



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Albert Verweystraat 2

Gorinchem





Welkom	5
Highlights	7
Hal	8
Woonkamer	9
Tuin	14
Keuken	20
Eerste verdieping	24
Slaapkamer 1	25
Slaapkamers 2 en 3	27
Badkamer	28
Tweede verdieping	30
Slaapkamer 4	32
Slaapkamers 5 en 6	34
Garage	35
Plattegronden	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.





EEN ZEE AAN RUIMTE, BINNEN ÉN BUITEN!

ZES SLAAPKAMERS, DRIE VOLWAARDIGE WOONLAGEN EN
EEN HEERLIJKE TUIN MET OVERKAPPING!

Een hoekwoning van geweldig formaat, verrassend veel
leefruimte en helemaal klaar voor nieuwe bewoners!

Ben je op zoek naar een huis waar je écht alle ruimte hebt?
Waar ieder gezinslid een eigen plek kan vinden, waar je
heerlijk kunt genieten van het buitenleven én waar je zonder
grote verbouwing je intrek kunt nemen? Dan is Albert
Verweystraat 2 in Gorinchem absoluut een woning om
verliefd op te worden!

Deze verrassend ruime hoekwoning heeft alles in huis voor
een comfortabel gezinsleven. Met maar liefst zes
slaapkamers, drie volledig rechte woonlagen, een garage,
parkeergelegenheid op eigen terrein en een diepe achtertuin
op het westen kom je hier werkelijk niets tekort. En dankzij
energielabel A woon je ook nog eens energiezuinig!

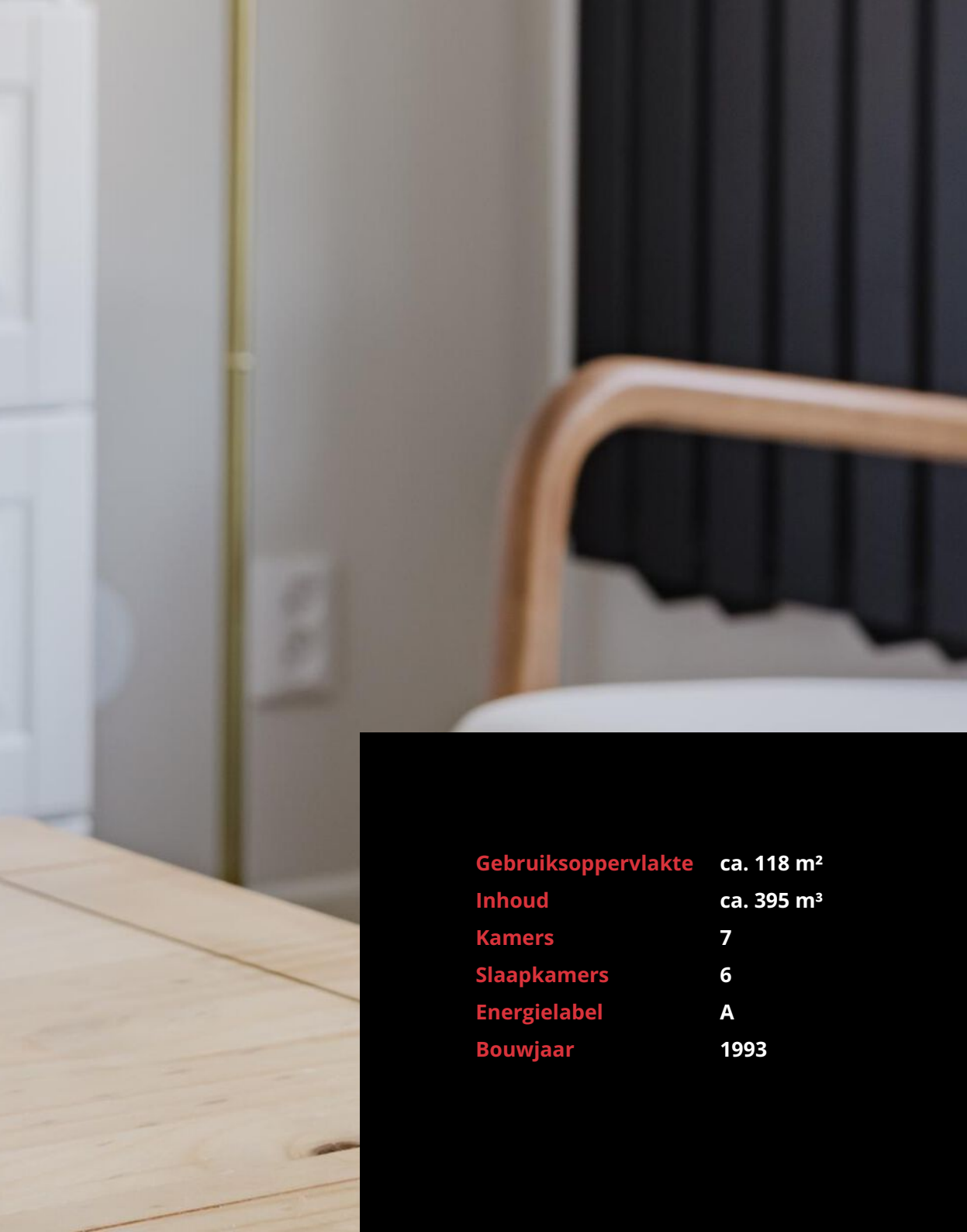
Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de zorg en
aandacht waarmee alles de afgelopen jaren is vernieuwd. In
2022 en 2023 is de woning grondig gerenoveerd en
gemoderniseerd. Van strak stuc- en schilderwerk tot nieuwe
vloeren, deuren, radiatoren en elektra: er is ontzettend veel
aangepakt.

Ook buiten is volop geïnvesteerd. De voor- en achtertuin zijn
in 2024 compleet opnieuw aangelegd en in 2026 is aan de
achtergevel een royale terrasoverkapping van circa 20 m²
geplaatst. Een heerlijke verlenging van je woonkamer, waar je
al vroeg in het voorjaar buiten kunt zitten!

Hier combineer je ruimte, comfort en een instapklaar
interieur met een fijne ligging in het geliefde Gorinchem-
Oost.

Een heerlijk familiehuis waar je nog jarenlang met plezier
kunt wonen!





Gebruiksoppervlakte	ca. 118 m²
Inhoud	ca. 395 m³
Kamers	7
Slaapkamers	6
Energielabel	A
Bouwjaar	1993

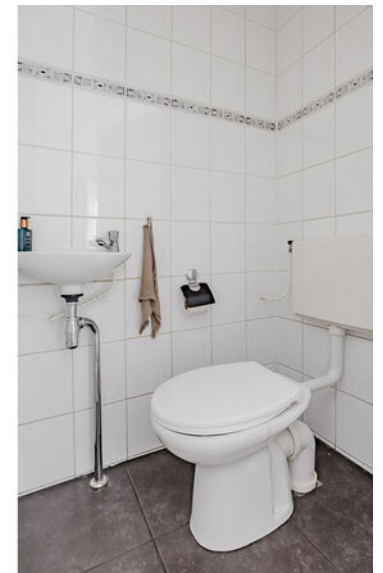
Highlights

- Royale hoekwoning met drie volledige woonlagen
- Bouwjaar 1993 | Woonoppervlakte 118 m² | Perceel 278 m²
- Maar liefst 6 slaapkamers
- Lichte woonkamer met open keuken, samen circa 30 m²
- Fraaie visgraat PVC-vloer met vloerverwarming op de begane grond
- Grondig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2022/2023
- Vernieuwd stuc- en schilderwerk, vloeren, deuren en radiatoren
- Elektra en groepenkast vernieuwd in 2023
- HR/HR+ beglazing, deels HR++ (2024)
- Plat dak van de woning vernieuwd in 2023 met witte bitumen dakbedekking, ter beperking van warmteopname en voorbereid op zonnepanelen
- Dak garage in 2025
- Royale achtertuin van circa 150 m² op het westen, de grootste van de wijk en opnieuw aangelegd in 2024
- Royale terrasoverkapping van circa 20 m² (2026)
- Twee terrassen, kunstgazon en groene borders
- Rolluiken, waaronder Somfy
- Aangebouwde garage en parkeren op eigen terrein
- Geliefde ligging in Gorinchem-Oost, dichtbij voorzieningen
- Fietsafstand van het centrum



Welkom!

Via de verzorgde voortuin kom je binnen in de ruime entree. Hier vind je de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. Bij binnenkomst valt direct de stijlvolle en verzorgde afwerking op. De fraaie visgraat PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming, lichte wanden en strak afgewerkte plafonds zorgen voor een frisse, eigentijdse uitstraling. Ook de trap naar de eerste verdieping is vernieuwd en sluit prachtig aan bij het geheel.







Wonen & koken

De woonkamer is een heerlijke plek waar licht, sfeer en comfort samenkomen. Dankzij de grote raampartijen geniet je van een prettige lichtinval en de visgraat PVC-vloer geeft het geheel een warme, eigentijdse uitstraling. De lichte afwerking maakt het bovendien gemakkelijk om hier je eigen woonstijl tot leven te brengen.

Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar je na een drukke dag heerlijk kunt ontspannen. De eethoek vormt een gezellige plek voor lange diners, spelletjesavonden of een uitgebreid ontbijt met het gezin. De woonkamer en keuken bieden samen circa 30 m² leefruimte. Daarnaast is er een praktische trapkast voor extra bergruimte.

Via de deur in de woonkamer stap je zo de achtertuin in, direct onder de royale terrasoverkapping. Zet op een mooie dag de deur open en laat binnen en buiten heerlijk in elkaar overlopen!

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een lichte L-opstelling. Alles wat je nodig hebt om lekker te koken is aanwezig, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Een praktische en prettige keuken waar je tijdens het koken gezellig contact houdt met de rest van het gezin.







BUITENLEVEN & VOLOP ZON

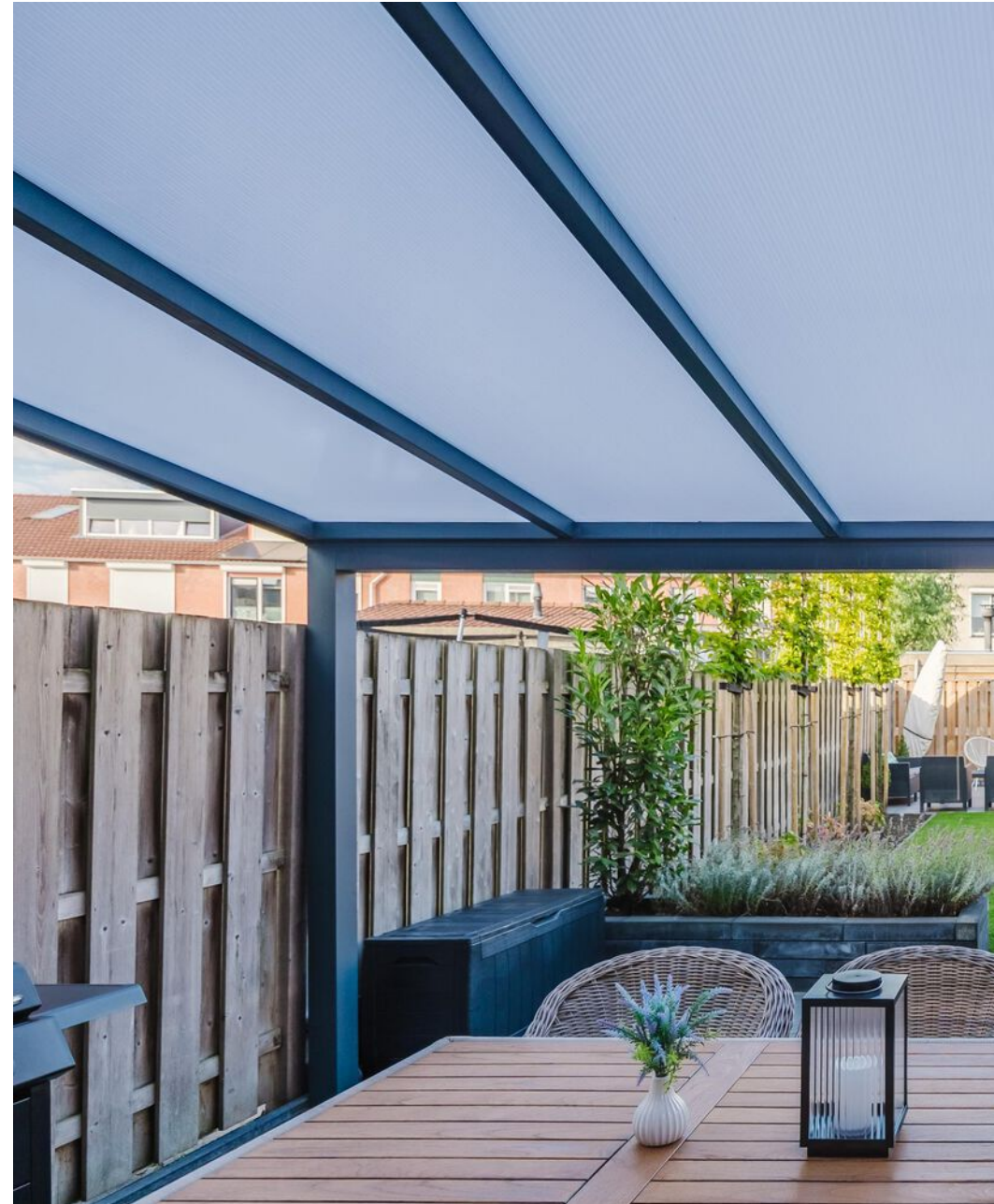
Wat een heerlijke buitenruimte! De royale, diepe en brede achtertuin van maar liefst circa 150 m² is zelfs de grootste van de wijk!

Dankzij de ligging op het westen geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Of je nu graag uitgebreid buiten eet, met vrienden borrelt of gewoon lekker wilt ontspannen, deze tuin biedt alle ruimte!

In 2024 is de tuin volledig opnieuw aangelegd, inclusief de bestrating en schuttingen. Het resultaat is een prachtig verzorgde buitenruimte met grote terrastegels, een strak kunstgazon, groene borders en diverse leibomen die voor een sfeervolle uitstraling zorgen.

Direct aan de achtergevel is in 2026 een terrasoverkapping van circa 20 m² geplaatst. Hier creëer je moeiteloos een gezellige buitenkamer met een grote loungeset of eettafel. Zelfs als het weer even wat minder is, zit je hier heerlijk beschut. Zo begint het buitenseizoen al vroeg in het voorjaar en geniet je tot ver in het najaar van het buitenleven!

Achter in de tuin bevindt zich bovendien een tweede terras. Een heerlijke plek om nog even de laatste zonnestralen mee te pakken.























Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn prettig van formaat en dankzij de rechte gevels kun je de beschikbare ruimte optimaal benutten.

Of je nu een royale ouderslaapkamer, gezellige kinderkamers of een rustige thuiswerkplek zoekt, hier zijn volop mogelijkheden!

Op de eerste verdieping zorgt de fraaie pvc-visgraatvloer op de overloop voor een stijlvolle uitstraling, terwijl de slaapkamers zijn voorzien van comfortabele vloerbedekking.

De badkamer is compleet ingericht en biedt alles voor een comfortabele start van de dag. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche, een wastafelmeubel met spiegel, een designradiator en een tweede toilet.













Tweede verdieping

En dan de tweede verdieping! Waar je bij veel woningen rekening moet houden met schuine dakvlakken, heb je hier gewoon nóg een volledig rechte woonlaag. Dat betekent volop bruikbare ruimte en verrassend veel mogelijkheden!

De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Op deze verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers. Daarmee komt het totaal op maar liefst zes slaapkamers! Ideaal voor een groot gezin, maar ook wanneer je graag een eigen kantoor, hobbykamer, logeerkamer of kastenkamer wilt creëren.

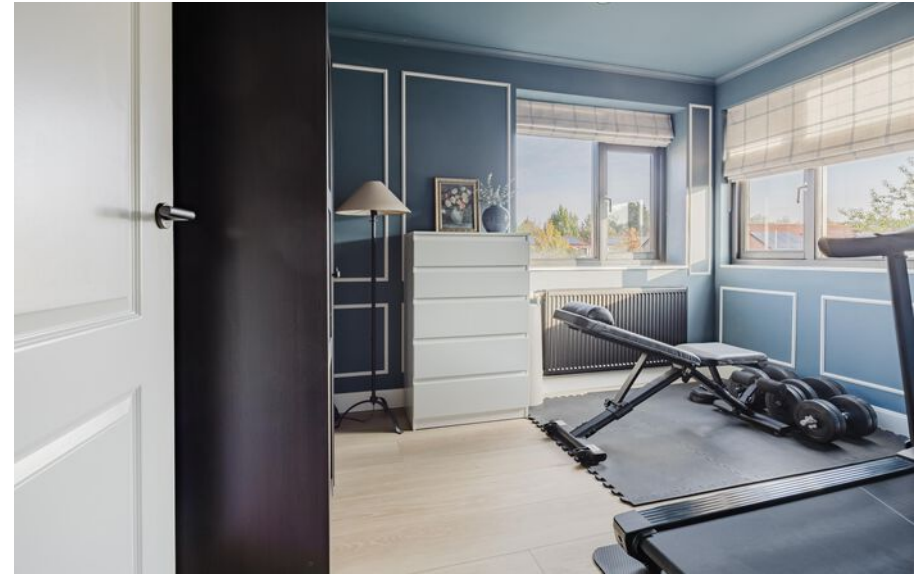
In 2023 zijn in de kamers nieuwe elektra leidingen aangelegd voor extra lichtpunten, stopcontacten en vaste internetaansluitingen. Dat maakt deze ruimtes ook bijzonder geschikt om comfortabel thuis te werken.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-installatie, een Remeha Tzerra.










Welterusten



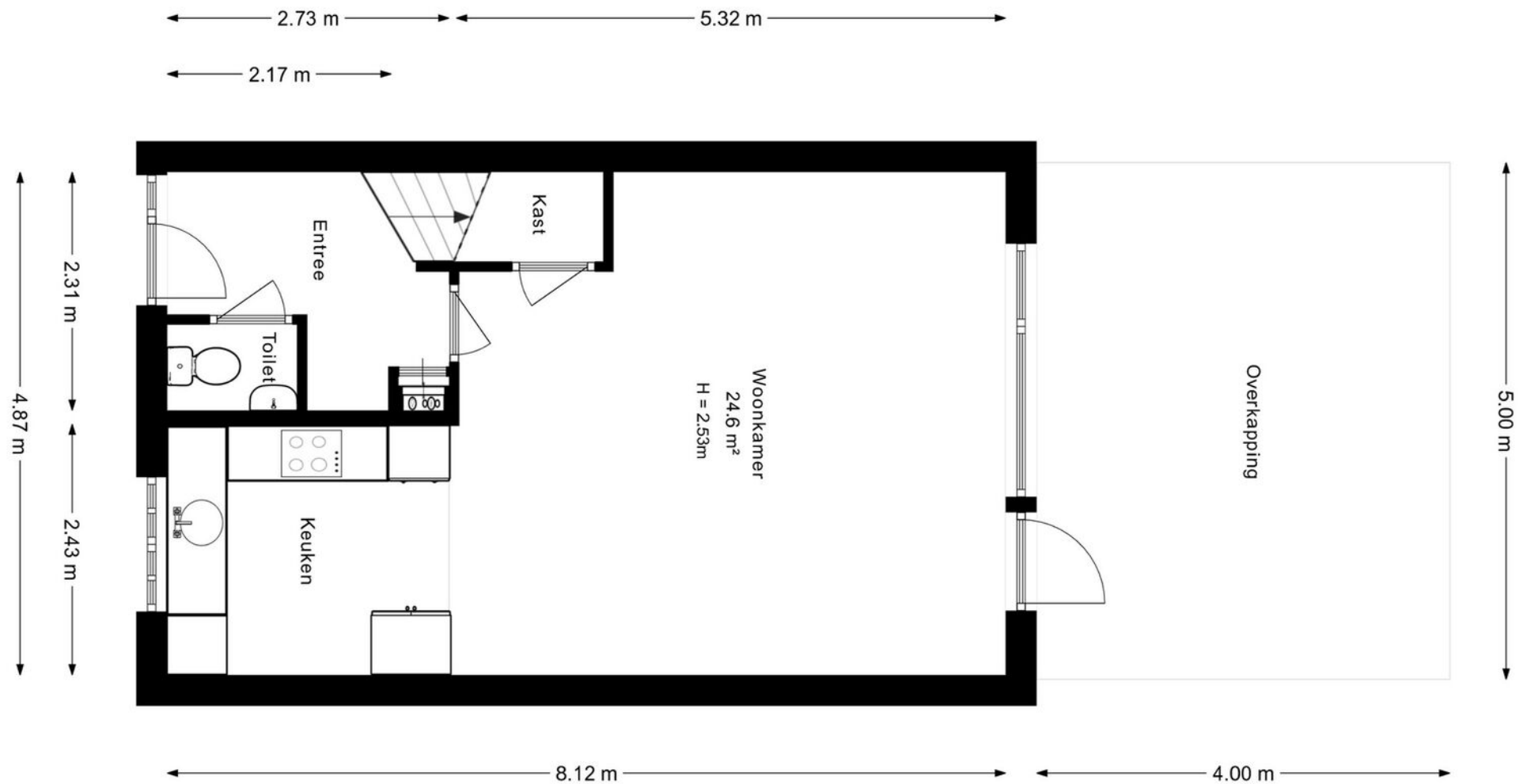


Garage

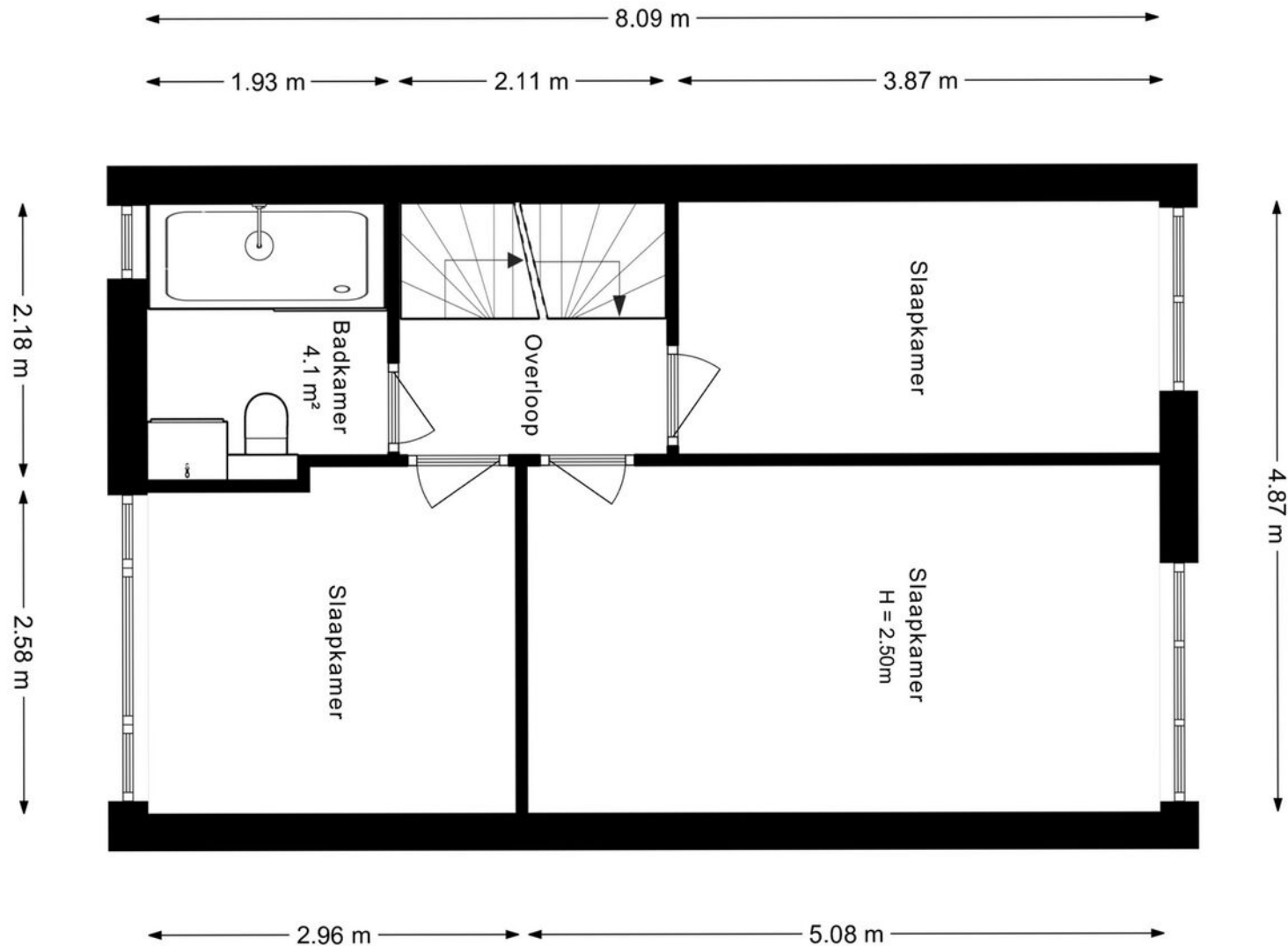
En dan is er ook nog de aangebouwde garage met loopdeur naar de tuin. Ideaal voor fietsen, gereedschap, hobbypullen of extra opslag.

In 2025 is de garage voorzien van een nieuwe epoxyvloer. Niet alleen strak en verzorgd, maar ook slijtvast, onderhoudsvriendelijk en nagenoeg vlekbestendig. Voor de garage parkeer je bovendien gemakkelijk je auto op eigen terrein.

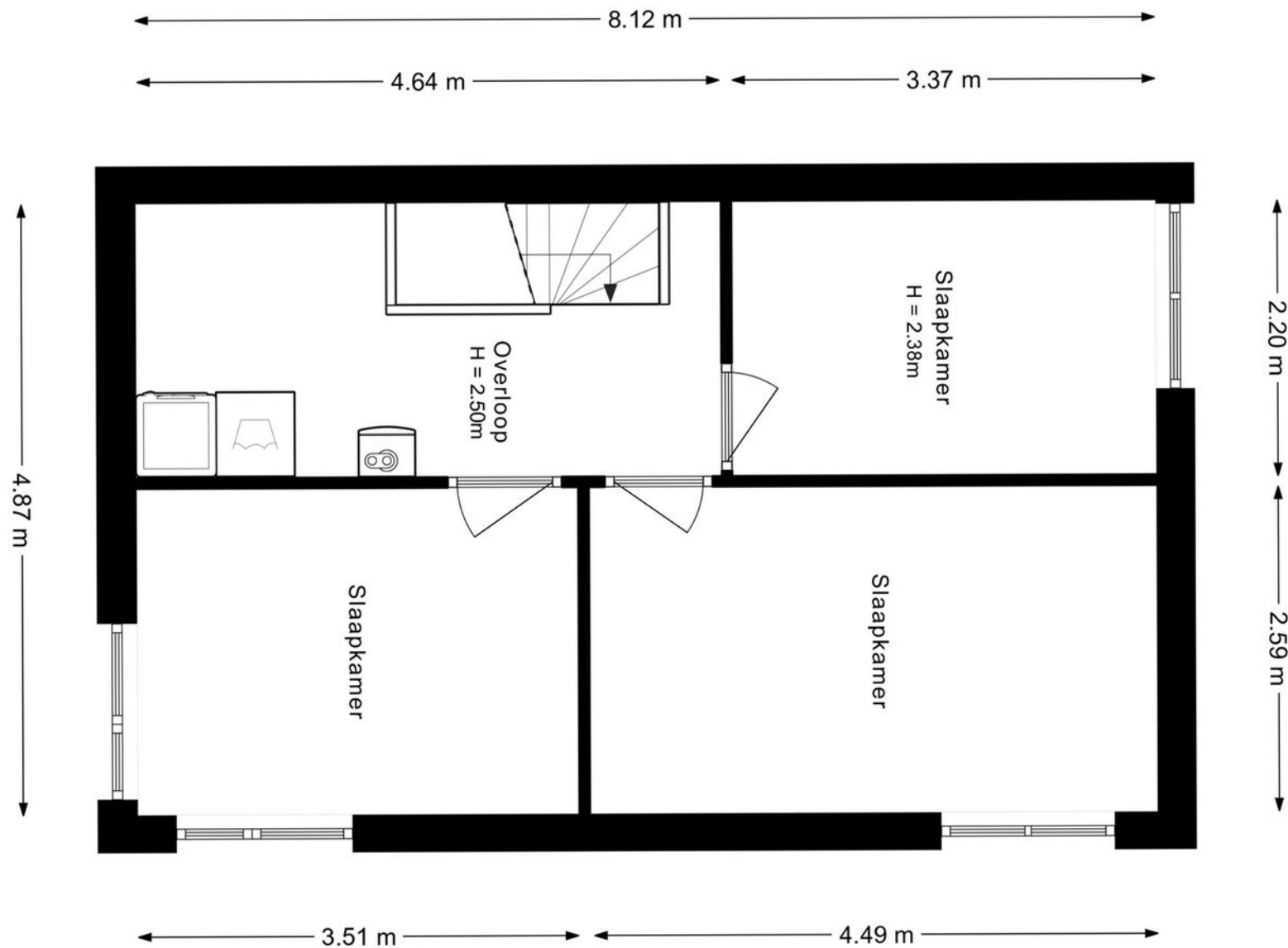




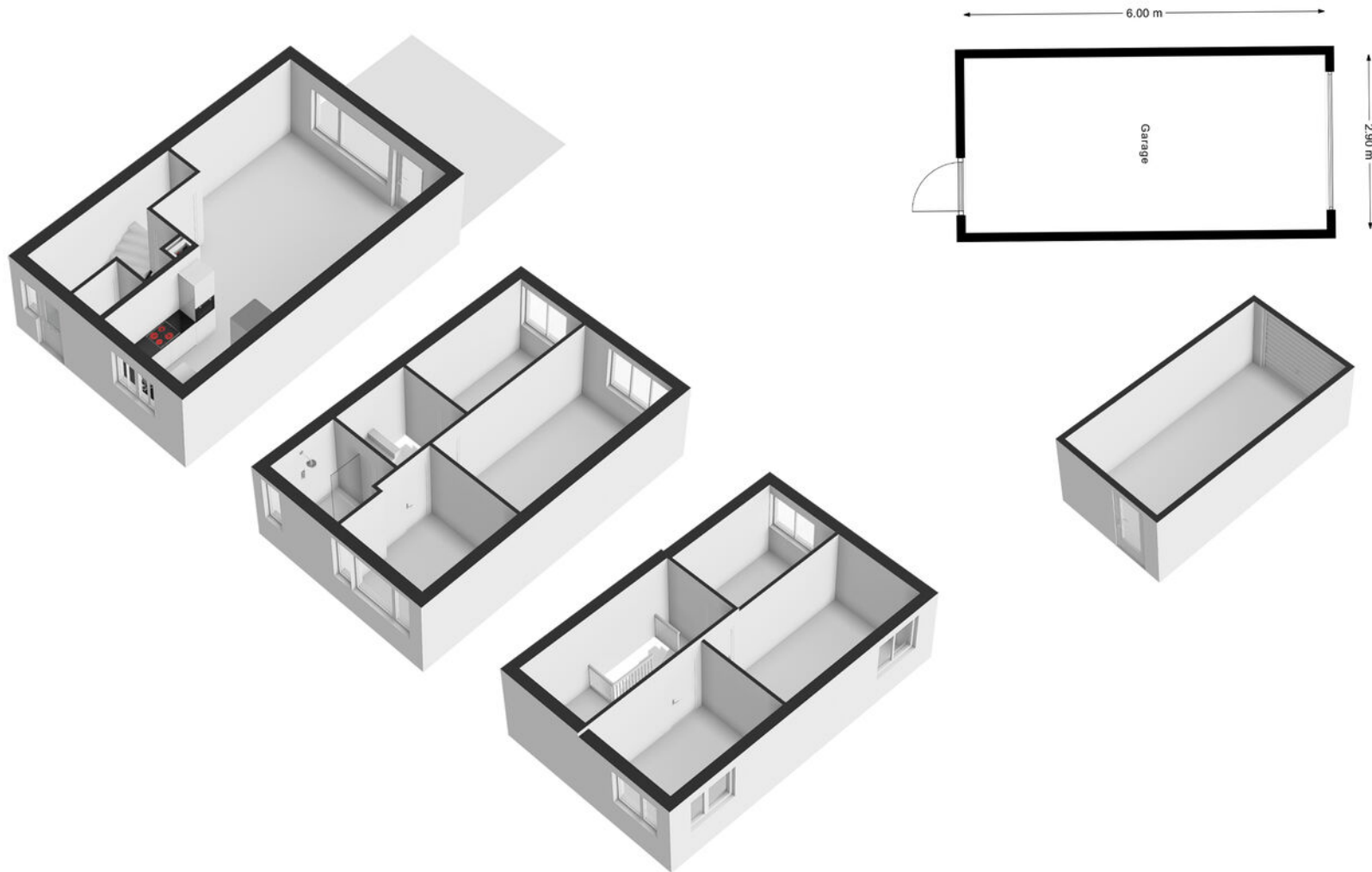
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Garage en 3D plattegronden



Kadastrale kaart

Wonen in Gorinchem-Oost

Albert Verweystraat ligt in Gorinchem-Oost, een geliefde woonomgeving waar je geniet van een prettige combinatie van rust, ruimte en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de nabijgelegen winkelcentra en ook scholen, sportvoorzieningen en andere faciliteiten zijn goed bereikbaar. Zin om gezellig de stad in te gaan? De historische binnenstad van Gorinchem, met haar sfeervolle straatjes, winkels, restaurants en terrassen, ligt op korte afstand.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen rijdt je gemakkelijk richting de A15 en A27. Ideaal wanneer je regelmatig onderweg bent voor werk of familiebezoek.

Hier woon je heerlijk rustig, met alle gemakken van de stad dichtbij!







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.

