



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Arkelse Onderweg 85

Gorinchem





Welkom **5**

Highlights **7**

Woonkamer **9**

Keuken **12**

Tuin & buitenruimte **14**

Vrijstaande garage + oprit **17**

Eerste verdieping **19**

Slaapkamer 1 **20**

Slaapkamers 2 en 3 **21**

Badkamer **22**

Tweede verdieping - slaapkamer 4 **24**

Sfeerimpressies **26**

Wonen in de Lingewijk **33**

Plattegronden **28**

Kadaster **32**

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 mooie basis, volop kansen

Een flinke tuin, een eigen oprit, een vrijstaande garage én volop ruimte om er helemaal jouw thuis van te maken. Aan de Arkelse Onderweg ligt een woning vol mogelijkheden!

Deze twee-onder-een-kapwoning staat op een royaal perceel van maar liefst 288 m² en heeft een verrassend fijne basis.

Denk aan een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een ruime zolder met mogelijkheden voor een vierde slaapkamer én lekker veel buitenruimte rondom.

Tel daar de eigen oprit en vrijstaande garage bij op en je hebt hier alle ingrediënten om iets heel moois te creëren.

Binnen is de sfeer nog duidelijk geïnspireerd op de jaren '70, met houten afwerkingen, eiken details en karakteristiek schoon metselwerk rondom de open haard. Niet helemaal meer van nu misschien, maar juist daardoor zie je meteen hoeveel verschil een eigentijdse afwerking en frisse inrichting

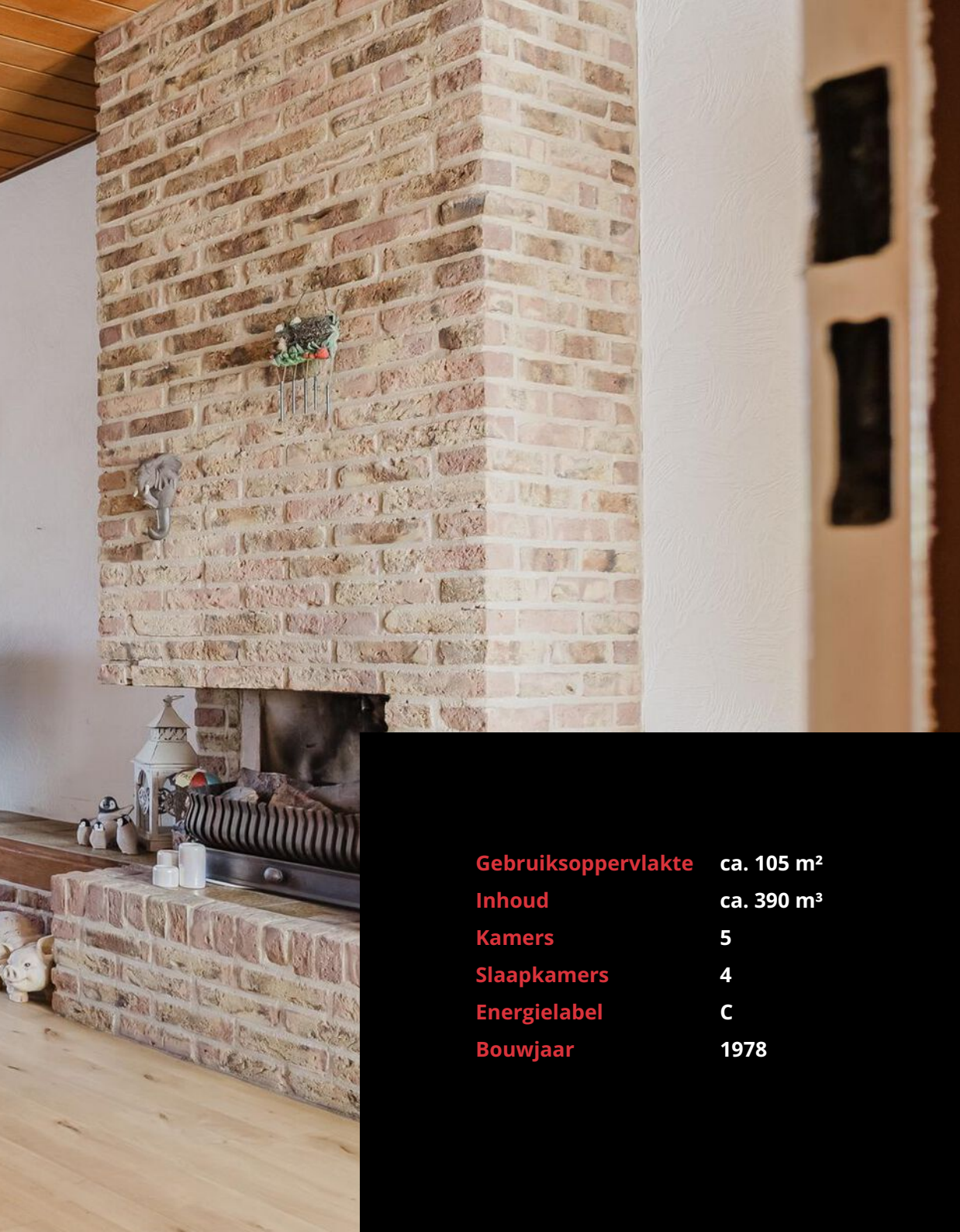
hier kunnen maken. De ruimtes zijn er, de basis is goed; de volgende stap is aan jou.

Met circa 105 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een zolderverdieping die nog volop kansen biedt voor een vierde slaapkamer, is dit een huis dat gemakkelijk met je woonwensen mee kan groeien.

Voor een gezin, een thuiswerkplek, hobbyruimte of die gewenste extra slaapkamer.

Kortom: Een kans met ruimte: 288 m² eigen grond, een vrijstaande garage en volop potentie.





Gebruiksoppervlakte	ca. 105 m²
Inhoud	ca. 390 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Energielabel	C
Bouwjaar	1978

Highlights

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1978
- Perceel van 288 m²
- Ruime oprit met plek voor meerdere auto's
- Vrijstaande garage van circa 21 m² met zolder
- Woonkamer met open haard
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Vaste trap naar de zolderverdieping
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op de tweede zolderverdieping
- Ruime voor-, zij- en achtertuin
- Achtertuin op het westen
- Zijtuin en oprit aan de zonnige zuidzijde
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing
- Bij verkoop worden een ouderdoms-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule opgenomen



Woonkamer

Via de overdekte entree met luifel stap je droog naar binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is circa 25 m² groot en dankzij de royale raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde prettig licht. Blikvanger is de karakteristieke open haard met schoonmetselwerk en plateau; een detail dat helemaal past bij de bouwperiode van het huis.

De huidige afwerking ademt nog volop de sfeer van de jaren '70. Juist daardoor zie je hier direct wat een verschil: een moderne vloer, frisse wanden en een nieuwe inrichting kunnen maken. De ruimte zelf is goed van formaat en biedt volop mogelijkheden voor een royale zit- en eethoek.







Keuken

Aansluitend ligt de halfopen keuken van circa 8,4 m². Via een open verbinding en eetbar staat deze prettig in contact met de woonkamer.

De keuken is momenteel eenvoudig uitgevoerd met een recht keukenblok, een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelgedeelte onder het raam. Praktisch is ook de trap-/provisiekast, die extra bergruimte biedt voor voorraad en huishoudelijke spullen.

Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in. Ook hier geldt: de basis en de ruimte zijn er, de nieuwe eigenaar kan er helemaal zijn eigen stijl aan geven.

Samen bieden woonkamer en keuken circa 34 m² leefruimte.





Tuin & buitenruimte

Ook buiten krijg je hier opvallend veel ruimte. Aan de voorzijde ligt een diepe voortuin met gazon en een looppad naar de entree.

Langs de zuidzijde van de woning loopt de ruime eigen oprit door richting de garage. Hier kunnen meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd. Met een afsluitbare poort is de achtertuin bovendien netjes af te sluiten.

De achtertuin is circa 10 bij 10 meter en ligt op het westen. Op dit moment bestaat de tuin grotendeels uit bestrating, borders en groene erfafscheidingen. Wie graag tuiniert, buiten leeft of juist droomt van een compleet nieuw tuinontwerp, kan hier zijn hart ophalen.

Door de combinatie van de achtertuin op het westen en de zijtuin aan de zuidzijde zijn er bovendien fijne zonnige plekken rondom de woning.









Vrijstaande garage

Naast de woning staat een vrijstaande garage van circa 21 m². Deze is voorzien van elektra, een elektrisch bedienbare garagedeur, een loopdeur naar de tuin en een raam.

En er is nóg meer: boven de garage bevindt zich een zolderverdieping. Ideaal voor opslag, een hobby of alles wat je liever niet in huis bewaart.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van prettig formaat.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee vaste kasten en een wastafel. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één eveneens is voorzien van een vaste kast.

De badkamer ligt aan de voorzijde en is circa 4 m² groot. Deze is ingericht met een douche, wastafel, tweede toilet en aansluiting voor de wasmachine. Ook deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor een eigentijdse nieuwe invulling.



Slaapkamers











Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Nu is dit een open zolderruimte met veel bergruimte en de opstelplaats van de cv-ketel.

Dankzij het zijraam in de zuidgevel komt hier daglicht binnen en ligt er een mooie kans om een volwaardige vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren.

Een verdieping waar dus nog verrassend veel extra woonkwaliteit uit te halen is.





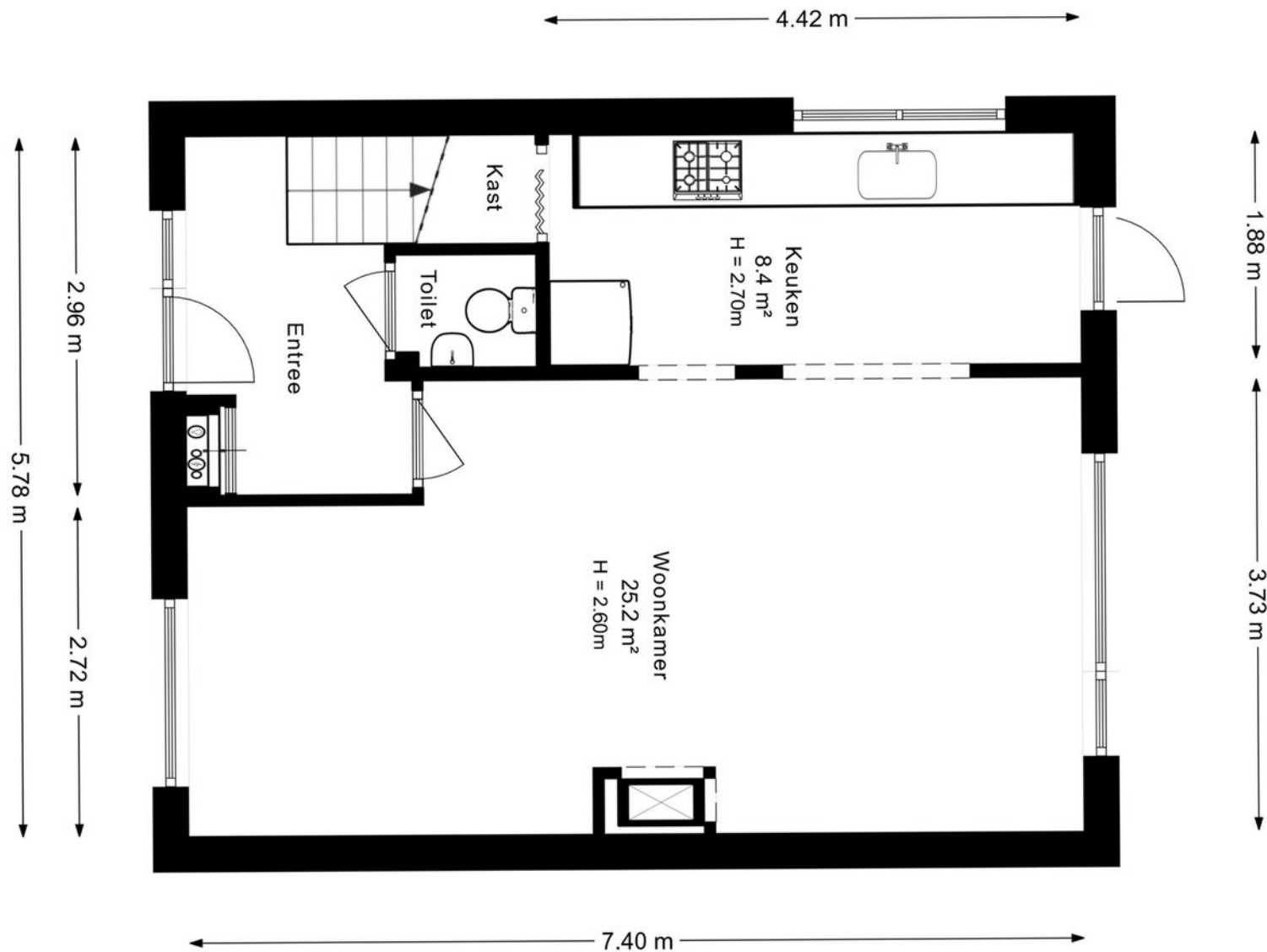


Sfeerimpressies

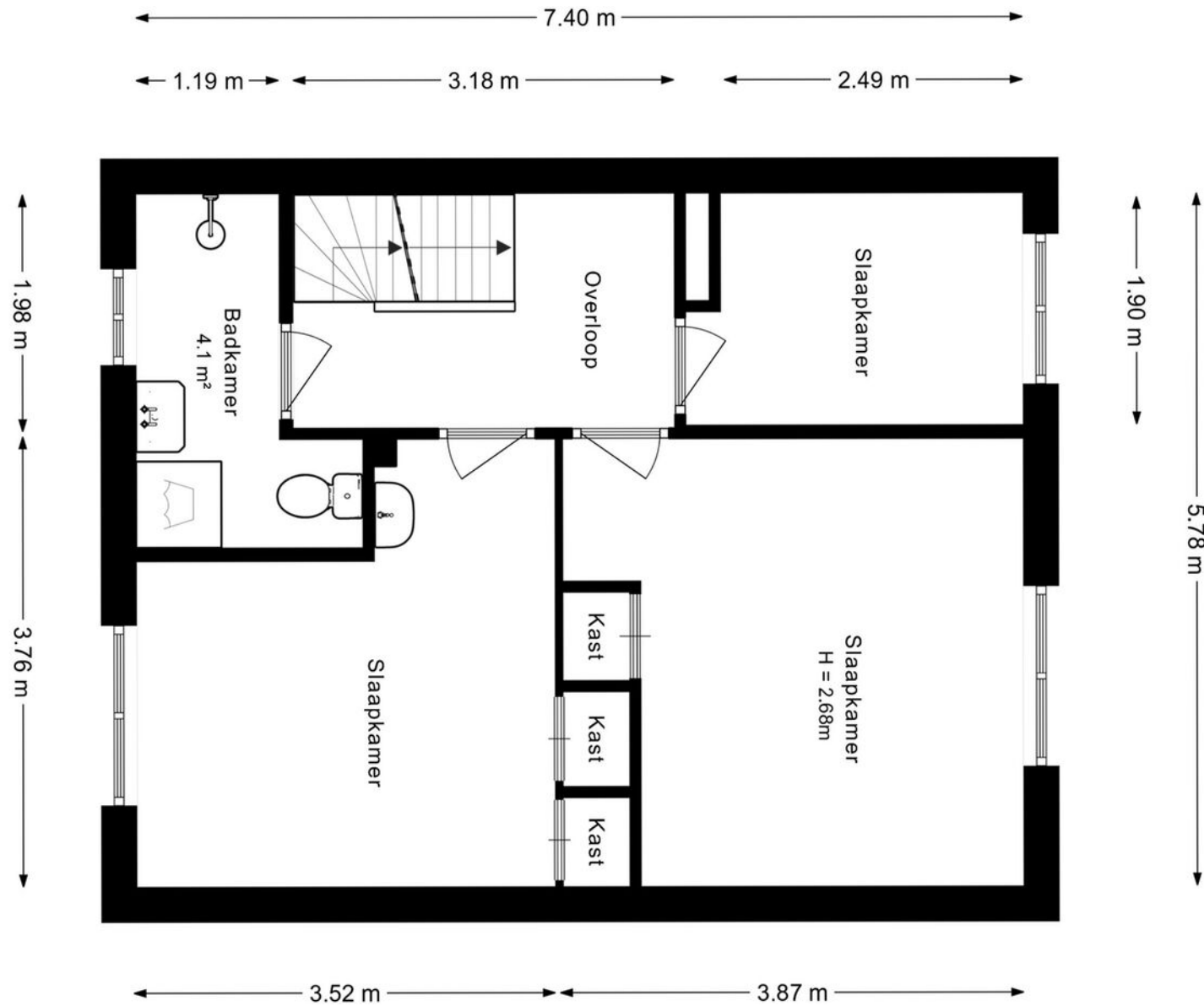
Ter inspiratie zijn enkele ruimtes met AI ingericht, zodat je alvast kunt zien wat hier mogelijk is.



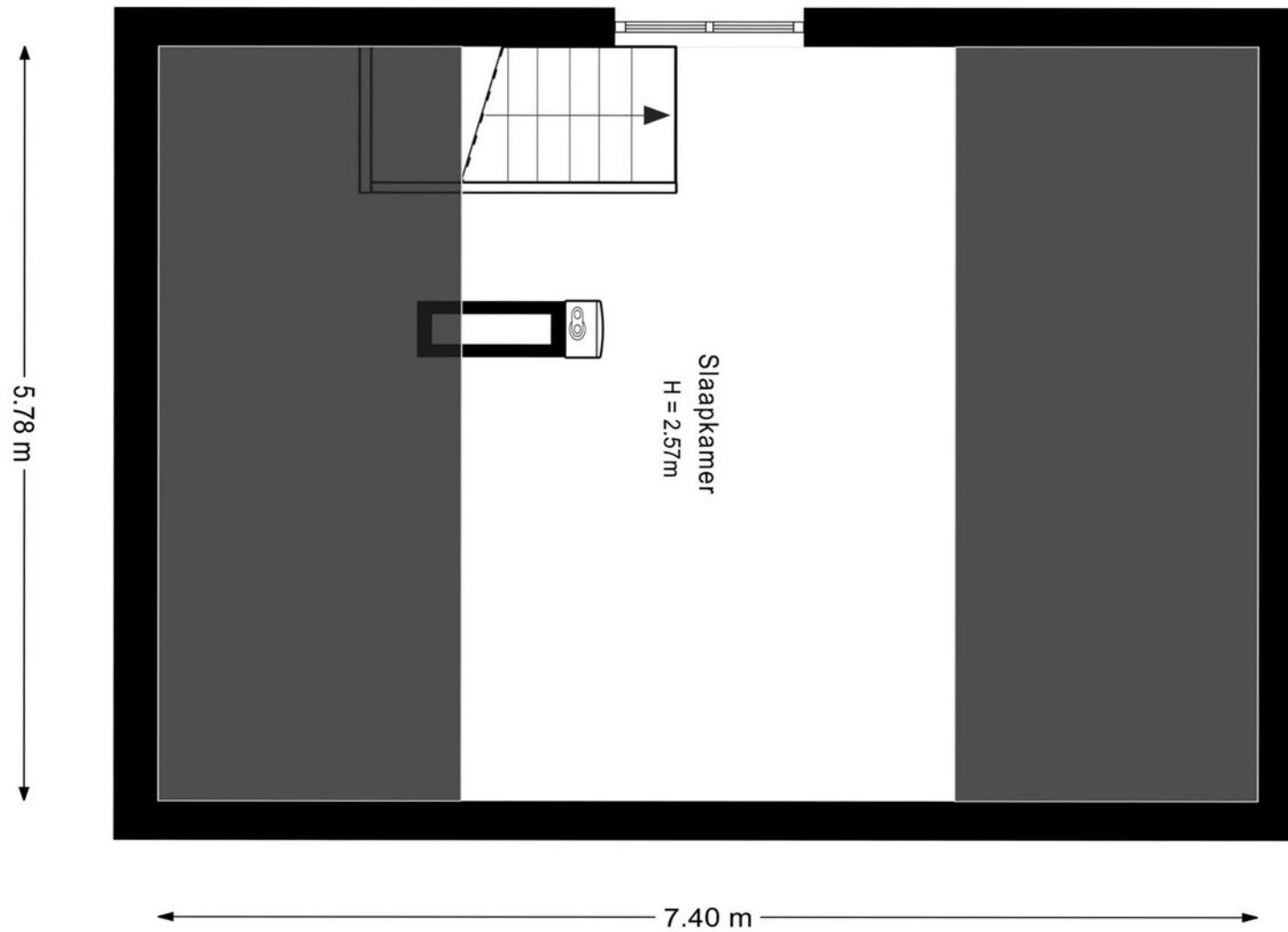




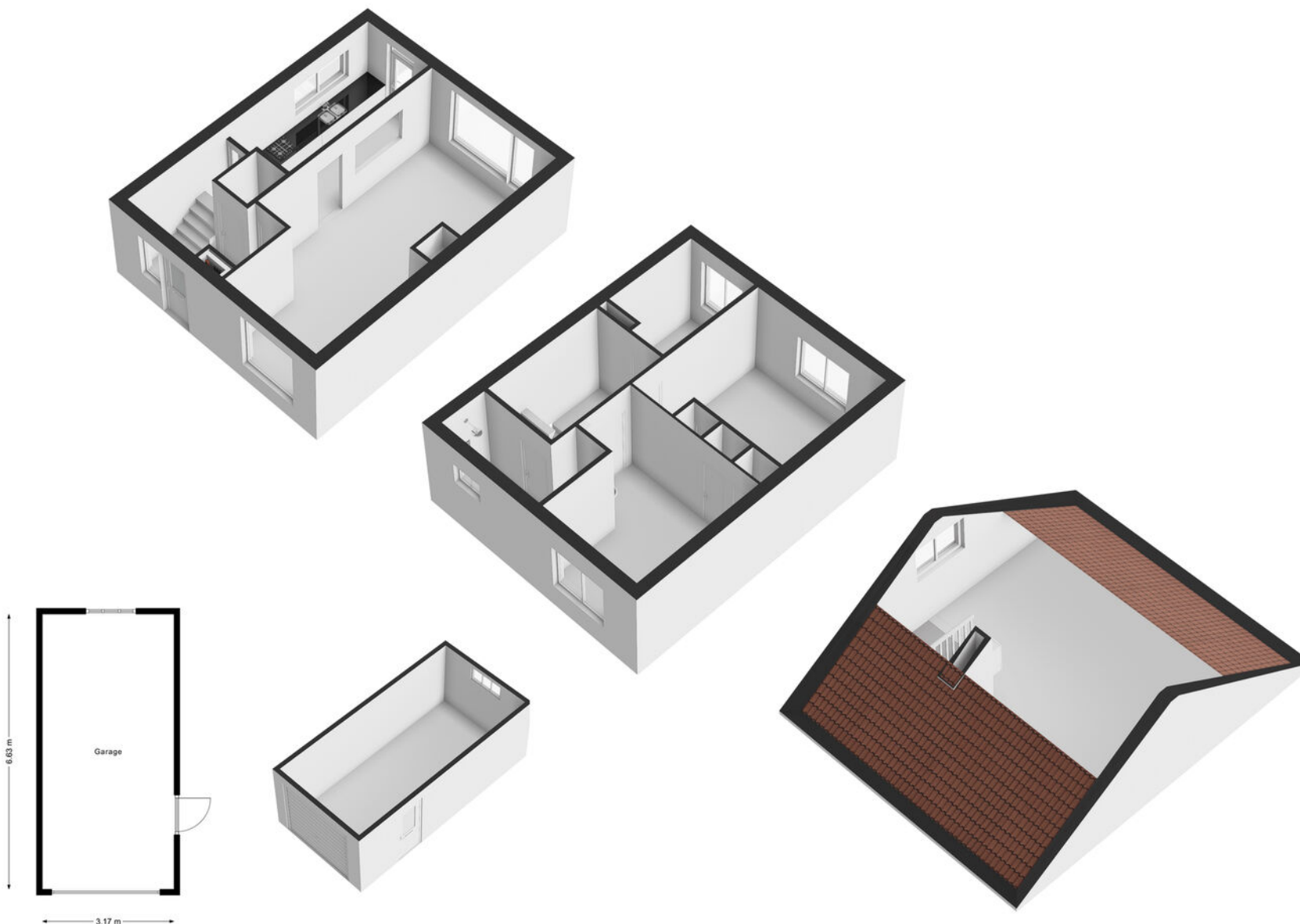
Begane grond



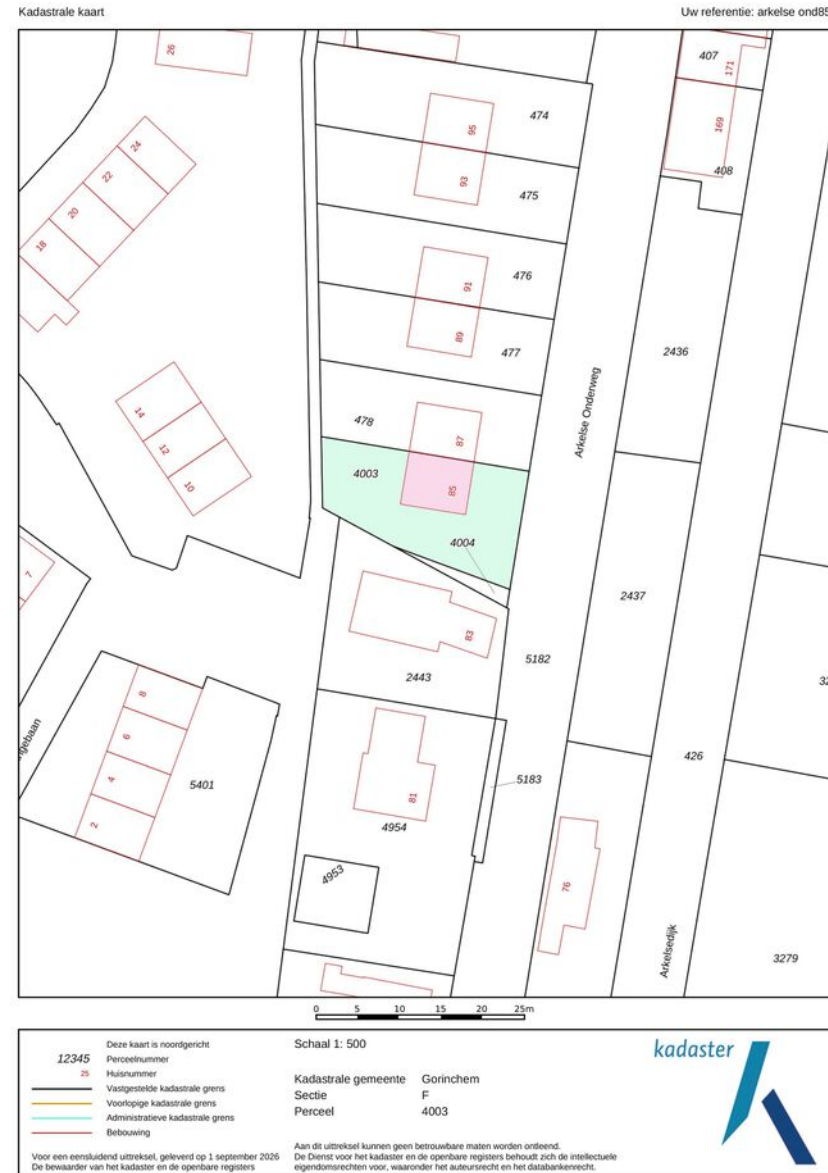
Eerste verdieping



Tweede verdieping



3D plattegronden + garage



Kadastrale kaart

Wonen in de Lingewijk

De woning ligt in de populaire Lingewijk: een groene en rustige woonomgeving met speelgelegenheden, scholen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen in de buurt.

Een groot pluspunt is de korte afstand tot het historische centrum van Gorinchem. Binnen enkele minuten fietsen sta je tussen de sfeervolle straatjes, gezellige terrassen en winkels van de vestingstad.

Ook het Lingebos ligt dichtbij voor een fijne wandeling of fietstocht.

Dankzij de nabijgelegen A15 en A27 zijn ook steden als Utrecht, Breda en Rotterdam goed bereikbaar.

Zo combineer je hier rustig wonen met de stad en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik.







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

witemakelaars.nl

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



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

