



AFFUITHOF 7

Gorinchem

 **Mutters**
MAKELAARS & ADVISOREN

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 Affuithof 7

Comfortabel wonen in de historische binnenstad!

Rustig wonen in het hart van de stad, met de vestingwallen op loopafstand en de levendige binnenstad om de hoek.

Dat is precies wat dit fijne 3-kamer appartement aan de Affuithof biedt.

Gelegen op de tweede verdieping van een kleinschalig en verzorgd complex uit 1996, is dit een plek waar licht, ruimte en comfort samenkomen.

Een heerlijke woning voor wie centraal wil wonen, zonder in te leveren op rust en privacy.

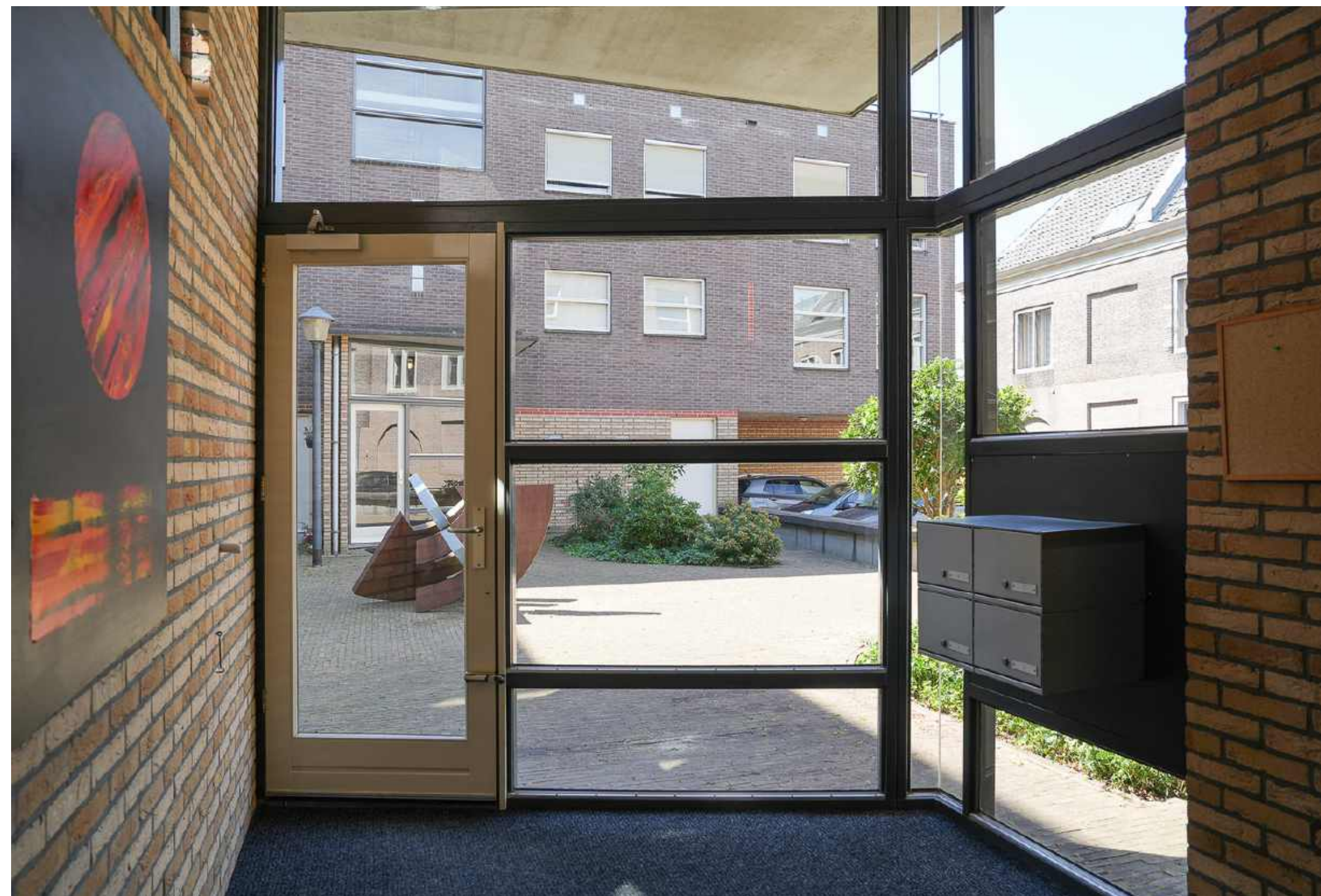


De buitenkant



Indeling

Je bereikt het appartement via het centrale trappenhuis.



Indeling

De woning ligt op de bovenste woonlaag. Via de entree is er toegang tot de hal, waar de wasruimte, meterkast en vaste kast zijn.



Woonkamer

Aan het einde van de hal stap je de royale woonkamer binnen: een open ruimte van maar liefst 46 m² met ramen aan drie zijden. Hierdoor valt het daglicht mooi naar binnen en is de sfeer in huis licht en ruimtelijk.

In de woonkamer hangt een airconditioning (2022) voor extra verkoeling op warme dagen en natuurlijk ook verwarming.







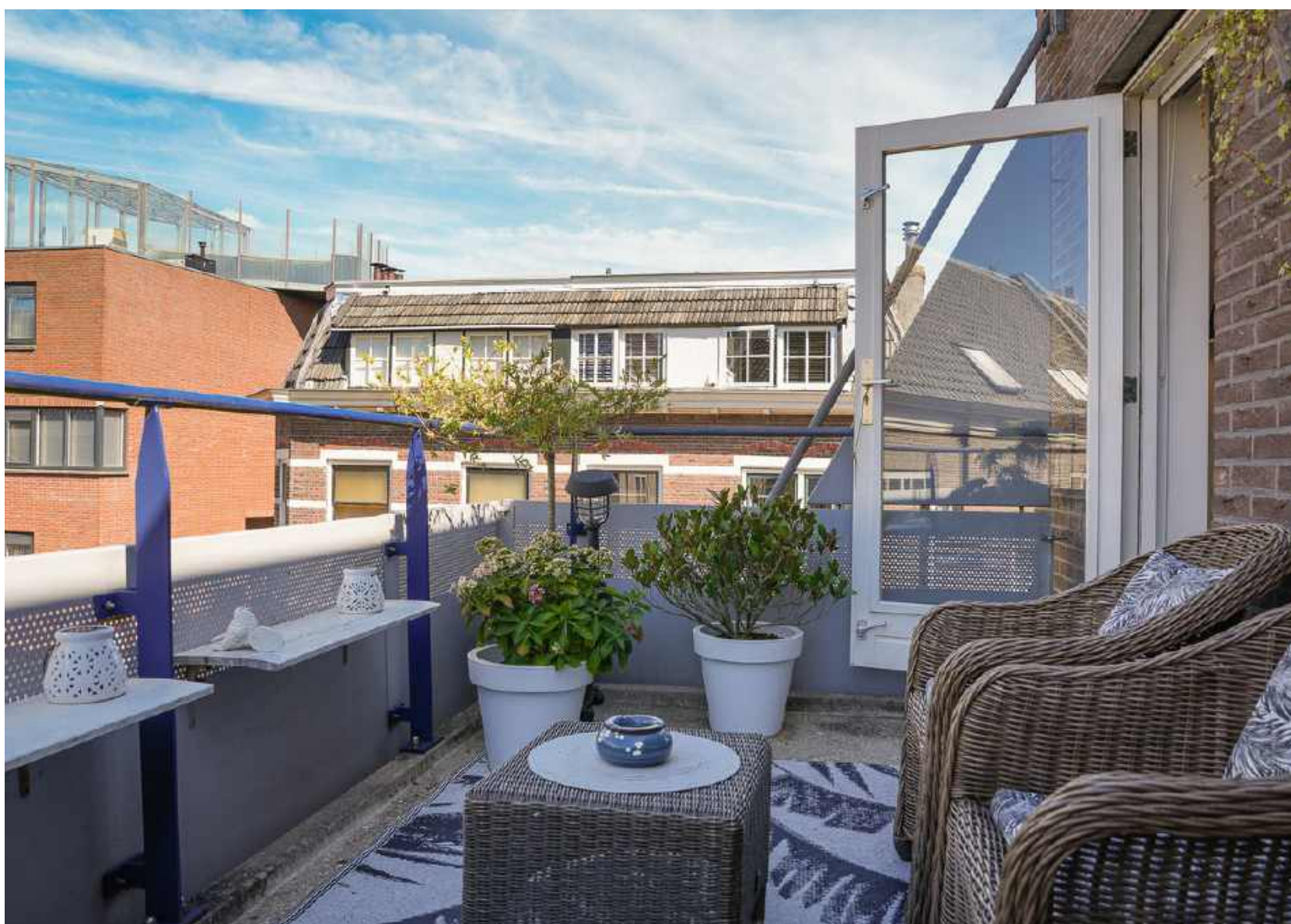
Keuken

De moderne, open keuken, die in 2017 volledig is vernieuwd, biedt volop werkruimte en alle benodigde inbouwapparatuur waaronder een koelkast, combi-oven/magnetron, vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap en volop bergruimte waaronder een Lemanssysteem.



Balkon

Via een deur in de woonkamer bereik je het balkon van 10 m². Dankzij de ligging is dit een heerlijke plek met voldoende ruimte voor een zitje en wat groen. En natuurlijk is er het prachtige uitzicht op de Grote Kerk!





Slaapkamer I

Vanuit de woonkamer is een gang bereikbaar met toegang tot twee slaapkamers. De grootste kamer meet 14 m².



Slaapkamer II

De tweede kamer is met 10 m² ideaal als werk-, logeer- of hobbyruimte.
Tegenover deze kamer bevindt zich een toilet met fonteintje.



Badkamer



De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en radiator. Alles is netjes onderhouden.





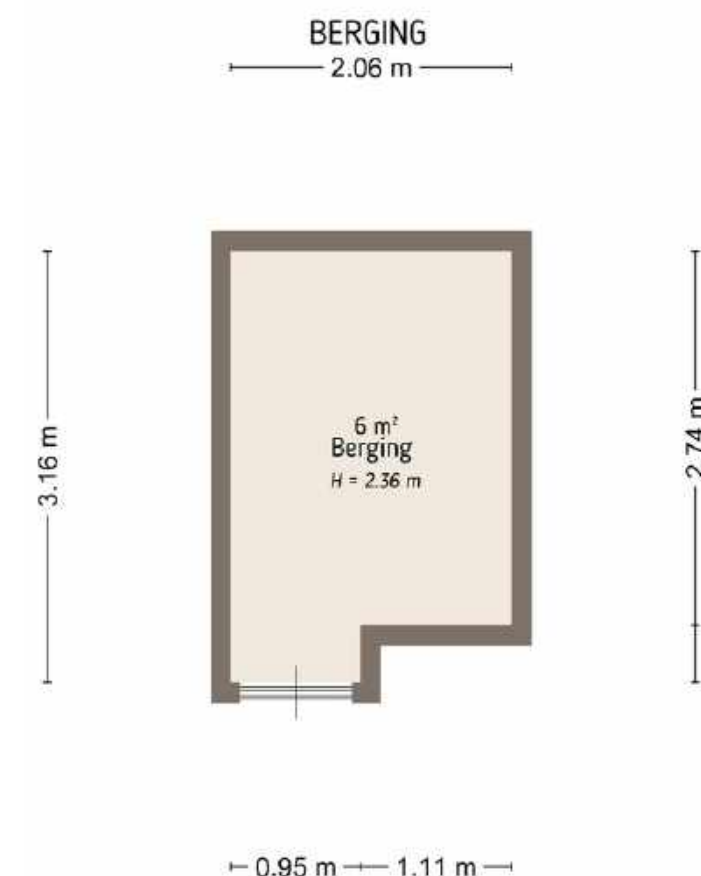




Plattegronden



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	1996
Fundering	De fundering van het complex is vermoedelijk op betonnen palen.
Vloeren	De vloer van het appartement is van beton.
Dak	Er is een plat dak voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Gevels	De gevels zijn gemetseld.
Beglazing	De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing.
Verwarming	Er is een eigen HR-ketel (Bosch) aanwezig uit 2013, die in juni van dit jaar onderhoud heeft gehad.
Isolatie	Het appartement is geïsoleerd volgens de standaarden van het bouwjaar.
Ventilatie	Er is mechanische ventilatie in de keuken, badkamer en toilet. De unit van de mechanische ventilatie is ca. 5 jaar geleden vernieuwd.

VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 138,08 per maand.
- Er is een financieel gezonde VVE die jaarlijks vergadert. De stukken zijn inzichtelijk via het digitale dossier van dit appartement.
- Door de VVE wordt o.a. opstalverzekering, schoonmaak, onderhoud en schilderwerk geregeld.

Technische omschrijving

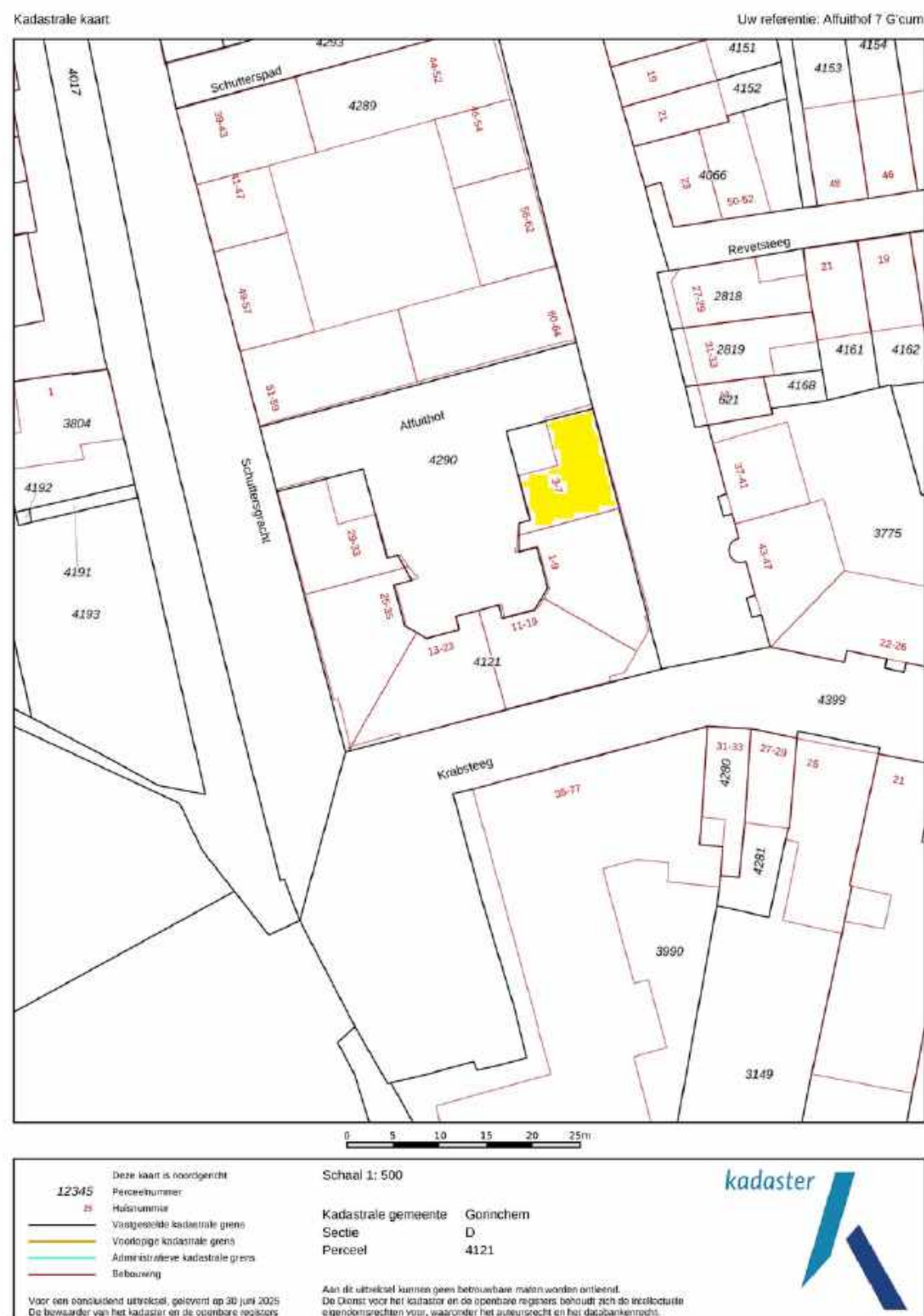
Overige technische kenmerken

- Het appartement ligt op de 2^e verdieping, 3^e woonlaag. De woning is toegankelijk via een trappenhuis.
- De meterkast is uitgevoerd met 7 groepen en 1 aardlekschakelaar.
- Er is een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter (tussenmeter) bevindt op de begane grond bij de entree middenin.
- De keuken is in 2017 vernieuwd. De badkamer en toilet dateren uit 1996 en zijn netjes onderhouden.
- Er is een intercomsysteem aanwezig.
- In de woonkamer hangt een airconditioning van Panasonic, die dateert uit 2023.
- Bij het appartement hoort een berging op de begane grond, deze is voorzien van elektra.
- Het appartement beschikt over energielabel B.
- In 2018 is voor het laatst het buitenschilderwerk uitgevoerd.
- Er is glasvezel aanwezig, maar is momenteel niet in gebruik.

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 : Gorinchem

Sectie : D

Nummer(s) : 4123 A16

Ligging

Ligging balkon: Noordwesten

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: 1996

Aantal slaapkamers: 2

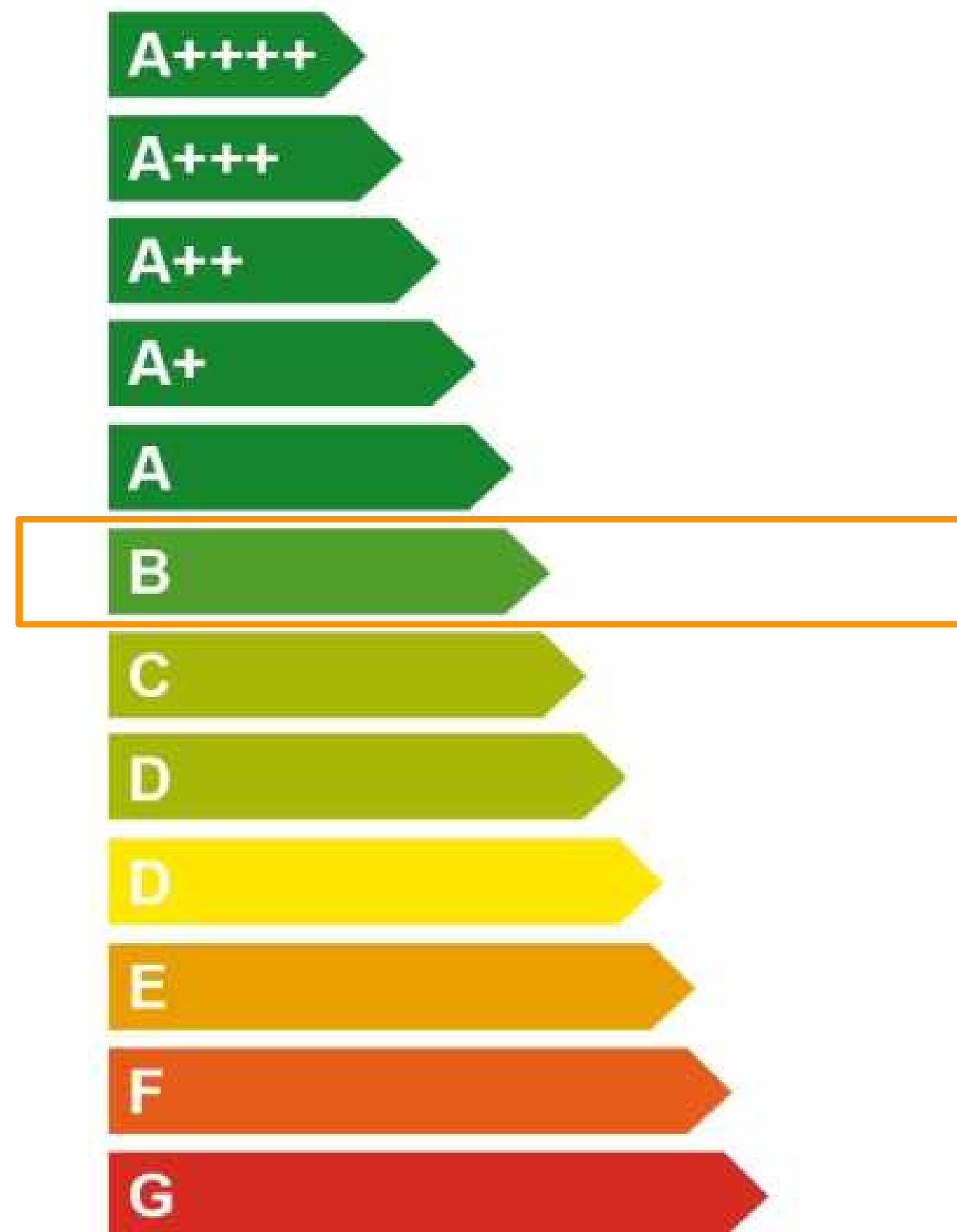
Aantal kamers: 3

Gebruiksoppervlak wonen: 93 m²

Externe bergruimte: 6 m²

Inhoud: 288 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Gorinchem

Gorinchem is een historische vestingstad aan de Merwede en is meerdere keren verkozen tot mooiste vestingstad van Nederland. Met een prachtig oud stadscentrum, omringd door stadswallen en grachten, biedt Gorinchem een unieke woonomgeving waar historie en modern gemak samenkomen. De stad heeft meer dan 36.000 inwoners en beschikt over alle voorzieningen die je van een moderne stad mag verwachten: van basisscholen en middelbare scholen tot een breed scala aan winkels, horecagelegenheden en culturele instellingen.

Gorinchem is een uitstekende keuze voor forenzen. De stad ligt strategisch aan de snelwegen A15 en A27, waardoor steden als Utrecht, Rotterdam en Breda binnen 30 minuten te bereiken zijn. Bovendien heeft Gorinchem een treinstation met goede verbindingen naar omliggende steden. Voor wie houdt van het buitenleven, biedt de nabijgelegen Biesbosch volop mogelijkheden voor recreatie, zoals varen, wandelen en fietsen. Gorinchem combineert de voordelen van een stad met de charme van een historische omgeving, wat het een aantrekkelijke plek maakt om te wonen voor gezinnen en professionals.

**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