



# NIEUWSTAD 2

## 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.

# 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 Nieuwstad 2

## Comfortabel appartement met buitenruimte in hartje Gorinchem

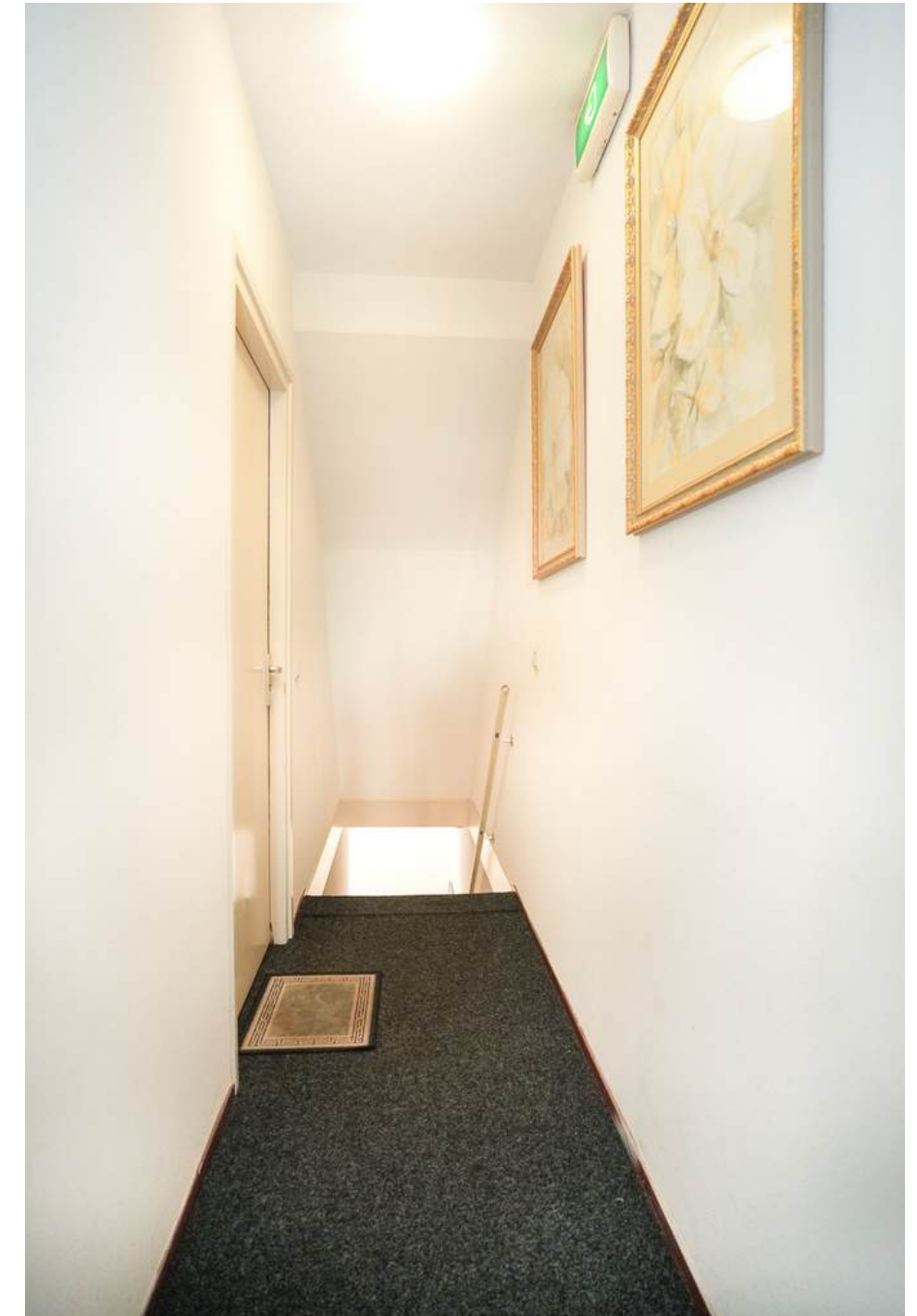
Dit appartement van 72 m<sup>2</sup> is verdeeld over meerdere woonlagen en biedt een prettige combinatie van comfort, licht en een praktische indeling. De woning is herbouwd in 2002 en beschikt over een fijne buitenruimte op de bovenste verdieping. Je woont hier midden in de binnenstad van Gorinchem met alle voorzieningen op korte afstand.

De ligging is zonder meer een pluspunt. De historische binnenstad van Gorinchem biedt een breed aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. Ook het NS-station, de vestingwallen en de rivier zijn eenvoudig te bereiken. Alles is op loopafstand, waardoor je hier heel comfortabel en centraal woont.



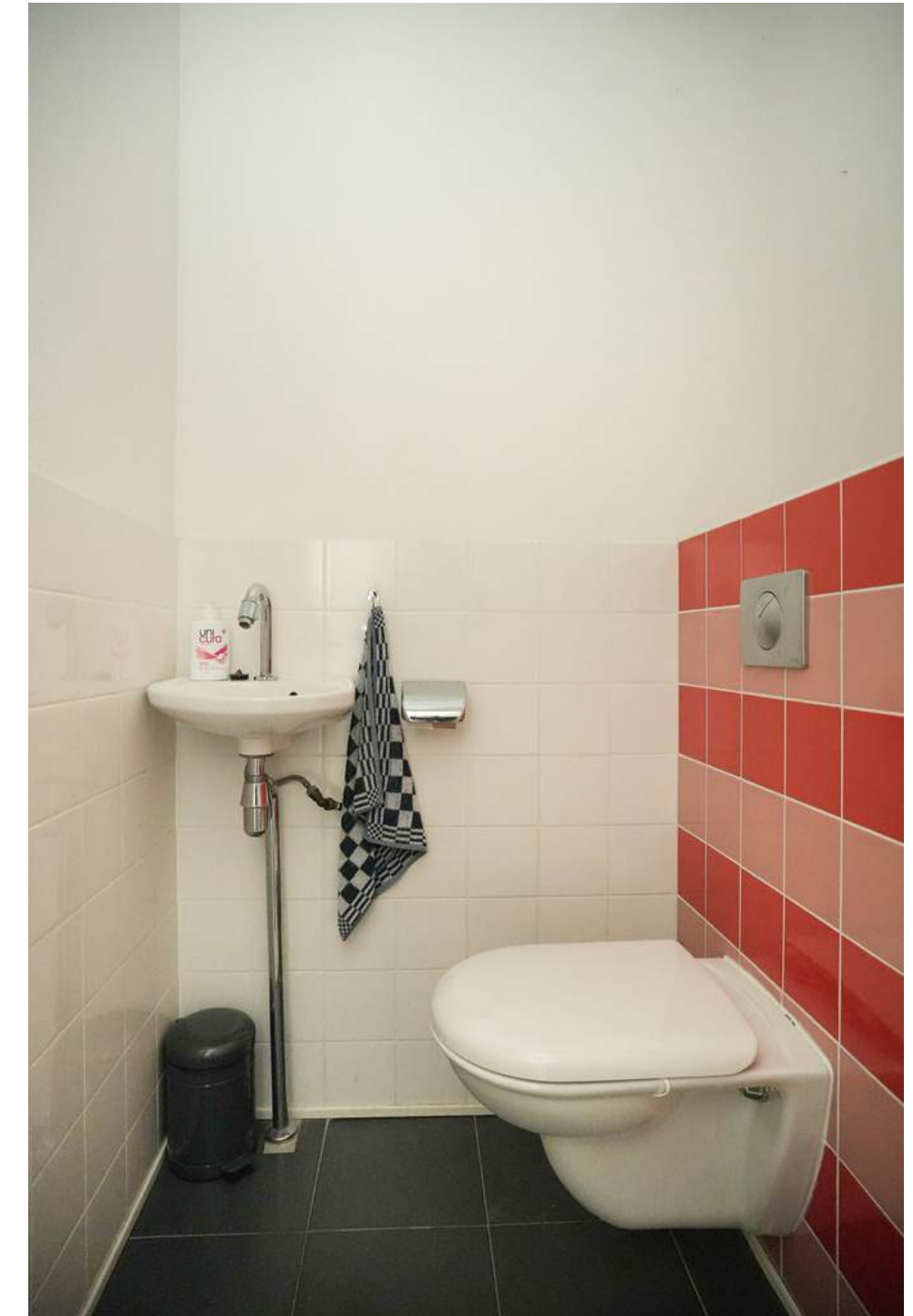
# Indeling

Je komt binnen op de begane grond. Hier bevindt zich de berging, geschikt voor fietsen en extra opslag. Vanuit hier ga je via de trap naar boven, richting het appartement.



# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping ligt de entree van de woning. Vanuit de hal zijn de woonkamer en keuken en het toilet bereikbaar.



# Woonkamer

De woonkamer is licht en prettig van formaat, met grote ramen die zorgen voor een open uitstraling en een fijne lichtinval.





Er is voldoende ruimte voor zowel een zithoek als een eettafel.

Door de open verbinding met de keuken blijft er een fijne samenhang tussen koken en wonen. Perfect voor de gezellige dineravonden.





# Keuken

De keuken in eikenhoutenlook sluit aan op de woonkamer en is praktisch ingericht. De keuken is uitgerust met een vaatwasser, combi-oven/magnetron en koelkast. Op het schiereiland ligt een 5 pits gaskookplaat. Naast de keuken is nog een ruime trapkast met volop opbergmogelijkheden.





# Tweede verdieping

De tweede verdieping is ingericht als slaapverdieping.  
Ook is vanaf deze verdieping het balkon bereikbaar.



# Slaapkamer

De slaapkamer is een rustige ruimte van 23 m<sup>2</sup>, met de kapconstructie in het zicht en vaste kastruimte.





# Badkamer

De badkamer (4 m<sup>2</sup>) is verzorgd en voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.



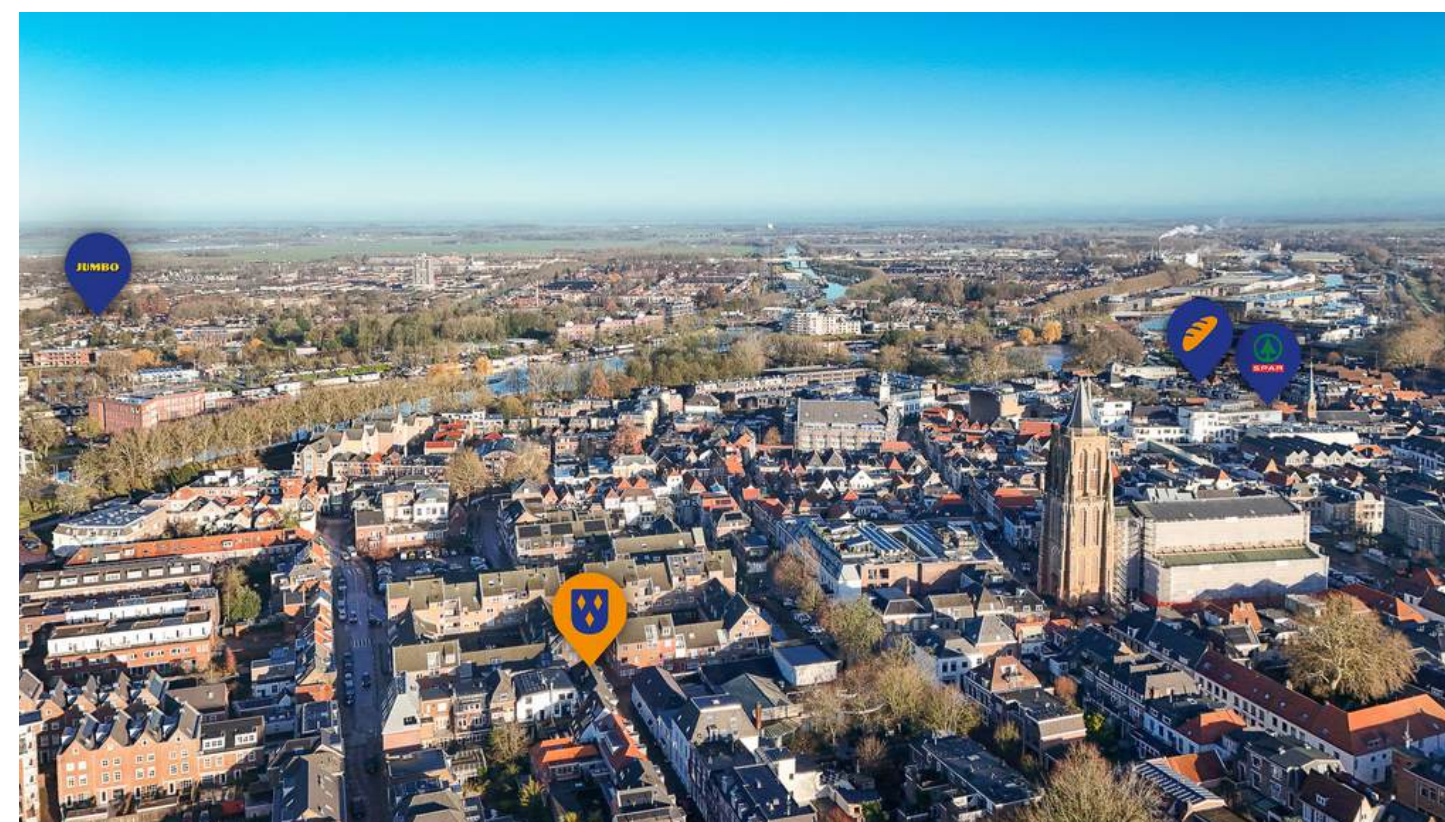
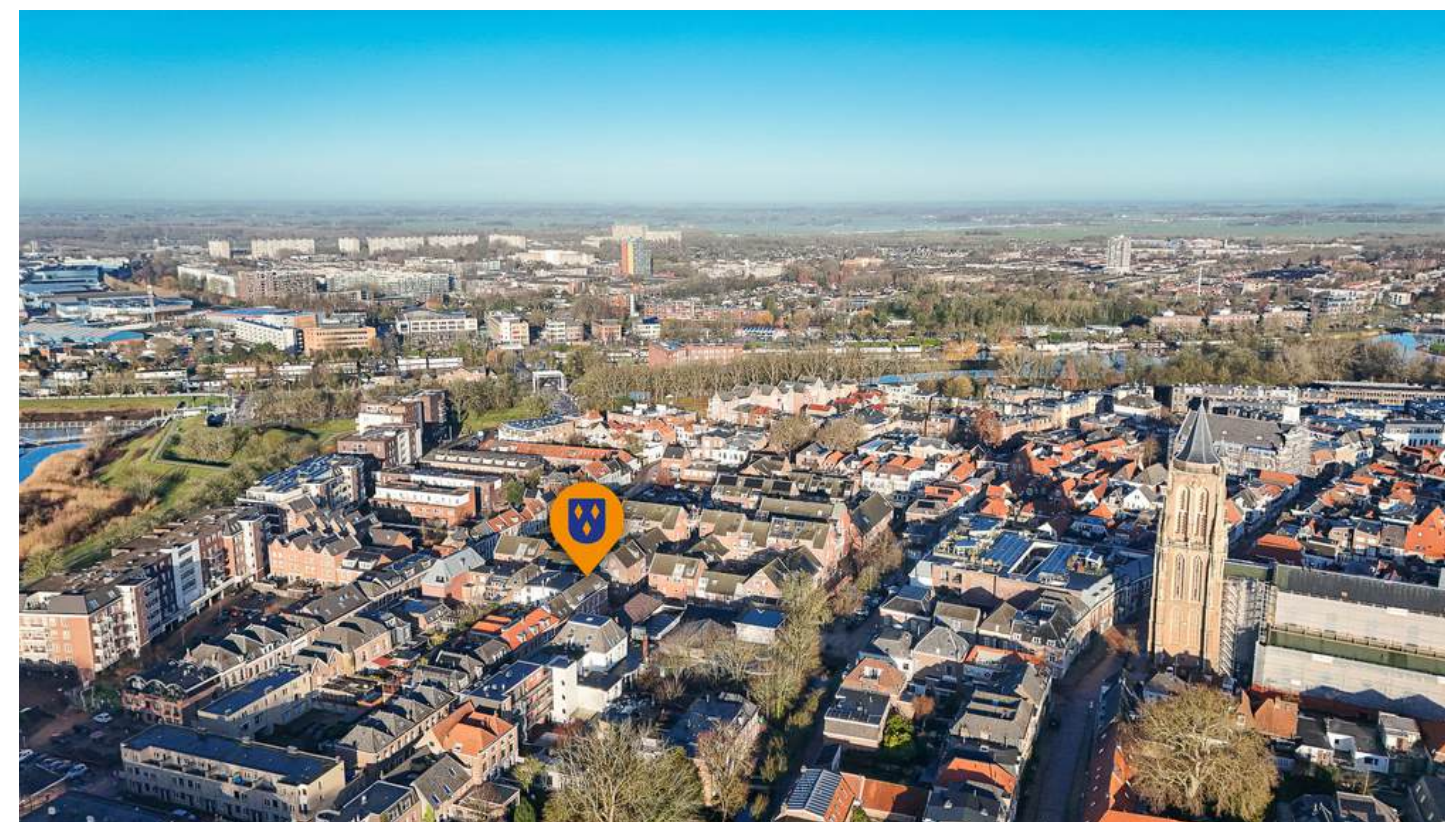
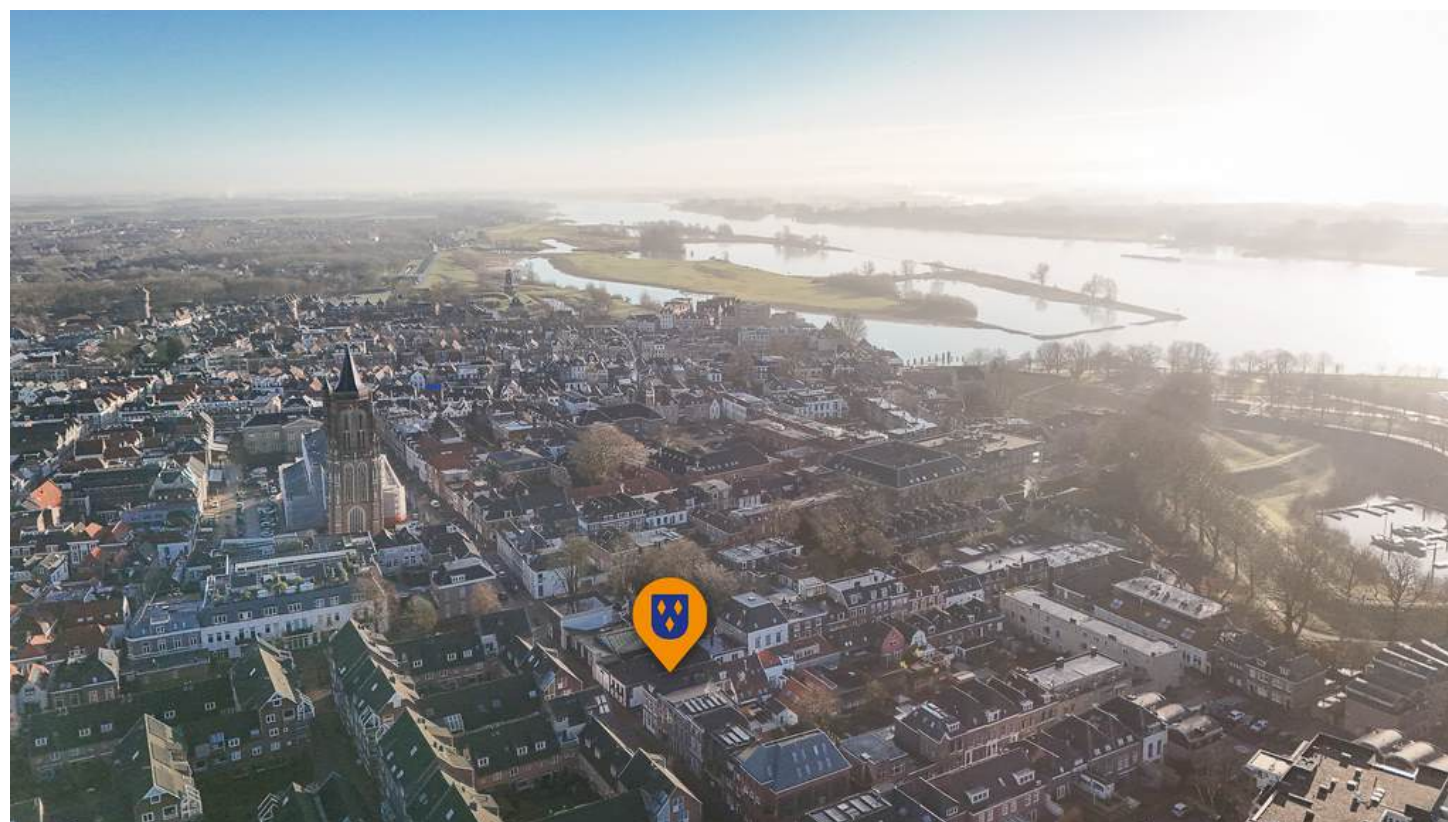
# Buiten

Het balkon van 4 m<sup>2</sup> is een beschutte buitenruimte waar je prettig buiten kunt zitten, met uitzicht over de stad.









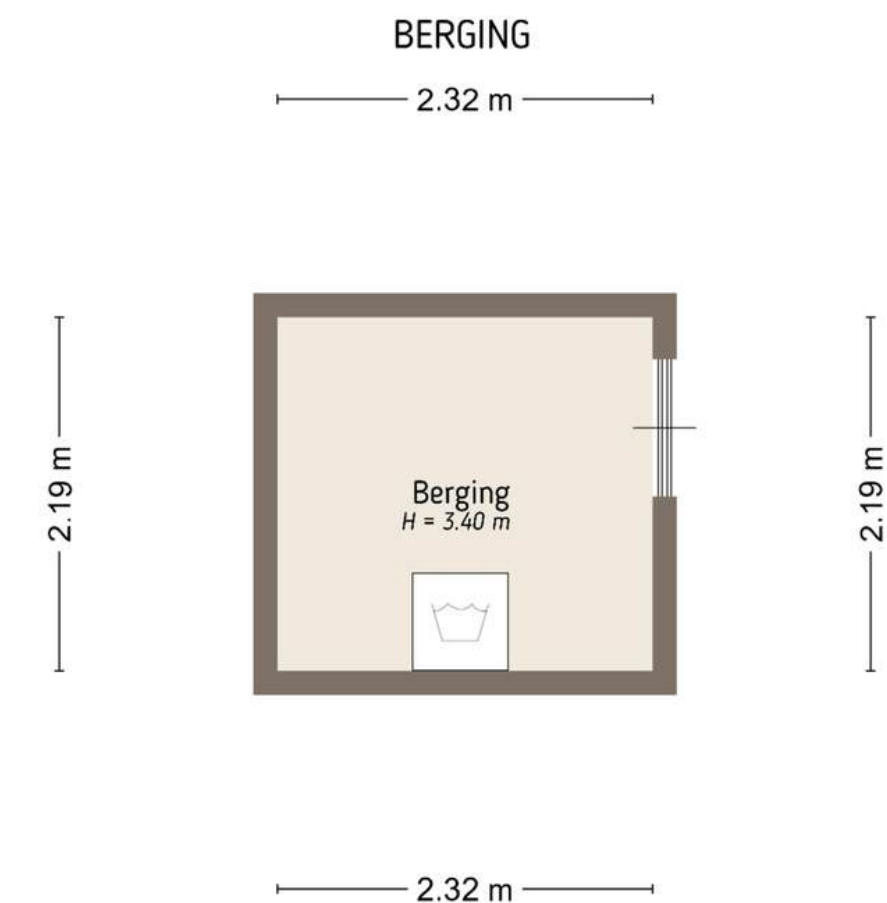
# Plattegronden



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



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   | 2002                                                                   |
| Fundering  | De fundering van het complex is vermoedelijk op palen.                 |
| Vloeren    | De vloer van het appartement is van beton.                             |
| Dak        | Er is een dak voorzien van dakpannen.                                  |
| Gevels     | De gevels zijn gemetseld in spouw.                                     |
| Beglazing  | De ramen zijn voorzien van dubbele beglazing.                          |
| Verwarming | Er is een eigen HR-ketel (Intergas Extreme CW4) aanwezig uit 2023.     |
| Isolatie   | Het appartement is geïsoleerd volgens de standaarden van het bouwjaar. |
| Ventilatie | Er is mechanische ventilatie in de keuken, badkamer en toilet.         |

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.

# Technische omschrijving

## Overige technische kenmerken

- Het appartement ligt op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, De woning is toegankelijk via een gedeeld trappenhuis.
- De meterkast is uitgevoerd met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars.
- Er is een slimme elektriciteits- en gasmeter. De watermeter (tussenmeter) bevindt zich op de begane grond bij de entree middenin.
- Bij het appartement hoort een berging op de begane grond, deze is voorzien van elektra.
- Het appartement beschikt over energielabel B.
- In 2025 is voor het laatst het buitenschilderwerk uitgevoerd.
- Er is glasvezel aanwezig, maar is momenteel niet in gebruik.

## VVE

- De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt ca. € 83,-.
- Er is een financieel gezonde VVE die jaarlijks vergadert. De stukken zijn inzichtelijk via het digitale dossier van dit appartement. Er is geen MJOP maar wel een onderhoudsverwachting.
- Door de VVE wordt o.a. opstalverzekering, onderhoud en schilderwerk geregeld.

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 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) : 4340 A5

Juridische status : Eigen grond

## Balkon en ligging

Ligging balkon: 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.

## Ouderdomsclausule

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

# Kenmerken woning

Type woning: bovenwoning

Bouwjaar: 2002

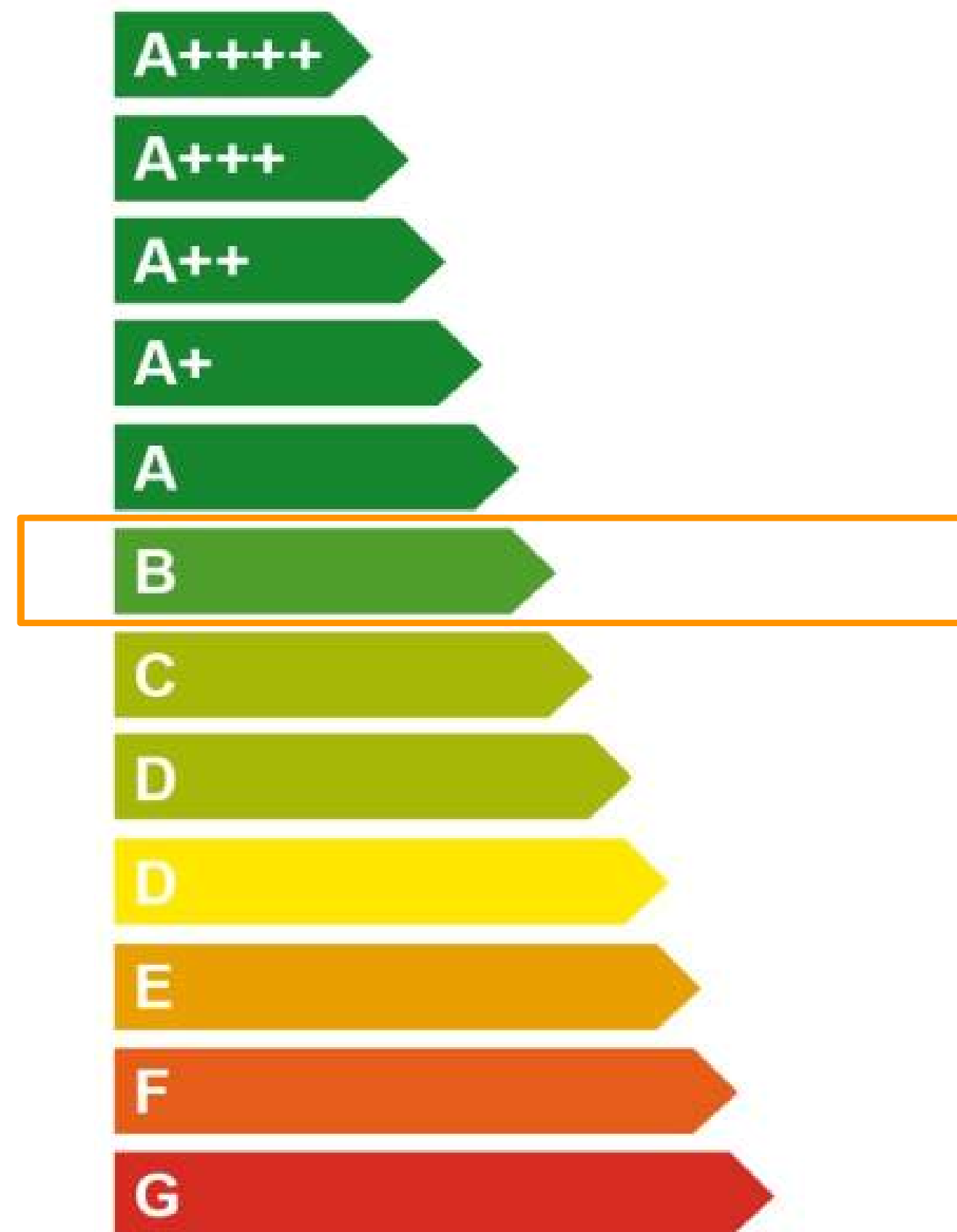
Aantal slaapkamers: 1

Aantal kamers: 2

Gebruiksoppervlak wonen: 72,1 m<sup>2</sup>

Inhoud: 264,4m<sup>3</sup>

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](http://www.muttersmakelaars.nl)



0345-616101



[leerdam@muttersmakelaars.nl](mailto:leerdam@muttersmakelaars.nl)