



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Jan van der Heijdenstraat 44

Gorinchem





Welkom	5
Highlights	7
Keuken	9
Woonkamer	14
Tuin & buitenruimte	17
Hal en toilet	22
Eerste verdieping	23
Slaapkamer 1	24
Slaapkamer 2	25
Slaapkamer 3	27
Badkamer	28
Tweede verdieping - slaapkamer 4	31
Omgeving	37
Plattegronden	32
Kadaster	36

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.





Ruimte, comfort en een zonnige tuin in de Lingewijk

Sommige woningen hebben het gewoon goed voor elkaar. Jan van der Heijdenstraat 44 is zo'n huis: een verzorgde twee-onder-een-kapwoning uit 2016, uitgebouwd en verrassend ruim. Met vier slaapkamers, een splinternieuwe badkamer, negen zonnepanelen en een zonnige tuin op het zuidoosten hoef je hier eigenlijk alleen nog maar je spullen neer te zetten.

De begane grond voelt heerlijk ruim aan. De woonkamer is aan de achterzijde met circa 1,20 meter uitgebouwd en via de dubbele openslaande deuren verbind je binnen moeiteloos met buiten.

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken in een royale parallel opstelling, voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur en volop werk- en kastruimte.

De lichte PVC-vloer en vloerverwarming zorgen daarbij voor een rustige uitstraling en veel comfort.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer die in 2025 volledig is vernieuwd.

De tweede verdieping biedt dankzij de dakkapel uit 2019 nog een volwaardige vierde slaap- of werkkamer, aangevuld met een aparte wasruimte, technische ruimte en veel bergruimte.

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De diepe achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten, waardoor je hier van de ochtend tot ver in de middag volop van de zon kunt genieten. Later op de avond bereikt de zon ook nog de overkapping uit 2020, waar je bovendien heerlijk beschut zit. De extra zijtuin en berging zorgen voor extra ruimte en maken de buitenruimte praktisch én compleet.

Een complete en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met veel ruimte, op een geliefde plek in de Lingewijk.

Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak en ervaar zelf hoe fijn je hier woont.





Gebruiksoppervlakte	ca. 119 m²
Inhoud	ca. 423 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Energielabel	A
Bouwjaar	2016

Highlights

- Perceel van circa 196 m²
- 9 zonnepanelen
- HR++ beglazing
- Woonkamer circa 1,20 meter uitgebouwd
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vier slaapkamers
- Dakkapel geplaatst in 2019
- Badkamer volledig vernieuwd in 2025
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Moderne keuken met uitgebreide inbouwapparatuur
- Achtertuin en zijtuin op het zuidoosten, gehele dag zon
- Buiten voorzien van een wateraansluiting en stopcontacten
- Lounge overkapping uit 2020
- Berging en achterom
- Rolluiken aanwezig op de zolderverdieping
- Gelegen in de geliefde Lingewijk



Keuken

Aan de voorzijde ligt de moderne open keuken in royale parallel opstelling. De greeploze, lichte fronten worden gecombineerd met een donker natuurstenen werkblad en bieden volop werk- en kastruimte.

De keuken is uitgerust met een AEG combi-oven, stoomoven, koel-/vriescombinatie, 4-pits inductiekookplaat met aparte wokbrander, warmhoudlade, een in 2023 vernieuwde vaatwasser, Siemens afzuigkap en een en een Inventum 3-in-1 kokendwaterkraan in Gun metal.

De twee hoge ramen tot aan de grond zorgen voor veel daglicht en een prettig zicht op de straat.











Woonkamer 1,20 m uitgebouwd

De woonkamer is aan de achterzijde circa 1,20 meter uitgebouwd en daardoor heerlijk ruim.

Het zitgedeelte ligt aan de tuinzijde, waar dubbele openslaande deuren zorgen voor veel licht en een fijne verbinding met buiten.

Aan de voorzijde sluit de keuken aan op de woonkamer, met centraal ruimte voor een royale eettafel. De diepe trapkast biedt extra bergruimte en is afsluitbaar met een houten loftdeur.

De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte PVC-vloer en voorzien van vloerverwarming.









Tuin & buitenruimte

De circa 10 meter diepe achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met terrassen, gazon en een loungeoverkapping uit 2020. Je geniet hier vanaf de ochtend tot circa 17.15 uur volop van de zon, terwijl deze later op de avond ook nog even de overkapping bereikt.

Naast de woning ligt een extra zijtuin met berging en een afsluitbare poort richting de voortuin. In de achtertuin zijn daarnaast een wateraansluiting en stopcontacten aanwezig.















Eerste verdieping

Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar de eerste verdieping.

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde; één kamer is momenteel ingericht als kastenkamer. De verdieping is afgewerkt met een lichte laminaatvloer en voorzien van draai-/kiepramen.













Nieuwe badkamer

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en strak uitgevoerd.

Je vindt hier een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een nis, zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met spiegel en geïntegreerde verlichting.

Elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Een dakraam brengt bovendien prettig daglicht en natuurlijke ventilatie naar binnen.





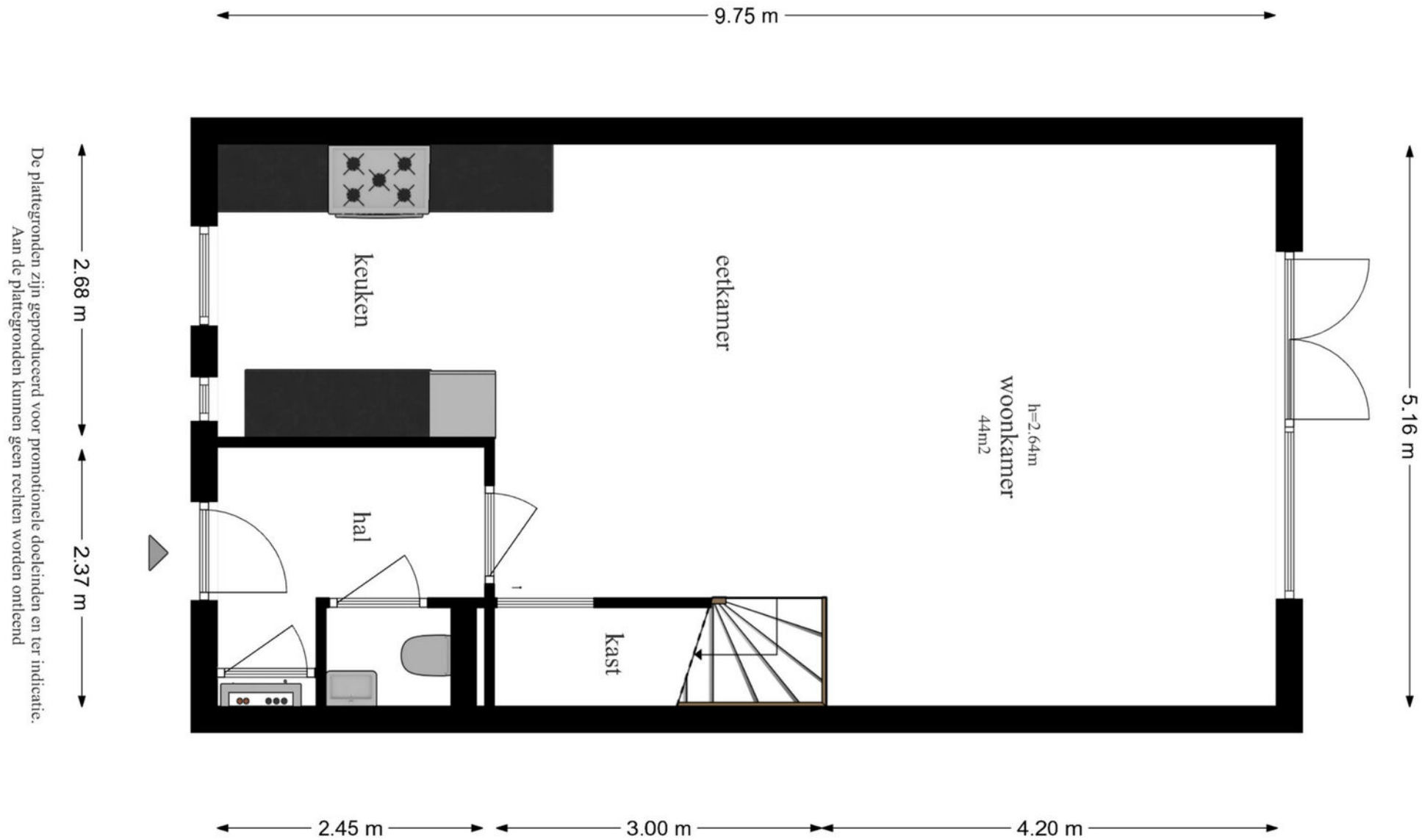


Tweede verdieping

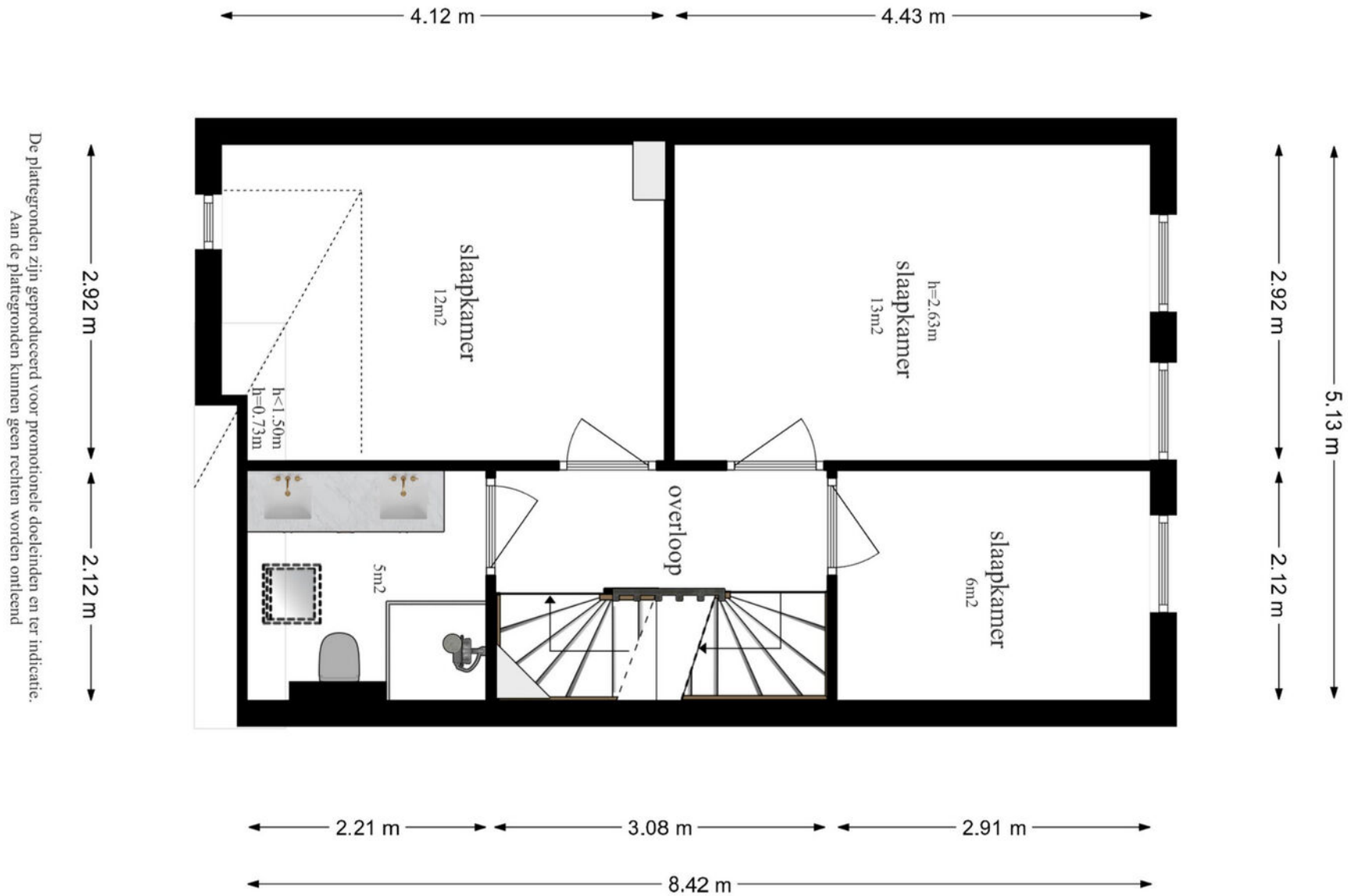
Ook de tweede verdieping is praktisch én volwaardig ingericht. Vanaf de overloop bereik je een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger en een technische ruimte met cv-installatie en mechanische ventilatie.

Dankzij de brede dakkapel uit 2019 is hier een royale vierde slaapkamer ontstaan, ook ideaal als werk- of hobbykamer. Achter het dakbeschot is veel bergruimte aanwezig, aangevuld met een extra berging die wordt afgesloten met een houten loft schuifdeur.

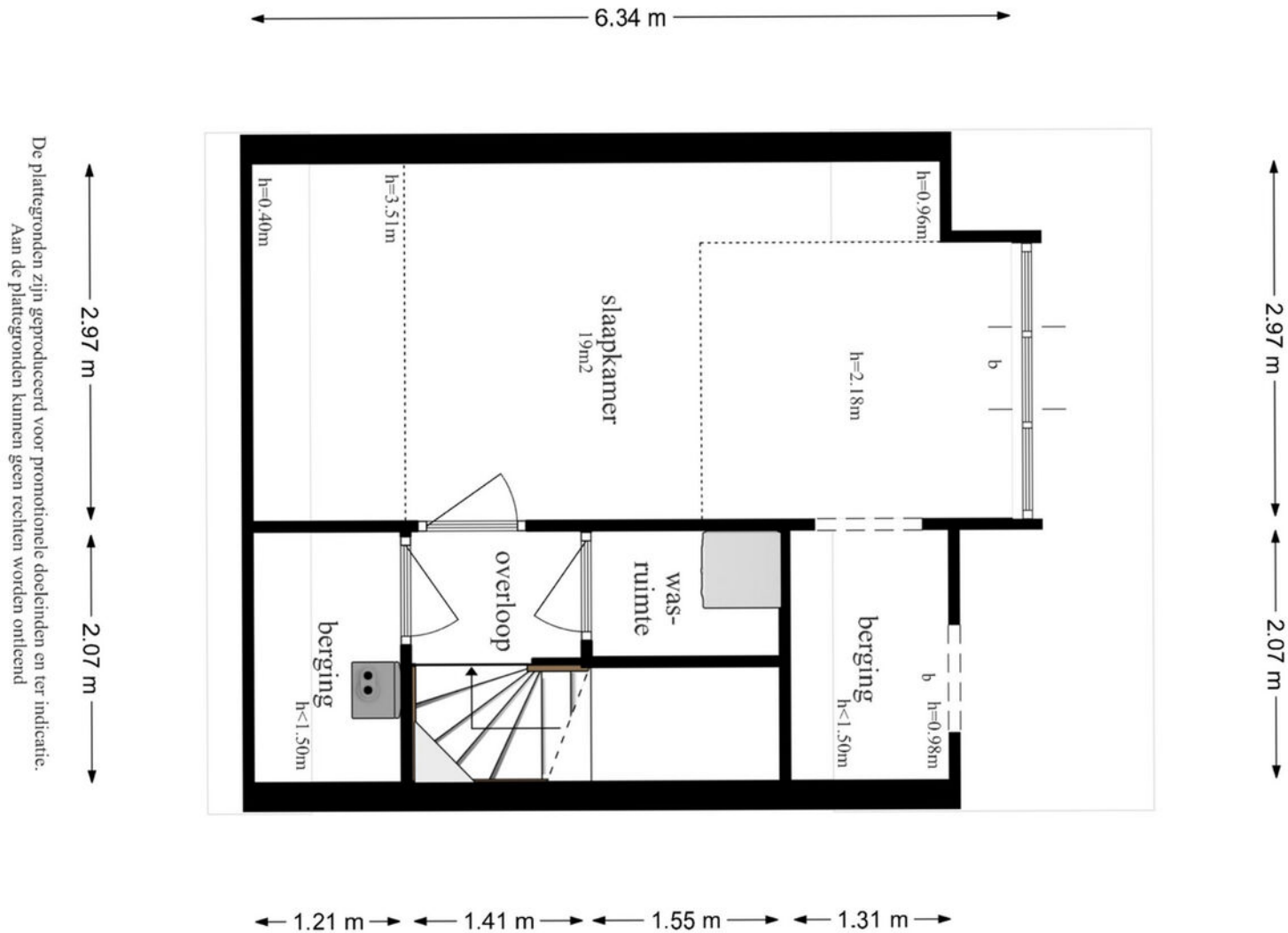




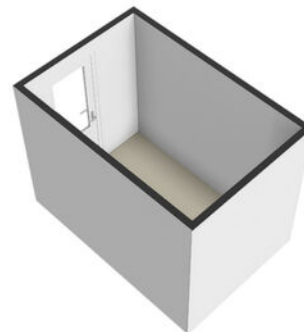
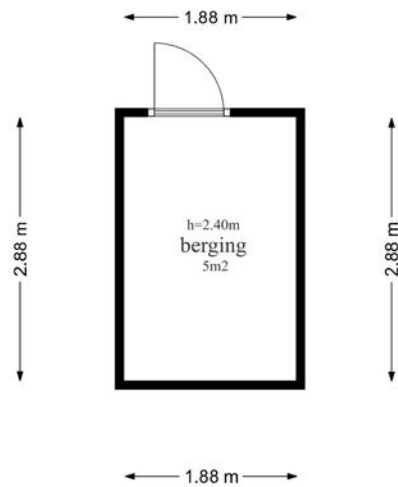
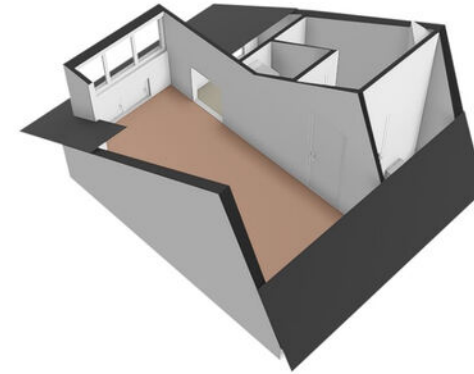
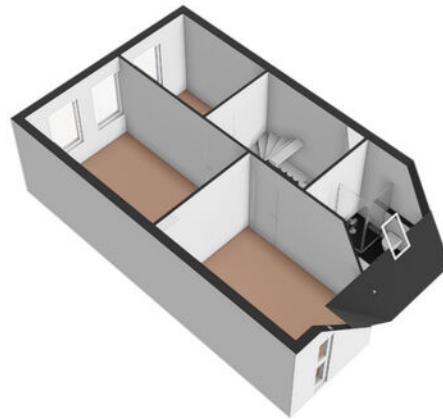
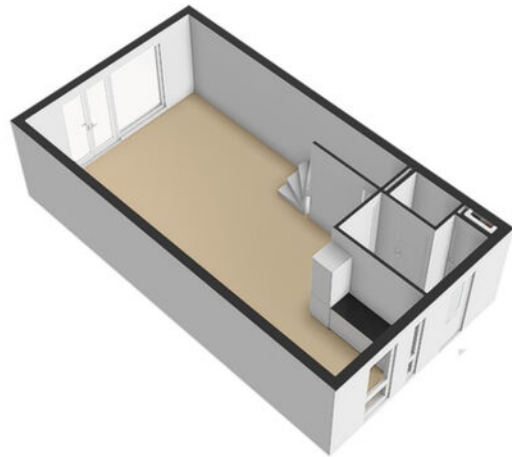
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



3D plattegronden en berging



Kadastrale kaart

Wonen in Gorinchem

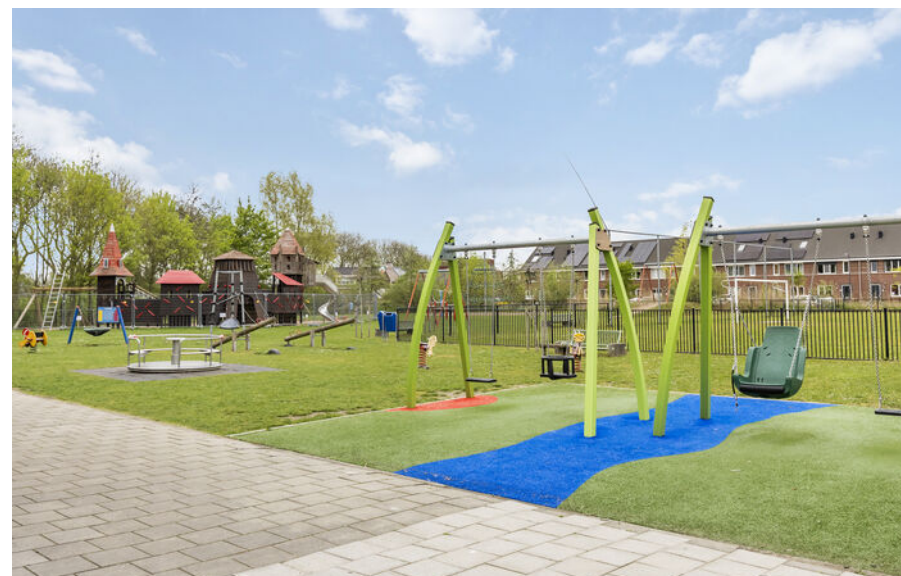
De Lingewijk is geliefd vanwege de combinatie van rust, groen en de korte afstand tot de binnenstad.

De wijk is ruim opgezet volgens het karakter van een tuindorp, met veel groen, speelplekken en rustige straten.

Je loopt de straat uit en staat vrijwel direct bij de ijsbaan. Ook een basisschool, kinderopvang, supermarkt, eetgelegenheden en diverse dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij.

Op de fiets bereik je het historische centrum van Gorinchem in ongeveer vijf minuten.

Een prettige woonomgeving voor wie graag rustig woont, maar de stad wel binnen handbereik wil houden.







Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Ablasserwaard, 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.

