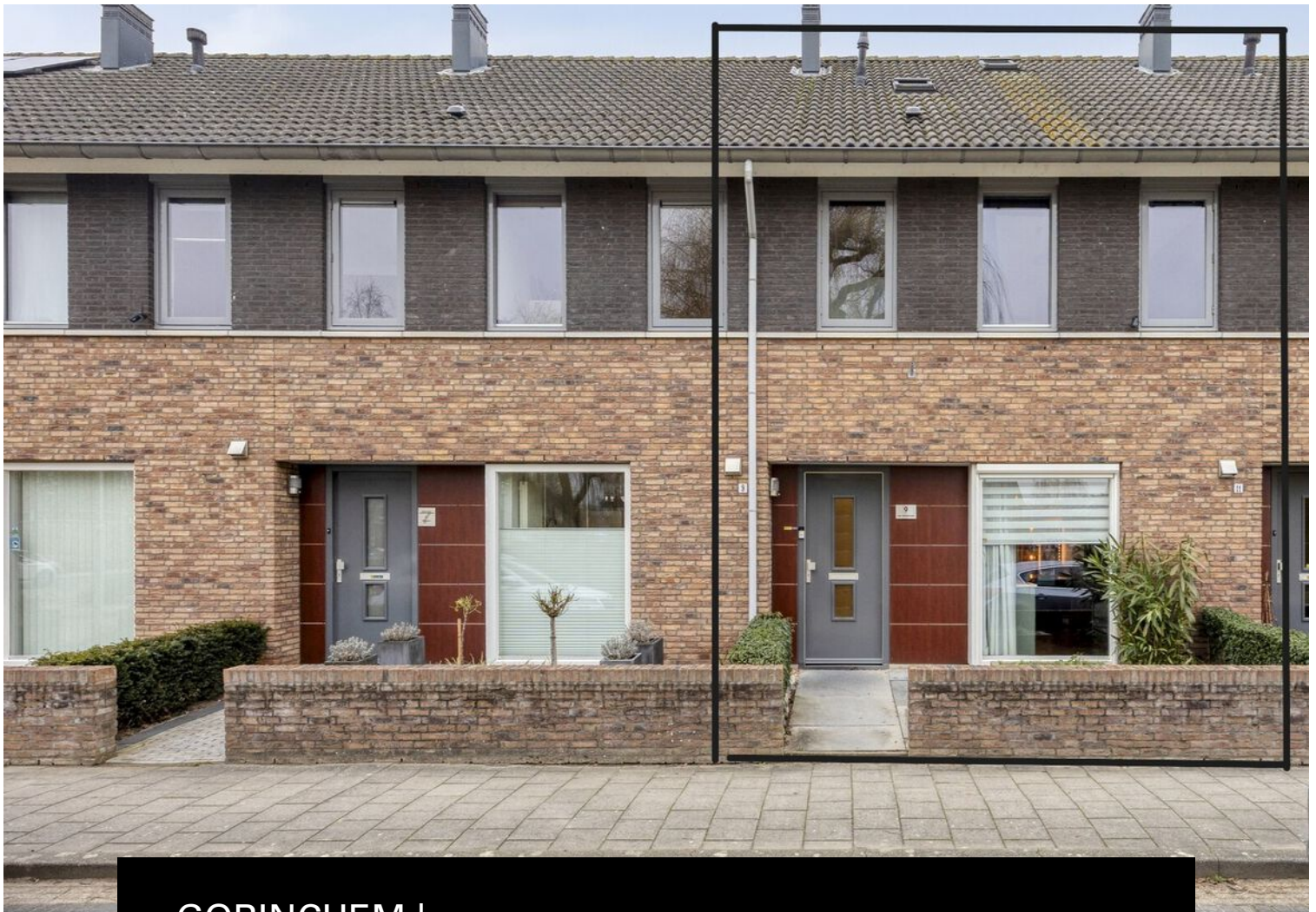


Te koop



GORINCHEM | Ganzenwei 9

Vraagprijs € 500.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2003
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	532 m ³
Woonoppervlakte:	141 m ²
Perceeloppervlakte:	200 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cv ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Servicekosten	€ 90,90
Verwarming	€ 146,-
Water	€ 80,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

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

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	141 m ²
Inhoud	532 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19,6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
------	------------

Kenmerken & specificaties

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

Energieverbruik

Energietabel	A
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Instapklare woning met praktijkruimte en carport met vrij uitzicht over de Eendenplas

Ben je op zoek naar een woning die helemaal af is, waar je zó in kunt trekken en elke dag kunt genieten van ruimte, comfort en een prachtige ligging? Dan is deze instapklare tussenwoning aan de Ganzenwei 9 precies wat je zoekt.

Met een eigen carport, berging én een volledig ingerichte praktijkruimte biedt deze woning een unieke combinatie van wonen en werken. Gelegen aan de rand van de rustige en groene wijk De Eendenplas woon je hier in alle rust, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Een woning om verliefd op te worden

Deze moderne eengezinswoning uit 2003 is tot in de puntjes verzorgd en straalt kwaliteit en comfort uit. Met een woonoppervlakte van maar liefst 141 m² is er volop ruimte voor jou en je gezin.

Dankzij energielabel A, 8 zonnepanelen en het uitstekende onderhoud kun je hier zorgeloos en duurzaam wonen. De actieve Vereniging van Eigenaren neemt het onderhoud zoals onder andere het buitenschilderwerk en de opstalverzekering uit handen, waardoor jij alleen hoeft te genieten.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- Royale woonkamer met grote dubbele openslaande deuren naar de tuin
- Moderne keuken met strak design en hoogwaardige inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers, met mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer
- Complete badkamer met ruime inloofdouche, wastafelmeubel en tweede toilet
- Zeer diepe achtertuin op het westen met berging en afsluitbare carport met afstandsbediening
- Separate praktijkruimte van circa 20 m² met eigen keuken, wachtruimte en airco
- Parkeren op eigen terrein

Hier woon je niet alleen comfortabel, maar ook flexibel. Ideaal voor gezinnen én voor zelfstandig ondernemers.

Duurzaam en onderhoudsvrij wonen

Met 8 zonnepanelen profiteer je van lage energiekosten en draag je bij aan een duurzame toekomst. Dankzij de actieve VvE hoef je je geen zorgen te maken over groot onderhoud. Voor slechts € 90,90 per maand geniet je van complete gemoedsrust.

Perfekte ligging in Gorinchem

Deze woning combineert rust, groen en bereikbaarheid op een unieke manier.

- Gelegen in een kindvriendelijke en groene wijk
- Speelvoorzieningen in de directe omgeving
- Scholen en kinderopvang op loopafstand
- Station op circa 10 minuten lopen
- Historisch centrum op ongeveer 20 minuten lopen
- Winkelcentrum op 3 minuten rijden of 10 minuten fietsen

Hier woon je in een rustige omgeving met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

Indeling

Begane grond

Via de ruime entree kom je in het tussenportaal met toegang tot de woonkamer, toiletruimte, meterkast en trapopgang. De lichte woonkamer is voorzien van airconditioning en heeft aan de achterzijde een prachtig uitzicht op de tuin.

De halfopen keuken uit 2023 is ruim opgezet en geniet van veel daglicht dankzij het grote raam waardoor je een vrij uitzicht hebt op de Eendenplas.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers met inbouwkasten en een luxe badkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping

Verrassend ruime verdieping met grote overloop en twee extra slaapkamers, waarvan één met dakkapel. Hier bevinden zich ook de wasmachineopstelling en de CV ketel.

Tuin

Via de openslaande deuren bereik je de zonnige achtertuin op het westen. Dankzij beschutte ligging geniet je hier het hele jaar door van privacy en comfort. Achterin bevinden zich de stenen berging, de carport en de praktijkruimte..

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2003
- Energielabel: A, HR++ glas, 8 zonnepanelen, cv ketel Intergas uit 2024
- Woonoppervlak: 141 m²
- Bruto vloeroppervlak: 208 m²
- Inhoud: 532 m³
- Geschat perceeloppervlak: circa 200 m²
- VvE bijdrage: € 90,90 per maand
- Afsluitbare carport met afstandsbediening op eigen terrein
- Praktijkruimte met eigen voorzieningen
- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- Laatste geschilderd: 2024
- Oplevering in overleg

Plan jouw bezichtiging

Woningen met deze combinatie van ruimte, duurzaamheid, comfort en locatie zijn zeldzaam. Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en plan vandaag nog een bezichtiging.

Wij laten je deze prachtige woning graag persoonlijk ervaren.



















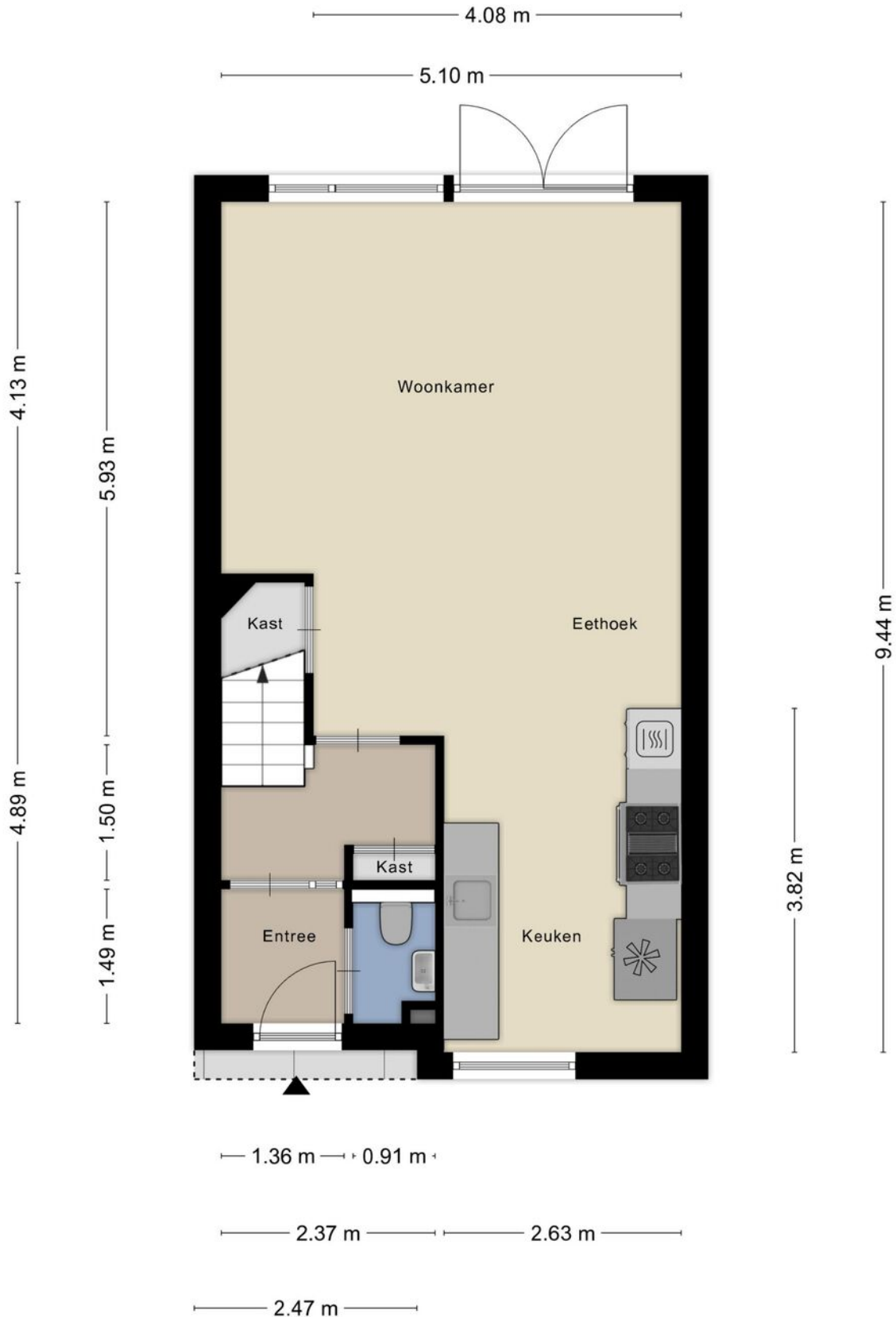








Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



Plattegrond zolder



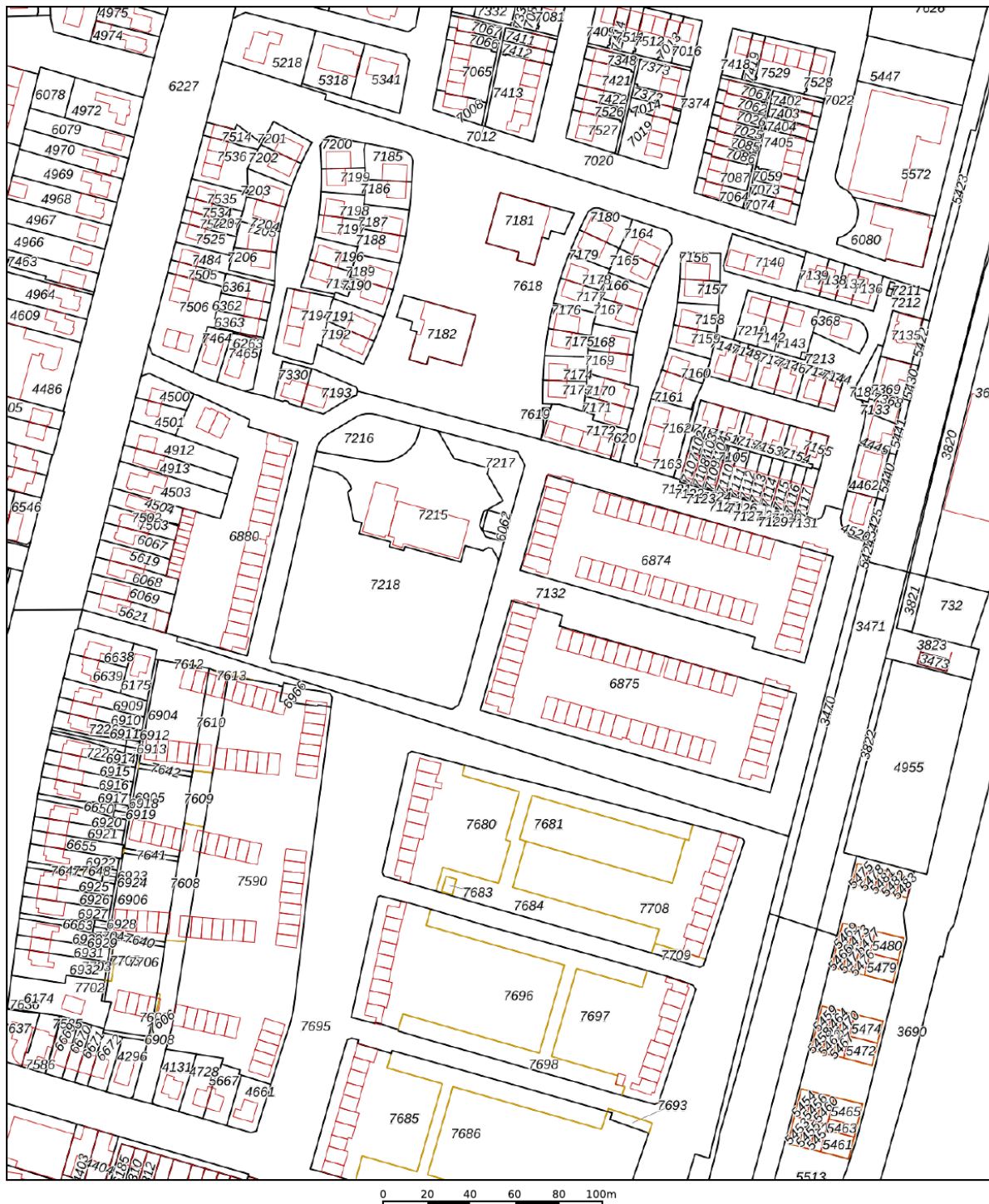
Plattegrond buiten



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ganzenwei 9

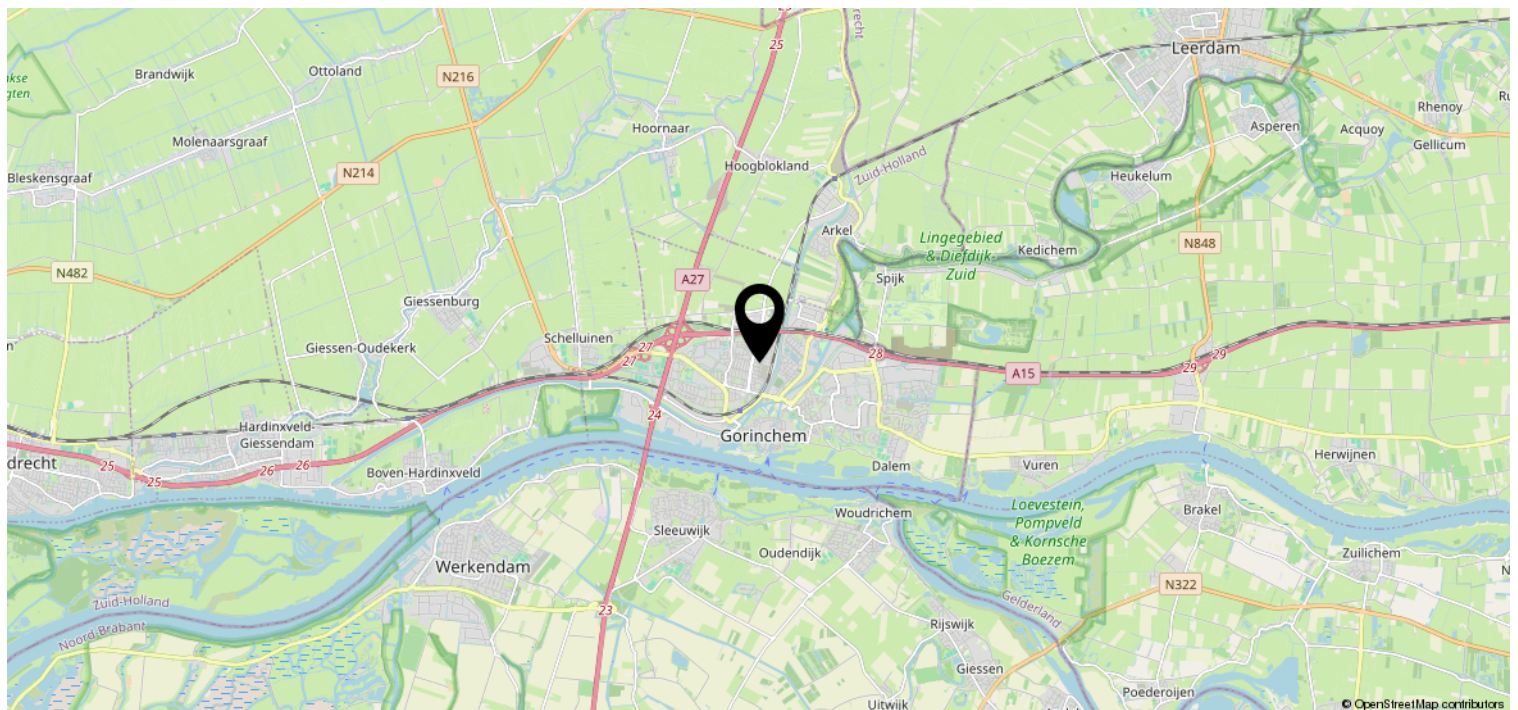
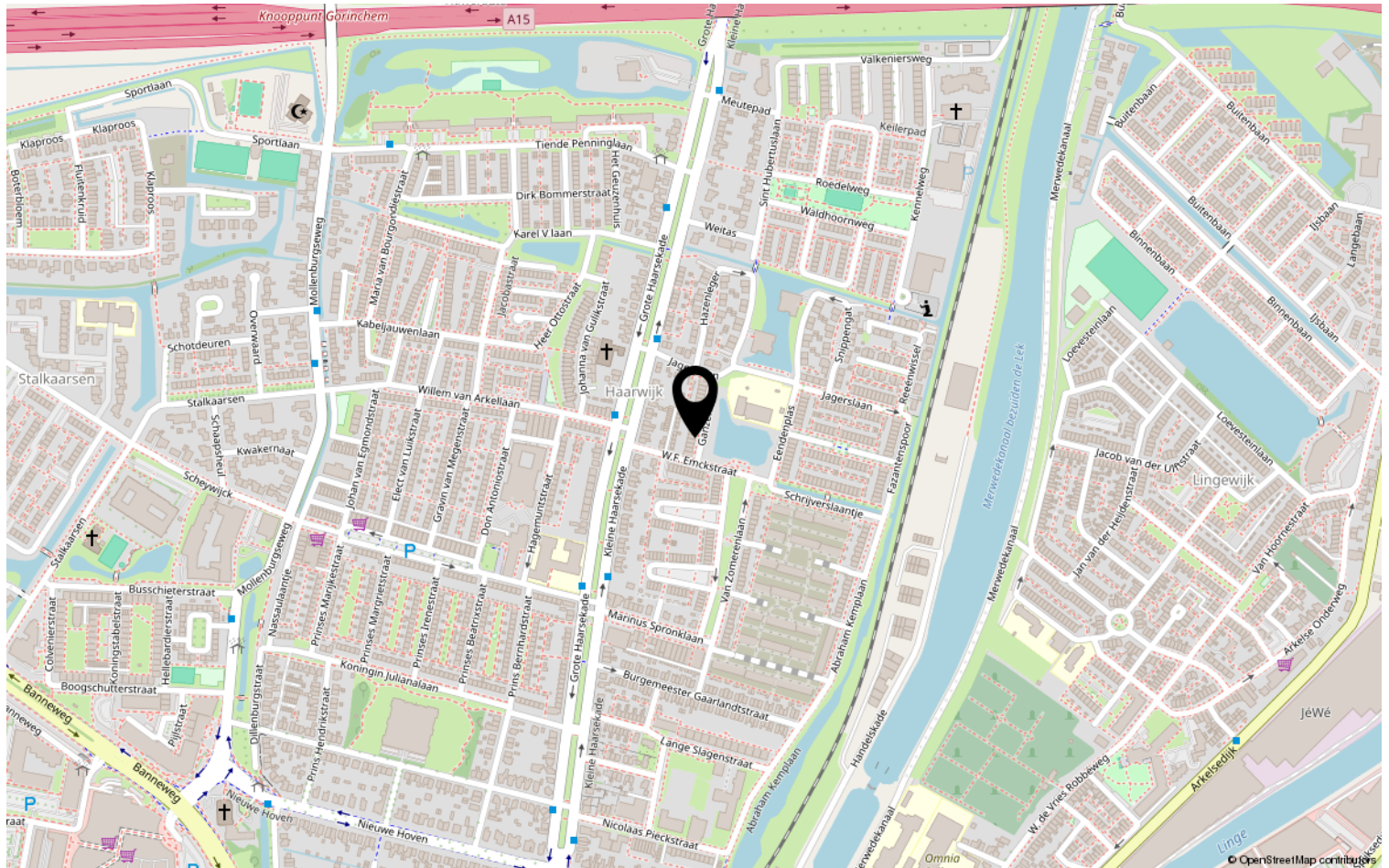


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2300 Kadastrale gemeente Gorinchem Sectie A Perceel 6874	kadaster
--	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 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



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

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