

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Spion 23

Gorinchem







Welkom 5

Highlights 7

Woonkamer 9

Koken in stijl 11

Tuin 13

Eerste verdieping 17

Tweede verdieping 23

Overloop & toilet 27

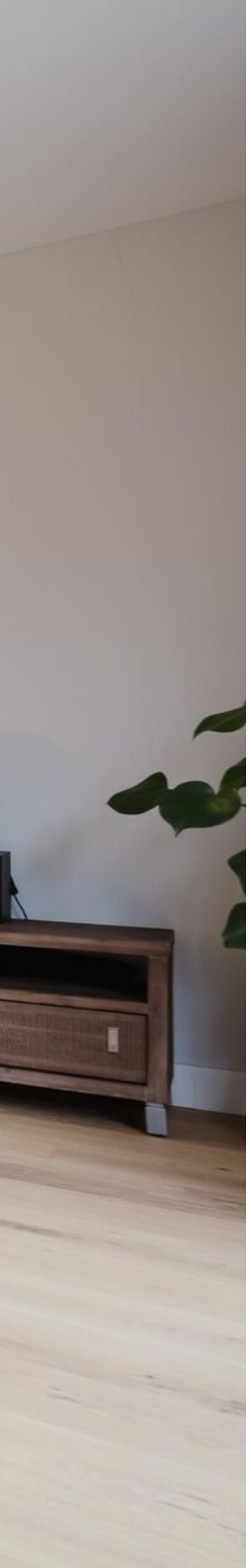
Wonen in Gorinchem 28

Plattegronden 29

Kadastrale kaart 35

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.





Hoekwoning met erker, uitbouw en volop comfort

Wat een heerlijk huis om thuis te komen! Op een fijne, kindvriendelijke plek in de populaire wijk Hoog Dalem staat deze stijlvolle hoekwoning met een fraaie zij-erker, royale uitbouw en zonnige tuin op het zuidwesten. Met maar liefst 180 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, twee luxe badkamers en energielabel A+++ biedt deze woning alles voor jarenlang woonplezier. En dat aan een rustige, autoluwe straat, direct naast een groen speelterrein!

Binnen word je verrast door de ruimte, het daglicht en de sfeervolle afwerking. De woonkamer is 2,5 meter uitgebouwd en beschikt over een gezellige gashaard, een fraaie zij-erker met eethoek en deur naar de tuin. Aan de voorzijde vind je de moderne, greeploze keuken met luxe inbouwapparatuur. De eerste verdieping telt vier slaapkamers, een separaat toilet en een stijlvolle badkamer, terwijl de tweede verdieping een royale master bedroom met eigen badkamer en suite, een aparte wasruimte en volop bergruimte biedt.
Ook buiten is het heerlijk genieten! De zonnige achtertuin beschikt over een fijn terras met elektrisch zonnescherm, een gezellige overkapping en twee bergingen. Dankzij de achterom bereik je eenvoudig het parkeerplein.

Duurzaam wonen? Ook dat zit hier goed! De woning uit 2018 is voorzien van dertien zonnepanelen, HR++ beglazing, een hybride warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond en een sedumdak op de uitbouw.

Kortom: een verrassend ruime, instapklare en energiezuinige hoekwoning op een heerlijke plek. Hier hoef je alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken!





Gebruiksoppervlakte	**ca. 180 m²**
Inhoud	**ca. 661 m³**
Kamers	**6**
Slaapkamers	**5**
Badkamers	**2**
Bouwjaar	**2018**

Highlights

- Bouwjaar 2018
- Woonoppervlakte ca. 180 m²
- Perceeloppervlakte 205 m²
- Royale hoekwoning met zijerker en 2,5 m uitbouw met sedumdak
- Sfeervolle gashaard en parketvloer
- Luxe, greeploze keuken met inbouwapparatuur en Quooker
- Vijf slaapkamers, waarvan één met Frans balkon
- Twee luxe badkamers, waarvan één en suite
- Dakkapel, twee dakramen en bergvliering
- Cv-installatie Intergas (2018)
- Hybride warmtepomp Remeha (2022)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Energielabel A+++
- 13 zonnepanelen en HR++ glas
- Beveiligingssysteem met zeven camera's
- Voor-, zij- en achtertuin op het zuidwesten
- Elektrisch zonnescherm
- Twee bergingen, waarvan één met overkapping (2023)
- Achterom naar het parkeerplein
- Autoluwe straat naast een groen speelterrein
- Kindvriendelijke ligging in Hoog Dalem, nabij voorzieningen



Woonkamer

Wat een heerlijke leefruimte! De woonkamer is aan de achterzijde maar liefst 2,5 meter uitgebouwd en biedt daardoor alle ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. De uitbouw is bovendien voorzien van een sedumdak. Grote raampartijen tot aan de vloer en deur naar de tuin zorgen voor een prachtige lichtinval en halen het buitenleven naar binnen. Vanuit de erker heb je ook een groen en vrij uitzicht.

Een echte blikvanger is de fraaie zij-erker, die niet alleen extra ruimte en daglicht biedt, maar ook een prachtige plek vormt voor een grote eettafel. Hier geniet je van lange diners en gezellige momenten met familie en vrienden. De sfeervolle gashaard maakt de zithoek extra uitnodigend en de fraaie parketvloer geeft de ruimte een warme, stijlvolle uitstraling. Dankzij de vloerverwarming op de gehele begane grond geniet je bovendien van aangenaam comfort. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte.





Koken in stijl

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, greeploze keuken, waar de grote ramen tot aan de vloer zorgen voor een heerlijk lichte sfeer. De keuken is uitgevoerd in een frisse, lichte kleurstelling en heeft een stijlvolle parallel opstelling met volop werk- en kastruimte. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/ vriescombinatie, vaatwasmachine, Quooker-kraan en een oven met stoomfunctie. De fraaie nis voor het koffieapparaat is een praktische en stijlvolle toevoeging.





Tuin

Wat een heerlijke tuin! Dankzij de hoekligging geniet je hier van een voor-, zij- en achtertuin, met volop groen en fijne plekjes om buiten te zitten. In de zijtuin zorgen drie fraaie leibomen bij het erkerraam voor een groene uitstraling en extra privacy. De beukenhagen rondom geven de tuin een sfeervol karakter, waarbij de hogere hagen aan de achterzijde voor extra beschutting zorgen.

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en is verzorgd aangelegd met sierbestrating, diverse planten en een verhoogde plantenbak van stapelstenen. Direct aan de woning bevindt zich een fijn terras met elektrisch zonnescherm, zodat je op warme dagen ook heerlijk in de schaduw kunt zitten.

Aan de zijkant van de tuin vind je een gezellige overkapping bij één van de twee bergingen. Een heerlijke plek voor een comfortabele loungeset, een gezellige barbecue of een lange zomeravond met vrienden. De overkapping is in 2023 gerealiseerd en vormt een fijne aanvulling op het buitenleven. Daarnaast is er een tweede berging voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via het afsluitbare draad hek aan de achterzijde bereik je eenvoudig het parkeerplein. Wel zo praktisch wanneer je thuiskomt met boodschappen!







Eerste verdieping

Vanaf de overloop bereik je vier slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje met onderkast.

De slaapkamers zijn praktisch verdeeld over de verdieping, met twee kamers aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde heeft een charmant Frans balkon, terwijl de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken. Of je nu ruimte zoekt voor kinderen, logees of een fijne thuiswerkplek, hier kun je alle kanten op!

De moderne badkamer is stijlvol ingericht en heeft dankzij het raam in de zijgevel een prettige lichtinval. Je vindt hier een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegel en een designradiator. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen!























Tweede verdieping

Een heerlijke verdieping helemaal voor jezelf! Hier vind je een royale master bedroom met een dakkapel aan de voorzijde en een extra raam in de zijgevel, waardoor de ruimte heerlijk licht is. De royale afmetingen bieden volop mogelijkheden voor een comfortabele slaap- en werkhoek. Achter de knieschotten is bovendien praktische bergruimte aanwezig.

Direct vanuit de slaapkamer stap je de tweede badkamer binnen. Hier staat een heerlijk ovaal ligbad onder het dakraam, waar je ontspannen kunt genieten van het daglicht. Verder beschikt de badkamer over een douchecabine met regen- en handdouche, een wastafelmeubel, een designradiator en mechanische ventilatie. Een fijne luxe om een eigen badkamer bij de slaapkamer te hebben! Deze verdieping is hierdoor ook perfect te gebruiken als gastenverblijf.

Vanaf de overloop bereik je de aparte technische ruimte met dakraam, aansluitingen voor de wasmachine en droger en de opstelplaats van de cv-ketel. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bergvliering, bereikbaar via een vlizotrap. Ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.











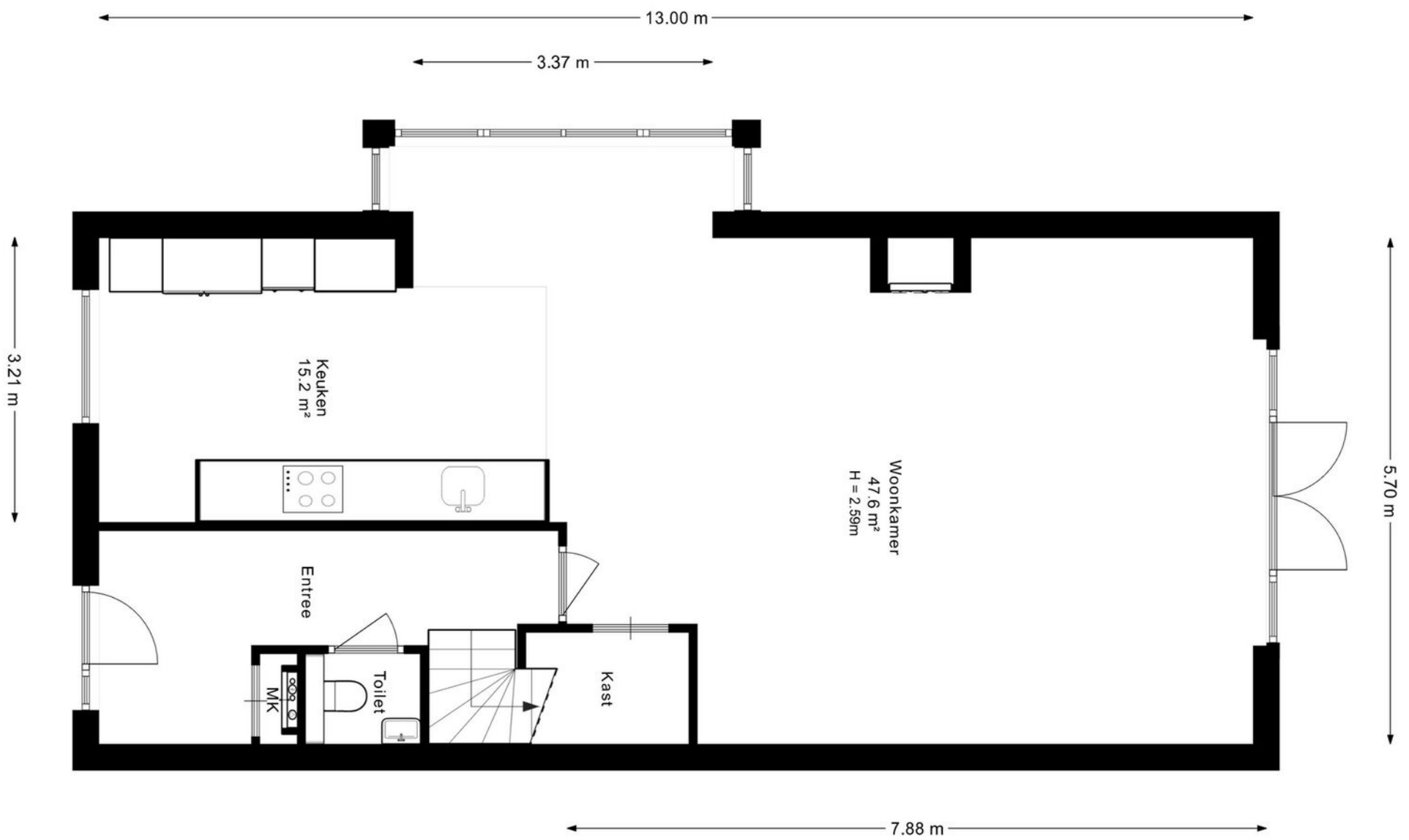


Wonen in Gorinchem

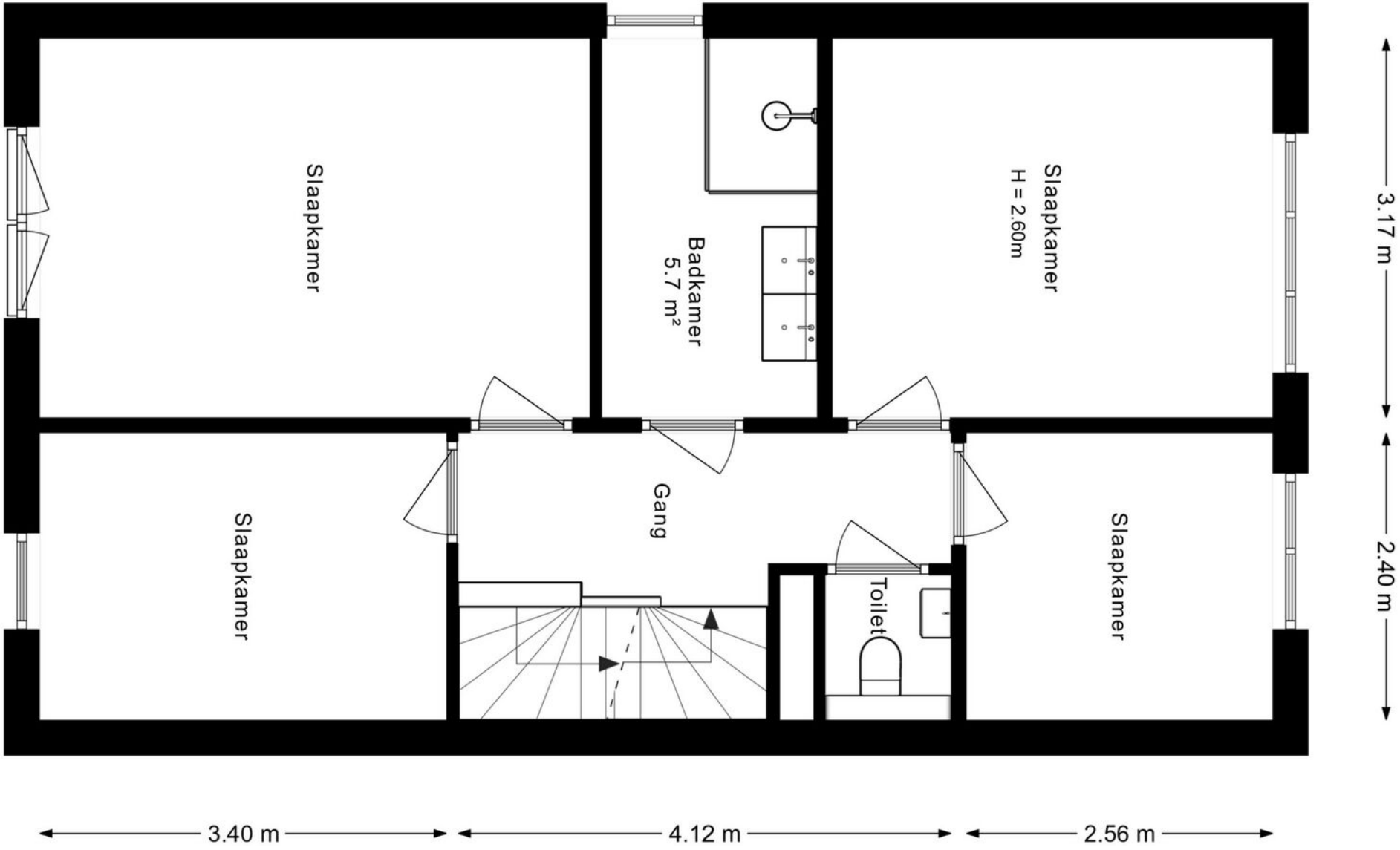
Spion 23 ligt op een heerlijke plek in de populaire wijk Hoog Dalem in Gorinchem. De woning staat aan een rustige, autoluwe straat, direct naast een groen speelterrein. Een fijne omgeving waar kinderen lekker buiten kunnen spelen en waar je zelf geniet van rust, ruimte en groen.
Hoog Dalem is een moderne en kindvriendelijke woonwijk met waterpartijen, wandelroutes en volop groen. Winkelcentrum Hoog Dalem ligt dichtbij en biedt onder meer supermarkten en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en zorg zijn in de omgeving aanwezig.
Zin in de gezelligheid van de stad? In circa tien minuten fiets je naar de historische binnenstad van Gorinchem, met sfeervolle winkelstraten, gezellige terrassen, restaurants en de prachtige vestingwallen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijgelegen A15 en A27, met goede verbindingen richting Rotterdam, Utrecht, Breda en 's-Hertogenbosch.



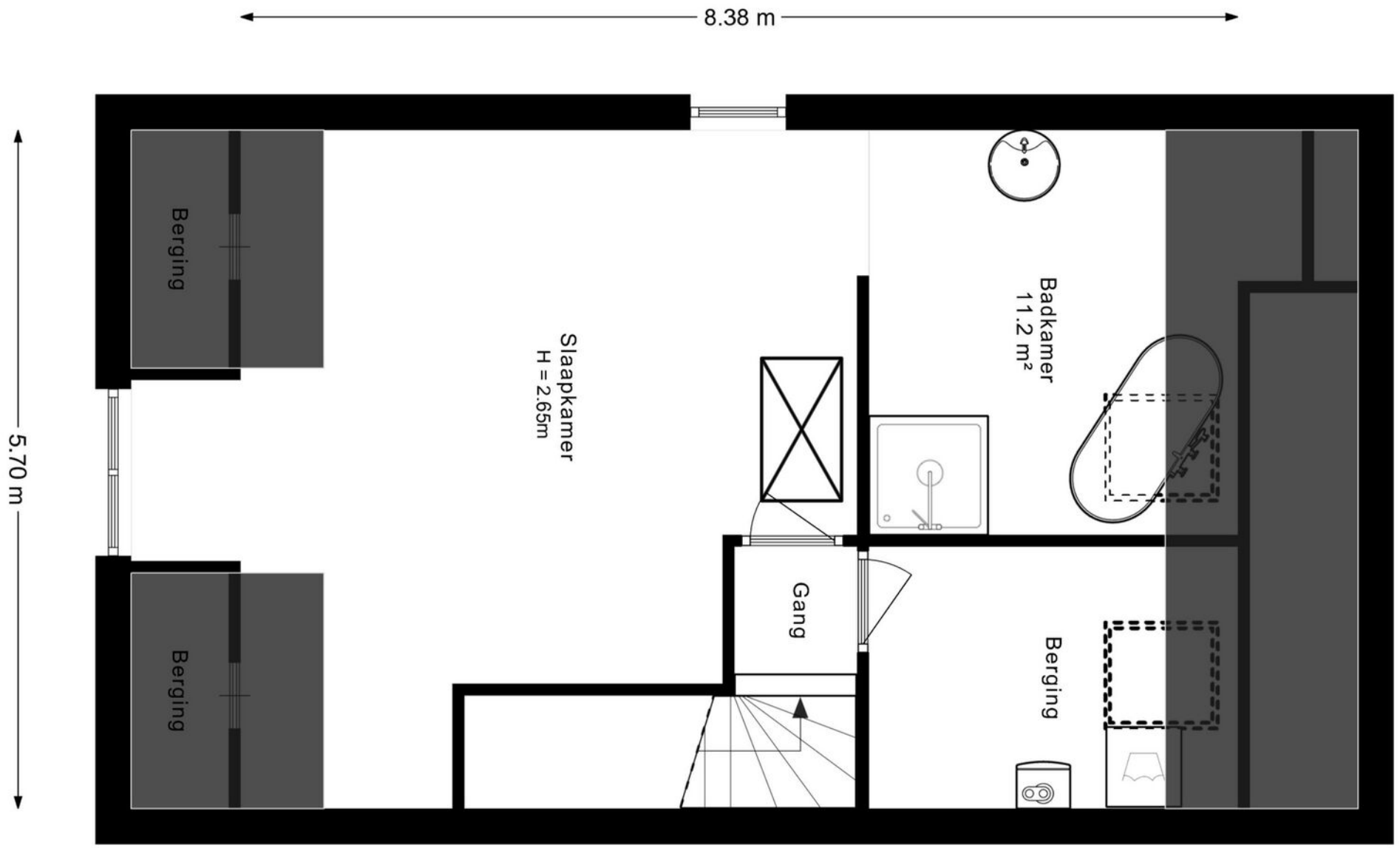




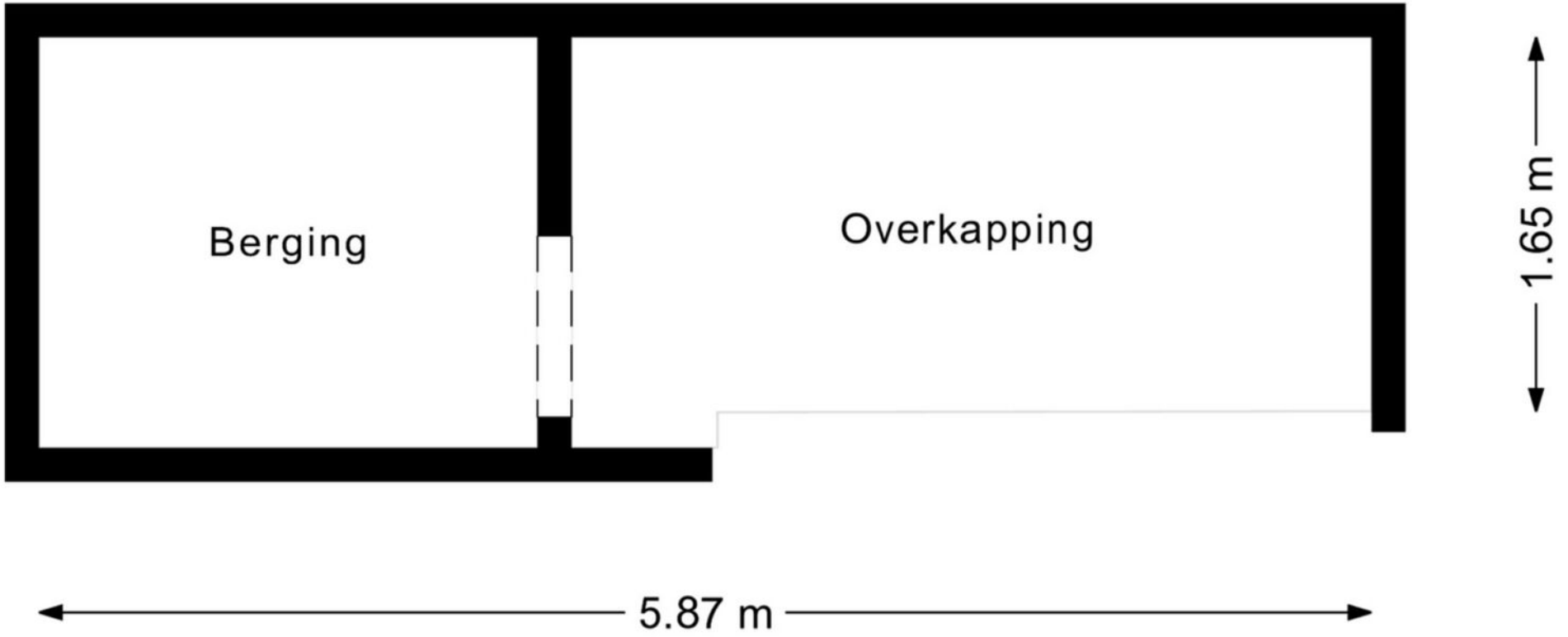
Begane grond



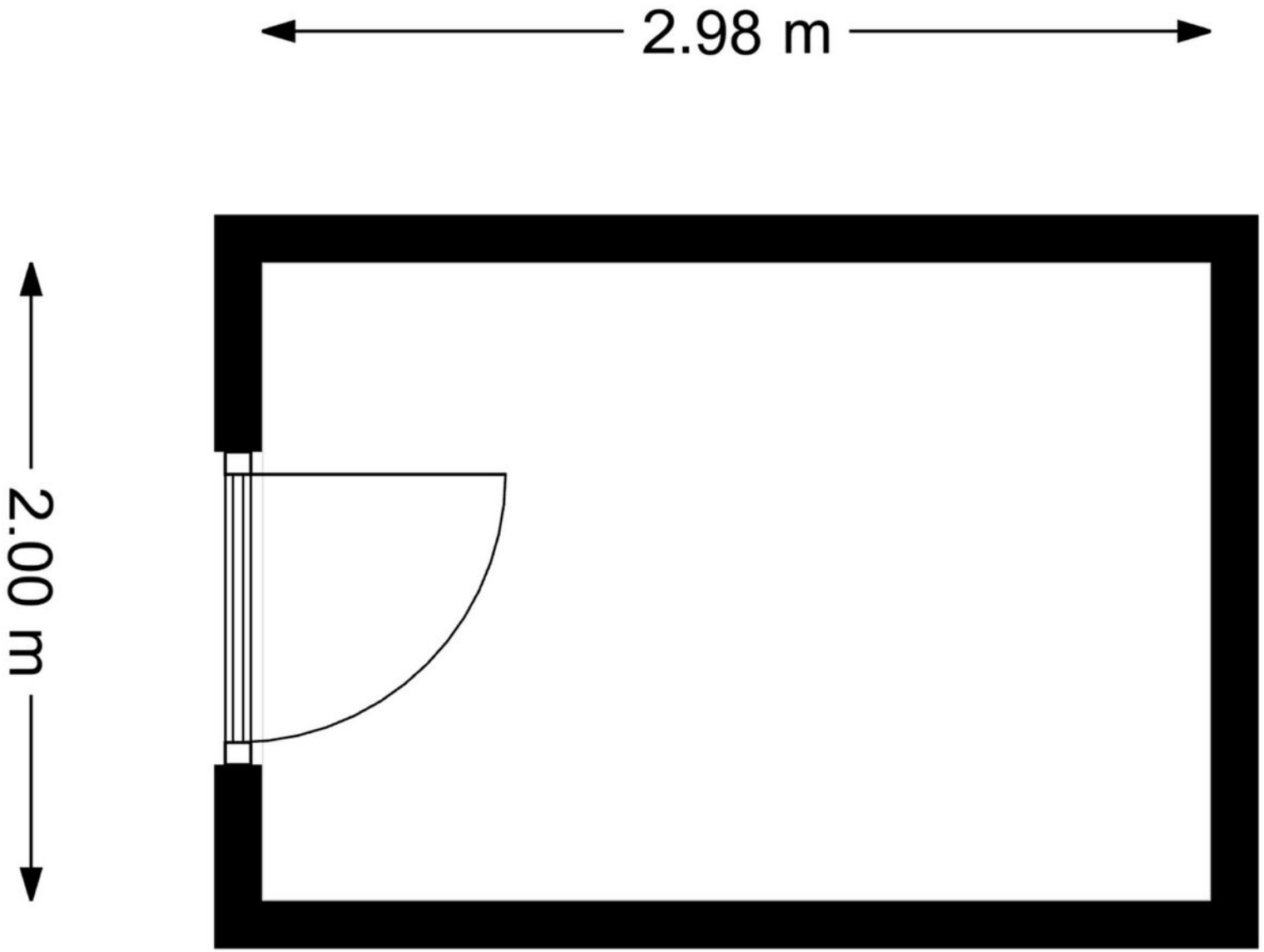
Eerste verdieping



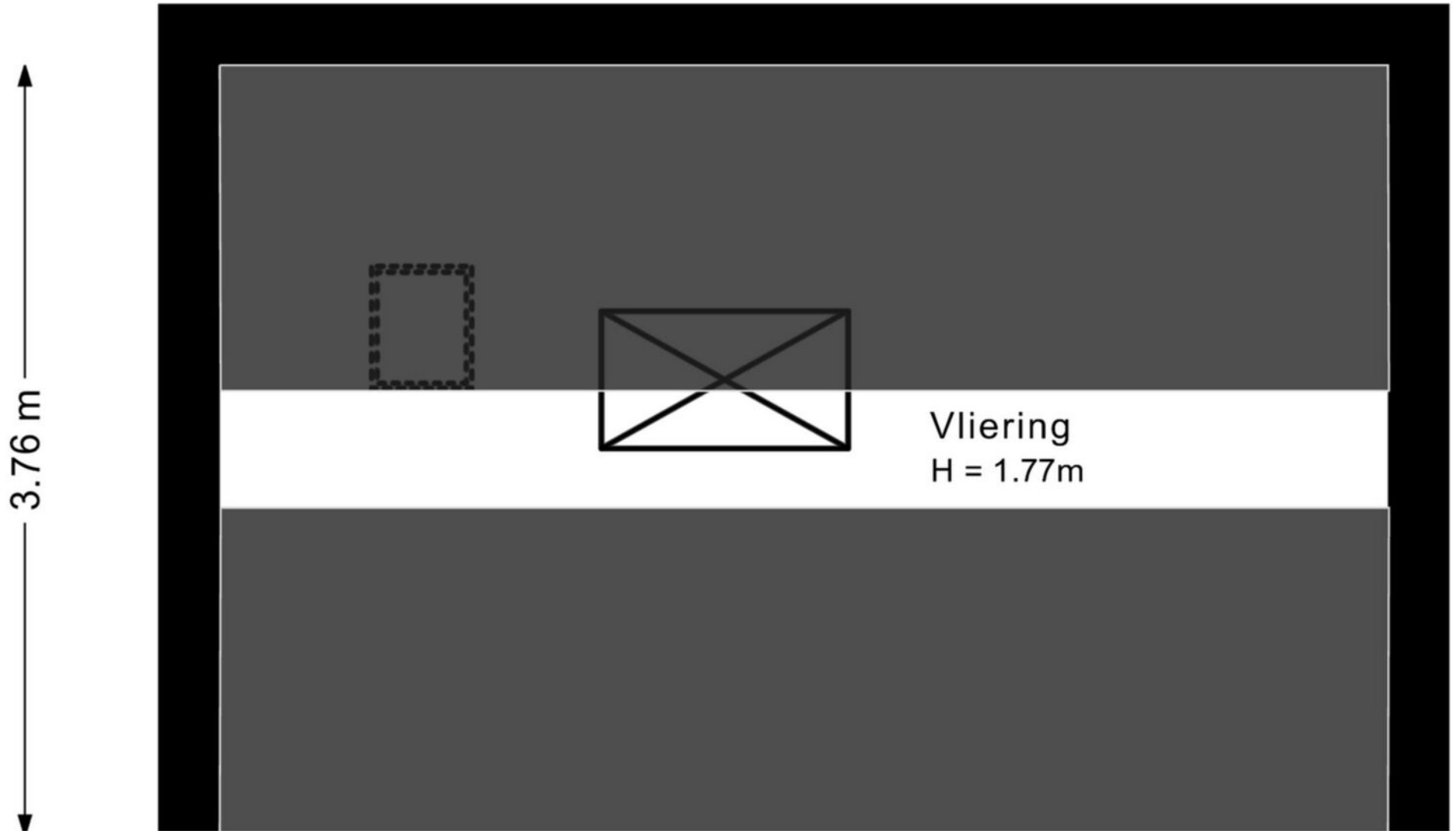
Tweede verdieping



Overkapping



Berging


3.76 m
Vliering
H = 1.77m



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.

