

# Te koop



**GORINCHEM** | Jip en Janneke 40

Vraagprijs € 795.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1998
Soort:	HERENHUIS/WATERVILLA
Kamers:	6
Inhoud:	697 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	170.50 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	295 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	3.60 m <sup>2</sup>
Verwarming:	cv ketel en WTW unit, airconditioning
Isolatie:	volledig geïsoleerd, dubbel glas
Energie label:	A

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Elektra	€ 105,-
Gas	€ 120,-
Water	€ 25,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde woning, waterwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1998
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	295 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	170,5 m <sup>2</sup>
Inhoud	697 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	26,3 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	3,6 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18,1 m <sup>2</sup>

## Indeling

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

## Locatie

# Kenmerken & specificaties

## Ligging

Aan park  
Aan rustige weg  
Aan water  
In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Nabij winkelcentrum  
Vrij uitzicht

## Tuin

Type

Voortuin

Oriëntering

Noorden

Staat

Goed onderhouden

Tuin 2 - Type

Achtertuint

Tuin 2 - Hoofdtuin

Ja

Tuin 2 - Oriëntering

Zuiden

Tuin 2 - Heeft een achterom

Ja

Tuin 2 - Staat

Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel

A

## CV ketel

CV ketel

Remeha

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2016

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

4

Aantal overdekte parkeerplaatsen

2

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Airconditioning  
Centrale verwarming  
Vloerverwarming (gedeeltelijk)  
Warmtepomp

Parkeergelegenheid

Inpandige garage

Heeft airco

Ja

# Kenmerken & specificaties

Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## **Kadastrale gegevens**

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



# Omschrijving

## **Wonen aan het water met ruimte, luxe, duurzaamheid en rust – welkom in deze royale watervilla**

Wat een plek... Hier woon je iedere dag met een vakantiegevoel. Aan de rand van een rustige en kindvriendelijke wijk ligt deze royale, moderne, energiezuinig en prachtig afgewerkte watervilla met inbandige ruime garage, zonnige tuin op het zuiden én vrij uitzicht over de singel. Een woning waar comfort, ruimte en luxe perfect samenkomen.

Vanaf het eerste moment voel je het: dit is een huis met allure. De speelse architectuur, royale leefruimtes en prachtige lichtinval zorgen direct voor een warm welkom. Daarbij is de woning uitstekend onderhouden en volledig instapklaar.

### **Ruimte en sfeer op de begane grond**

Via de ruime hal bereik je de via een luxe stalen deur de stijlvolle woonkamer, de moderne toiletruimte, trapopgang en de keuken. De royale woonkamer, voorzien van vloerverwarming, is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Hier geniet je optimaal van het vrije uitzicht over het water.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een nieuwe luxe hoekkeuken (2026), compleet uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte.

Vanuit de keuken is, via de praktische bijkeuken, de inbandige ruime garage bereikbaar – ideaal voor extra opslag, hobbyruimte of het veilig stallen van fietsen en auto. Uiteraard parkeer je eenvoudig twee auto's op eigen terrein.

### **Comfortabele eerste verdieping**

De eerste verdieping biedt volop ruimte voor het hele gezin. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers, waaronder een prachtige ouderslaapkamer (met airconditioning). Daarnaast is er een separate toiletruimte en een luxe, modern afgewerkte badkamer voorzien van een tweepersoons wastafelmeubel, spiegel met verlichting, ruime inloopdouche. Een fijne plek om volledig tot rust te komen.

### **Volwaardige tweede verdieping met dakterras**

Ook de tweede verdieping is verrassend ruim opgezet. Hier vind je een royale vierde en vijfde slaapkamer (beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning), een praktische wasruimte met opstelling voor wasmachine, droger en cv-ketel en WTW unit én openslaande deuren naar het zonnige dakterras op het zuiden. Een heerlijke plek om in alle privacy van de zon en het uitzicht te genieten.

### **Buitenleven aan het water**

De fraai aangelegde achtertuin met vrijstaande overkapping inclusief berging, ligt perfect op het zuiden en grenst direct aan een prachtige waterpartij met eigen vlonder. De combinatie van groen, water en privacy maakt dit een unieke plek om te ontspannen. Of je nu geniet van een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden aan het water – hier ervaar je iedere dag rust en vrijheid.

## **Ideale ligging**

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen dichtbij. Scholen, winkels, openbaar vervoer, huisarts en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Bovendien fiets je binnen enkele minuten naar het gezellige historische centrum van Gorinchem met haar sfeervolle terrassen, restaurants en winkels. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Rotterdam, Breda en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

## **Pluspunten op een rij**

- Royale watervilla met 5 ruime slaapkamers en vrij uitzicht
- Woonoppervlakte ca. 170,5 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 295 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1999
- Energielabel A, drie airco's, WTW unit, 10 zonnepanelen
- Moderne keuken, badkamer en toiletten
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en badkamer
- Automatische screens aan de hele achterzijde en zonnescherm over de breedte van het terras
- Ruime inpandige garage en parkeren op eigen terrein voor twee auto's
- Zonnige tuin én dakterras op het zuiden
- Rustige, kindvriendelijke ligging nabij Gorinchem

**Ben je op zoek naar een ruime, moderne villa op een unieke locatie aan het water? Dan is dit jouw kans.**

**Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, luxe en het heerlijke woongevoel dat deze woning te bieden heeft.**







































# Plattegrond BG



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

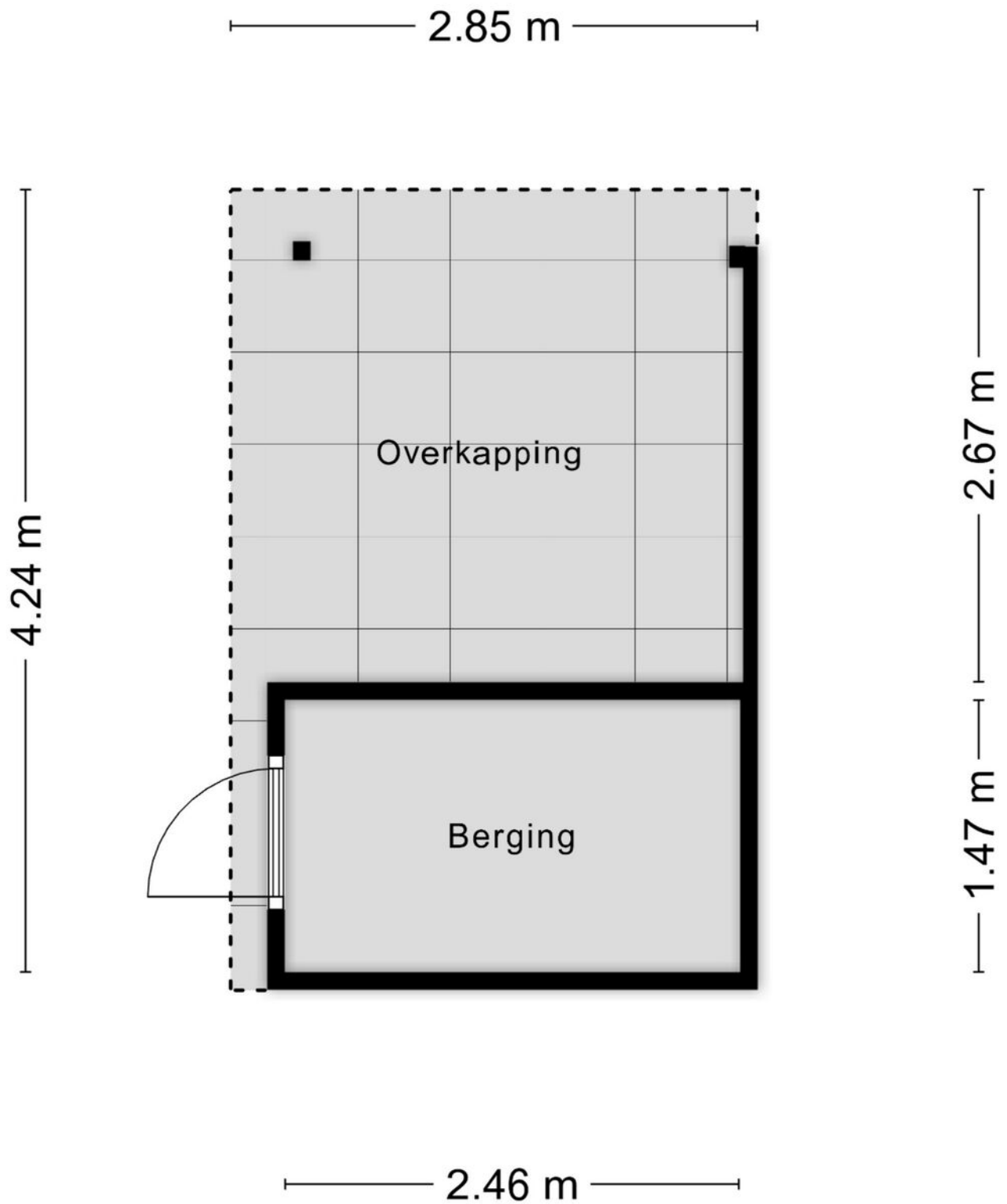
# Plattegrond 1e verd.



# Plattegrond 2e verd.



# Plattegrond overkapping




# Kadastrale kaart

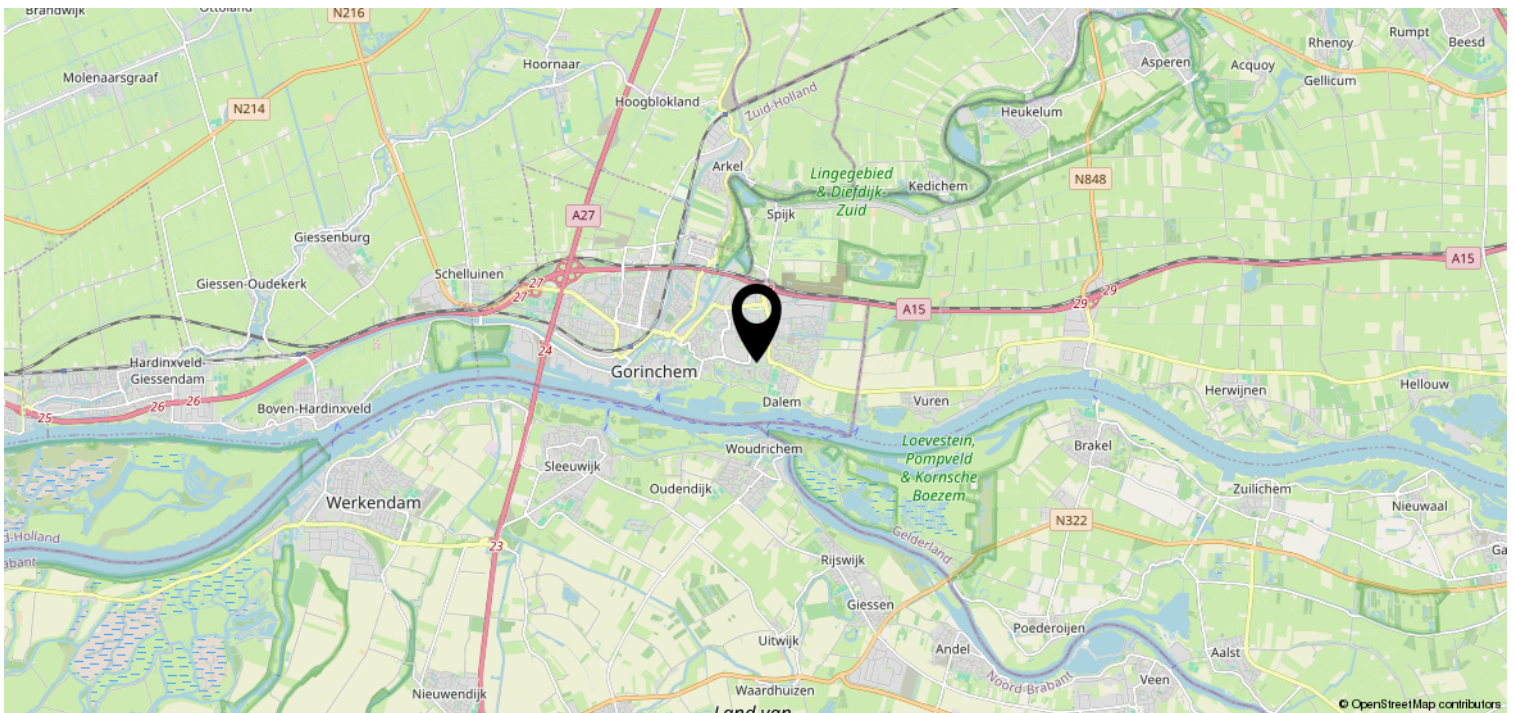
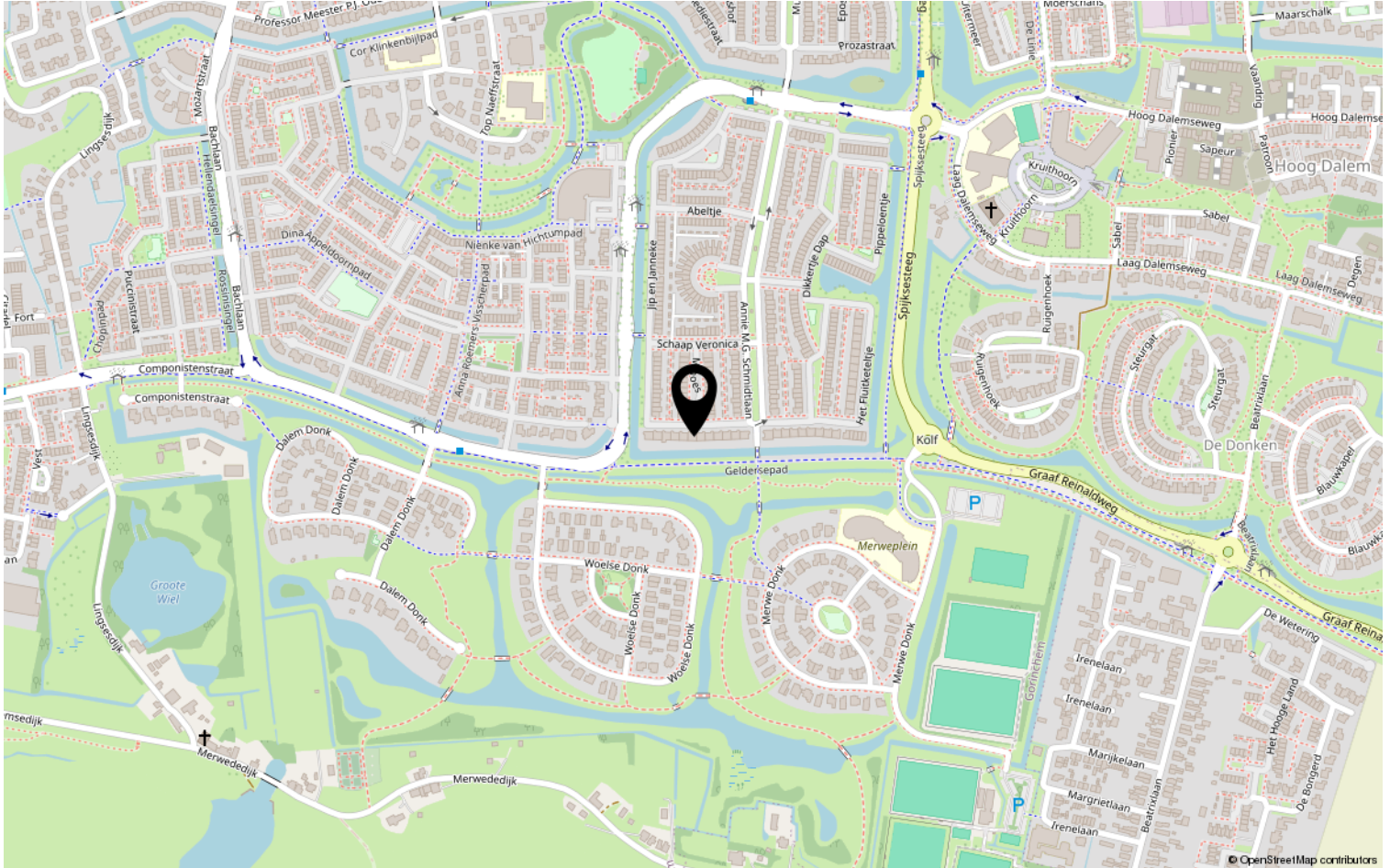
Kadastrale kaart

Uw referentie: Jip en Janneke 40



<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 6 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1304</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)