



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Spion 24

Gorinchem





Welkom **5**

Highlights **7**

Hal **8**

Woonkamer **11**

Keuken **16**

Tuin & buitenruimte **18**

Eerste verdieping **23**

Slaapkamers 1 en 2 **24**

Badkamer **25**

Tweede verdieping **28**

Slaapkamers 3 en 4 **29**

Fijn wonen in Hoog Dalem **35**

Hoogtefoto **38**

Plattegronden **30**

Kadaster **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.





Op een toplocatie in Hoog Dalem

Spion 24 verrast met ruimte, comfort én duurzaamheid.

Deze moderne veranda-tussenwoning uit 2020 is maar liefst 2,50 meter uitgebouwd en biedt ca. 143 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een sfeervol aangelegde tuin. Een heerlijk ruime gezinswoning op een geliefde plek in Hoog Dalem.

De royale woonkamer met dubbele tuindeuren vormt samen met de moderne parallel keuken een fijne leefruimte van ca. 50 m².

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers, waaronder een royale woningbrede hoofdslaapkamer. Hier zijn twee oorspronkelijke slaapkamers samengevoegd; desgewenst is de oorspronkelijke indeling eenvoudig terug te brengen, waardoor de woning vijf slaapkamers kan bieden. Daarnaast zijn op deze verdieping een aparte laundry ruimte en een complete badkamer

aanwezig.

De tweede verdieping telt nog eens twee fijne slaapkamers, beide voorzien van een grote dakkapel.

Ook technisch zit het goed: de woning is volledig gasloos en beschikt over energielabel A, HR+++ beglazing, tien zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming én -koeling op alle woonlagen en twee airco's.

Buiten is het minstens zo prettig. Aan de voorzijde ligt een fijne voortuin met veranda bij de entree, uitkijkend over een groene speelweide. De circa 11 meter diepe achtertuin op het oosten is verzorgd aangelegd en voorzien van meerdere terrassen, een stenen berging en achterom. Parkeren kan direct achter de woning.

Gelegen op een geliefde plek in Hoog Dalem, dichtbij winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen.





Gebruiksoppervlakte	ca. 143 m²
Inhoud	ca. 482 m³
Kamers	5
Kavel	140 m²
Slaapkamers	4
Energielabel	A
Bouwjaar	2020
Zonnepanelen	10

Highlights

- Veranda-tussenwoning uit 2020
- Autoluwe ligging aan een groene speelweide
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+++ beglazing
- 10 zonnepanelen
- Vloerverwarming én -koeling op alle woonlagen
- Elektrische boiler
- NIBE warmtepomp
- 2 Tosot airco's
- Royale, uitgebouwde woonkamer met dubbele tuindeuren en trapkast
- Moderne parallel keuken met diverse inbouwapparatuur
- Momenteel 4 slaapkamers, mogelijkheid tot 5 slaapkamers
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een douche-toilet
- Elektrisch zonnescherf aan de achtergevel en rolluiken
- Goed aangelegde achtertuin op het oosten met berging en achterom
- Parkeergelegenheid direct aan de achterzijde
- Geliefde ligging in Hoog Dalem, dichtbij alle dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen



Welkom!

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je direct de royale leefruimte binnen.





Uitgebouwde woonkamer

De woonkamer is vanuit de bouw maar liefst 2,50 meter uitgebouwd en voelt heerlijk licht en ruim aan. Aan de achterzijde zorgen de dubbele deuren voor veel daglicht en een mooie verbinding met de tuin.

De warme houtlook tegelvloer loopt mooi door over de gehele begane grond en is voorzien van comfortabele vloerverwarming én -koeling. Onder de trap bevindt zich een praktische kast met de warmtepomp en extra bergruimte.

Samen met de keuken beschikt de begane grond over een royale leefruimte van ca. 50 m²: volop plek voor een grote eettafel, comfortabele zithoek en gezellig samenzijn.











Keuken

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd in een stijlvolle parallel opstelling met donkere houtnerf kastfronten. De keuken biedt veel werk- en bergruimte en is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

De ramen tot aan de grond zorgen voor veel licht en geven een leuk uitzicht over de veranda en de groene speelweide voor de woning.







Tuin & buitenruimte

De circa 11 meter diepe achtertuin ligt op het oosten en is met veel aandacht aangelegd. Direct aan de woning ligt een ruim terras, afgewerkt met sfeervolle tegels met een subtiel bloemmotief. Een pad van betontegels leidt langs groene borders met siergrassen en speelse beplanting richting de berging.

Achterin de tuin is een tweede terras gecreëerd, zodat je gedurende de dag gemakkelijk met de zon mee kunt bewegen. De begroeide schuttingen geven het geheel een groene en sfeervolle uitstraling.

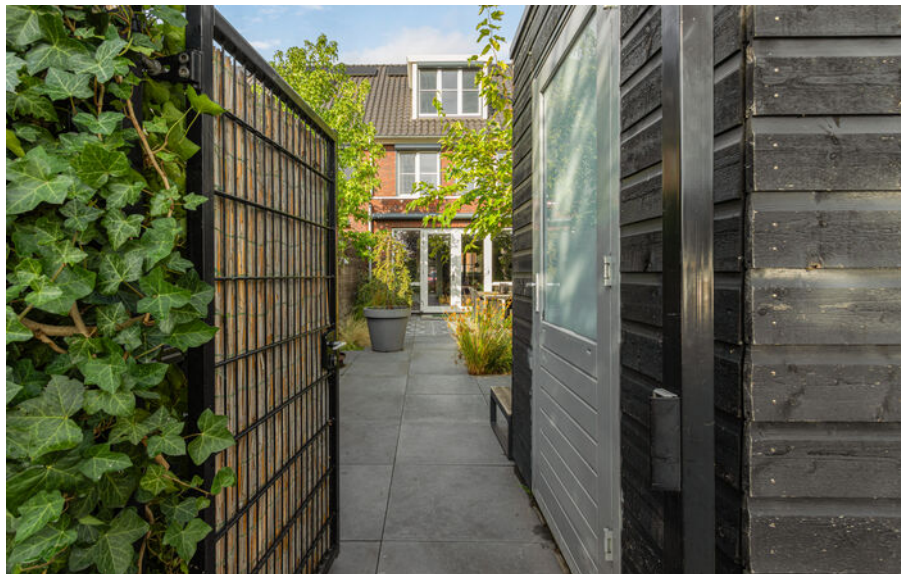
Aan de achtergevel bevinden zich een elektrisch zonnenscherm en een buitenkraan. Via de poort bereik je de achterom en de parkeergelegenheid direct achter de woning.

De berging van ca. 6 m² is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag.

Ook de voorzijde mag gezien worden. Hier zorgt de veranda voor een gezellige plek om aan het einde van de dag nog even van de avondzon te genieten, terwijl kinderen veilig kunnen spelen op de groene speelweide voor de deur.













Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en een aparte laundry ruimte. Deze afsluitbare ruimte is praktisch ingericht met aansluitingen voor de wasmachine en droger, waardoor de wasapparatuur netjes uit het zicht staat.

Aan de achterzijde ligt de royale, woningbrede hoofdslaapkamer met airconditioning. Hier zijn twee oorspronkelijke slaapkamers samengevoegd tot één comfortabele ruimte; desgewenst is de oorspronkelijke indeling weer terug te brengen, waardoor op deze verdieping drie slaapkamers mogelijk zijn.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer.

Over de gehele verdieping ligt een fraaie laminaatvloer die drempelloos van ruimte naar ruimte doorloopt.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, douche-toilet en wastafelmeubel met spiegelkast. De stijlvolle betegeling en elektrische vloerverwarming zorgen voor een verzorgde uitstraling en extra comfort.











Tweede verdieping

De tweede verdieping is voorzien van airconditioning. Vanaf de overloop zijn nog twee fijne slaapkamers bereikbaar, beide met een grote dakkapel die zorgt voor veel licht en extra ruimte. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig.

In totaal beschikt de woning over vier volwaardige slaapkamers.





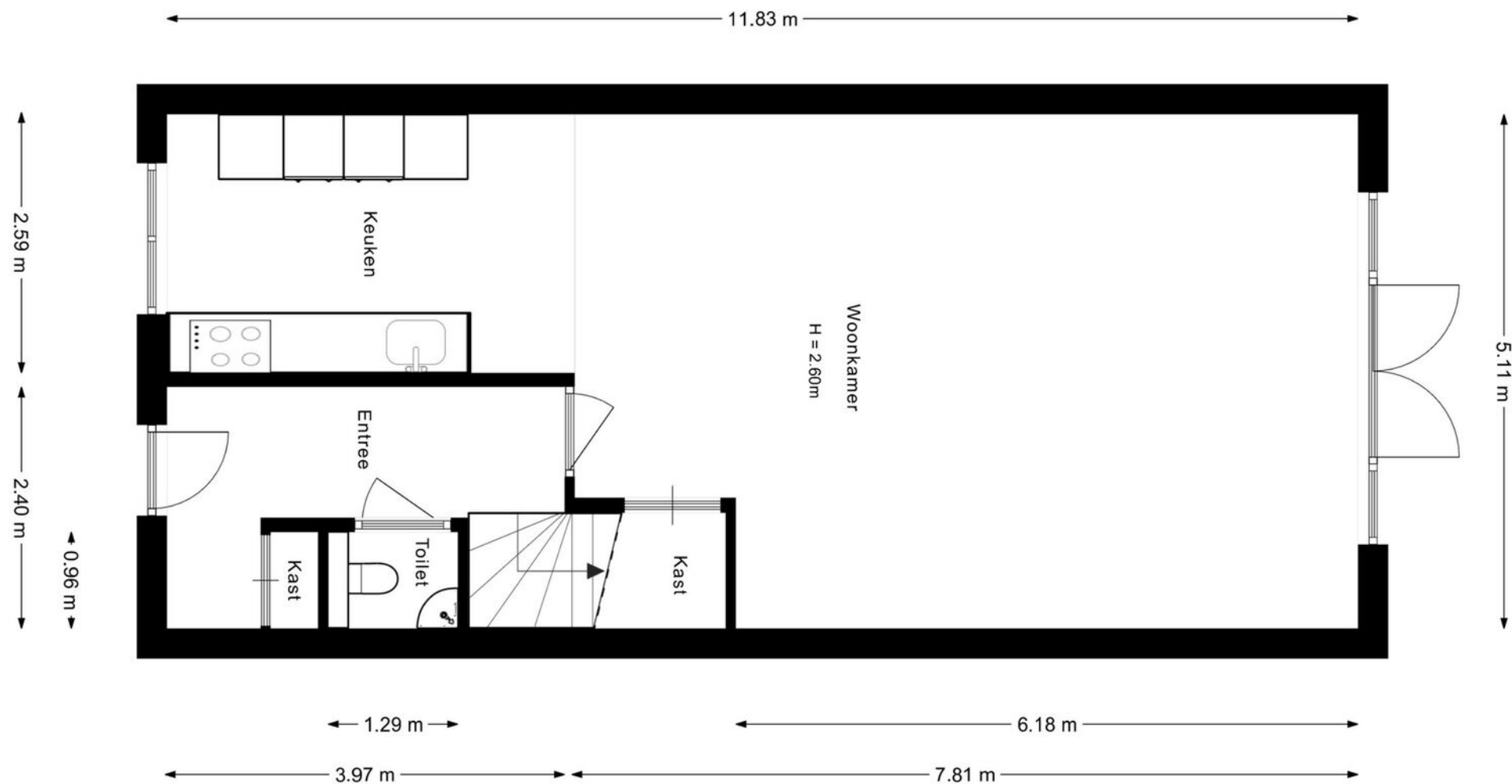
Slaapkamer 3



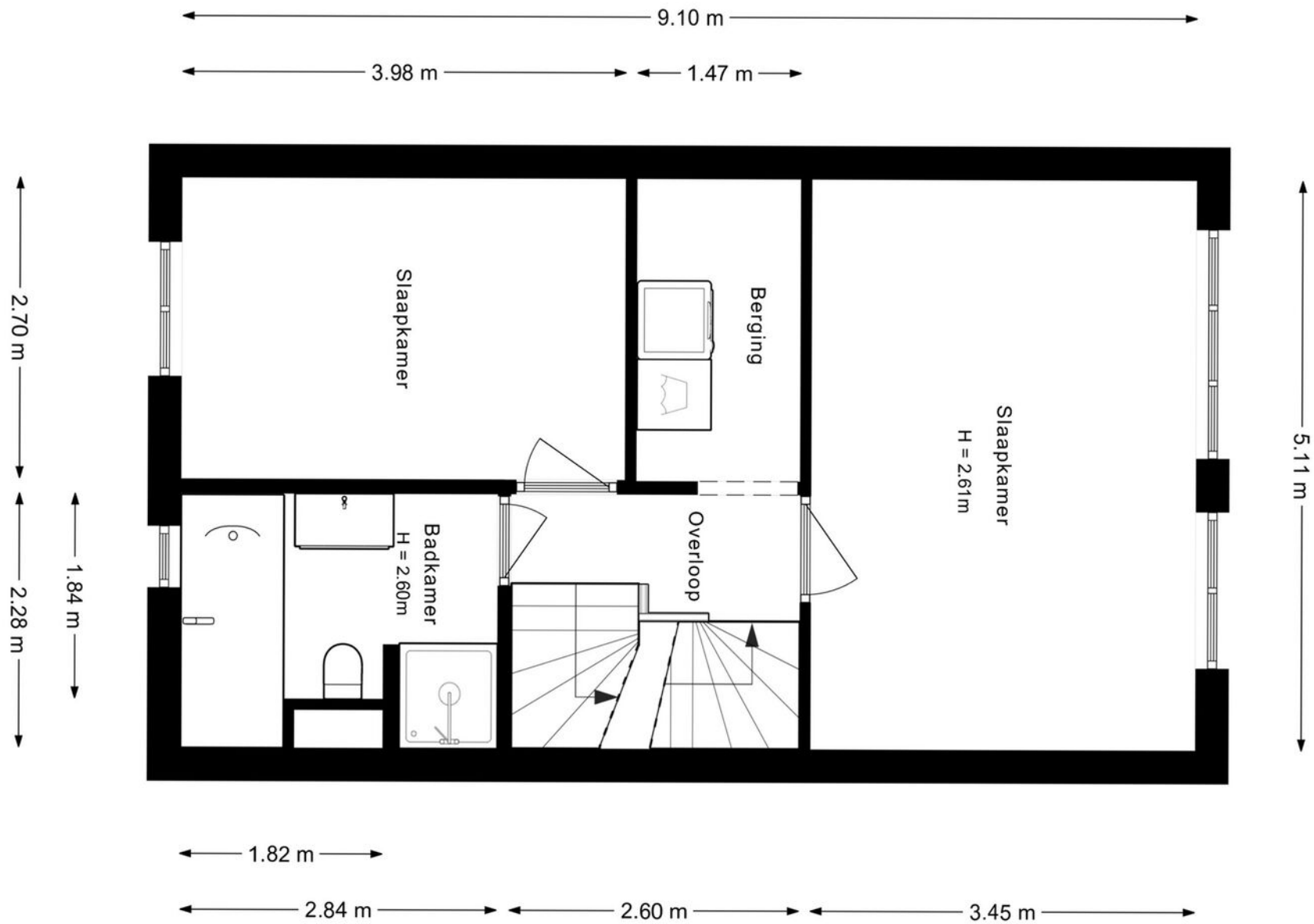


Slaapkamer 4

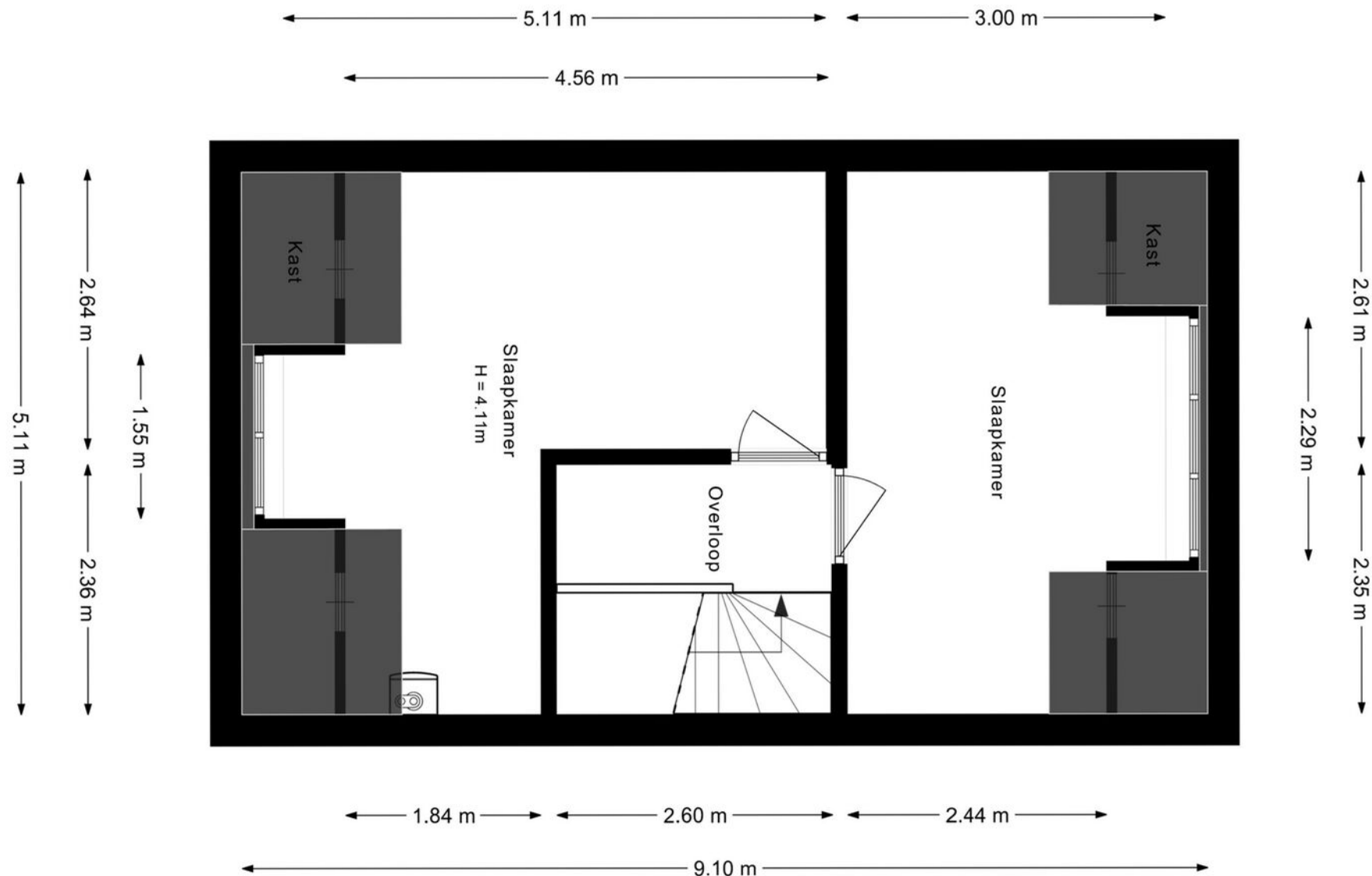




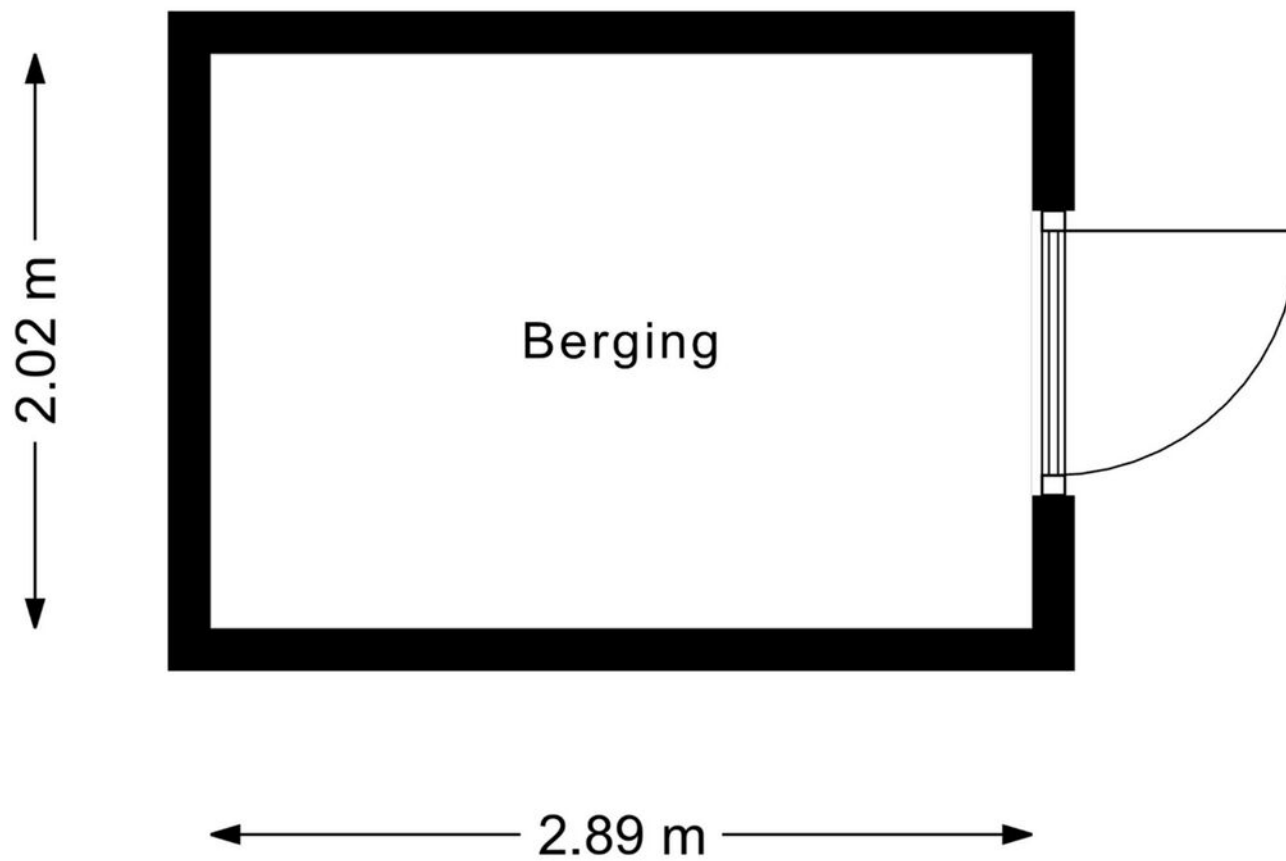
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



Kadastrale kaart

Wonen in Hoog Dalem

Wonen waar stad, groen en water samenkomen.

Hoog Dalem is een moderne, groene en kindvriendelijke woonwijk aan de rand van Gorinchem. Je woont hier rustig, met water, groen, speelplekken en fijne wandelroutes in de directe omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Winkelcentrum Hoog Dalem ligt dichtbij en biedt onder meer supermarkten en diverse winkels. Ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en zorg zijn op korte afstand aanwezig. Voor de gezelligheid van de stad fiets je in circa tien minuten naar de historische binnenstad van Gorinchem, met zijn winkels, restaurants, terrassen en karakteristieke vestingwallen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A15 en A27 ben je snel onderweg richting onder meer Rotterdam, Utrecht, Breda en 's-Hertogenbosch.

Een fijne gezinswoning op een plek waar ruimte, comfort en voorzieningen mooi samenkomen.









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 avonduren 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

witemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

