



Grote Haarsekade 41a, 4205 VJ GORINCHEM

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



GROENEVELD ¹⁹
M A K E L A A R S ¹⁴

0183 - 630311

Groeneveldmakelaars.nl

WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE

Op zoek naar een sfeervol benedenwoning met inpandige berging, een diepe achtertuin met 2 schuren en voortuin? Dan is dit de kans! In 2006 is het appartement in zijn geheel vernieuwd en onder andere voorzien van een nieuwe keuken. In 2012 is de badkamer en het toilet vernieuwd. Het appartement is voorzien van een ruime woonkamer met eetkamer, een keurige keuken, 2 slaapkamers en een nette badkamer. Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich het balkon, gelegen op het oosten. De absolute meerwaarde is de zeer grote achtertuin van ca. 170 m² gelegen op het westen. Geheel heeft isolerende beglazing (voorzijde recent vernieuwd) en binnenkort wordt via de VVE de muren geïsoleerd..

Hier is het na een drukke werkdag heerlijk onthaasten. Kortom een appartement, waar u zo in kunt! Enthousiast geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging

Op de begane grond vind je de centrale entree met belplateau, brievenbussen, trapopgang en toegang tot de bergingen. Vanaf de begane grond is er een trapje van ongeveer vijf treden naar het appartement en er is een trapje naar de inpandige berging (3.72x 2.15m) . Voortuin behoort tot dit appartement.

Indeling appartement

Eenmaal in het appartement kom je in een lange gang met een vaste kast en de meterkast. De entree geeft direct een goede indruk van dit sfeervolle appartement. De entree verleent toegang tot de 2 slaapkamers, de toiletruimte, de keuken en de woonkamer. Vloer: laminaat. Wanden: spachtelputz in lichte kleurstelling. Plafond: stucwerk in lichte kleurstelling

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van het appartement. Vanuit de woonkamer heeft u een leuk uitzicht over de Grote Haarsekade. De kamer is praktisch ingedeeld met een zitgedeelte en een eetgedeelte. De grote raampartijen en de openslaande tuindeur naar het balkon zorgen ervoor dat de woonkamer heerlijk licht is. Vloer: laminaat. Wanden: spachtelputz in lichte kleurstelling. Plafond: stucwerk in lichte kleurstelling

Via de woonkamer is het balkon aan de voorzijde bereikbaar. Het balkon is gelegen op het oosten en hier kunt u 's ochtends vroeg genieten van een bakje koffie in de zon.

De luxe halfopen keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning. De rechte keuken opstelling (aan beide wanden) is uitgevoerd in witte kast fronten gecombineerd met een kunststof donker grijs aanrechtblad. De keuken is voorzien van een koelkast, roestvrijstalen combi magnetron, 5 pits gaskookplaat, afzuigkap en een vaatwasser. De keuken geeft toegang tot het balkon en de achtertuin. Het is eventueel mogelijk om de wand tussen de woonkamer en de keuken open te breken, zodat u een open keuken kunt creëren. De verwarming geschiedt d.m.v. een design radiator. Bouwjaar keuken: 2006. Merk keuken: Steinhaus Model A Bergamo. Vloer: laminaat. Wanden: spachtelputz in lichte kleurstelling. Plafond: stucwerk met inbouwspots

Het balkon gelegen aan de achterzijde van de woning heeft een zonligging op het westen. Het balkon verleent toegang tot de achtertuin

De toiletruimte is in 2012 vernieuwd en voorzien van een hangend toilet. Merk sanitair: Plieger. Vloertegels in grijze kleurstelling. Wanden: geheel betegeld in witte kleurstelling. Plafond: stucwerk in lichte kleurstelling



De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De kamer is ruim opgesteld en sfeervol ingericht. Via deze slaapkamer is de badkamer bereikbaar. De kamer is voorzien van een PTT/CAI aansluiting. Deze slaapkamer is in 2013 voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Vloer: laminaat. Wanden: spachtelputz in lichte kleurstelling. Plafond: stucwerk

Deze keurige badkamer is via de slaapkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van een inloop douche, een wastafel en de wasmachine- en wasdroger aansluiting. De badkamer is in 2012 vernieuwd. Merk sanitair: Plieger. Vloer: tegels in grijze kleurstelling. Wanden: geheel betegeld in witte kleurstelling. Plafond: stucwerk met inbouwspots

Deze tweede slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. Ook deze kamer is voorzien van een PTT/CAI aansluiting. In 2013 is de slaapkamer voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Vloer: laminaat. Wanden: spachtelputz in lichte kleurstelling. Plafond: gipsplaten

Bent u een tuinliefhebber? Dan kunt u u geluk niet op in deze zeer grote achtertuin! De achtertuin is ca. 19.0 m. diep en 9.0 m. breed, gelegen op het westen. Hier kunt u na een drukke werkdag heerlijk onthaasten in de zon. De tuin is in zijn grotendeels betegeld in voorzien van schuttingen, zodoende geniet u van optimale privacy. Achterin de tuin zijn 2 een schuren gerealiseerd. Tevens is er een achterom aanwezig. Er is een buitenkraan in de achtertuin.

Hier is voldoende ruimte voor het stallen van een aantal fietsen en het opbergen van bijvoorbeeld uw tuin spullen

* De beide slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Er zijn bij 2 ramen aan de voorzijde screens bevestigd.

* c.v. ketel bouwjaar 2006

* De ramen aan de achterzijde zijn allen voorzien van dubbel glas. Die aan de voorzijde zijn in augustus 2024 vanuit de VvE voorzien van HR++glas. Binnenkort worden de muren geïsoleerd

* houten schuur afm. 1.86x 1.86m voorzien van elektra

* houten schuur afm. 2.82x 4.33m voorzien van elektra

* De kosten voor de Vereniging van Eigenaren bedragen circa € 250,89 per maand.

Gorinchem is een oude vestingstad met historische gebouwen en gezellige straatjes. Deze oudheid in combinatie met de uitstekende hedendaagse voorzieningen maakt dit tot een fijne plek om te wonen. In Gorinchem vind je veel mooie winkels en goede horecagelegenheden. Winkel, kijk, dwaal rond en geniet van de terrassen op de Grote Markt of van een wandeling over de vestingwallen. Dit appartement is gelegen aan de Grote Haarsekade en ligt zeer gunstig ten opzichte van het bus- en treinstation en het Piazza Center met zijn ruime winkelaanbod. Dankzij de ligging bij de A15 en A27 en het aanwezige bus- en treinstation is de stad goed en snel bereikbaar. Grote steden als Rotterdam, Utrecht en Breda zijn 30 minuten met de auto bereikbaar.



Bouw

Type:	Benedenwoning met voor en achtertuin
Bouwperiode:	1960
Energie label:	E
Isolatie	beglazing: najaar gevelisolatie

Oppervlaktes

Woonruimte:	65m ²	Volume:	215m ³
Overige inpandige ruimte:	1m ²		
Externe bergruimte:	20m ²		

Indeling

Aantal kamers:	3 Kamers (2 Slaapkamers)
----------------	--------------------------

Buitenruimte

Tuin:	Achtertuint, Voortuint (175m ²) met achterom
Hoofdtuint:	Achtertuint(Normaal), 175m ² (1900cm x 920cm), West Voortuint, 32 m ² , Oost

Kadastrale kaart

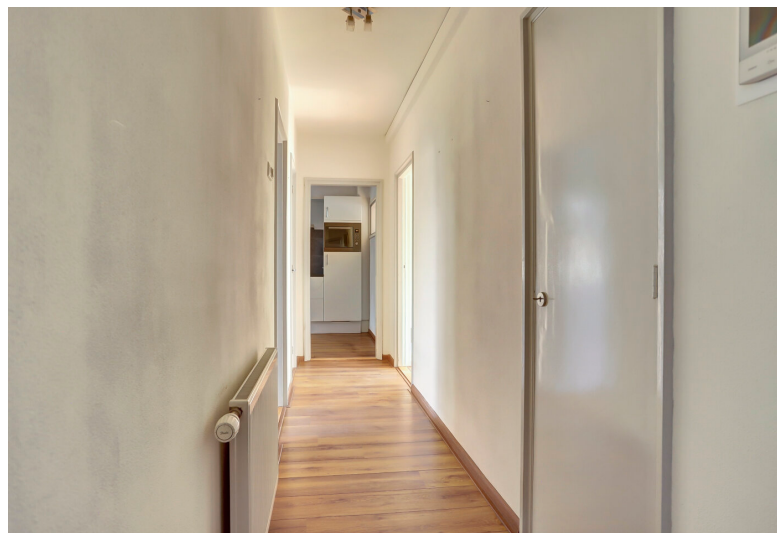
Kadastrale kaart:	Gorinchem - A 6013 - Appartementsrecht of complex 16 1/20 aandeel
-------------------	---

Berging

Berging / schuur:	Vrijstaand hout (2), inpandig 1
Voorzieningen:	Voorzien van elektra



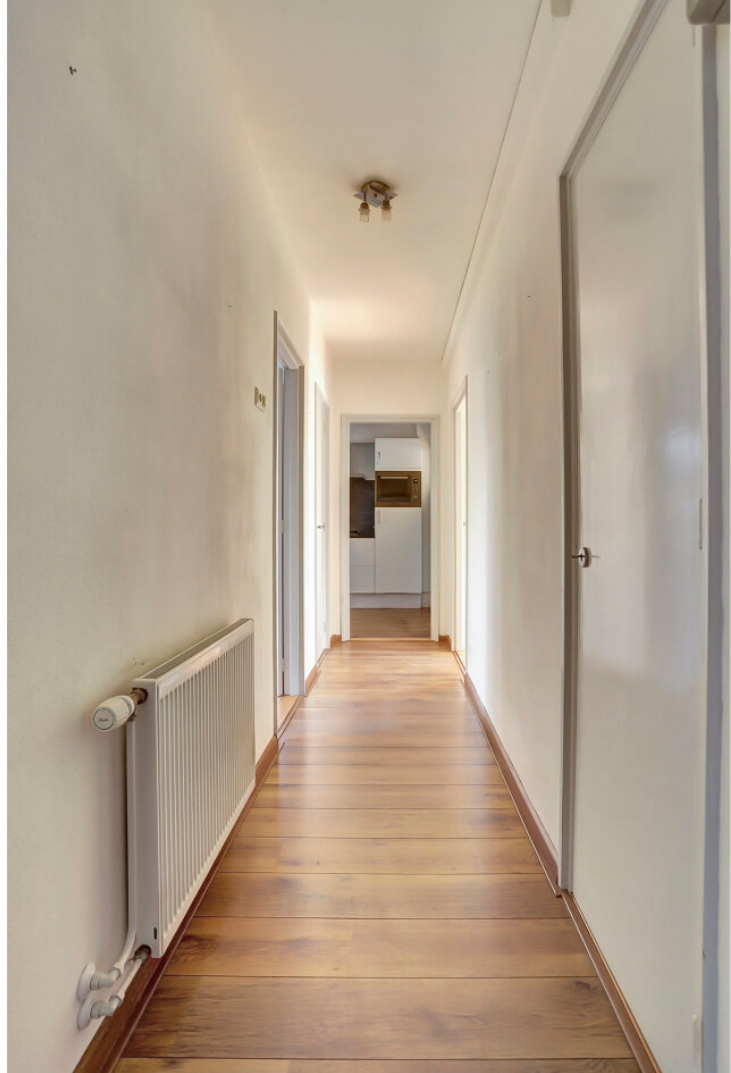


















Plattegrond



Begane Grond Tuin



Plattegrond



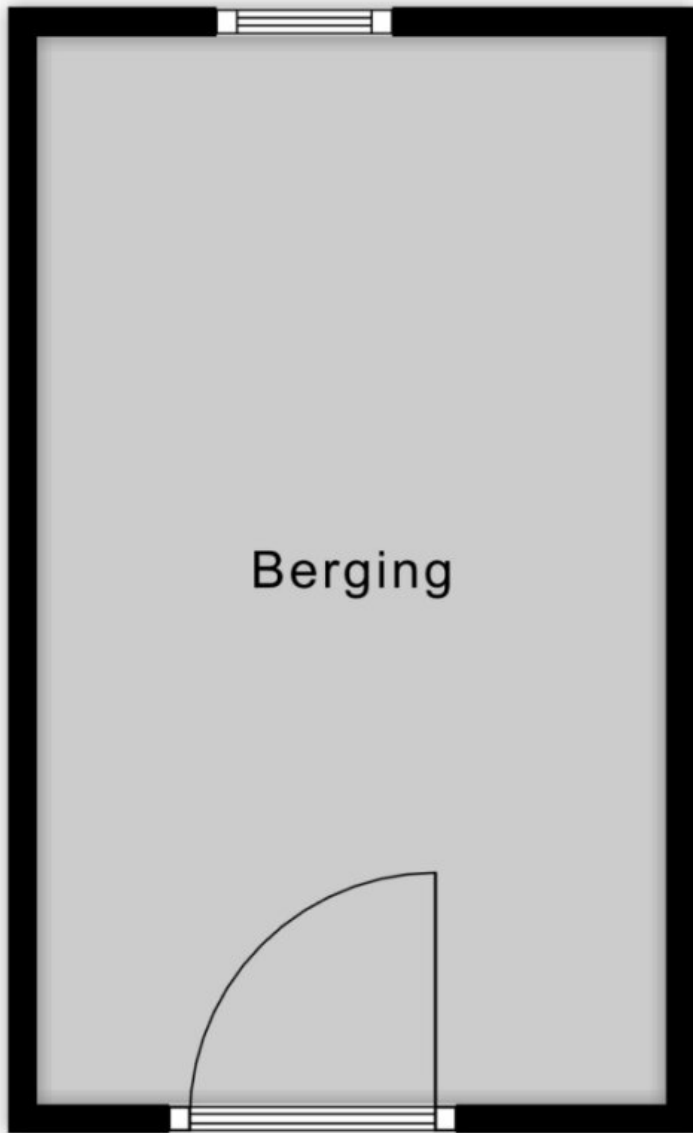
Begane Grond







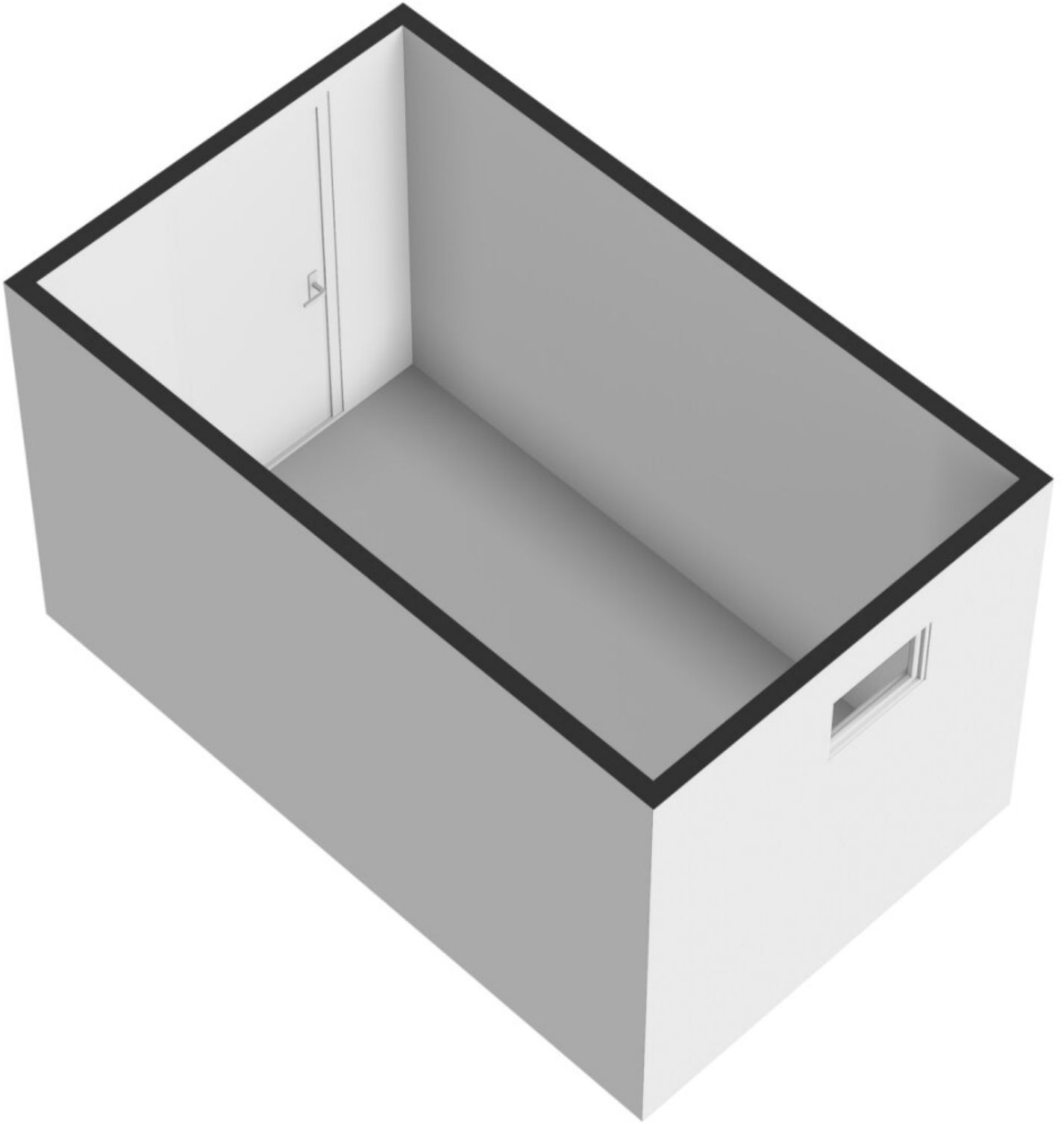
← 2.19 m →



↑
3.72 m
↓

Berging





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: groeneveld



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie A

Perceel 4494

kadaster

Voor een eersludderd uitreksel, geleverd op 4 februari 2025
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





- 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



Arkelstraat 57, Gorinchem

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.