

Te Koop



GORINCHEM | Roedelweg 18

Vraagprijs € 449.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1960
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	7
Inhoud:	514 m ³
Woonoppervlakte:	133 m ²
Perceeloppervlakte:	218 m ²
Overige in pandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cv ketel, airconditioning
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, hr glass
Energie label:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 449.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	218 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m ²
Inhoud	514 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	11 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noorden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Oosten

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja



Omschrijving

Bent u op zoek naar een werkelijk prachtige, ruime, instapklare en energiezuinige (Label A) hoekwoning met maar liefst 6 slaapkamers met een garage/kantoor aan een prachtige groenstrook in de Haarwijk, dan is dit uw kans.

De ruime hoekwoning is uitstekend onderhouden. De woning is uitgebouwd, heeft veel ruimte en beschikt over een prachtig aangelegde tuin en is gelegen aan een mooie groenstrook waar ook een speeltuintje aanwezig is in een kindvriendelijke en populaire woonomgeving. De woning staat op een ruim perceel van 218 m².

Kenmerken van de woning: woonkamer met veel lichtinval, een half open keuken, 6 slaapkamers een recent vernieuwde badkamer en keuken. Het woonhuis is door de jaren heen uitstekend onderhouden. De voor-, zij- en achtertuin zijn recentelijk opnieuw ingericht en biedt door de ruimte veel mogelijkheden en privacy. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gesitueerd op het noorden. Daarnaast is er een prachtige garage met een dakopbouw. De woning bevindt zich op een centrale locatie midden in de "Haarwijk" van Gorinchem, waar diverse voorzieningen zoals o.a. supermarkten en basisscholen op loopafstand zijn.

Globale indeling woonhuis

Begane grond

Entree; hal met meterkast, separaat toilet met fonteintje, toegang tot de woonkamer en de keuken; ruime doorzon woonkamer met veel lichtinval en openslaande deuren naar de tuin; half open keuken met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken en de bijkeuken is eveneens de tuin bereikbaar. De woonkamer is voorzien van airco.

Eerste verdieping

Overloop; 3 slaapkamers (ouderslaapkamer met airco) , recent verbouwde badkamer voorzien van douche, toilet en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Te bereiken middels een vaste trap; drie slaapkamers (CV-opstelling, bergruimte en aan voor-en achterzijde een dakkapel.

Tuin:

De woning beschikt over een verzorgd aangelegde voor-, zij- en achtertuin. In de met coniferen omsloten achtertuin is het heerlijk vertoeven in alle privacy. - De garage is "'opgetopt"' voor extra bergruimte en is te bereiken via de achtertuin.

Algemeen

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR++ beglazing. - Het dak van de woning is geïsoleerd. De voorzijde van de woning is uitgerust met een nieuw zonnescherm en een screen op de begane grond. Slaapkamers op de eerste verdieping aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken.

Ligging

Roedelweg 18 is gelegen in het westelijk gedeelte van Gorinchem, aan een rustige straat in de groene Haarwijk. Het westelijke deel van Gorcum biedt tal van voorzieningen zoals een winkelcentrum met een ruim winkelaanbod, diverse zorginstellingen, scholen, sportaccommodaties en een stadspark met tal van speelmogelijkheden en een kinderboerderij.

Gorinchem is in 2021 verkozen tot mooiste vestingstad van Nederland en daar zijn wij trots op! Het historische centrum biedt alles voor een heerlijk middagje ontspannen. Denk aan slenteren door karakteristieke steegjes en straatjes, een wandeling over de prachtige, uit de 16e eeuw stammende vestingwal, een drankje op één van de gezellige terrasjes of een picknick op Buiten de Waterpoort.

Gorinchem heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een stad met allure en telt momenteel meer dan 35.000 inwoners. Met zowel aansluitingen op de A15 als de A27 zijn grote steden, zoals Utrecht, Rotterdam en Breda gemakkelijk bereikbaar.

Het centrum ligt op nog geen 10 minuten fietsafstand. Door de centrale ligging is Gorinchem een populaire stad om te wonen. Vanaf knooppunt Gorinchem kun je snel alle kanten op via de A27, A15 en A2. Grote steden als Breda, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten. Benieuwd geworden? Laat deze kans niet liggen en bel ons voor een bezichtiging! Ervaar zelf de allure en het comfort van deze bijzondere woning aan de Roedelweg 18.

Kenmerken:Kenmerken:

- Energielabel A, 23 zonnepanelen
- HR++ glas in de kunststof kozijnen
- Dakkapel aan de voorzijde
- Dakopbouw aan de achterzijde
- Recent aangelegde tuin
- Keuken en badkamer recent vervangen
- Drie airco's
- Garage/kantoor is opgetopt met extra bergruimte





























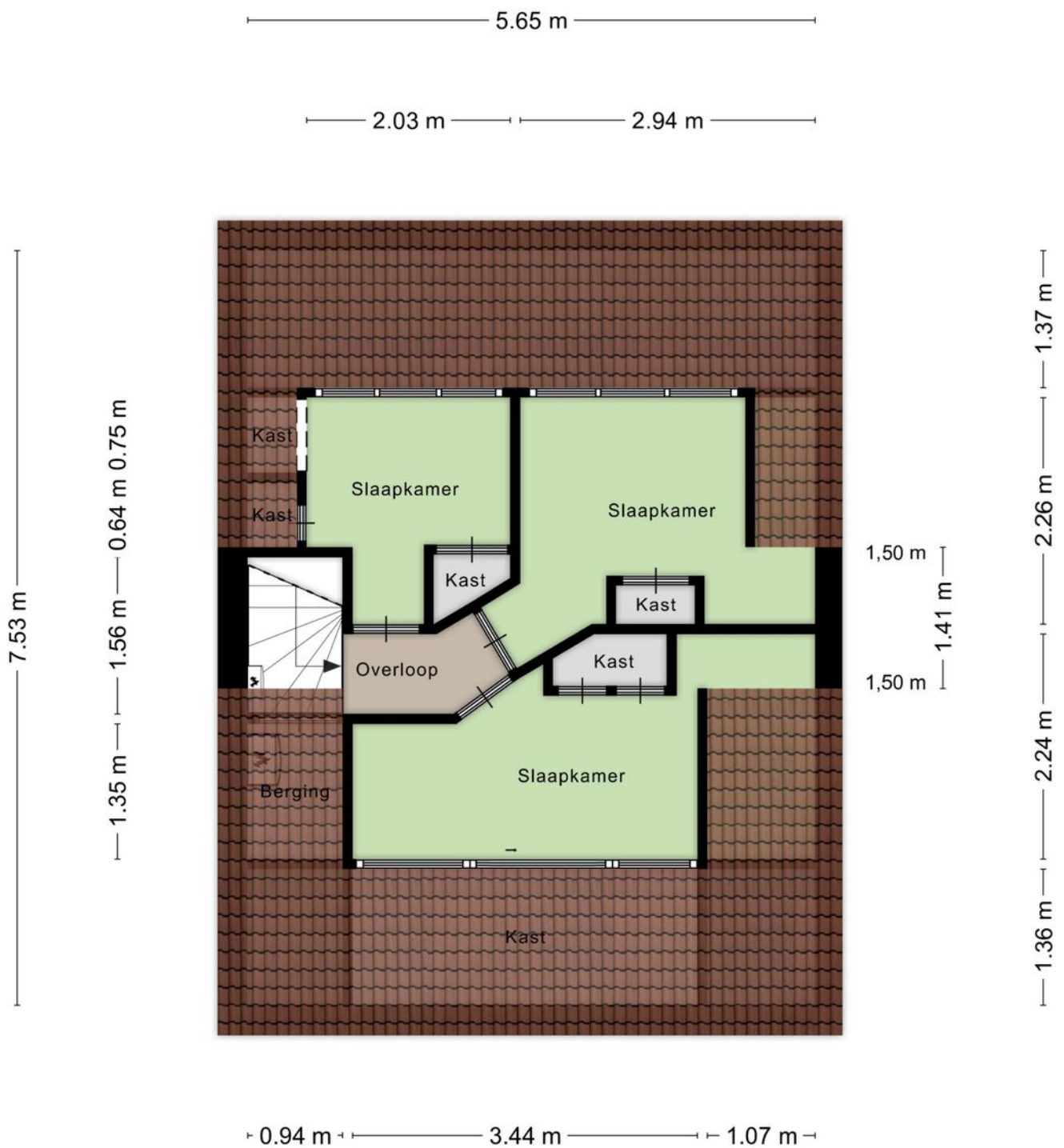
Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterpoort Makelaars

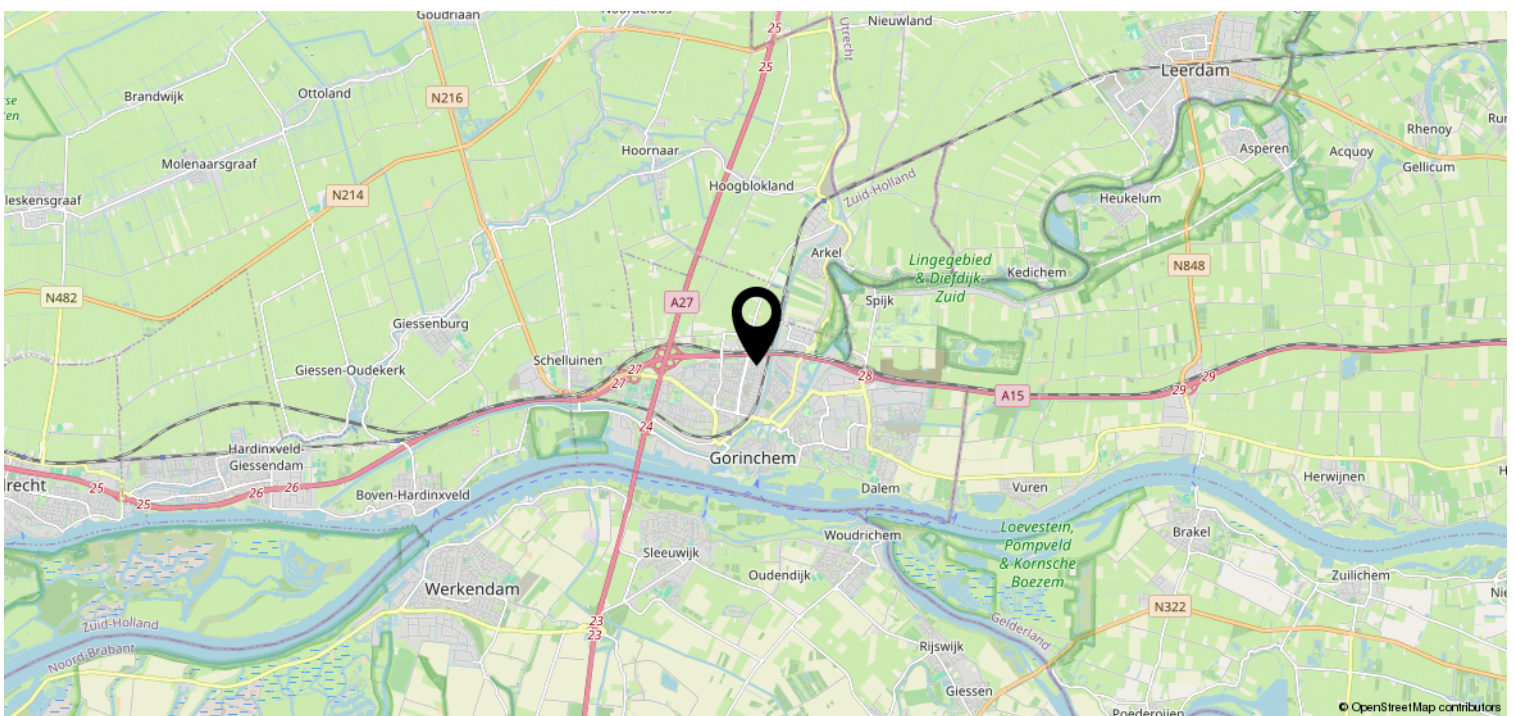
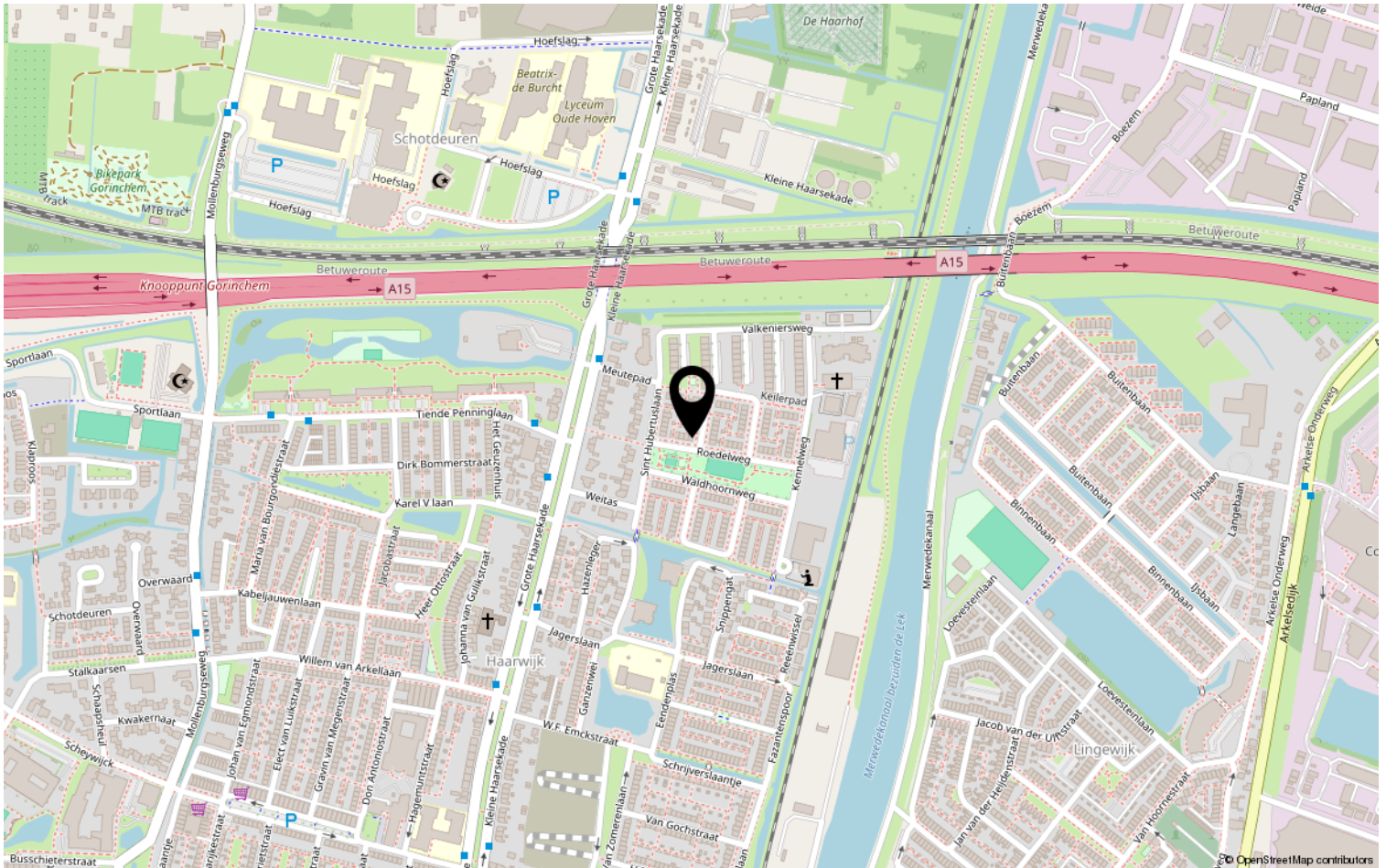


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Gorinchem	
25	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5110	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2024
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

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning? Roedelweg 18, 4205 ZG Gorinchem

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	Gaat mee
Zonnepanelen	Blijft achter

Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Kliko ombouw	Blijft achter
Buitenkraan	Blijft achter

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Schoenenrek bijkeuken en garage	Kan worden overgenomen
Droogrekken in huis en garage	Gaat mee

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Screens	Voor	0	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	0	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	2	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	achter	2	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Rolgordijnen	0	Kan worden overgenomen
Rolgordijnen	-4	Kan worden overgenomen
Gordijnen	-3	Kan worden overgenomen
Gordijnen	1	Kan worden overgenomen

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	Blijft achter

Kokend waterkraan	Blijft achter
-------------------	---------------

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	Gaat mee
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Schoonwatersysteem (garage)	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	N.v.t.

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Planken met ophangstelsysteem (huis en garage)	Gaat mee

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	Gaat mee
Telefooninstallatie	Gaat mee

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter



Johan Driessen

Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl