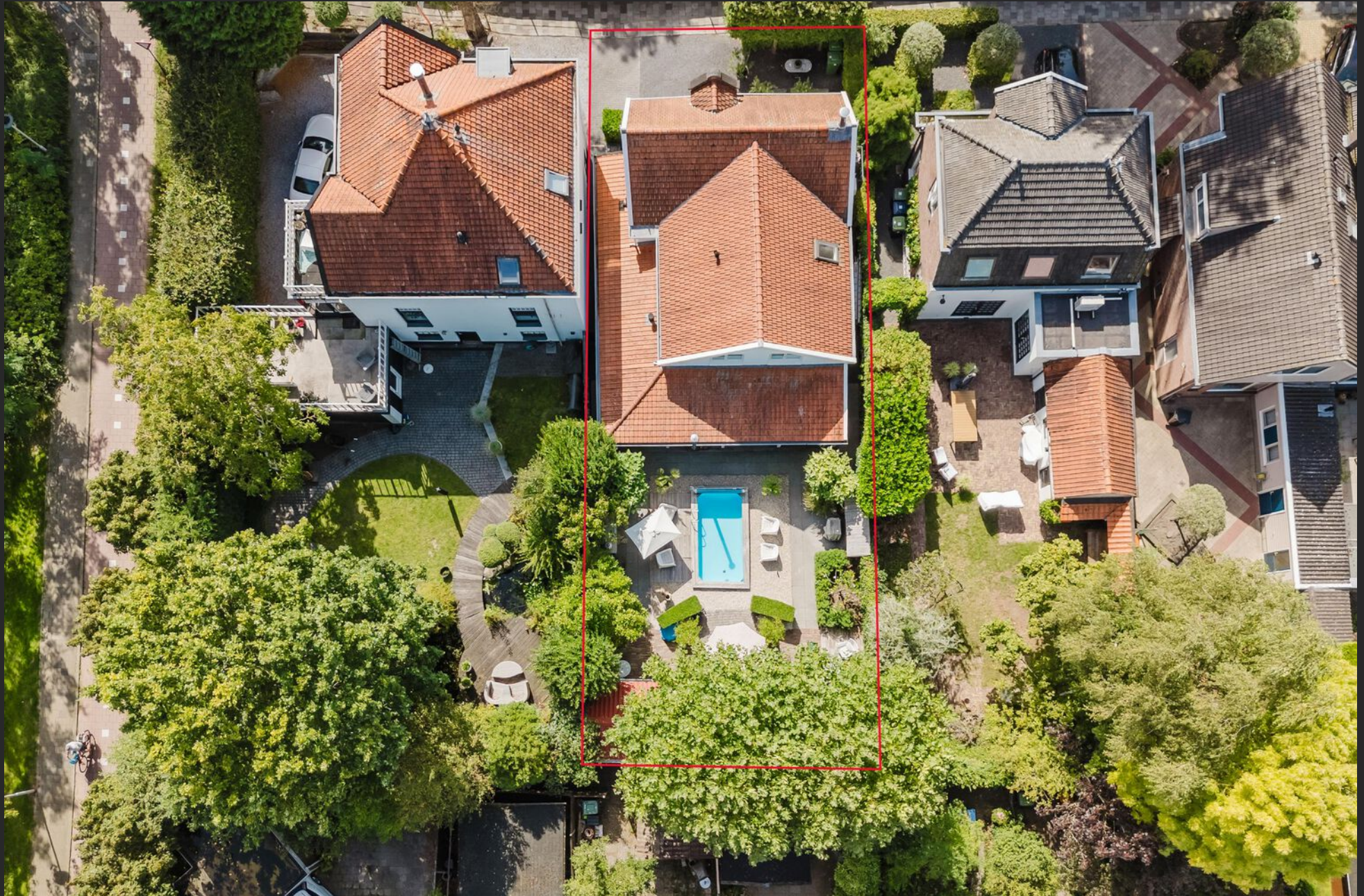




Nieuwe Hoven 26
Gorinchem





Welkom 5

Highlights 7

Royale leefruimte 9

Zitkamer 14

Overkapping & achtertuin 15

Slaapverdieping 21

Entree & toilet 33

Oprit 37

Wonen in Gorinchem 39

Plattegronden 40

Kadastrale kaart 44

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.





Stijlvol wonen aan de Nieuwe Hoven

Sommige woningen hebben vanaf het eerste moment iets bijzonders. Nieuwe Hoven 26 is zo'n plek. Deze karaktervolle vrijstaande woning uit 1911 ligt aan de geliefde Nieuwe Hoven, direct aan de rand van de historische binnenstad van Gorinchem. Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruime en speels ingedeelde woning schuil, die door de jaren heen met veel zorg is onderhouden.

Binnen zorgen authentieke details, niveauverschillen en royale leefruimtes voor een eigen sfeer. Buiten wacht misschien wel de grootste verrassing: een sfeervolle, groene achtertuin met een woningbrede overkapping, verschillende zitplekken én een zwembad. Tel daar drie goede slaapkamers, twee badkamers, een balkon, airconditioning en parkeren op eigen terrein bij op en je hebt een huis dat op heel veel punten iets extra's biedt.

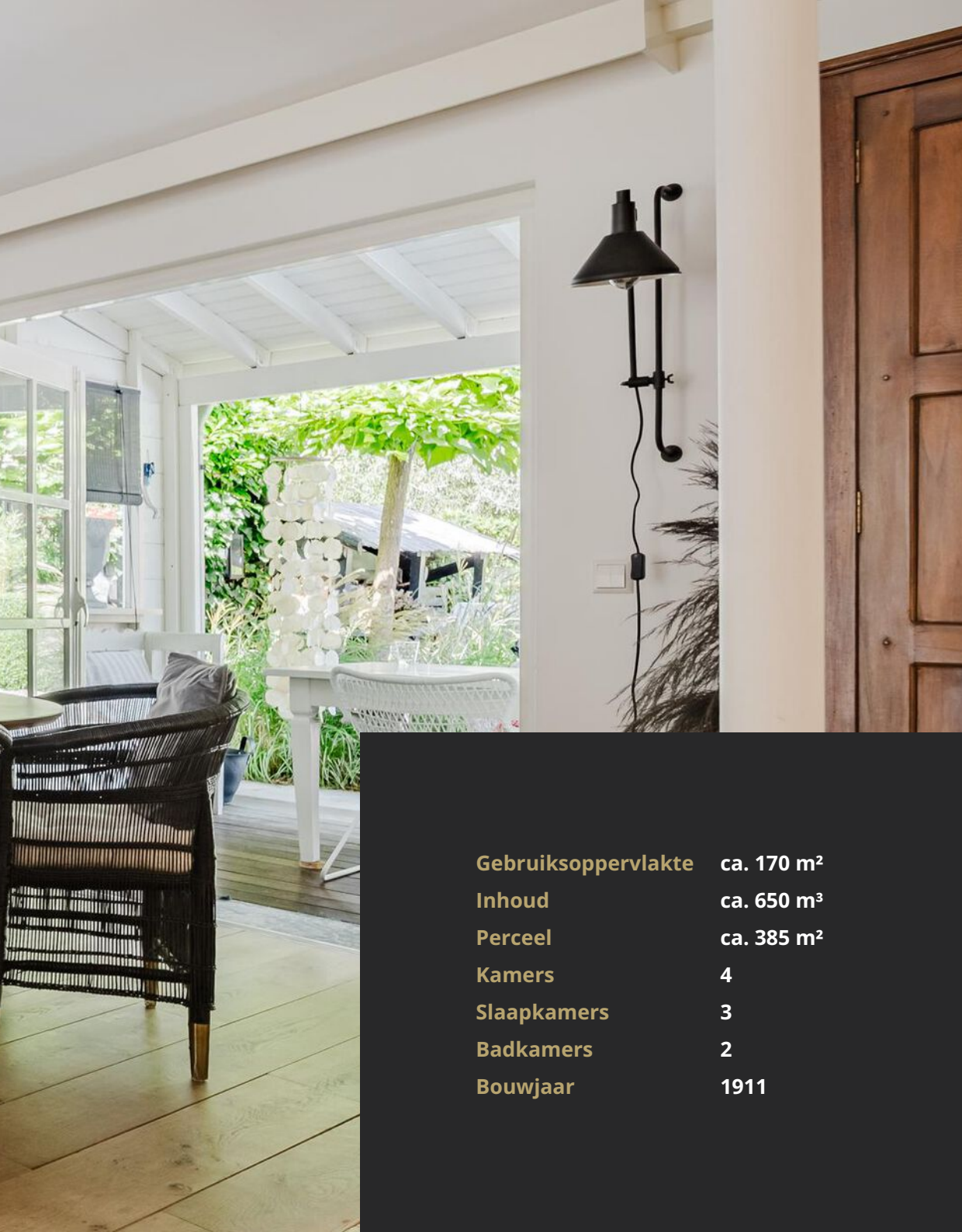
Bij binnenkomst valt direct de karakteristieke uitstraling van de woning op. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige

zithoek, een lichte ruimte waar onder andere de balkenconstructie in het plafond en de haard voor extra sfeer zorgen. De eethoek biedt volop plaats voor een grote eettafel en vormt een mooie verbinding tussen de woonkamer en de keuken. De open keuken is royaal opgezet en vormt een belangrijk onderdeel van de leefruimte.

De woningbrede overkapping sluit direct aan op het huis en vormt eigenlijk een extra buitenkamer. Daarachter ligt de verrassend ruime en groene achtertuin. Hoge beplanting zorgt voor een beschutte sfeer en rondom het zwembad zijn verschillende plekken gecreëerd om van de tuin te genieten.

Kortom: een karaktervolle vrijstaande woning op een geliefde plek, waar ruimte, sfeer en comfortabel wonen samenkomen met een heerlijke tuin en zwembad.





Gebruiksoppervlakte	ca. 170 m²
Inhoud	ca. 650 m³
Perceel	ca. 385 m²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	2
Bouwjaar	1911

Highlights

- Vrijstaande karakteristieke woning uit 1911
- Gelegen aan de populaire Nieuwe Hoven, aan de rand van de binnenstad
- Energielabel D
- Bijzonder goed onderhouden
- Speels ingedeelde woonruimte met karakteristieke details en niveauverschil
- Royale open keuken met kook-/werkeiland, Quooker en diverse inbouwapparatuur
- Multifunctionele bijkamer, momenteel ingericht als extra tv-/zitkamer
- Aansluitend bijkeuken/berging met CV & wasmachine
- Woningbrede, sfeervolle overkapping
- Royale en groene achtertuin met zwembad
- Meerdere gezellige zit- en loungeplekken
- Praktische berging achter in de tuin
- 3 goed bemeten slaapkamers
- Master bedroom met airconditioning en balkon
- Maar liefst 2 badkamers
- Grote badkamer in 2024 gerenoveerd, met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel
- Vliering voor extra bergruimte
- Parkeren op de eigen oprit
- Voorzien van een laadpaal voor een elektrische auto
- Historische binnenstad van Gorinchem op korte afstand



Royale leefruimte

Bij binnenkomst valt direct de karakteristieke uitstraling van de woning op. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek, een lichte ruimte waar onder andere de balkenconstructie in het plafond en de haard voor extra sfeer zorgen. Een fijne plek om je terug te trekken en te ontspannen.

Via een kleine opstap loopt de woonkamer over in de ruime eethoek. Juist dit niveauverschil geeft de begane grond een speels karakter en zorgt ervoor dat de verschillende leefgedeeltes op een natuurlijke manier van elkaar worden gescheiden, zonder het open gevoel te verliezen. De eethoek biedt volop plaats voor een grote eettafel en vormt een mooie verbinding tussen de woonkamer en de keuken.

De open keuken is royaal opgezet en vormt een belangrijk onderdeel van de leefruimte. De lichte keukenopstelling beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een Quooker. Centraal staat een ruim eiland, dat niet alleen extra werkruimte biedt maar ook een gezellige plek creëert om aan te schuiven.













Zitkamer

Aangrenzend bevindt zich de bijkamer. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als tweede tv-/zitkamer en laat mooi zien hoe veelzijdig de woning is. Denk bijvoorbeeld aan een speelkamer, werkkamer, hobbyruimte of praktische bijkeuken: hier kun je eenvoudig een invulling kiezen die past bij jouw manier van wonen.

Zowel vanuit de eethoek als vanuit deze ruimte stap je direct naar buiten.



Overkapping & achtertuin

De woningbrede overkapping sluit direct aan op het huis en vormt eigenlijk een extra buitenkamer. Er is volop ruimte voor een grote eettafel én een comfortabele loungehoek, waardoor je hier een groot deel van het jaar heerlijk buiten kunt zitten.

Daarachter ligt de verrassend ruime en groene achtertuin. Hoge beplanting zorgt voor een beschutte sfeer en rondom het zwembad zijn verschillende plekken gecreëerd om van de tuin te genieten. Even afkoelen op een warme zomerdag, loungen aan het water of uitgebreid tafelen onder de overkapping: deze tuin is helemaal ingericht op het buitenleven.

Achter in de tuin staat bovendien een praktische berging voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.











Slaapverdieping

Op de verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De master bedroom is een sfeervolle ruimte met een hoge kapconstructie en beschikt over airconditioning. Via de openslaande deur bereik je bovendien het eigen balkon: een leuke extra die de kamer nog meer karakter geeft.

Bijzonder praktisch is dat deze verdieping over maar liefst twee badkamers beschikt. De kleinere badkamer is ingericht met een douche, toilet en wastafel. De royale tweede badkamer is in 2024 volledig gerenoveerd en modern uitgevoerd met een ligbad, ruime inloofdouche en dubbele wastafel. Een lichte en comfortabele ruimte waarin je de dag ontspannen begint of afsluit.

Daarnaast beschikt de woning over een vliering, ideaal voor spullen die je graag uit het zicht maar toch binnen handbereik wilt bewaren.



























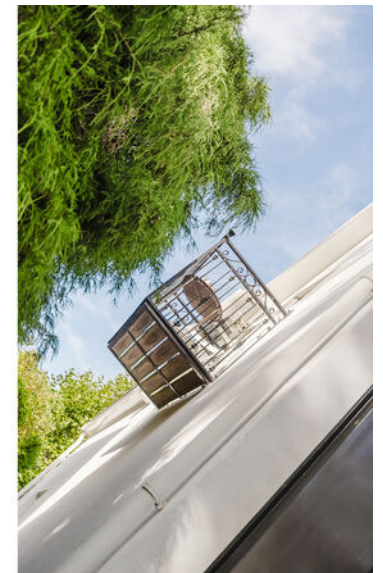






Oprit

Aan de voorzijde parkeer je de auto gewoon op de eigen oprit. Ook aan elektrisch rijden is gedacht: er is een laadpaal aanwezig. Zo combineert deze woning het karakter van een huis uit 1911 met verschillende gemakken van nu.





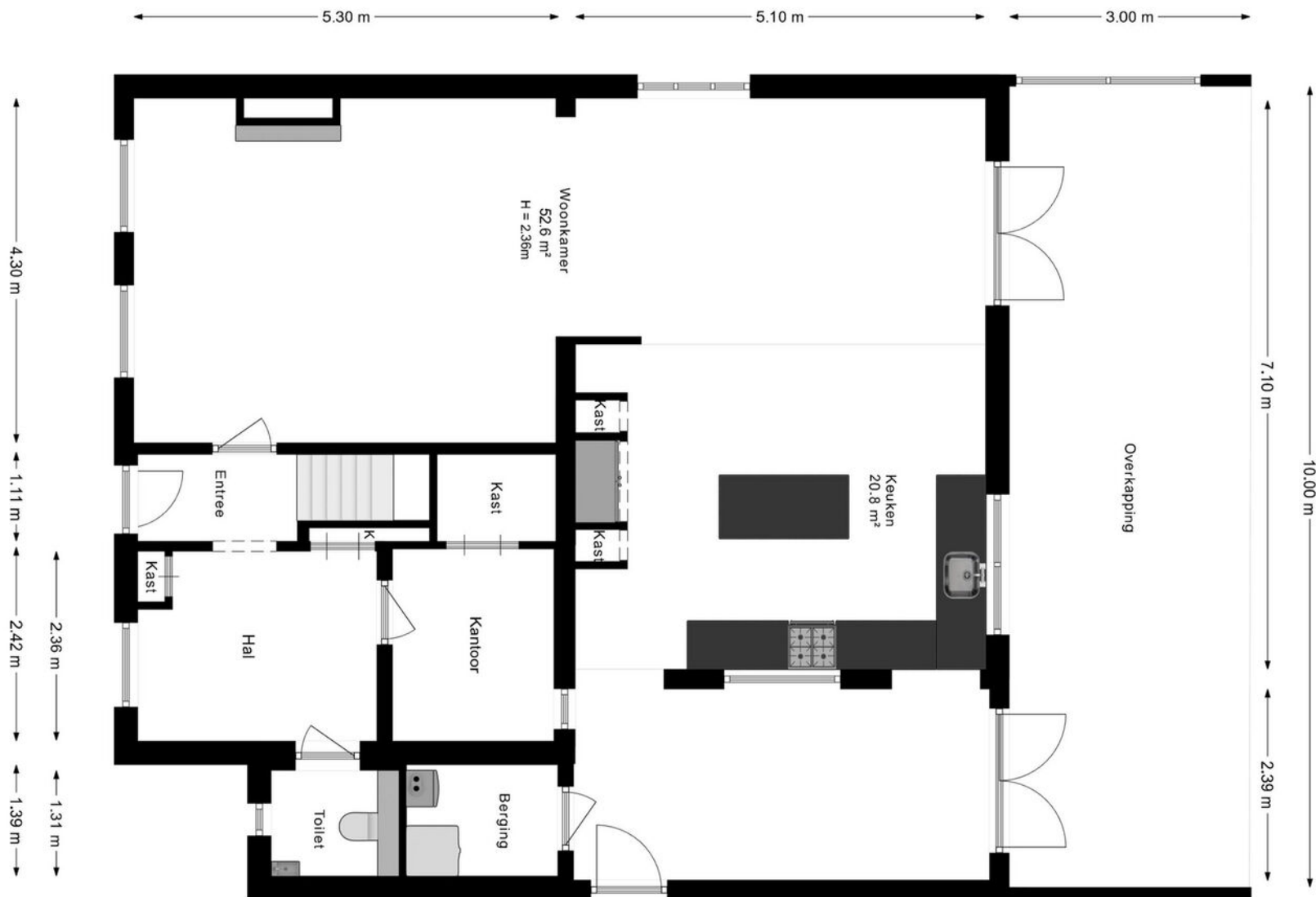
Wonen in Gorinchem

De Nieuwe Hoven is een geliefde woonlocatie vanwege de combinatie van rust en de korte afstand tot de binnenstad. Vanuit huis wandel je zo richting het historische centrum van Gorinchem, met een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, terrassen en restaurants. Ook de stadswallen en de sfeervolle straten en havens van de vestingstad liggen dichtbij.

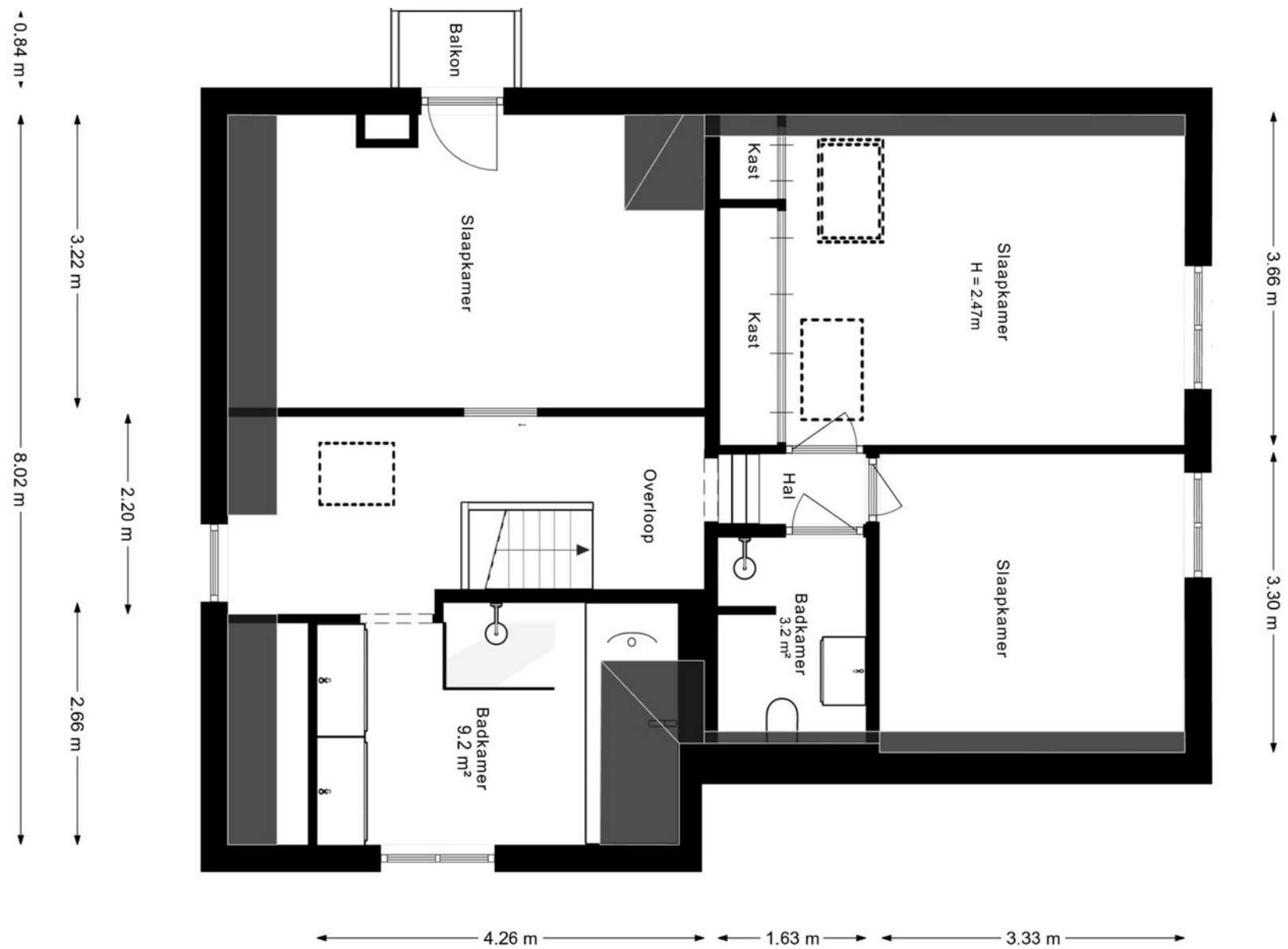
Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je eveneens niet ver. Scholen, sportvoorzieningen en het station zijn goed bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A15 en A27 zijn ook omliggende steden eenvoudig te bereiken. Een heerlijke plek voor wie graag dicht bij de stad woont, maar thuis juist ruimte, privacy en een eigen tuin zoekt.



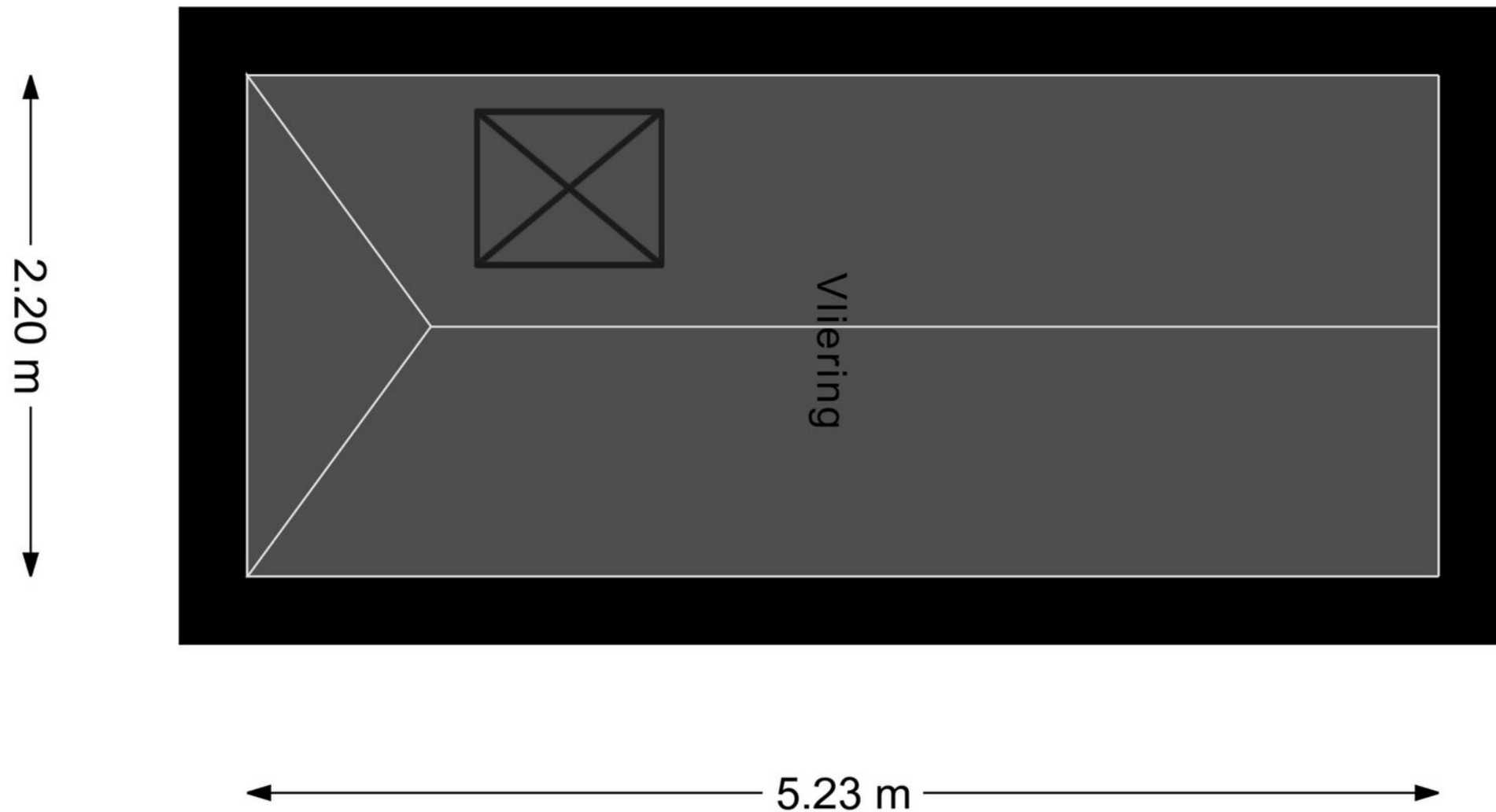




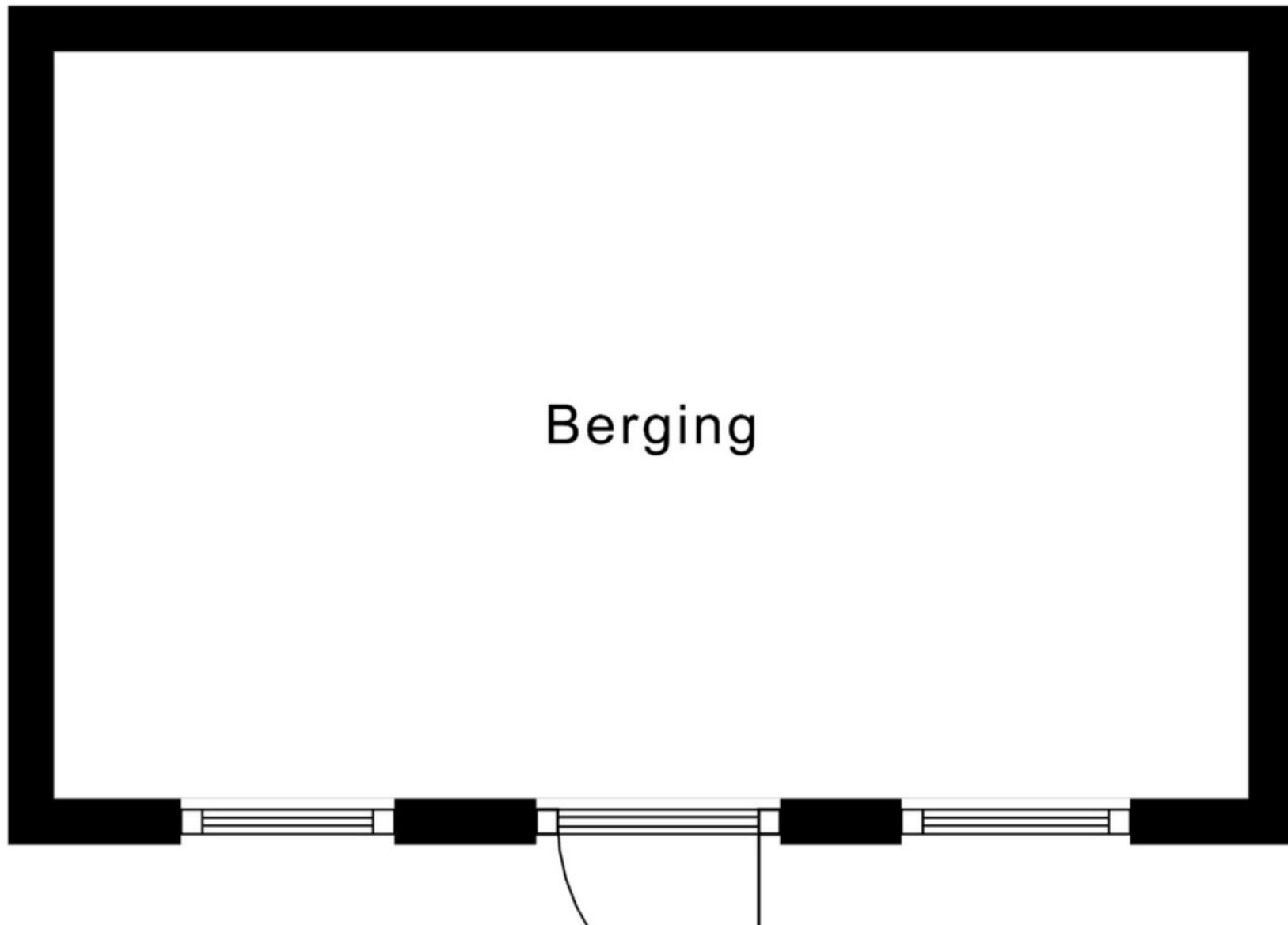
Begane grond



Eerste verdieping



Vliering



2.45 m

Berging



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

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.

