

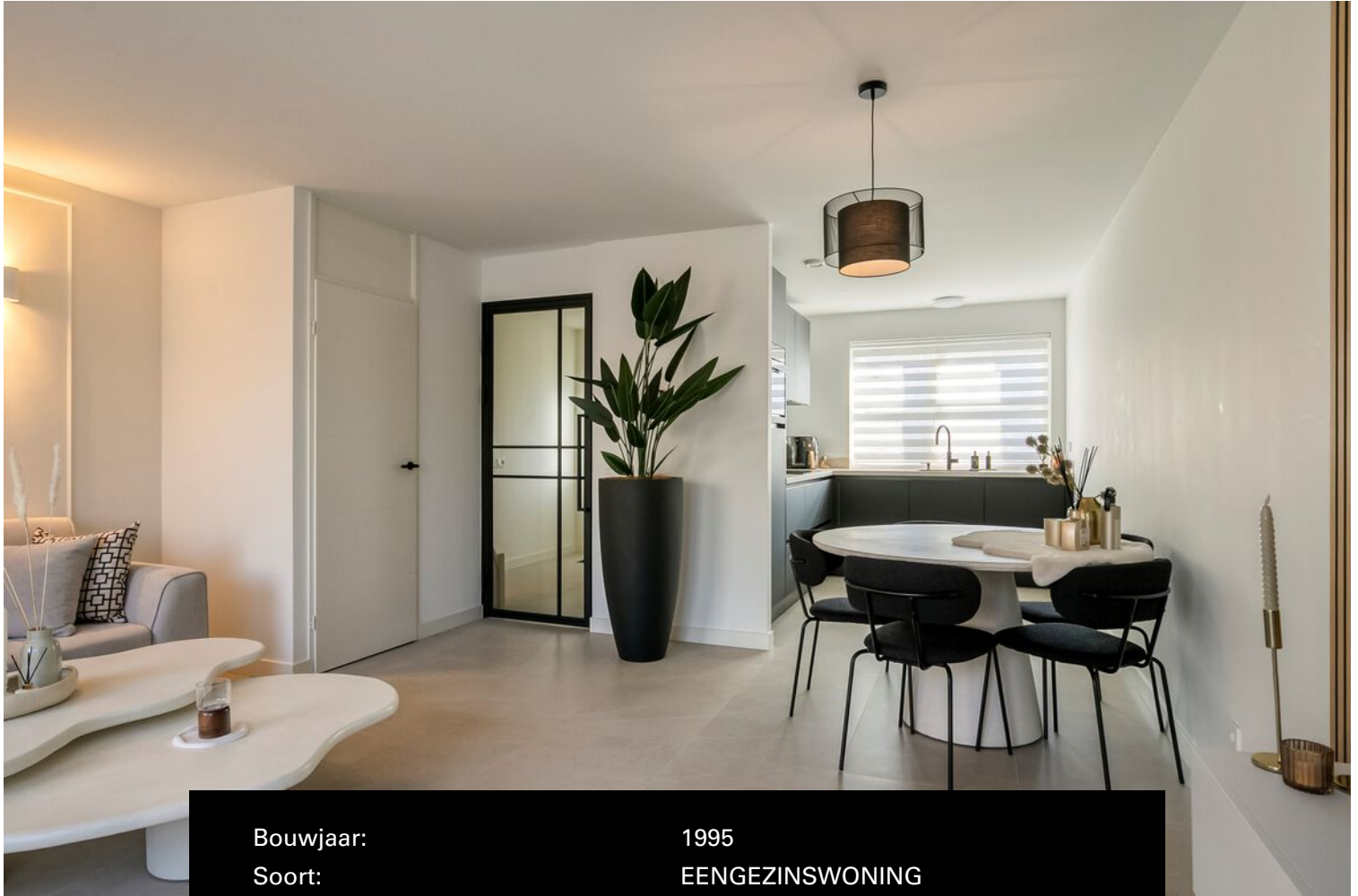
# Te koop



GORINCHEM | Retoricahof 11

Vraagprijs € 455.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1995
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	332 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	94 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	181 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	6.60 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming
Isolatie:	dakisolatie, volledig geïsoleerd
Energie label:	B

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 455.000,- k.k.
Elektra	€ 60,-
Gas	€ 100,-
Verwarming	€ 160,-
Water	€ 30,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1995
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	181 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	94 m <sup>2</sup>
Inhoud	332 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	6,6 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 Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	--

## Tuin

# Kenmerken & specificaties

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

## **Energieverbruik**

Energie label	B
---------------	---

## **CV ketel**

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Elektrische verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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



# Omschrijving

## **Retoricahof 11 – Instapklare hoekwoning op topniveau in Gorinchem-Oost**

Ben je op zoek naar een hoekwoning waar je écht niets meer aan hoeft te doen? Dan is dit jouw kans. Aan het Retoricahof 11 staat deze perfect afgewerkte hoekwoning, volledig vernieuwd en tot in detail verzorgd. Een stijlvolle, instapklare gezinswoning op een ruim perceel, gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk in Gorinchem-Oost.

### **Wordt dit jouw nieuwe thuis?**

#### **Wonen met luxe en comfort**

Bij binnenkomst voel je het direct: dit huis is met zorg en smaak afgewerkt. De lichte, tuingerichte woonkamer biedt een fijne leefruimte met veel daglicht en een moderne uitstraling. De strakke vloer in combinatie met comfortabele vloerverwarming zorgt voor een warme en luxe sfeer.

De open keuken met Quooker sluit naadloos aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. Hier kook je niet alleen praktisch, maar ook in stijl.

#### **Ruimte voor het hele gezin**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of inloopkast. De hele verdieping is voorzien van nieuwe PVC vloeren. De nieuwe badkamer is compleet en comfortabel ingericht met een toilet, inloopdouche, luxe wastafelmeubel en is voorzien van vloerverwarming.

De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Dankzij de ruime opzet en de aanwezige dakramen is het eenvoudig om hier een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren. De hele verdieping is voorzien van nieuwe PVC vloeren

#### **Genieten van een zonnige tuin**

De woning beschikt over een brede achtertuin op het zuidwesten, waardoor je de hele dag kunt genieten van de zon. Door de hoekligging profiteer je van extra ruimte aan de zijkant, wat de tuin nog royaler maakt.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van:

- Vrijstaande stenen berging met elektra
- Elektrisch zonnescherm
- Buitenkraan
- Handige achterom

Een perfecte plek om te ontspannen, te borrelen of te genieten met familie en vrienden.

#### **Duurzaam en goed onderhouden**

Deze woning is niet alleen mooi, maar ook praktisch en energiezuinig:

- Voorzien van 2 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd (vloer, gevel, dak en glas)
- Goed onderhouden installaties

Hier woon je comfortabel én toekomstgericht.

## **Ideale ligging**

Gelegen in de populaire wijk Gorinchem-Oost woon je hier in een rustige, kindvriendelijke omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportfaciliteiten, speeltuinen en een modern winkelcentrum liggen op korte afstand.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend:

- Snelle aansluiting op de A27, A15 en A2
- Binnen 30 minuten in Utrecht, Rotterdam of Breda
- Treinstation met goede verbindingen

Ook het gezellige, historische centrum van Gorinchem ligt dichtbij, met sfeervolle terrassen en winkels.

## **Kort samengevat**

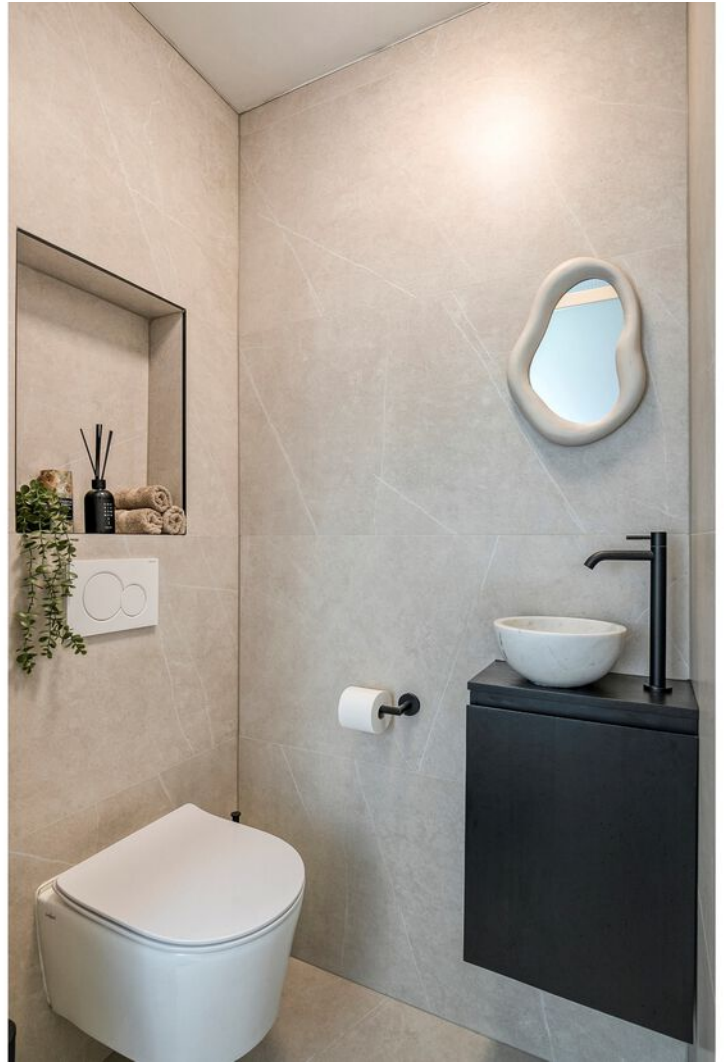
- Perfect afgewerkte en volledig vernieuwde hoekwoning
- Instapklaar, zonder klussen
- 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 4
- Zonnige en brede tuin op het zuidwesten
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk
- Ideaal voor gezinnen en doorstromers

## **Kenmerken**

- Bouwjaar: 1995
- Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 181 m<sup>2</sup>
- Energielabel: B, 2 zonnepanelen, vloerverwarming BG en badkamer
- Volledig gerenoveerd in 2023; Nieuwe keuken, badkamer, toilet en hele huis gestuct
- Nieuwe meterkast
- Parkeren op eigen terrein

**Een woning als deze komt zelden voorbij.**

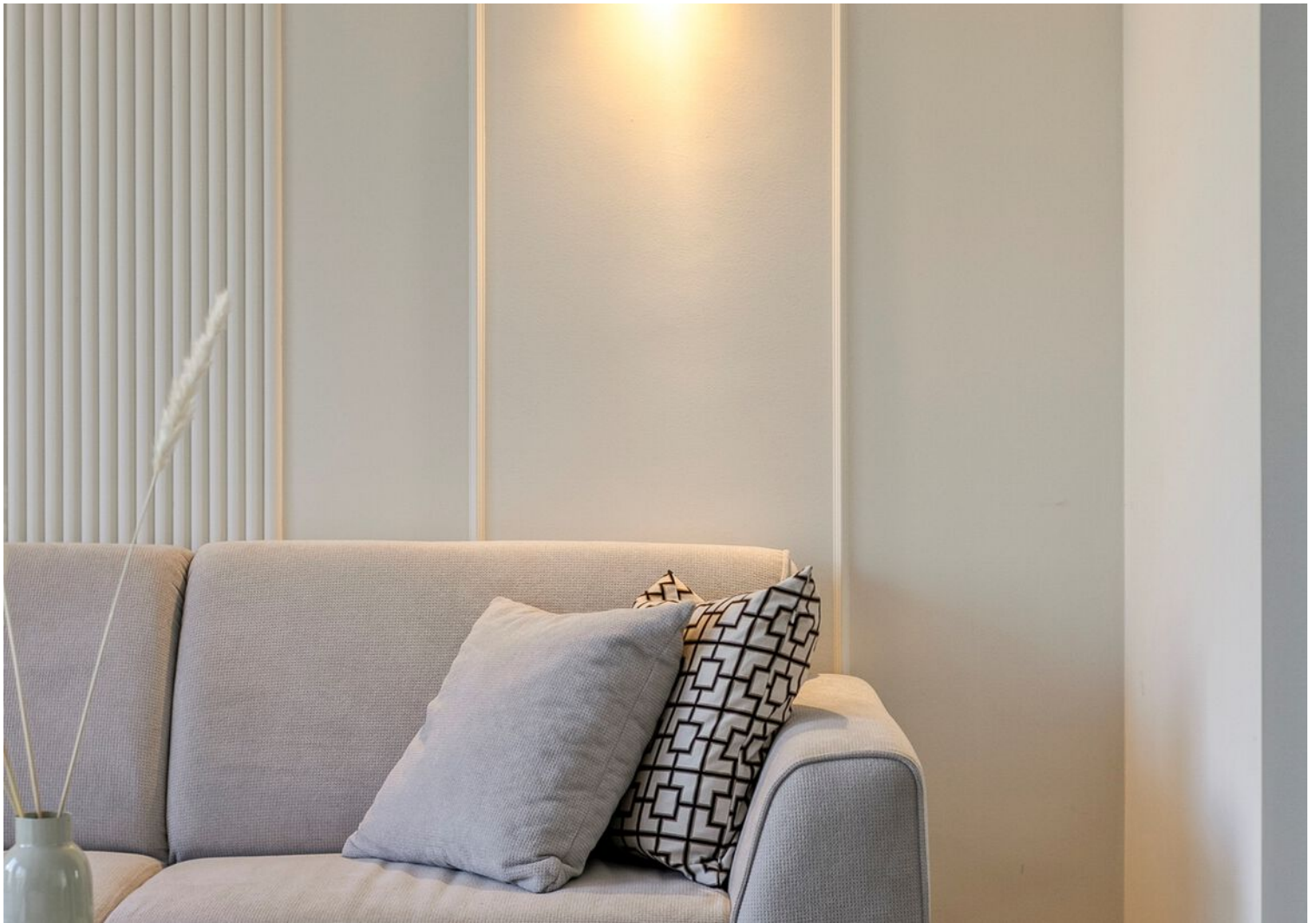
**Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf het comfort en de luxe van Retoricahof 11!**

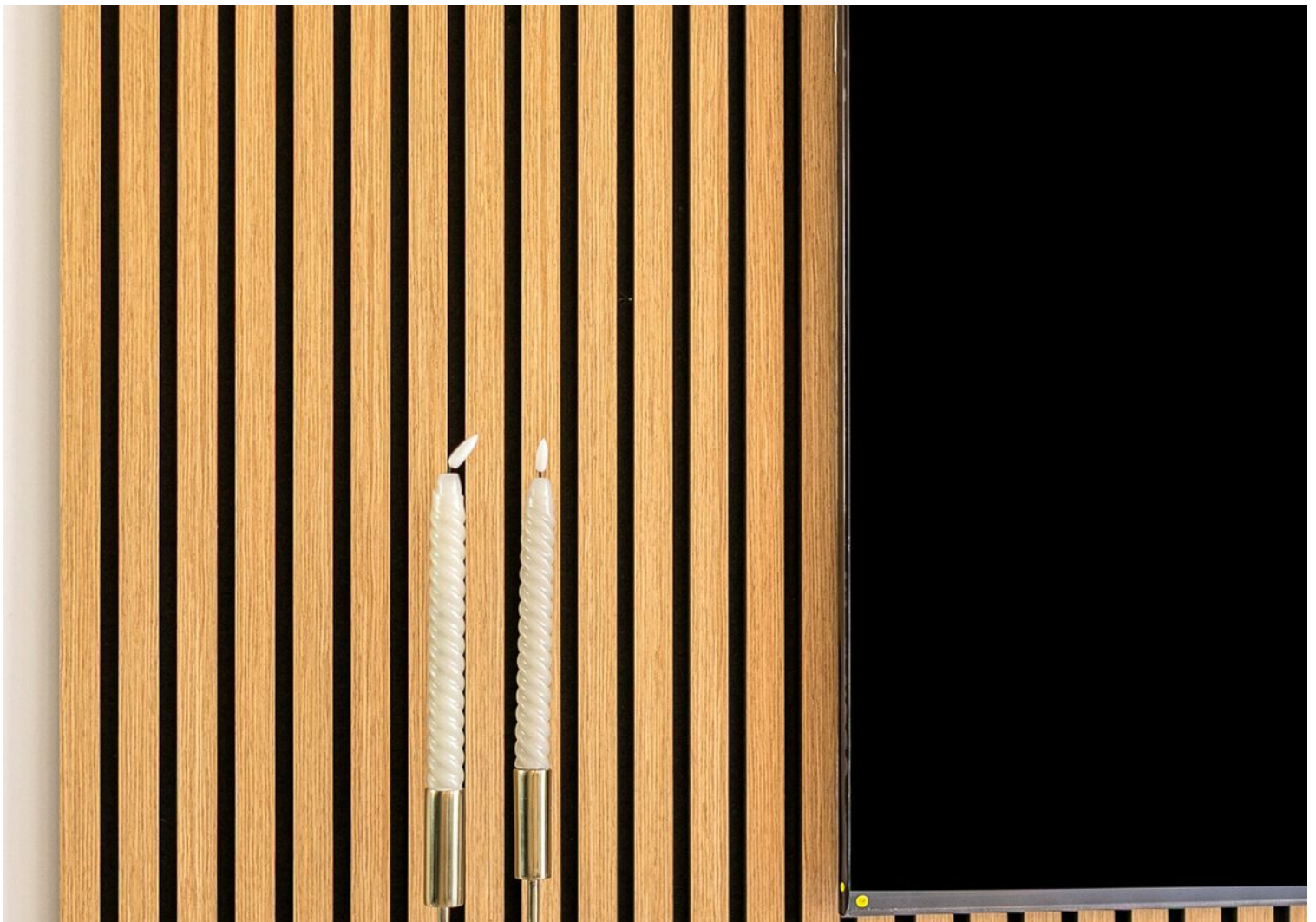


















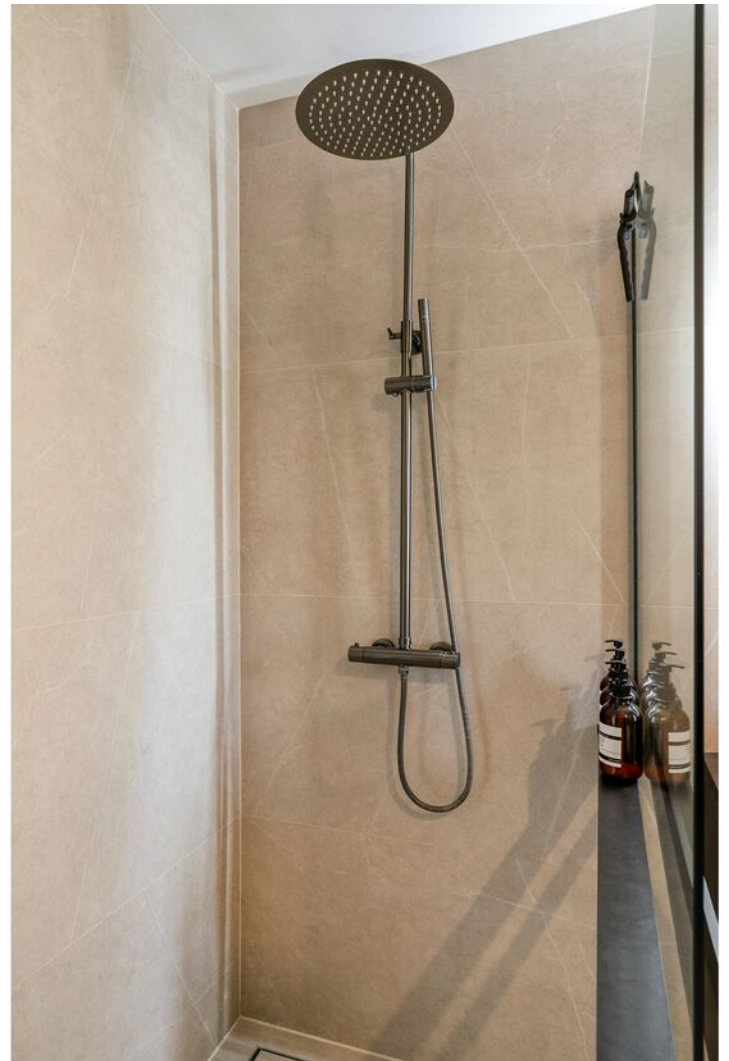




















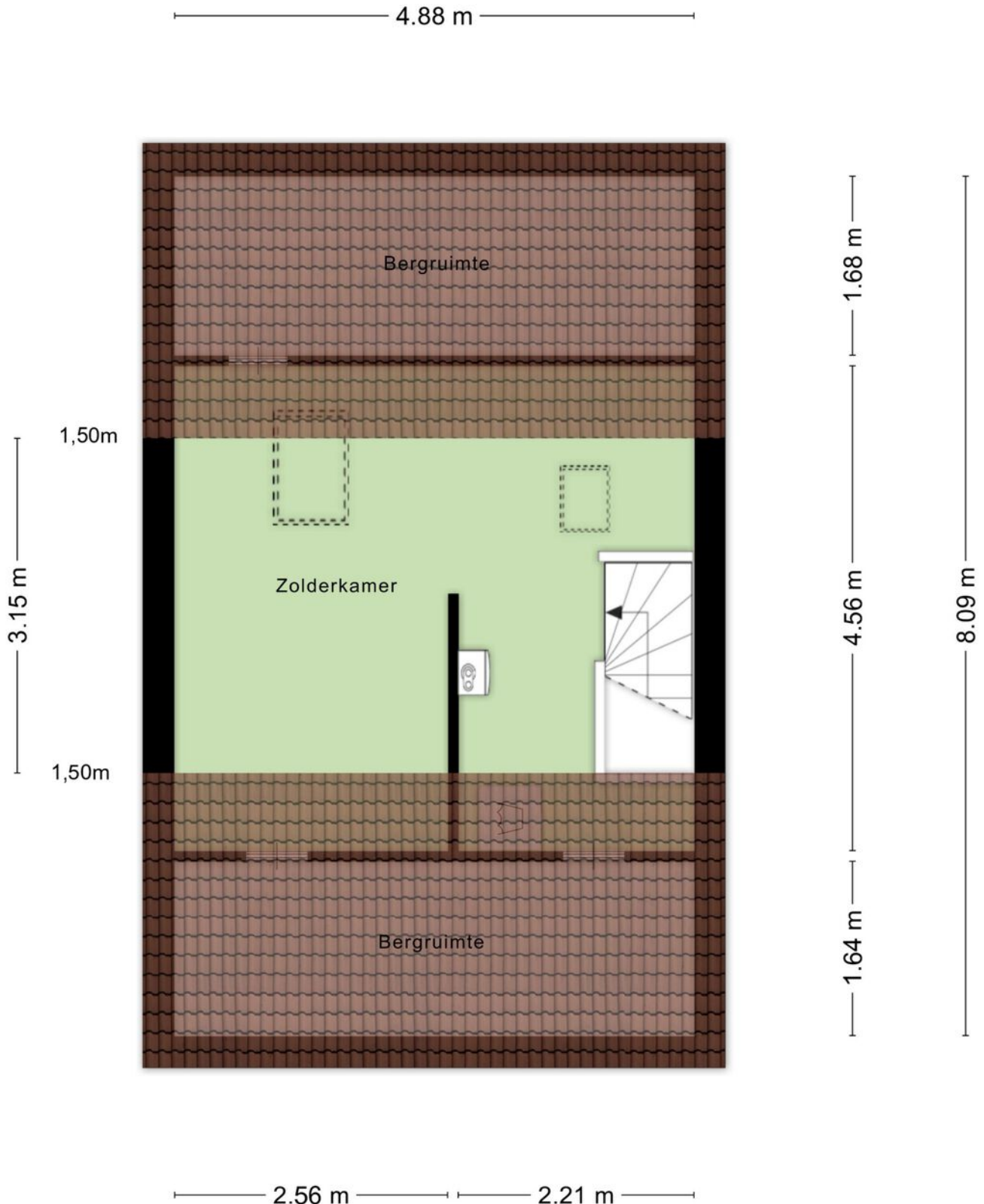
# Plattegrond BG



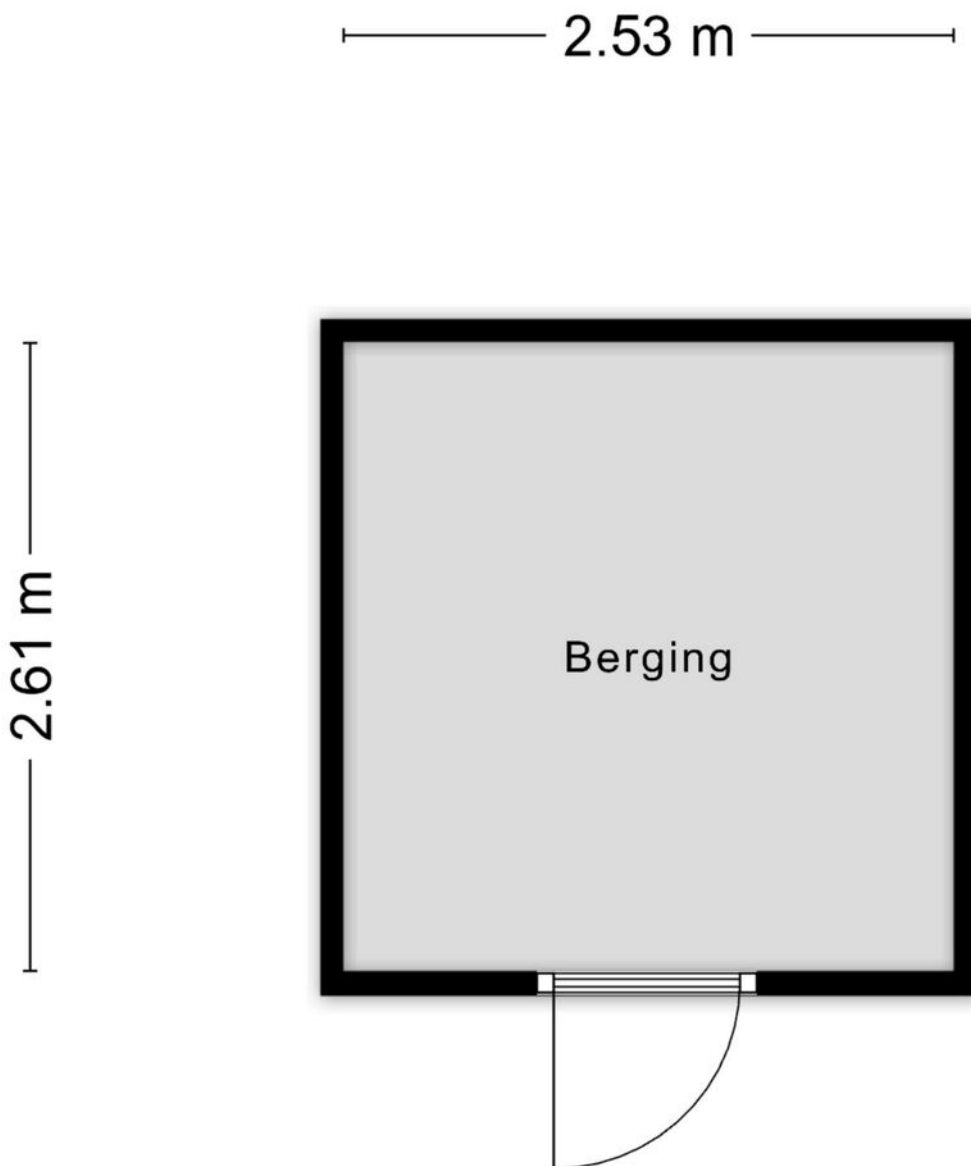
# Plattegrond 1e verd.



# Plattegrond zolder



# Plattegrond Berging

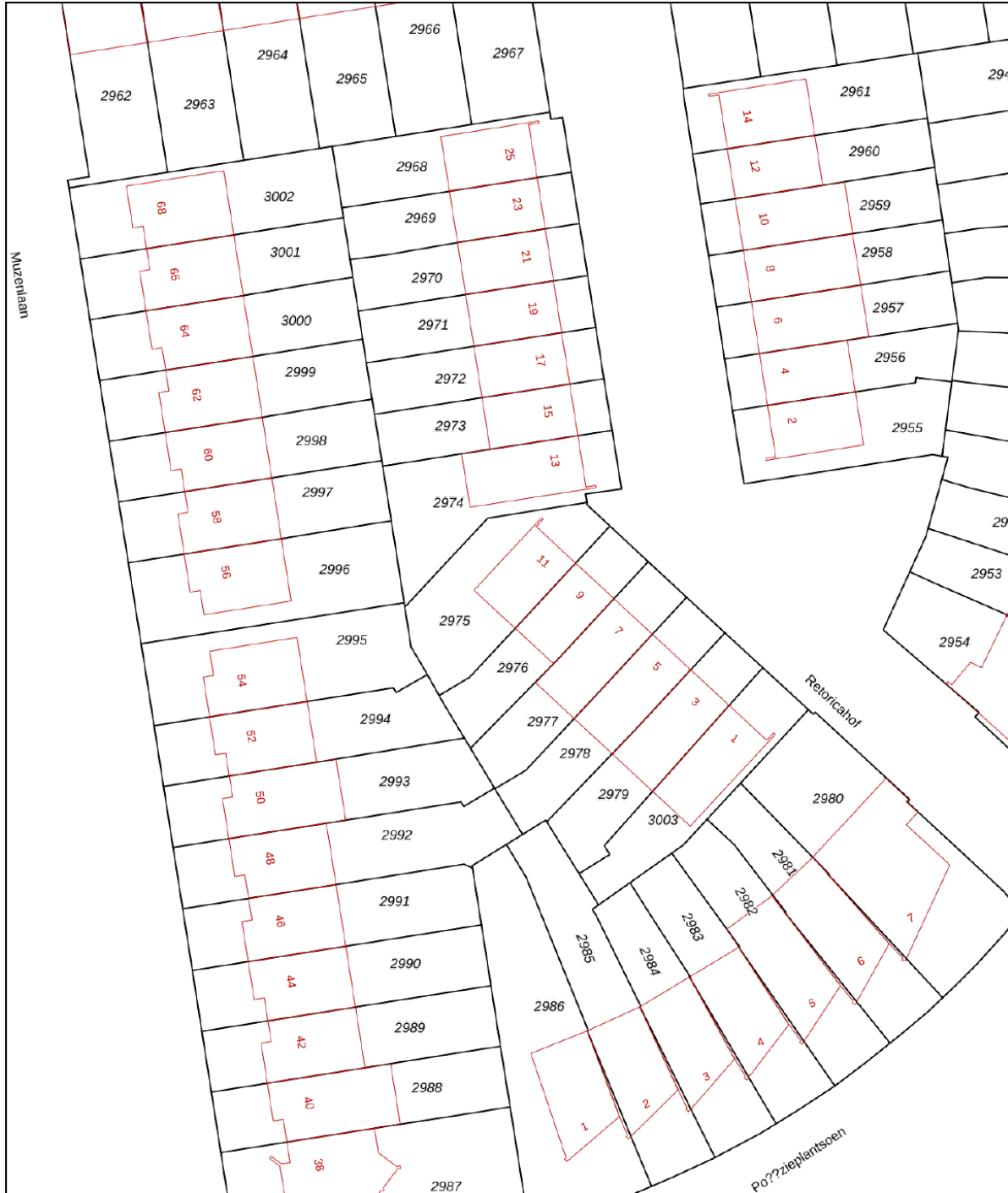



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

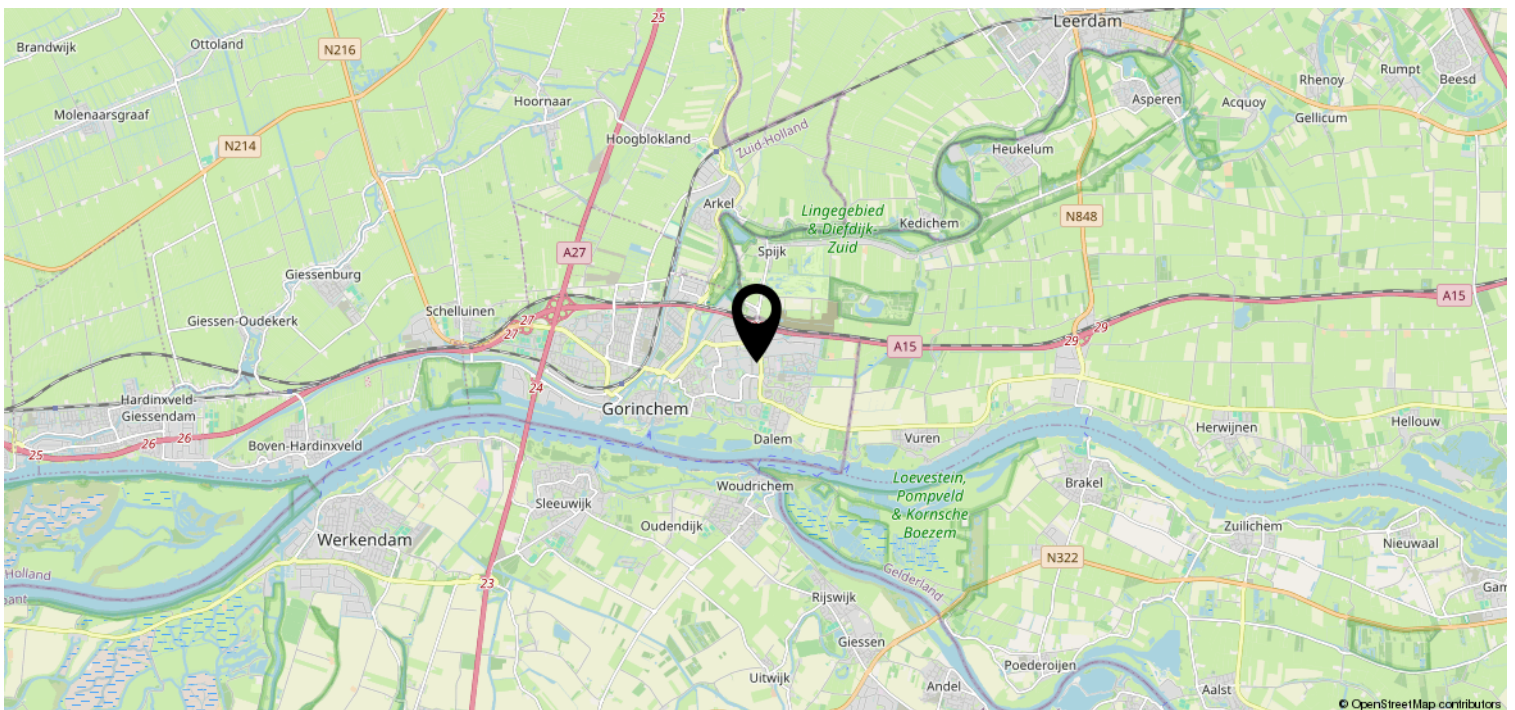
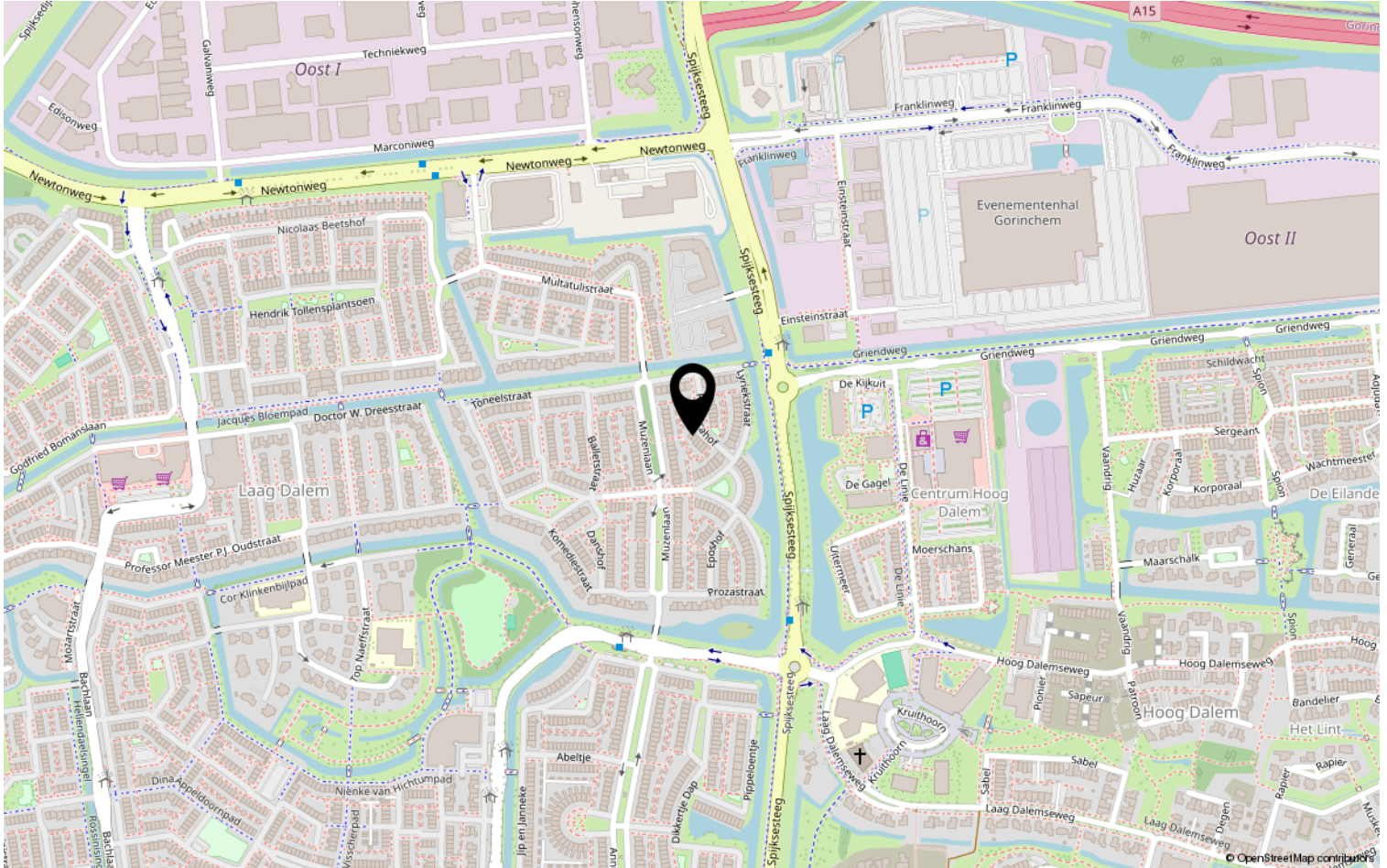
Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 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>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2975</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

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