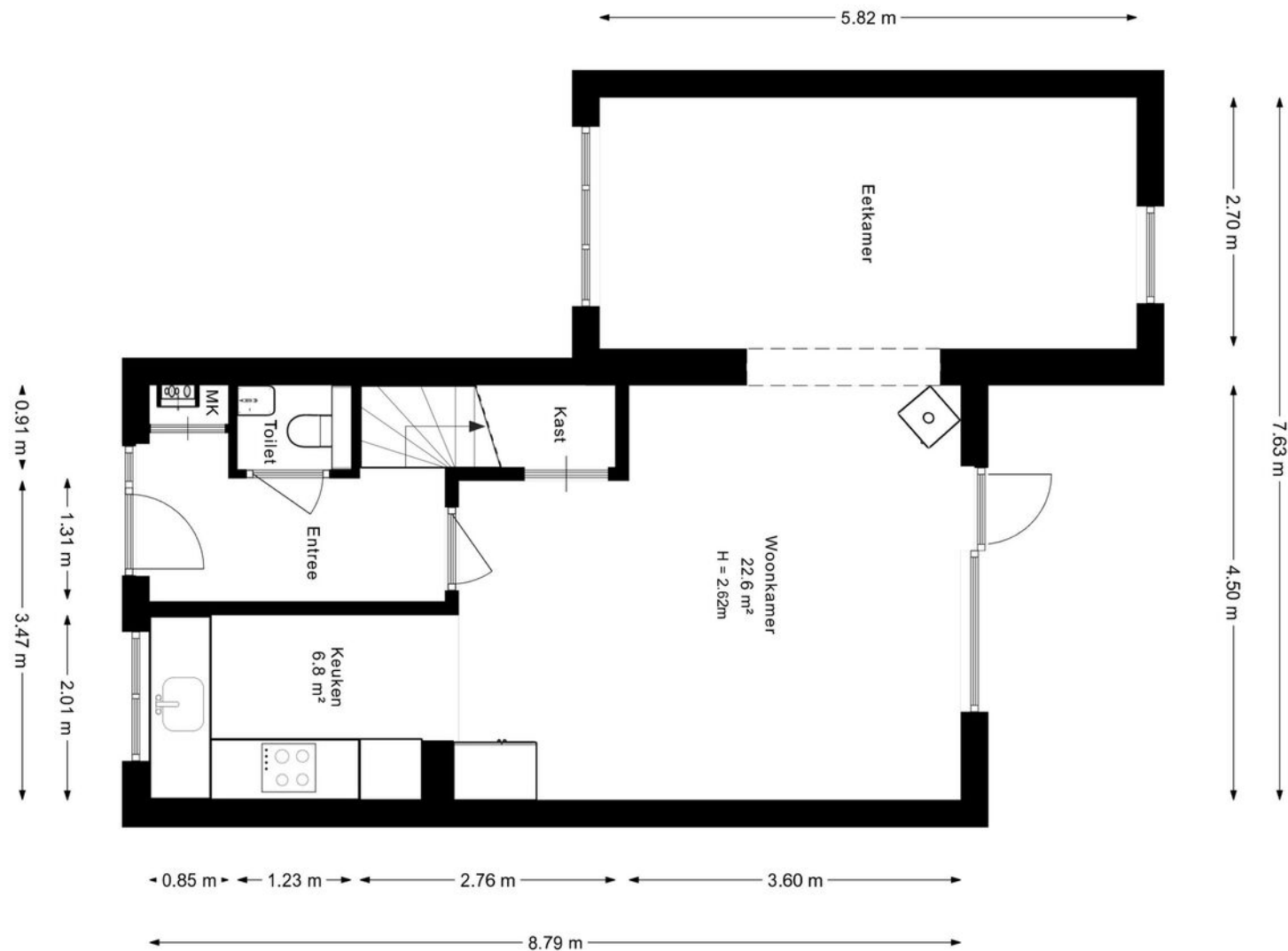
Praktische bergzolder

Vanaf de voorzolder bereik je via een vlizotrap de handige bergzolder. Ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

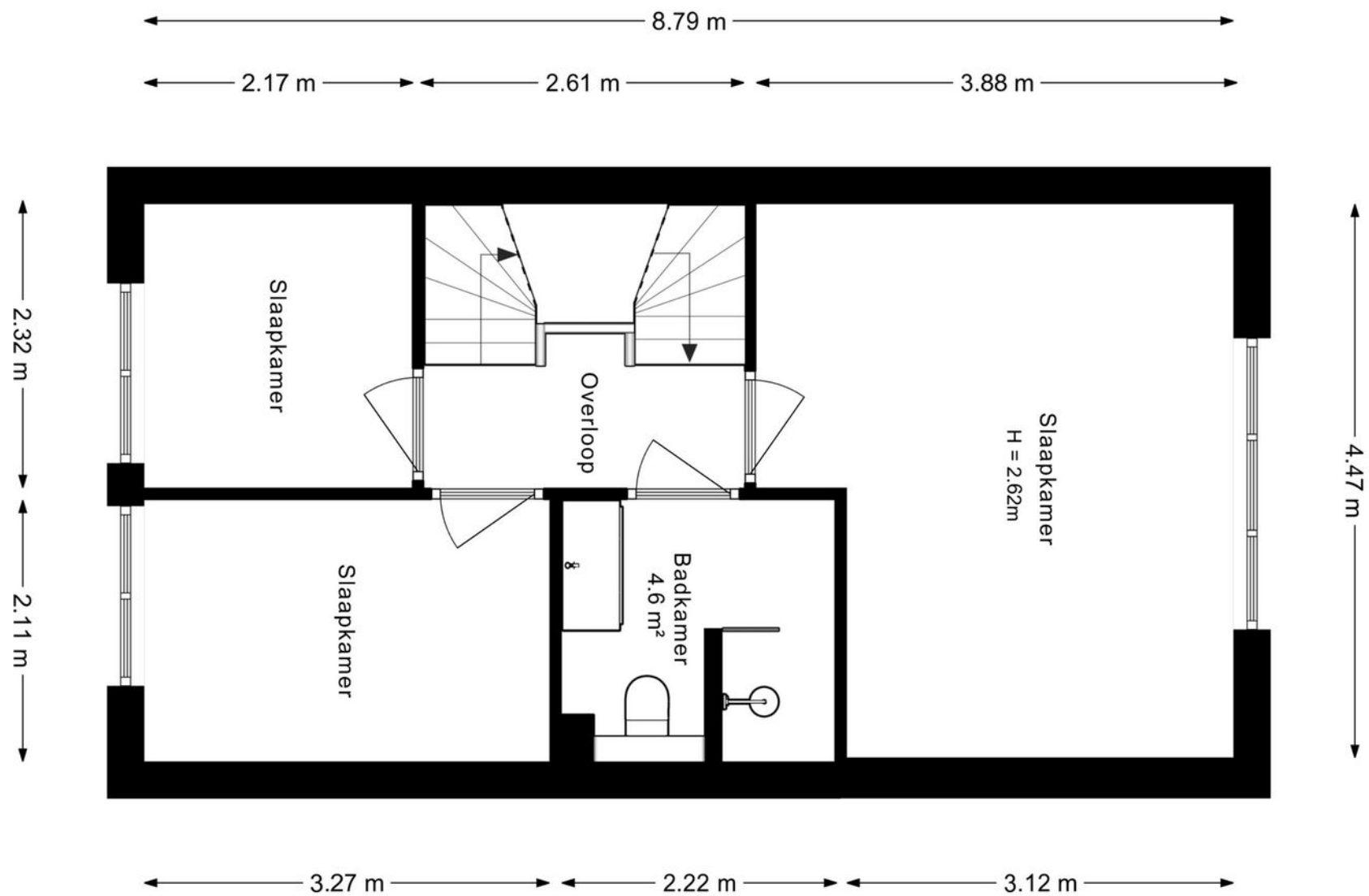




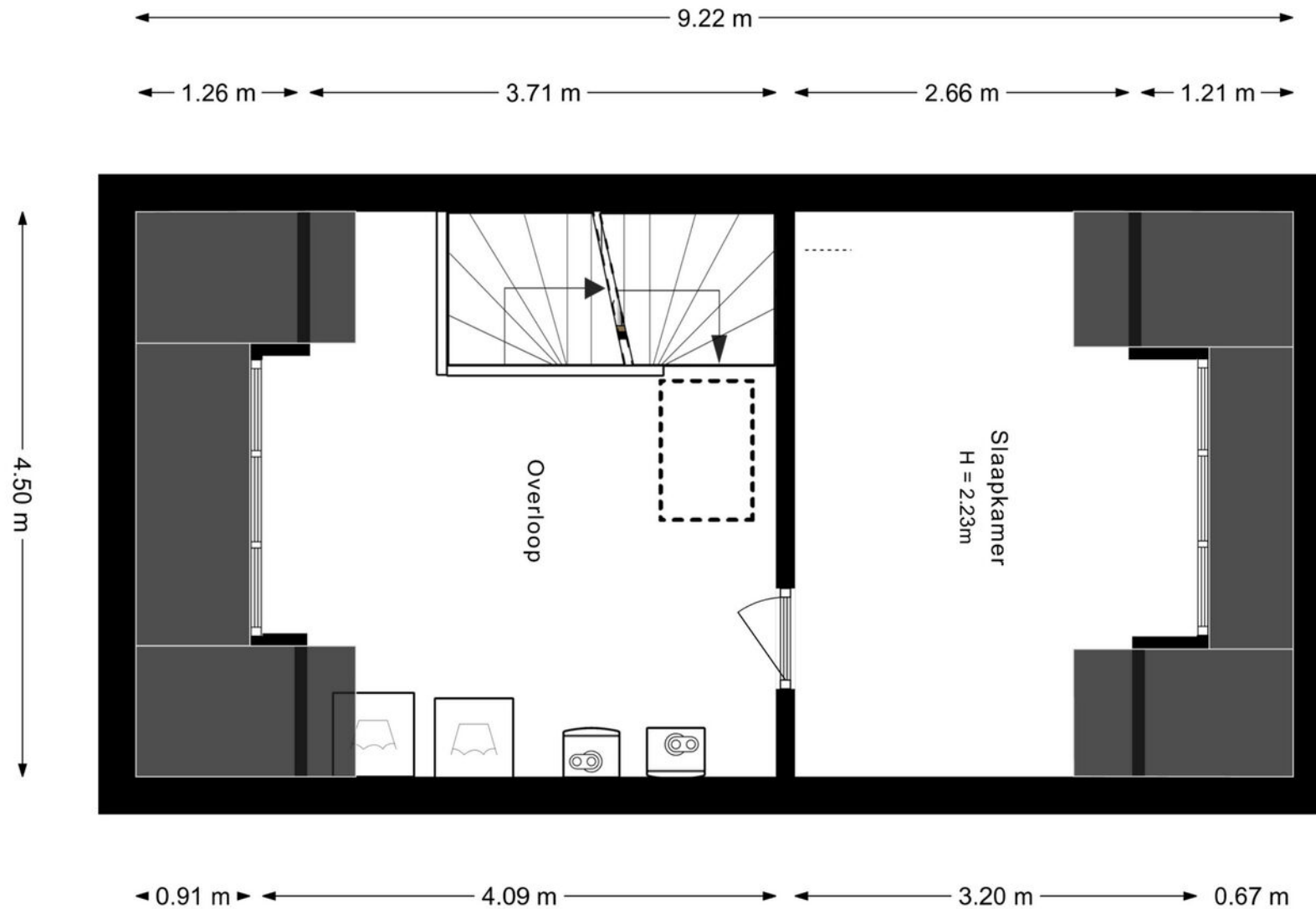




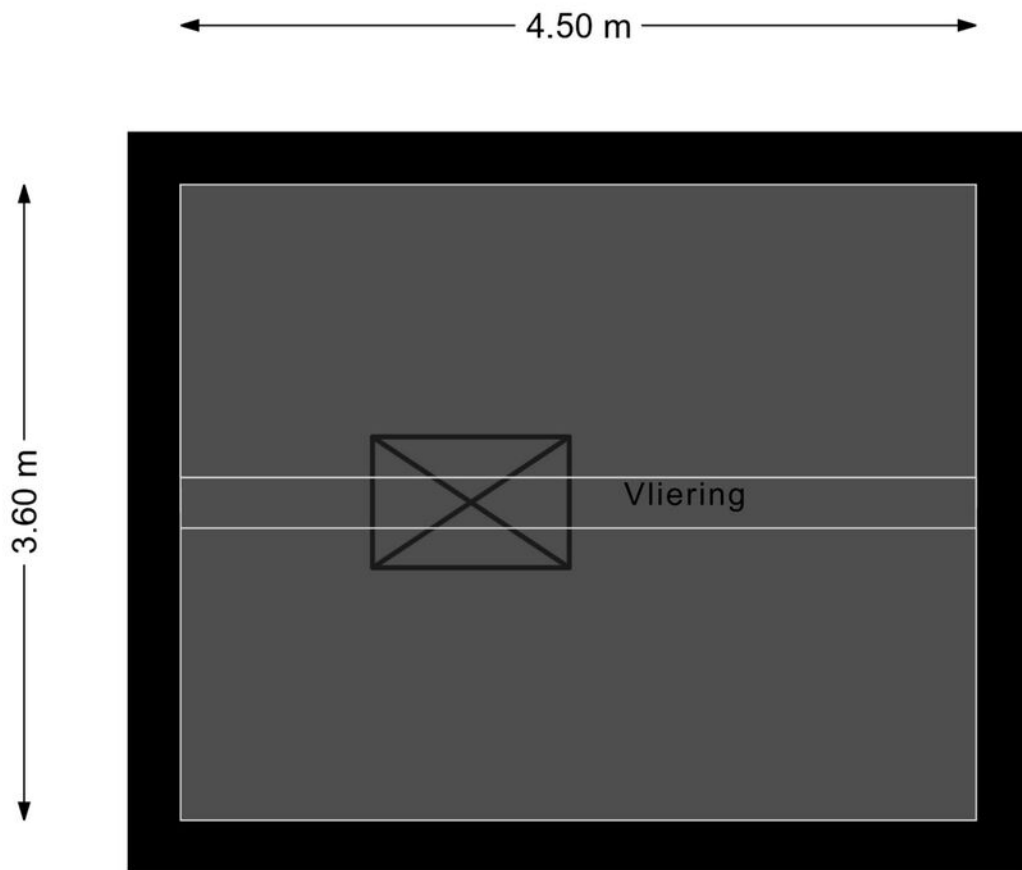
# Begane grond



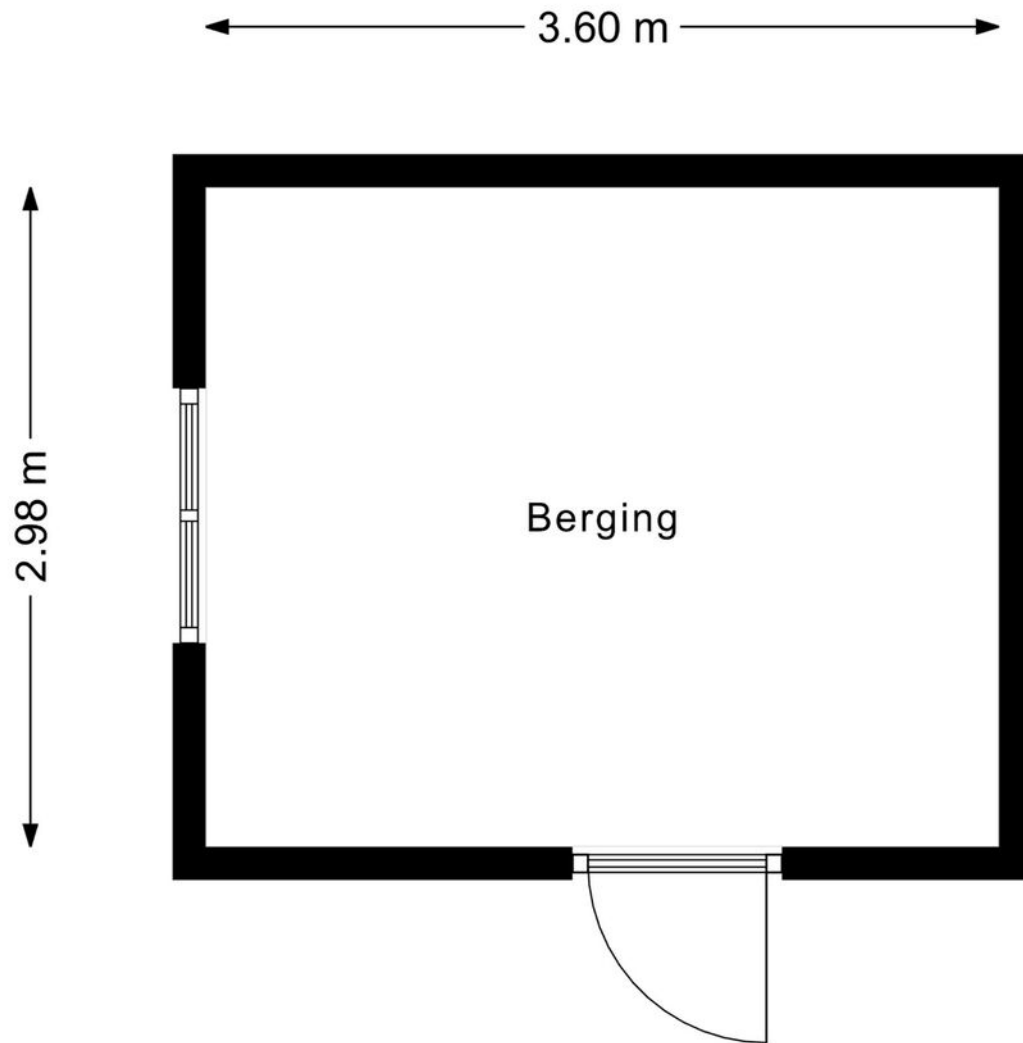
## Eerste verdieping



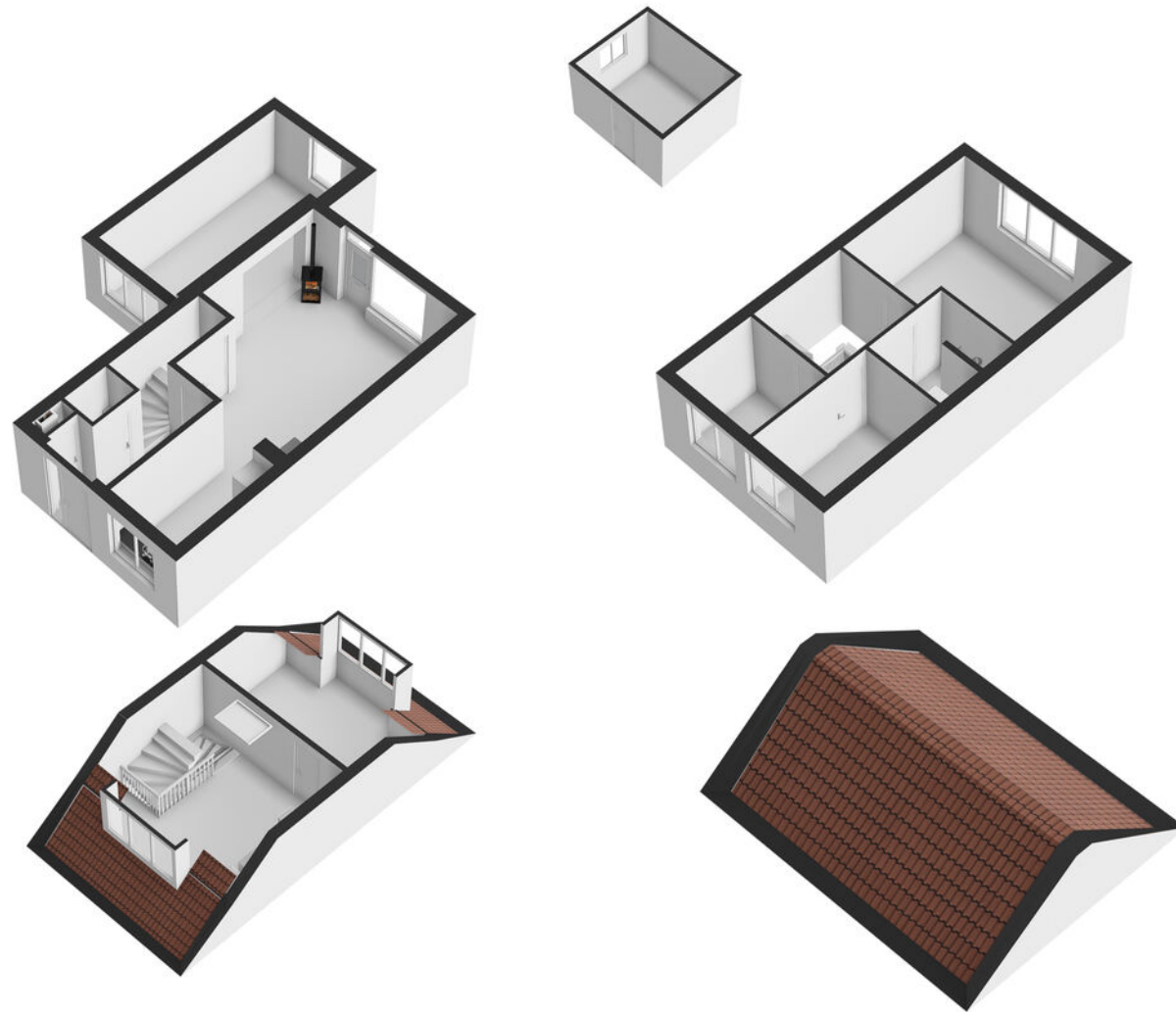
## Tweede verdieping



**Vliering**



**Berging**



## 3D plattegronden



# Kadastrale kaart

# Wonen in Vuren

Flank 22 ligt in het rustige dorp Vuren, op korte afstand van de Waaldijk en de rivier de Waal. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen en genieten van de natuur en de gezellige rivierstrandjes.

Vuren beschikt over dagelijkse voorzieningen, sportverenigingen en een actief dorpsleven. Voor nog meer natuur en ontspanning liggen het Lingebos en Fort Vuren dichtbij.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De historische vestingstad Gorinchem ligt op slechts enkele kilometers afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Utrecht, Rotterdam, Breda en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar.

Zo woon je hier heerlijk landelijk, zonder ver van de stad te zijn.







# 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.**

