

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Maasstraat 53

HARDINXVELD-GIESSENDAM







Welkom 5

Highlights 7

Hal 8

Woonkamer 10

Keuken 14

Tuin en buitenruimte 20

Verdieping - overloop 24

Slaapkamer 1 25

Slaapkamers 2 & 3 26

Badkamer 27

Wasruimte 28

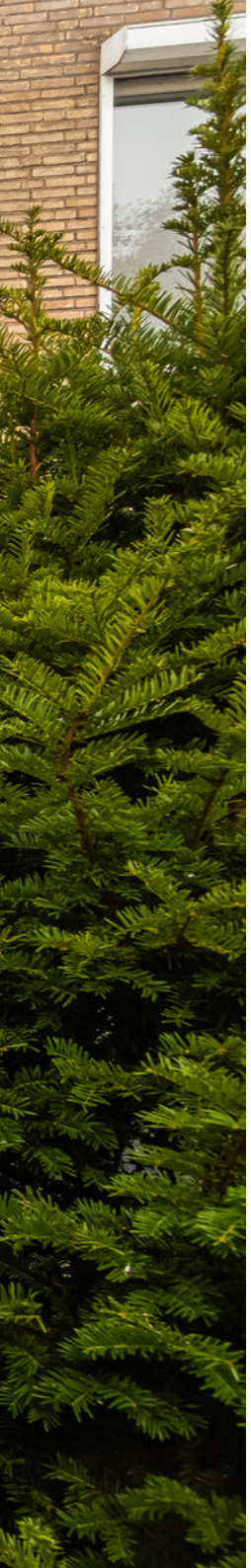
Wonen in Hardinxveld 29

Plattegronden 30

Kadaster 33

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 zonnige plek om thuis te komen!

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met een zonnige tuin en volop mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken? Dan is Maasstraat 53 in Hardinxveld-Giessendam zeker een kijkje waard!

Deze tussenwoning biedt een lichte woonkamer met sfeervolle gashaard, een halfopen keuken en drie slaapkamers. Een heerlijke plek om helemaal naar eigen wens in te richten!

Ook buiten is het genieten! De onderhoudsvriendelijke achtertuin van circa 66 m² ligt op het zuiden en biedt volop ruimte om heerlijk van de zon te genieten.

De stenen berging en praktische achterom maken het geheel compleet.

En denk je alvast aan de toekomst? Het platte dak biedt mogelijk kansen voor een extra verdieping met aanvullende slaapkamers of een fijne werkruimte. Zo kan de woning met je woonwensen meegroeien! Uiteraard onder voorbehoud van de benodigde vergunningen en bouwkundige haalbaarheid.

De ligging maakt het plaatje compleet. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving, terwijl de nabijgelegen Merwede uitnodigt tot een heerlijke wandeling of fietstocht. Dankzij de A15 zijn ook Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam goed bereikbaar.

Een fijne woning met volop mogelijkheden op een prettige locatie. Kom jij ontdekken wat Maasstraat 53 te bieden heeft?





Gebruiksoppervlakte	**ca. 94 m²**
Inhoud	**ca. 314 m³**
Kamers	**4**
Slaapkamers	**3**
Energielabel	**C**
Bouwjaar	**1970**

Highlights

- Tussenwoning uit 1970
- Perceeloppervlakte 132 m²
- Lichte woonkamer met sfeervolle gashaard
- Woonkamer en halfopen keuken samen ca. 36 m²
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Praktische, afzonderlijke wasruimte
- Badkamer van ca. 5 m² met ligbad, wastafel, toilet en aparte douche
- Mogelijkheden voor een extra verdieping op het platte dak, onder voorbehoud van vergunningen en bouwkundige haalbaarheid
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Vrijstaande stenen berging van ca. 8 m²
- Diverse rolluiken en zonwering aanwezig
- Achtertuin bereikbaar via een eigen achterom
- Gunstige ligging nabij winkels, scholen en andere voorzieningen
- Goede bereikbaarheid via de A15
- In de koopovereenkomst wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen



Hal

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de keuken, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje.









Woonkamer

De woonkamer is een fijne plek om thuis te komen! Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van een prettige lichtinval.

Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar de sfeervolle gashaard met een fraai granieten plateau direct de aandacht trekt. Een heerlijke plek om te ontspannen! Aan de achterzijde biedt het grote raam mooi zicht op de tuin en is er ruimte voor een gezellige eethoek.











Keuken

De keuken sluit hier mooi op aan en wordt op speelse wijze van de woonkamer gescheiden door een eetgedeelte met ruimte voor twee barkrukken. Ideaal voor een snel ontbijt, een kop koffie of om gezellig aan te schuiven tijdens het koken. De ingebouwde plafondspots zorgen voor een prettige verlichting.

De keuken heeft een rechte opstelling met witte kastfronten en een licht werkblad. Er is volop kastruimte en de keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat met vier kookzones, een oven en een koelkast. Via de keukendeur loop je zo de achtertuin in.

De gehele begane grond is afgewerkt met een grijze laminaatvloer.













Tuin op het zuiden

De achtertuin van circa 66 m² ligt heerlijk op het zuiden. Een fijne plek om op zonnige dagen buiten te zitten, te genieten van een kop koffie of gezellig met familie en vrienden samen te komen!

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en enkele bomen die voor een groene uitstraling zorgen.

De gemetselde muur en houten schuttingen vormen een beschutte buitenruimte, waar je met verschillende zitplekken alle kanten op kunt.

Achter in de tuin staat een stenen berging van circa 8 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

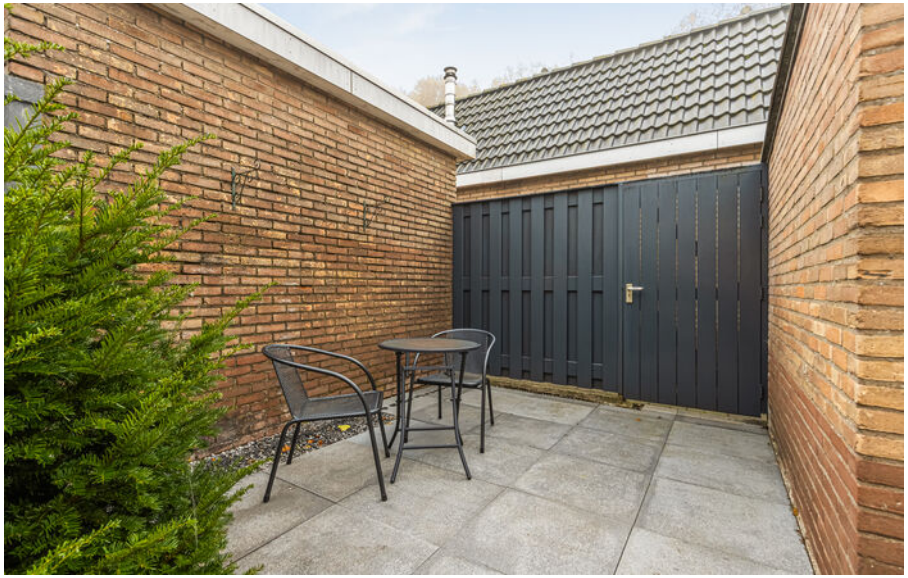
Dankzij de poort naar de achtergelegen brandgang is de tuin bovendien gemakkelijk achterom bereikbaar.






AI impressie









Verdieping

Via de trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte.







Slaapkamer 1

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een praktische schuifwandkast met volop opbergruimte.







Slaapkamers 2 & 3

De twee slaapkamers aan de achterzijde bieden verschillende mogelijkheden, bijvoorbeeld als kinder-, werk- of logeerkamer. In één van deze kamers bevindt zich bovendien een kast met de cv-opstelling.







Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een ligbad, een aparte douchecabine, een wastafel op zuil en een tweede toilet.





Wasruimte

Daarnaast is er een afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Zo heeft het witgoed een eigen plek en blijft de rest van de verdieping praktisch ingedeeld.

Wonen in Hardinxveld

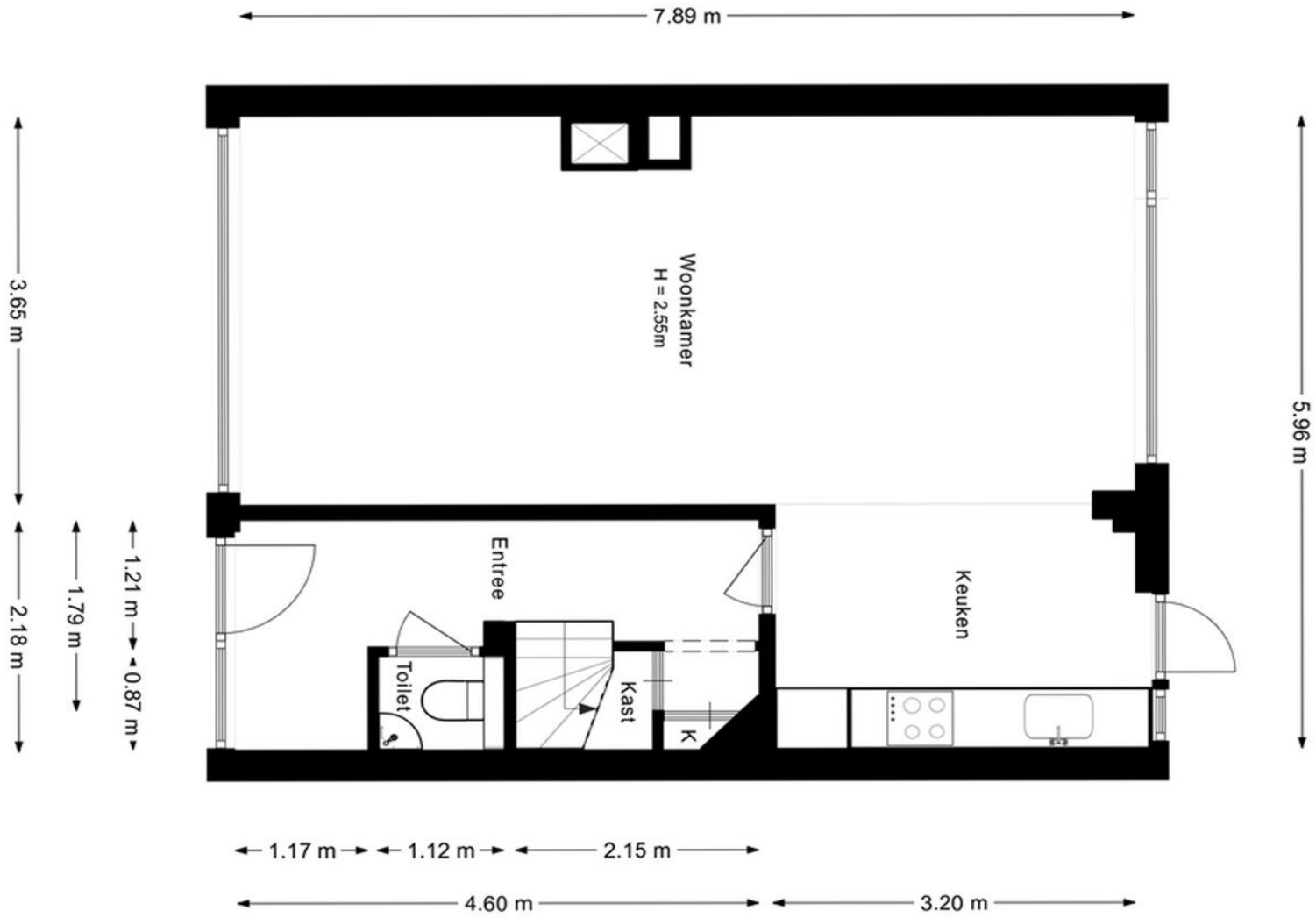
Maasstraat 53 ligt in een fijne woonomgeving in Hardinxveld-Giessendam, waar je rustig woont met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, basisscholen, kinderopvang en sportverenigingen zijn in de omgeving te vinden. Zo heb je alles wat je nodig hebt voor het dagelijks leven lekker dichtbij!

Ook voor een wandeling of fietstocht zit je hier goed. De nabijgelegen rivier de Merwede en de groene omgeving bieden volop mogelijkheden om eropuit te trekken en te genieten van het buitenleven.

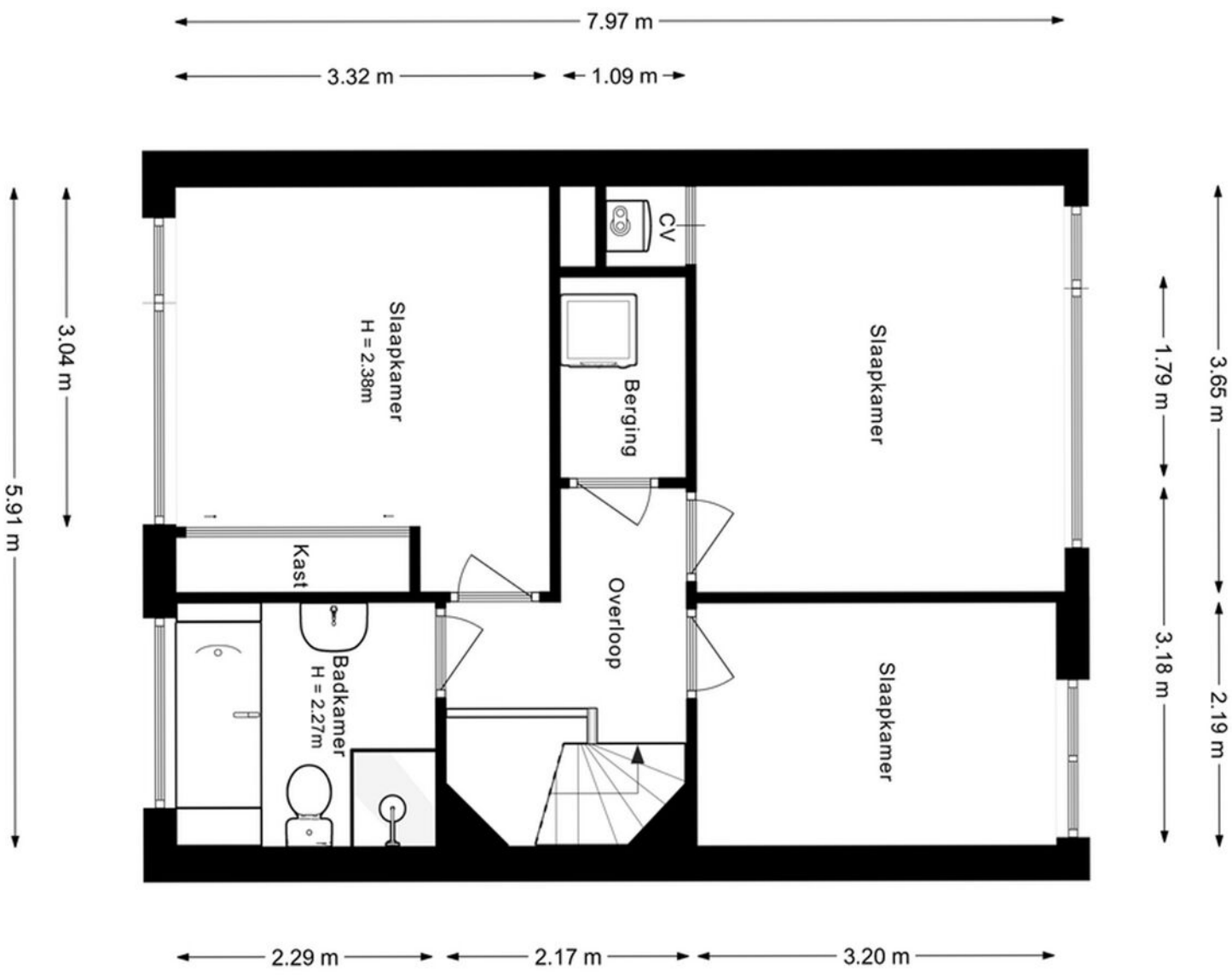
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Met de A15 op korte afstand rijd je gemakkelijk richting Gorinchem, Dordrecht en Rotterdam. Het treinstation van Hardinxveld-Giessendam ligt eveneens in de buurt en biedt verbindingen richting Dordrecht en Geldermalsen. Zo combineer je het gemak van een centrale ligging met het gezellige, dorpse karakter van Hardinxveld-Giessendam!



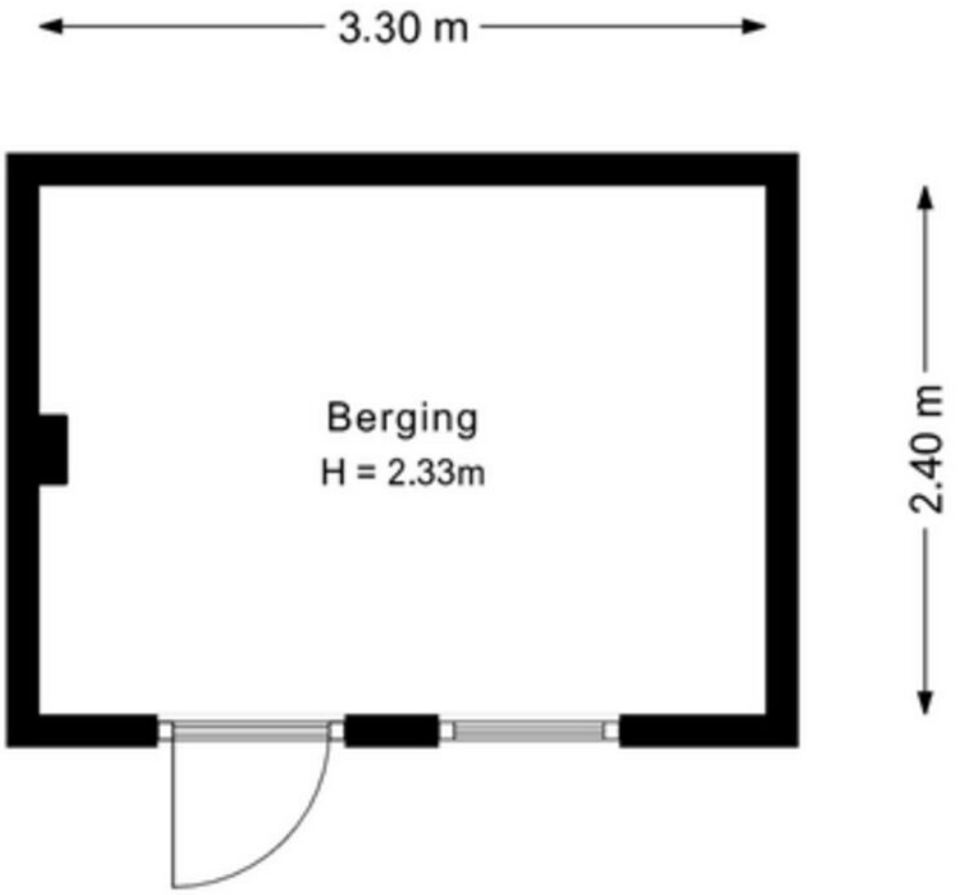




Begane grond


7.97 m
3.32 m
1.09 m
3.04 m
5.91 m
CV
Slaapkamer
H = 2.38m
Berging
Slaapkamer
1.79 m
3.65 m
3.18 m
2.19 m
Kast
Overloop
Badkamer
H = 2.27m
Slaapkamer
2.29 m
2.17 m
3.20 m

Verdieping



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 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.

