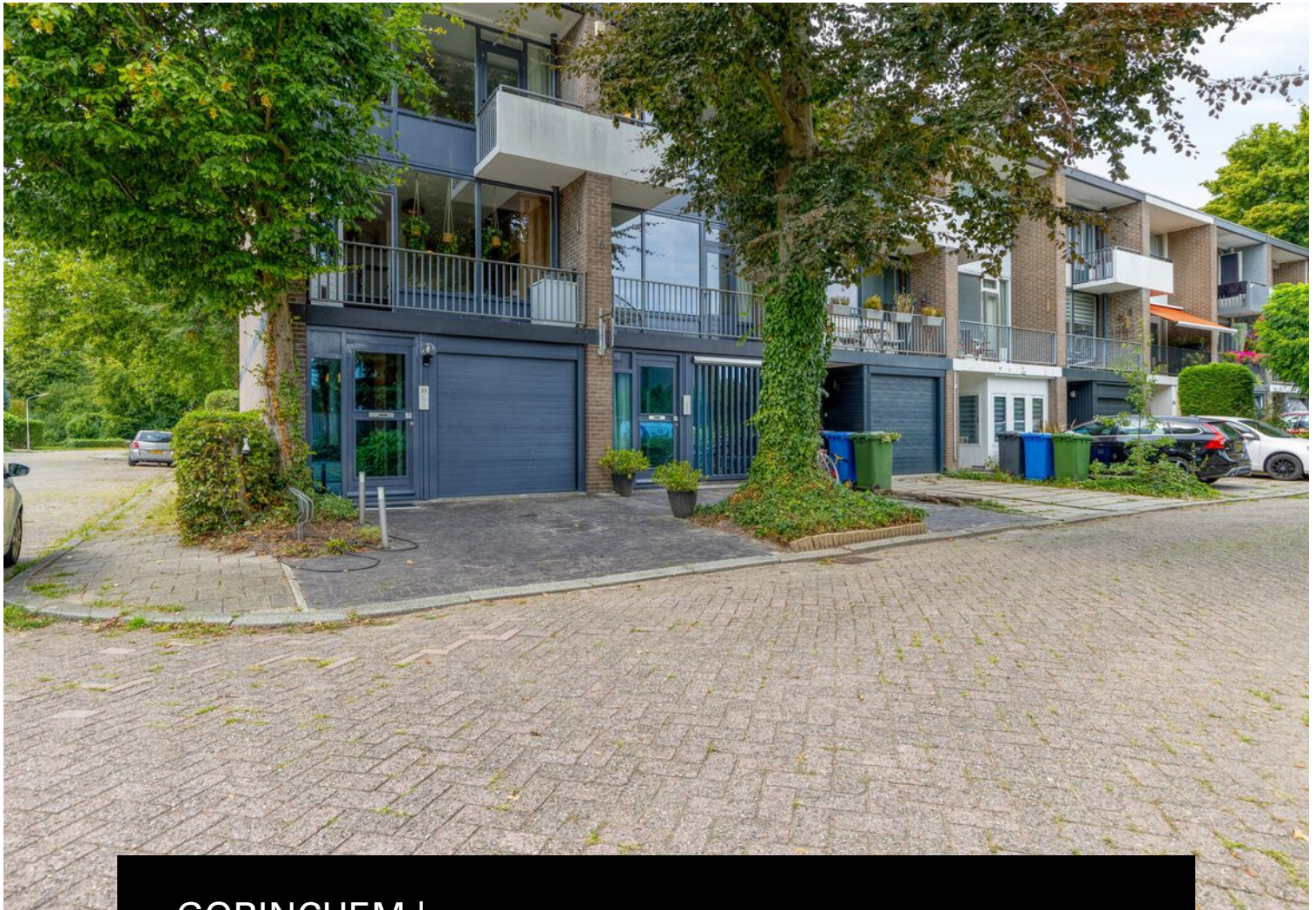


Te koop



GORINCHEM | Hoofdwal 23

Vraagprijs € 450.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	522 m ³
Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	162 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk,
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	B

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning, driveinwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	162 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	139 m ²
Inhoud	522 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	8 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West

Kenmerken & specificaties

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta CW6 2022 CV ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



Omschrijving

Open huis: woensdag 25 maart van 15.00-16.30 uur en op de Open Huizen Route op 28 maart van 11.00-15.00 uur

Prachtige hoekwoning Hoofdwal 23 in Gorinchem te koop

Ben jij op zoek naar een woning met ruimte, potentie en een uitstekende ligging? Dan is Hoofdwal 23 in Gorinchem een unieke kans. Deze ruime hoekwoning maakt deel uit van een dubbel woonhuis dat momenteel wordt opgesplitst in twee zelfstandige woningen. De tussenwoning op nummer 25 is inmiddels verkocht. Voor de hoekwoning zoeken we nu een koper die de handen uit de mouwen wil steken en de woning installatietechnisch gereed maakt voor zelfstandig gebruik. Uiteraard in goede samenspraak met de koper van nummer 25.

Dit betekent dat de basis van de woning al aanwezig is, maar dat de toekomstige eigenaar zelf de installaties zal moeten scheiden en afronden. Ideaal voor handige kopers, investeerders of mensen die graag hun eigen woning verder naar wens willen afmaken.

Werkzaamheden voor de nieuwe eigenaar

De woning scheidende wanden op alle verdiepingen worden door de kopers van nummer 25 geplaatst. Deze wanden worden gestuct en uitgevoerd met geluidsisolatie en brandwerende eigenschappen.

De toekomstige eigenaar van Hoofdwal 23 dient, naast een aantal bouwkundige werkzaamheden, voornamelijk installatietechnische werkzaamheden uit te voeren, waaronder:

- Scheiden van de meterkast
- Scheiden van de zonnepanelen
- Scheiden van de elektra-installatie
- Scheiden van de waterleiding
- Scheiden van de gasleiding
- Splitsen van de vloerverwarming
- Aanbrengen van aparte rookgasafvoeren
- Installeren van een eigen ventilatiesysteem
- Plaatsen van een eigen CV-installatie

Voor de handige klusser of professional biedt dit een uitstekende kans om een ruime woning op een toplocatie volledig naar eigen inzicht af te maken.

Wonen op een centrale en gewilde locatie

De woning ligt in de geliefde wijk Wijdschild, op korte afstand van het historische centrum van Gorinchem. Hier vind je gezellige horeca, winkels, scholen en diverse voorzieningen.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Via de nabijgelegen A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Breda en Rotterdam snel en eenvoudig te bereiken. Ook openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand.

De hoekwoning

Deze woning beschikt over verrassend veel ruimte en een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Bij binnenkomst valt direct de ruime entree op met een fraai afgewerkte trap naar de eerste verdieping. De woning beschikt over een garage met elektrische deur, meerdere slaapkamers, veel bergruimte en een zonnige tuin op het zuidwesten.

Begane grond

Op de begane grond bevindt zich de entree met toegang tot de trap naar de eerste verdieping, een separaat toilet en een ruime garage. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een grote slaapkamer of kantoorruimte met directe toegang tot de zonnige achtertuin. Dit maakt deze ruimte ook ideaal als werkplek aan huis.

De garage is voorzien van een elektrische deur. Perfect voor opslag, hobbyruimte of extra werkruimte.

Woonverdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de riante woonkamer met een prachtige houten vloer en vloerverwarming. De wanden zijn strak afgewerkt en de ruimte voelt licht en ruim aan.

De moderne luxe woonkeuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, met onder andere twee vaatwassers, twee ovens, kokend water kraan en XL gas-inductiekookplaat

Aan zowel de voor- als achterzijde van de woning bevindt zich een balkon. Het vergrote balkon aan de woonkamerzijde ligt op het zonnige zuidwesten en is bereikbaar via een grote kunststof schuifpui. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, waardoor het mogelijk is de oorspronkelijke indeling weer terug te brengen.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel en toilet.

Tuin

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en biedt veel privacy. Onder het vergrote balkon bevindt zich een veranda waar je heerlijk beschut kunt zitten.

Doordat er geen directe achterburen zijn, geniet je hier van rust en vrijheid. Parkeren kan bovendien op eigen terrein voor de garage.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar woning: 1972
- Woonoppervlakte: ca. 139 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 162 m² nader in te meten door Kadaster
- Energielabel: voorlopig B, 12 zonnepanelen aanwezig
- Luxe keuken uit 2023 met onder andere twee vaatwassers, twee ovens, kokendwaterkraan en XL gas-inductiekookplaat
- Hele woning is voorzien van nieuwe hoge binnendeuren
- Kozijnen en schuifpuizen achterzijde zijn vervangen
- Plat dak geïsoleerd en vernieuwd in 2021
- Parkeren op eigen terrein mogelijk
- Mogelijkheid tot realiseren van een extra verdieping
- Erfafscheiding nog aan te aanbrengen in overleg met nummer 25
- Oplevering in overleg

Interesse?

Ben jij op zoek naar een ruime woning met potentie op een uitstekende locatie in Gorinchem en zie je het zitten om installatietechnisch nog de nodige werkzaamheden uit te voeren?

Kom naar de open dagen en ontdek zelf de mogelijkheden die Hoofdwal 23 te bieden heeft.



























Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



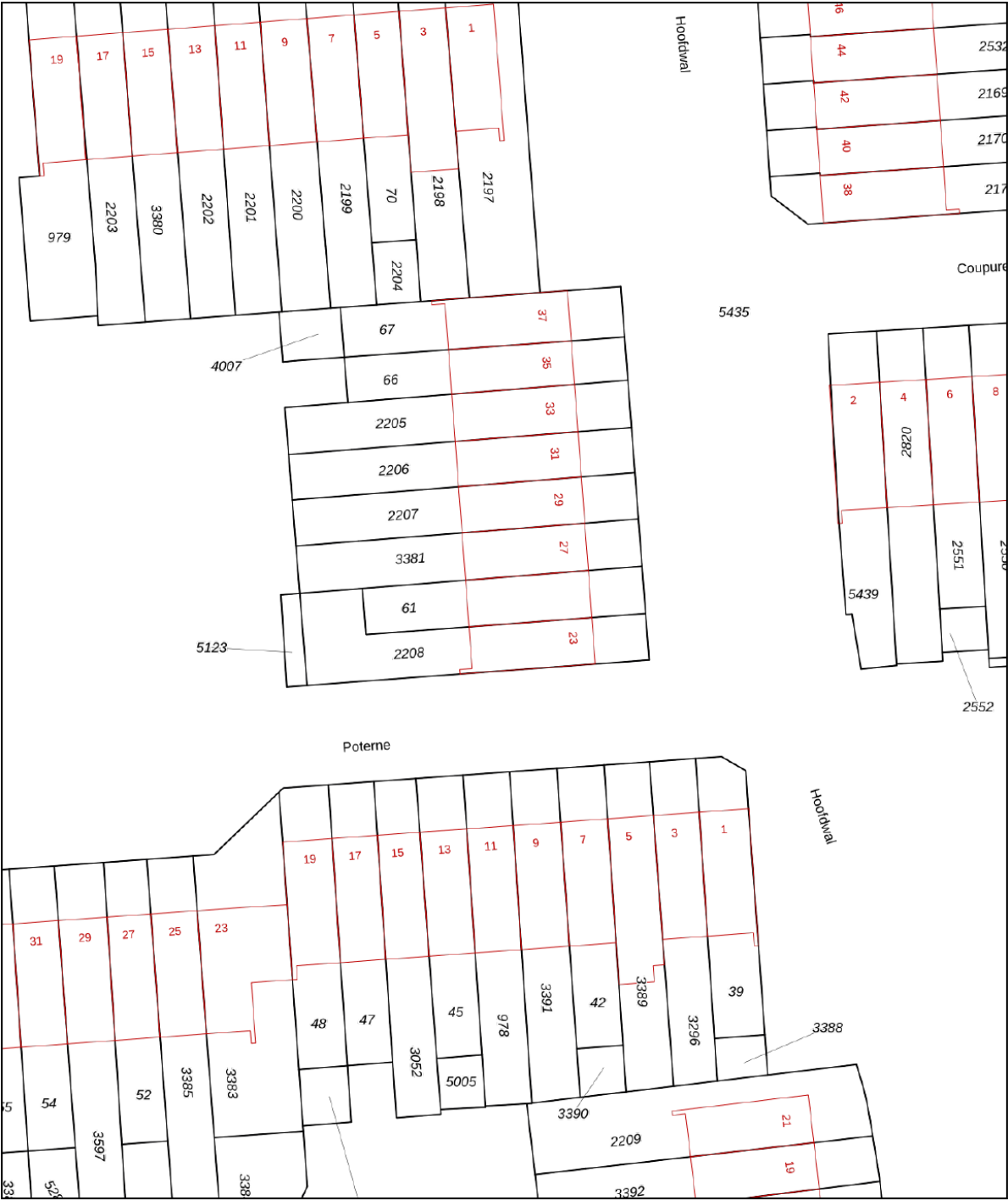
Plattegrond 2e verd.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdwal 23



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie F

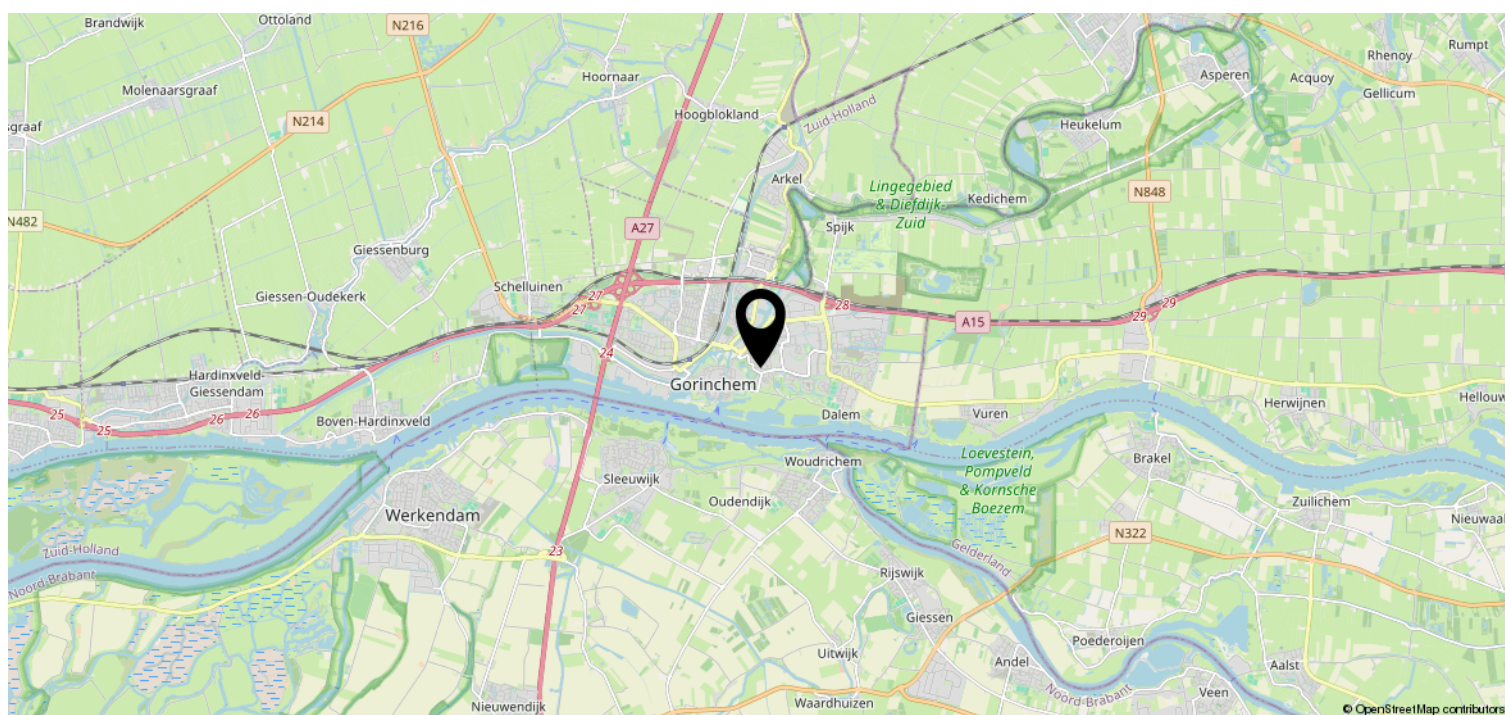
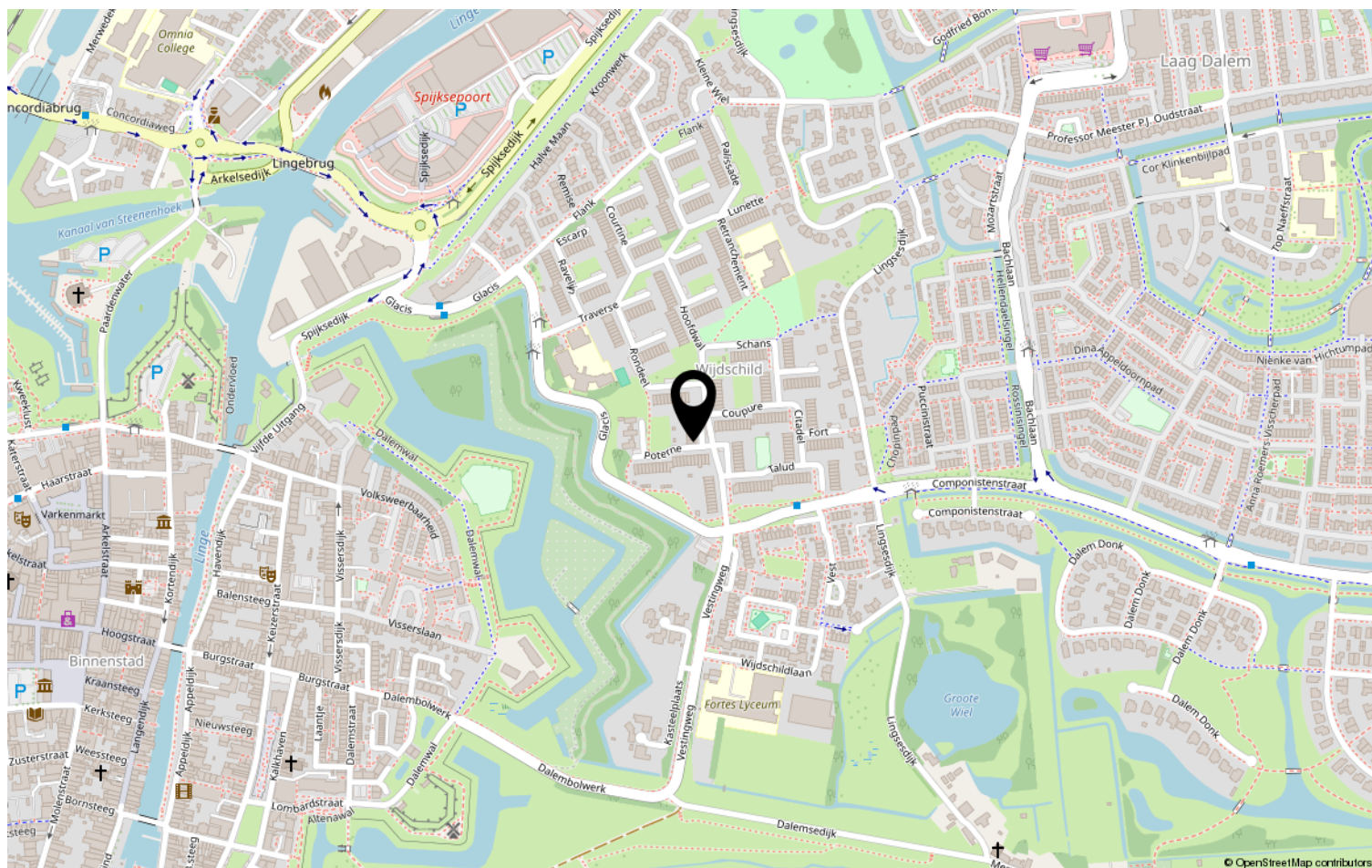
Perceel 61

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

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