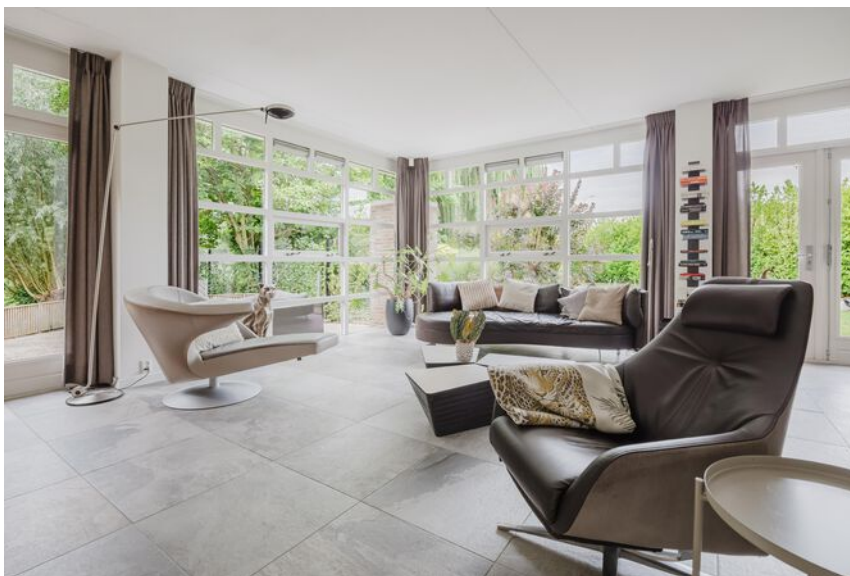




Spijksedijk 13

Gorinchem





Welkom

5

Highlights

7

Woonkamer

9

Woonkeuken

15

Tuin & buitenruimte

17

Zwembad

19

Slaapkamer 1 met eigen badkamer

26

Slaapkamer 2 met egen badkamer

27

Verdieping - slaapkamer 3

29

Vrijstaand bijgebouw

33

Kadaster

38

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.





Een familievilla die je maar zelden tegenkomt

Verscholen in het groen, op loopafstand van de binnenstad van Gorinchem.

Sommige woningen zijn moeilijk in één zin te vangen. Spijksedijk 13 is zo'n plek. Een vrijstaande, levensloopbestendige villa met circa 216 m² woonoppervlakte, gelegen op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 2.607 m². Omringd door beschermd natuurgebied, met volop privacy, een eigen zwembad én toch de historische binnenstad van Gorinchem op wandelafstand.

Via het doodlopende landweggetje vanaf de Lingsesdijk laat je de stad langzaam achter je. Groen, water en volwassen bomen bepalen hier het beeld. Pas daarna verschijnt de villa. Een plek die direct een gevoel van rust geeft.

De woning werd oorspronkelijk gebouwd in 1995, maar in 2017 volledig gestript, fors uitgebouwd en opnieuw

ingedeeld. Het resultaat is een royale familievilla waarin binnen en buiten prachtig met elkaar verbonden zijn. Grote glaspartijen, dubbele openslaande deuren en de royale uitbouw zorgen ervoor dat vrijwel overal het groen onderdeel wordt van het interieur.

Ook buiten is aan ruimte geen gebrek. Op het perceel staat een vrijstaande, volledig geïsoleerde garage/berging/loods van circa 129 m², voorzien van een eigen cv-ketel, douchecabine en toilet. Hier bevinden zich tevens de installaties voor het zwembad. Een bijzonder praktische én veelzijdige ruimte, ideaal voor opslag, hobby, werk aan huis of het stallen van meerdere voertuigen.

Met twee slaapkamers en twee en-suite badkamers op de begane grond biedt de villa alle comfort voor volledig gelijkvloers wonen.

Een verborgen familievilla tussen natuur en binnenstad.





Gebruiksoppervlakte	ca. 216 m²
Inhoud	ca. 859 m³
Kamers	5
Slaapkamers	3 of 4
Badkamers	2
Bouwjaar	1995
Renovatie	2017
Levensloopbestendig	Ja

Highlights

- Vrijstaande, levensloopbestendige familievilla
- Circa 216 m² woonoppervlakte - energielabel A
- Vrijstaande geïsoleerde schuur/loods/garage van circa 129 m²
- Royaal perceel van circa 2.607 m²
- Oorspronkelijk bouwjaar 1995, compleet vernieuwd en uitgebouwd in 2017
- Een uitzonderlijke ligging, omringd door groen, water en beschermd natuurgebied
- Binnenstad van Gorinchem op loopafstand
- Woonkamer van circa 57 m²
- Royale woonkeuken van circa 55 m²
- Twee slaapkamers en twee badkamers op de begane grond
- Tweede slaapkamer eenvoudig op te delen in twee kamers
- Extra slaapkamer op de verdieping
- Verwarmd en elektrisch aangestuurd zwembad
- 36 zonnepanelen
- Vrijwel gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- HR- en HR++ beglazing
- Airconditioning en WTW-systeem
- Twee laadpalen voor elektrische auto's
- Sedumdak op de uitbouw
- Houtkachel, screens, zonwering en rolluiken
- Dichtbij alle voorzieningen



Wonen & koken

De woonkamer is met circa 57 m² heerlijk royaal. Grote raampartijen en twee sets dubbele openslaande deuren aan de zuid- en westzijde zorgen voor veel daglicht en voortdurend contact met de tuin.

De strakke roedeverdeling in de ramen, de plavuizenvloer met vloerverwarming en de houtkachel geven de ruimte tegelijkertijd karakter en warmte. Waar je ook zit, de blik wordt haast vanzelf naar buiten getrokken.

Aansluitend vormt de royale woonkeuken van circa 55 m² het kloppende hart van de woning. Een echte leefruimte waar koken, eten en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De royale L-vormige keuken is strak uitgevoerd en compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur en een Quooker.

Een grote eettafel krijgt hier alle ruimte. Dankzij de vele ramen, de schuifpui en de deur naar buiten kijk je rechtstreeks uit over het groen en het zwembad. Op mooie dagen staat binnen hier letterlijk in verbinding met buiten.















Thuiskomen in een groene oase

Misschien is buiten wel waar deze woning zich écht onderscheidt.

Het perceel van 2.607 m² voelt ruim, groen en volledig privé. Grote gazons, volwassen bomen, verschillende terrassen en doorkijkjes naar het omliggende natuurgebied met het Kleine Wiel zorgen voor een bijna parkachtige sfeer.

Midden in het groen ligt het verwarmde zwembad. Strak van vorm en volledig elektrisch aangestuurd vormt het een vanzelfsprekend middelpunt van de tuin. Zwemmen op een zomerse ochtend, lang tafelen aan het water of kinderen die alle ruimte hebben om buiten te spelen: hier draait wonen net zo goed om buiten als om binnen.

Aan het water van het wiel bevindt zich nog een bijzonder fijne plek om even helemaal niets te hoeven. De rust, het groen en de privacy zijn hier bijna voelbaar.

Op het terrein staat daarnaast een vrijstaande, volledig geïsoleerde schuur/loods/garage van circa 129 m². Deze beschikt over een eigen cv-ketel, douchecabine en toilet en huisvest onder andere de installaties van het zwembad. Op het dak liggen 36 zonnepanelen.



















Twee suites op de begane grond

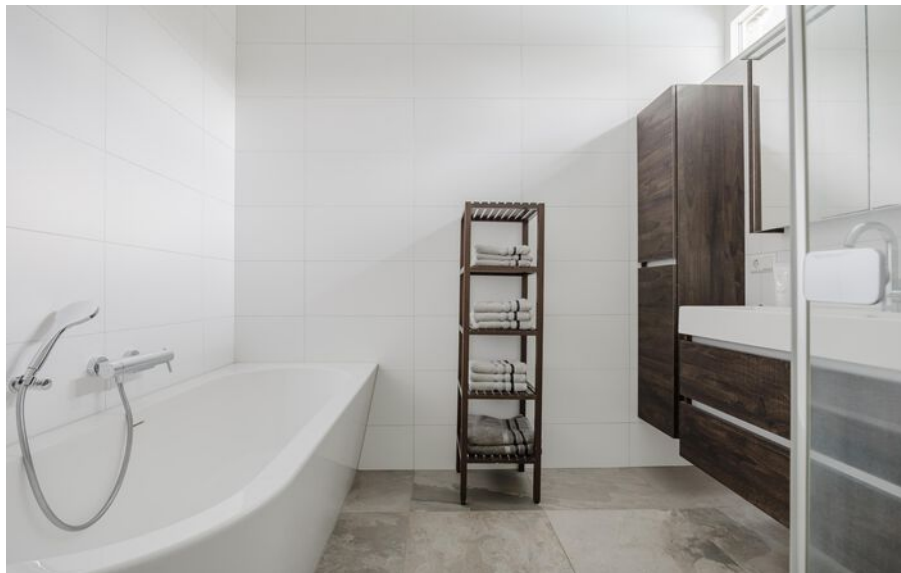
Bijzonder is de aanwezigheid van twee slaapgedeelte met ieder een eigen badkamer op de begane grond.

Vanuit de woonkamer bereik je via een eigen hal met toilet de eerste slaapkamer van circa 16 m². De royale kastenwand biedt volop bergruimte. De aangrenzende badkamer van circa 7 m² beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en spiegelkast.

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich, bereikbaar vanuit de woonkeuken, een tweede, zeer royale slaapkamer van circa 31 m². Ook deze kamer beschikt over een vaste kastenwand en een eigen badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Door het royale formaat is deze slaapkamer desgewenst eenvoudig op te delen in twee afzonderlijke kamers. Ideaal voor een groot gezin, gasten, werken aan huis of wonen met meerdere generaties onder één dak.









Verdieping

Op de verdieping bevinden zich een ruime overloop en een extra slaapkamer. Maar liefst zes dakramen zorgen hier voor veel natuurlijk licht. Daarnaast is er volop praktische kastruimte aanwezig.











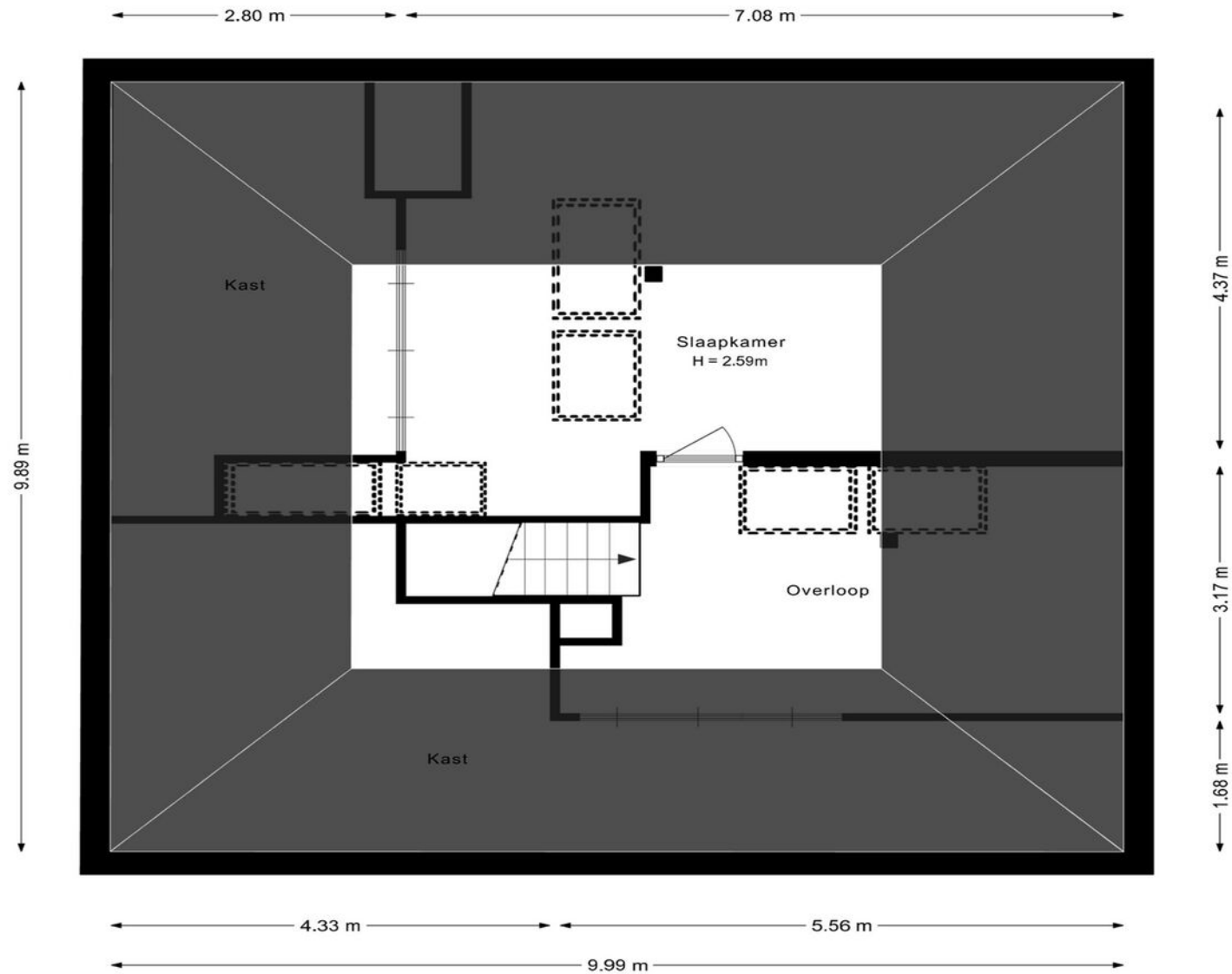
Vrijstaand bijgebouw

Op het terrein staat een vrijstaand, volledig geïsoleerd bijgebouw van circa 129 m². Een bijzonder royale en multifunctionele ruimte die voor uiteenlopende doeleinden geschikt is. Denk aan het stallen van meerdere auto's, een uitgebreide werk- of hobbyruimte, opslag of een combinatie hiervan.

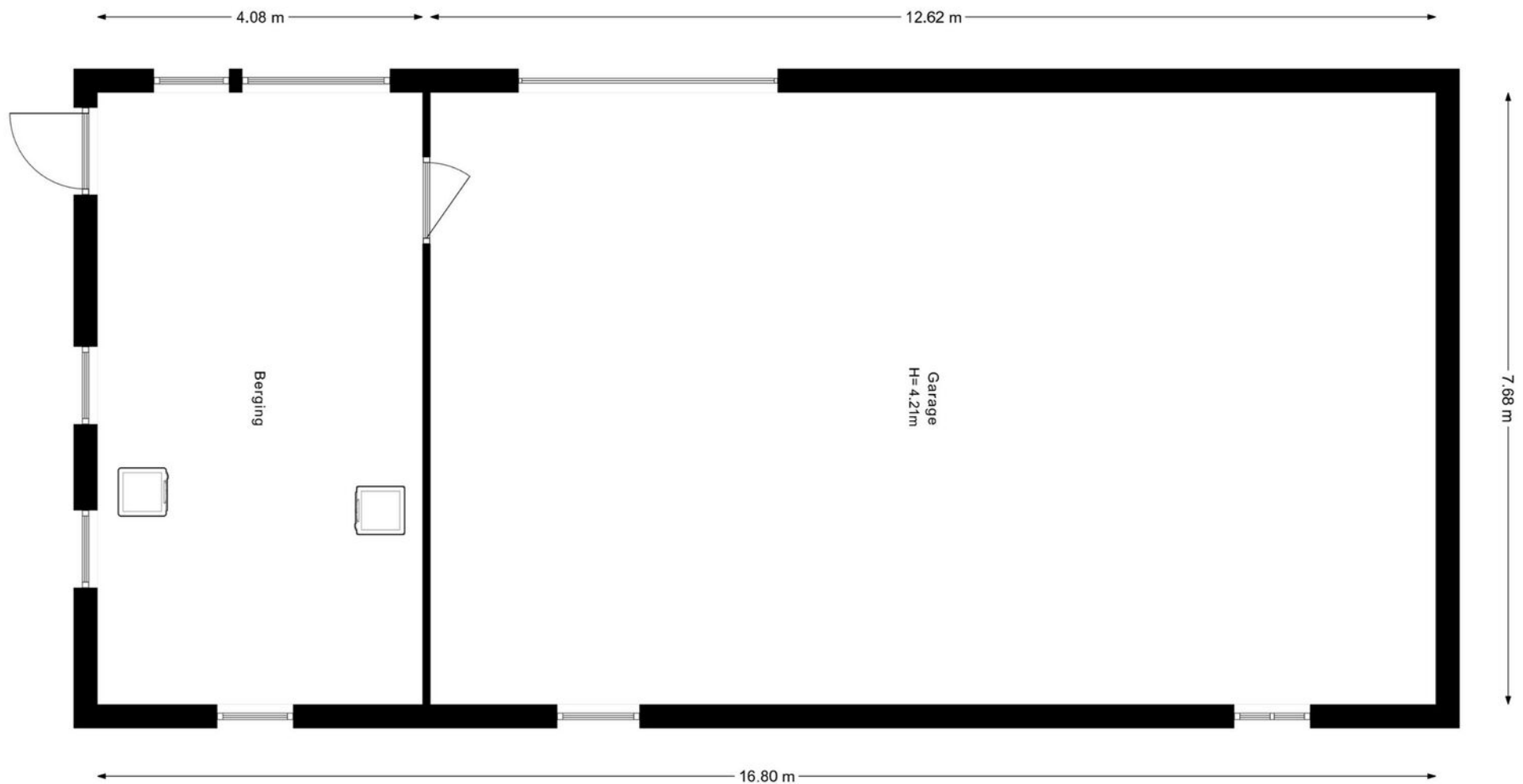
Voor wie behoefte heeft aan veel bergruimte, een werkplaats aan huis of simpelweg een royale garage, vormt dit bijgebouw een enorme meerwaarde.



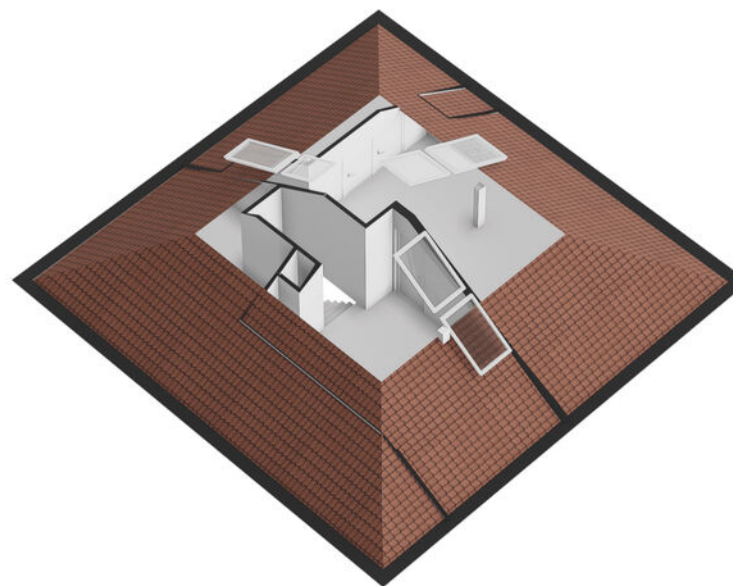
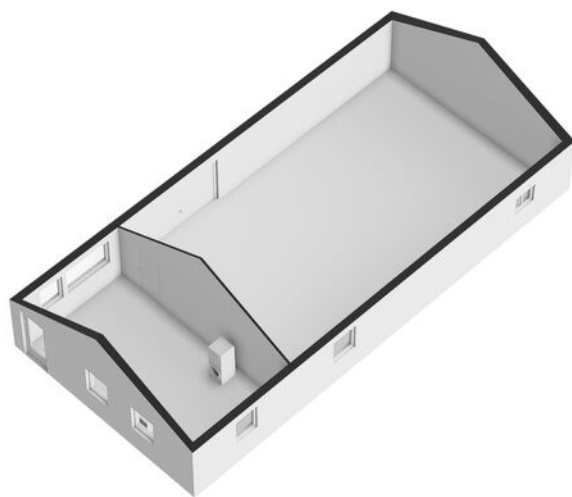




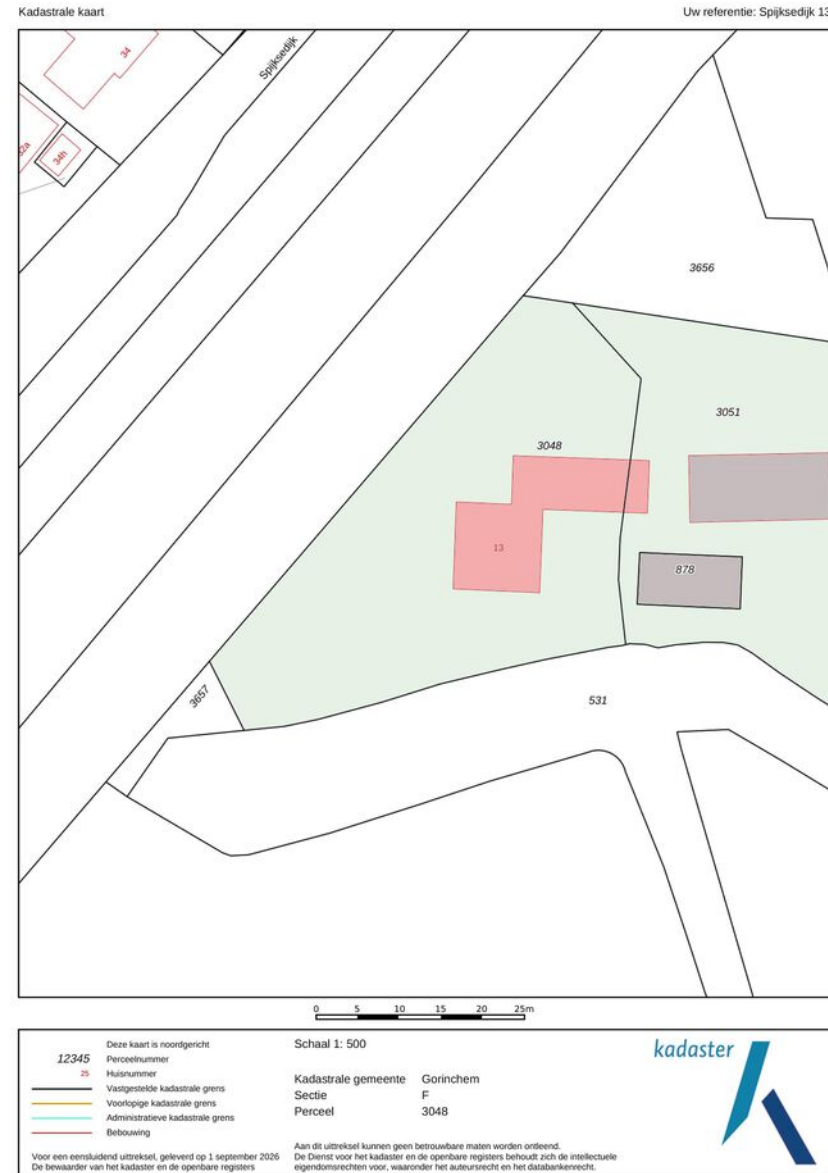
Verdieping



Vrijstaande geïsoleerde schuur/loods/garage



3D plattegronden



Kadastrale kaart

Wonen in Gorinchem

Rust en stad liggen hier uitzonderlijk dicht bij elkaar. De villa ligt verscholen aan het einde van een doodlopende toegangsweg vanaf de Lingsesdijk, omringd door groen en beschermd natuurgebied. Tegelijkertijd heb je alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij.

De historische binnenstad van Gorinchem ligt op loopafstand en ook de winkelveorzieningen in Gorinchem-Oost en Hoog Dalem zijn snel bereikbaar. Scholen, sportvoorzieningen, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich allemaal in de nabije omgeving. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting onder meer de A15 en A27 vlot bereikbaar.

Hier woon je dus heerlijk vrij en groen, zonder afstand te doen van het gemak van de stad. Even naar het centrum, boodschappen doen, de kinderen naar school of snel de snelweg op: alles ligt binnen handbereik.

Spijksedijk 13 is geen doorsnee villa. Het is een plek met ruimte voor het hele gezin, voor ontspanning, voor buitenleven en voor de toekomst. Een eigen oase, verrassend dicht bij de stad.











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.

