



DE LINIE 17
Gorinchem

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISEURS

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom bij hun woning.

Of je de woning nu zojuist hebt bezichtigd en dit een naslagwerk is of dat je misschien later een afspraak met ons maakt, met deze uitgebreide brochure kan je toch (nog) eens “binnen” kijken. Een huis kopen, maar ook verkopen, is een spannende gebeurtenis. Aan welke kant je ook staat, het is altijd fijn om te weten hoe je ervoor staat. Daarom willen wij je vragen om het ons ook even te laten weten als je niet verder gaat met de woning en waarom. Zo kunnen wij jou helpen om te beoordelen of je bezwaren misschien in een onderhandeling zijn mee te nemen en anders vrijblijvend voor je rondkijken naar een andere woning. Bovendien kunnen je argumenten ons helpen om de verkoper zo goed mogelijk te adviseren bij het verdere verloop van de verkoop.

geWOON BIJZONDER TEAM

Hoewel de brochure is bedoeld om je een zo compleet mogelijk beeld van de woning te geven, kan het zijn dat je toch nog vragen hebt. Schroom niet om hierover contact met ons op te nemen.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar/Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar/Register
taxateur



ROB MUTTERS

Register makelaar



JO-ANN VAN LOGCHEM

Makelaar i.o.



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

De Linie 17

Instapklare tussenwoning in levendige wijk in Gorinchem

In de levendige wijk Hoog Dalem, op steenworp afstand van het winkelcentrum, vind je deze instapklare tussenwoning. De woningen in deze wijk zijn in 2017 opgeleverd, nog niet zo lang geleden dus! Voor wie op zoek is naar een woning waar je niets meer aan hoeft te doen, is dit de ideale kans.

De woning van 101m² telt vier slaapkamers en beschikt over een heerlijk lichte woonkamer, open keuken en een diepe achtertuin. Aan de achtergevel hangt een zonwering met 5 meter uitval in rails, en niet te vergeten de hout gestookte hottub met air jets en verlichting voor 6 personen. De woning is rondom voorzien van Solar rolluiken met kantelbare lamellen, zowel voor als achter. Dit nieuwe systeem geeft volop privacy en bescherming tegen warmte en kou. Op het dak liggen 15 zonnepanelen. Er is voldoende parkeerruimte in de wijk en er zijn diverse basisscholen in de nabije omgeving. Momenteel worden er twee gezondheidscentra gerealiseerd waar diverse zorgverleners zich zullen vestigen.



De buitenkant



Voorzijde

Achterzijde

Indeling

Entree met toegang tot de meterkast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. Het toilet is grotendeels betegeld en beschikt over een hangcloset en fonteintje. In de hal ligt een laminaatvloer welke doorloopt naar de woonkamer en keuken. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming.



Keuken

De keuken is open, uitgevoerd in donkergrijze kleuren en voorzien van een spoelbak met mengkraan en Quooker, een combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en 4-pits gasfornuis met afzuiging.





Woonkamer

Je wordt in de woonkamer direct verwelkomd door een oase aan licht; altijd een pluspunt. De grote pui met deur naar de achtertuin draagt daar uiteraard aan bij.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en de badkamer.
Alle vertrekken zijn bereikbaar vanaf de overloop, die eveneens toegang biedt tot de zolderverdieping.



Slaapkamer I

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer van 12m².
Deze is voorzien van een laminaatvloer en elektrisch bedienbare rolluiken.





Slaapkamer II

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van respectievelijk 11m² en 5m².
Ook deze kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en elektrisch bedienbare rolluiken.



Slaapkamer III



Badkamer

De badkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een toilet, handdoekradiator, inloopdouche en wastafel. Er is een raam dat zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een voorzolder en een vierde slaapkamer van 14m². Aan weerszijden vind je knieschotten voor extra bergruimte, zowel op de voorzolder als in de slaapkamer.



Slaapkamer IV

Hier ligt een laminaatvloer en dakramen zorgen voor daglicht en ventilatie.

In de slaapkamer is alvast een voorbereiding getroffen voor het plaatsen van een vrijstaand ligbad.



Buiten

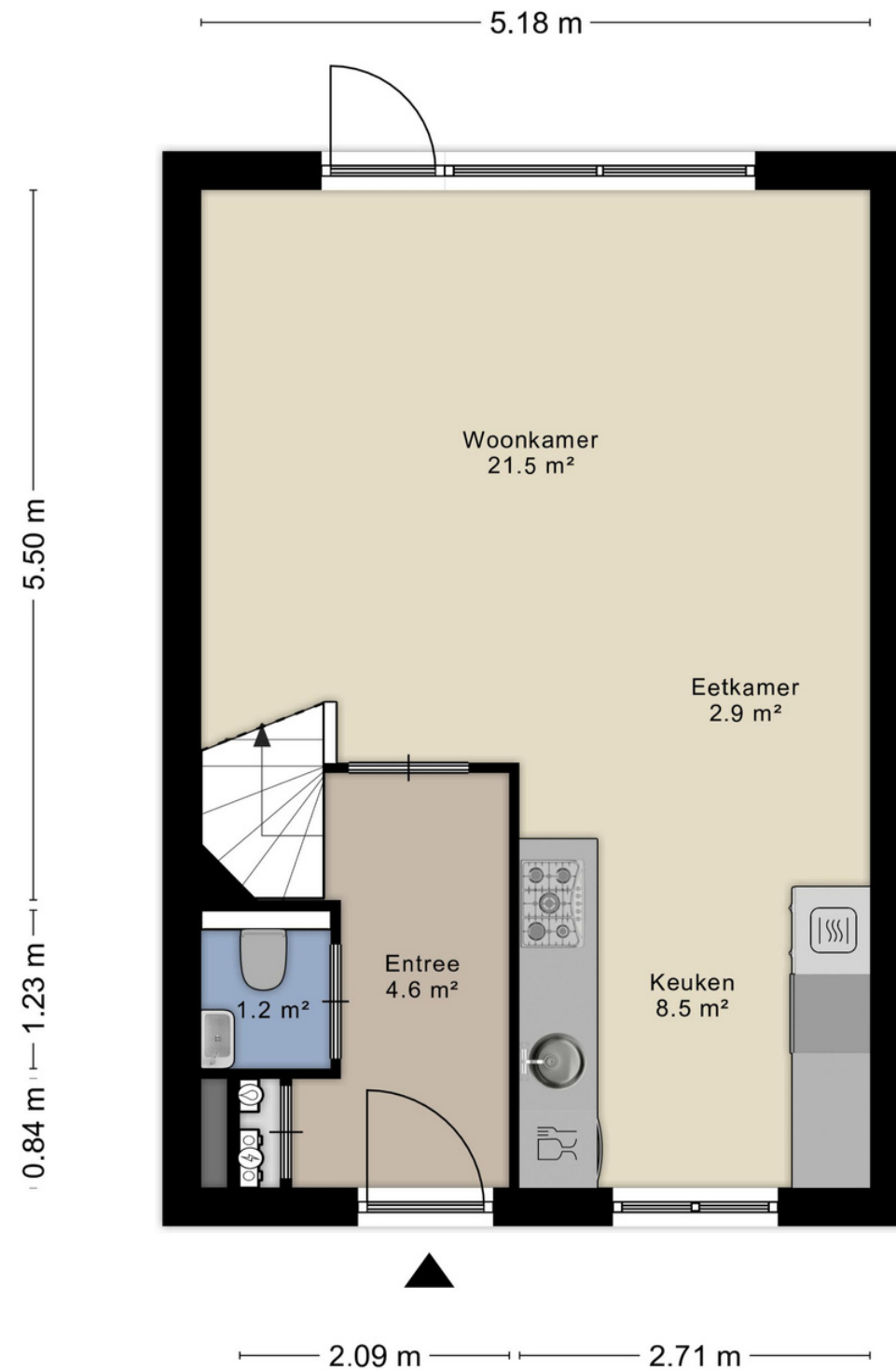
De woning ligt aan een doorgaande straat met veel bomen. In de voortuin is een overkapping voor klike's gebouwd. De achtertuin ligt op het westen en is grotendeels bestraat.

Er zijn borders met planten. Achterin de tuin staat een praktische schuur en een houtgestookte hottub. De tuin is vanaf de achtergelegen parkeerplaats bereikbaar middels een afsluitbaar hek.



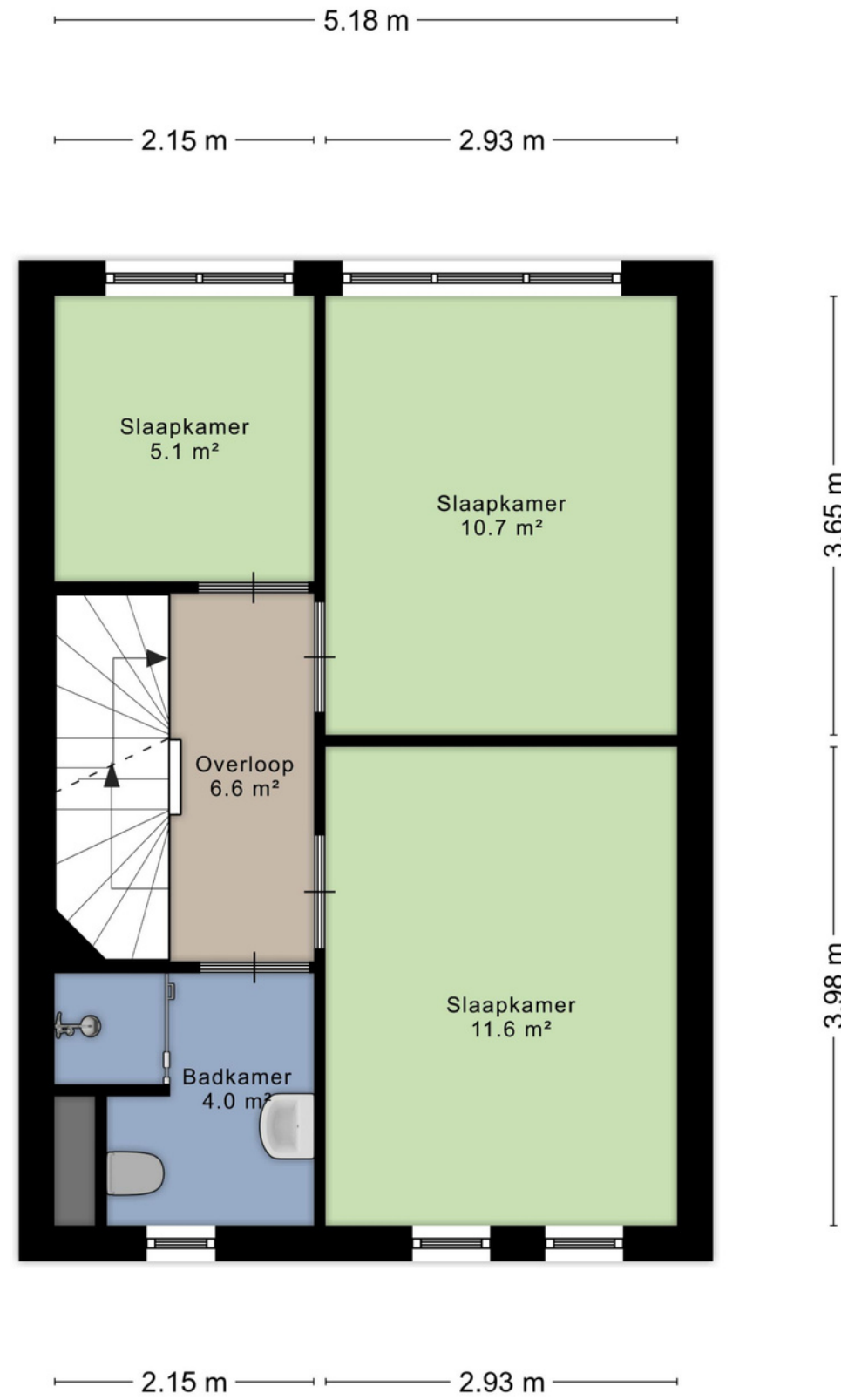


Plattegronden



Begane Grond

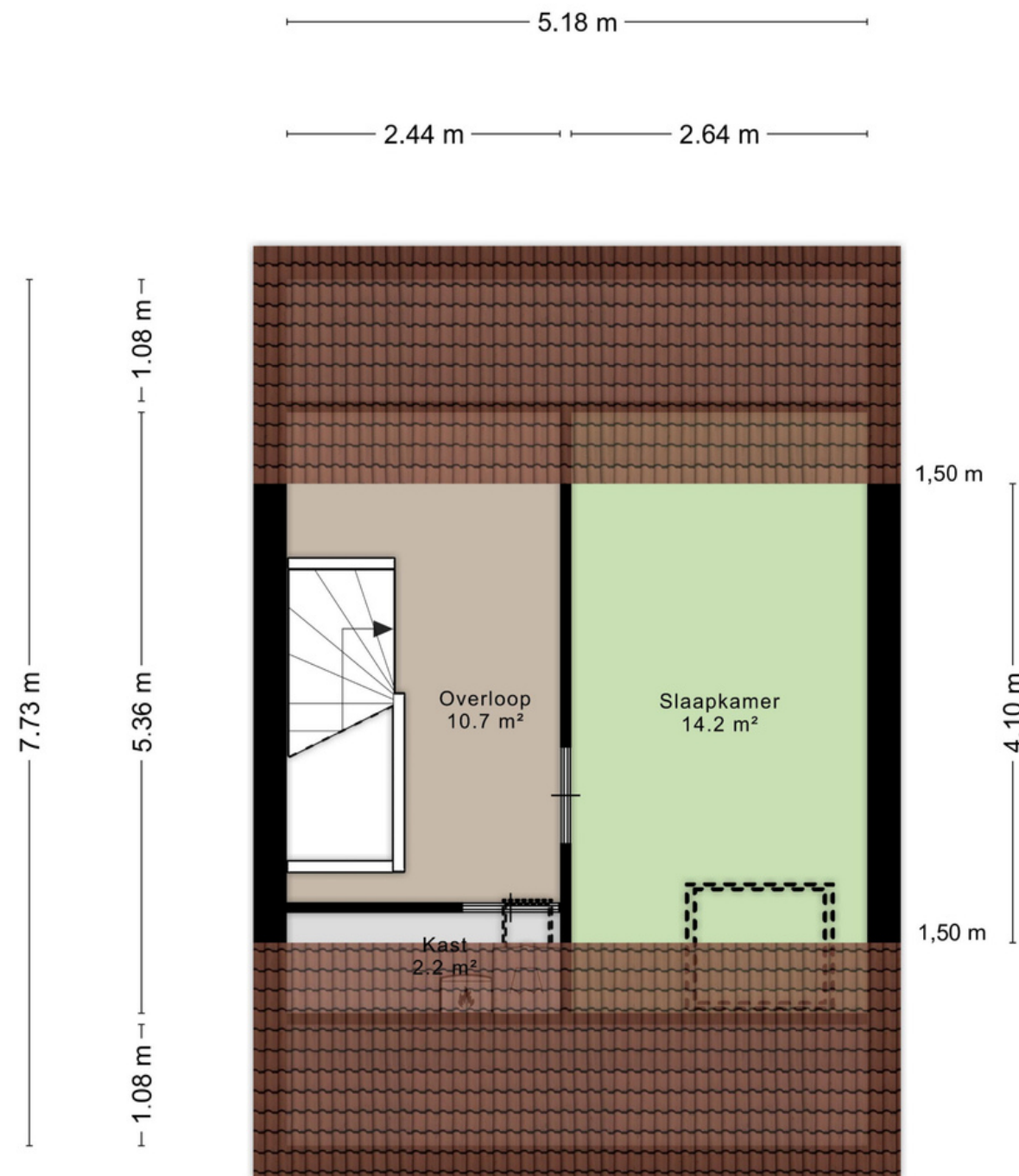
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Eerste Verdieping

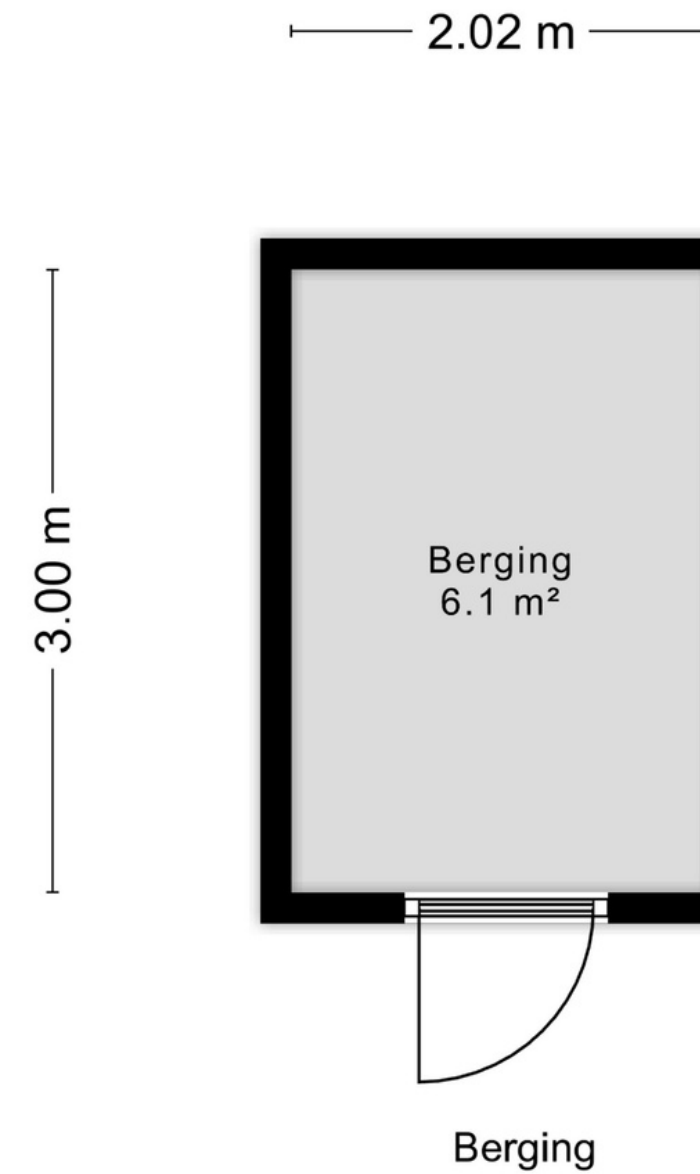
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Tweede Verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

Bouwjaar	2017
Fundering	De woning is volledig onderheid
Vloeren	De vloeren (zowel begane grond als verdiepingen) zijn van beton
Dak	Het dak is voorzien van pannen
Gevels	De gevels zijn in spouw gemetseld
Isolatie	De woning is geheel geïsoleerd (wanden, vloer, dak) en is voorzien van HR++ beglazing in hardhouten kozijnen
Verwarming	De verwarming en warmwatervoorziening wordt geregeld door een Intergas CW4 ketel uit 2017
Energie	Er zijn 15 zonnepanelen aanwezig

Overige technische kenmerken

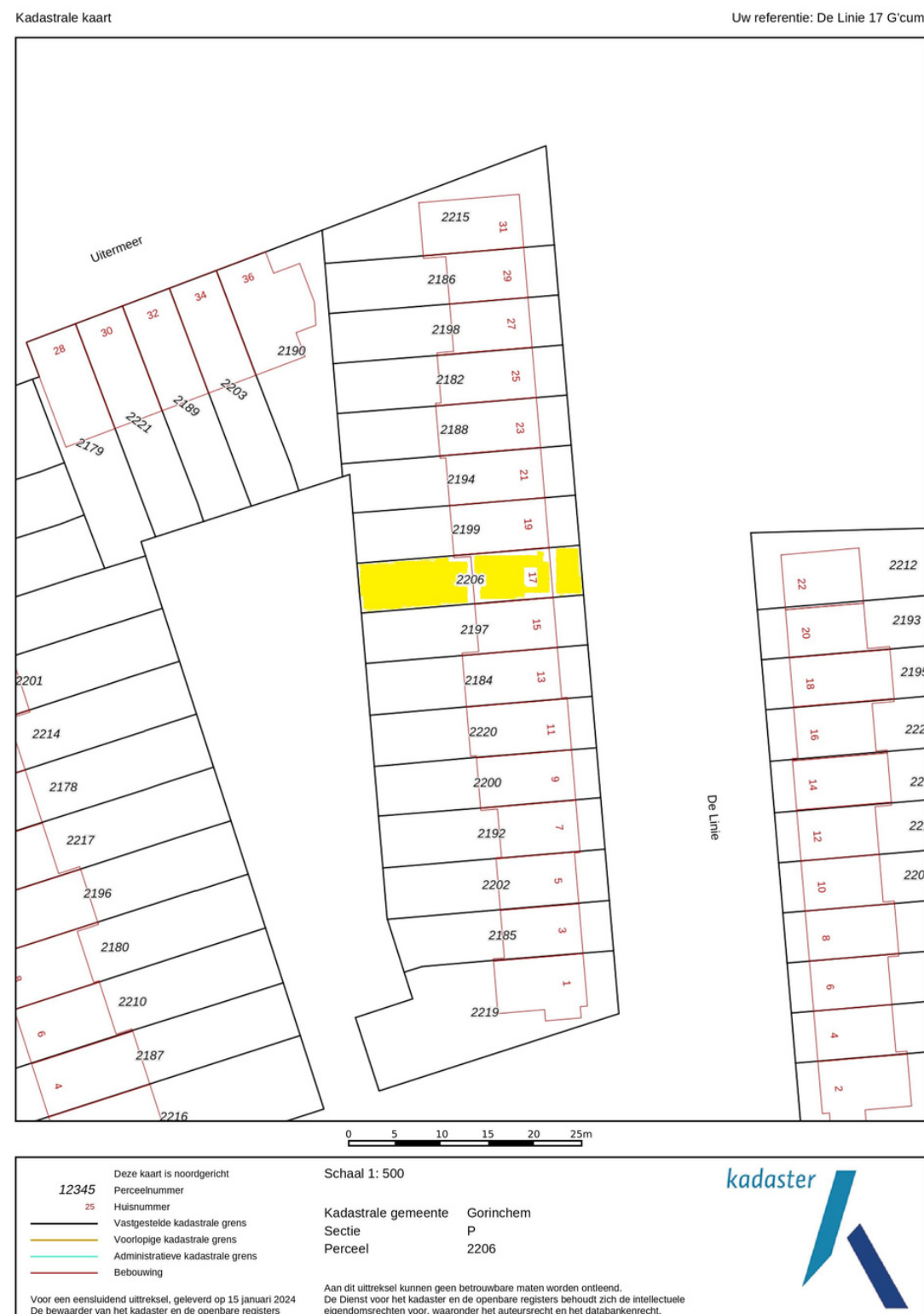
- De meterkast is uitgevoerd met 7 groepen en aardlekschakelaars, een slimme elektriciteitsmeter en een watermeter
- De woning beschikt over een energielabel A,

Algemeen

- Aan de achterzijde is een vorstwerende buitenkraan geplaatst
- Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescherm aanwezig dat in een rails loopt
- Voor de woning is een praktische plek gerealiseerd voor kliko's

..

Kadaster, perceel, tuin en ligging



Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Gorinchem

Sectie: P

Nummer(s) : 2206

Grootte : 128 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging achtertuin: Westen

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Kenmerken woning

Type woning: tussenwoning

Bouwjaar: 2017

Aantal slaapkamers: 4

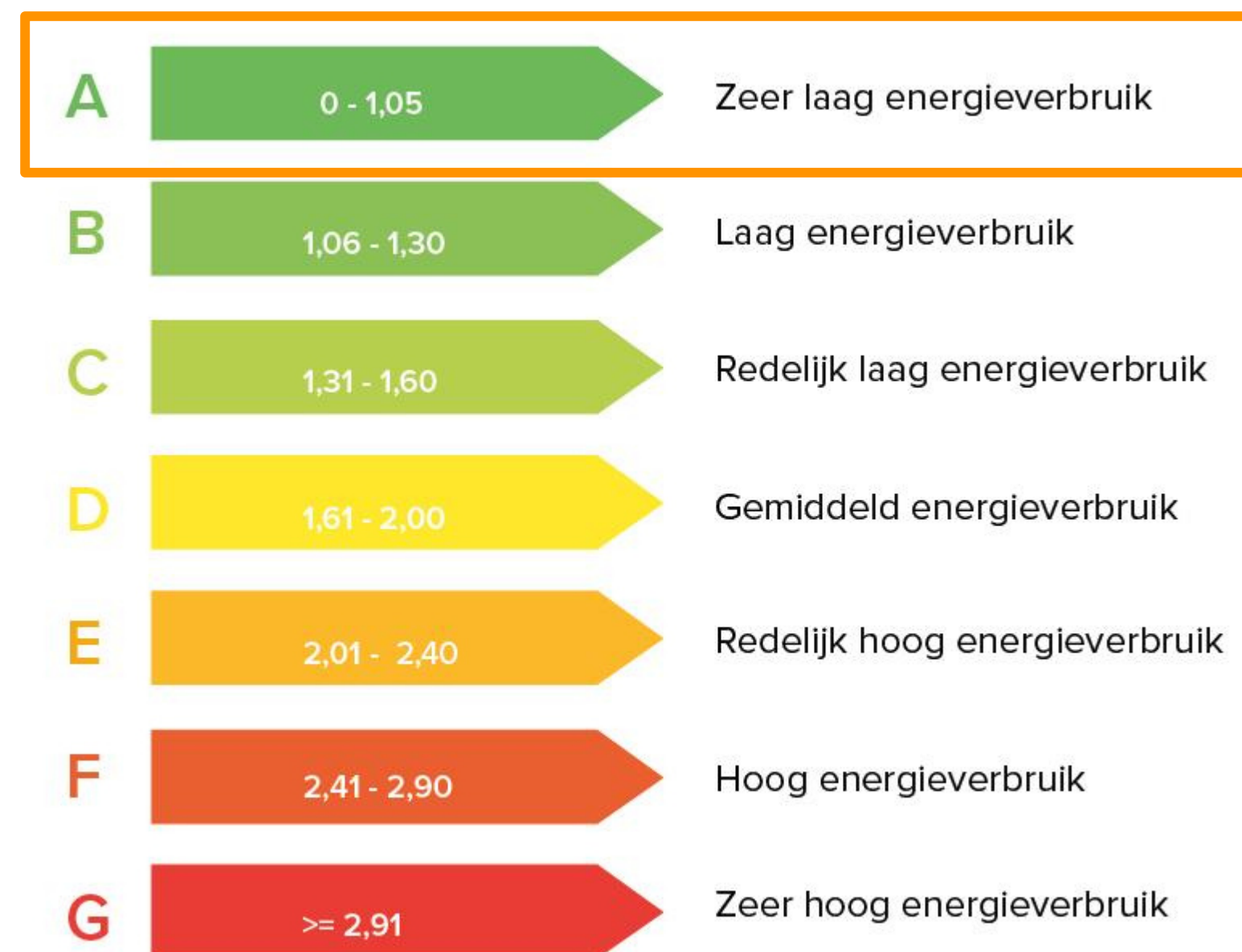
Aantal kamers: 5

Gebruiksoppervlak wonen: 100 m²

Perceeloppervlakte: 128 m²

Inhoud: 356 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Gorinchem

Gorinchem is een stad met een rijke geschiedenis. Deze historische vestingstad, bekend om zijn stervormige verdedigingswerken uit de 16e eeuw, biedt een unieke mix van cultureel erfgoed en moderne voorzieningen. Met ongeveer 37.000 inwoners heeft Gorinchem een gezellige en overzichtelijke sfeer. Gorinchem ligt centraal in Nederland en is uitstekend bereikbaar via knooppunt Gorinchem met snelle verbindingen naar grote steden als Breda, Utrecht, en Rotterdam - allemaal binnen 30 minuten bereikbaar per auto.

De rijke historie van de stad is zichtbaar in de kenmerkende 16e-eeuwse vestingwal met bastions, het voormalige stadhuis aan een levendig plein met restaurants en terrasjes op de Grote Markt, en de karakteristieke oude straten en steegjes. Het sfeervolle centrum is slechts 5 minuten fietsen, een perfecte combinatie van historische charme en moderne levensstijl.

**Een woning van Mutters
Makelaars.
geWOON bijzonder.**

Bedankt!

Meer info of geWOON even contact?



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl