

# Te koop



**GORINCHEM** | Ganzenwei 1

Vraagprijs € 550.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2003
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	528m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	149m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	195m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	25 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	10m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv ketel, airconditioning, gashaard
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.
Servicekosten	€ 90,90
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2003
Dakbedekking	Steen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	149 m <sup>2</sup>
Inhoud	528 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint

# Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigendom belast met beperkte rechten
----------	--------------------------------------



# Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning die helemaal af is, waar je zó in kunt trekken en volop kunt genieten van ruimte, comfort én een prachtige ligging? Dan is deze instapklare hoekwoning aan de Ganzenwei 1 precies wat je zoekt! Gelegen aan de rand van de rustige en groene wijk De Eendenplas, biedt dit moderne huis alles wat jouw hart begeert: een royale woonruimte, een fijne tuin, én een duurzame, onderhoudsarme leefomgeving.

## Een woning waar je van droomt

Deze prachtige eengezinswoning, gebouwd in 2003, is tot in de puntjes verzorgd en biedt een perfecte balans tussen luxe en comfort. Met een woonoppervlakte van maar liefst 149 m<sup>2</sup> is er meer dan genoeg ruimte voor jou en je gezin. De woning heeft een energielabel A, is voorzien van 14 zonnepanelen en wordt perfect onderhouden door een actieve Vereniging van Eigenaren. Kortom: hier kun je zorgeloos wonen!

## Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- Ruime woonkamer met een sfeervolle gashaard en grote, dubbele openslaande deuren naar de tuin. Dankzij de serre voelt het alsof je buiten naar binnen haalt, zelfs op minder zonnige dagen.
- Moderne keuken uit 2018 met strak design. Hier kook je de lekkerste gerechten met hoogwaardige inbouwapparatuur en geniet je van een prachtig uitzicht door het grote raam tot aan de grond.
- Vier royale slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, met een separate walk-in closet. Ideaal voor een gezin of om een werk- of hobbyruimte in te richten.
- Complete badkamer met een douchecabine, hoekbad, wastafelmeubel en een tweede toilet – een fijne plek om te ontspannen.
- Zeer diepe tuin op het westen met een ruime overkapping, een stenen berging en een carport. De zonnige ligging en het vrije gevoel maken dit dé plek om te genieten van het buitenleven.

## Duurzaam en zorgeloos wonen

Met 14 zonnepanelen op het dak geniet je van lage energiekosten én draag je bij aan een duurzamere toekomst. Bovendien hoef je je geen zorgen te maken over groot onderhoud: de actieve Vereniging van Eigenaren regelt alles voor je, zoals het buitenschilderwerk en de opstalverzekering. Voor slechts € 90,90 per maand koop je niet alleen een woning, maar ook totale gemoedsrust.

## Perfekte ligging in GorinchemGorinchem

Deze woning combineert het beste van twee werelden: rust en natuur om je heen, maar ook alle voorzieningen binnen handbereik. Wat maakt de locatie zo ideaal?

- Gelegen in een kindvriendelijke, groene wijk met veel speelruimte.
- Scholen en kinderopvang liggen op loopafstand.
- Binnen 10 minuten loop je naar het station en in 20 minuten naar het historische centrum van Gorinchem.
- Het winkelcentrum is vlakbij – je bent er in 3 minuten met de auto of 10 minuten op de fiets.
- Geniet van de natuur rondom de Eendenplas, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of gewoon ontspannen.

## Begane grond:

De ruime entree geeft toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De royale woonkamer bevindt zich aan de achterzijde, waardoor je prachtig uitkijkt op de tuin en serre. De gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte. De moderne halfopen keuken aan de voorzijde biedt niet alleen veel ruimte, maar ook volop lichtinval dankzij het grote raam. Alles is perfect afgewerkt.

**Eerste verdieping:**

Via de overloop bereik je twee ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een royale walk-in closet. Perfect voor kledingliefhebbers of als extra opbergruimte. Alle kamers zijn stijlvol afgewerkt en de badkamer biedt een oase van rust met een douchecabine, een hoekbad en een tweede toilet.

**Tweede verdieping:**

De bovenste verdieping is verrassend ruim met een grote overloop en twee extra slaapkamers. Hier vind je ook de wasmachine-opstelling en de CV-ketel. De overloop heeft bovendien een Frans balkon – een extra charmant detail. De vliering/kruipzolder is bereikbaar met een vlizotrap.

**Tuin:**

De dubbele openslaande deuren leiden je naar de ruime, zonnige achtertuin op het westen. Dankzij de overkapping en schutting geniet je hier in alle privacy, ongeacht het weer. Achterin de tuin vind je een stenen berging en een carport, zodat je je auto altijd op eigen terrein kunt parkeren.

**Pak je kans en kom bezichtigen**

Wacht niet te lang – woningen zoals deze komen zelden op de markt! Deze hoekwoning combineert luxe, ruimte en een geweldige locatie. Neem vandaag nog contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

**Bijzonderheden op een rij**

- Bouwjaar: 2003
- Energielabel: A
- Woonoppervlak: 149 m<sup>2</sup>
- Bruto vloeroppervlak: 236 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 528 m<sup>3</sup>
- Onderdeel van Vereniging van Eigenaren "De Eendenplas" (€ 90,90 per maand). Geschat grondoppervlak 200m<sup>2</sup>
- CV-ketel Intergas (2018).
- Carport op eigen terrein.
- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Oplevering in overleg.

















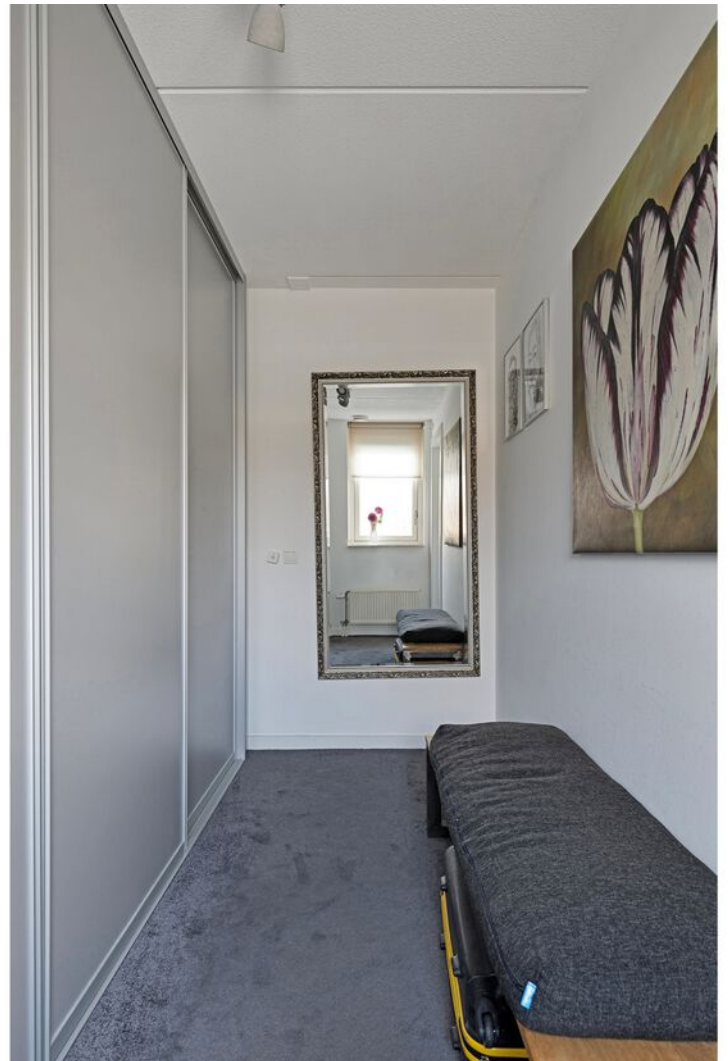
















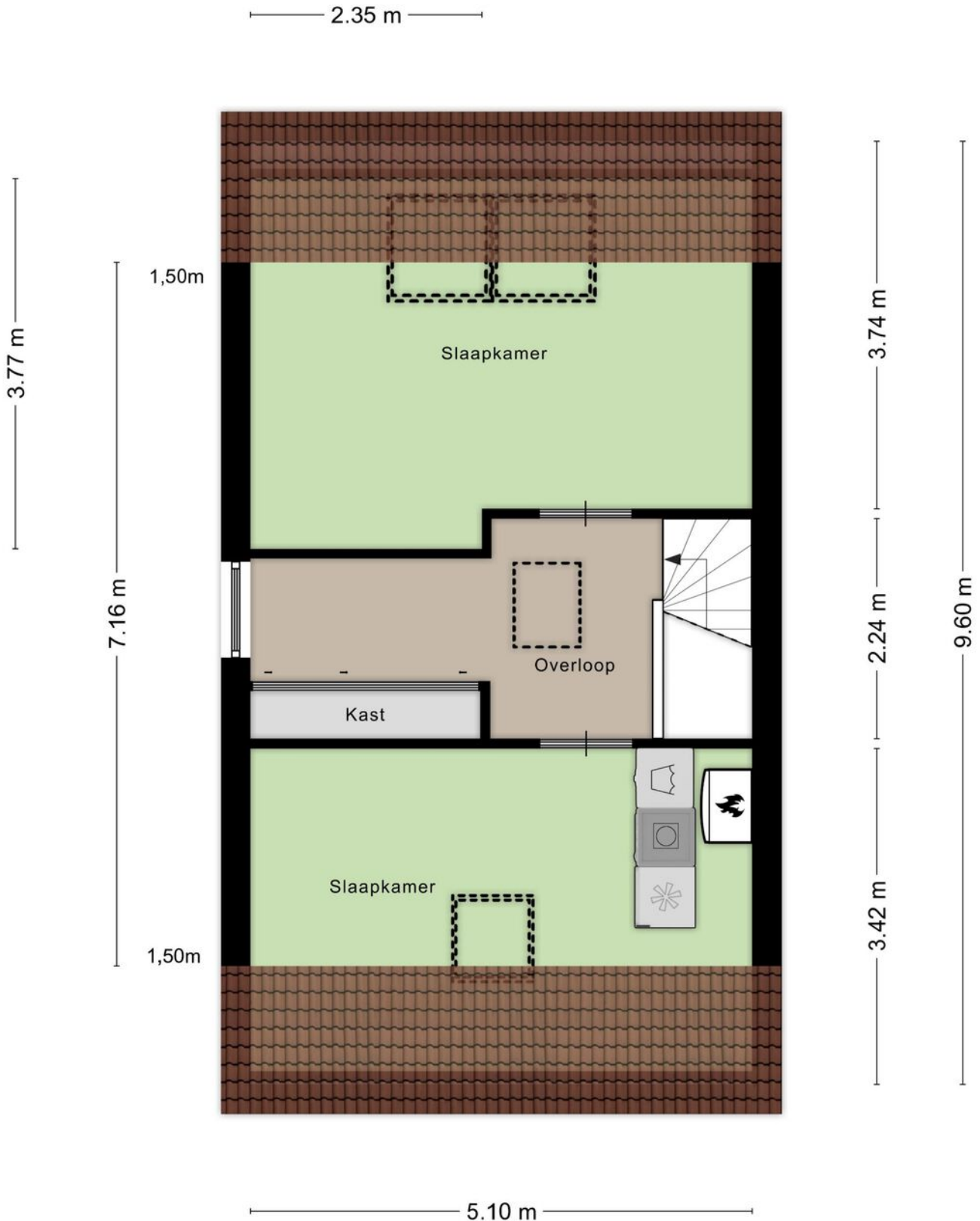
# Plattegrond BG



# Plattegrond 1e verd.



# Plattegrond 2e verd.

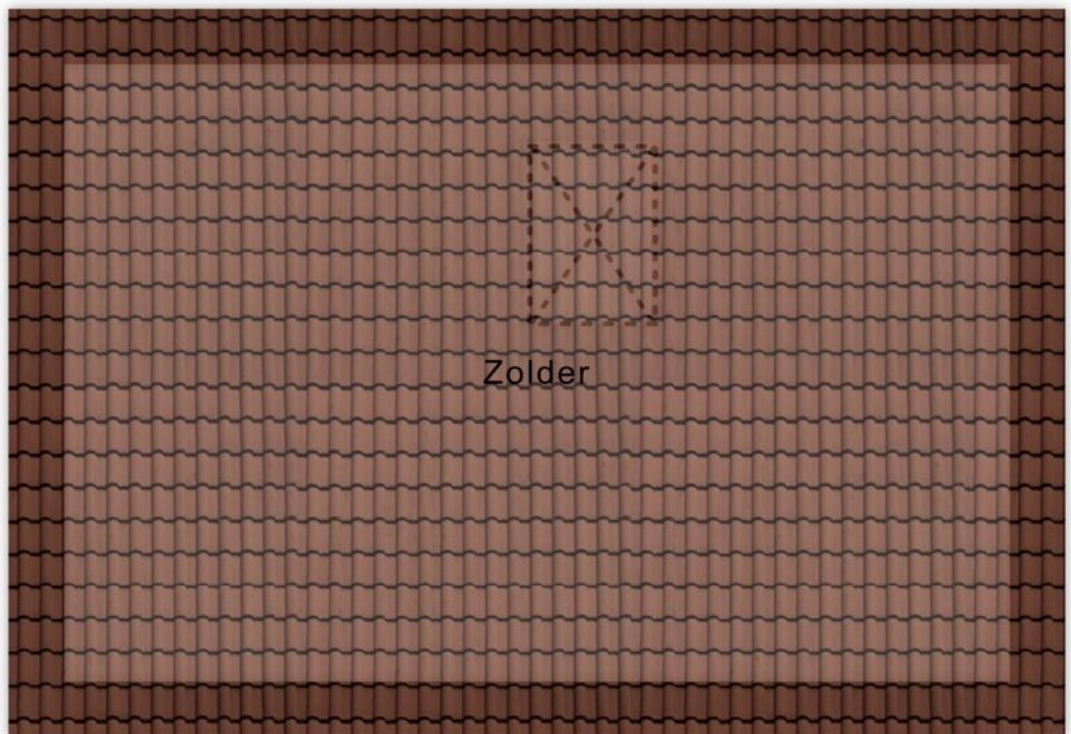




# Plattegrond bergzolder

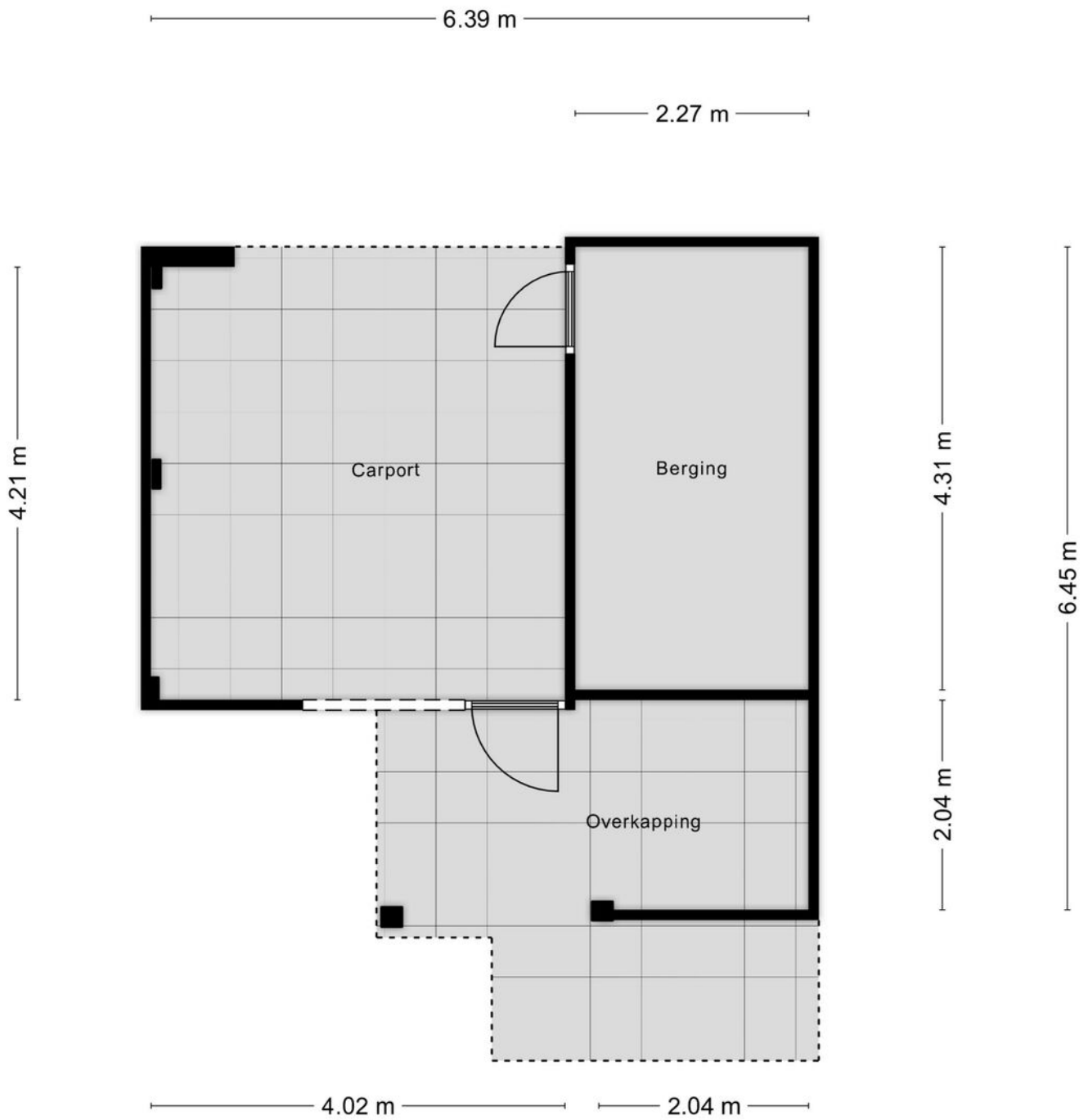
5.10 m

3.33 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

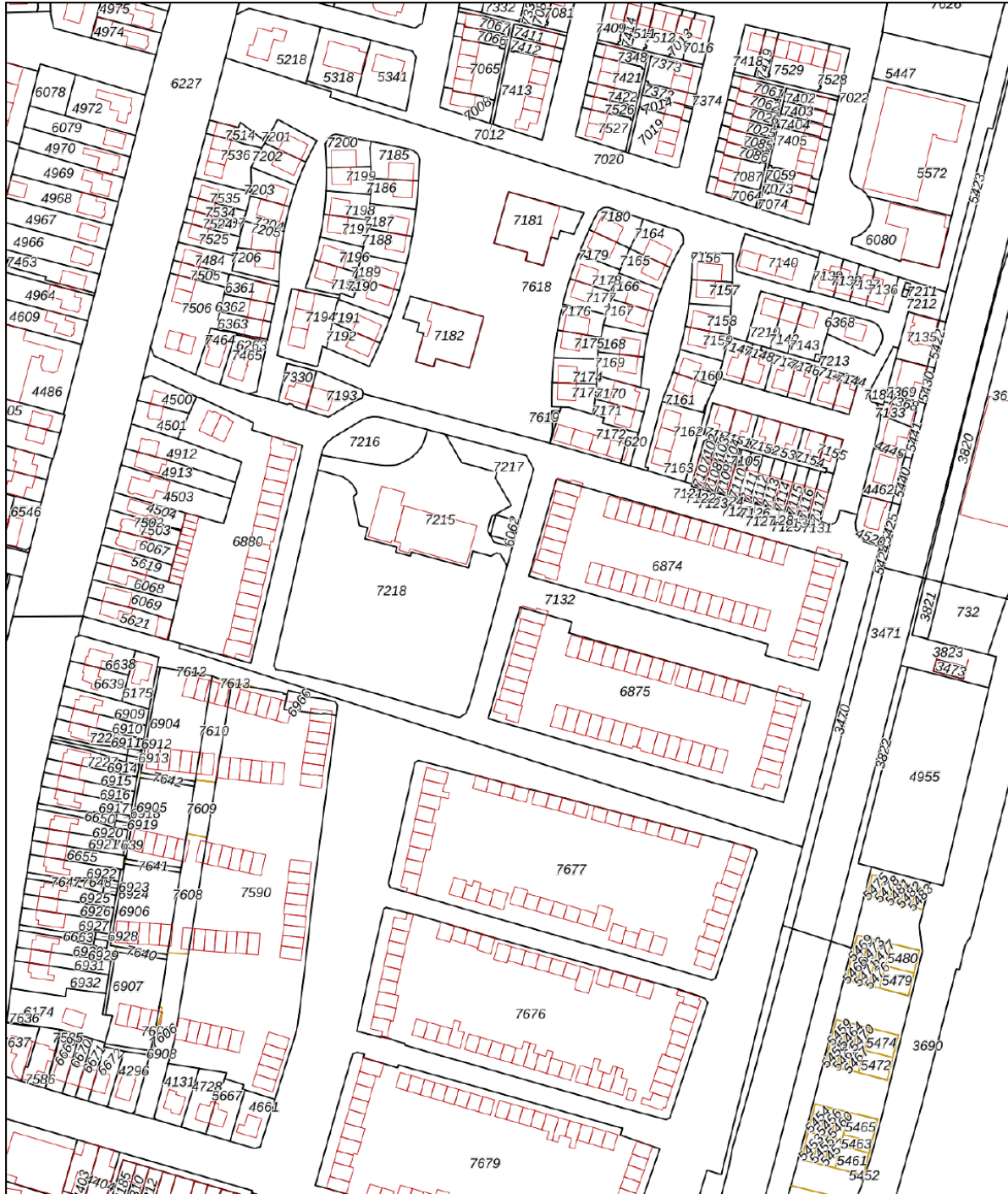
# Plattegrond berging




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ganzenwei 1



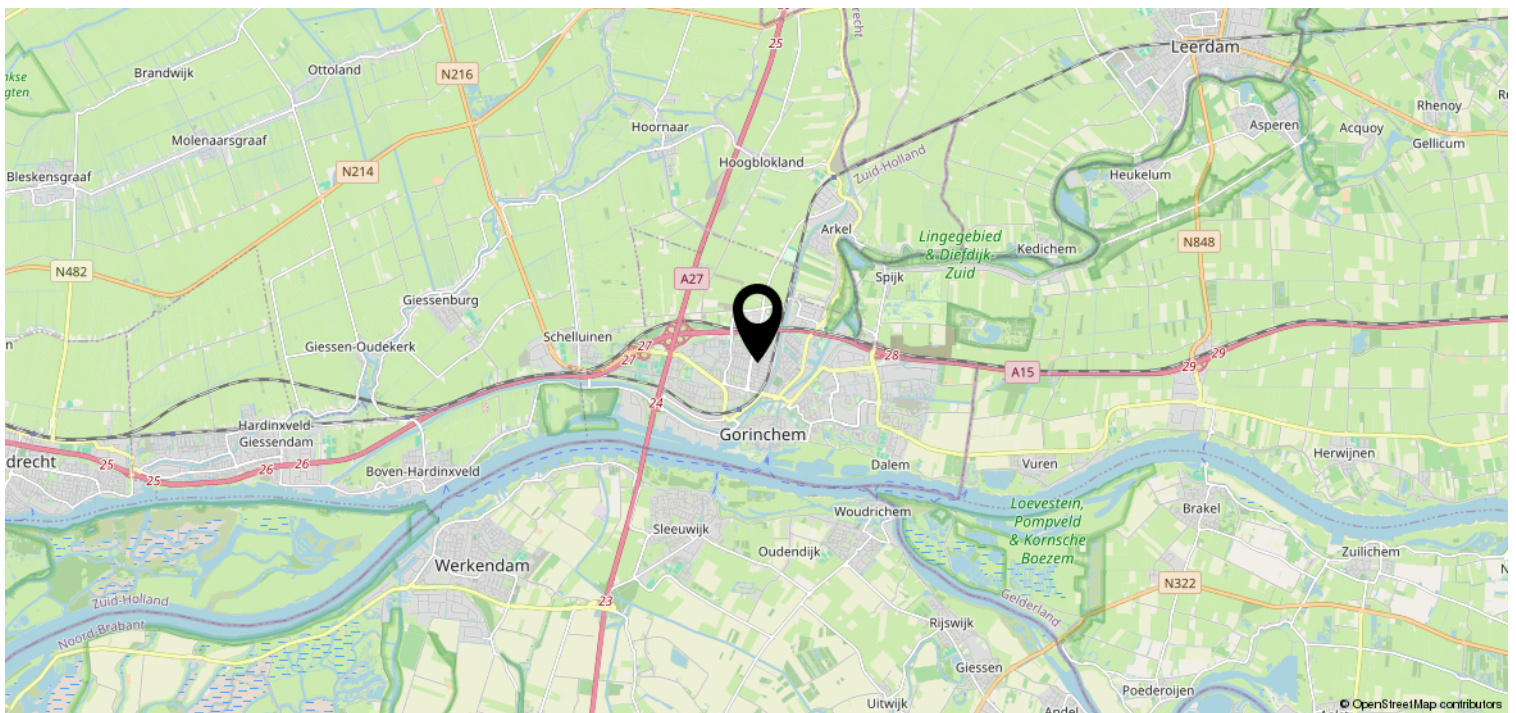
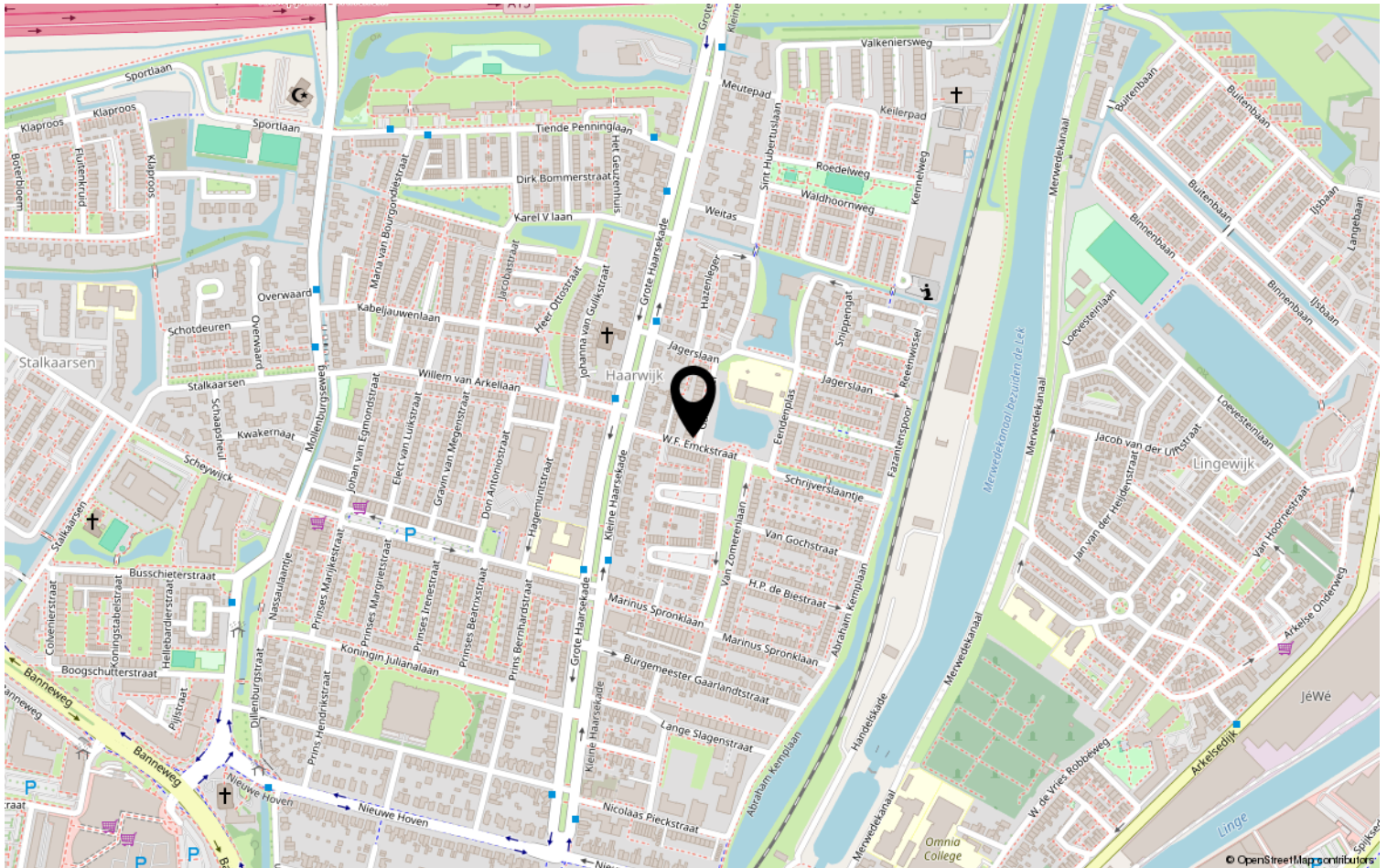
0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2300	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gorinchem	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6874	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025  
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?

Ganzewei 1

### Roerende zaken - Buiten:

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

### Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	Kan worden overgenomen
Schotel/antenne	Blijft achter
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Kan worden overgenomen
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	Blijft achter

### Woning overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Heu bridge incl. Heu lampen +- 30stuks	Gaat mee
Airco zolder	Kan worden overgenomen

### Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter

### Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnen	0	Gaat mee

### Raamdecoraties overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Luxaflex keuken	Kan worden overgenomen

### Vloerdecoratie, te weten:

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

### Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	Blijft achter
Thermostaat	Gaat mee
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Kan worden overgenomen
Kokend waterkraan	Blijft achter

### Warmwatervoorziening/ CV overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Honywell thermostaat knoppen 8 stuks	Gaat mee

### Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	Blijft achter

### Open haard, houtkachel overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Gashaard	Blijft achter

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

Keukenmeubel	Gaat mee
(Combi)magnetron	Gaat mee
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

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Gaat mee
Opbouwverlichting	N.v.t.

### 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.

### 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)