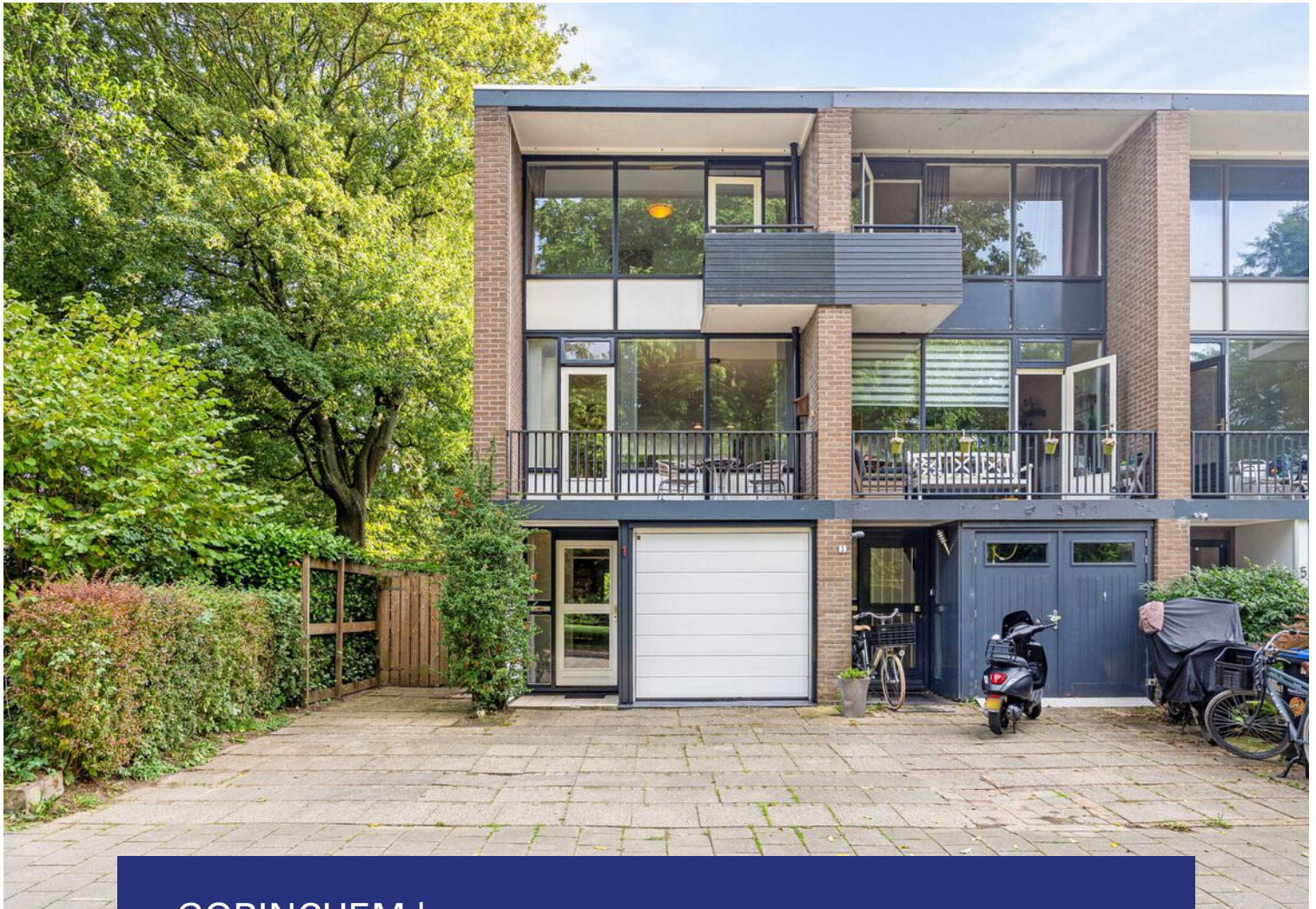


# Te Koop



GORINCHEM | Rondeel 1

Vraagprijs € 395.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1971
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	496m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	122m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	232m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	16 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	27 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cvketel, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, dubbelglas
Energie label:	D

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning, driveinwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	232 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	122 m <sup>2</sup>
Inhoud	496 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	27 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij treinstation Nabij winkelcentrum
---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Tuin

Type	Voortuin
------	----------

# Kenmerken & specificaties

Oriëntering	Noorden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## **Energieverbruik**

Energie label	D
---------------	---

## **CV ketel**

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft zonwering	Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



# Omschrijving

## **Het mooiste plekje in de wijk**

Op een van de grootste percelen in de gewilde wijk Wijdschild staat, in een groene omgeving, deze hoek-drive-in-woning. Aan de voorzijde van de woning geniet je van een breed vrij uitzicht en de riante monumentale vleugelnootboom. Aan de achter- en zijkant van de hoekwoning een grote vrije tuin op het zuiden, de rust heerst.

Je woont hier lekker centraal op wandelafstand van de allermooiste vestingstad van Nederland, scholen en winkels. Deze woning is heel licht en heeft ruimte, ligt op de hoek van een rustige straat veel groen, een speelveld en wandelpaden.

Dit super praktische huis met 3 complete woonlagen is jouw buitenkansje! Voldoende ruimte voor een dynamisch gezin, de auto's veilig op eigen parkeerplekken of in de inpandige garage met een elektrische deur met afstandsbediening.

Maar ook dé kans om wonen en werken te combineren. Met eventueel een eigen ingang, dus ook geschikt voor het vestigen van een bedrijf.

De ruime garage en de tuin-/werkkamer zijn gesitueerd op de begane grond is tevens voorzien van een extra toilet.

Op de eerste verdieping is de lichte ruime woonkamer met keuken. De open haard zorgt voor de extra warme sfeer. Vanuit de achterzijde van de woonkamer stap je op een groot balkon op het zuiden met zicht op veel groen. En op het balkon aan de voorzijde is het heerlijk om te vertoeven en om van het uitzicht te genieten op het plantsoen.

Op de bovenste etage bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer met douche en toilet en een overloop.

En dan de tuin ...  
Wat een ruimte en privacy!

Kom zeker kijken in deze woning, je zult verrast zijn.

## **BEGANE GROND**

Die begint natuurlijk voor het huis. Parkeer hier je auto op eigen erf met 3 parkeerplaatsen of in de garage en vergeet niet om even omhoog te kijken. Je snapt dan meteen waarom het huis zo veel ruimte heeft. De 3 woonlagen hebben namelijk rechte wanden en dat geeft het huis niet alleen zijn karakteristieke uiterlijk, maar ook extra veel woon- en werkruimte. Aan de voorzijde is de overdekte entree van de woning. Je komt binnen in de hal, die toegang geeft tot de meterkast en de inpandige diepe garage met een elektrische en op afstand te bedienen garagedeur. Ideaal, want parkeer de auto, stap droog en warm uit, direct de woonhal in.

De lange gang met plavuïsvloer en trap naar de woonverdieping, geeft toegang tot het toilet en de tuingerichte tuin- of werkkamer met deur naar de mooi aangelegde groene tuin met veranda. In deze kamer is een wastafel aanwezig, een berging en aparte ruimte met een kast voor o.a. de wasmachine en wasdroger.

## **EERSTE VERDIEPING**

Via de vaste trap bereik je de 1e verdieping en kom je direct in de ruime en lichte woonkamer met open keuken. Vanuit de woonkamer stap je op het extra diepe balkon. Een elektrisch zonnenscherm, over het gehele terras, biedt een bescherming tegen de zon. De open haard zorgt voor extra sfeer.

De woonkeuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning met ook hier een deur naar het tweede balkon gelegen op het noorden. In de woonkeuken is plaats voor een lange eettafel. De keuken heeft een hoekopstelling en een apparatenwand met lichte kastfronten en alle inbouwapparatuur.

## **TWEEDE VERDIEPING**

Een verdieping hoger zijn de overloop, twee grote lichte slaapkamers (eenvoudig weer 3 van te maken) en de badkamer. Op de vloer ligt vloerbedekking. Dit is een volwaardige verdieping met rechte wanden. Een leuk extraatje ... de slaapkamer aan de voorzijde: een balkon, om rustig te zitten met uitzicht op het groen en met een opkomend zonnetje rustig wakker te worden,

Een c.v.-kast met opstelplaats van de combiketel is ook op deze etage gesitueerd.

De geheel betegelde badkamer heeft een lichte uitstraling. Alle sanitair is aanwezig; een tweede zwevend toilet, badkamermeubel met spiegel, design radiator en een douchecabine.

## **TUIN**

Een oase van rust!

De grote tuin kunnen we je zeker niet onthouden. Geniet hier van het groen, de ruimte en privacy, aangezien je geen inkijk van achterburen hebt. Een heerlijke onderhoudsvriendelijke tuin om even bij te komen na je werk of met vrienden te chillen. De tuin heeft een optimale ligging voor de zon op het zuiden.

De achtertuin is ingericht met een terras onder de veranda grenzend aan de tuinkamer. Erfafscheiding d.m.v. schuttingen, een achterom via een zijpoort en tuinverlichting.

Optie: er is voldoende ruimte voor een uitbouw aan de zijkant van de woning, achterin de tuin een kantoor of (mantelzorg)woning te plaatsen, of een knusse overkapping te bouwen.

Parkeerfaciliteiten op eigen terrein (3 plekken), eigen garage en diverse openbare parkeerplaatsen in de zijstraat + voorkant.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Bouwjaar hoekwoning 1971
- Energielabel D
- Woonoppervlak 161 m2 bruto
- Inhoud 495 m3
- Perceeloppervlakte 232 m2
- Achtergevel 1e+2e verdieping geheel vernieuwd in 2022 incl. kunststof kozijnen en draai-kiep-ramen
- Mogelijkheid voor bouw extra verdieping
- Veel groen om de woning
- Voorzieningen zoals de bus en de gezellige Gorkumse stad zijn op loopafstand
- Oplevering per direct mogelijk

Geïnteresseerd? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

T



























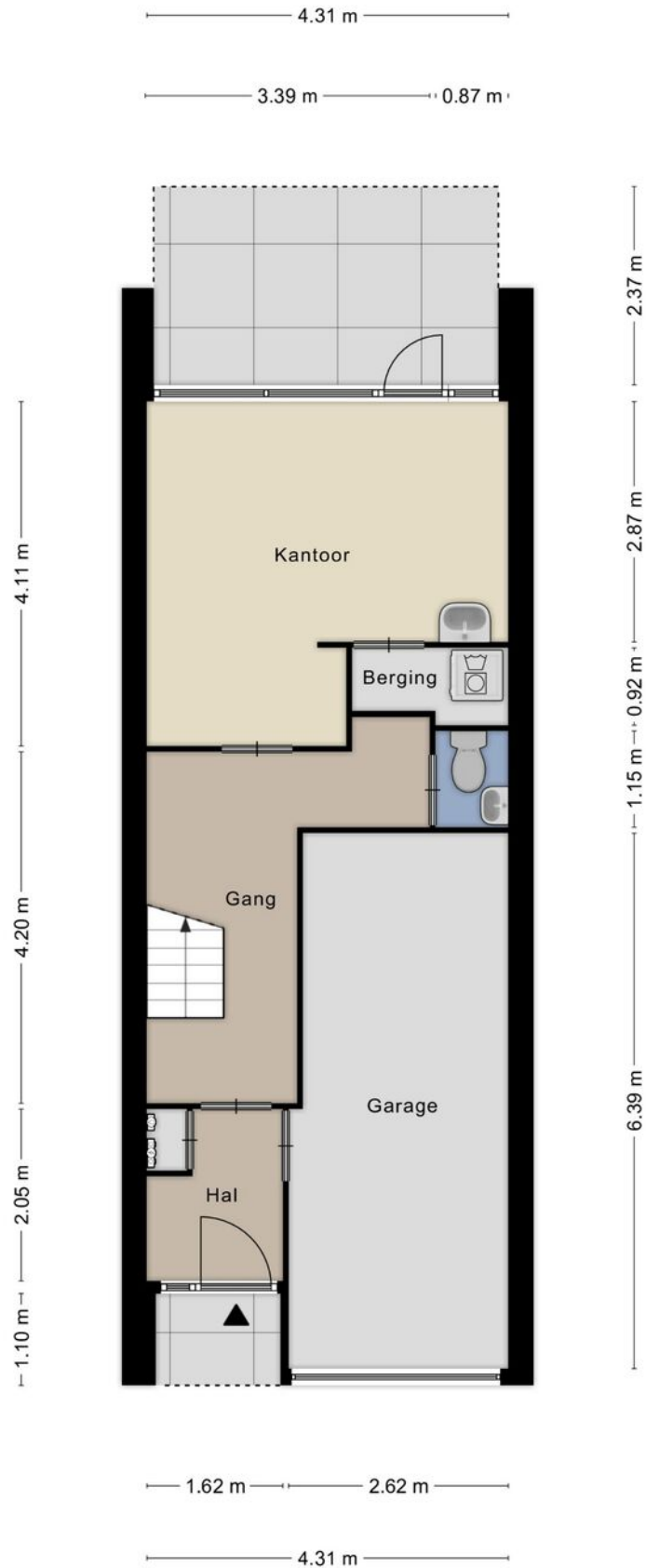




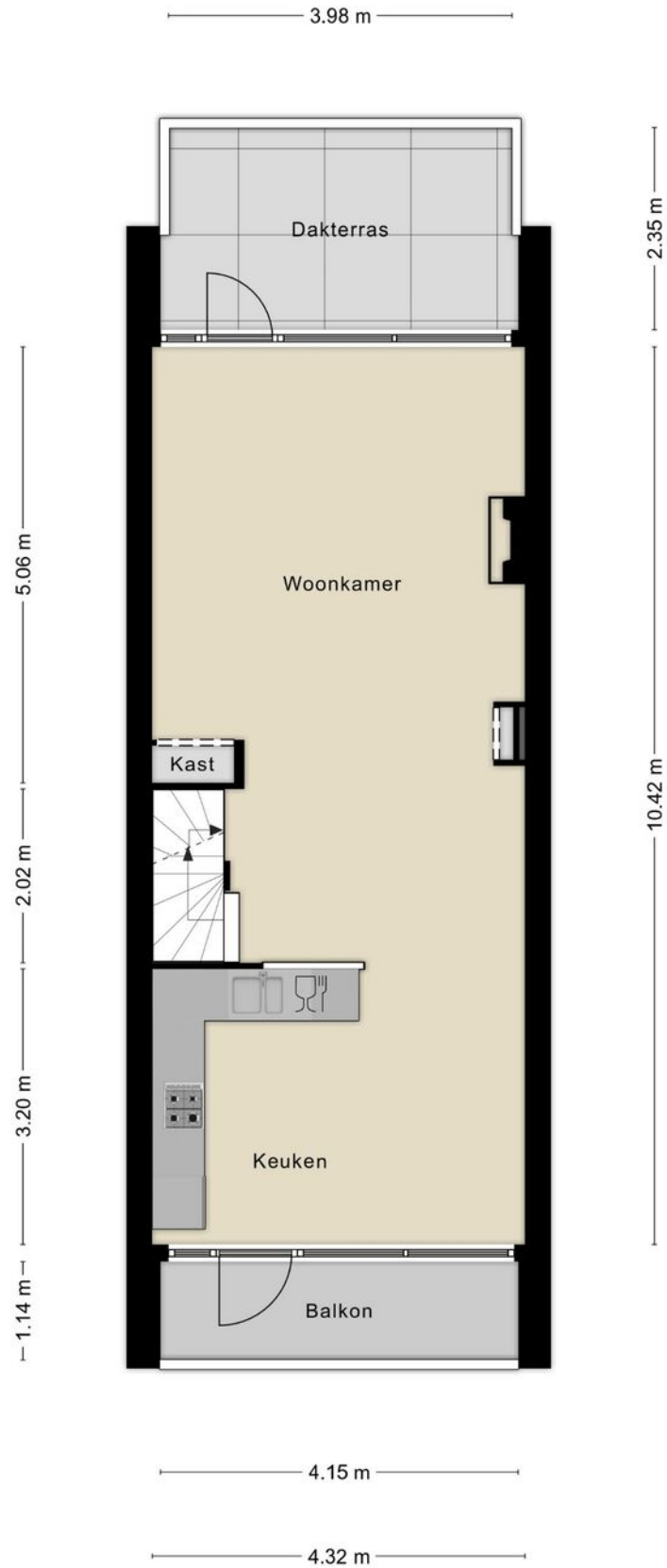




# Plattegrond BG

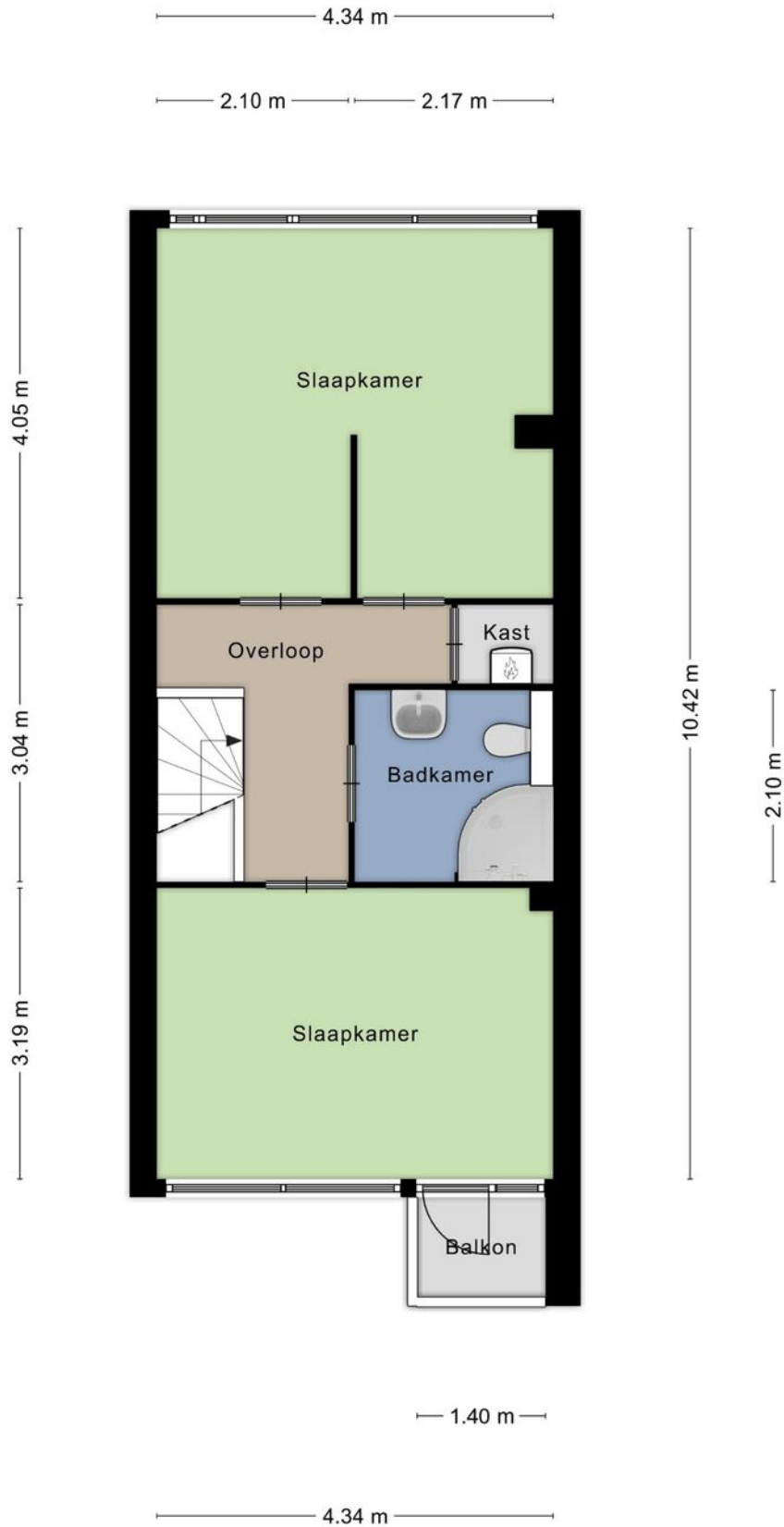


# Plattegrond 1e verd.

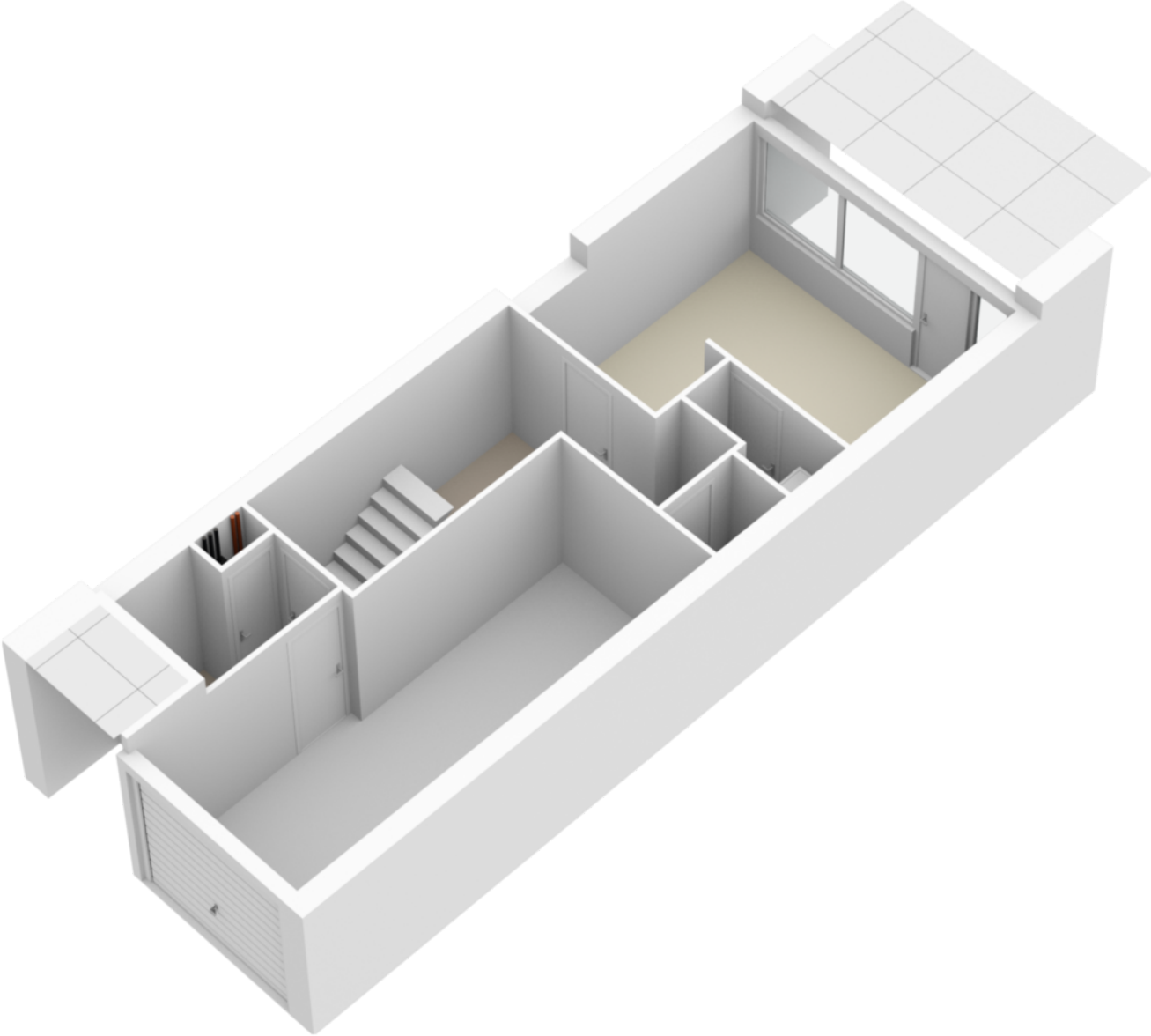




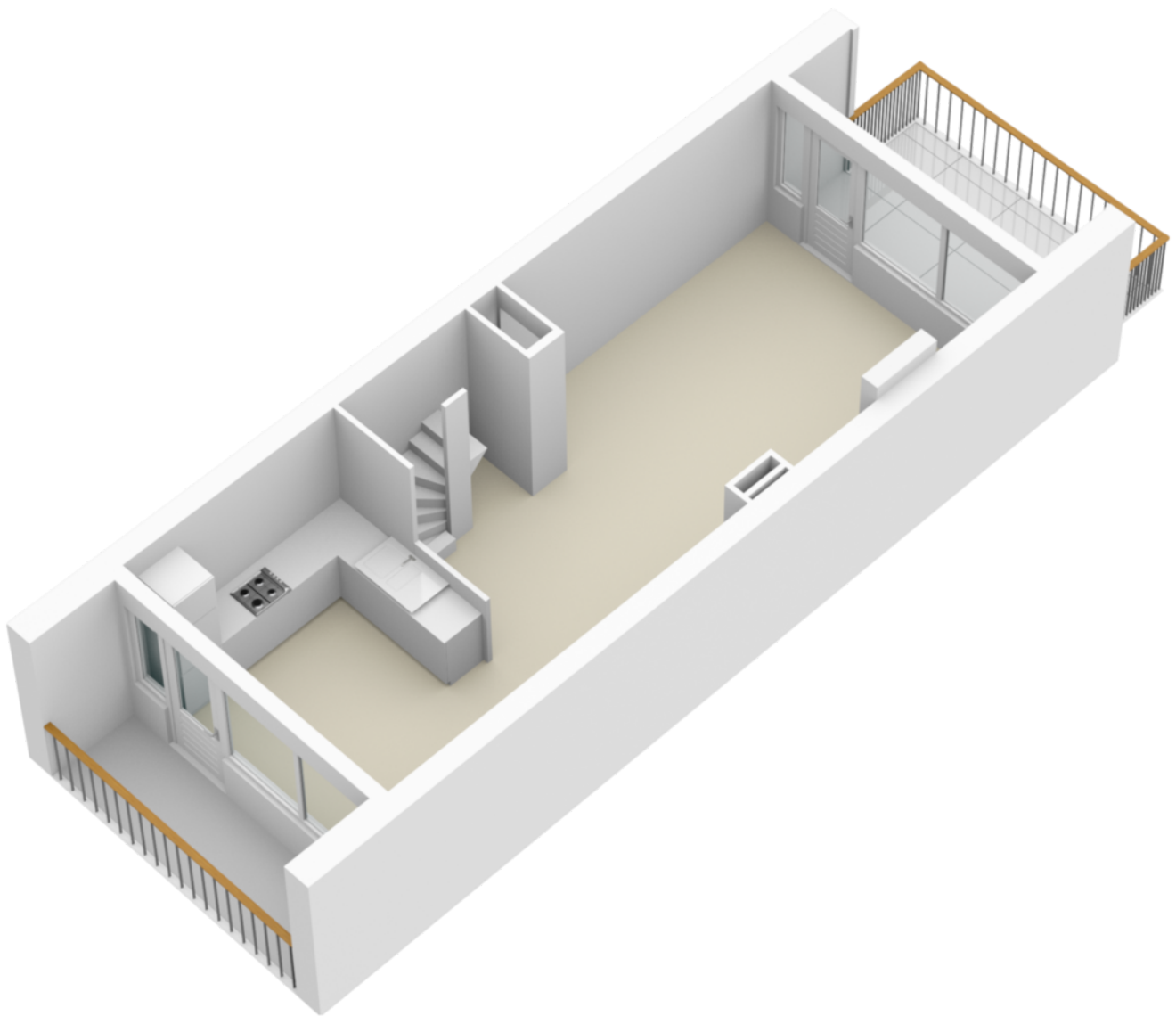
# Plattegrond 2e verd.



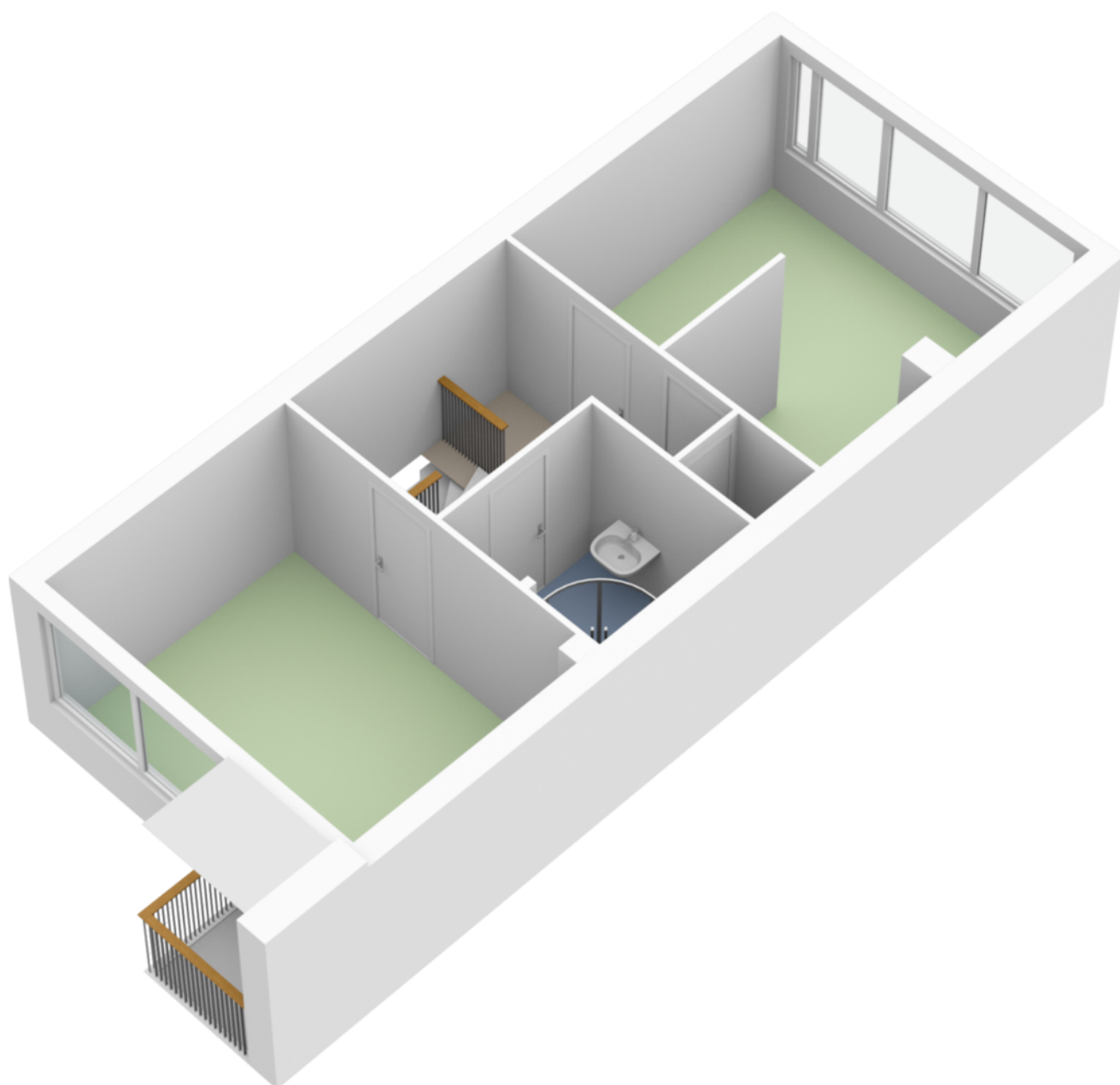
# Plattegrond BG



# Plattegrond 1e verd.



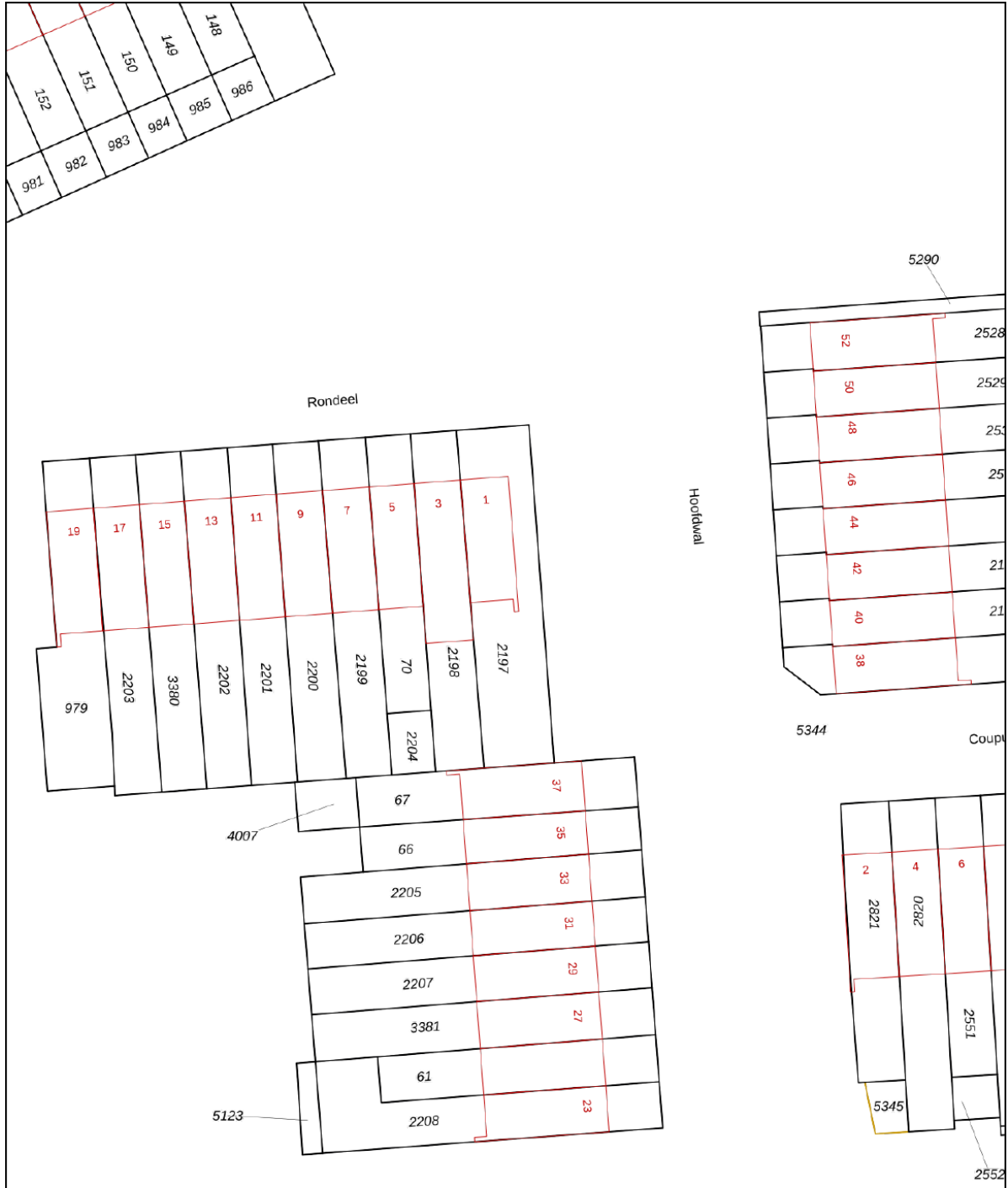
# Plattegrond 2e verd.




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterpoort Makelaars

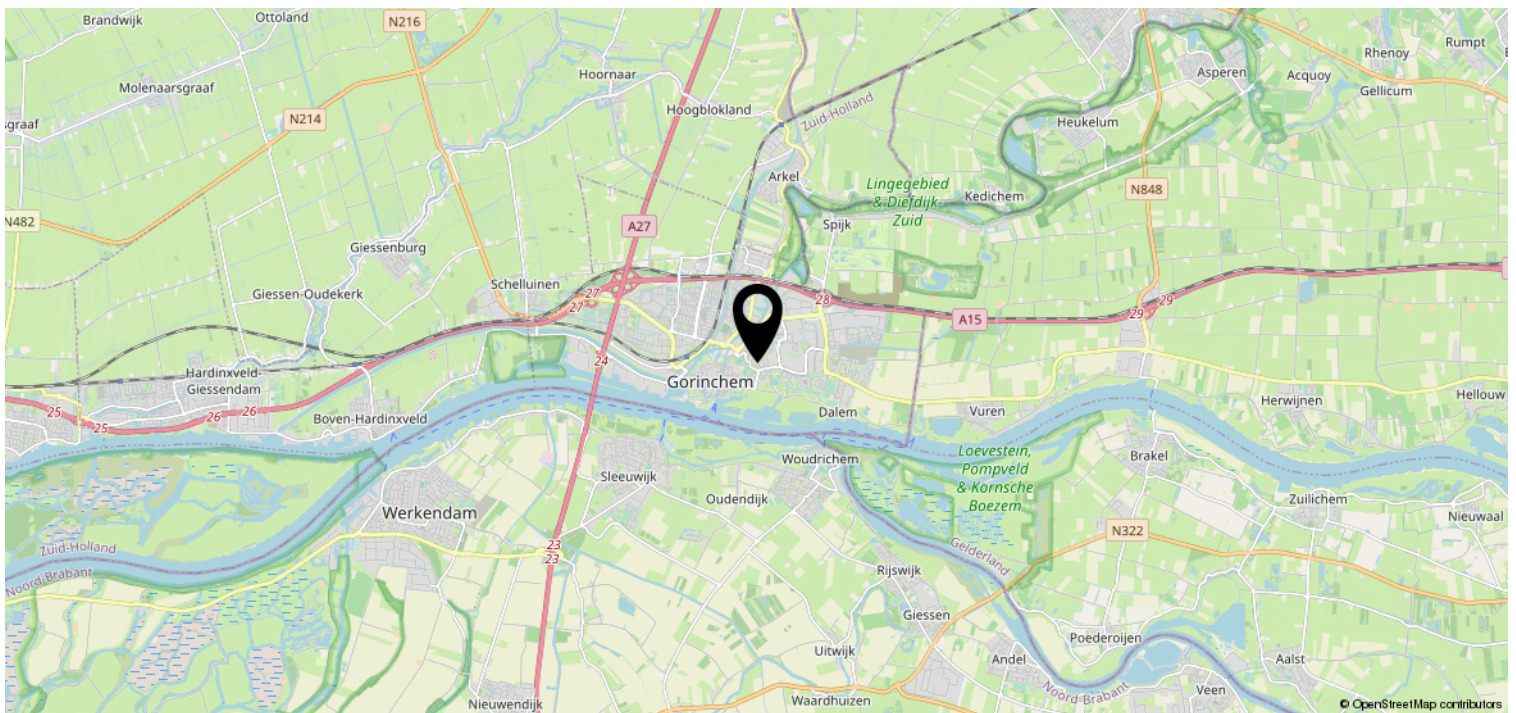
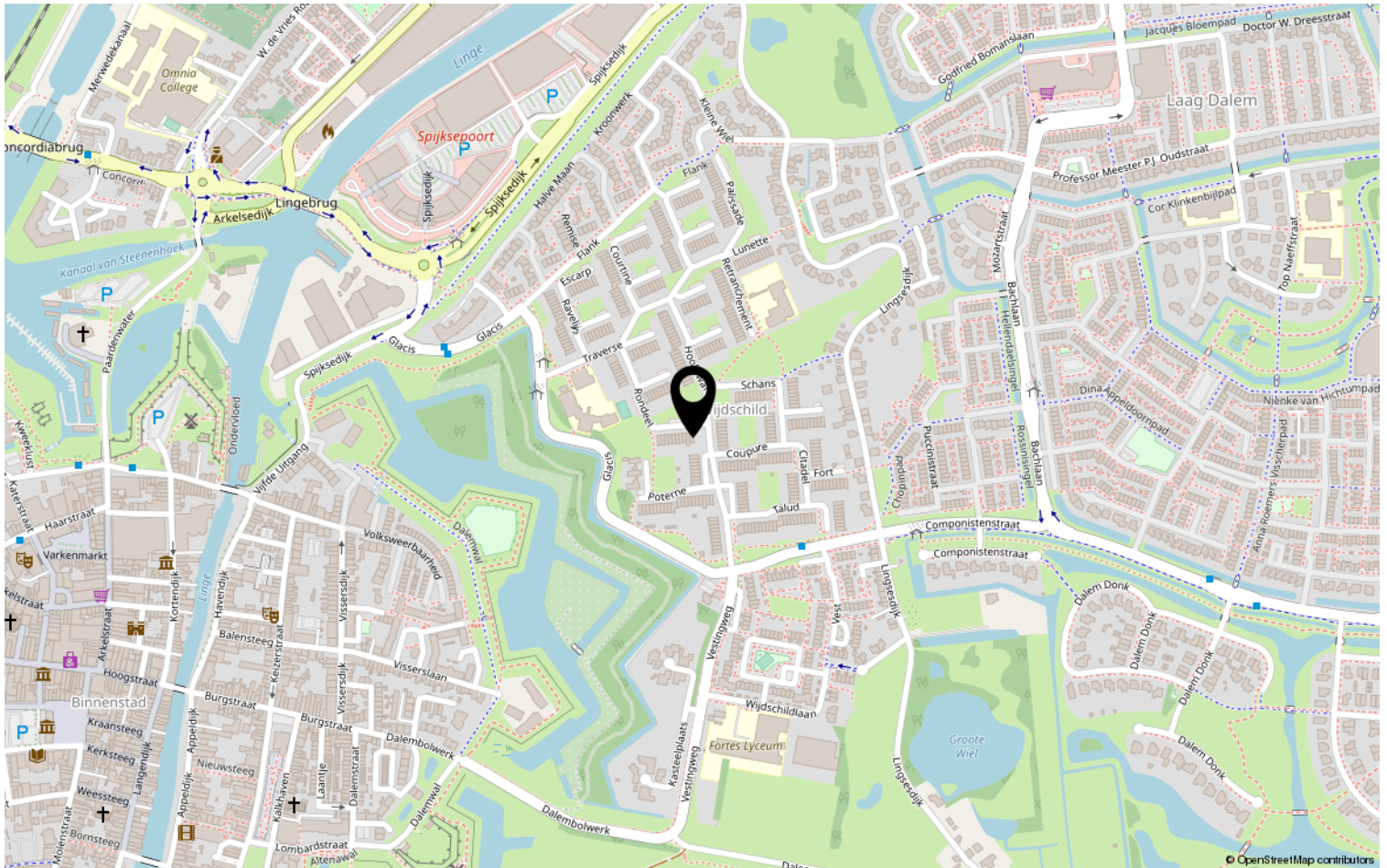


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem Sectie F Perceel 2197</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X			
Combi-oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine			X	
Wasdroger			X	
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires				X
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			

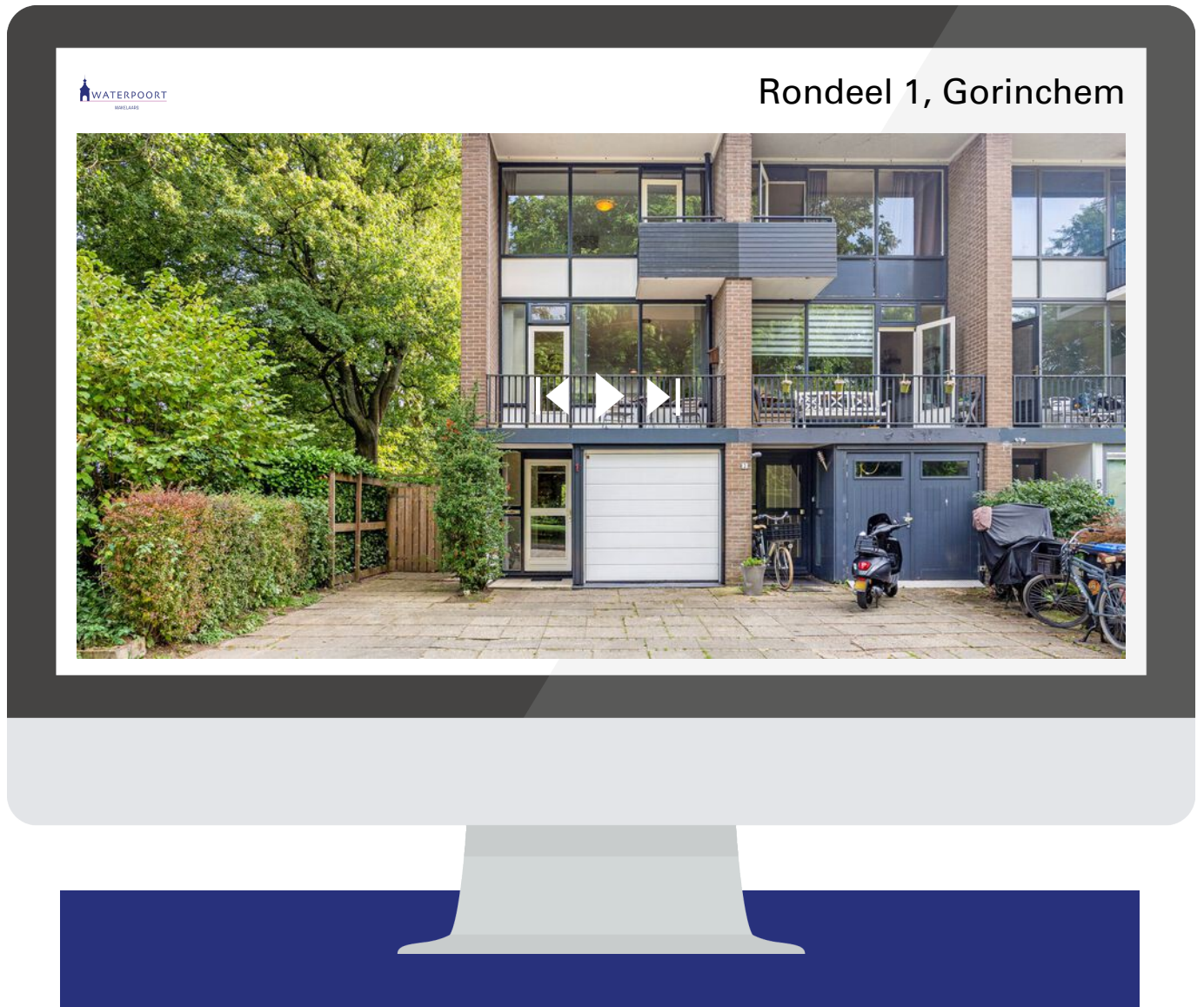


# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X

# Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/rondeel1](https://webspaces.yisual.com/rondeel1)



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!

# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | [info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)