

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Lange Griendsweer 99

HARDINXVELD-GIESSENDAM







Welkom 5

Highlights 7

Begane grond 8

Woonkamer 9

Keuken 14

Tuin en garage 16

Eerste verdieping 22

2 slaapkamers + balkon 23

Badkamer 25

Tweede verdieping 26

Hal en toilet 27

Wonen in Hardinxveld 28

Kadaster 29

Plattegronden 30

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.





Energiezuinig wonen met garage en zonnige tuin!

Ruim, comfortabel en energiezuinig wonen met een eigen garage en zonnige tuin op het zuiden!

Aan de rand van de wijk Wielwijk in Hardinxveld-Giessendam ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning met aangebouwde garage.

Met ca. 118 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een lichte, tuingerichte woonkamer biedt deze woning volop leefruimte.

De moderne keuken, stijlvolle badkamer uit 2022 en zonnige achtertuin maken het woonplezier compleet.

Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht! De woning beschikt over vloerverwarming op de begane grond, airconditioning, 8 zonnepanelen en dak-, vloer- en gevelisolatie. Dit alles resulteert in energielabel A.

De aangebouwde garage met elektrische roldeur en een laadpunt voor een elektrische auto aan de buitenzijde is een mooie extra.

Ook de ligging is ideaal! Je woont hier in een prettige woonwijk met winkels, scholen, speeltuintjes en het treinstation op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 zijn ook omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Een compleet en comfortabel gezinshuis op een fijne locatie, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!


IBIZA



Gebruiksoppervlakte	**ca. 118 m²**
Inhoud	**ca. 446 m³**
Kamers	**4**
Slaapkamers	**3**
Perceel	**127 m²**
Bouwjaar	**1973**
Energielabel	**A**

Highlights

- Tussenwoning met aangebouwde garage
- Garage met elektrische roldeur + laadpunt voor een elektrische auto aan de buitenzijde
- 8 zonnepanelen
- Elektra vernieuwd in 2010, inclusief bedrading, stopcontacten en groepenkast
- Slimme tado-verwarmingsregeling, per kamer instelbaar via de app
- Meterkast in 2024 verzwaard naar 3-fase voor laadpunt
- Waterontharder aanwezig
- Tuingerichte woonkamer en keuken van ca. 37 m² met dubbele tuindeuren
- Achterpui met kozijnen, dubbele deuren, achtergevel en beglazing vernieuwd
- 3 slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, waarvan één woningbreed
- Aparte technische ruimte met wasmachine- en droger aansluitingen
- Dakkapel op tweede verdieping vernieuwd in 2020
- HR++ beglazing
- Vloerverwarming op de begane grond
- Intergas HRE cv-combiketel uit 2011
- Dak-, vloer- en gevelisolatie
- Rolluiken, airconditioning en zonwering
- Tuin op het zonnige zuiden met achterom



Begane grond

Via de entree bereik je de woonkamer, toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

De tuingerichte woonkamer van ca. 37 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartij met dubbele tuindeuren. De strakke afwerking, plavuizenvloer met vloerverwarming en praktische trapkast maken het geheel compleet.

De keuken heeft een ruime L-opstelling met donkere kastfronten, een trendy tegelachterwand en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, oven, slimme vaatwasser en kokendwaterkraan.

De vaatwasser kan bovendien worden ingesteld om op een gunstig moment te draaien, bijvoorbeeld wanneer de zonnepanelen stroom opwekken.














BOSCH



Tuin & garage

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt heerlijk op het zuiden en is bereikbaar via de dubbele tuindeuren én een eigen achterom. De tuin is volledig betegeld en omsloten door schuttingen, wat zorgt voor volop privacy. Het terras met elektrisch zonnescherm en de buitenkraan maken het geheel compleet.

Aan de voorzijde bevindt zich een aangebouwde garage van ca. 16 m², voorzien van een elektrische roldeur, water- en elektra-aansluitingen.

Aan de buitenzijde van de garage, naast de deur, bevindt zich een laadpunt voor een elektrische auto.













Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De woningbrede slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning, rolluiken, een vaste kastenwand en een deur naar het inpandige balkon op het zuiden.

De moderne badkamer uit 2022 is stijlvol afgewerkt met fraaie tegels en stoere zwarte accenten. De ruimte is ingericht met een wastafelmeubel met twee waskommen, een douchecabine, tweede toilet en designradiator. Automatische ventilatie zorgt voor extra comfort.

















Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime slaap-/werkkamer met dakkapel. Daarnaast is er een aparte technische ruimte met dakraam, cv-ketel, aansluitingen voor wasmachine en droger en volop bergruimte. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.









Wonen in Hardinxveld

Lange Griendsweer 99 ligt op een fijne, centrale locatie in de wijk Wielwijk in Hardinxveld-Giessendam.

Een prettige woonomgeving met volop voorzieningen binnen handbereik! Het winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, speeltuintjes en sportvoorzieningen liggen allemaal dichtbij.

Ook het treinstation is gemakkelijk bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij de uitvalswegen A15 en A27 zijn omliggende steden zoals Gorinchem, Dordrecht en Utrecht goed bereikbaar.

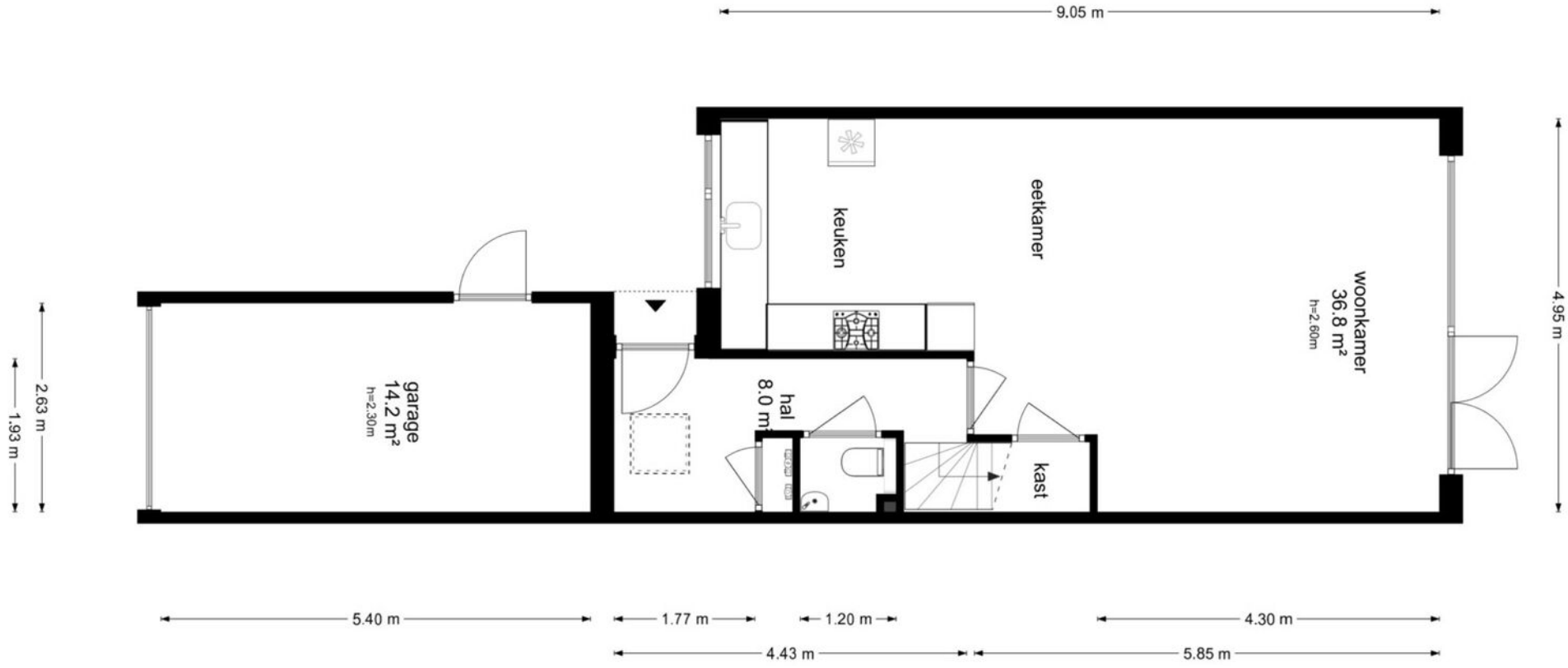
Hier woon je rustig, met alles wat je nodig hebt in de buurt!



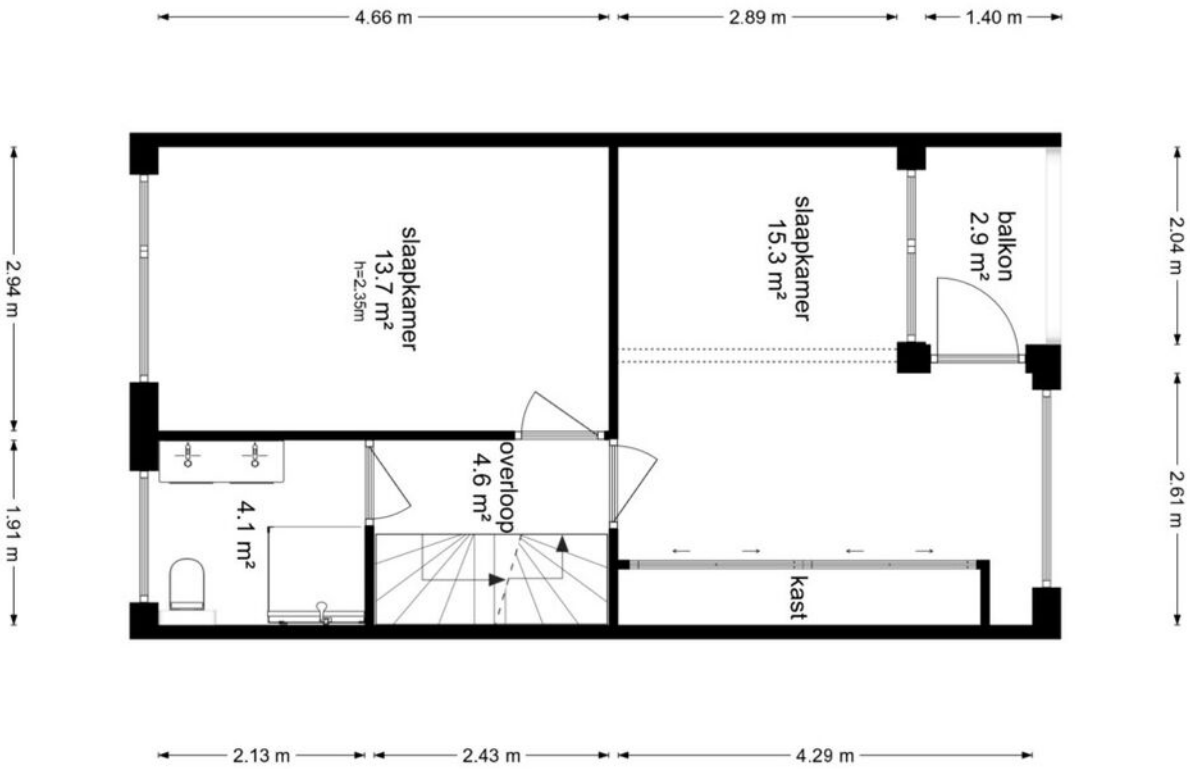




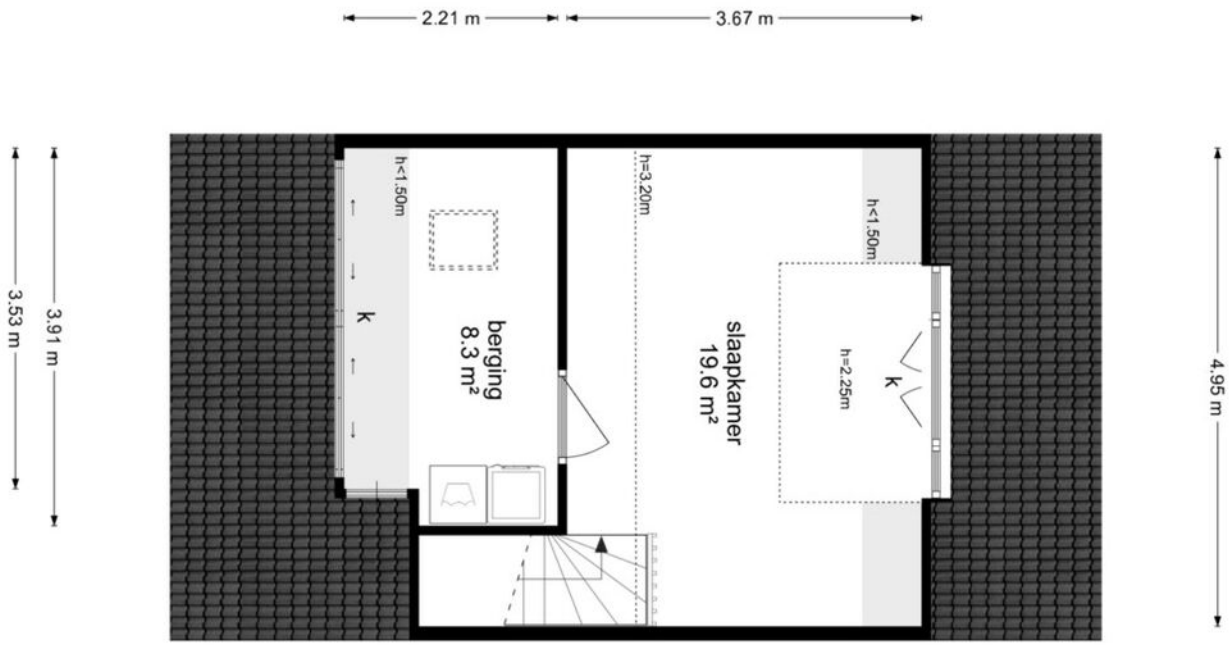
Kadastrale kaart



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping


9.05 m
keuken
eetkamer
woonkamer
36.8 m²
h=2.60m
garage
14.2 m²
h=2.30m
hal
8.0 m
kast
5.40 m
1.77 m
1.20 m
4.30 m
4.43 m
5.85 m

Tuin





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 avonduren 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

wittemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
0344 – 619 344

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Vastgoed Ned.

