

Te koop



GORINCHEM | Johanna van Gulikstraat 45

Vraagprijs € 500.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2000
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	450.86 m ³
Woonoppervlakte:	113 m ²
Perceeloppervlakte:	129 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	open haard, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd, hr ++ glas
Energie label:	A++

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Elektra	€ 100,-
Water	€ 24,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning, splitlevelwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2000
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	129 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	113 m ²
Inhoud	451 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	15 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	35,5 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 Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Kenmerken & specificaties

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energietabel	A++
--------------	-----

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Open haard Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Exclusief wonen in Gorinchem – een unieke energiezuinige split-level woning met karakter, ruimte en luxe

Bent u op zoek naar een woning die zich écht onderscheidt van de rest? Dan is deze bijzondere split-level woning in Gorinchem precies wat u zoekt. Geen standaard huis, maar een, onder architectuur, ontworpen woning met een speelse indeling, hoogwaardige afwerking en een woonbeleving die u elke dag opnieuw zult waarderen.

Een woning die indruk maakt

Zodra u binnenstapt, ervaart u het direct: ruimte, licht en luxe. De indrukwekkende plafondhoogte van maar liefst 4 meter in de woonkamer zorgt voor een open en exclusieve uitstraling die u zelden tegenkomt.

De woonkamer is een absolute eyecatcher en professioneel ingericht door een binnenhuisarchitect. De volledig glazen achtergevel over de volledige hoogte zorgt voor een spectaculaire lichtinval en een naadloze verbinding tussen binnen en buiten.

Altijd een plek in de zon

De woning is perfect gepositioneerd ten opzichte van de zon:

- 's Ochtends geniet u van uw koffie op het voorterras bij de keuken, gelegen op het oosten
- 's Middags en 's avonds verplaatst het buitenleven zich naar de grote zonnige terrastuin aan de achterzijde gelegen op het westen

Comfort, duurzaamheid en luxe

Deze woning is volledig voorbereid op de toekomst en biedt alles wat u zich kunt wensen:

- Volledig gasloos en voorzien van een all-electric warmtepomp (2024)
- 15 zonnepanelen voor lage energiekosten
- Airconditioning en waterontharder
- Sfeervolle open haard
- Alarmsysteem en beveiligingscamera's
- Eigen oprit met ruimte voor twee auto's + laadpaal
- Badkamer vernieuwd in 2024
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2025

Indeling met ruimte en functionaliteit

De speelse split-level indeling zorgt voor een dynamische en ruimtelijke woonervaring:

- Royale woonkamer met toegang tot het zonnige terras
- Moderne open keuken met eetgedeelte en balkon
- Drie ruime slaapkamers op de verdieping
- Luxe badkamer met bad en tweede toilet
- Extra separaat toilet op de begane grond
- Inpandige garage

Alles is tot in detail afgewerkt, inclusief horren op alle ramen en deuren en buitenkranen aan zowel de voor- als achterzijde.

Bijzonderheden

- Bouwjaar woning: 2000
- Woonoppervlakte: ca. 113 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 129 m²
- Energielabel: A++, 15 zonnepanelen , all electric warmtepomp, airconditioning
- Sfeervolle open haard
- Waterontharder
- Badkamer; 2024
- Parkeren op eigen terrein voor twee auto's mogelijk (eigen laadpaal)

Instapklaar en direct te betrekken

Wat deze woning extra bijzonder maakt: u kunt hier zó in. Alles is al gedaan. Desgewenst kan de woning zelfs volledig gemeubileerd worden overgenomen. Dat betekent verhuizen zonder zorgen.

INDELING BEGANE GRONDGROND

Entree, hal, trapopgang, meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal is de inpandige garage bereikbaar. Het trappenhuis biedt toegang tot de woonkamer, de keuken en trapopgang verder naar boven. In de garage bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De garage is zowel vanuit de hal bereikbaar als via de automatische paneeldeur. De laadpaal voor de elektrische auto aan de voorgevel is ter overname.

INDELING EERSTE VERDIEPING (SPLIT-LEVEL)

De royale, tuingerichte woonkamer op de eerste verdieping is voorzien van een prachtige glazen pui met openslaande deuren naar de tuin (voorzien van dubbele hordeur). Met een plafondhoogte van ruim 4 meter en een grote raampartij ontstaat er een ruimtelijk effect en een overvloed aan natuurlijk licht. De splitlevel-indeling voegt extra charme toe.

Via de openslaande deuren bereik je de zonnige terrastuin van 30m² op het westen, zonder directe achterburen en met uitzicht op een groene strook. Hier is volop ruimte om een gezellige lounge plek te creëren. Via een eikenhout trap bereik je de open keuken en het eetgedeelte.

De moderne halfopen keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft een royale U-vormige opstelling met witte kastfronten gecombineerd met een hardstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur.

De keuken staat in open verbinding met de eetkamer, waar voldoende ruimte is voor een eettafel. Openslaande deuren (voorzien van dubbele hordeur) bieden directe toegang tot een heerlijk tweede balkon terras van 10m² op het oosten aan de voorzijde, waar je op een mooie zomerdag kunt ontbijten. In de middag kun je genieten van de zon op het tweede terras aan de achterzijde, zodat er altijd een zonnige plek te vinden is.

INDELING TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een praktische overloop met een kast voor de warmtepomp en de mechanische ventilatie, drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer, beschikt over een bad, een zwevend tweede toilet en een elegant wastafelmeubel met een grote verlichte spiegel en een wandfohn.

Wonen in Gorinchem: centraal, sfeervol en compleet

Gorinchem staat bekend als één van de mooiste vestingsteden van Nederland. U woont hier in een stad waar historie en modern comfort samenkomen. De sfeervolle binnenstad met gezellige horeca, winkels en terrassen ligt op korte afstand, terwijl u tegelijkertijd profiteert van rust en ruimte in uw eigen woonomgeving. Daarnaast is de ligging ideaal: centraal in Nederland met uitstekende verbindingen richting Utrecht, Rotterdam en Breda. Of u nu werkt in de Randstad of juist houdt van natuur en water, vanuit Gorinchem bent u overal zo.

Interesse? Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer en kwaliteit van deze bijzondere woning.





























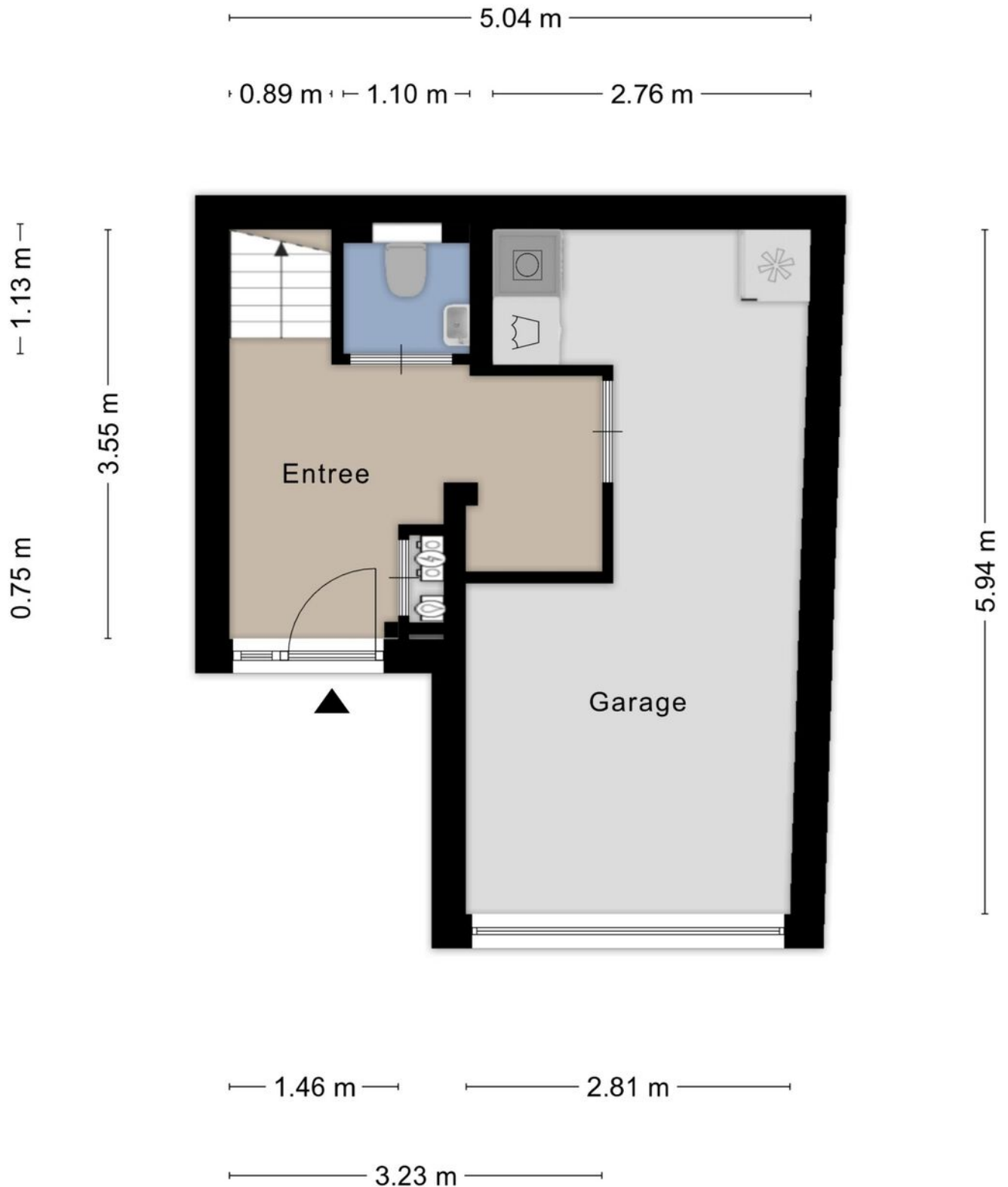








Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: johanna



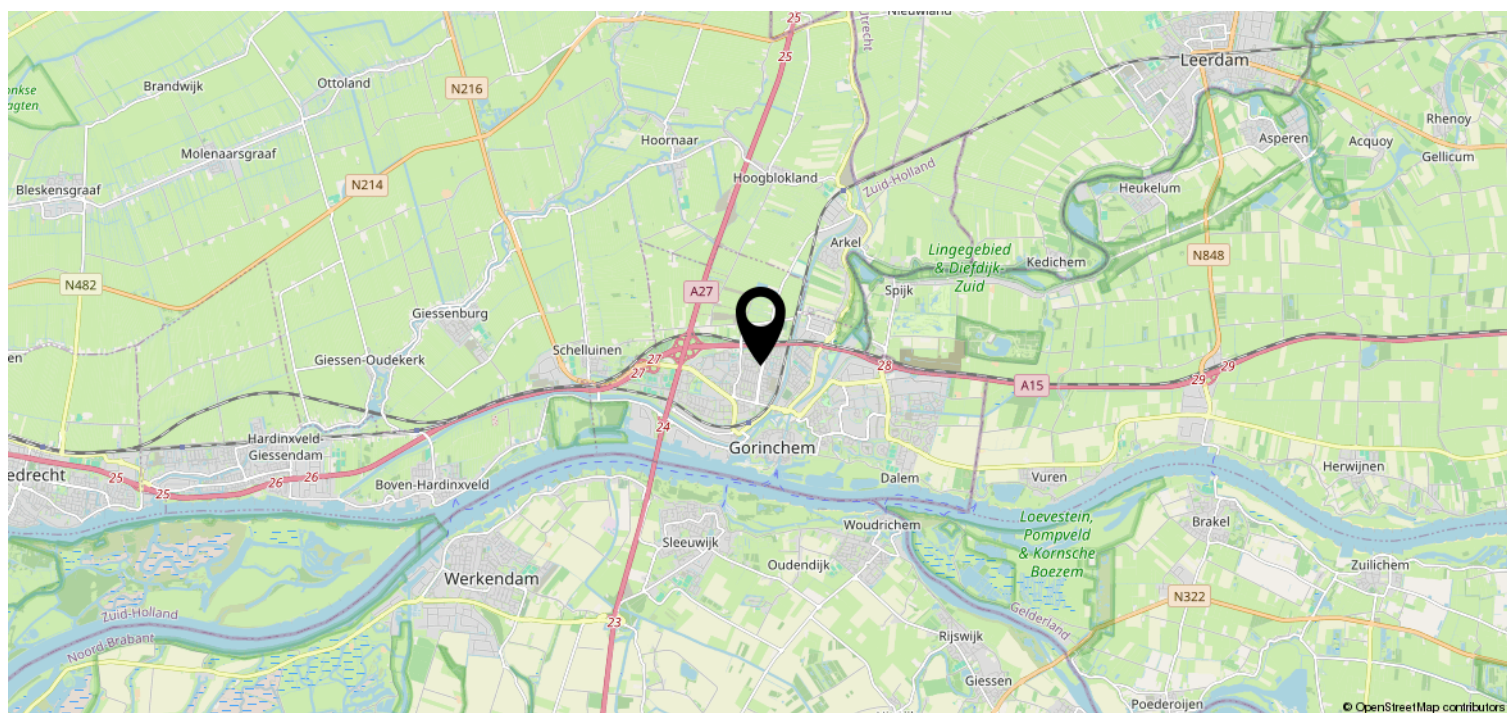
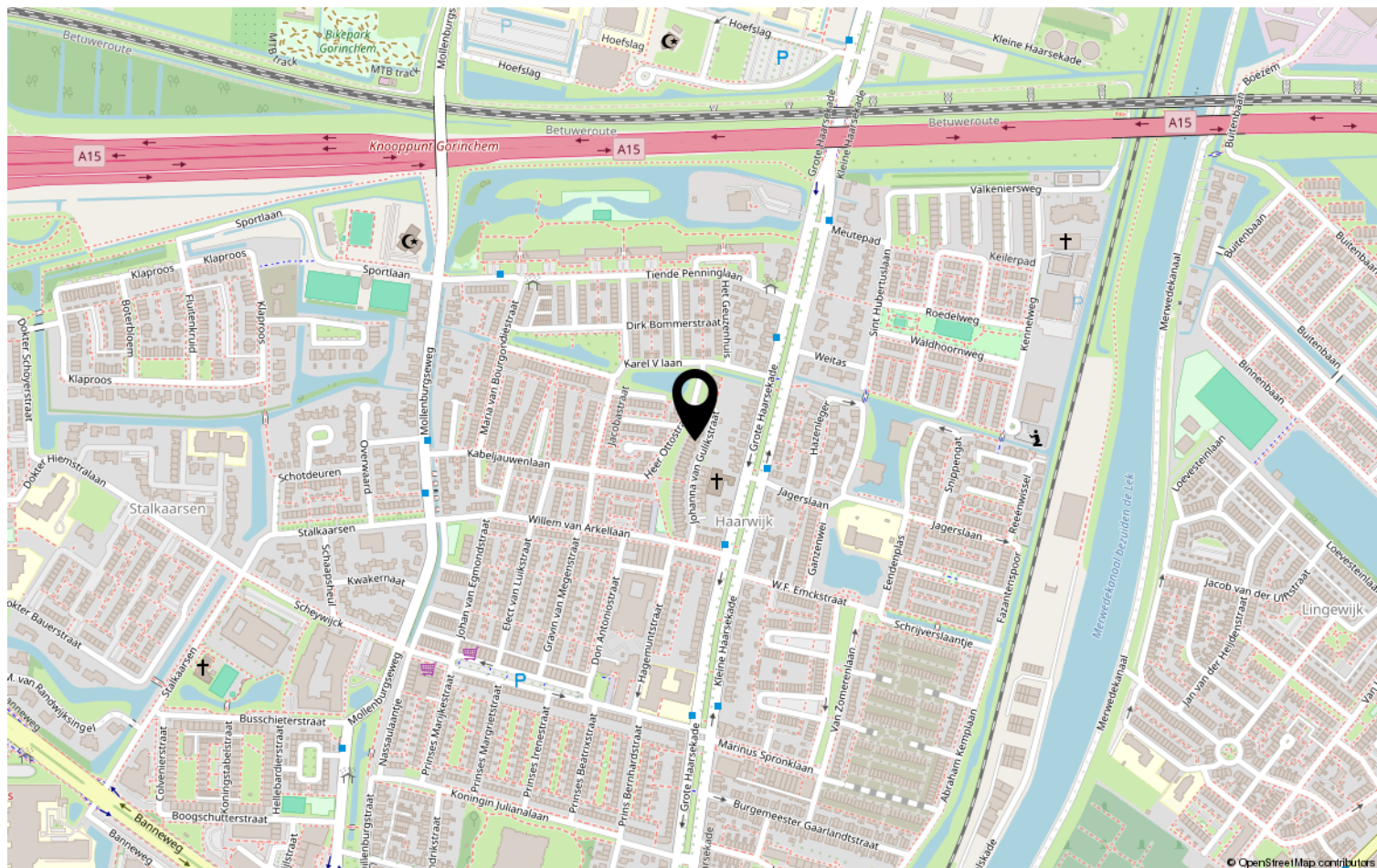
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Gorinchem	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel 6685	
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
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