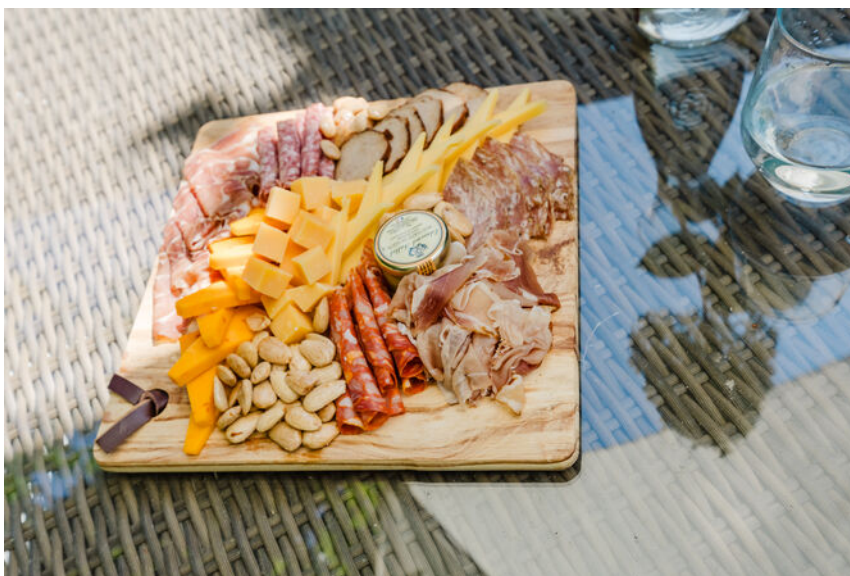




Merwe Donk 16
Gorinchem





Welkom 5

Highlights	7
Hal & toilet	9
Keuken	11
Woonkamer	14
Tuin	23
Garage	27
Slaap-/werkkamer begane grond	28
Eerste verdieping - 4 slaapkamers	29
Balkon	30
Badkamer	32
Kadaster	39
Wonen in Gorinchem	40

Plattegronden 34

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.





Vrijstaand familiehuis met ruimte en een vrije ligging

Aan de rand van de geliefde villawijk De Dalemse Donken staat deze moderne vrijstaande woning uit 2006. Het markante puntdak, de karakteristieke luiken en de fraaie erkers geven het huis een stijlvolle en uitnodigende uitstraling.

Met circa 155 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een royaal perceel van 642 m² biedt deze vrijstaande woning volop ruimte voor het hele gezin.

Energielabel A, zestien zonnepanelen, een laadpaal en parkeergelegenheid op eigen terrein zorgen voor modern wooncomfort.

De lichte woonkamer vormt het hart van het huis. De erkers, grote raampartijen en drie dubbele terrasdeuren zorgen voor veel daglicht en een mooie verbinding met de tuin. De open keuken met kookeiland sluit hier sfeervol op aan.

De extra kamer op de begane grond is ideaal als kantoor, speelkamer of slaapkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een complete badkamer. Twee slaapkamers geven toegang tot het balkon en de ruime bergzolder biedt volop opbergruimte.

Ook buiten is het volop genieten. De tuin rondom biedt een royaal terras, een frissgroen gazon en veel privacy. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een landschappelijke groenstrook met watergang, wat zorgt voor een rustige en bijzonder vrije ligging. Achter in de tuin staat een houten Lugarde-garage van circa 6 x 4 meter, geplaatst in 2022.

Rustig en groen wonen, met scholen, kinderopvang, de historische binnenstad en de belangrijkste uitvalswegen binnen handbereik: hier komt het allemaal samen.





Gebruiksoppervlakte	ca. 155 m²
Inhoud	ca. 625 m³
Kamers	6
Slaapkamers	5
Garage	1
Bouwjaar	2006
Energie label	A

Highlights

- Moderne vrijstaande woning, gebouwd in 2006
- Royaal perceel van 642 m²
- Lichte leefruimte van circa 65 m²
- Sfeervolle gaskachel
- Erkers aan de voor- en achterzijde
- Drie dubbele terrasdeuren naar de tuin
- Open keuken met kookeiland
- Vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond ook geschikt is als kantoor
- Balkon met sierlijk hekwerk
- Complete badkamer van circa 7 m²
- Praktische bergzolder van circa 20,5 m²
- Tuin rondom met een vrij gelegen achtertuin aan het groen
- Houten Lugarde-garage van circa 6 x 4 meter, geplaatst in 2022
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
- Eigen laadpaal
- Zestien zonnepanelen
- Energiezuinige c.v.-combiketel uit 2020
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+-beglazing
- Voorzien van een ingebouwd luchtverversingssysteem
- Energielabel A
- Dichtbij voorzieningen, uitvalswegen, scholen, centrum, park en de rivier







Hier kook je met plezier

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken, die dankzij de erker eveneens veel daglicht ontvangt.

De keuken heeft een rechte opstelling in de erker en een praktisch kookeiland met plaats voor twee barkrukken. Een fijne plek om de dag te beginnen met een kop koffie of om tijdens het koken gezellig aan te schuiven.

De keuken is uitgerust met een 5-pits Smeg-gasfornuis met oven uit 2022, een afzuigkap boven het kookeiland, een Whirlpool koel-vriescombinatie en een vaatwasser. In juni 2026 is de keuken verder vernieuwd. De keukendeuren zijn volledig vervangen en ook het werkblad en het tegelwerk zijn vernieuwd, waardoor de ruimte weer een frisse en verzorgde uitstraling heeft.

Aansluitend bevindt zich een praktische technische ruimte. Hier staan de c.v.-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger opgesteld. Daarnaast biedt deze ruimte extra mogelijkheden voor het opbergen van huishoudelijke spullen.









Het hart van het huis

De woonkamer is verrassend royaal en heerlijk licht.

Zowel aan de voor- als achterzijde zorgen de erkers en de vele ramen voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

Maar liefst drie dubbele deuren verbinden de woonkamer met de tuin en de terrassen. Hierdoor lopen binnen en buiten op zonnige dagen moeiteloos in elkaar over.

Dankzij de royale afmetingen kun je de woonkamer op verschillende manieren indelen. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek met televisie, een grote eettafel en meerdere gezellige zit- of leeshoekjes.

De sfeervolle gaskachel vormt daarbij een warm middelpunt en zorgt vooral tijdens de koudere maanden voor extra gezelligheid.



















Je eigen groene oase

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 642 m², met volop ruimte rondom.

Aan de voorzijde is parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

De ruime achtertuin is direct vanuit de woonkamer bereikbaar en beschikt over een groot terras, een gazon en diverse volwassen bomen. Er is volop ruimte om te spelen, te ontspannen of meerdere sfeervolle zitplekken te creëren.

Hoewel de tuin hoofdzakelijk op het noorden is georiënteerd en zich uitstrekt van het noordoosten tot het noordwesten, is er dankzij de royale afmetingen gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon te vinden.

Aan de achterzijde grenst de tuin aan een brede groenbuffer met een watergang. Hierdoor geniet je hier van veel rust, privacy en een bijzonder vrije ligging.

Achter in de tuin staat een houten garage van het merk Lugarde, geplaatst in 2022 en circa 6 x 4 meter groot. De garage is voorzien van dubbele deuren, een aparte loopdeur en een raam en biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap, opslag of hobby gebruik.



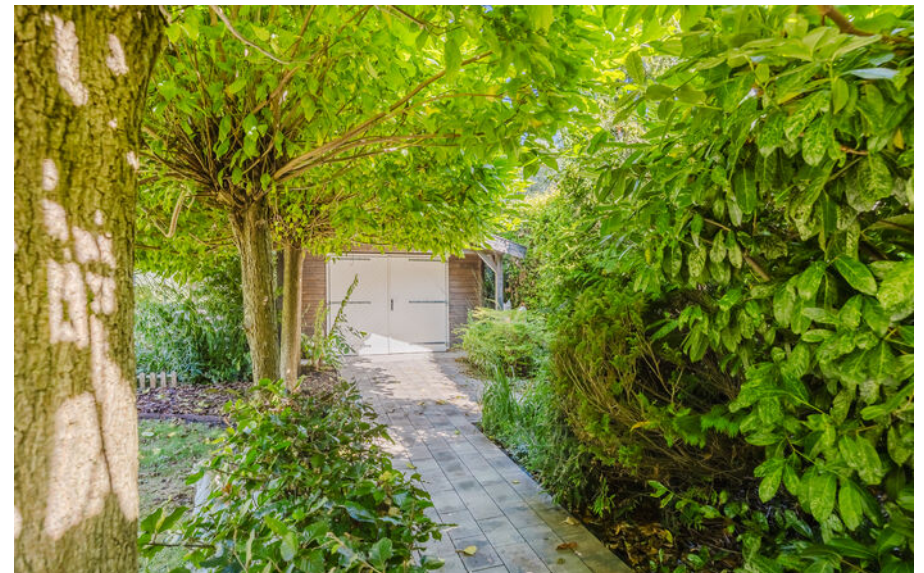






Garage

Achter in de tuin staat een houten garage van het merk Lugarde, geplaatst in 2022 en circa 6 x 4 meter groot. De garage is voorzien van dubbele deuren, een aparte loopdeur en een raam en biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap, opslag of hobby gebruik.





Slaap- of werkkamer - begane grond

Vanuit de keuken bereik je een extra kamer op de begane grond.

Dankzij de twee ramen valt hier prettig daglicht naar binnen. De ruimte is uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbykamer of speelkamer, maar kan ook worden ingericht als slaapkamer.

Daarmee biedt de woning volop flexibiliteit, zowel voor werken aan huis als voor gelijkvloers slapen.





Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot de badkamer en vier slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Beide slaapkamers aan de achterzijde hebben directe toegang tot het balkon, dat is afgewerkt met een sierlijk hekwerk en een fijne plek biedt om van de rust te genieten.

De ruime bergzolder van circa 20,5 m² is voorzien van een dakraam en biedt volop praktische opbergruimte voor spullen die je graag netjes uit het zicht opbergt.





Balkon

Beide slaapkamers aan de achterzijde bieden toegang tot het balkon met sierlijk hekwerk, een heerlijke plek om in alle rust van de buitenlucht te genieten.





Sfeerimpressie, bewerkt met AI



Sfeerimpressie, bewerkt met AI



Sfeerimpressie, bewerkt met AI

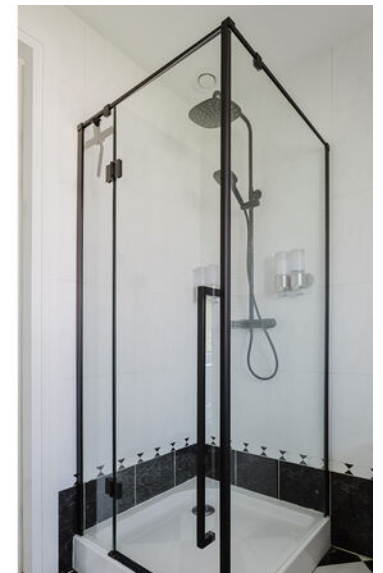


Sfeerimpressie, bewerkt met AI

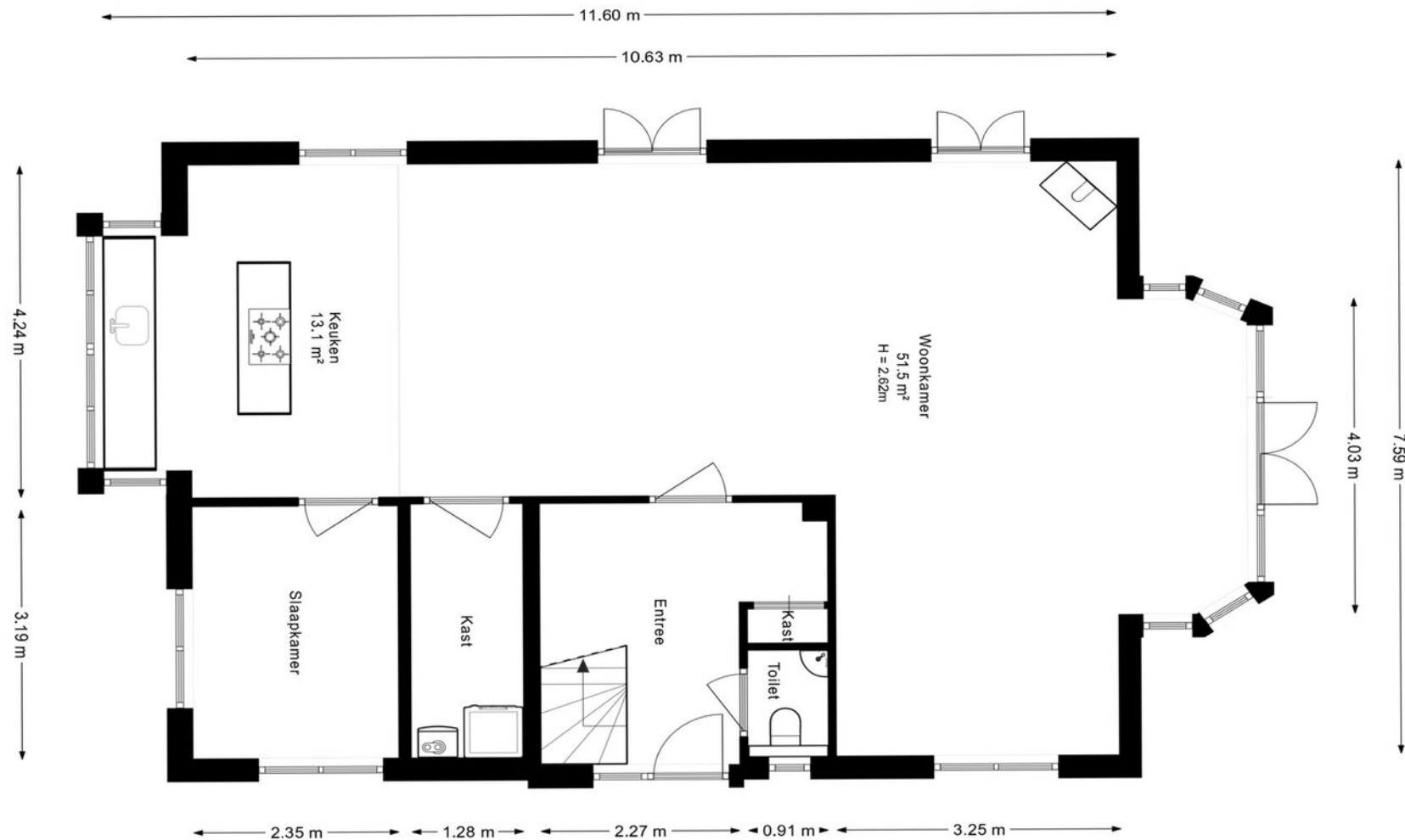


Opfrissen

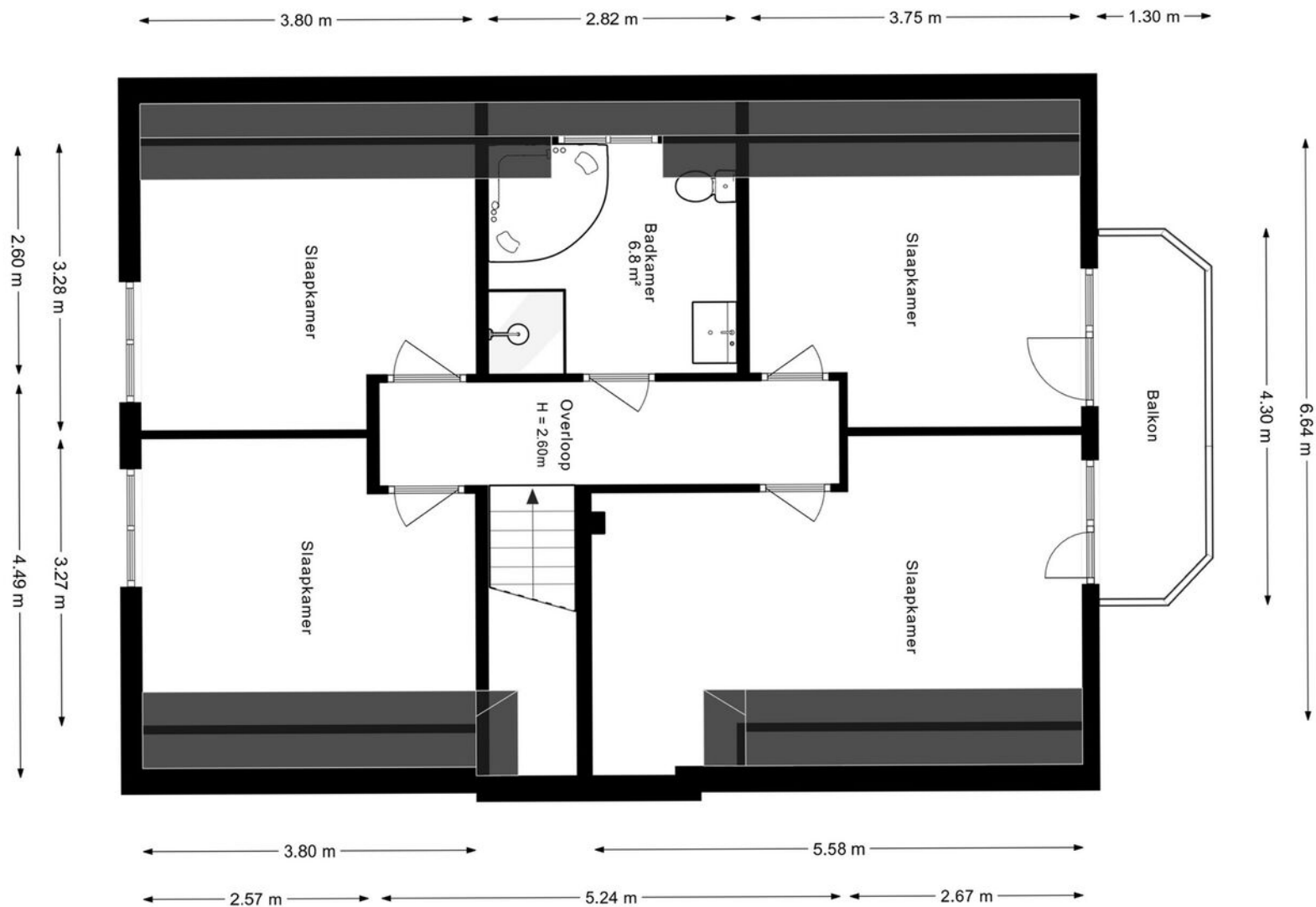
De ruime badkamer van circa 7 m² is voorzien van een tweepersoons hoek ligbad, een douchecabine met regen- en handdouche, een toilet en een wastafelmeubel. De dakkapel aan de westzijde zorgt voor prettig daglicht en extra ruimte. Het zwart-witte tegelwerk en het ligbad zijn origineel en geven de badkamer een karaktervolle uitstraling. In 2023 zijn de douchecabine, de wastafel, de kasten en het waterreservoir van het toilet vernieuwd. Stoere zwarte accenten maken het geheel sfeervol en eigentijds.



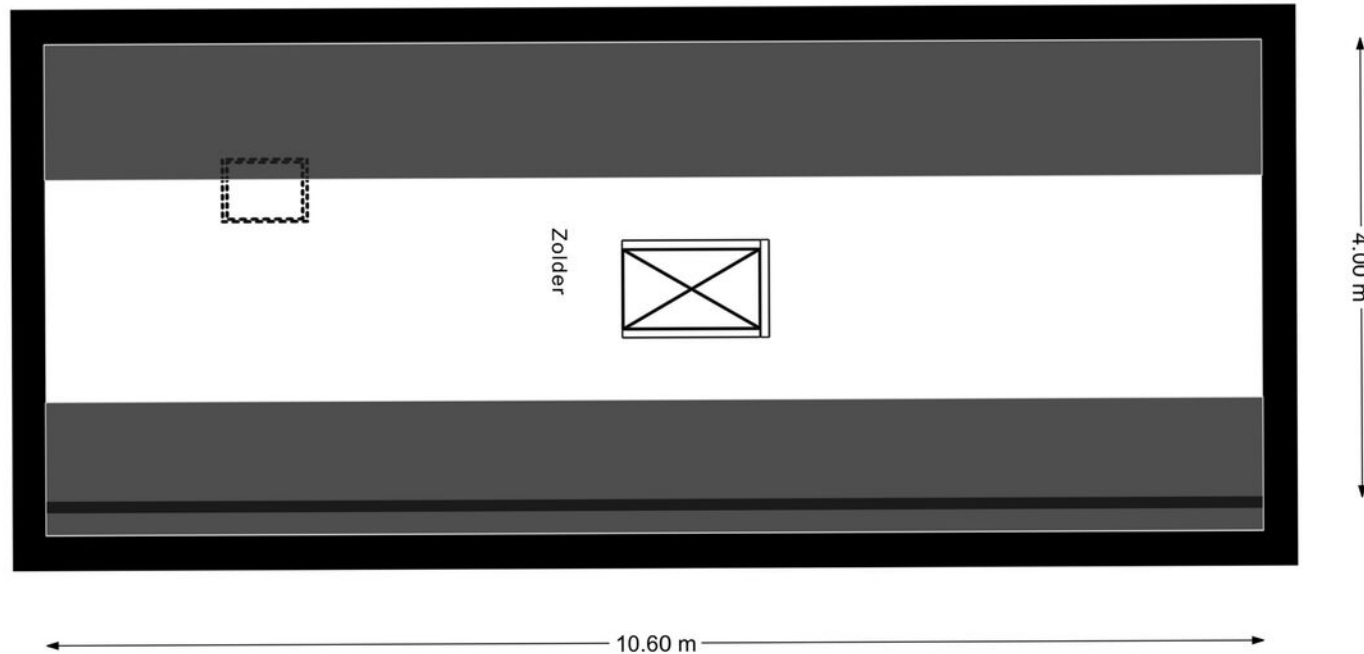




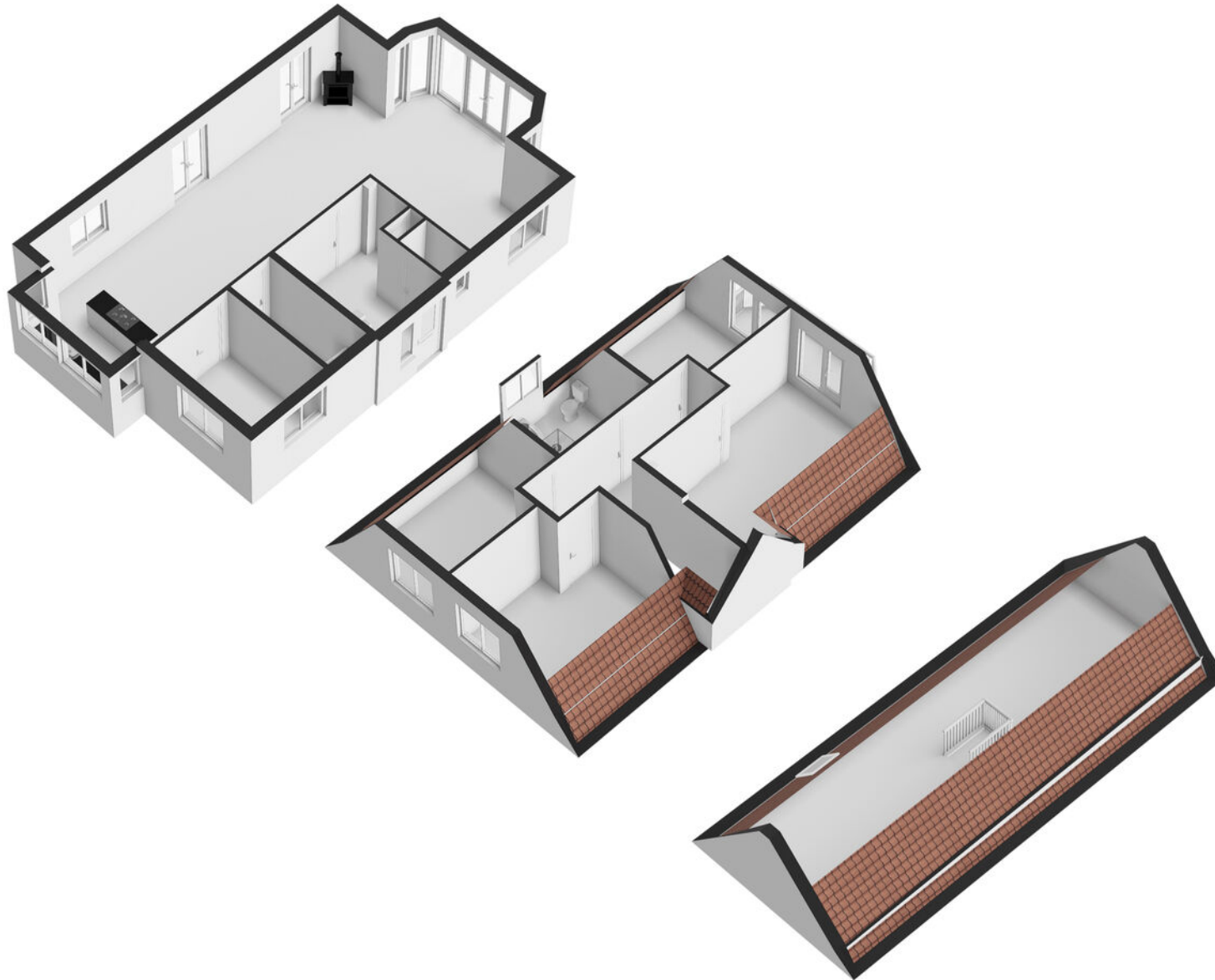
Begane grond



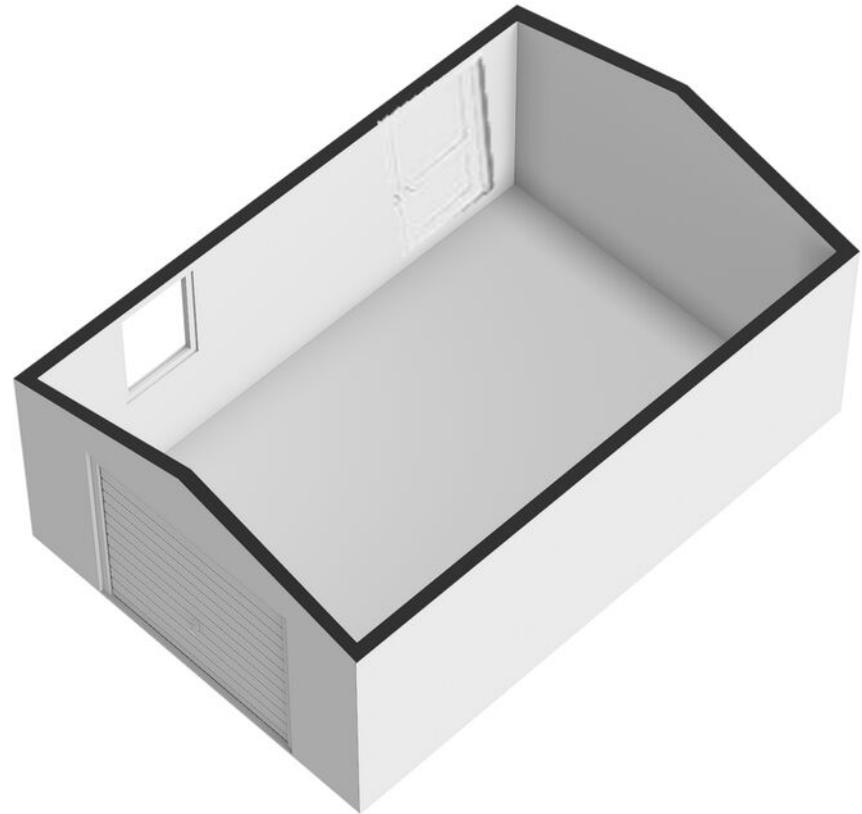
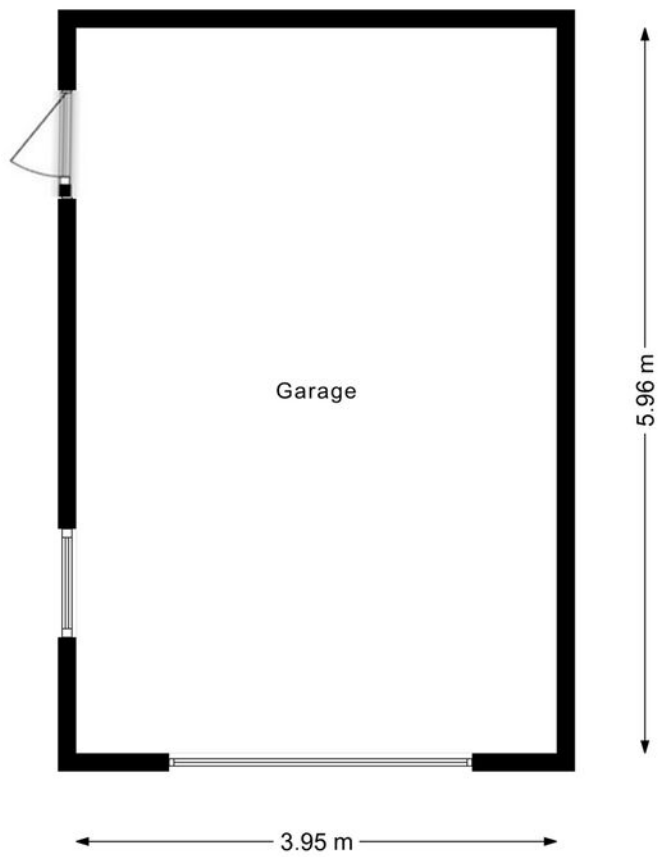
Eerste verdieping

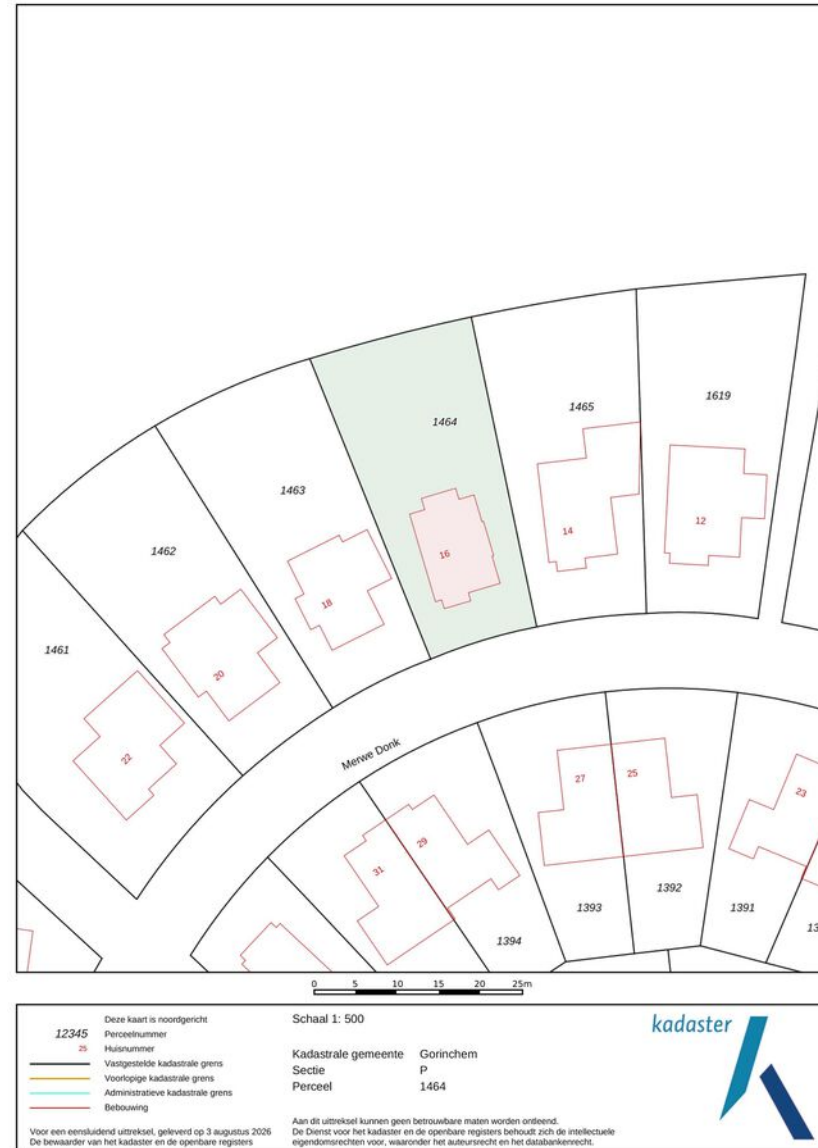


Zolder



3D plattegronden





Kadastrale kaart

Wonen in Gorinchem

De woning ligt aan de buitenrand van Merwe Donk, een ruim opgezette en kindvriendelijke villawijk midden in een groene omgeving. De historische binnenstad van Gorinchem bevindt zich op korte afstand, terwijl een basisschool, peuterspeelzaal, kinderopvang en winkelcentrum Hoog Dalem gemakkelijk bereikbaar zijn.

Waterlopen, hagen, bosschages, graslanden en wandelpaden vormen hier het natuurlijke decor. Het park ligt praktisch om de hoek en ook de oevers van de Merwede zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Een heerlijke omgeving om te wandelen, buiten te spelen of gewoon even tot rust te komen.

Ondanks de landelijke sfeer woon je verrassend centraal. De historische binnenstad van Gorinchem, met haar winkels, terrassen en restaurants, ligt op korte fietsafstand.

Via de A15 en A27 zijn onder meer Rotterdam, Utrecht, Breda en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar. Hier geniet je van rust, ruimte en natuur, terwijl zowel de stad als de belangrijkste uitvalswegen binnen handbereik liggen.









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.

