



GORINCHEMSESTRAAT 58

Meerkerk

 **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.

Ons team staat altijd voor je klaar!

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

Welkom bij de Gorinchemsestraat 58

Karakteristieke woning met verrassende indeling!

Aan de Gorinchemsestraat in Meerkerk staat deze charmante woning uit 1915. Met behoud van originele details is het huis smaakvol gerenoveerd en voorzien van modern comfort.

De indeling is verrassend: naast twee slaapkamers op de verdieping beschikt de woning over een souterrain met royale slaapkamer en een badkamer.

De begane grond biedt een lichte woonkamer met open keuken en directe toegang tot het ruime dakterras.

Daaronder vind je een unieke combinatie van bar en werkruimte – een plek voor ontspanning én creativiteit.

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid.

De woning ligt op een steenworp van het Merwedekanaal, in een straat met karakteristieke bebouwing. Meerkerk biedt een fijne dorpsfeer met alle basisvoorzieningen binnen handbereik. En met uitvalswegen richting Gorinchem, Utrecht en Rotterdam op korte afstand!.



De buitenkant



Voorzijde



Achterzijde

Indeling

Via de entree, stap je de woning in waar ook de meterkast, garderobe en de trap naar de verdieping zich bevinden.

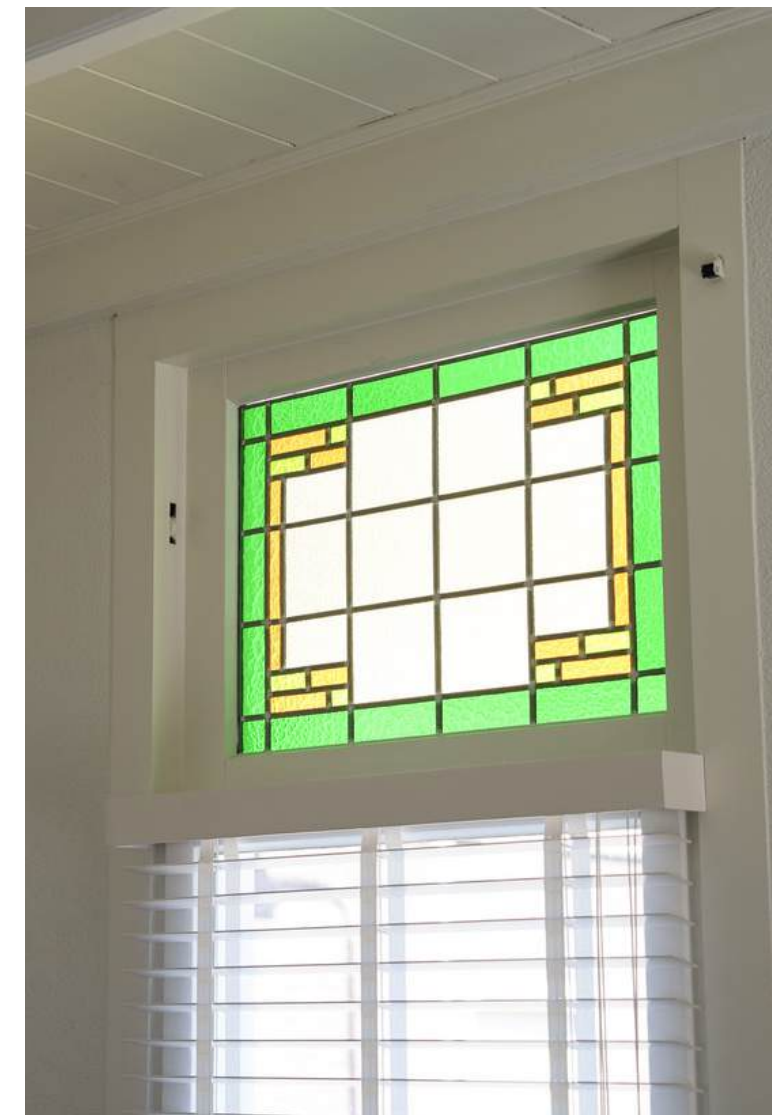
Op de vloer liggen "Castello"-tegels en boven de voordeur is een raampje met origineel glas-in-lood, wat in dubbel glas is gezet.

Aan de linkerkzijde bevindt zich de deur naar de woonkamer.



Woonkamer

In de ruime en lichte woonkamer (28 m²), zorgen hoge plafonds en hoge raampartijen voor een uitnodigende sfeer. Mooie details zijn het originele glas in lood, het balkenplafond, de open kast en de ombouwen rond de radiatoren.







Naast de open kast is een voorraadkast met veel ruimte. Er is in de woonkamer een airconditioning aanwezig.
Via een open verbinding loop je de keuken in.



Keuken

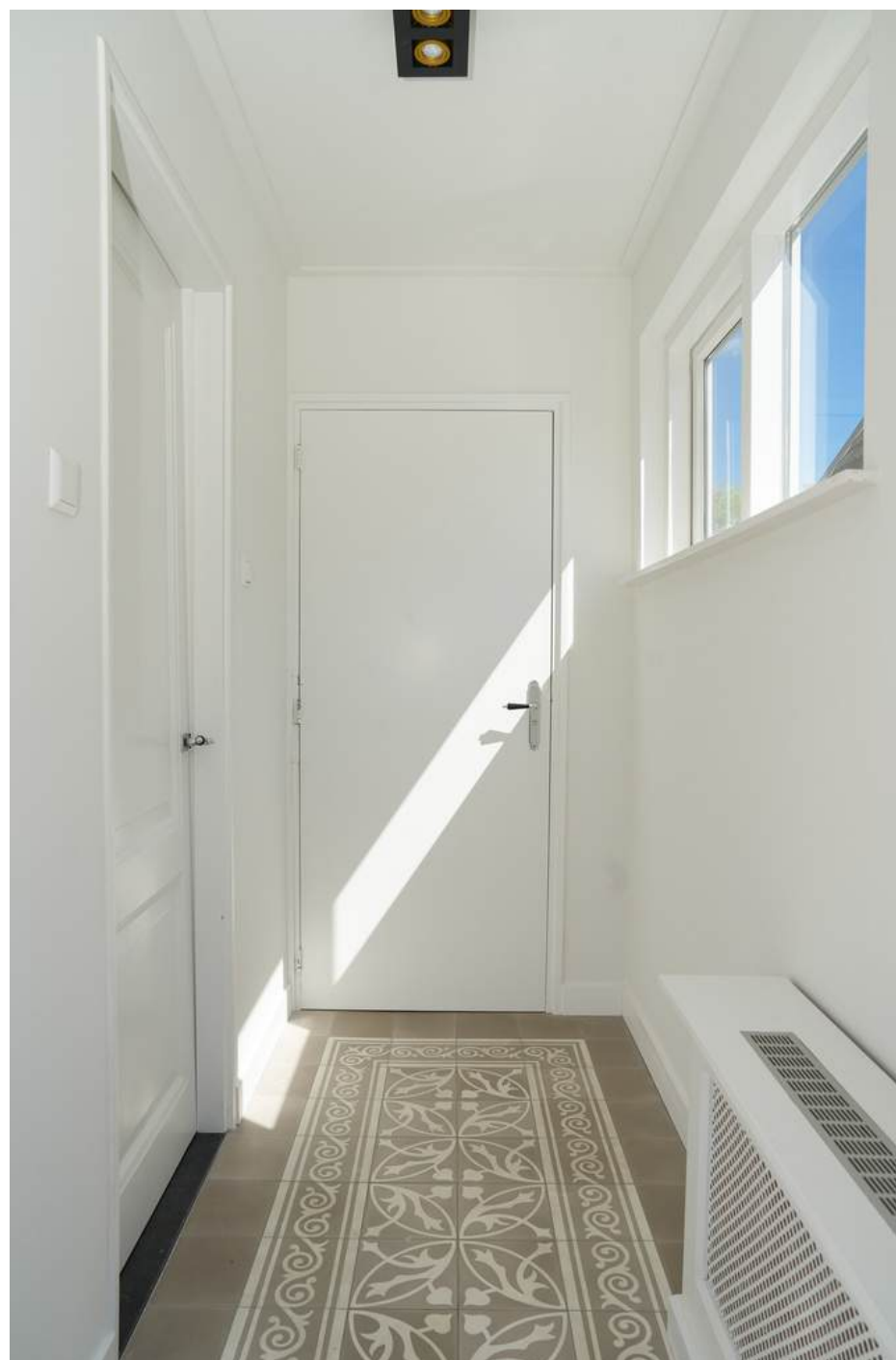
In de keuken (13 m²) staat aan de rechterzijde het witte keukenmeubel met zwart werkblad opgesteld, uitgerust met een spoelbak met mengkraan, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven. Er is voldoende plaats voor een eethoek.





Hal

Vanuit de keuken loop je via een gang, waar zich ook het toilet bevindt, via de achterdeur naar het dakterras.



Buiten

Het dakterras meet maar liefst 34 m²!

Heerlijk genieten in alle privacy! Hier geniet je van de zon, een goed boek of een zomerse barbecue.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De overloop (8 m²) biedt extra ruimte en toegang tot het luik met vlizotrap naar de bergzolder.



Slaapkamer I

Aan de voorzijde ligt een ruime kamer van 15 m² met een nokhoogte van ruim 3 m.

Hier kijk je uit op de Gorinchemsestraat en het Merwedekanaal.



Slaapkamer II

De tweede kamer van 8 m² leent zich perfect als kinderkamer, logeerkamer of thuishkantoor.
Via een deur is het dak bereikbaar waar een deel van de zonnepanelen liggen.



Souterrain

Vanuit de keuken loopt een trap naar het souterrain. Deze is ingericht als royale slaapkamer (26 m²), strak afgewerkt met witte muren, zwarte lambrisering en grote vloertegels. Veel bergruimte is er gecreëerd in de zwarte kasten. Dankzij de ramen komt er daglicht binnen, wat deze ruimte tot een volwaardige master bedroom maakt.





Badkamer

Aangrenzend ligt de badkamer (8 m²), voorzien van een bad, douche, wastafelmeubel en ruimte voor de wasmachine – praktisch.



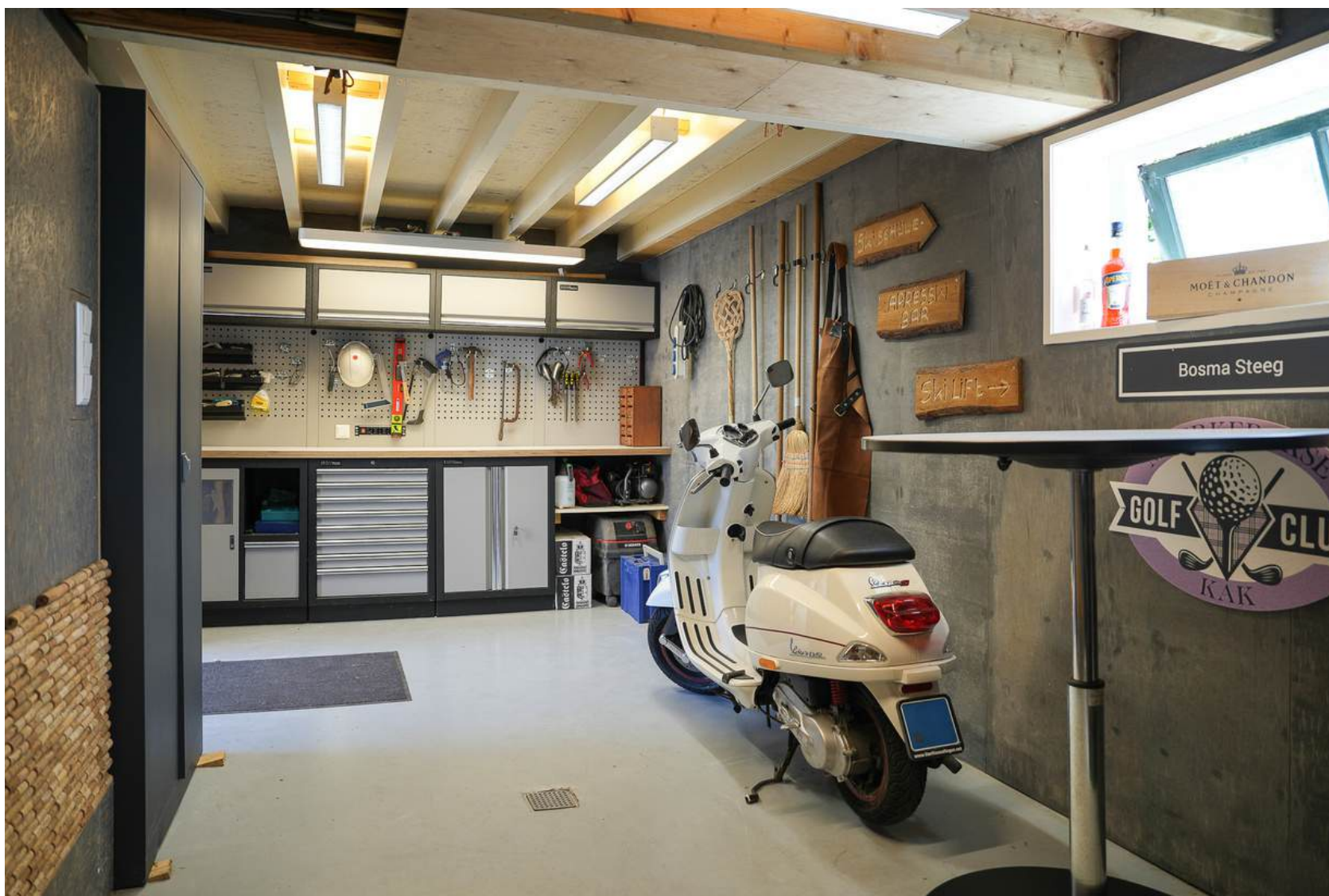
Berging

Daarnaast ligt een praktische berging voor opslag e.d. Via de buitendeur bereik je de oprit.



Multifunctionele ruimte

En dan is er nog de multifunctionele ruimte (23 m²) waar met liefde en creativiteit een combinatie is gecreëerd van werkruimte en bar. Een sfeervolle ruimte met een houten bar, barkrukken, wanddecoratie, een tv en zelfs een werkplaatsgedeelte. En niet te vergeten: te betreden via elektrisch bedienbare schuifdeuren







De oprit links naast het huis biedt plaats aan zeker 2 auto's.

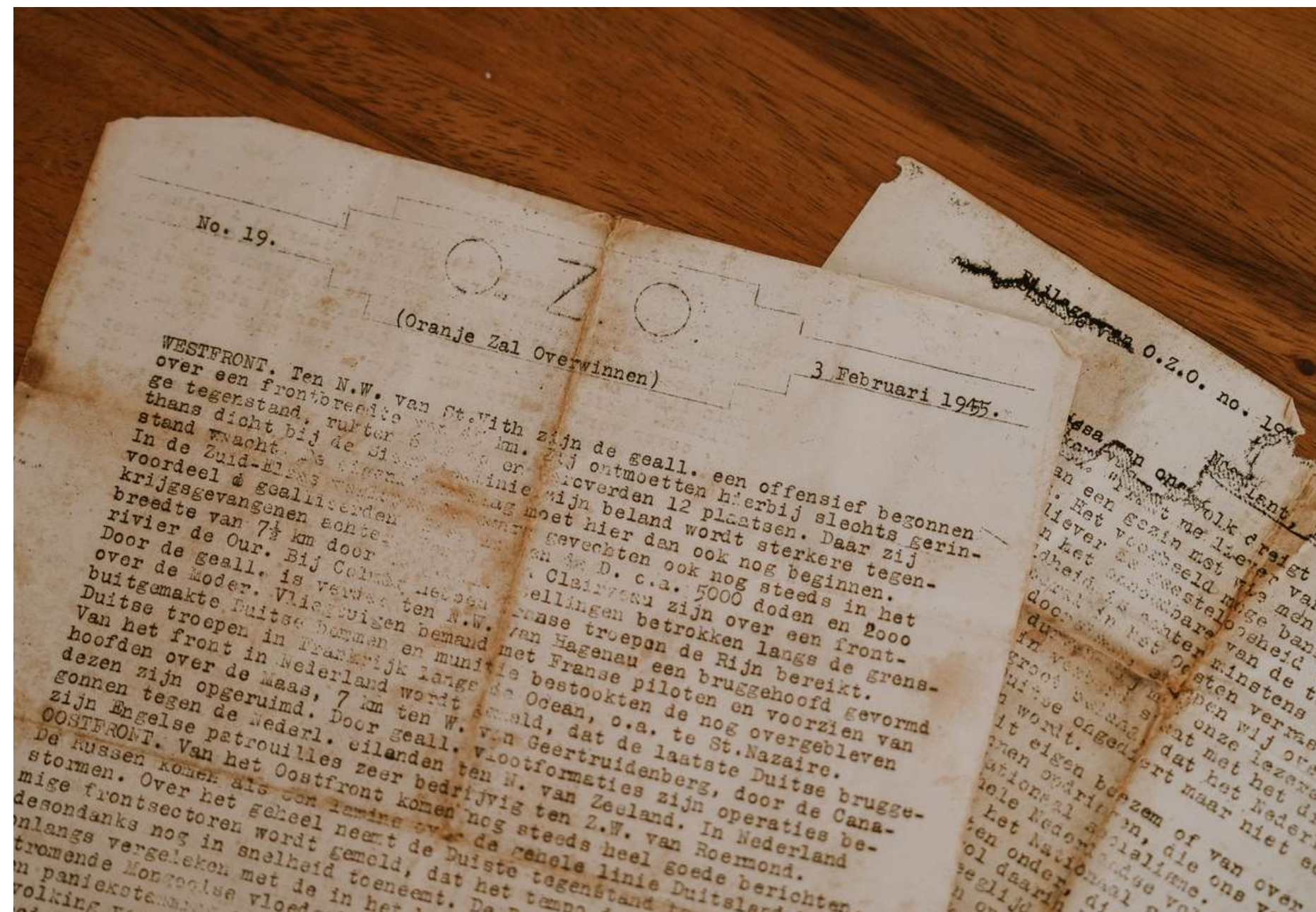
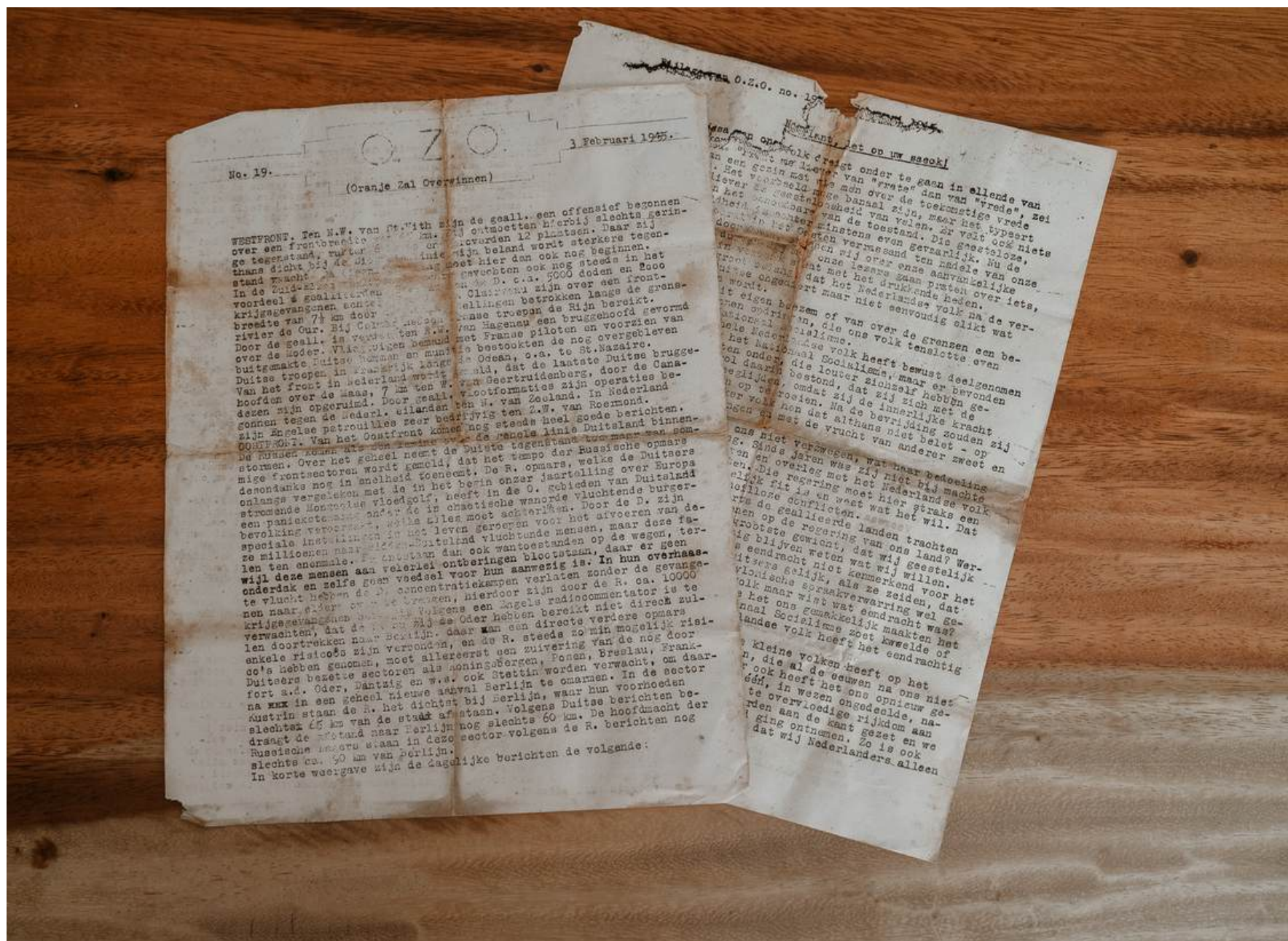








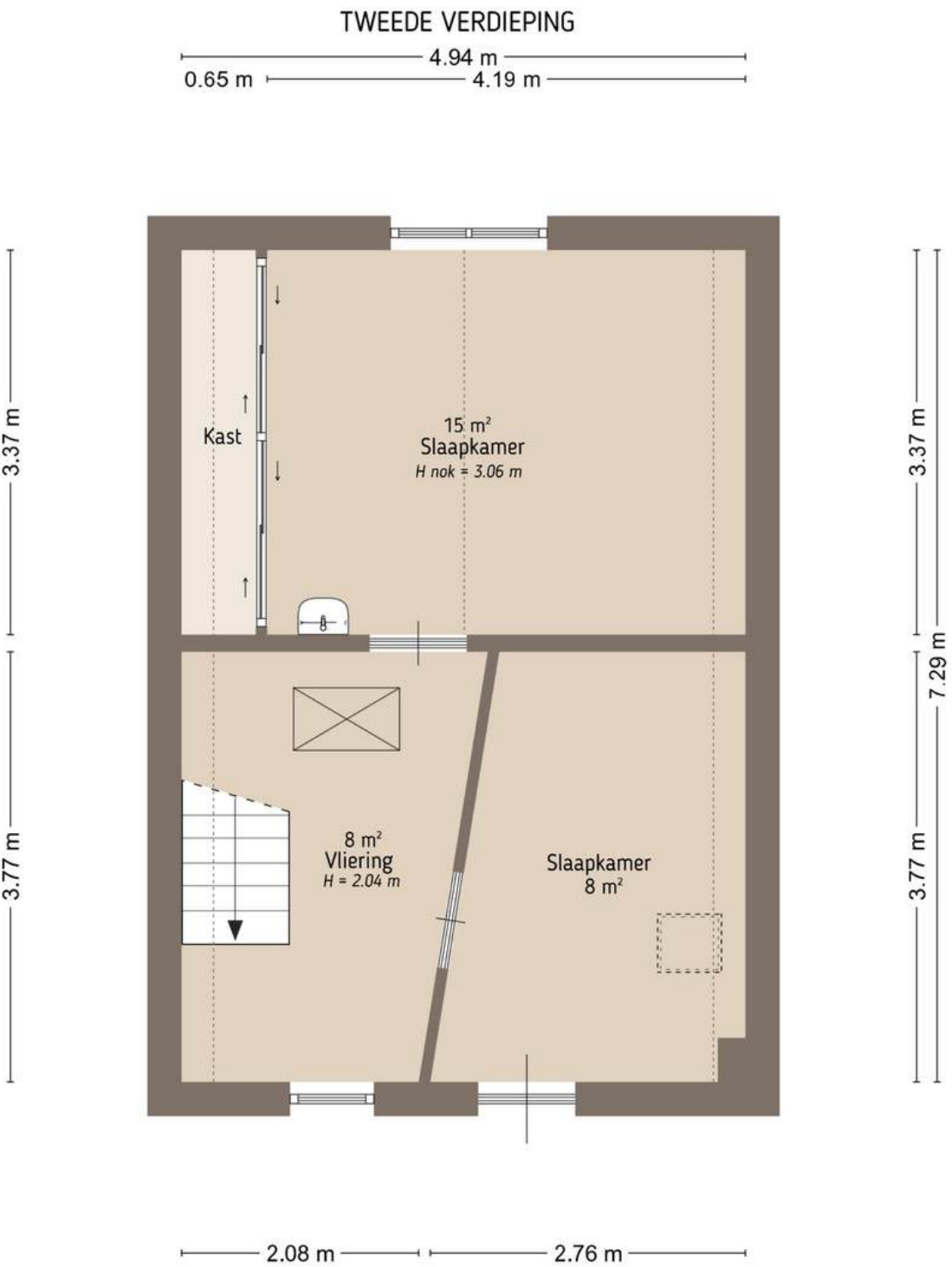
Bijzonder detail in deze woning is de vondst, die de eigenaar deed van deze brieven. Tijdens een bezichtiging vertellen wij je meer over



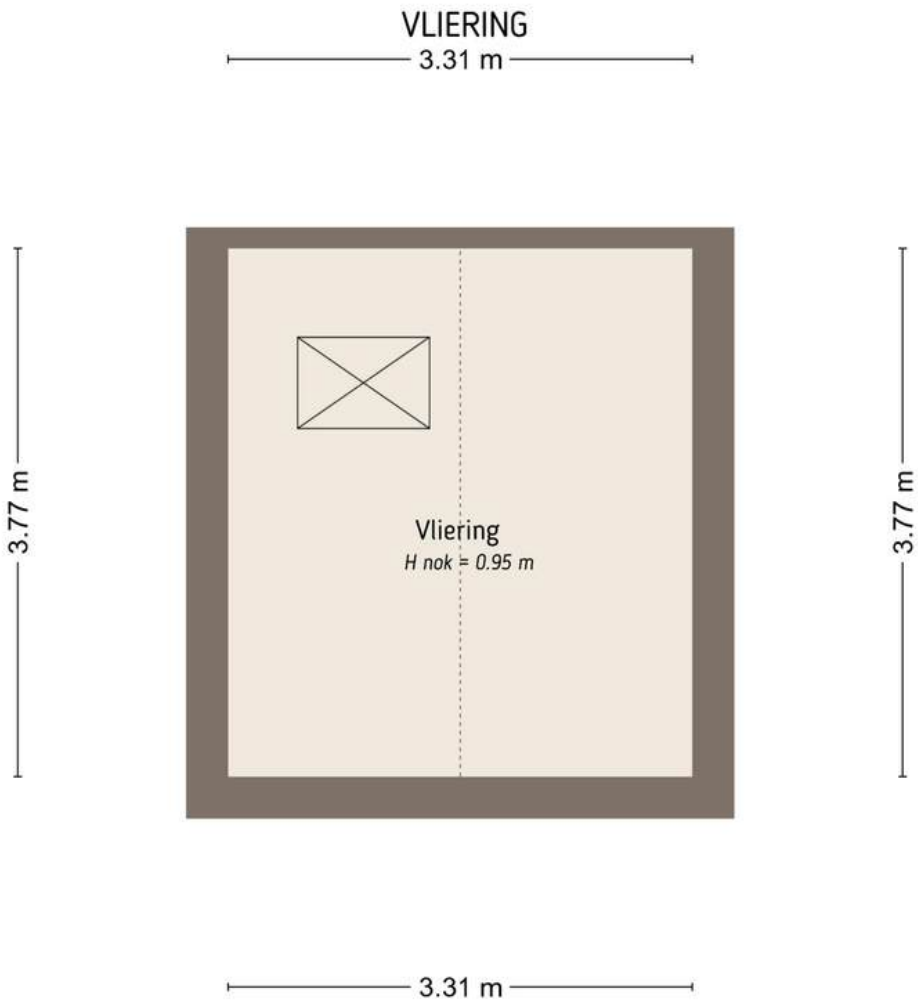
Plattegronden



Plattegronden



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



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

Technische omschrijving

Bouwjaar	1915
Vloeren	De vloer van de begane grond is deels van hout, deels van beton. De vloeren van de 1e en 2e verdieping zijn van hout, de vloer van het souterrain is van beton.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, bitumen op het dak van de keuken en EPDM op het dak van de schuur.
Gevels	De gevels zijn gemetseld.
Beglazing	De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas, het glas in lood is in 2004 in dubbel glas geplaatst; De voordeur, raam in het toilet, raam in de bijkeuken en 2 ramen in de schuur bevatten enkel glas. Er is overal sprake van houten kozijnen en deuren m.u.v. 3 ramen in het souterrain;
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een CV-installatie “Nefit Trend Line” uit 2013. Op elke verdieping is airconditioning aanwezig, die zowel koelen als verwarmen. Verder zijn er radiatoren aanwezig. In het souterrain is vloerverwarming in de slaapkamer.
Isolatie	Het dak is geïsoleerd, vermoedelijk langer geleden; de wanden zijn in het souterrain en op de 1e verdieping voorzien van voorzetwanden en isolatie. De vloer in de kelder is geïsoleerd daar waar vloerverwarming is en er is grotendeels dubbele beglazing aanwezig. De schuur is volledig na-geïsoleerd m.u.v. de ramen en de schuifdeur.

Technische omschrijving

Overige technische kenmerken

- De meterkast en leidingwerk zijn in 2022 vernieuwd en uitgebreid en zijn uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekschakelaars. Er is sprake van 3 fases en er is een laadpaal aanwezig.
- Er liggen sinds 2022 12 zonnepanelen op het linkerdeel van het dak van de woning en het platte dak boven de keuken.
- Aan de voor- en rechterzijde is de gevel van het souterrain geïnjecteerd (2020). Aan de linkerzijde van de woning is langs de gevel een drainagepijp neergelegd gecombineerd met noppenfolie en grind voor afwatering van padzijde.
- De badkamer en keuken dateren uit 2010, evenals de inbouwapparatuur 2015.
- Aan de achterzijde van de woning is een elektrisch bedienbaar zonneschermb. Er zijn handbedienbare rolluiken aan de zijkant op de begane grond en op de 1e verdieping aanwezig. Aan de achterzijde bij de keuken is een elektrisch bedienbaar rolluik.
- Er zijn 2 buitenkranen aan de achterzijde van de woning; 1 op de begane grond en 1 bij de schuur.

Opmerkingen

- In 2023 is de gevel aan de achterzijde (wit) geschilderd, kozijnen op de begane grond zijn aan voor- en achterzijde in 2024 voor het laatst geschilderd. De daklijsten zijn aan een schilderbeurt toe.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

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 : Meerkerk

Sectie : F

Nummer(s) : 277

Grootte : 153 m²

Juridische status : Eigen grond

Tuin en ligging

Ligging tuin: 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: geschakelde woning

Bouwjaar: 1915

Aantal slaapkamers: 3

Aantal kamers: 4

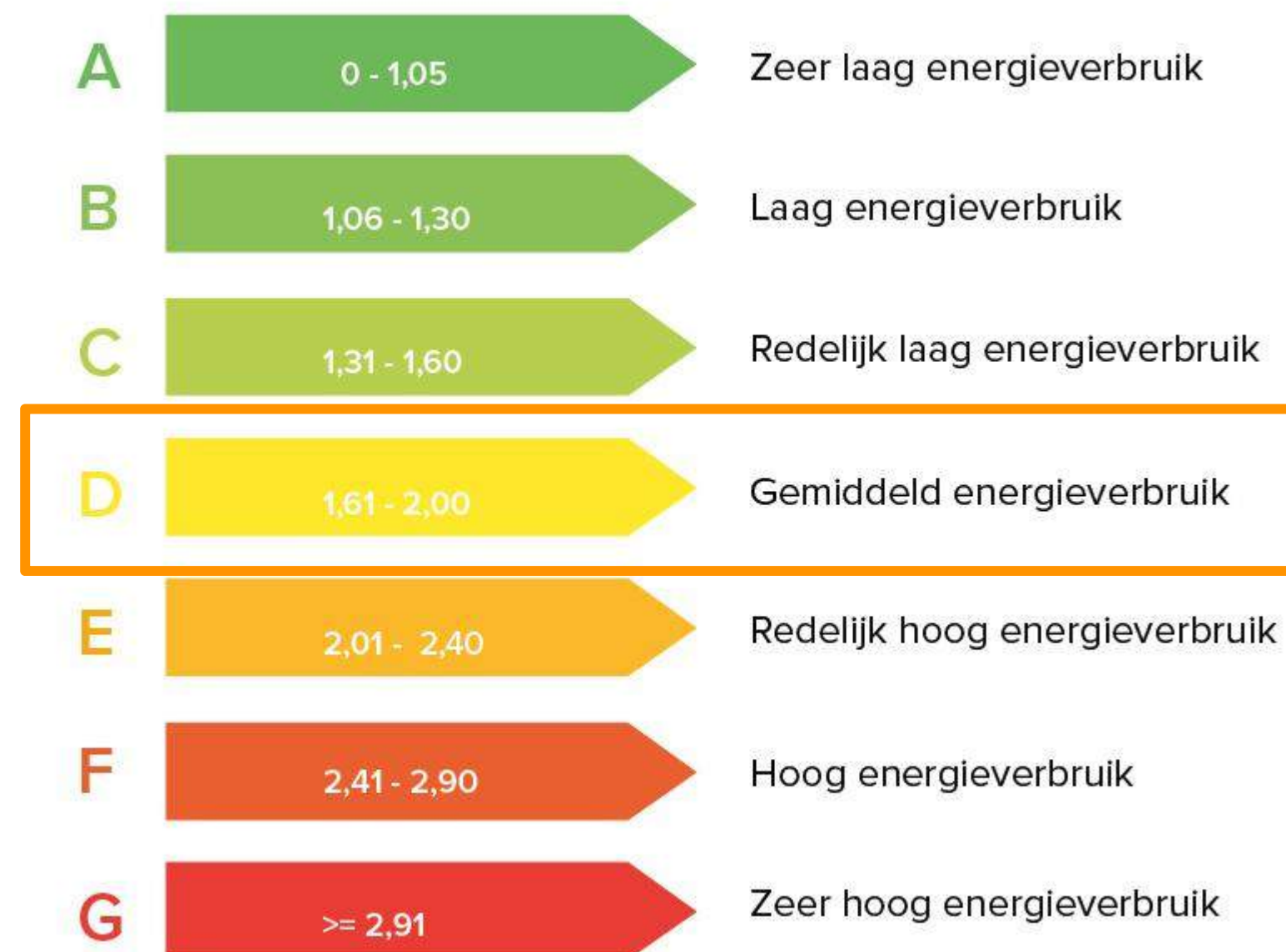
Gebruiksoppervlak wonen: 123 m²

Overige inpandige ruimte: 32 m²

Perceeloppervlakte: 153 m²

Inhoud: 532 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Meerkerk

Meerkerk is een levendig dorp met ongeveer 3.700 inwoners, gelegen in het oosten van de Alblasserwaard. Het dorp heeft een breed aanbod aan voorzieningen, waaronder een basisschool, diverse sportverenigingen en winkels voor de dagelijkse behoeften. Meerkerk ligt aan het Merwedekanaal, wat het dorp aantrekkelijk maakt voor watersportliefhebbers en wandelaars. In de zomermaanden bruist het van de activiteiten, met veel pleziervaartuigen op het water en gezellige evenementen in het dorpscentrum.

De centrale ligging van Meerkerk aan de A27 zorgt ervoor dat steden zoals Utrecht, Rotterdam en Gorinchem binnen 30 minuten te bereiken zijn. Het dorp biedt ook goede busverbindingen naar omliggende steden. Meerkerk is een uitstekende keuze voor gezinnen en forenzen die de charme van een dorp willen combineren met een centrale ligging en goede bereikbaarheid.

Meerkerk heeft een sterke dorpsgemeenschap, en het rijke verenigingsleven zorgt voor sociale cohesie. Voor wie houdt van een dorpse sfeer met veel buitenruimte, is Meerkerk een ideale plek om te wonen.

**Een woning van
Mutters Makelaars**
met passie en liefde gepresenteerd

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl