

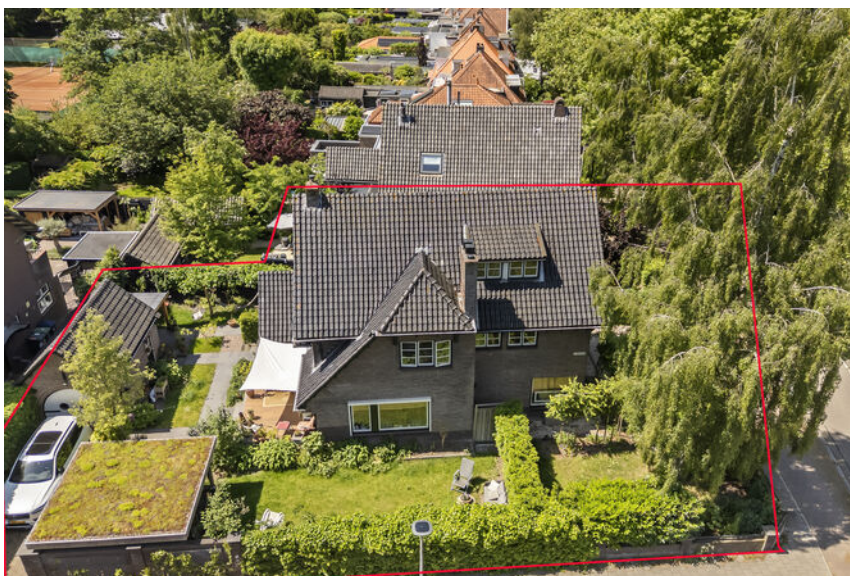


Nieuwe Hoven 71  
**Gorinchem**









## Welkom

5

Highlights

7

Hal - toilet

9

Woonkamer

11

Erker

15

Keuken

16

Bijkeuken

18

Tuin & buitenruimte

19

Tuinhuis

24

Eerste verdieping

26

Badkamer

28

Slaapkamers en kleedkamer

30

Tweede verdieping - slaapkamers

33

Badkamer 2

35

## Plattegronden

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.









# Villa 't Hoekje – een stijlvolle eyecatcher op toplocatie

Soms komt er een woning voorbij die direct indruk maakt. Villa 't Hoekje is zo'n huis: een karaktervol jaren '30-herenhuis waarin historische grandeur, hoge architectonische kwaliteit en hedendaags wooncomfort prachtig samenkomen.

Wonen op een van de meest gewilde locaties van Gorinchem. Op de hoek van de statige Nieuwe Hoven en het groene Plantsoen woon je op een plek waar rust, ruimte en stadse levendigheid prachtig samenkomen. De villa werd gebouwd door een gerenommeerd aannemer als toonbeeld van vakmanschap. Dat karakter voel je in alles: van de solide bouw en verfijnde details tot de elegante uitstraling die de woning zo bijzonder maakt.

Binnen word je verwelkomd door royale, sfeervolle vertrekken en karaktervolle details. De woning beschikt over een ruime woonkamer met erker, een lichte keuken, praktische bijkeuken en een royale kelder.

Verdeeld over twee verdiepingen vind je vijf slaapkamers, een kleedkamer of zesde slaapkamer, twee badkamers, een balkon en volop bergruimte.

De zonnige tuin op het zuiden voelt als een groene oase van rust en privacy. Meerdere terrassen en het sfeervolle tuinhuis met sedumdak bieden op ieder moment van de dag een fijne plek om te ontspannen.

De garage, eigen oprit en volledig elektrische toegangspoort maken het geheel compleet.

Binnenstad, station, scholen, sportclubs en winkels bevinden zich op slechts enkele minuten fietsen.

Villa 't Hoekje is geen alledaagse woning, maar een huis met karakter, klasse en een blijvende indruk. Tot snel!









|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte</b> | <b>ca. 205 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Inhoud</b>              | <b>ca. 807 m<sup>3</sup></b> |
| <b>Kamers</b>              | <b>8</b>                     |
| <b>Slaapkamers</b>         | <b>6</b>                     |
| <b>Badkamers</b>           | <b>2</b>                     |
| <b>Bouwjaar</b>            | <b>1939</b>                  |
| <b>Energie label</b>       | <b>F</b>                     |

## Highlights

- Vrijstaand en statig herenhuis op de hoek van het Plantsoen en de Nieuwe Hoven
- Perceeloppervlakte 504 m<sup>2</sup>
- Royale woonkamer van circa 49 m<sup>2</sup>
- Keuken van circa 10 m<sup>2</sup>
- Praktische bijkeuken van circa 7,5 m<sup>2</sup>
- Provisiekelder van circa 11 m<sup>2</sup> met een stahoogte van circa 1,85 meter
- Eerste verdieping met drie slaapkamers en een kleedkamer, tevens geschikt als vierde slaapkamer
- Complete badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet
- Tweede verdieping met twee slaapkamers en volop bergruimte
- Tweede badkamer met douche en wastafelmeubel
- Fraai aangelegde tuin rondom de woning met een zonnige achtertuin op het zuiden
- Sfeervol tuinhuis van circa 16 m<sup>2</sup>, ideaal om beschut te loungen en volop van de tuin te genieten
- Garage van circa 16 m<sup>2</sup> en parkeergelegenheid op eigen terrein
- Elektrische toegangspoort aan de zijde van het Plantsoen
- Voorzien van dubbel glas en voorzetramen
- Rolluiken en airconditioning













## Fijne leefruimte

Een entree die imponeert

Stap binnen en laat je omarmen door de warme sfeer en authentieke charme van de jaren '30. Aan de westzijde bevinden zich de karakteristieke entree met halfronde deur, fraai metselwerk en een charmant afdakje. Binnen ademen de vestibule en royale hal direct de grandeur van weleer. De imposante trap en het kleurrijke glas-in-loodraam vormen echte blikvangers. Vanuit de hal zijn de woonkamer, keuken en moderne toiletruimte met fonteintje bereikbaar.

Leven, loungen en genieten

De royale leefruimte van circa 49 m<sup>2</sup> is maar liefst 10,40 meter lang en baadt in het daglicht dankzij de vele ramen en het fraaie hoekraam. De warme houten vloer en de sfeervolle haard met zwarte houtkachel zorgen voor karakter, comfort en geborgenheid. De dubbele deuren openen naar het zonnige terras op het zuiden, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.





















## Erker

Via een elegante toog bereik je de charmante zijkamer met erker, glas-in-loodramen en een vaste kast. Een sfeervolle plek om je even terug te trekken, maar ook uitstekend geschikt als rustige werk- of studeerkamer.







## Keuken

Vanuit de woonkamer stap je de lichte, halfopen keuken van circa 10 m<sup>2</sup> binnen. De combinatie van drie ramen, lichte kastfronten en complete inbouwapparatuur zorgt voor een frisse en prettige sfeer. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met kastruimte, een extra keukenblok, plaats voor koelapparatuur en een deur naar buiten.

Vanuit de keuken heb je bovendien toegang tot de royale provisiekelder van circa 11 m<sup>2</sup> met stahoogte.











## Bijkeuken

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken, voorzien van kastruimte, een extra keukenblok, plaats voor koelapparatuur en een deur naar buiten.









## Tuin en buitenruimte

De villa wordt omringd door een fraai aangelegde tuin die als een groene oase rondom de woning ligt. De zonnige leefruimte op het zuiden biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, te barbecueën of lange avonden bij de vuurkorf door te brengen.

In de tuin staat een sfeervol tuinhuis van circa 16 m<sup>2</sup>, voorzien van een fraai sedumdak. Dankzij de glazen schuifpanelen geniet je hier in alle seizoenen, zowel open als heerlijk beschermd, van het buitenleven.

Via de elektrische toegangspoort aan het Plantsoen bereik je de garage van circa 16 m<sup>2</sup>, voorzien van karakteristieke dubbele deuren met ronde raampjes.

De volwassen begroeiing rondom het perceel van 504 m<sup>2</sup> zorgt voor veel rust en privacy.



























## Eerste verdieping

De ruime overloop met glas-in-loodramen geeft toegang tot drie slaapkamers, een veelzijdige kleedkamer en de moderne badkamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een balkon en de royale masterbedroom is voorzien van airconditioning. Vaste kasten, karakteristieke balkenplafonds en stijlvolle paneeldeuren geven de verdieping extra sfeer.

De huidige kleedkamer, bereikbaar vanuit twee slaapkamers, kan desgewenst worden ingericht als vierde slaapkamer. Op de overloop bevindt zich bovendien een praktische kast











## Badkamer

De moderne badkamer van circa 7,2 m<sup>2</sup> is compleet uitgevoerd met een ligbad, een aparte inloopdouche met regen- en handdouche, een zwevend toilet, designradiator en een stijlvol wastafelmeubel met waskom. Een vaste kast zorgt voor extra bergruimte.































## Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is een volwaardige woonlaag, waar de prachtige originele spanten direct voor sfeer en karakter zorgen.

Je vindt hier twee veelzijdige kamers, waarvan één met dakkapel, volop praktische kastruimte en vanuit beide kamers toegang tot de tweede badkamer met douche en wastafel.













# Wonen in Gorinchem

Villa 't Hoekje ligt op een bijzondere plek aan het groene Plantsoen en de statige Nieuwe Hoven, een geliefde straat met karaktervolle jaren '30-woningen.

Hier woon je rustig en stijlvol, terwijl de historische binnenstad van Gorinchem op slechts enkele minuten fietsen ligt.

Geniet van gezellige terrassen, restaurants, de stadswallen, het water en het pontje naar de overzijde.

Ook scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en winkelcentrum Piazza bevinden zich dichtbij.

Kom Villa 't Hoekje zelf ervaren en laat je verrassen door de sfeer, ruimte en unieke ligging van deze bijzondere woning.







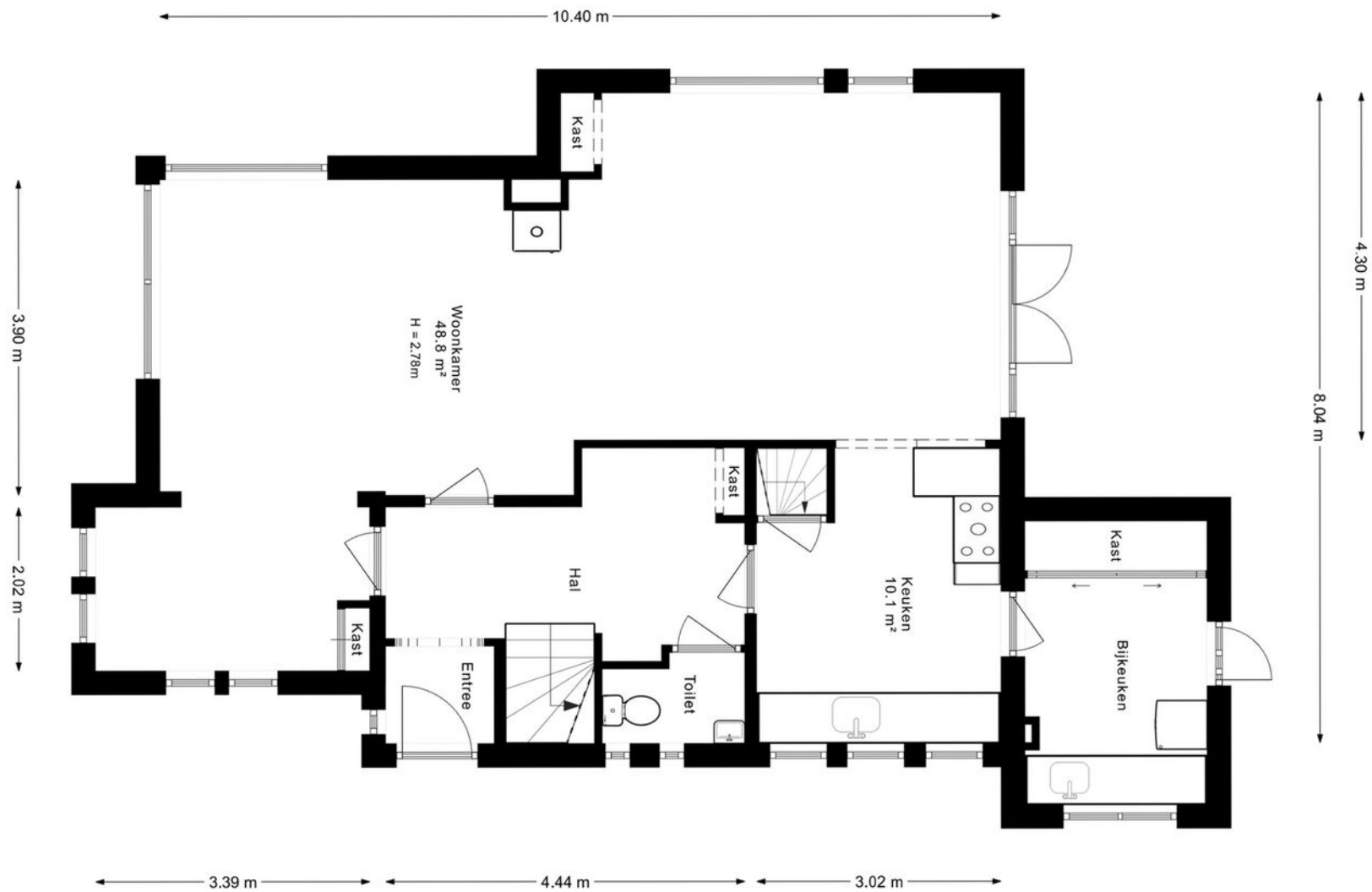






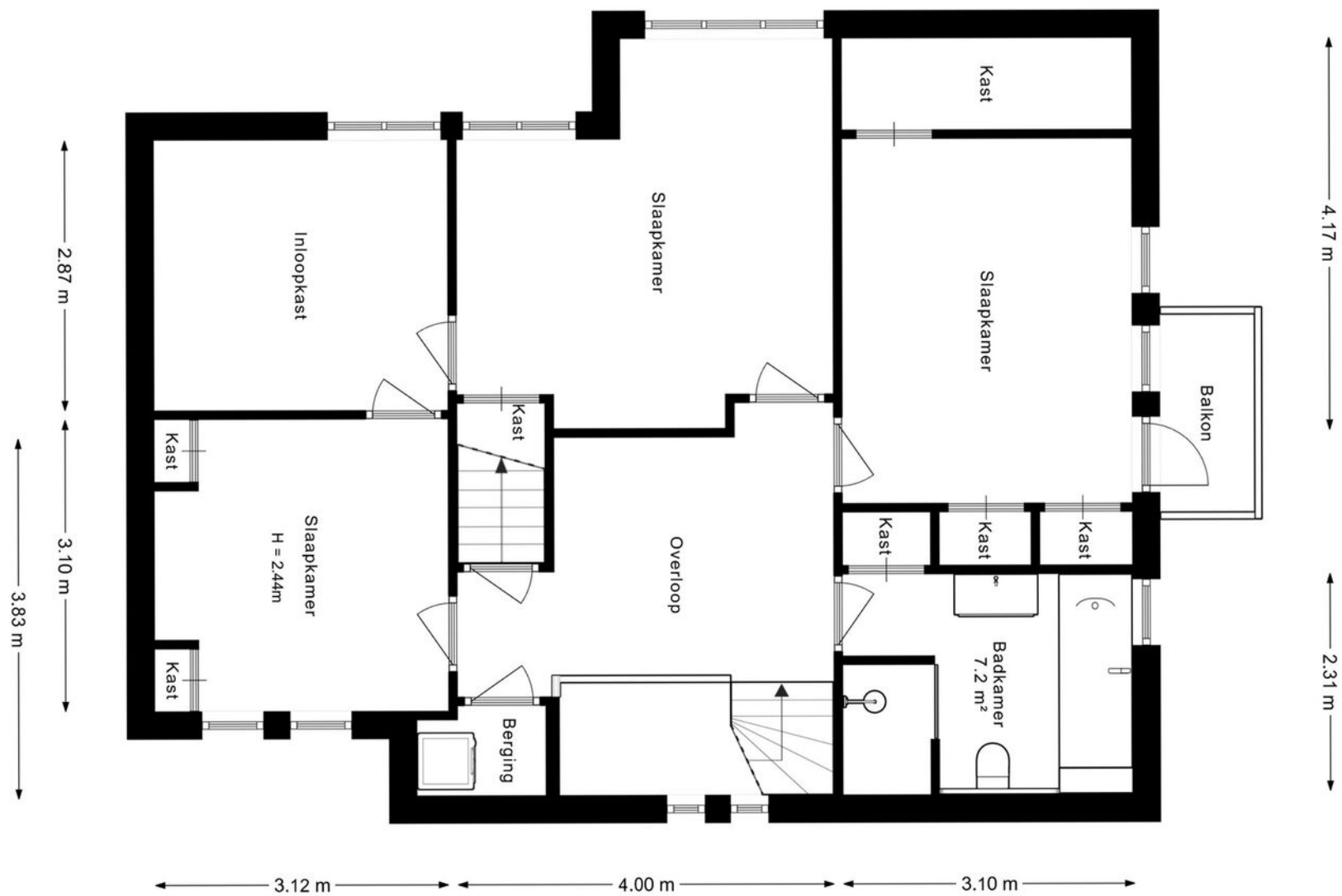






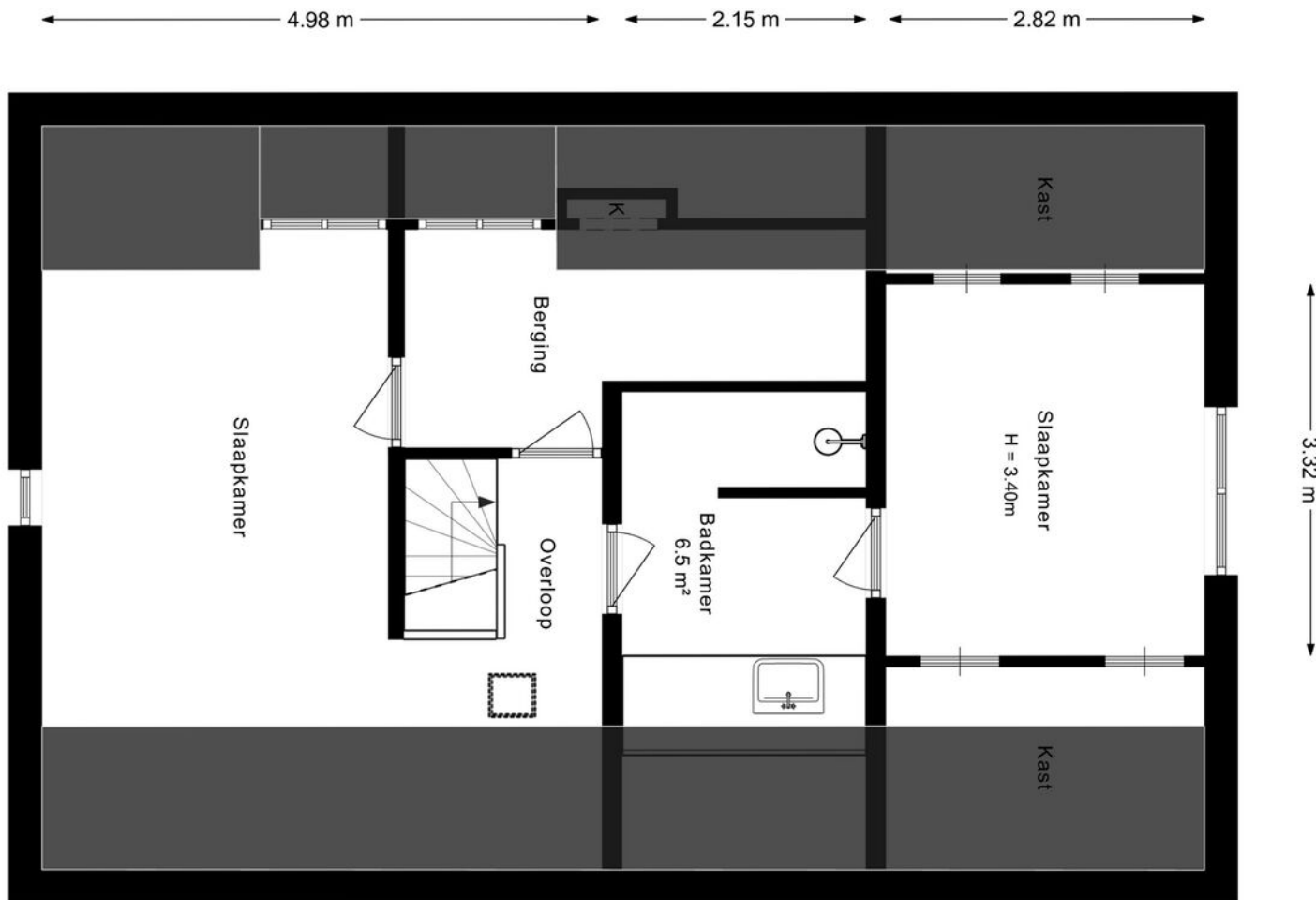
Begane grond





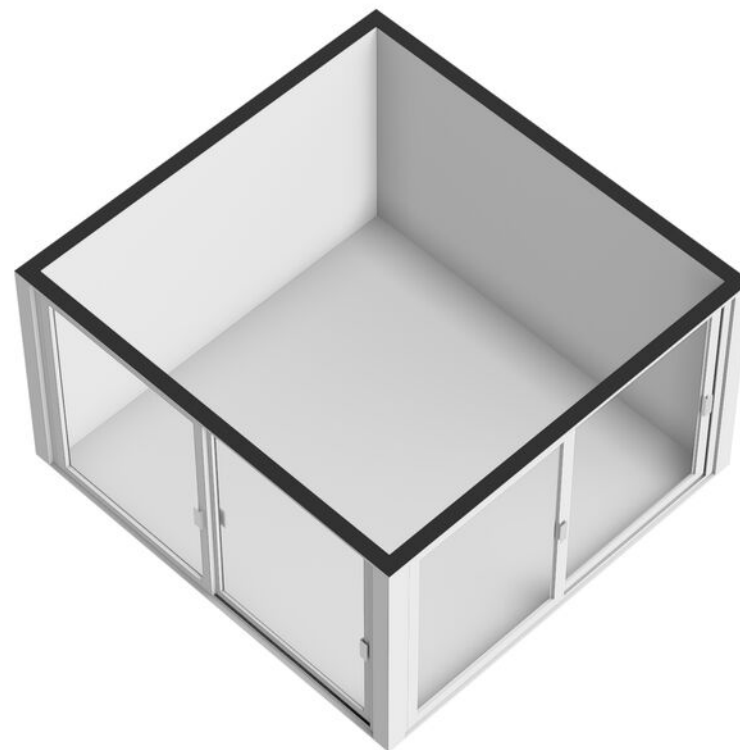
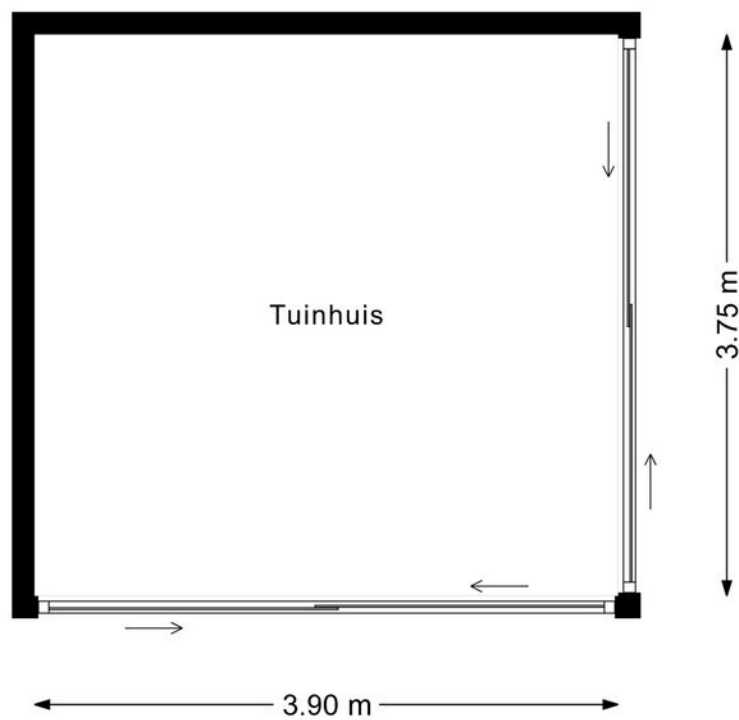
Eerste verdieping





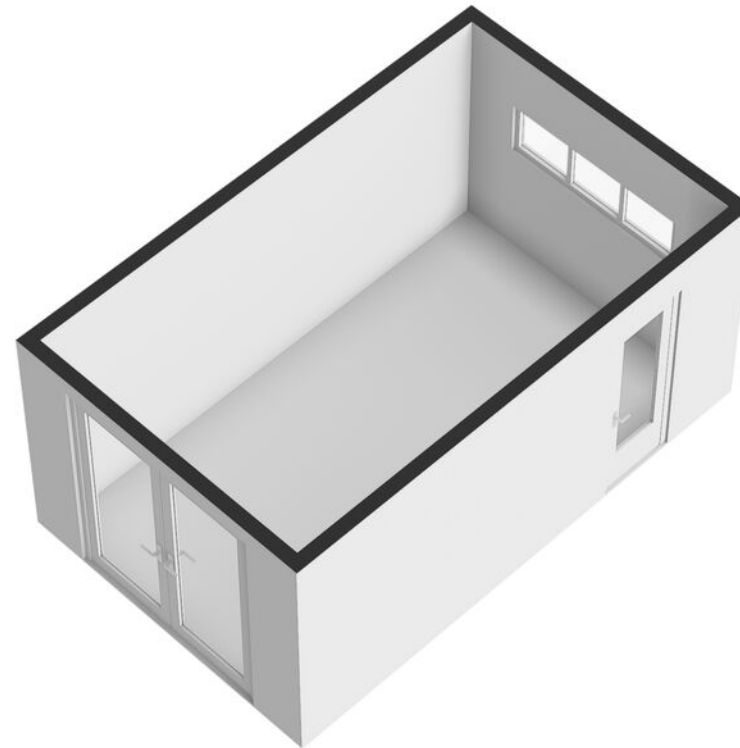
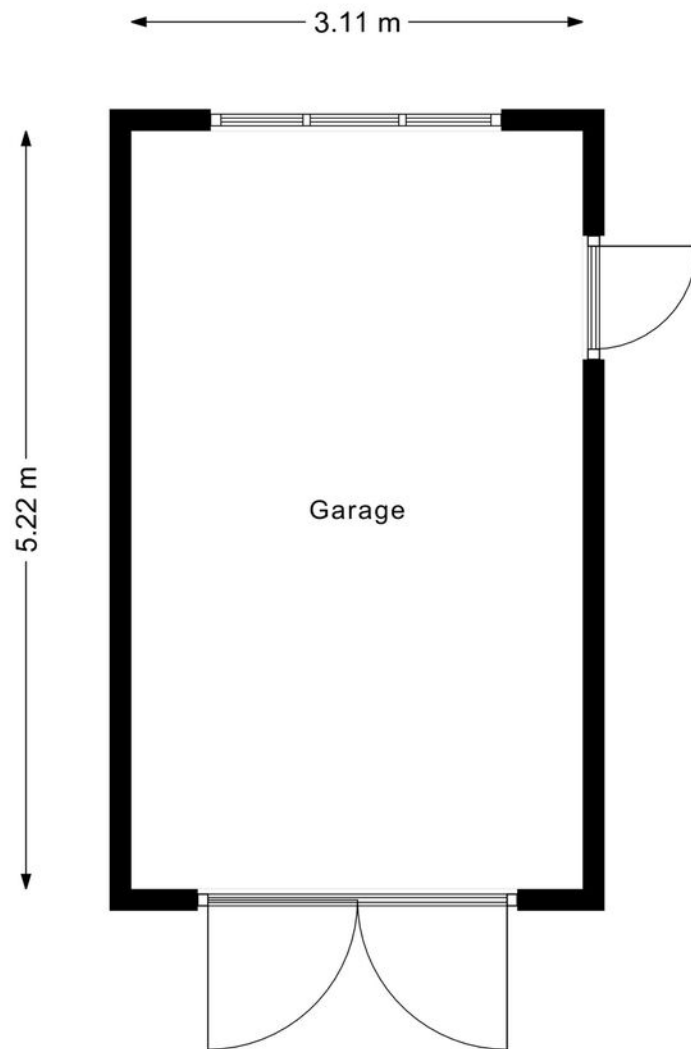
## Tweede verdieping





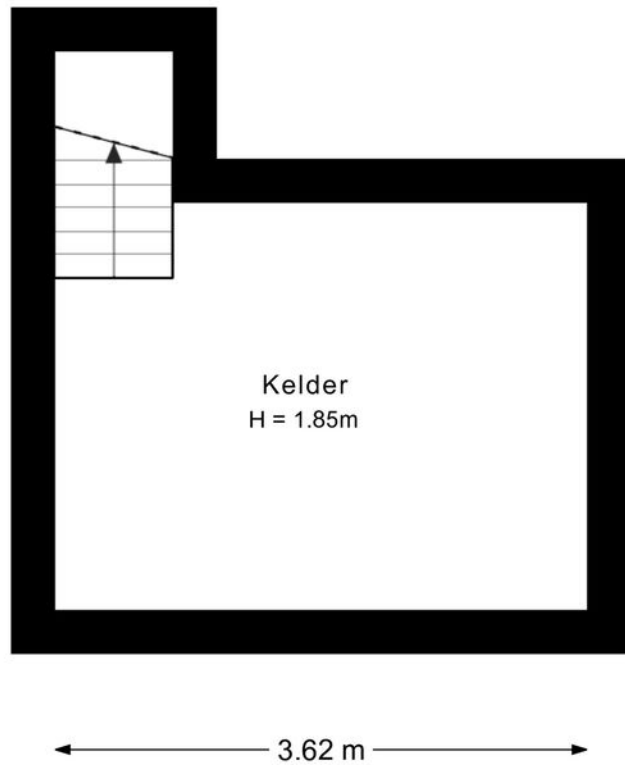
Tuinhuis



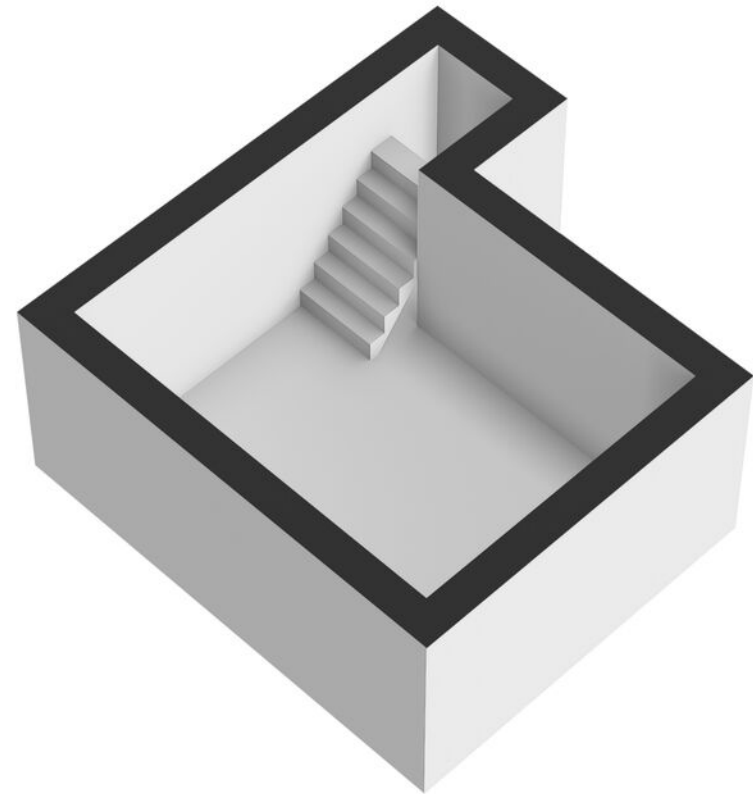


Garage





2.77 m



Kelder





## 3D Plattegronden





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

**witemakelaars.nl**

Veemarkt 4  
4001 AE **Tiel**

☎ **0344 - 619 344**



## Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed  
**Ned.**

