

# Te koop



GORINCHEM | Wieldraaijerstraat 33

Vraagprijs € 245.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Bouwjaar:                    | 1960                 |
| Soort:                       | BENEDENWONING        |
| Kamers:                      | 2                    |
| Inhoud:                      | 156 m <sup>3</sup>   |
| Woonoppervlakte:             | 44 m <sup>2</sup>    |
| Perceeloppervlakte:          |                      |
| Overige inpandige ruimte:    |                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte: |                      |
| Externe bergruimte:          | -                    |
| Verwarming:                  | cv ketel             |
| Isolatie:                    | dubbelglas, hr glass |
| Energielabel:                | C                    |

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 245.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Type object    | Appartement, benedenwoning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw             |
| Bouwperiode    | 1960                       |
| Isolatievormen | Dubbel glas                |

## Oppervlaktes en inhoud

|   |                    |
|---|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 44 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                                  | 156 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 3,4 m <sup>2</sup> |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 2,8 m <sup>2</sup> |

## Indeling

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Aantal bouwlagen | 1                        |
| Aantal kamers    | 2 (waarvan 1 slaapkamer) |
| Aantal badkamers | 1                        |

## Locatie

|         |  |
|---------|--|
| Ligging | Aan rustige weg<br>In woonwijk<br>Nabij openbaar vervoer<br>Nabij school<br>Nabij snelweg<br>Nabij winkelcentrum |
|---------|--|

## Tuin

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Type               | Achtertuint      |
| Oriëntering        | Oosten           |
| Heeft een achterom | Ja               |
| Staat              | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

# Kenmerken & specificaties

Energie­label

C

## **CV ketel**

Bouwjaar

1997

## **Uitrusting**

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Tuin aanwezig

Ja

## **Kadastrale gegevens**

Eigendom

Eigen grond



# Omschrijving

## **Ontdek jouw nieuwe thuis: Stijlvol tweekamerappartement met tuin in Gorinchem**

Ben je op zoek naar een sfeervol appartement dat je direct kunt betrekken? Dan is dit tweekamerappartement op de begane grond met een heerlijke tuin op het oosten dé plek voor jou. We kunnen er van alles over zeggen, maar niets vervangt het gevoel van thuiskomen dat je ervaart wanneer je dit appartement zelf ziet. Dus lees snel verder en plan een bezichtiging!

### **Moderne afwerking en comfocomfo**

Dit appartement heeft alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen. De strakke afwerking springt direct in het oog, met een nieuwe moderne witte keuken met inductiekookplaat. De luxe badkamer is een oase van rust, uitgerust met een inloopdouche, een wastafel en een toilet.

De doorlopende laminaatvloer zorgt voor een warme uitstraling in het gehele appartement.

### **Ruimtelijk en licht**

De ruime slaapkamer aan de voorzijde biedt genoeg plek voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. In de woonkamer zorgen de grote raampartijen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een prachtig uitzicht op je eigen tuin. De keuken is slim ingedeeld, met een praktische berging. Het hele appartement is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR beglazing, wat bijdraagt aan de isolatie en het wooncomfort.

### **Jouw eigen stukje buitenruimte**

De op het oosten gelegen tuin biedt de ideale plek om 's ochtends van een kopje koffie te genieten terwijl je de dag rustig begint. De tuin is groot genoeg voor een gezellig zitje waar je kunt ontspannen en van het buitenleven kunt genieten.

### **Perfecte ligging**

Dit appartement bevindt zich in een rustige, groene omgeving aan de westkant van Gorinchem. Alles wat je nodig hebt is dichtbij: een ruim opgezet winkelcentrum, scholen, medische voorzieningen en sportfaciliteiten. Daarnaast ben je binnen 30 minuten in steden als Breda, Utrecht en Rotterdam, dankzij de centrale ligging en de nabijheid van de snelwegen A27, A15 en A2. Het station ligt op loopafstand, wat zorgt voor uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer.

### **Kenmerken**

- Woonoppervlakte: 44 m<sup>2</sup>
- Kunststof kozijnen met dubbele HR beglazing
- VvE bijdrage: € 145,- per maand
- Oplevering in overleg, op korte termijn mogelijk
- Inhoud: 156 m<sup>3</sup>
- Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving en oplaadmogelijkheid voor elektrische auto's

Ervaar het zelf Dit is een appartement dat je moet beleven. Plan daarom snel een bezichtiging en ontdek hoe dit mooie appartement jouw nieuwe thuis kan worden!















# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wieldraaiersstraat 33

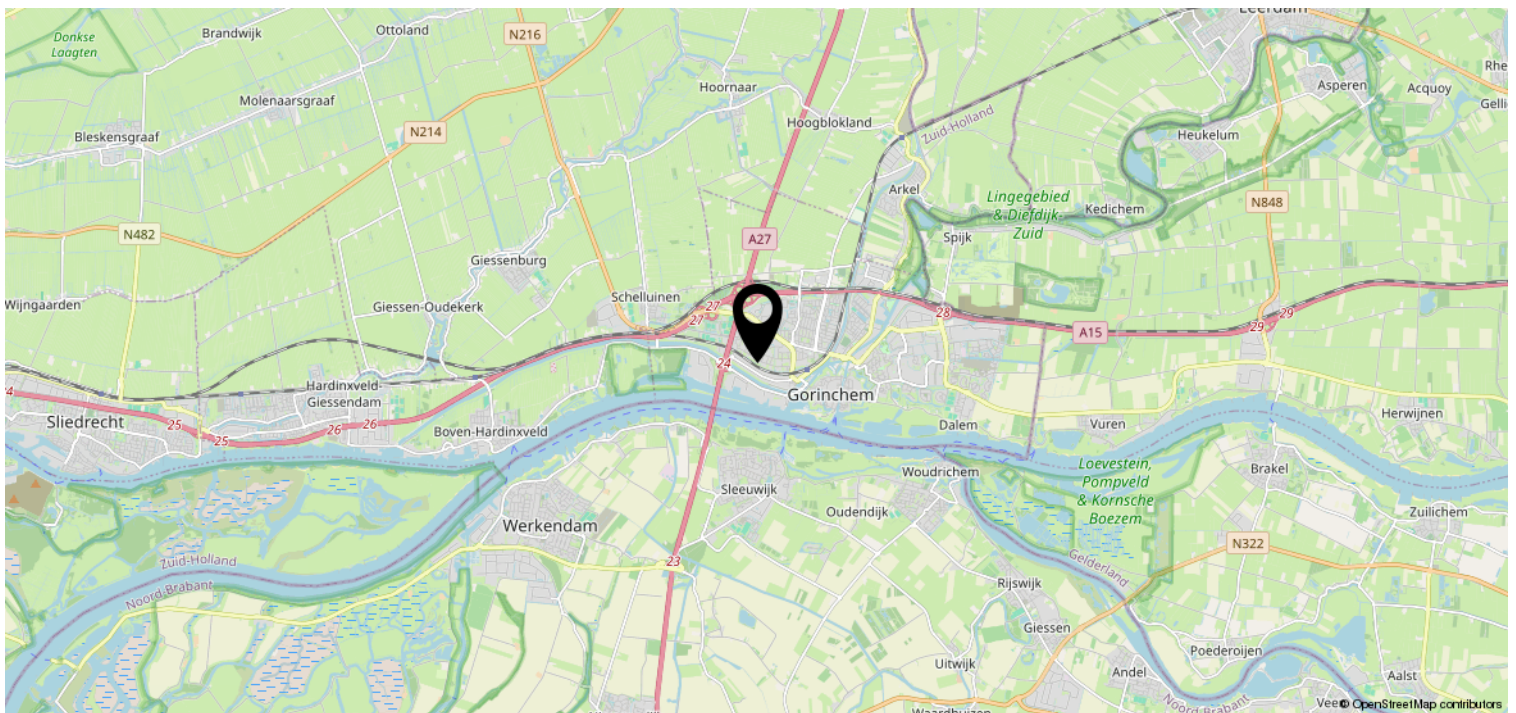
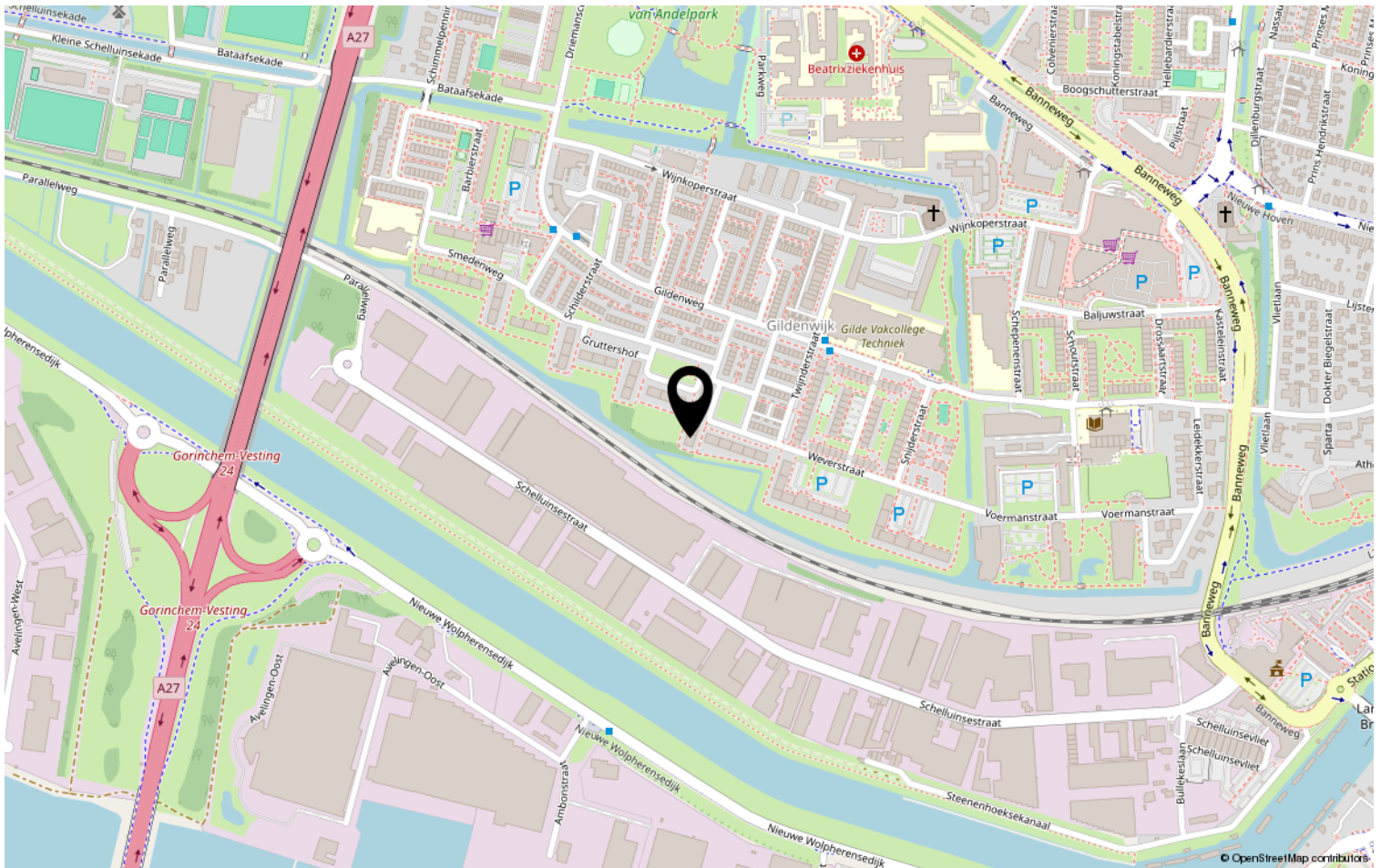


|  |   |  |
|--|---|--|
| <p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 446</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|--|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 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?** Wieldraaijerstraat 33

## Roerende zaken - Buiten:

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

## Buiten overig:

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze         |
|----------------------------|---------------|
| 2x tuinstoel               | Blijft achter |

## Roerende zaken - Woning:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Alarminstallatie        | N.v.t.        |
| Schotel/antenne         | N.v.t.        |
| Brievenbus              | Blijft achter |
| (Voordeur)bel           | Blijft achter |
| Rookmelders             | Blijft achter |
| Veiligheidsslots        | Blijft achter |
| Vliegenhorren           | Blijft achter |
| Schilderijophangstelsel | N.v.t.        |



**Raamdecoraties, te weten:**

| Type         | Etage | Keuze         |
|--------------|-------|---------------|
| Gordijnrails |       | Blijft achter |
| Gordijnen    |       | Blijft achter |
| Jaloezieën   |       | Blijft achter |

**Vloerdecoratie, te weten:**

| Type                     | Etage | Keuze         |
|--------------------------|-------|---------------|
| Parketvloer/lamin<br>aat |       | Blijft achter |

**Warmwatervoorziening/ CV:**

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

**Open haard, houtkachel:**

|                      |        |
|----------------------|--------|
| (Voorzet) open haard | N.v.t. |
| Allesbrander         | N.v.t. |
| Kachels              | N.v.t. |

**Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:**

|   |               |
|---|---------------|
| Keukenmeubel                                      | Blijft achter |
| (Combi)magnetron                                  | N.v.t.        |
| Gaskookplaat/keramische<br>plaat/inductie/fornuis | Blijft achter |
| Oven  | N.v.t.        |
| Vaatwasser  | N.v.t.        |
| Afzuigkap/schouw                                  | N.v.t.        |
| Koelkast/vriestkast                               | N.v.t.        |
| Wasmachine  | N.v.t.        |
| Wasdroger   | N.v.t.        |

**Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:**

| Vul e.v.t. andere zaken in | Keuze         |
|----------------------------|---------------|
| Afzuigventilator keuken    | Blijft achter |

**Verlichting, te weten:**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Inbouwverlichting/dimmers | Blijft achter |
| Opbouwverlichting         | Blijft achter |

**Losse kasten, legplanken, te weten:**

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Losse kast(en)            | N.v.t. |
| Boeken/legplanken         | N.v.t. |
| 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         |
|-----------------------------|---------------|
| Kubus aan wand in woonkamer | Blijft achter |

**Sanitaire voorzieningen:**

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

**Telefoontoestel/-installatie:**

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Telefoontoestellen  | N.v.t. |
| Telefooninstallatie | N.v.t. |

**Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:**

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Radiatorafwerking     | N.v.t. |
| Voorzetramen          | N.v.t. |
| Isolatievoorzieningen | N.v.t. |



# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

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