



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Het Spoor 51

Gorinchem





Welkom

5

Highlights

7

Licht, ruimte & uitzicht

9

Balkon

15

Badkamer & slaapkamers

17

Comfortabel in ieder seizoen

21

Complex

23

Wonen in Gorinchem

27

Plattegronden

28

Kadastrale kaart

30

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.





Gelijkvloers wonen op een heerlijke plek

Op de derde verdieping (4e woonlaag) van het moderne appartementencomplex 'Het Spoel' ligt dit comfortabele 3-kamerappartement uit 2022. Een fijne plek voor wie gelijkvloers wil wonen zonder in te leveren op ruimte, comfort of gemak. Met twee slaapkamers, een royale woonkamer, vloerverwarming én -koeling, een ruim balkon, een eigen fietsenberging en energielabel A+++ is het appartement helemaal van deze tijd.

En de ligging? Die is misschien wel net zo aantrekkelijk. Winkelcentrum Hoog Dalem ligt praktisch voor de deur. Even met de lift naar beneden en je staat binnen enkele minuten bij de supermarkt, bakker, slager, viswinkel, drogist en diverse andere voorzieningen.

Het appartementencomplex telt zes verdiepingen en beschikt over een verzorgde centrale entree aan de zijde van de parkeerplaats. Vanuit de gemeenschappelijke hal zijn het trappenhuis en de twee liften bereikbaar. Ook bevindt zich

hier de eigen inpandige (fietsen)berging.

De woonkamer voelt direct ruim en sfeervol aan. Vanuit de zithoek geniet je van een heerlijk vrij uitzicht over de omgeving, terwijl de schuifpui zorgt voor een mooie verbinding met het balkon. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en vormt een centrale plek in het appartement.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide voorzien van hoge draai-/kiepramen waardoor ook hier veel natuurlijk licht binnenvalt. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een tweede zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel.

Kortom: gelijkvloers wonen, alles binnen handbereik en iedere dag genieten van een vrij uitzicht. Bij Het Spoel 51 komt het allemaal samen.





Gebruiksoppervlakte	ca. 89 m²
Inhoud	ca. 283 m³
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	2022

Highlights

- Bouwjaar 2022
- Modern 3-kamerappartement
- Woonoppervlakte circa 89 m²
- Gelegen op de derde verdieping
- Energielabel A+++
- Volledig gasloos
- Voorzien van HR++ zonwerende beglazing
- Twee zonnepanelen
- Gehele appartement voorzien van vloerverwarming en -koeling
- Individuele lucht-water warmtepomp voor verwarming en warm tapwater
- Twee slaapkamers
- Ruime en lichte woonkamer 36 m²
- Moderne open keuken met werkeiland en apparatuur
- Ruim balkon 10 m² met vrij en wijds uitzicht
- Eigen inpandige (fietsen)berging met elektra
- Twee liften aanwezig
- VvE-bijdrage circa € 185,- per maand
- Zorgvoorzieningen op de begane grond van het complex
- Winkelcentrum Hoog Dalem direct naast het appartement
- Ruime parkeergelegenheid voor het complex
- Historische binnenstad op circa 10 minuten fietsen
- A15 en A27 snel bereikbaar



Licht, ruimte & uitzicht

De woonkamer voelt dankzij de mooie visgraat vloer, royale raampartijen en fijne lichtinval direct ruim en sfeervol aan. Vanuit de zithoek geniet je van een heerlijk vrij uitzicht over de omgeving, terwijl de schuifpui zorgt voor een mooie verbinding met het balkon. Zo loopt het buitengevoel op een natuurlijke manier door in de leefruimte. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een eettafel.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en vormt een centrale plek in het appartement. De lichte fronten, het hardstenen werkblad en het ruime werkeiland geven de keuken een moderne en verzorgde uitstraling. Dankzij het eiland is er veel werk- en bergruimte. De keuken is bovendien compleet uitgerust met onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vaatwasmachine en Quooker.













Balkon

Een van de fijne plekken van het appartement is zonder twijfel het balkon. Doordat dit buiten de gevel uitsteekt, is er verrassend veel ruimte voor een comfortabele zit- of loungeset.

Vanaf de derde verdieping kijk je heerlijk vrij weg over de omgeving. Hoewel het balkon op het noorden ligt, profiteer je in de ochtend van de zon vanuit het oosten en aan het einde van de dag vanuit het westen. Een heerlijke plek voor een kop koffie, een goed boek of een drankje terwijl de zon langzaam ondergaat.







Badkamer & slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide voorzien van hoge draai-/kiepramen waardoor ook hier veel natuurlijk licht binnenvalt. De grootste slaapkamer biedt volop plaats aan een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede kamer is ideaal als logeerkamer, werkkamer of extra slaapkamer.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een tweede zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel.











Comfortabel in ieder seizoen

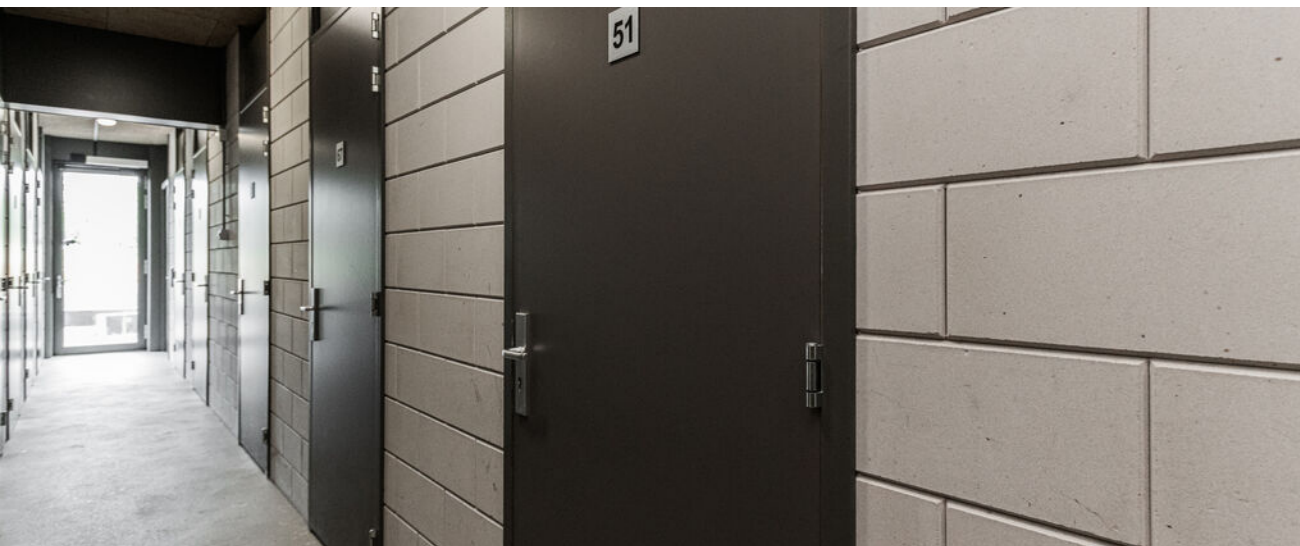
De toiletruimte is netjes afgewerkt en voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

In de technische ruimte bevinden zich onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het appartement is volledig gasloos en voorzien van een energiezuinige lucht-water warmtepomp en twee zonnepanelen.

Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming én vloerkoeling. Het leef- en slaapgedeelte beschikt daarbij over een eigen thermostaat, zodat de temperatuur prettig kan worden afgestemd.

Dankzij de lucht-waterwarmtepomp is de woning volledig gasloos. In de winter comfortabel warm en tijdens warme zomerdagen juist aangenaam koel. In combinatie met energielabel A+++ woon je hier bijzonder energiezuinig en toekomstgericht.





Complex

Het appartementencomplex telt zes verdiepingen en beschikt over een verzorgde centrale entree aan de zijde van de parkeerplaats. Vanuit de gemeenschappelijke hal zijn het trappenhuis en de twee liften bereikbaar.

Ook bevindt zich hier de eigen in pandige (fietsen)berging. Deze is voorzien van een dubbele wandcontactdoos, ideaal voor het opladen van bijvoorbeeld een elektrische fiets. In totaal telt Het Spoel 48 appartementen.

Parkeren kan praktisch voor de deur wat zorgt voor extra wooncomfort.









Wonen in Gorinchem

Hoog Dalem is een moderne, groene woonwijk met een breed aanbod aan winkels, scholen, zorgvoorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je hier nauwelijks op pad.

Winkelcentrum Hoog Dalem ligt direct naast het complex en biedt met twee grote supermarkten en diverse speciaalzaken alles wat je dagelijks nodig hebt, gewoon binnen handbereik.

En zin in de stad? Binnen circa 10 minuten fietsen sta je midden in de historische binnenstad van Gorinchem. Hier vind je gezellige terrassen, restaurants en winkels, maar ook de haven, de Grote Markt, de vestingwallen en Buiten de Waterpoort.

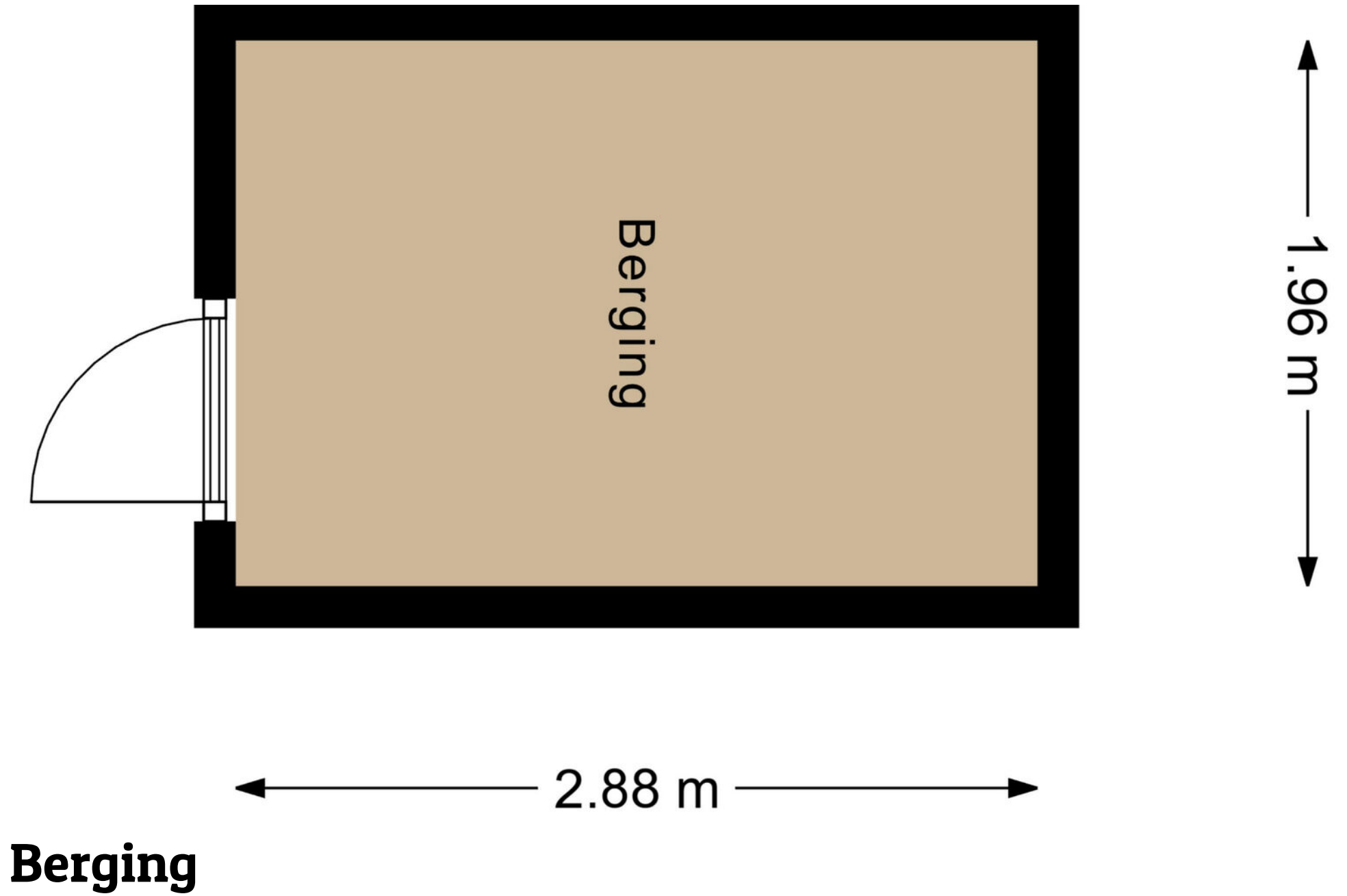
Ook met de auto zit je hier goed. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A15 en A27 snel bereikbaar, waardoor onder andere Utrecht, Rotterdam en 's-Hertogenbosch goed aan te rijden zijn.

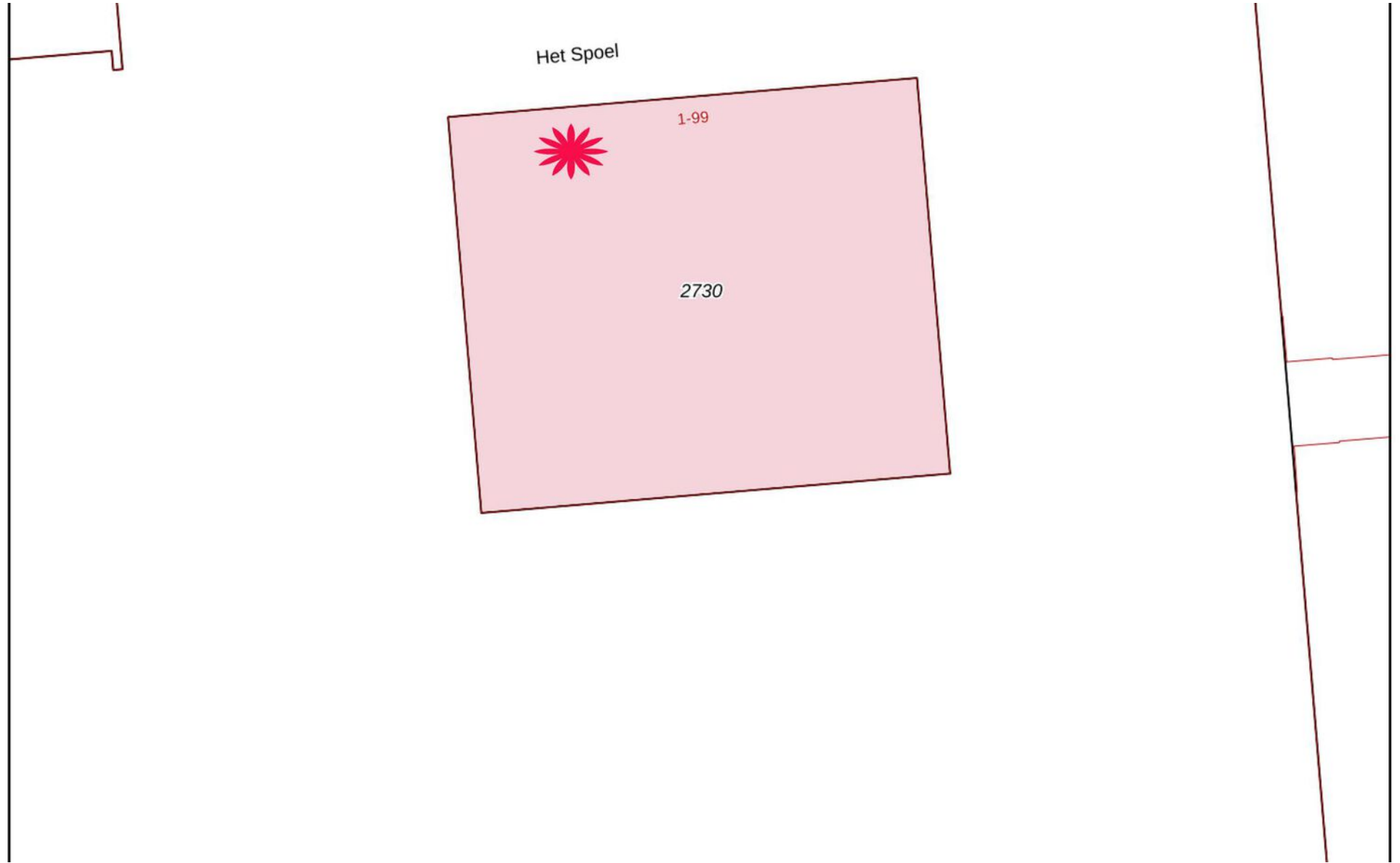






Plattegrond





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

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.

