



KALKHAVEN 92
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



MANUELA NIEUWBOER

Office manager

Bij ons ben je zeker...

van persoonlijk advies. Want wij zijn:



Betrokken



geWOON bijzonder



Enthousiast

Kalkhaven 92

Knus stadsappartement op prachtige locatie in de binnenstad van Gorinchem

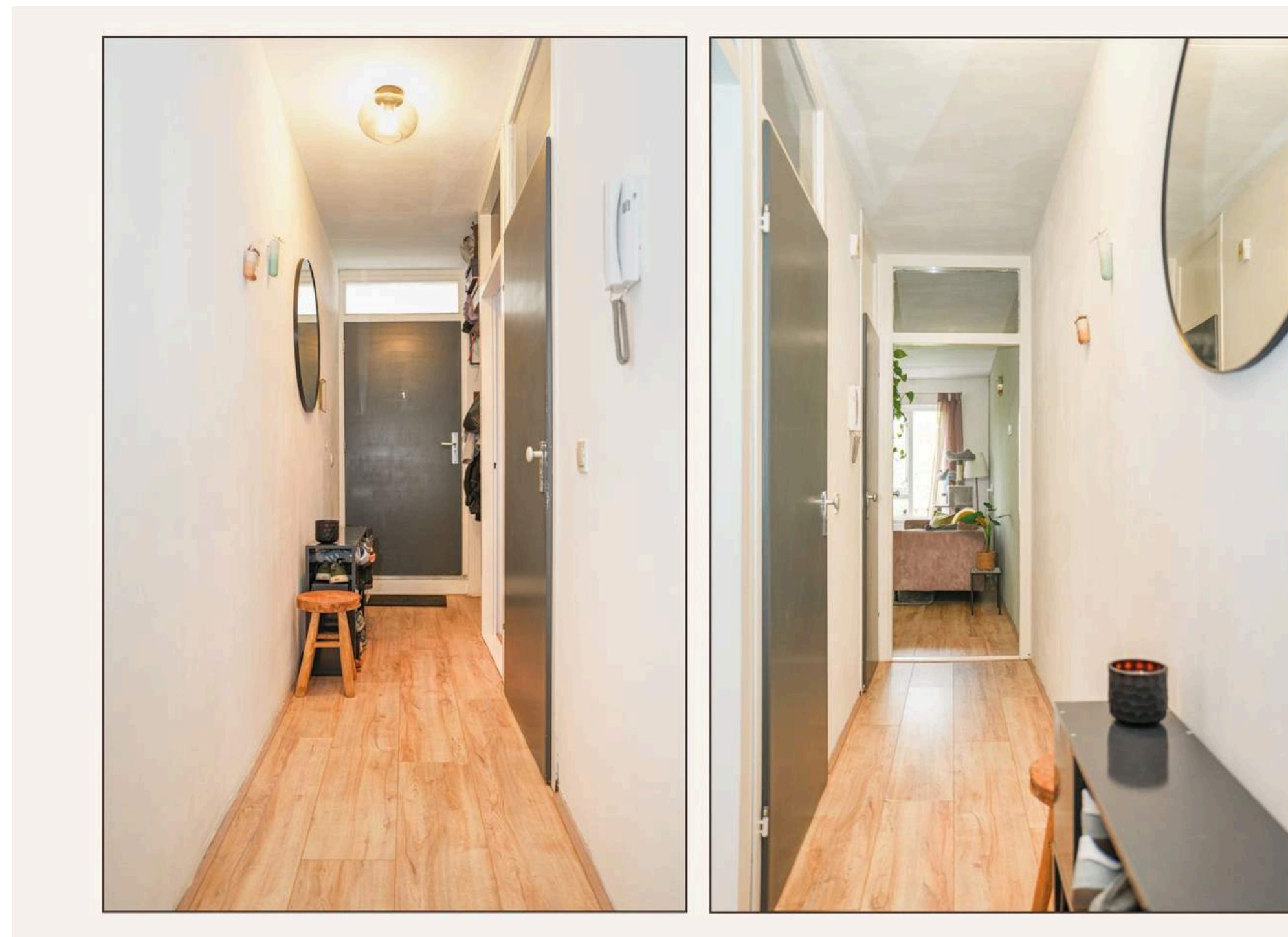
Op zoek naar dé perfecte start van jouw koopavontuur? Als je centraal wilt wonen, het gevoel van de stad wilt ervaren en óók graag dicht bij de natuur bent, dan is wonen in de binnenstad van Gorinchem het antwoord.

Dit knusse 2-kamer appartement van 43m² ligt op de tweede verdieping van een kleinschalig en netjes onderhouden complex in de charmante Gorcumse Bovenstad. Met de stadswallen, Buiten de Waterpoort en het centrum op loopafstand, vind je hier een unieke mix van stedelijk comfort en natuurlijke rust.



Indeling

De woning ligt op de tweede verdieping.
Een hal biedt toegang tot de slaapkamer, de
badkamer, de meterkast en de woonkamer.
Uiteraard is er op de begane grond nog een
eigen berging om spullen weg te kunnen
zetten.



Woonkamer

De sfeervolle woonkamer heeft een keurige laminaatvloer en blijft comfortabel warm dankzij een goed onderhouden cv-ketel (Nefit, 2017) die zich bevindt in een ruime bergkast in de gang.

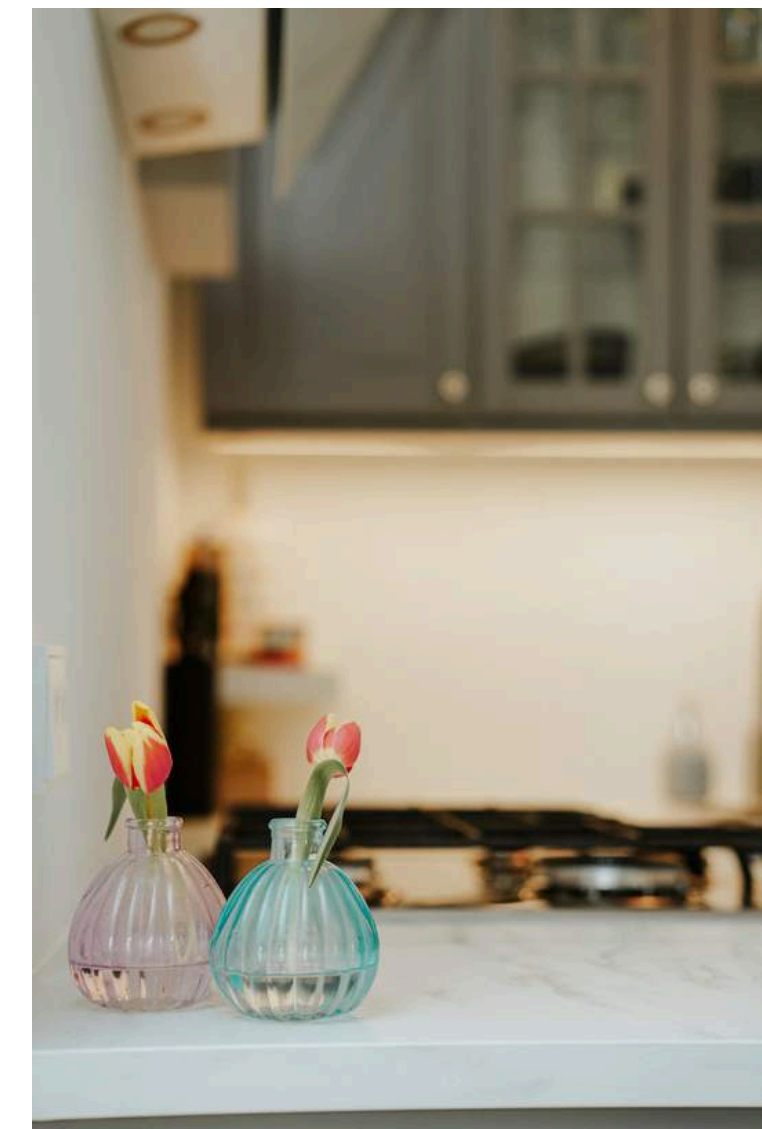
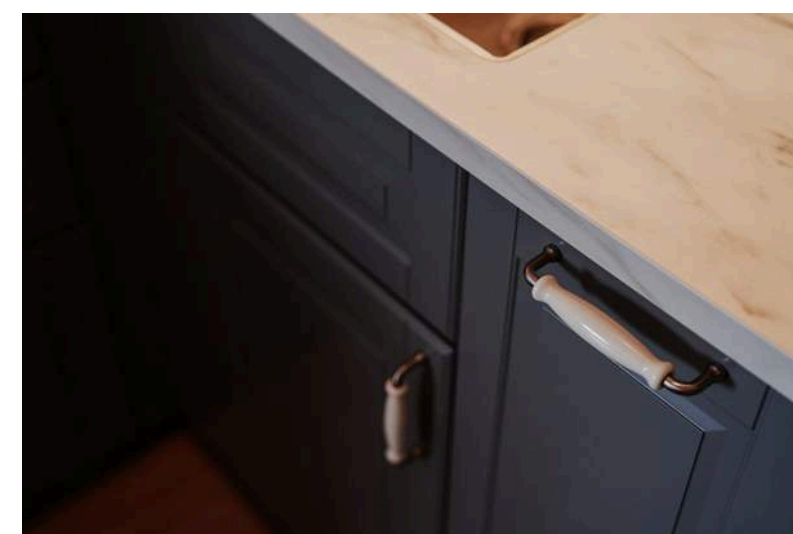






Keuken

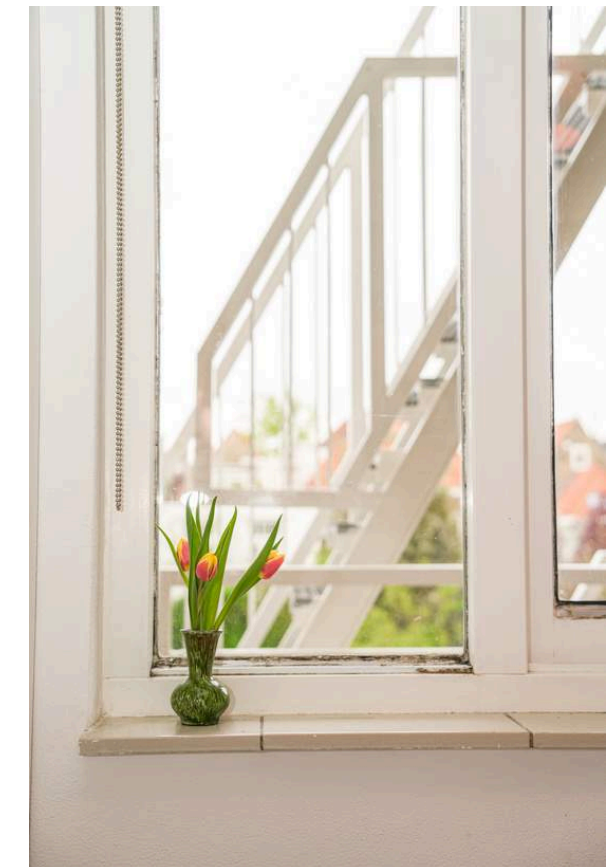
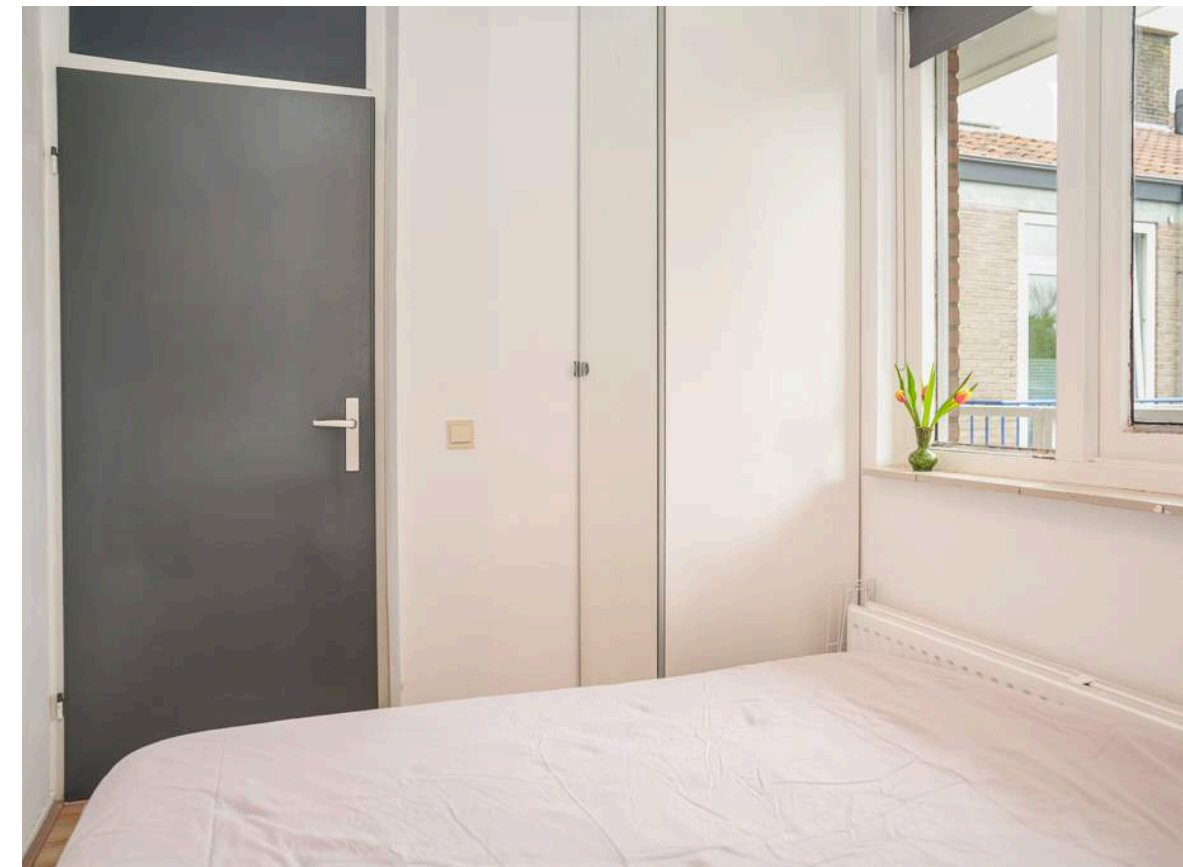
De open keuken (2022) is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast met vriesvak, combi-oven en een 4-pits gaskookplaat met schuine afzuigkap.





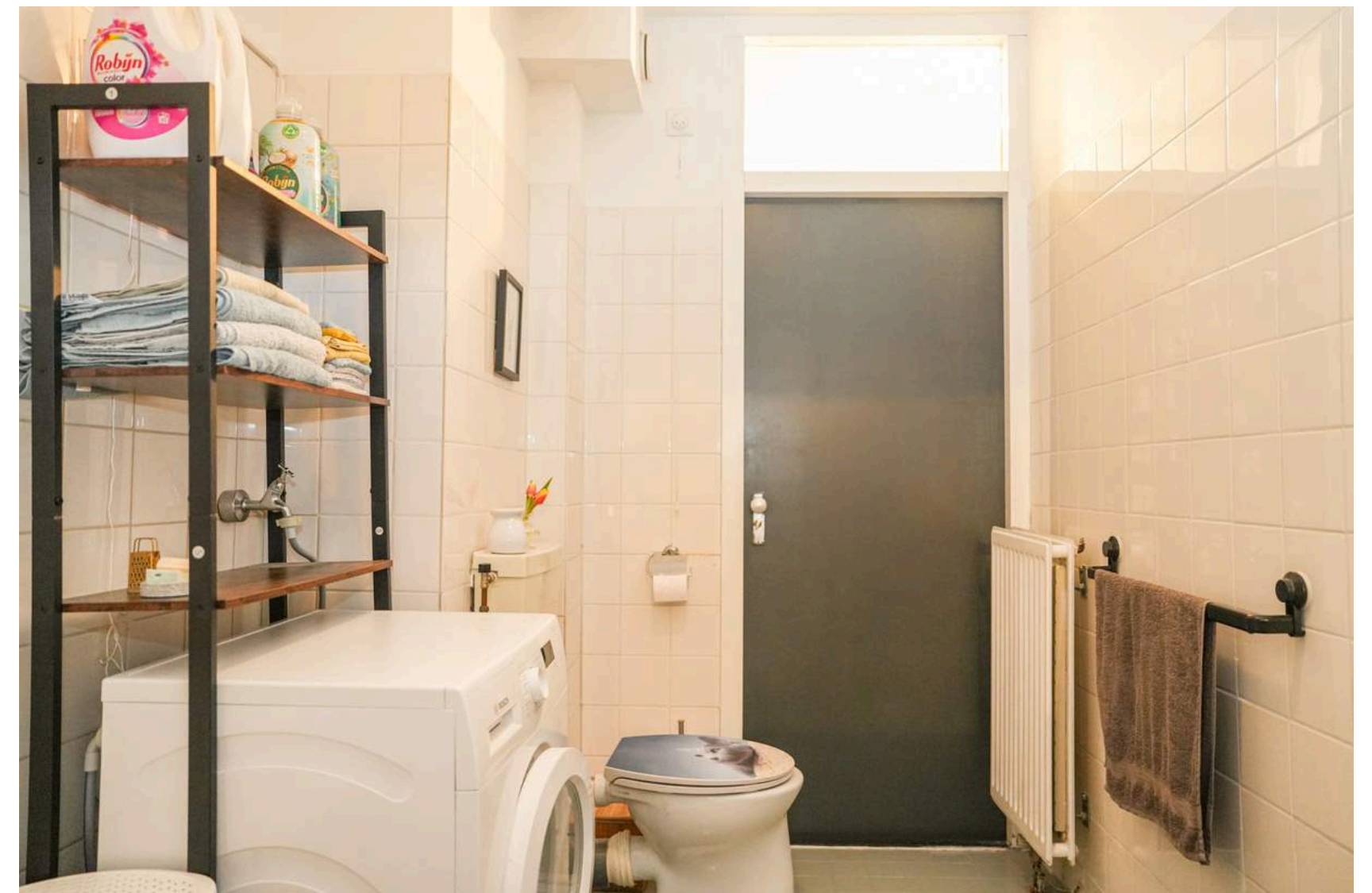
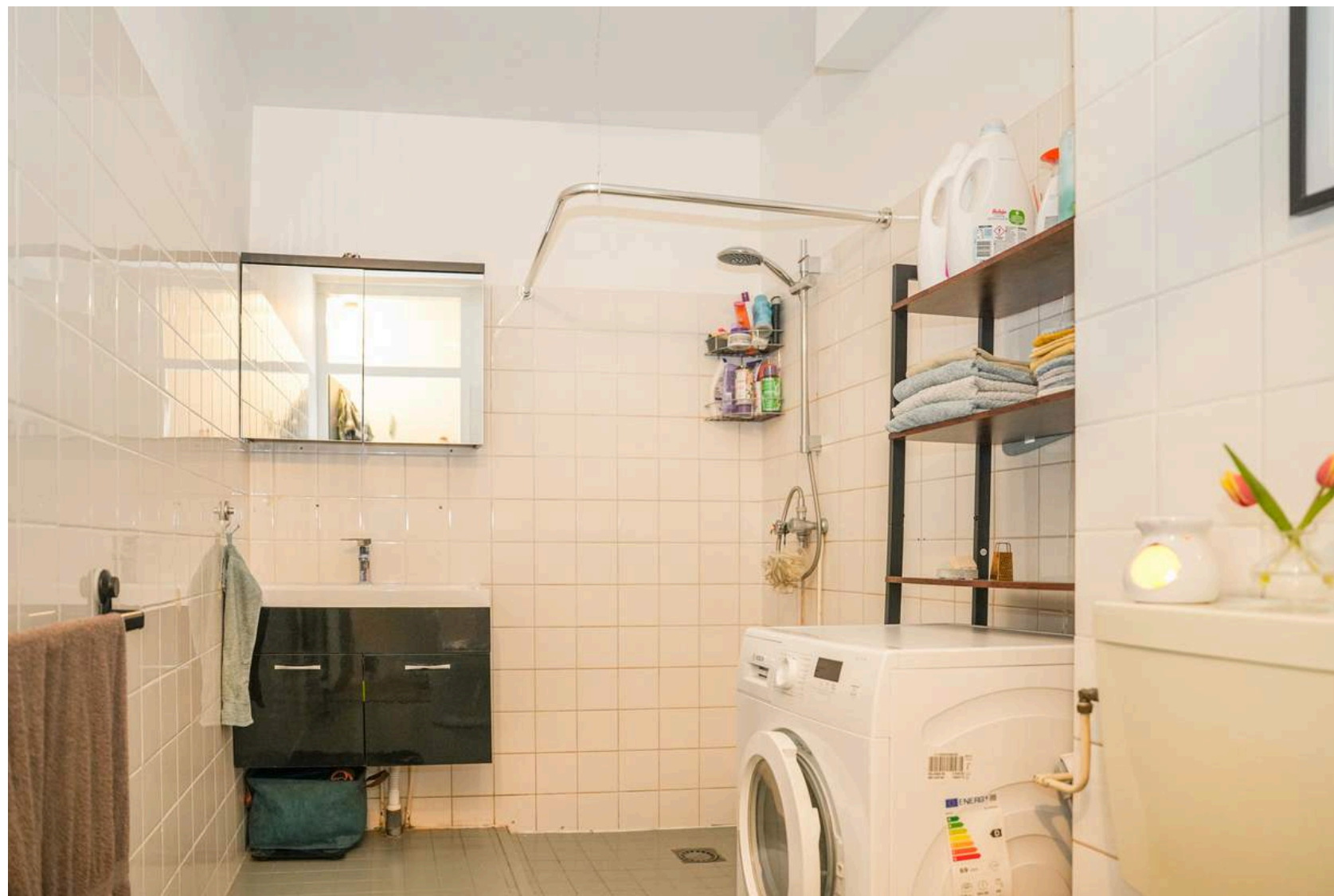
Slaapkamer

De slaapkamer ligt aan de achterzijde en is 6m² groot.



Badkamer

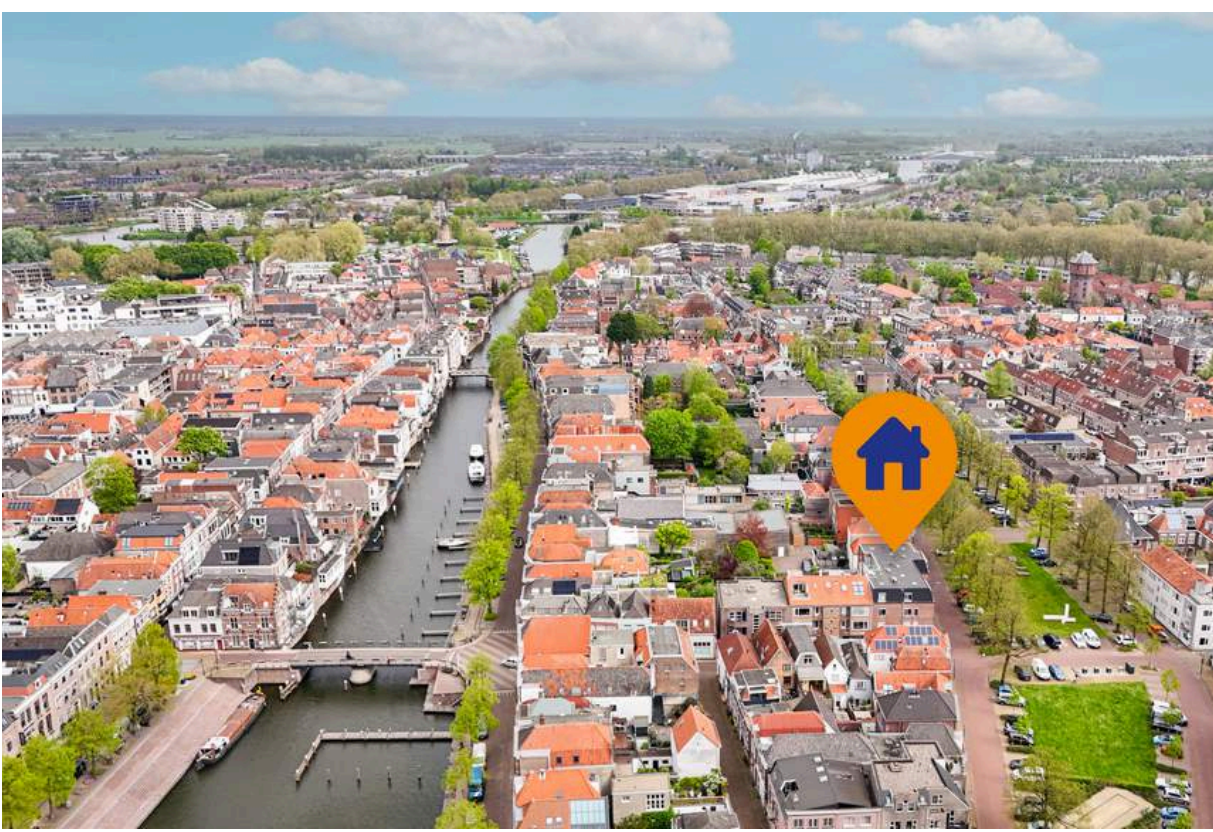
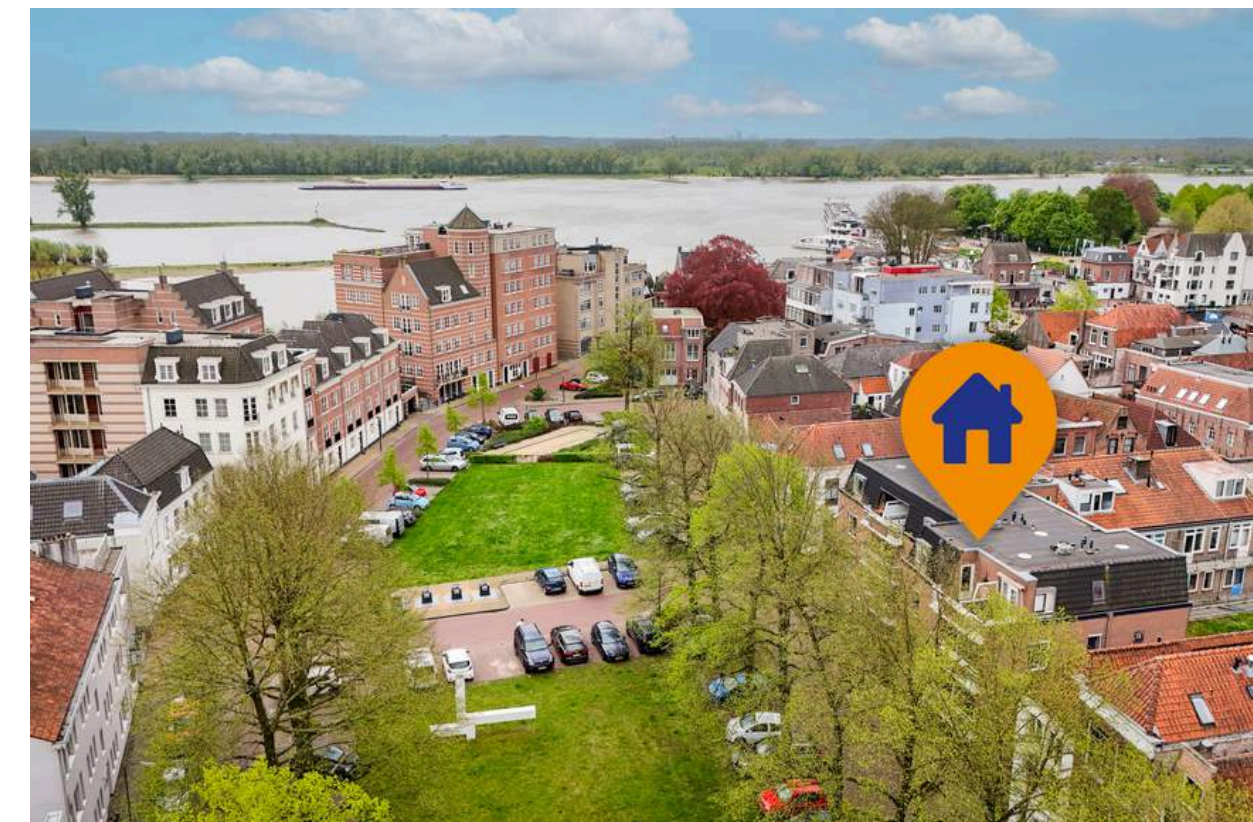
De badkamer is 6m² groot en is uitgerust met een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel. Ook vind je hier de wasmachineaansluiting.



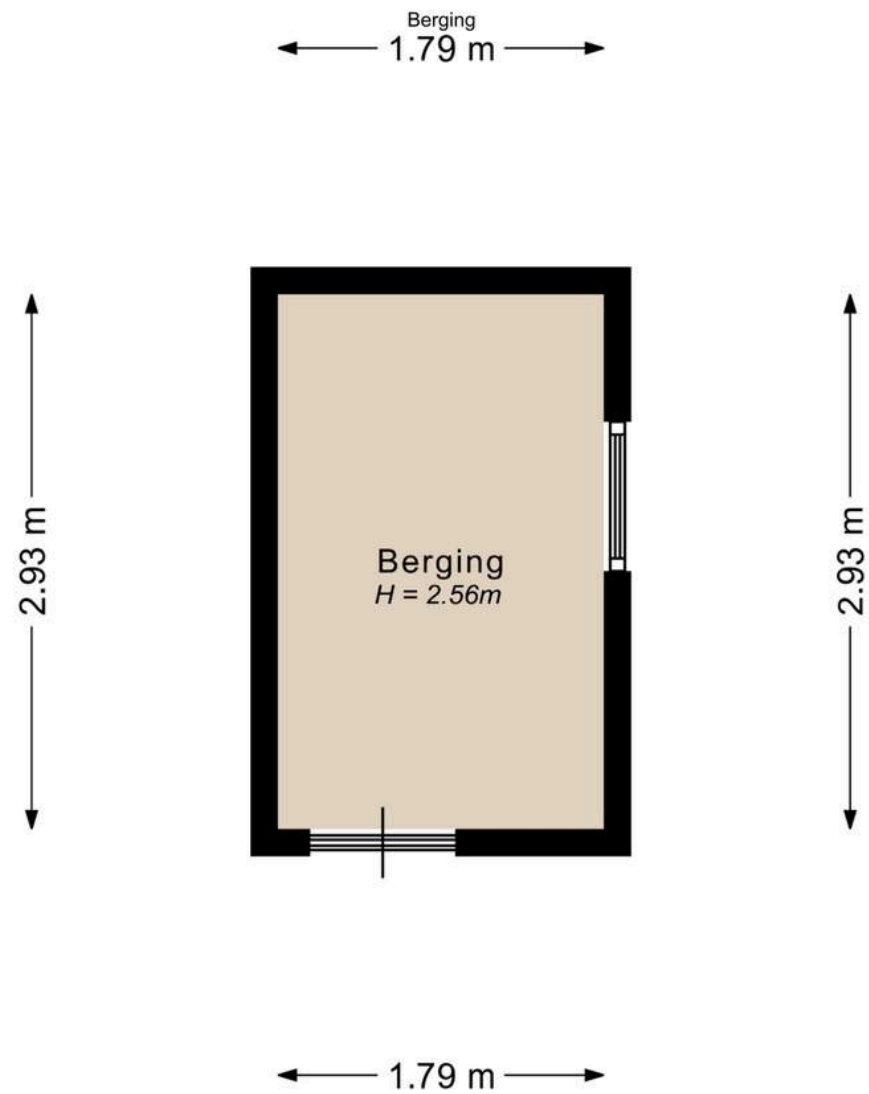
Buiten

Vanaf het balkon heb je mooi uitzicht op de Kalkhaven. Deze ruim opgezette 'laan' is alle seizoenen een genot om naar te kijken vanwege de vele bomen en doorkijkjes. Vanaf je woning loop je binnen 2 minuten zo naar de stadswallen of het gezellige centrum van Gorinchem! Aan de rand van Gorinchem ligt Buiten de Waterpoort, een fijne plek aan de rivier om heerlijk te picknicken, borrelen of te wandelen.

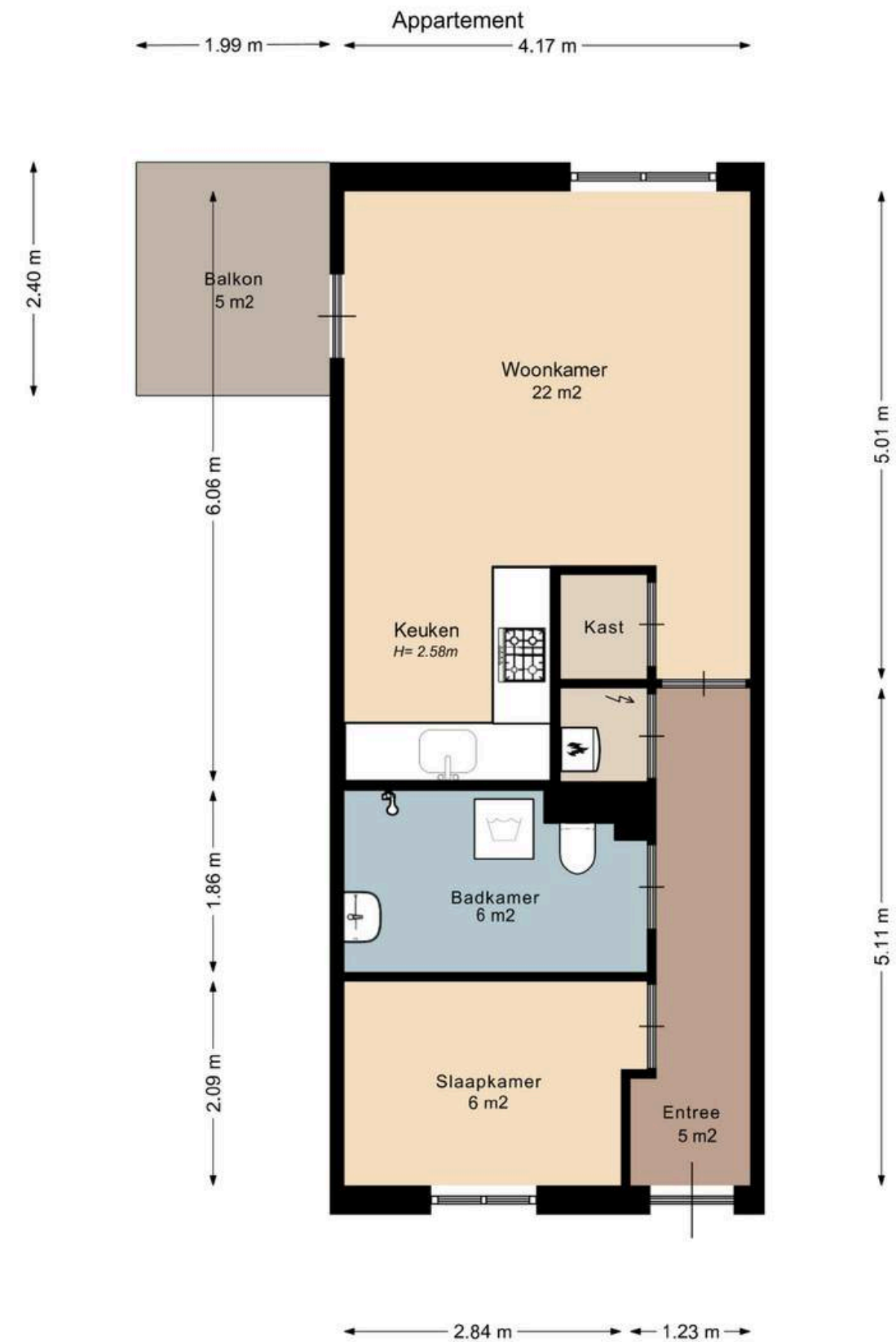




Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© studiomaltipo.nl

Bijzonderheden

Bouwjaar	1978
Fundering	De fundering van het complex is vermoedelijk op betonnen palen
Vloeren	De vloer van het appartement is van beton, het gehele appartement is voorzien van een keramische vloertegel
Dak	Er is deels een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking
Gevels	De gevels zijn gebouwd in spouw
Beglazing	Het appartement is grotendeels in enkel glas uitgevoerd
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie van het merk Nefit uit 2017
Isolatie	Er is mechanische ventilatie in de keuken en badkamer

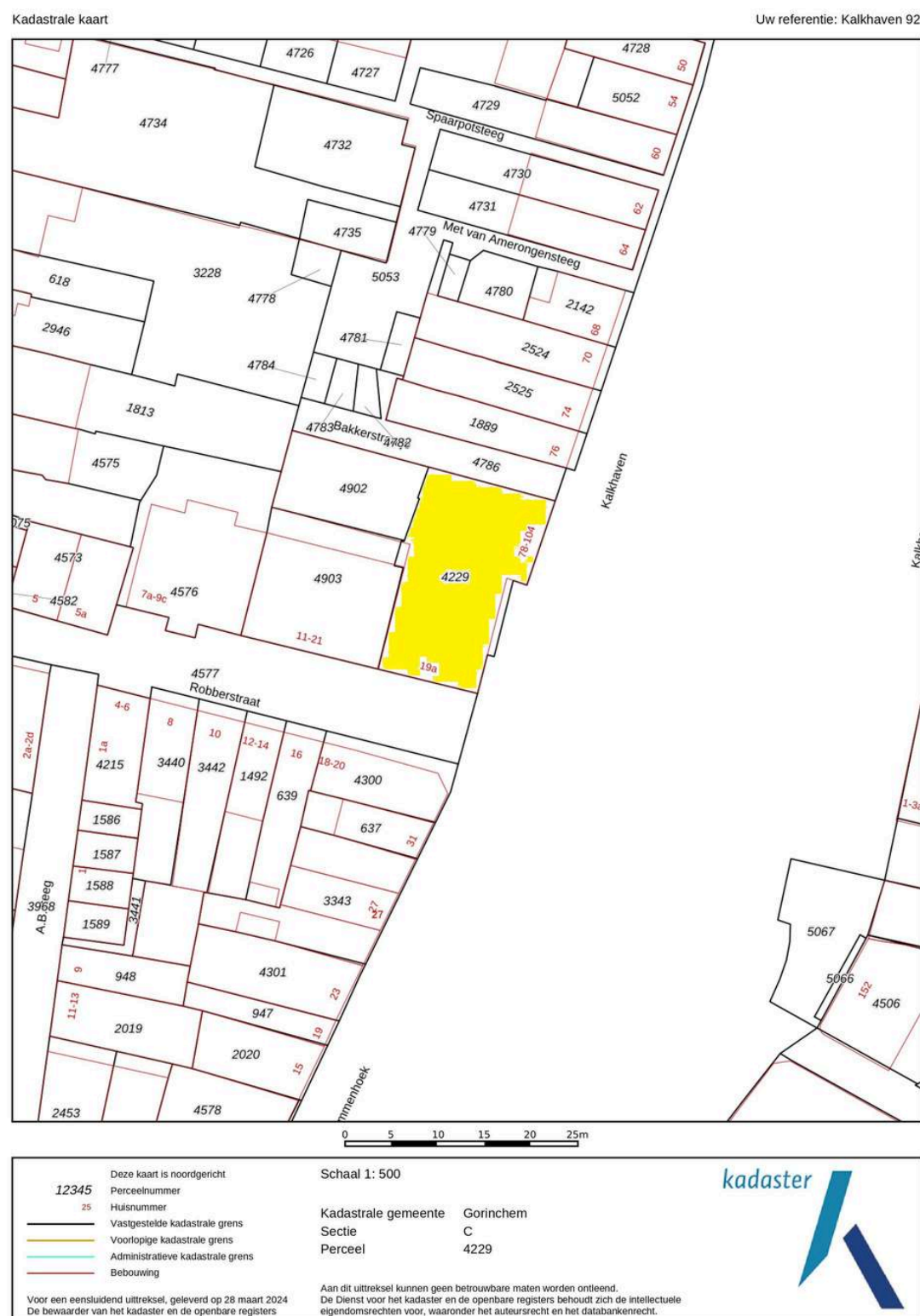
Overige technische kenmerken

- De meterkast is uitgevoerd met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars. De meters bevinden zich in de centrale meterruimte op de begane grond
- Er is een berging op de begane grond, voorzien van elektra
- De keuken is in 2022 vervangen
- De bovenstad van Gorinchem betreft een beschermd stadsgezicht

VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 173,- per maand.
- Er is een gezonde VVE met voldoende eigen vermogen, een onderhoudsplan (tot 2052) en jaarlijkse vergaderingen. De stukken zijn inzichtelijk via het Woondossier van dit appartement

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 : C

Nummer(s) : 4317 A9 en A24

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging balkon: Oosten

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.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: appartement

Bouwjaar: 1978

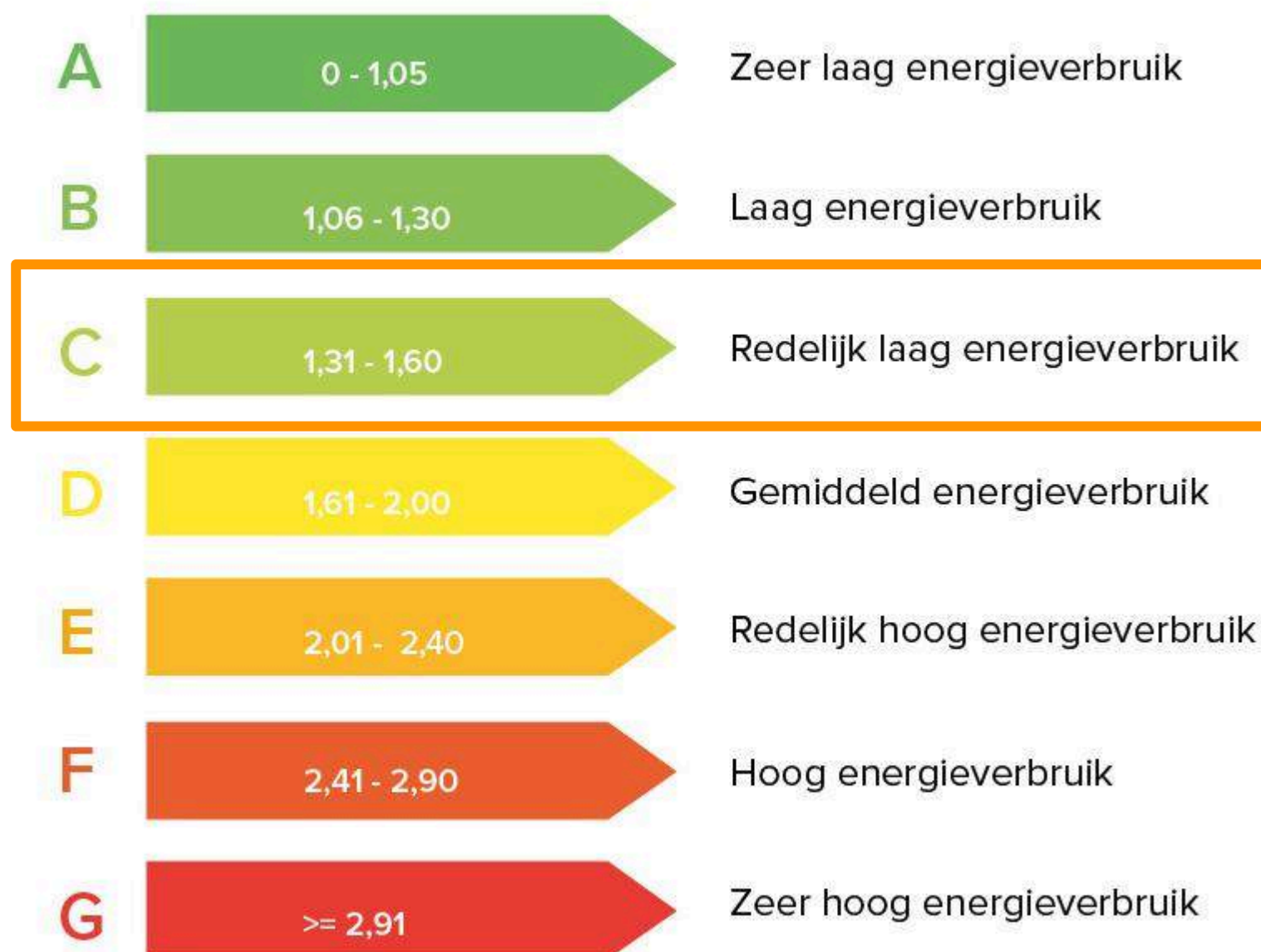
Aantal slaapkamers: 1

Aantal kamers: 2

Gebruiksoppervlak wonen: 43 m²

Inhoud: 139 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