



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Fluitenkruid 4

GORINCHEM





Welkom	5
Highlights	7
Hal	8
Woonkamer	10
Keuken	14
Tuin & buitenruimte	20
Eerste verdieping - slaapkamer 1	28
Slaapkamers 2, 3 & 4	29
Badkamer	30
Tweede verdieping - wasruimte	33
Slaapkamer 5	34
Slaapkamer 6	37
Wonen in Gorinchem	39
Plattegronden	40
Kadaster	45

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.





INSTAPKLAAR WOONGELUK MET ZES SLAAPKAMERS

Een huis waar je binnenkomt en eigenlijk niet meer weg wilt! Welkom aan de Fluitenkruid 4! Deze stijlvolle, geschakelde twee-onder-een-kapwoning in de geliefde Tuinen van Mollenburg heeft alles wat je zoekt én meer! Met maar liefst 162 m² woonoppervlakte, zes slaapkamers, een luxe keuken, moderne badkamer, een aangebouwde garage die binnendoor bereikbaar is én een eigen oprit is dit een droomplek voor het hele gezin!

Binnen word je verrast door de heerlijke leefruimte, de sfeervolle houtkachel en de prachtige PVC-visgraatvloer.

De keuken vormt het gezellige hart van het huis, waar samen wordt gekookt, gelachen en uitgebreid getafeld. En zodra de zon schijnt? Dan schuif je de pui open en verplaatst het gezinsleven zich naar buiten!

De royale achtertuin op het westen is een plek om écht van te genieten. Terwijl de kinderen lekker spelen, geniet jij van

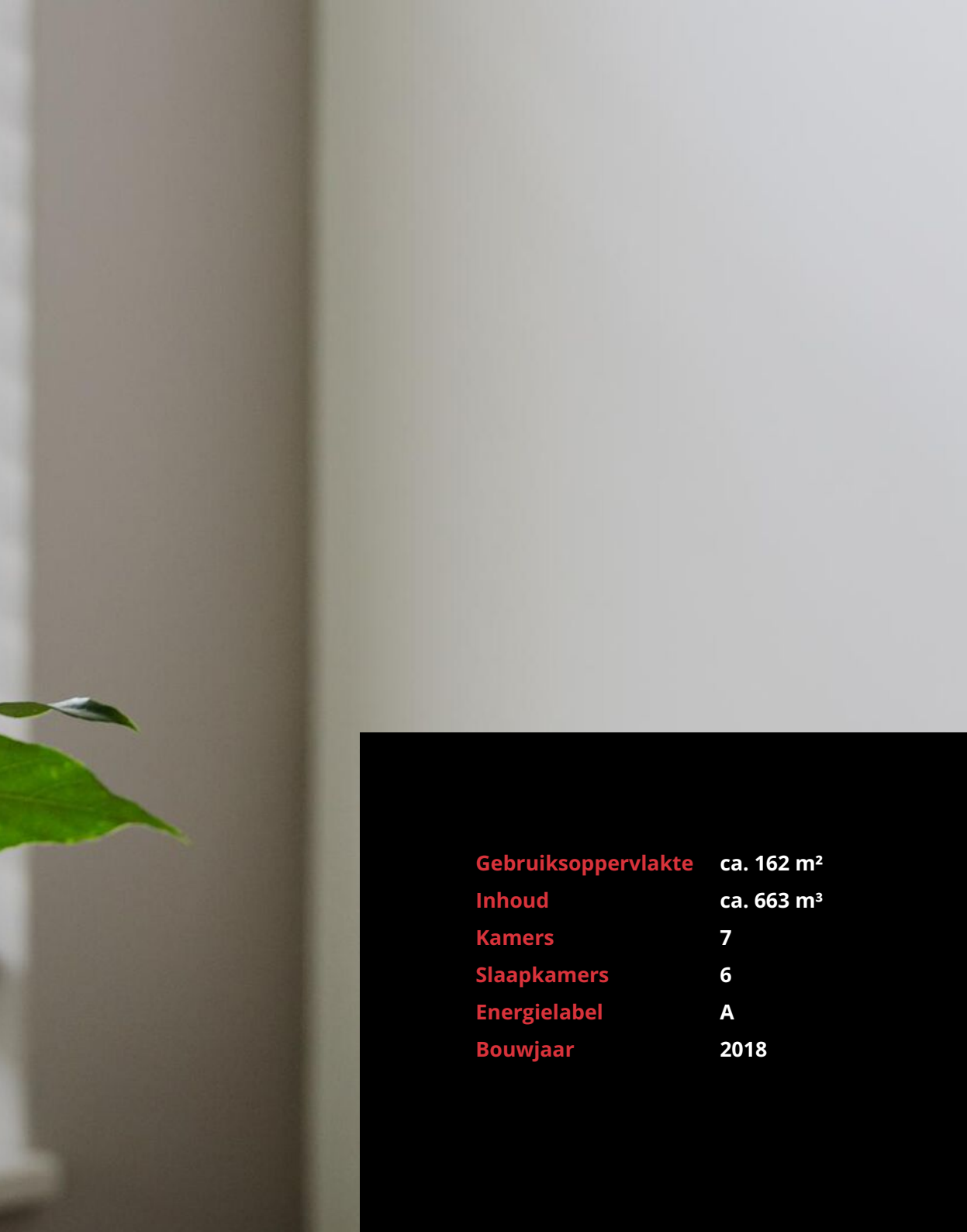
een drankje onder de overkapping bij het royale tuinhuis. Vrienden over de vloer, de barbecue aan en tot laat buiten zitten? Hier zie je het al helemaal voor je!

Ook boven is er aan ruimte geen gebrek! Met maar liefst zes slaapkamers en een stijlvolle badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel is er plek voor het hele gezin.

En aan wooncomfort is ook gedacht! Dankzij de vloerverwarming, airconditioning, HR+++ beglazing, zeven zonnepanelen, rolluiken en energielabel A geniet je hier van een heerlijk comfortabel én energiezuinig thuis!

En de ligging? Die maakt het plaatje compleet! Een rustige, kindvriendelijke wijk met een speeltuin dichtbij en scholen, winkels en sportvoorzieningen binnen handbereik. Hier groeien de kinderen heerlijk op en geniet je iedere dag van het fijne thuisgevoel! Tot snel!





Gebruiksoppervlakte	ca. 162 m²
Inhoud	ca. 663 m³
Kamers	7
Slaapkamers	6
Energielabel	A
Bouwjaar	2018

Highlights

- Moderne, instapklare geschakelde twee-onder-één-kapwoning
- Aangebouwde garage die binnendoor bereikbaar is en eigen oprit
- Royale woonkamer van circa 47 m² met schuifpui en sfeervolle houtkachel
- Luxe open keuken met eetbar
- Maar liefst 6 slaapkamers
- Moderne badkamer en separaat tweede toilet
- Strakke wanden, plafonds en PVC-vloeren
- Vloerverwarming door de gehele woning
- Airconditioning en rolluiken
- Energielabel A, triple glas en 7 zonnepanelen
- Royale achtertuin op het westen
- Sfeervol tuinhuis met aangrenzende overkapping achter in de tuin
- Rustige, kindvriendelijke ligging
- Dichtbij uitvalswegen en op fietsafstand van het centrum





LICHT, RUIM EN MODERN WONEN!

Zodra je binnenstapt, valt de stijlvolle, moderne afwerking direct op!

De royale woonkamer straalt sfeer en comfort uit, met een prachtige PVC-visgraatvloer met vloerverwarming en een grote schuifpui naar de tuin. In de gezellige zithoek vormt het stijlvolle tv-meubel, dat naadloos overloopt in de strakke haard met houtkachel, een echte blikvanger. De nis voor het haardhout maakt het sfeervolle geheel compleet!

En aan praktische opbergruimte is ook gedacht, dankzij de handige trapkast! Vanuit de woonkamer is bovendien de garage direct bereikbaar.

De luxe open keuken is een echte eyecatcher! Het strakke, greeploze design, de gezellige eetbar en de stijlvolle koffiecorner maken dit dé plek waar koken en samenzijn samenkomen.

Ook aan gemak geen gebrek, met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koel-/vriescombinatie, combioven, vaatwasser en Quooker. Hier begint de dag met een heerlijke kop koffie en eindigt hij met gezellig natafelen!





















Tuin & buitenruimte

En buiten? Daar is het minstens zo heerlijk! De fraai aangelegde achtertuin op het westen is maar liefst 16 meter diep en biedt alle ruimte om te ontspannen, gezellig te barbecueën of de kinderen lekker te laten spelen.

De combinatie van sierbestrating, groen en kunstgras zorgt voor een verzorgde uitstraling, terwijl de schuttingen rondom volop privacy bieden. Direct aan de achtergevel geniet je van een fijn terras dat je met een schaduwdoek eenvoudig kunt overdekken.

Achter in de tuin staat een sfeervol, gepotdekseld tuinhuis met raam en dubbele deuren, met daarnaast een heerlijke overkapping. Dé plek voor lange zomeravonden met vrienden en familie!

Ook aan praktisch gemak is gedacht! De aangebouwde garage van circa 18 m² is direct vanuit de woonkamer bereikbaar en beschikt over dubbele deuren aan de voorzijde en een handige loopdeur naar de tuin.

En met een eigen oprit parkeer je de auto gewoon voor de deur!



















Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, allemaal voorzien van rolluiken en er is airconditioning aanwezig.

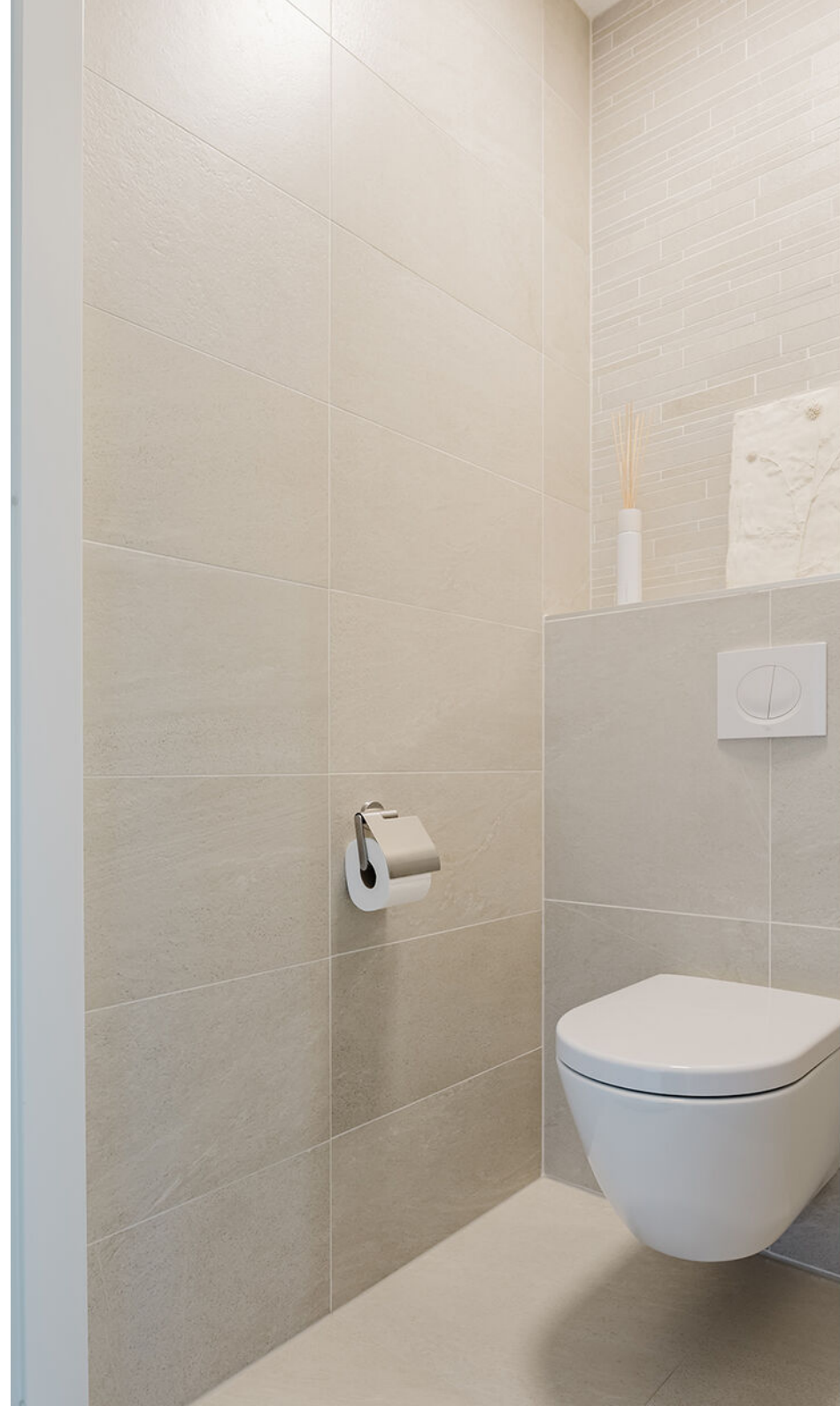
De moderne badkamer beschikt over een ligbad, ruime douchecabine met regendouche, design radiator en een dubbel wastafelmeubel. Het tweede toilet is separaat.













Tweede verdieping

Ook op de tweede verdieping is er volop ruimte! Hier vind je nog eens twee fijne slaapkamers, waarvan één met dakkapel, en een aparte wasruimte met plek voor de wasmachine, droger en cv-installatie.

Extra opbergruimte nodig? Via de vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. Ruimte genoeg dus!













Wonen in Gorinchem

Wat een fijne plek om thuis te komen! De woning ligt aan een brede, autoluwe straat in de geliefde en kindvriendelijke wijk 'Tuinen van Mollenburg'. Hier geniet je van rust, groen en volop ruimte voor de kinderen om lekker buiten te spelen.

Met speelvoorzieningen in de buurt en scholen en sportverenigingen op korte afstand is dit een heerlijke plek voor het hele gezin!

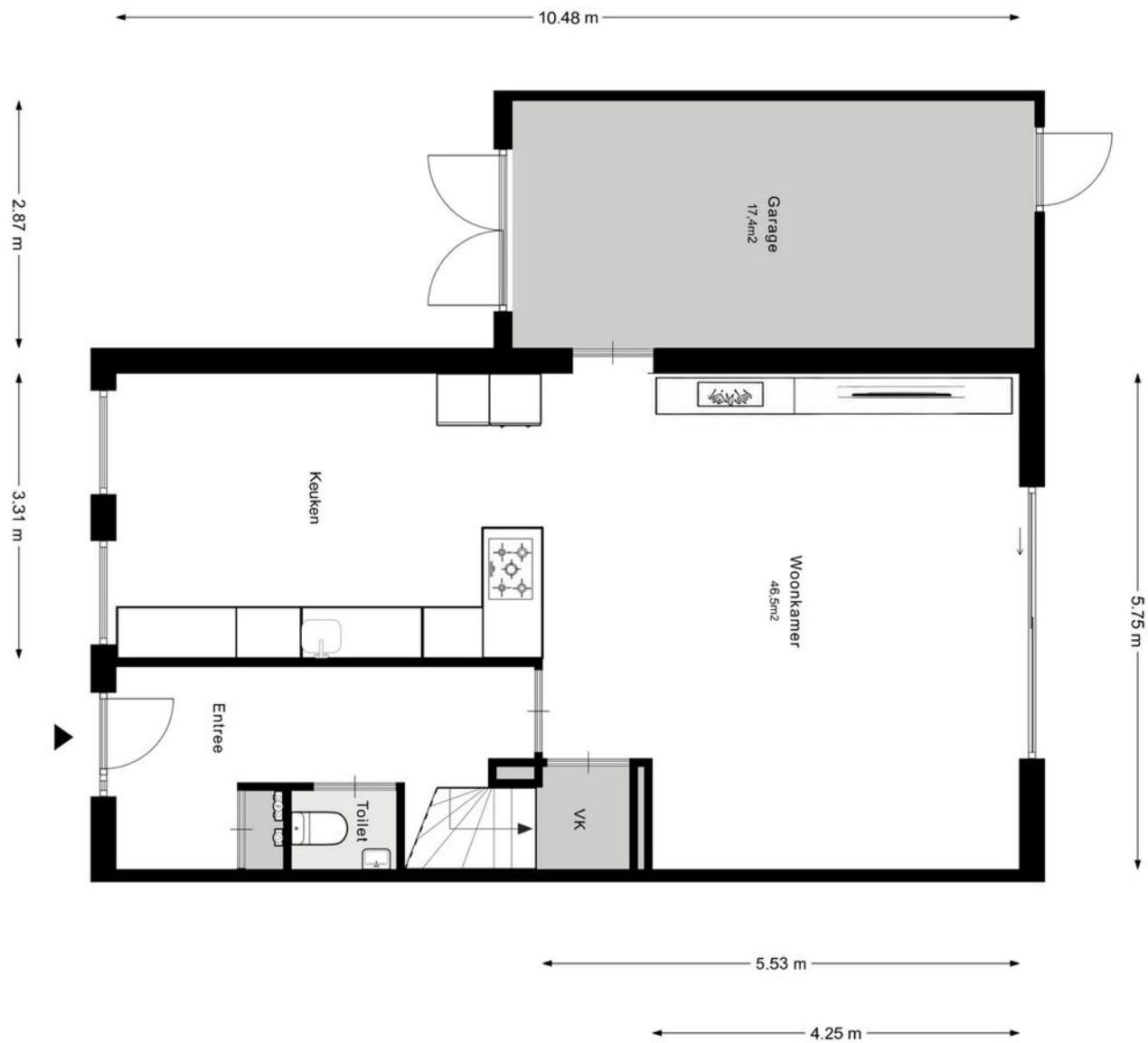
Ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Winkelcentrum Piazza ligt dichtbij en biedt diverse winkels en voorzieningen.

Zin in een middagje shoppen, een terrasje pakken of gezellig uit eten? Binnen circa tien minuten fiets je naar de sfeervolle binnenstad van Gorinchem.

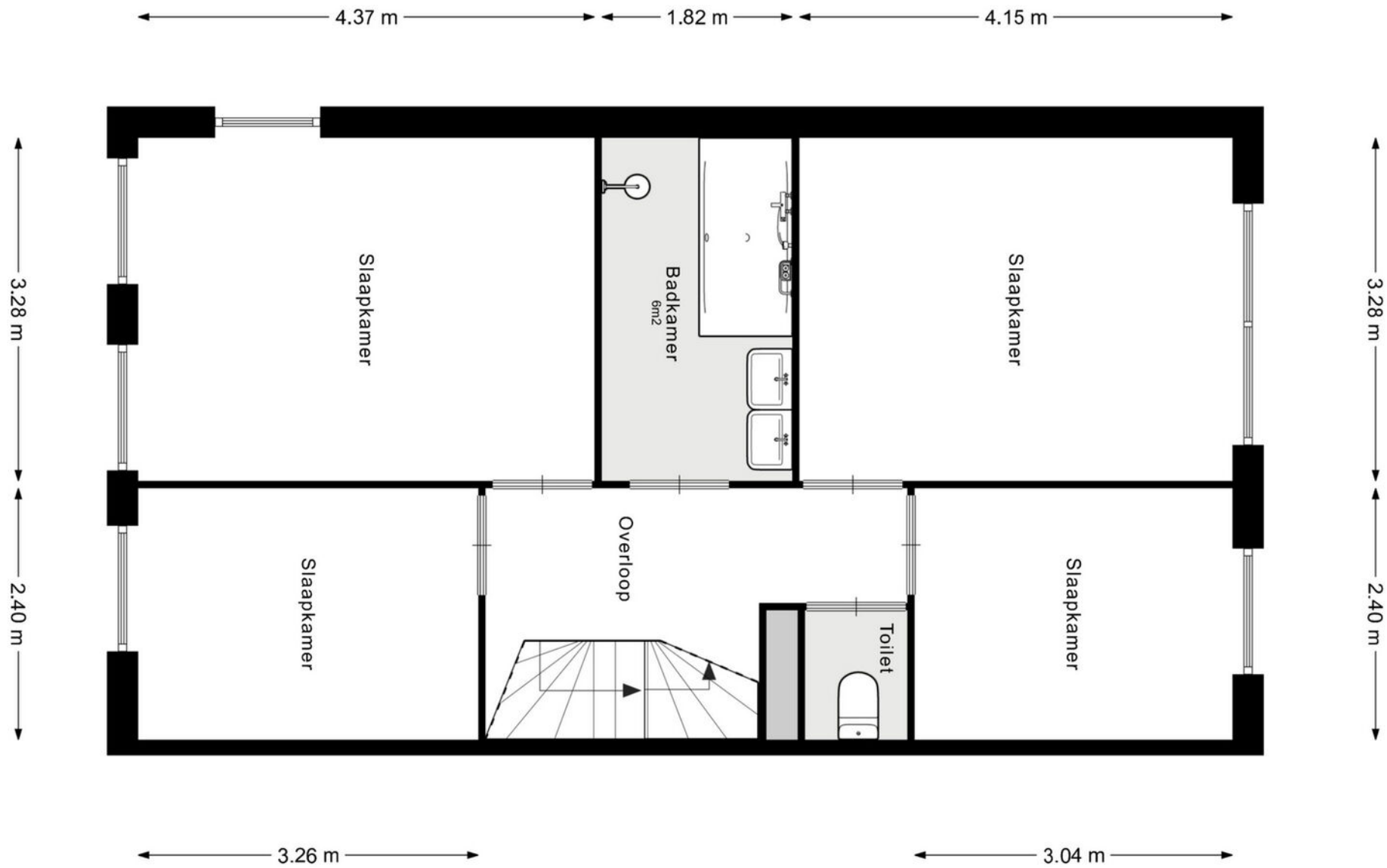
En moet je wat verder weg? Via de nabijgelegen A15 en A27 ben je zo onderweg!

Een heerlijke combinatie van rustig wonen, gezelligheid en alles binnen handbereik!

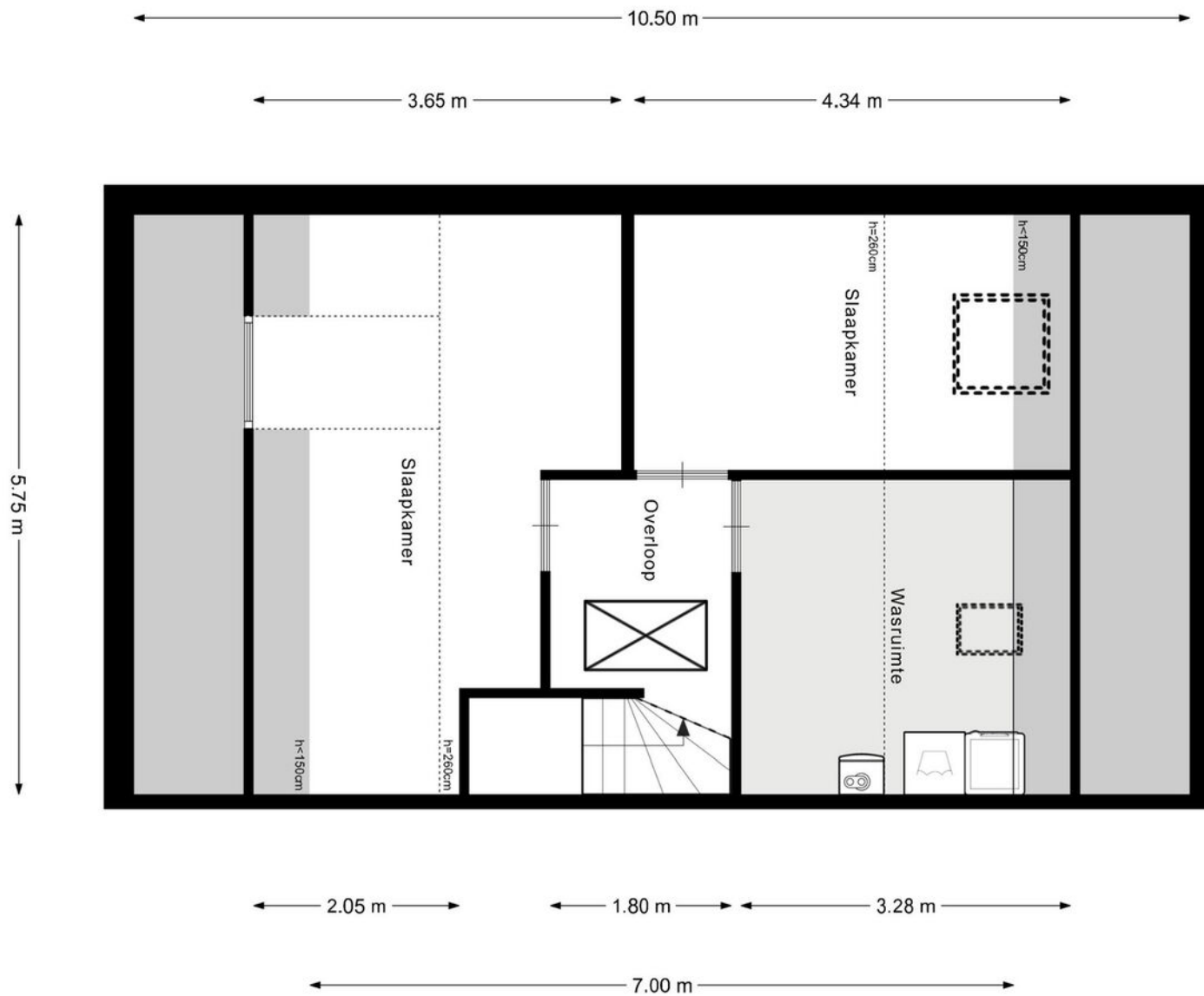




Begane grond



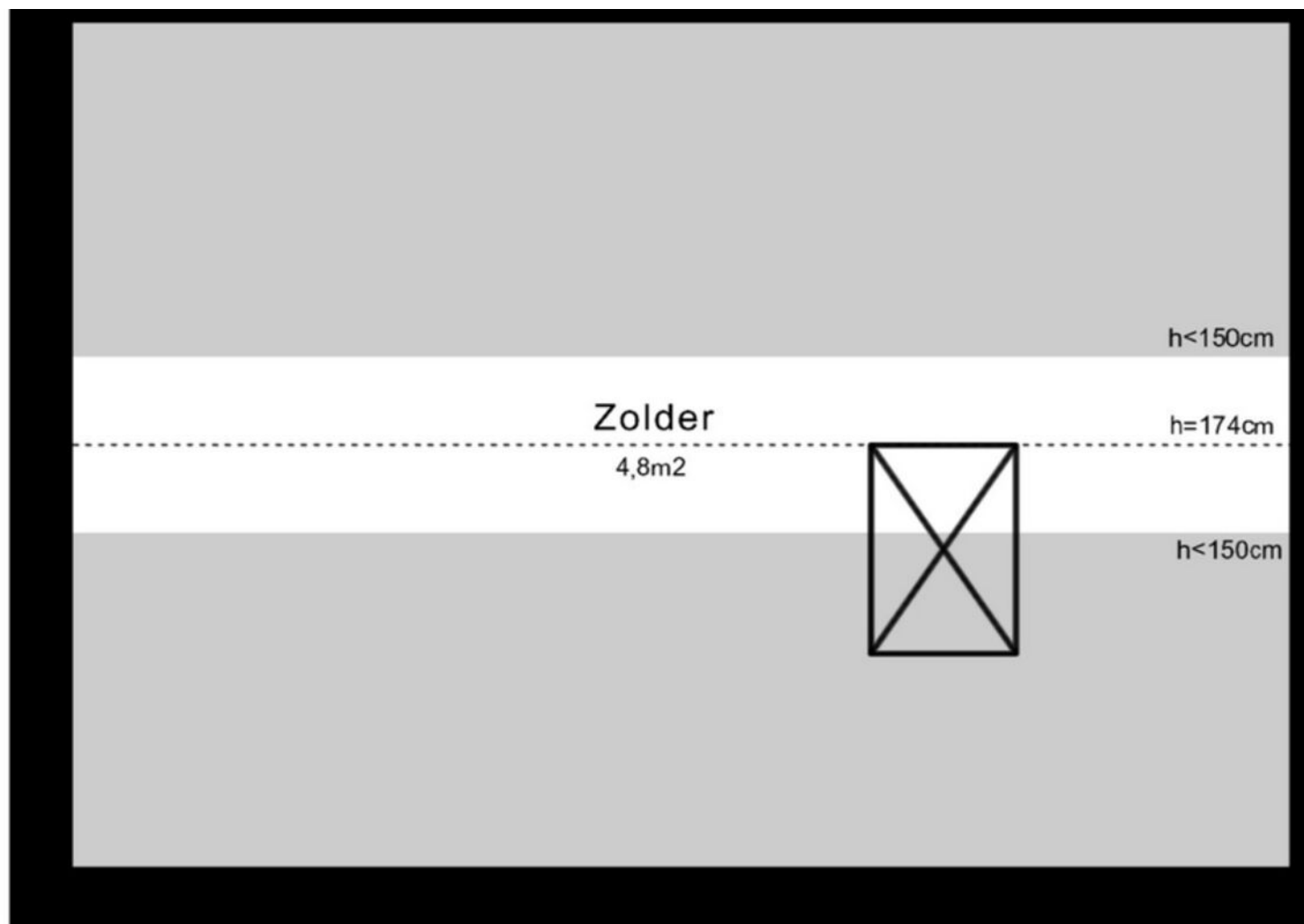
Eerste verdieping



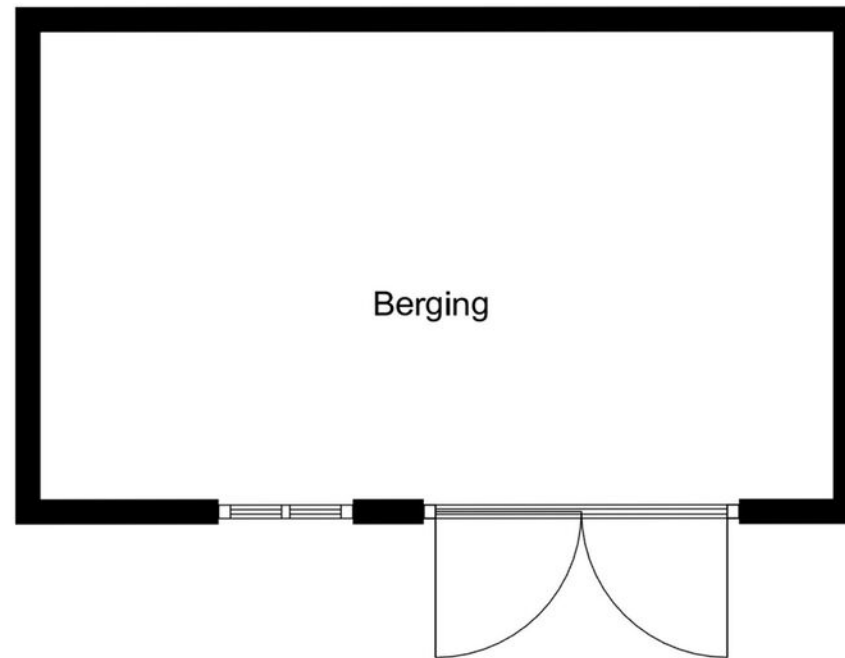
Tweede verdieping

4.00 m

0.82 m



Zolder



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

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.

