



Nieuwe Hoven 100, 4205 BE Gorinchem

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



**GROENEVELD** <sup>19</sup>  
M A K E L A A R S <sub>14</sub>

**0183 - 630311**

[Groeneveldmakelaars.nl](http://Groeneveldmakelaars.nl)

**WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE**

Charmante ruime 2/1 kapwoning met een aantrekkelijke jaren '30 bouwstijl en ook nog op een uitstekende locatie? Vrij uitzicht aan de voorzijde en diepe achtertuin met achterom. Een vijftal slaapkamers, uitbouw aan de achterzijde en zijkant van de woning. Dit object is compleet en voldoet aan al jouw woonwensen.

Dit uiterst, ruime, charmante '30 herenhuis (type 2-onder-1 kap) is doordrenkt met de flair van de jaren '30 en er is in 1964, 1970 en 1981 verbouwd en aangebouwd.

De opsomming van sterke pluspunten in vogelvlucht:

- Parkeren eigen terrein kan worden gemaakt.
- Bouwjaar 1937
- Gebruiksoppervlak wonen 173 m<sup>2</sup> (conform NEN 2580)
- Inhoud 667m<sup>3</sup>
- Originele elementen aanwezig, glas in loodramen, vensterbanken, stalen kozijnen met voorzetramen.
- L-woonkamer- van 51m<sup>2</sup> met open haard en uitbouw kamer achterzijde
- Erker aan de voorzijde
- Openslaande deuren naar de tuin
- 5 slaapkamers
- \*Airco in 2 slaapkamers op de 1e verdieping
- \*Electrische markiezen voorzijde begane grond en 1e verdieping
- Balkon 1e verdieping
- Gedeeltelijk dubbele beglazing en voorzetramen
- Fijne diepe achtertuin, heerlijk zonnig, beschermt en privé; achterom via de Prins Hendrikstraat
- Gewilde, statige woonomgeving
- Op loopafstand van overdekt winkelcentrum 'Piazza Center'
- Op korte fietsafstand van het sfeervolle centrum
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Dichtbij uitvalswegen

Fijne ligging op stand

De ligging van de woning is perfect in een gewilde leefomgeving in de wijk Haarwijk-West van Gorinchem, te midden van statige herenhuizen, villa's en veel groen. Wonen op deze mooie plek aan de Nieuwe Hoven 100 betekent wonen op korte afstand van het sfeervolle centrum van Gorinchem, dichtbij, scholen, het station, openbaar vervoer, uitvalswegen, een breed scala aan sportfaciliteiten (tennisclubs, voetbalclubs, hockeyclub en meer) en op loopafstand van een groot winkelcentrum.

### INDELING BEGANE GROND

Welkom!

De binnenkomst in de ruime hal is meteen verbluffend, De boogvormige authentieke voordeur, de travertinvloer en de garderobe zorgen voor een warm welkom. De hal geeft toegang tot het toilet, een trap-/kelderkast (de meterkast) en een fraaie trappartij met groot zijraam naar de verdieping. Ook is vanuit de hal de woonkamer en keuken bereikbaar.



Lichte L- woonkamer van ca 51m<sup>2</sup>, een fijne ruimte om samen te zijn met het gezin.

De woonkamer heeft een fraaie parketvloer en bestaat uit een zitkamer met erker en open haard aan de voorzijde en een ruime eetkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar het terras en de tuin. De erker en de ramen aan de voorzijde van de woonkamer zijn voorzien van glas in lood ramen en de haard wordt geflankeerd door een inbouwkast. Op eenvoudige wijze is de niet dragende muur tussen de woonkamer en de keuken te verwijderen zodat je een open keuken kan creëren. Vaste kastenwand in de achterkamer. De kasten zijn gemaakt door meubelontwerper Vonder.

### Dichte keuken

De keuken (8.7m<sup>2</sup>) kan in verbinding komen te staan met de eetkamer. De standaard keuken is eenvoudig met inbouwapparatuur o.a. een 4-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasmachine en koelkast. Er is veel kastruimte. Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken.

### Bijkeuken/schuur

Opstelling Nefit HR Combi-ketel, bouwjaar 2005 met aparte warmwaterboiler, aansluiting voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken bereik je de schuur. Deze schuur heeft een deur naar de voortuin en deur naar de achtertuin. Er zijn 2 lichtkoepels.

## INDELING 1e VERDIEPING

Vanuit de hal is de trap naar de verdieping bereikbaar met een groot raam in de zijgevel. Op de eerste verdieping zijn er 3 comfortabele slaapkamers, een badkamer en een balkon te vinden. Er is 1 slaapkamer aan de voorzijde gesitueerd met airconditioning en twee slaapkamers aan de achterzijde waarvan de grootste slaapkamer voorzien is van dubbele deuren naar het balkon en airconditioning. Alle kamers zijn voorzien van vaste kasten. De kleinste slaapkamer heeft een wastafel.

### Badkamer

De badkamer is gesitueerd aan de voorzijde en te bereiken via de overloop en de voorste slaapkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, douchecabine, dubbele wastafel met spiegel, bovenkasten en een design radiator.

## INDELING 2E VERDIEPING

Wat een ruimte! 2 ruime slaapkamers en veel berging. Door de hoge kapconstructie is deze woonlaag verrassend ruim en ingericht met een overloop met vaste kast. Slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde met dakraam en vaste kastenwand. De 5e slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een dakkapel, dakraam en toegang naar een kleine kamer met wastafel. Bergruimte achter de knieschotten. Er is ook nog een bergzolder aanwezig.

### Achtertuin

Fijne kavel van 371 m<sup>2</sup>.

Bij een fijn familiehuis hoort ook een fijne tuin. De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten en meet circa 15.0 x 5,75 m (l x b), hier is altijd zon en schaduw te vinden. Een heerlijk terras is bereikbaar vanuit de woonkamer via de dubbele openslaande deuren. Verder is de tuin een harmonieuze mix van sierbestrating, borders met diverse planten en achter in de tuin is de deur naar de achterom via de Prins Hendrikstraat. Door de geplaatste schuttingen is het een heerlijk privé paradijs waarin je kunt ontspannen en genieten van de buitenlucht.



## Bouw

Type: Herenhuis  
Bouwperiode: 1937

## Oppervlaktes

Woonruimte: 173m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: 371m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 13m<sup>2</sup> Volume: 667m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 6 Kamers (5 Slaapkamers)

## Energie

Energielabel: E  
Isolatie: Dakisolatie, Voorzetramen, Gedeeltelijk dubbel glas

## Buitenruimte

Ligging: aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Hoofdtuin: Achtertuin(Verzorgd), 86m<sup>2</sup> (1500cm x 575cm), Noordoost

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart: Gorinchem - A 6399 371m<sup>2</sup> - Geheel perceel (Volle eigendom)

## Berging

Berging / schuur: Aangebouwd steen (1)  
Voorzieningen: Voorzien van elektra



# Plattegrond



Begane Grond



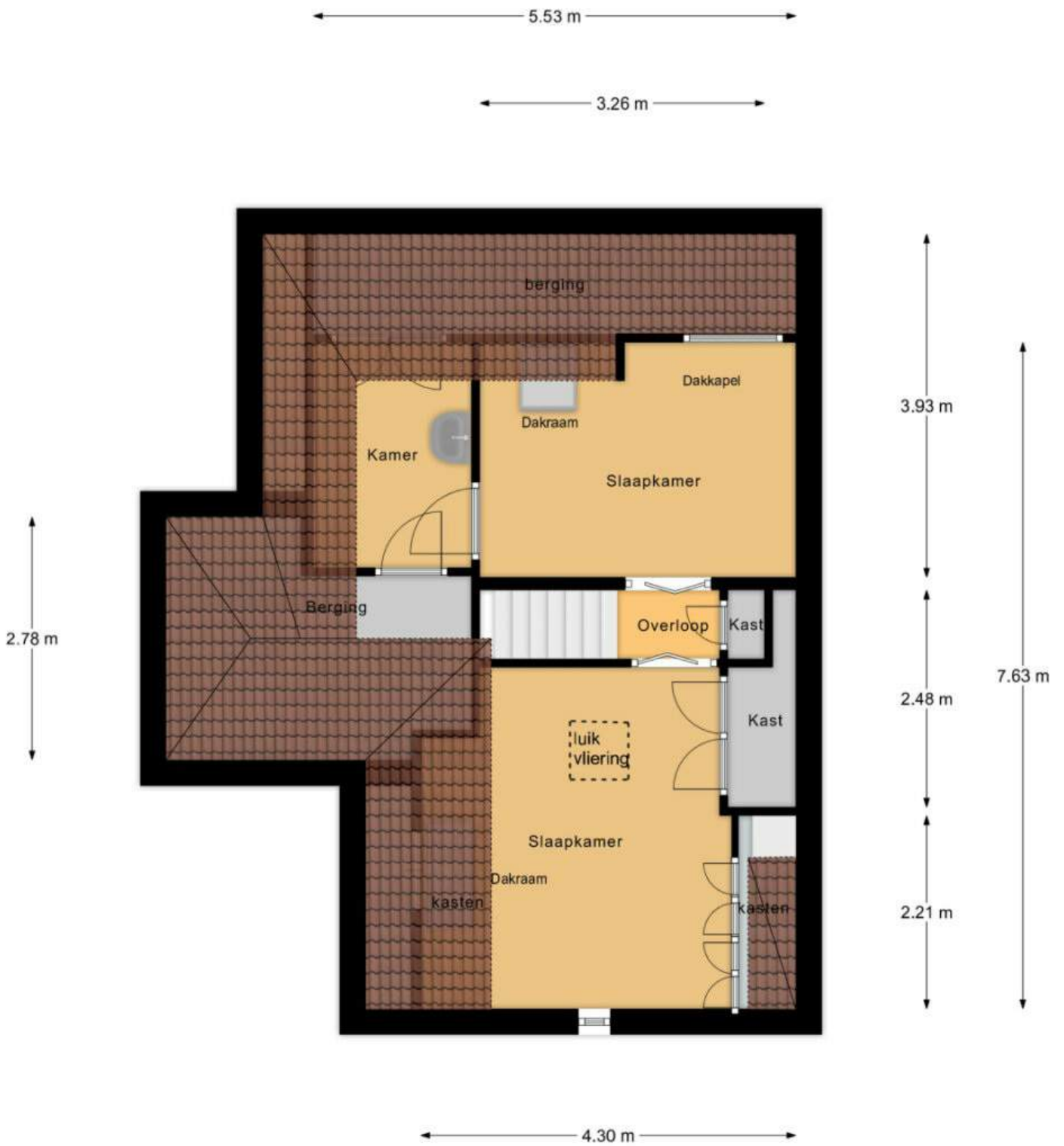
# Plattegrond



Eerste Verdieping



# Plattegrond



## Zolder

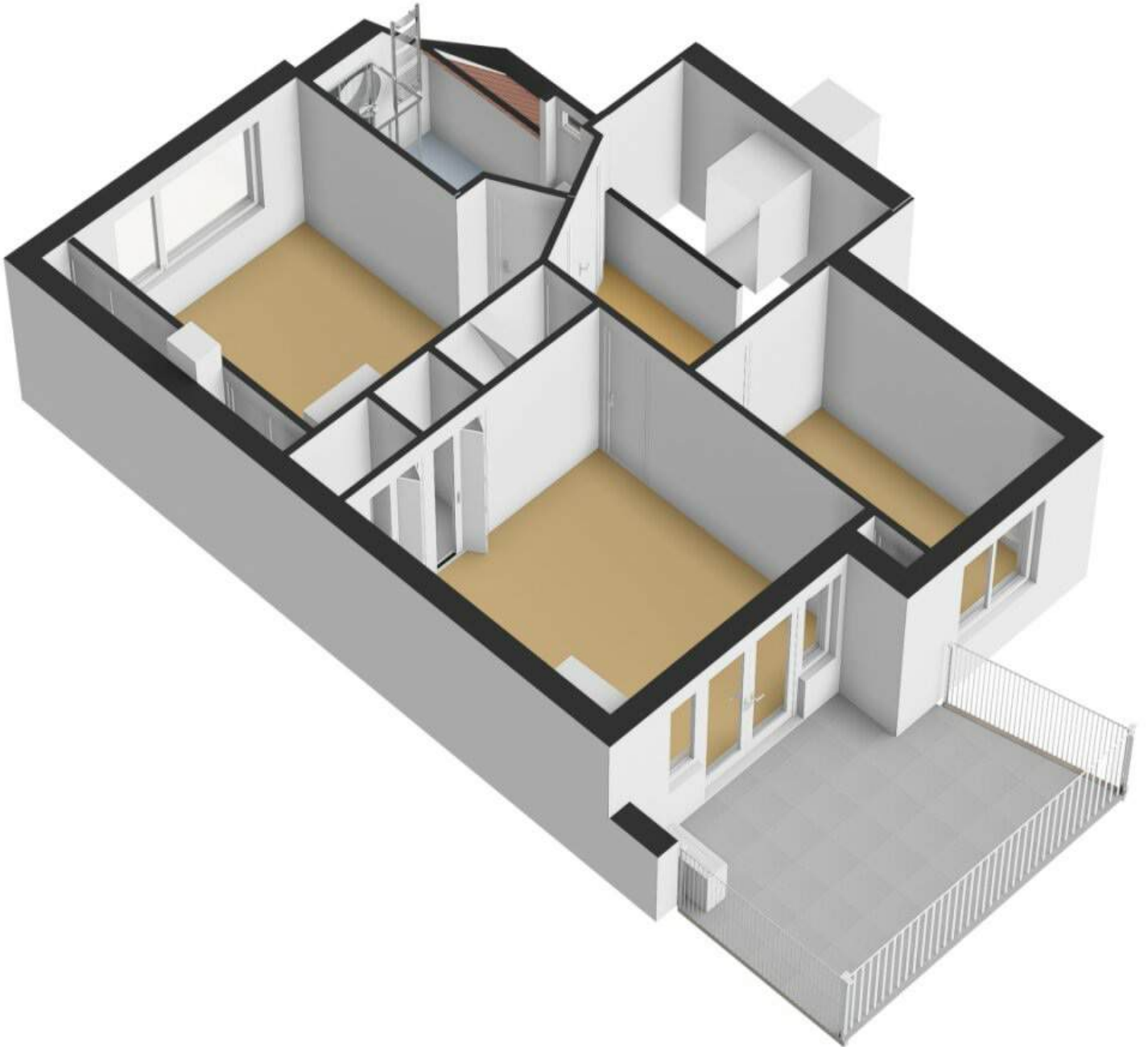


# Plattegrond





# Plattegrond



# Plattegrond



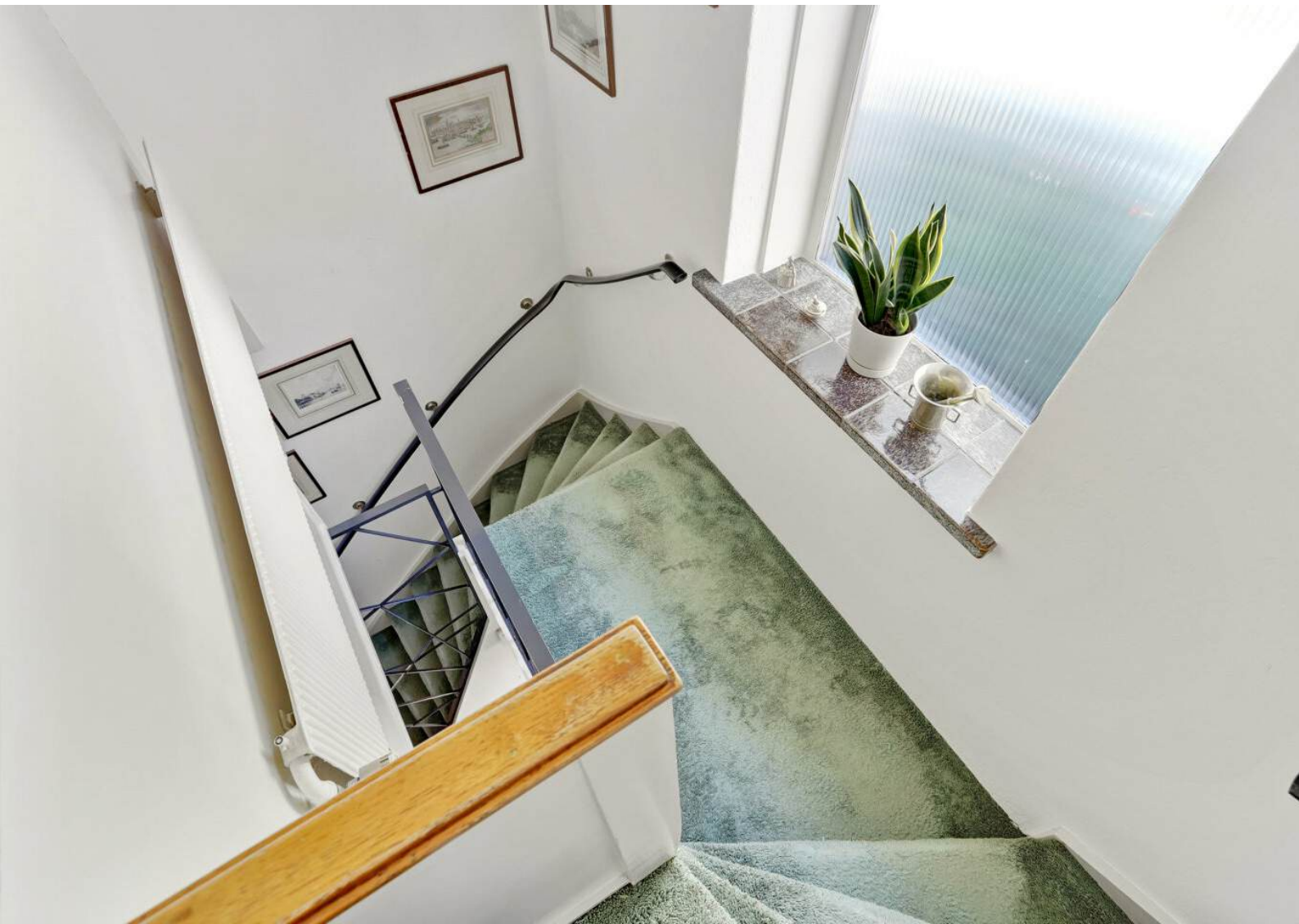


















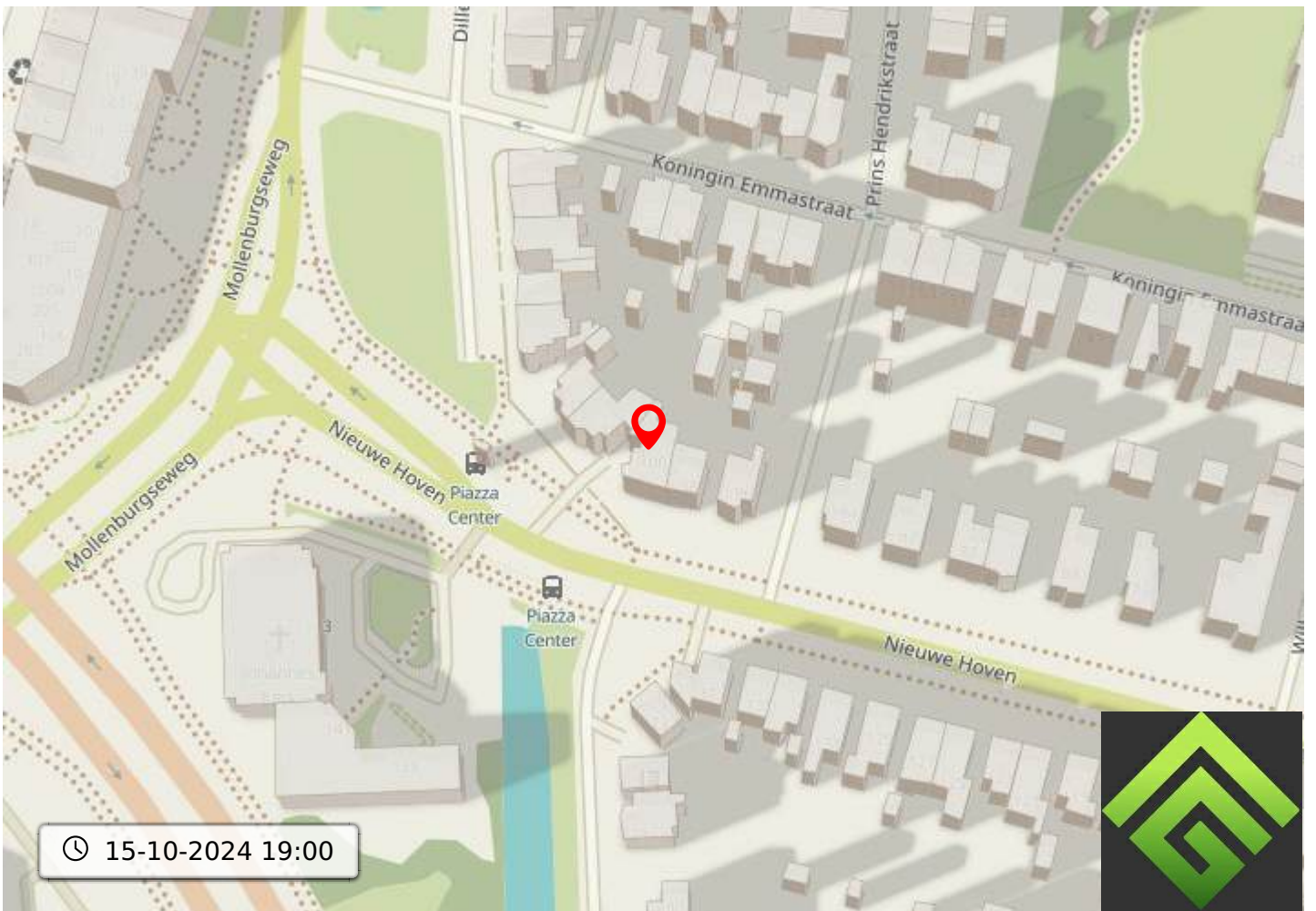
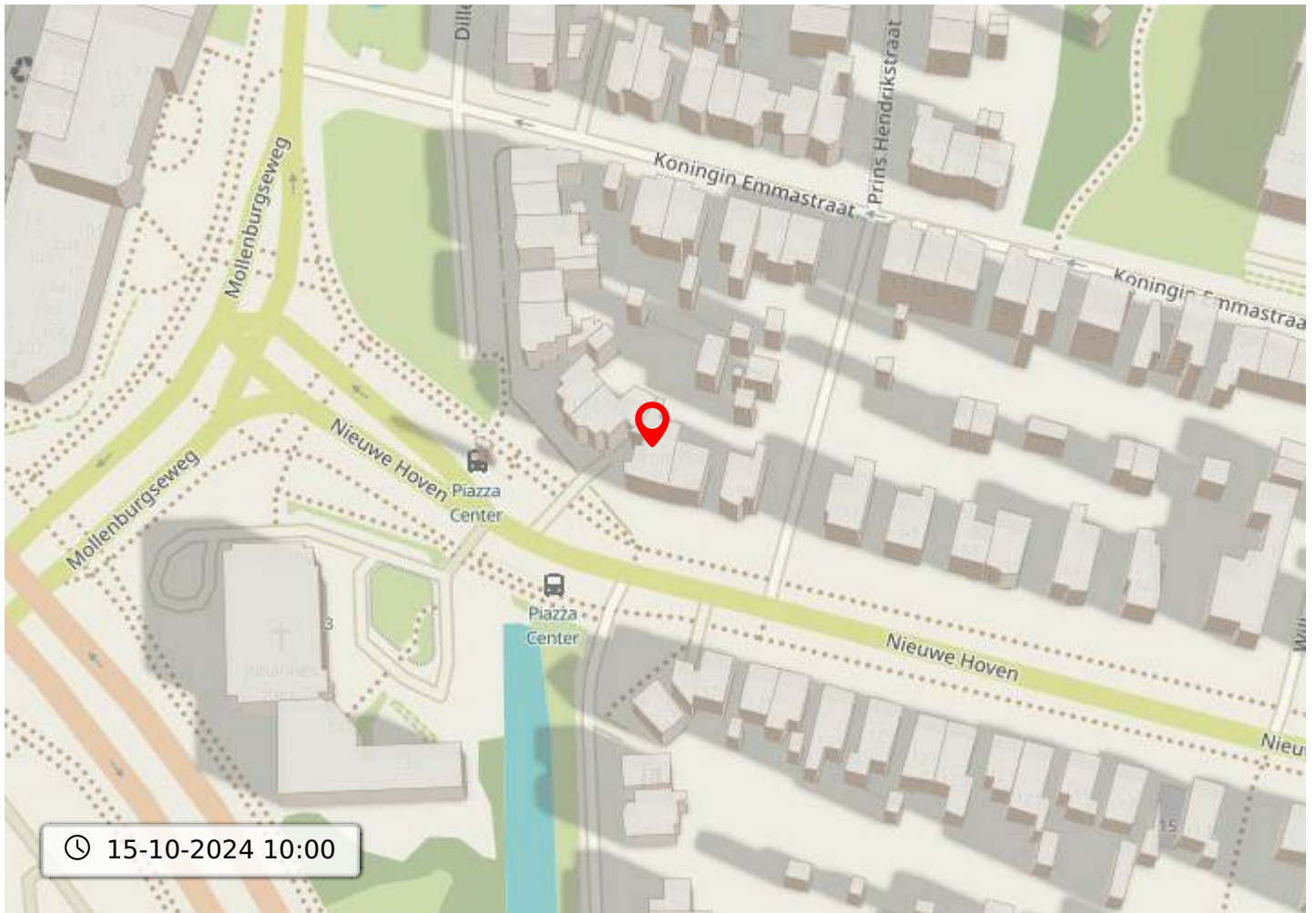















Kadastrale kaart voor perceel 6399



Gemeentecode:	GRC00	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6399</span>	Kadastrale grens met perceelnummer
Sectie:	A	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">24</span>	Bebouwing met huisnummer
Perceelnummer:	6399	<span style="border: 1px solid orange; padding: 2px;">6399</span>	Voorlopige kadastrale grens
Kadastrale grootte:	371 m <sup>2</sup>	<span style="border: 1px solid cyan; padding: 2px;">6399</span>	Administratieve kadastrale grens
Kadastrale gemeente:	Gorinchem		
Adresaanduiding:	Onbekend		

Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo O" het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Pyber is niet gelieerd aan het kadaster.

Dit uittreksel is een product van [Pyber](#)



## LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel : **Nieuwe Hoven 100, 4205 BE GORINCHEM**

Datum :

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Markiezen elektrisch	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking / linoleum / tapijttegels	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat / fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
vaste kasten slaapkamers, berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau slaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Telefoontoestel /-installatie</b>				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voorzetramen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



- Familiebedrijf sinds 1914
- Vrijwel direct beschikbaar voor een afspraak, ook s'avonds en zaterdag
- Frans is ruim 25 jaar werkzaam als makelaar in de regio
- Is volledig op de hoogte van de marktontwikkelingen in de regio
- Kent de mooiste en interessantste woonplekken van regio Gorinchem op zijn duimpje
- Ontzorgt de verkoop of aankoop van je woning



0183-630311

[info@groeneveldmakelaars.nl](mailto:info@groeneveldmakelaars.nl)



Deze vrijblijvend objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.