



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Loodreep 2

Hardinxveld-Giessendam



Al-sfeerimpressie



Welkom

5

Highlights

7

Hal

8

Woonkamer

11

Dichte keuken

13

Bijkeuken

15

Slaapkamer 1 - begane grond

16

Badkamer 1 - begane grond

17

Verdieping - overloop

18

Slaapkamers 2 & 3

19

Slaapkamer 4

20

Badkamer 2

21

Tuin & buitenruimte

22

Kadaster

26

Plattegronden

27

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.





Rust, ruimte en gelijkvloers wooncomfort

Wat een fijne plek om te wonen! Deze semi bungalow uit 1994 ligt op een mooie hoek aan een verkeersluw half rond pleintje met uitsluitend bestemmingsverkeer. Met een eigen oprit, een grote vrijstaande stenen garage én een heerlijke ligging aan de rand van de woonwijk is dit een woning die verrassend veel te bieden heeft.

De tuin ligt rondom de woning, grenst deels aan een sloot en beschikt zelfs over een klein steigertje. Een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten en van het uitzicht te genieten.

Ook de indeling maakt deze woning aantrekkelijk. Gelijkvloers wonen is hier mogelijk, dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ideaal voor nu én met het oog op de toekomst.

Op de verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer. Met in totaal vier slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin, logees of een fijne werkplek aan huis.

De woonkamer is prettig licht door de vele ramen en de dubbele deuren naar de tuin zorgen voor een mooie verbinding met buiten. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken.

De woning heeft energielabel B en biedt een uitstekende basis om helemaal naar eigen smaak te moderniseren. Met enkele AI-sfeerbeelden laten we alvast zien hoe sfeervol en eigentijds de ruimtes kunnen worden ingericht.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont rustig in Boven-Hardinxveld, met scholen, supermarkt, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en station dichtbij. Ook de Merwede ligt op loopafstand, ideaal voor een mooie wandel- of fietsroute.

Rust, ruimte, vrij uitzicht én de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen: hier komt het allemaal samen. Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	ca. 146 m²
Inhoud	ca. 549 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Badkamers	2
Bouwjaar	1994
Energie label	B

Highlights

- Vrijstaande semi bungalow
- Perceel van 436 m²
- Vrijstaande stenen garage van ca. 20 m² + oprit
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energielabel B
- Goed geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing en 7 zonnepanelen
- Lichte woonkamer van ca. 35 m² met dubbele deuren naar de tuin
- Dichte keuken van ca. 10 m² met keukenopstelling in hoekvorm
- Praktische bijkeuken
- Gelijkvloers wonen mogelijk met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Verdieping met ruime overloop, 3 slaapkamers en een tweede badkamer
- In totaal 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Mechanische ventilatie
- Combiketel uit 2011
- Tuin rondom de woning, deels grenzend aan het water



Hal

Via de ruime hal kom je binnen in de woning. Hier bevinden zich de toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer, keuken als de slaapkamer op de begane grond bereikbaar.







Woonkamer en dichte keuken

De woonkamer van circa 35 m² is heerlijk licht dankzij de vele ramen rondom. Hierdoor is er een fijne verbinding met de tuin en valt er volop daglicht naar binnen. De dubbele deuren aan de westzijde geven direct toegang tot de tuin en maken binnen en buiten mooi onderdeel van elkaar.

Praktische dichte keuken

De keuken is apart gesitueerd en heeft een oppervlakte van circa 10 m². De hoekopstelling is uitgevoerd met lichte, landelijk vormgegeven kastfronten en diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel. Ook is vanuit hier de tuin direct bereikbaar.















Slapen en baden op de begane grond

Een groot pluspunt is de slaapkamer op de begane grond, met directe toegang tot de eigen badkamer. Deze is ingericht met een ligbad, douche en wastafelmeubel. Daarmee biedt de woning volop mogelijkheden om comfortabel gelijkvloers te wonen.





Verdieping

De ruime overloop is voorzien van een dakraam, waardoor hier prettig daglicht binnenvalt. Een fijne plek voor bijvoorbeeld een compact bureau of een rustige studiehoeek.

Op deze verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een tweede badkamer. Deze is praktisch ingericht met een douchecabine, toilet en wastafel.









Badkamer 2





Tuin & buitenruimte

De woning staat op een ruim perceel van 436 m², waarbij de tuin mooi rondom de woning is gelegen. Naast de woning is een oprit met toegang tot de vrijstaande stenen garage van circa 20 m², voorzien van een kanteldeur en een aparte loopdeur.

De tuin is groen en sfeervol aangelegd, met onder andere een karakteristieke treurwilg. Een deel van het perceel grenst aan een slootje, waar aan de waterkant een gezellig zitje is gemaakt. Een fijne plek om rustig van het buitenleven te genieten.

Ook de voortuin is verzorgd ingericht. Aan de westzijde geven de dubbele deuren vanuit de woonkamer direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

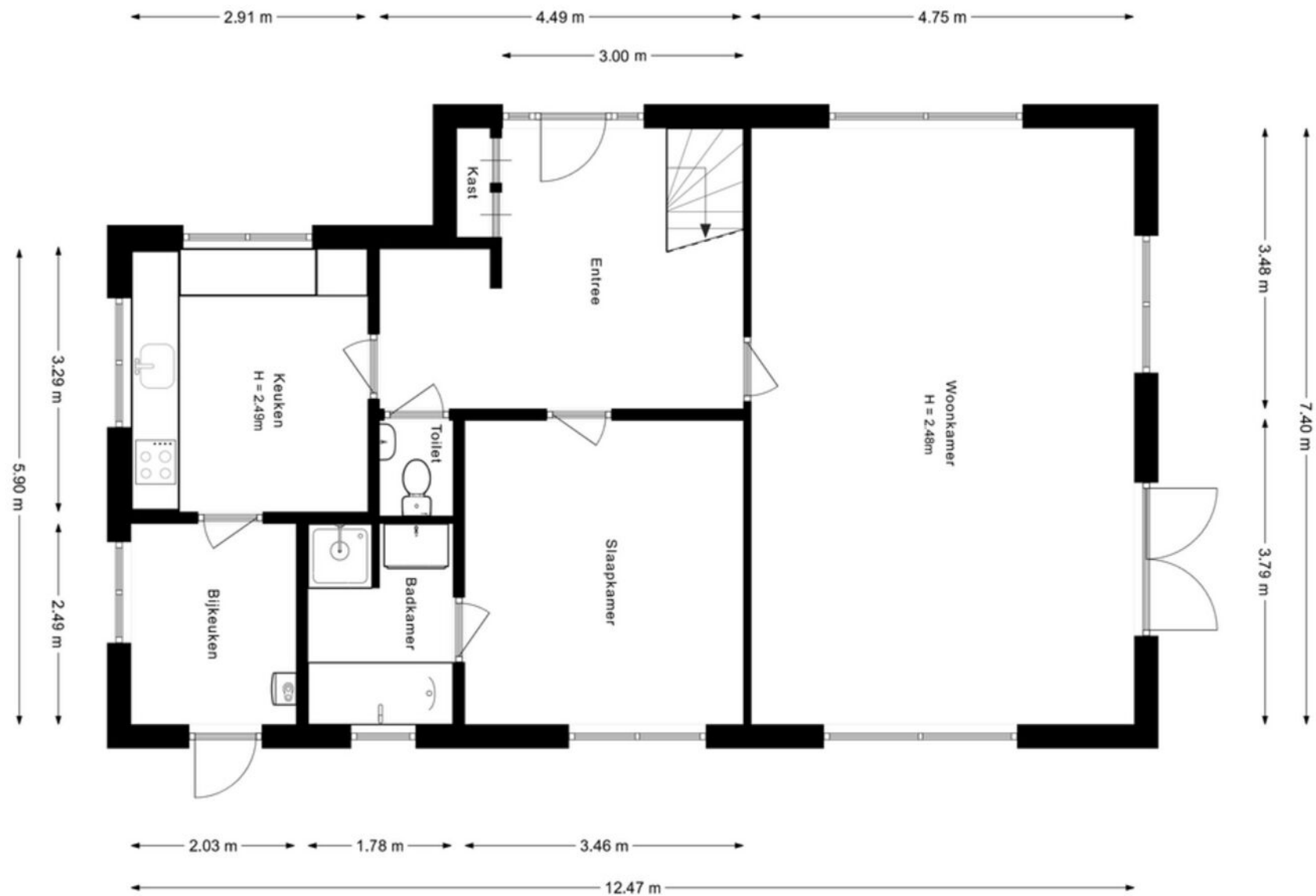




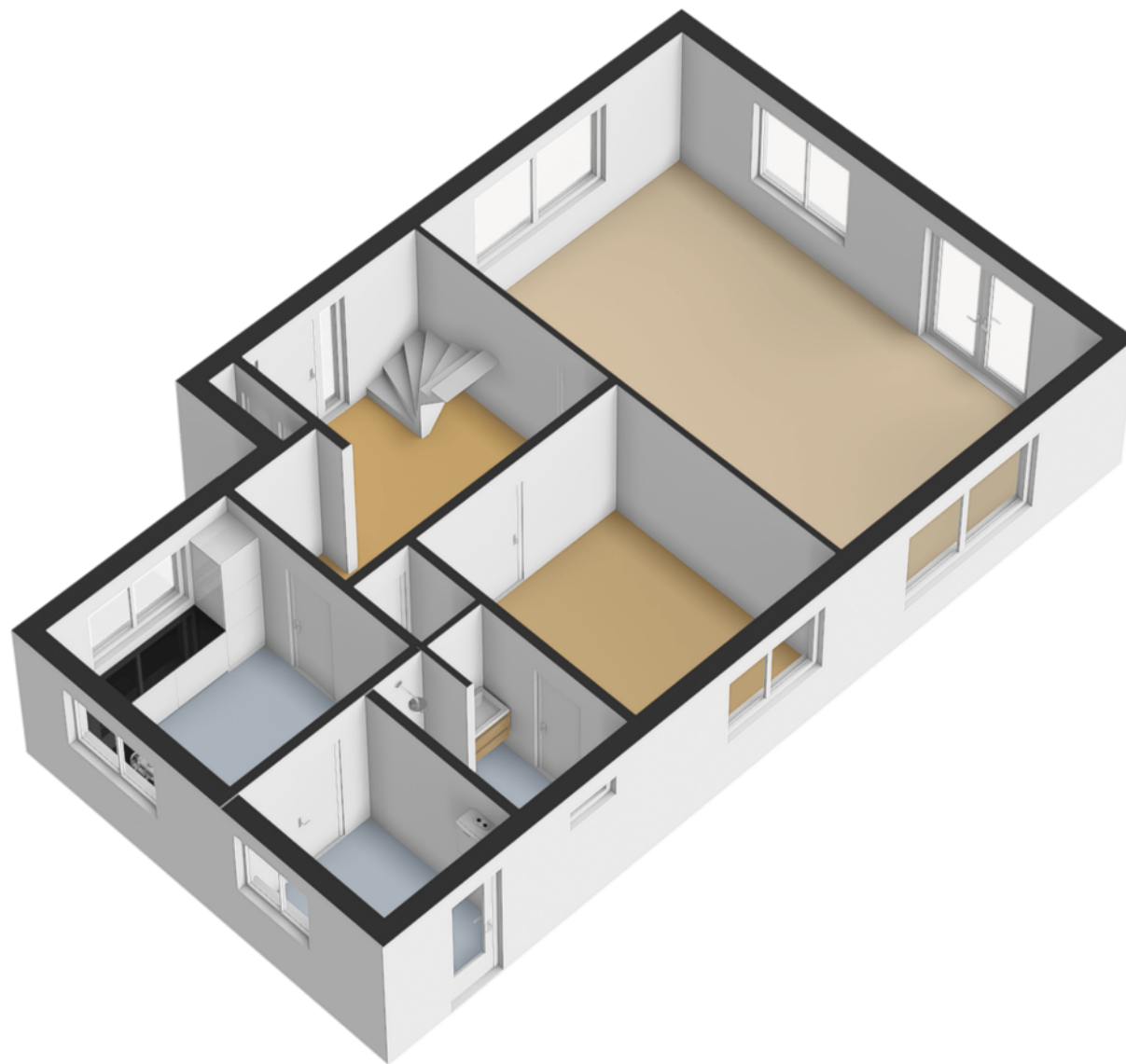




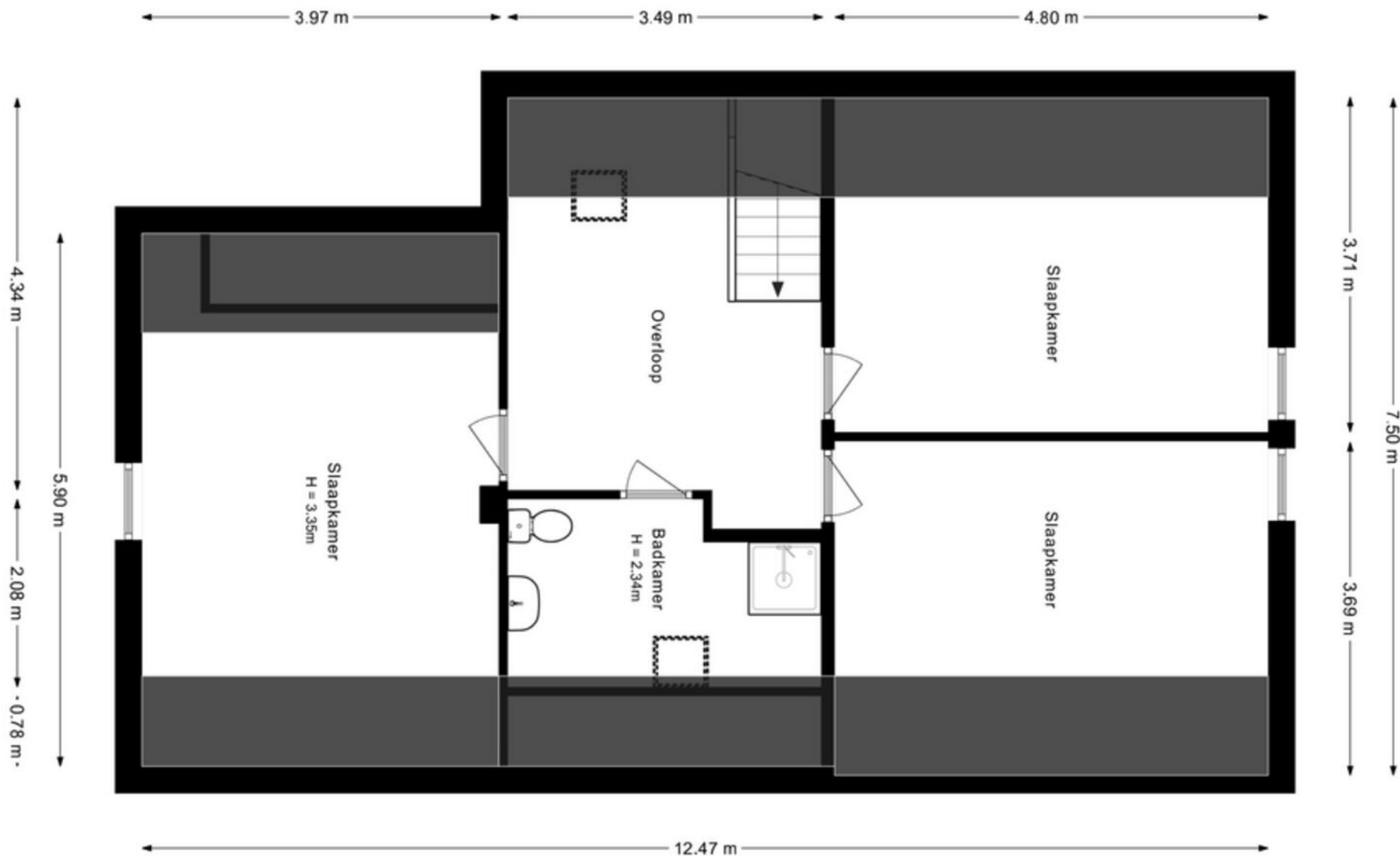
Kadastrale kaart



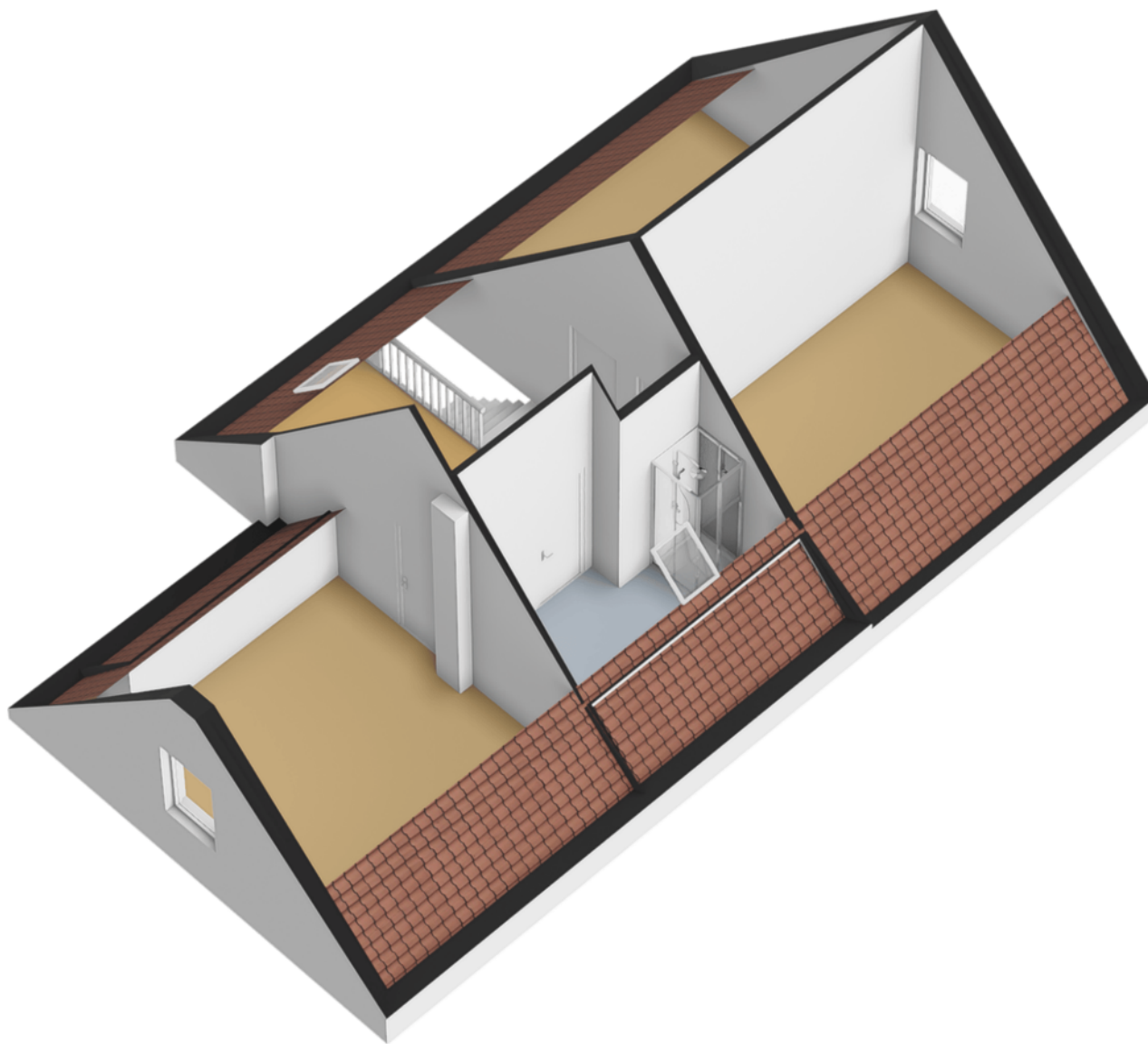
Begane grond



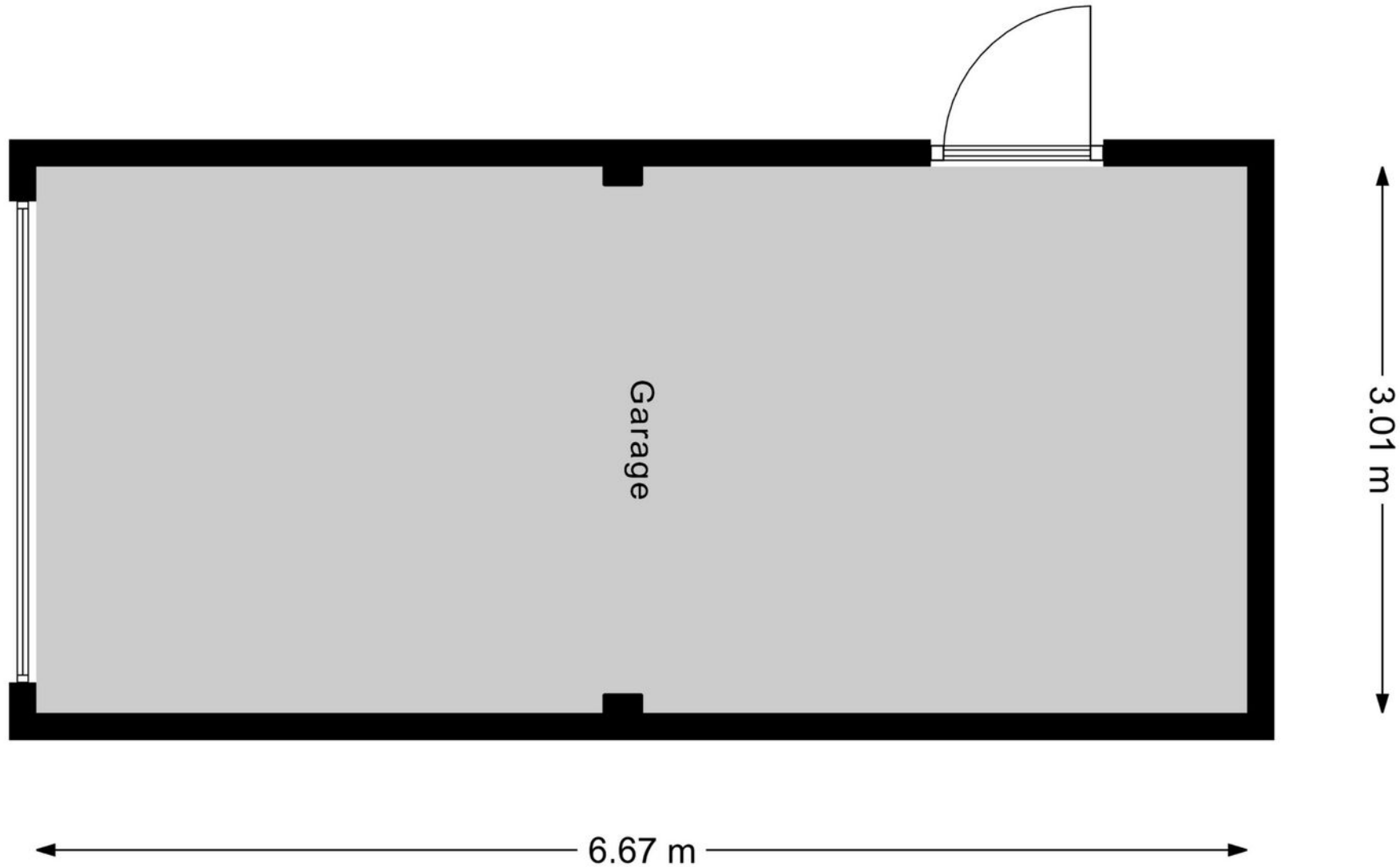
3D begane grond



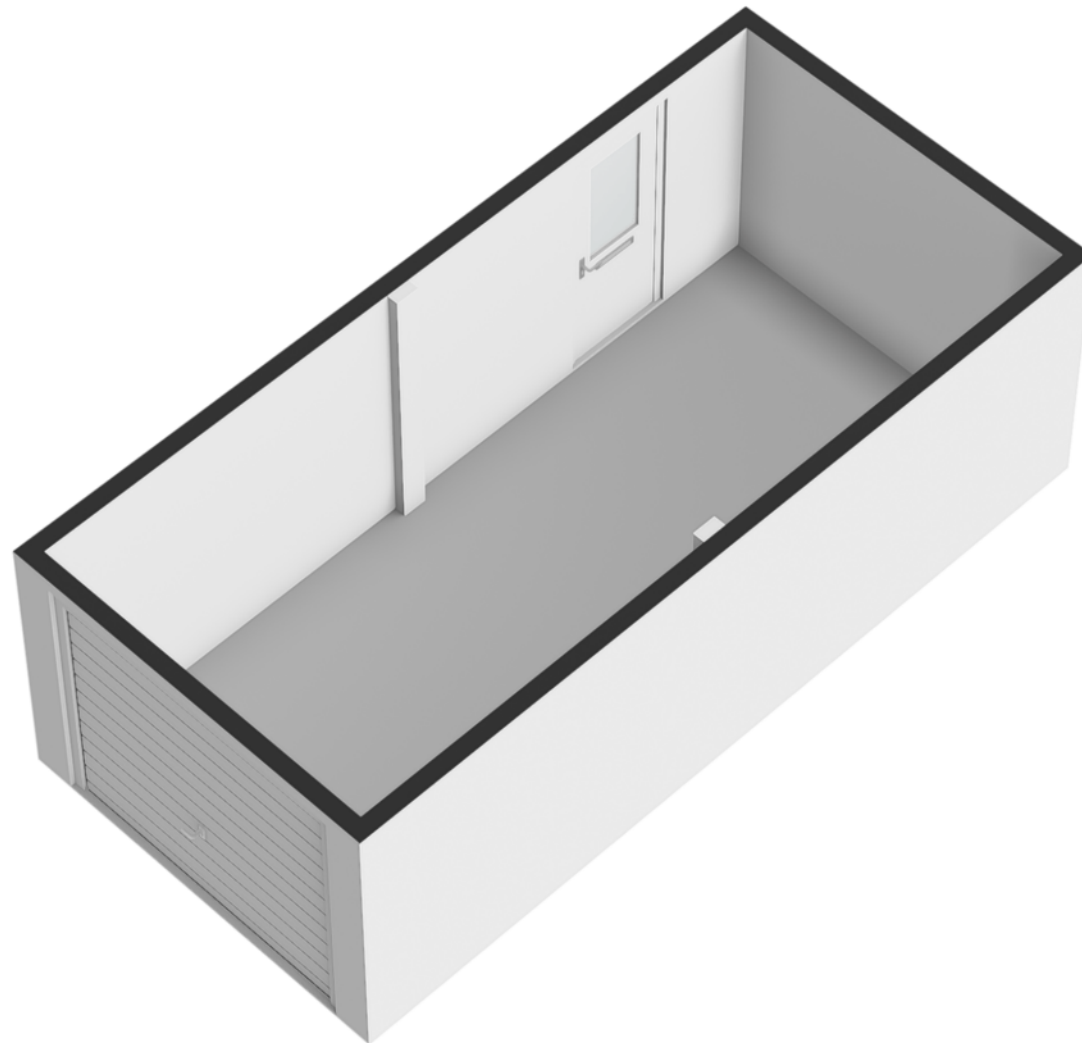
Verdieping



3D verdieping



Garage



Garage 3D

Wonen in Hardinxveld

De ligging maakt het geheel compleet. Je woont hier rustig in Boven-Hardinxveld, terwijl dagelijkse voorzieningen gewoon dichtbij zijn.

Basisscholen, kinderopvang, supermarkt Hoogvliet, sportvoorzieningen, bushaltes en het treinstation bevinden zich op korte afstand.

Ook de rivier de Merwede ligt op loopafstand; een prachtige omgeving voor een wandeling of fietstocht.

Met het voetveer steek je bovendien gemakkelijk de rivier over richting o.a. Werkendam.







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.

