



Kolonel 7
Gorinchem





Welkom 5

Highlights 7

Royale leefruimte 9

Woonkeuken 13

Praktisch wooncomfort 17

Tuin 19

Eerste verdieping - slaapkamers 27

Luxe badkamer 29

Tweede verdieping 33

Oprit & parkeren 34

Wonen in Gorinchem 36

Plattegronden 37

Kadastrale kaart 42

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 villa met ruimte voor al je woonwensen

Aan de Kolonel 7 in de geliefde woonwijk Hoog Dalem staat deze indrukwekkende vrijstaande villa uit 2021. Een woning waarin moderne architectuur, uitzonderlijk veel leefruimte en hoogwaardig wooncomfort prachtig samenkomen. Met een woonoppervlakte van circa 250 m², vijf slaapkamers, twee multifunctionele kamers op de begane grond, energielabel A+++ en maar liefst 33 zonnepanelen is dit een huis dat niet alleen royaal en stijlvol is, maar ook helemaal klaar voor de toekomst.

De karakteristieke kapvorm, de warme bakstenen gevel en de strak vormgegeven aanbouw geven de villa een eigentijdse en tegelijkertijd tijdloze uitstraling. Rondom de woning ligt een fraai verzorgde tuin en op eigen terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig. Hier geniet je van ruimte, privacy en comfort, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn.

Bij aankomst valt meteen de bijzondere architectuur van de woning op. De hoge gevel, de grote raampartijen, ruime entree met vide en de aangebouwde garage vormen samen een krachtig en stijlvol geheel. De royale oprit biedt ruimte aan vier auto's en zorgt ervoor dat je altijd gemakkelijk op eigen terrein kunt parkeren.

Eenmaal binnen ervaar je direct hoe ruim deze woning is opgezet. Met in totaal vijf volwaardige slaapkamers en twee extra multifunctionele kamers op de begane grond is deze villa uitermate geschikt voor een groot gezin, thuiswerkers of bewoners die graag voldoende ruimte hebben voor gasten en hobby's.

Niet alleen de ruimte en afwerking maken deze woning bijzonder. Ook op het gebied van duurzaamheid behoort de villa tot de top. De woning beschikt over energielabel A+++, 33 zonnepanelen, hoogwaardige isolatie en triple beglazing.





Gebruiksoppervlakte	ca. 250 m²
Inhoud	ca. 923 m³
Perceel	ca. 572 m²
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	2021

Highlights

- Vrijstaande en luxe uitgevoerde villa uit 2021
- Circa 250 m² woonoppervlakte
- Gelegen op een royaal perceel van circa 572 m²
- Energielabel A+++
- Maar liefst 33 zonnepanelen
- Gasloos en uitstekend geïsoleerd
- Voorzien van triple beglazing
- Indrukwekkend ruime en lichte woonkamer
- Grote raampartijen langs meerdere zijden van de woning
- Moderne open keuken met royaal kookeiland en bar
- Praktische bijkeuken met extra bergruimte
- 2 multifunctionele kamers op de begane grond
- Ideaal als kantoor, praktijkruimte of extra slaapkamer
- Vijf volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Royale moderne badkamer met vrijstaand ligbad, douche en dubbele wastafel
- Ruime overloop op de tweede verdieping
- Fraai aangelegde en goed onderhouden tuin rondom
- Achtertuin grenzend aan het water
- Royale houten overkapping met glazen schuifwanden
- Volop ruimte voor loungen, buiten eten en wellness
- Inpandige verwarmde en geïsoleerde garage
- Parkeergelegenheid voor 4 auto's op eigen terrein



Royale leefruimte

De indrukwekkende leefruimte vormt zonder twijfel het hart van deze villa. Door de royale oppervlakte kunnen wonen, koken en tafelen ieder een eigen plek krijgen, terwijl de open indeling zorgt voor een fijne onderlinge verbinding.

De woonkamer is ruim genoeg voor een royale zithoek en heeft dankzij de grote raampartijen een bijzonder lichte en open uitstraling. Langs de zijgevel zijn meerdere hoge ramen geplaatst, waardoor het daglicht diep de woning binnenvalt. Aan de tuinzijde zorgen brede glazen deuren voor een directe verbinding met buiten.

De neutrale vloer, de strakke wanden en de moderne afwerking vormen een rustige basis. Tegelijkertijd geven de donkere accenten en de sfeervolle wanddecoratie het interieur karakter. Ondanks de royale afmetingen voelt de ruimte warm en uitnodigend aan.

Centraal in het leefgedeelte is volop plaats voor een grote eettafel. Een heerlijke plek voor uitgebreide diners, gezellige avonden met vrienden of ontspannen momenten met het gezin. Dankzij de aangrenzende tuin en de vele ramen blijft ook hier de verbinding met buiten voortdurend voelbaar.









Woonkeuken

De moderne keuken sluit naadloos aan op de luxe uitstraling van de woning. De strakke witte kastenwand biedt veel opbergruimte en is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. De donkere achterwand en zwarte accenten zorgen voor een stijlvol contrast.

Blikvanger is het royale kookeiland met bar. Hier is niet alleen voldoende werkruimte aanwezig, maar ook plaats om gezellig aan te schuiven voor een kop koffie, een snel ontbijt of een goed glas wijn tijdens het koken. De keuken staat volledig in verbinding met de woon- en eetkamer, waardoor degene die kookt altijd onderdeel blijft van het gezelschap.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze extra ruimte is ideaal voor het plaatsen van huishoudelijke apparatuur, het opbergen van voorraden en het netjes uit het zicht houden van dagelijkse spullen.









Praktisch wooncomfort

Naast het ruime leefgedeelte beschikt de begane grond over twee extra kamers. Deze ruimtes kunnen volledig naar eigen wens worden ingericht en maakt de woning bijzonder veelzijdig.

Denk bijvoorbeeld aan een rustige werk- of praktijkruimte aan huis, een speelkamer voor de kinderen, een hobbyruimte of een comfortabele extra slaapkamer. Daarmee biedt de villa ook mogelijkheden voor gedeeltelijk gelijkvloers wonen of het ontvangen van logees.

De combinatie van een royale woonkamer, een bijkeuken, multifunctionele kamers en de aangebouwde garage maakt de begane grond uitzonderlijk compleet.





Tuin

Vanuit de woonkamer en eetkamer stap je rechtstreeks de tuin in. Hierdoor worden binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden en ontstaat in de warmere maanden één groot leefgebied.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en goed onderhouden tuin. De verschillende terrassen en groen ingerichte gedeelten bieden op ieder moment van de dag een fijne plek om buiten te zitten. Dankzij de ligging rondom het huis is er altijd keuze tussen zon en schaduw.

Achter in de tuin staat een royale houten overkapping met glazen schuifwanden. Deze is ingericht als een heerlijke lounge- en ontspanningsruimte en kan vrijwel het hele jaar worden gebruikt. De glazen wanden kunnen naar wens worden geopend of gesloten, waardoor je hier beschut zit zonder het contact met de tuin te verliezen. Er is bovendien ruimte voor een jacuzzi, waarmee je thuis je eigen wellnessplek kunt creëren.

De ligging aan het water, de groene beplanting en de verzorgde aanleg geven de tuin een rustige en luxe uitstraling. Hier kun je uitgebreid tafelen, ontspannen in de loungehoek of simpelweg genieten van de privacy en het buitenleven.

















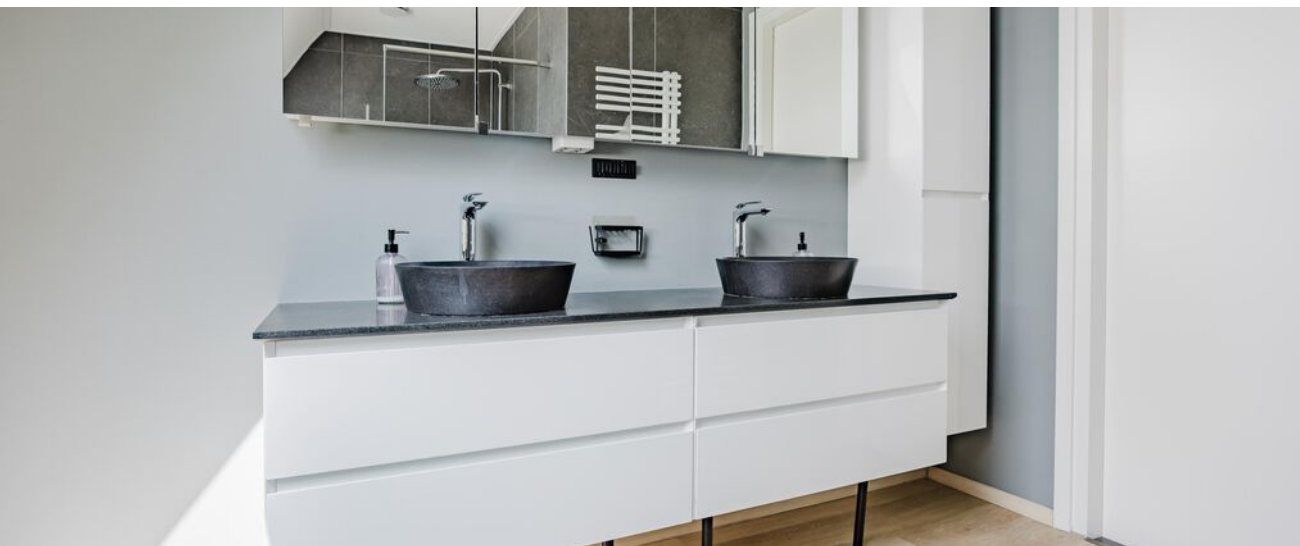
Eerste verdieping - slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De kamers zijn licht, netjes afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kledingkasten en eventueel een werk- of zithoek.

De hoofdslaapkamer heeft dankzij de hoge kap en de combinatie van een gevelraam en dakraam een sfeervolle uitstraling. Ook de overige slaapkamers zijn praktisch van formaat en geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.







Luxe badkamer

De badkamer is royaal, modern en compleet ingericht. De lichte afwerking wordt gecombineerd met grote grijze wandtegels en stijlvolle zwarte details. De dubbele wastafel met twee vrijstaande waskommen biedt veel gebruiksgemak en wordt aangevuld met een breed wastafelmeubel en royale spiegelkasten.

Daarnaast beschikt de badkamer over een vrijstaand ligbad, een ruime douche en een designradiator. Dankzij het grote dakraam valt er veel natuurlijk licht binnen en kun je vanuit het bad zelfs naar de lucht kijken. Een comfortabele en luxe ruimte om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.











Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers en een royale overloop. De hoge nok en de aanwezige dakramen zorgen voor een ruimtelijk en licht geheel. De slaapkamers kunnen uitstekend worden gebruikt als kinder- of logeerkamer, maar zijn ook zeer geschikt als fitnessruimte, thuisbioscoop, atelier of tweede werkkamer. De ruime overloop biedt daarnaast mogelijkheden voor extra kastruimte, een werkplek of een gezellige leeshoek.





Oprit & parkeren

De royale oprit biedt volop ruimte om vier auto's comfortabel op eigen terrein te parkeren. Daarnaast is er een laadpaal aanwezig, waardoor ook het opladen van een elektrische auto eenvoudig aan huis mogelijk is. Praktisch, toekomstgericht en passend bij het duurzame karakter van de woning. De in pandige verwarmde en geïsoleerde garage zorgt voor extra praktisch wooncomfort. Doordat de woning gasloos is uitgevoerd, woon je hier toekomstgericht en energiezuinig. Het hoge duurzaamheidsniveau draagt bij aan een prettig binnenklimaat en relatief lage energielasten.





Wonen in Gorinchem

Gorinchem is een levendige vestingstad waarin historie, natuur en moderne voorzieningen prachtig samenkomen. Binnen de stadswallen vind je sfeervolle straten, monumentale panden, gezellige terrassen en een gevarieerd aanbod aan winkels en restaurants. De Linge haven, de stadswallen en de ligging aan de rivier geven de stad een karakteristieke en ontspannen uitstraling.

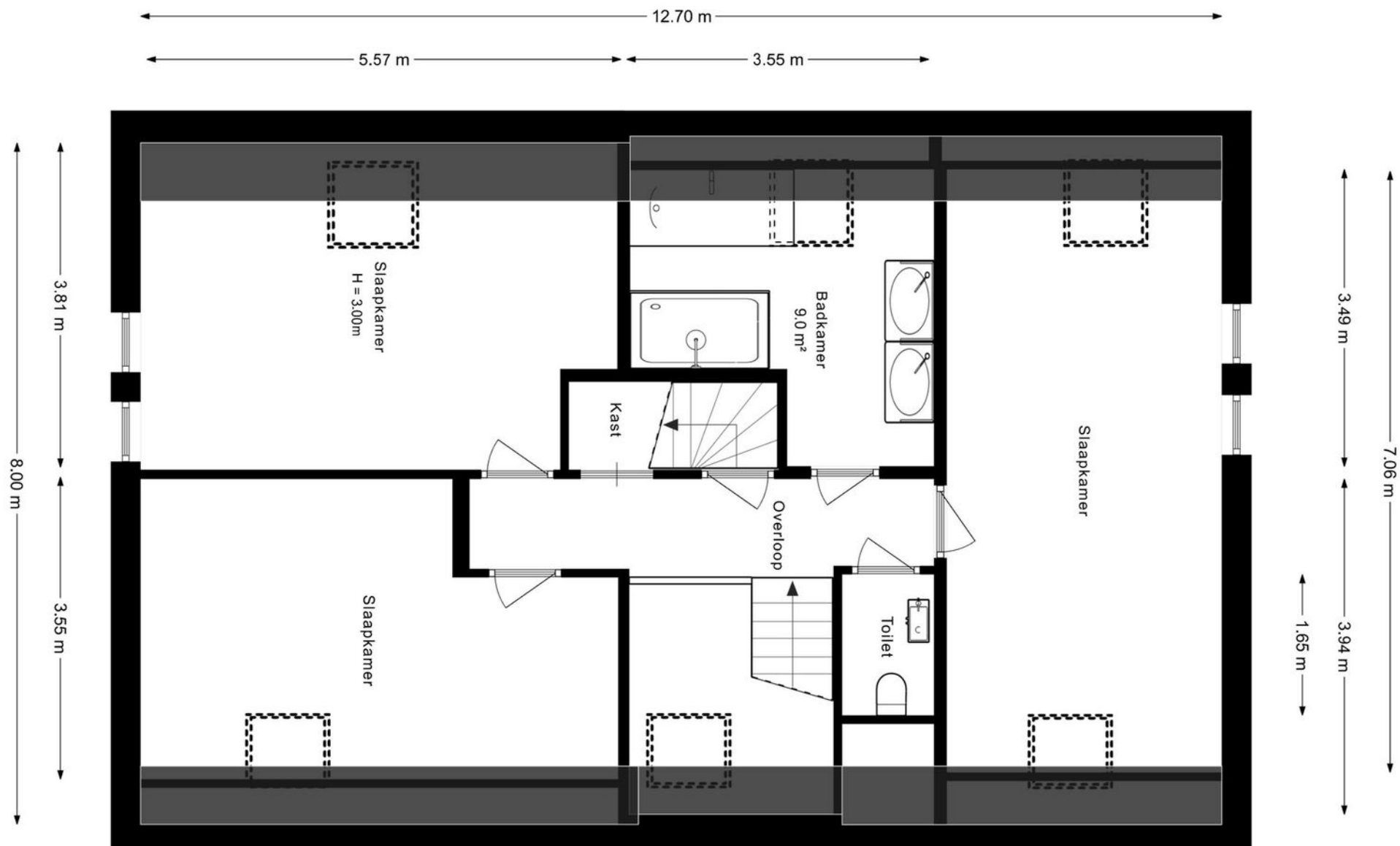
Kolonel 7 ligt in Hoog Dalem, een ruim opgezette en moderne woonwijk met veel aandacht voor groen, water en speelgelegenheid. Scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkelcentrum Hoog Dalem bevinden zich op korte afstand. Hierdoor is de wijk bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen, maar ook voor iedereen die comfortabel en rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Rotterdam, Breda en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Daarnaast beschikt Gorinchem over een treinstation en goede busverbindingen. Voor recreatie hoeft je de stad nauwelijks te verlaten: wandel of fiets langs de Linge, geniet van de uiterwaarden of ontdek de vele routes door het omliggende rivierenlandschap.

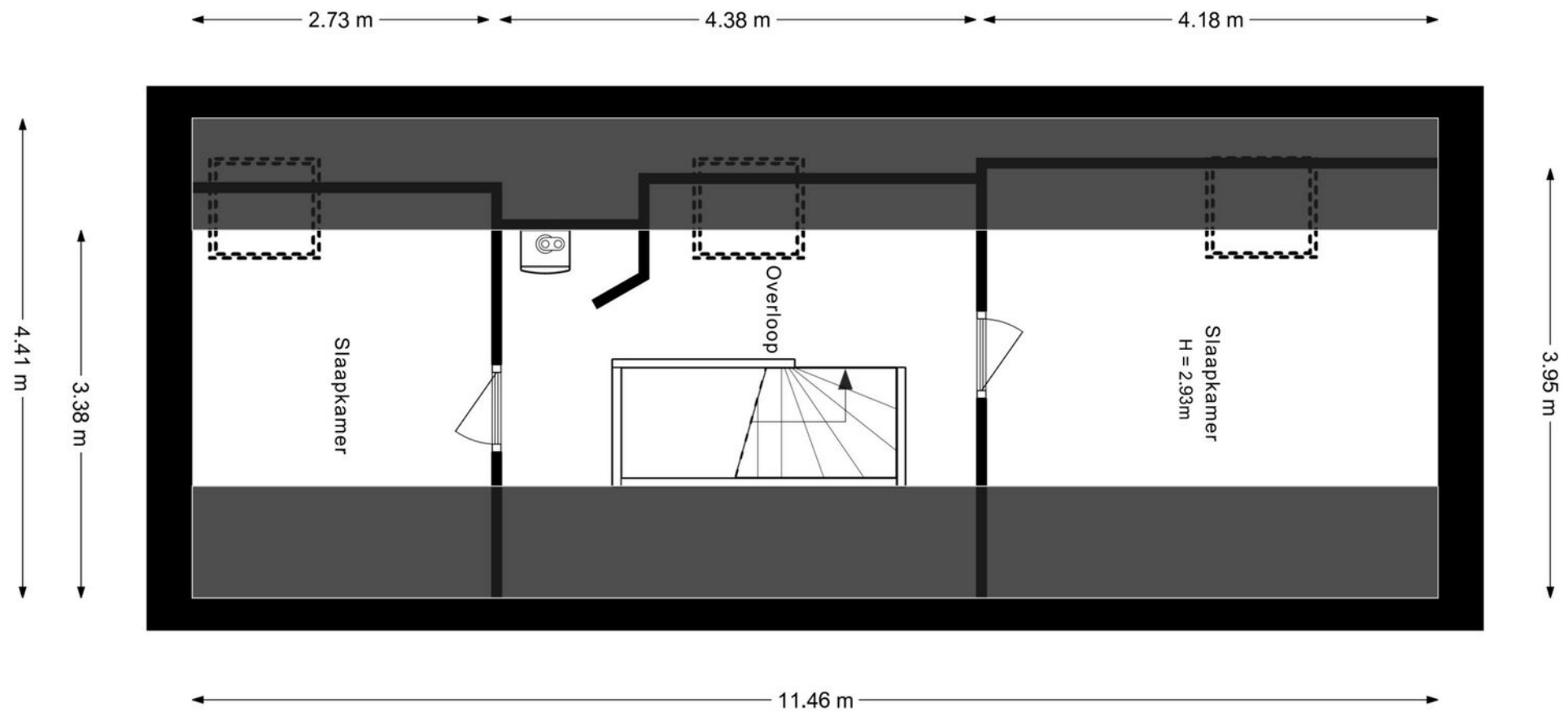




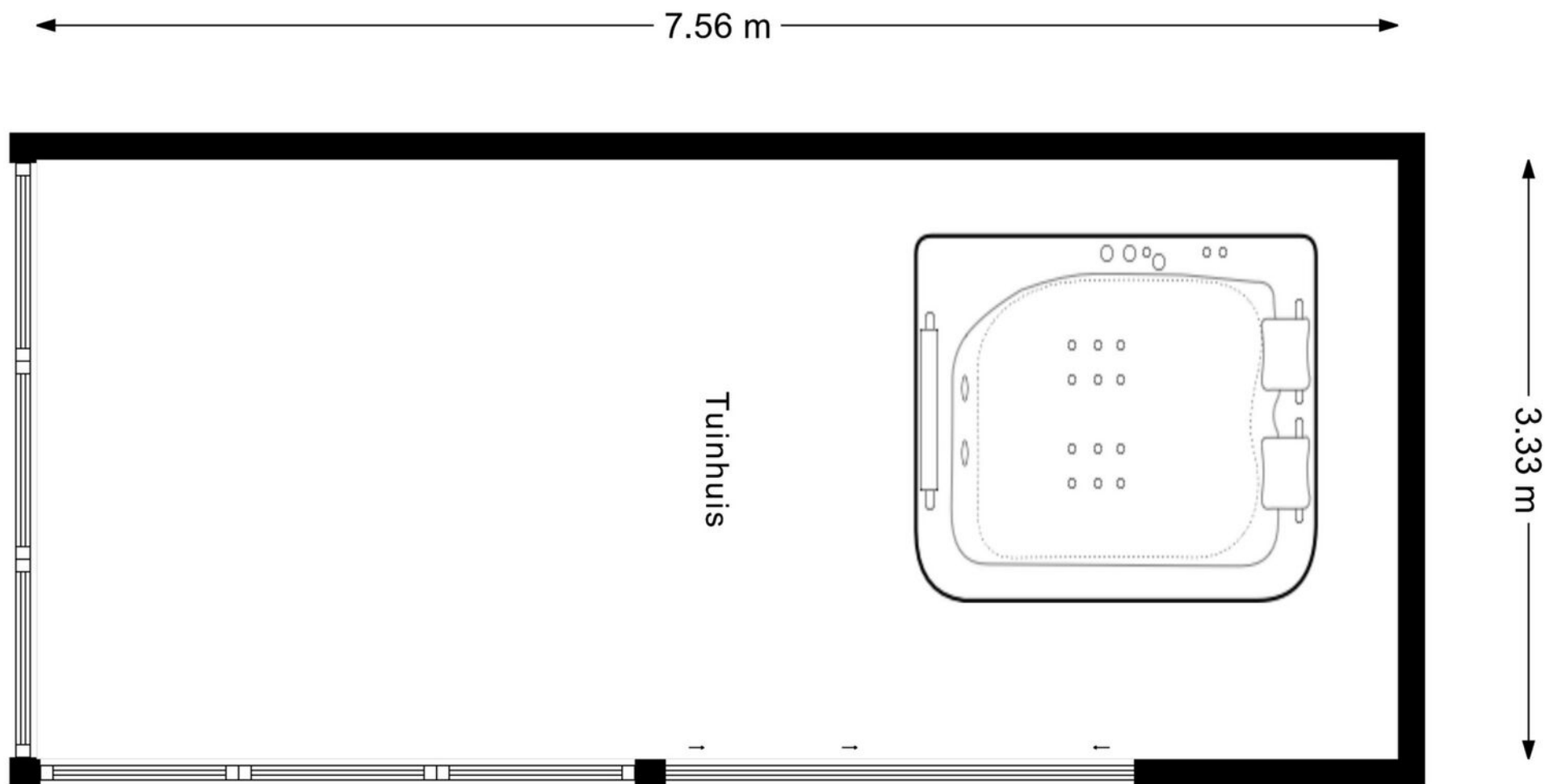
Begane grond



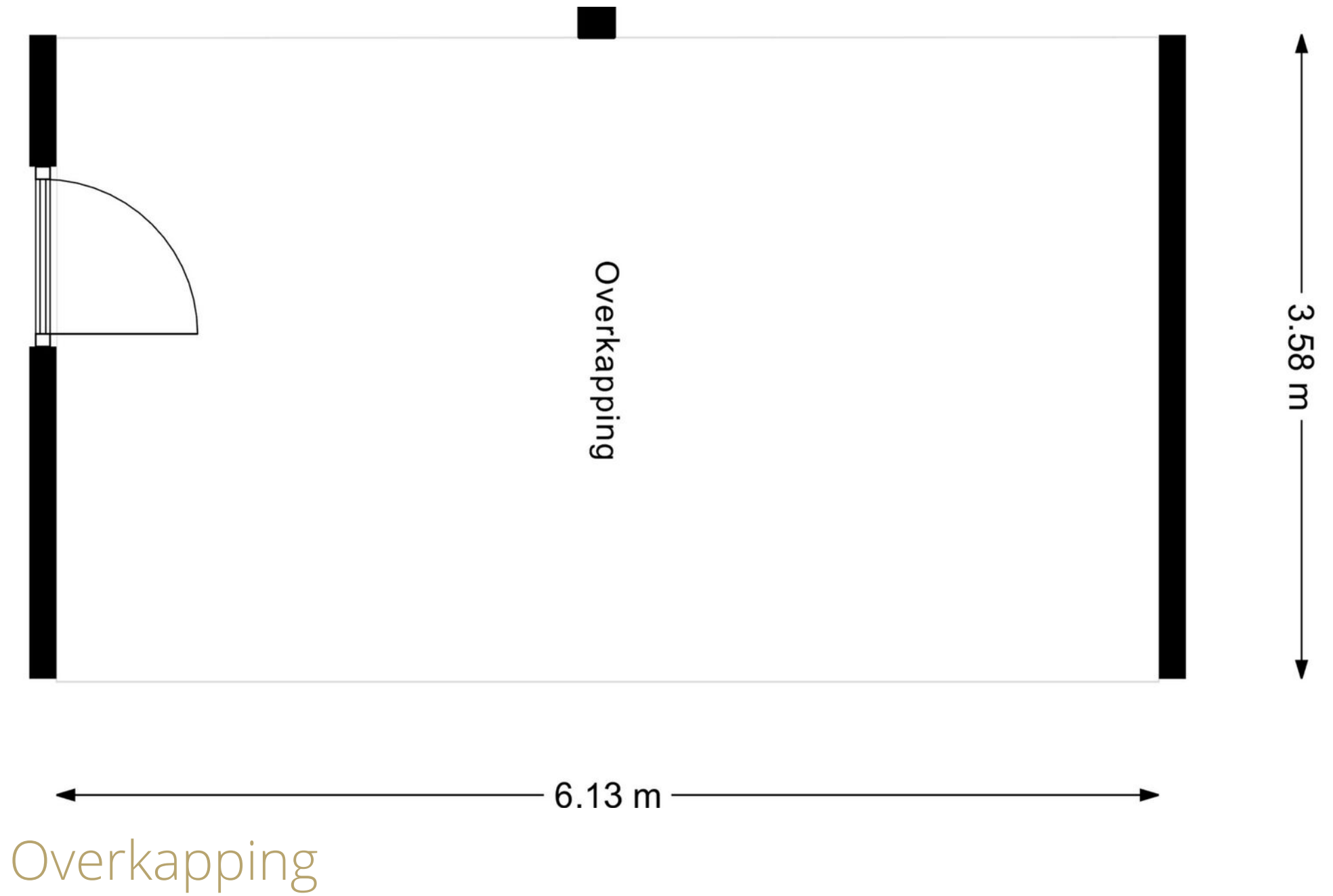
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Tuinhuis





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.

