



Nieuwe Walsteeg 1, 4201 HJ GORINCHEM

Vraagprijs € 725.000,- k.k.



GROENEVELD ¹⁹
M A K E L A A R S ¹⁴

0183 - 630311

Groeneveldmakelaars.nl

WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE

UNIEK ! Een verborgen parel aan de rand van de vestingwal in het bruisende centrum van het historische Gorinchem!

Wandelend over de historische vestingwal zie je de molen trots boven de stad uitkomen en fraai uitzicht op het Paardenwater. Een paar stappen verder ligt jouw thuis! Riant wonen in de stad met alles binnen handbereik: de winkels, de terrassen, de historie en de natuur van de stadswallen. Maar bovenal is het thuiskomen in een huis dat warmte, karakter en verrassende ruimte in zich draagt!

- woonoppervlakte 204 m²
- recent (ca 7 jaar geleden) volledig gerenoveerd
- direct uitzicht op de historische stadswallen
- ruime hal, grote woonkamer met open keuken
- 3 grote slaapkamers, 3 ruime badkamers
- zeer ruime bijkeuken / berging
- balkon voorzijde 1e verdieping. en terras op 2e verdieping van 16m
- airco op (zolder) slaapkamers
- voordelig overdekt parkeren op 140 meter (parkeer abonnement Kweeklust € 242,50 p/jr)
- Energielabel D
- VvE Nieuwe Walsteeg 1, 3 en 5) De servicekosten bedragen per maand € 194,40
- In 2018 volledig gerenoveerd (nieuwe vloer, nieuwe keuken, nieuwe badkamers, nieuwe HR c.v.-ketel, dubbel glas, geïsoleerd dak met nieuwe dakpannen etc).

Op de begane grond kom je door de karakteristieke voordeur in de hal met meterkast en trapopgang naar de verdieping. Riante overloop met toegang tot de gang naar de woonkamer, de slaapkamer, de moderne, in 2020 vernieuwde toiletruimte met hangend closet en fonteinmeubeltje en de riante berging. In de ruime inpandige berging zijn de witgoedaansluitingen gerealiseerd. Tevens vind je hier de opstelling van de cv-ketel (Valliant | 2018). Verdieping heeft hoge balken plafonds.

Wanneer je de woonkamer binnenstapt, word je verrast door de hoeveelheid licht en ruimte. Prachtig uitzicht met balkon en open modern keukenopstelling die is uitgerust met met een kookeiland en inbouwapparatuur van een hoge kwaliteit. Zo zijn er een inductiekookplaat met een afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een koel-vriescombinatie.

De slaapkamer geeft toegang tot het balkon en staat in verbinding met de eerste badkamer. Deze is voorzien van een zwevend toilet, een wastafel met daarboven een spiegel en een inlopdouche.

Op de tweede verdieping vind je twee slaapkamers, twee badkamers en balkon,

De tweede slaapkamer aan de achterzijde van het appartement is zeer royaal en grenst aan een balkon dat door twee dubbele openslaande deuren te betreden is. De kamer is voorzien van airconditioning en heeft lichtinval door een kantelraam. De tweede badkamer is uitgerust met een inlopdouche, een wastafel en met daarboven een spiegel en een tweede toilet.

De derde slaapkamer aan de voorzijde is royaal en beschikt over een dakkapel en een dakvenster. Tevens is de kamer voorzien van airconditioning. De derde badkamer is uitgerust met een inlopdouche, een wastafel en met daarboven een spiegel en een tweede toilet.



Gorinchem is in 2021 verkozen tot mooiste vestingstad van Nederland en daar zijn de bewoners trots op! Het rijke historische verleden van de vesting is terug te vinden in de vestingwal met zijn bastions uit de 16e eeuw, de pittoreske markt en de vele karakteristieke straatjes en steegjes. Het bruisende hart van de stad met grote diversiteit aan winkels en horecagelegenheden ligt op nog geen 5 minuten wandelafstand. Voor een gezellige picknick is het park op Buiten de Waterpoort de uitgelezen plek. Gorinchem is een populaire woonlocatie door de centrale ligging in Nederland. Met zowel aansluitingen op de A15 als de A27 en de makkelijk bereikbare A2 zijn grote steden als Utrecht, Rotterdam en Breda in ongeveer 40 minuten bereikbaar.



Bouw

Type: Bovenwoning, 2 verdiepingen
Bouwperiode: 1857

Oppervlaktes

Woonruimte: 204m² Volume: 772m³

Indeling

Aantal kamers: 4 Kamers (3 Slaapkamers), 3 badkamers, totaal 4 toiletten
Voorzieningen: Beschermd stads- of dorpsgezicht

Energie

Energie label: D
Isolatie: Dakisolatie, Dubbel glas
CV ketel: Valliant, bouwjaar 2018

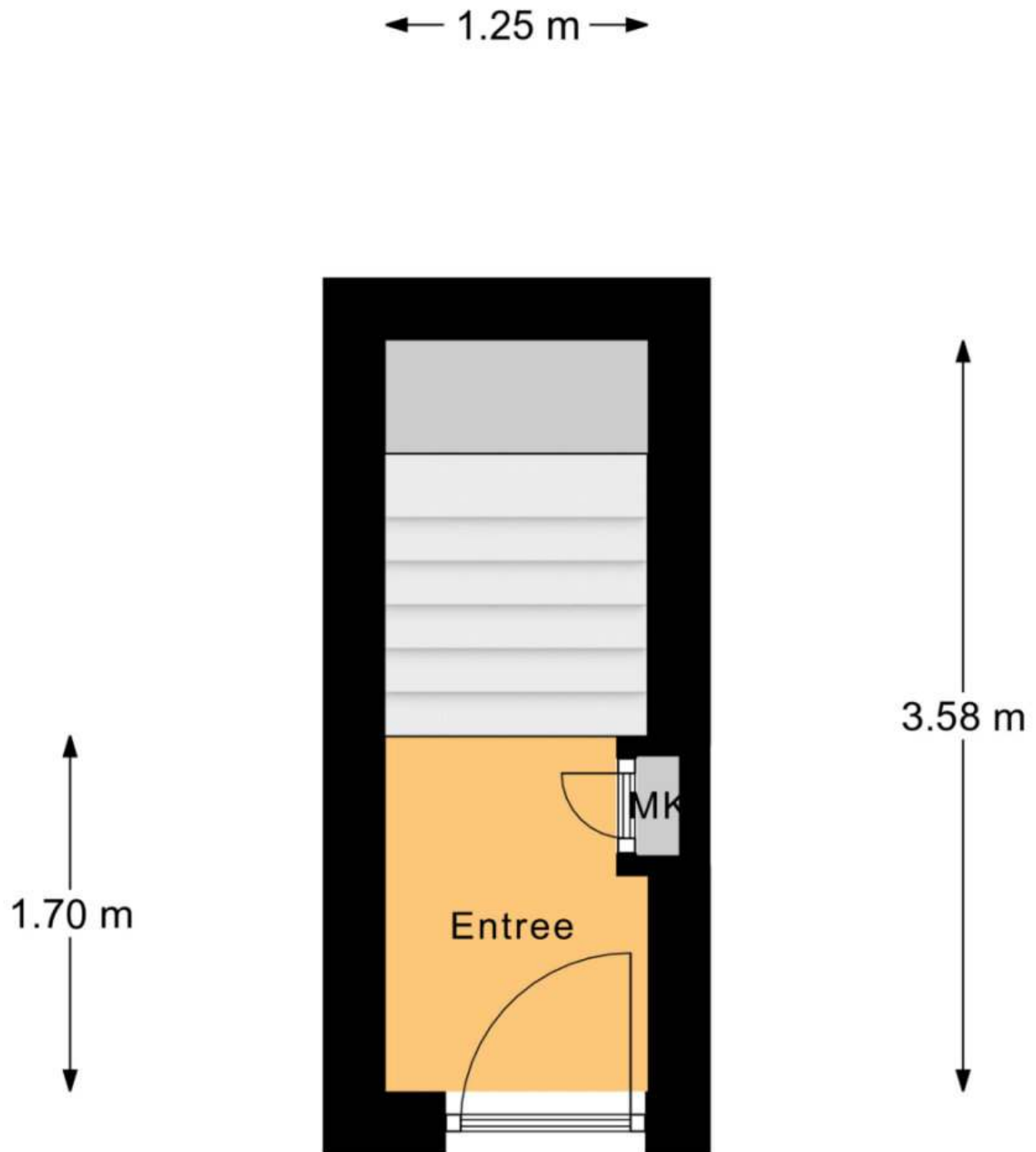
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart: Gorinchem - D 4842 - A 2 243/591e aandeel

Parking

Parking: Openbaar parkeren, Parkeervergunningen





Begane Grond



Plattegrond

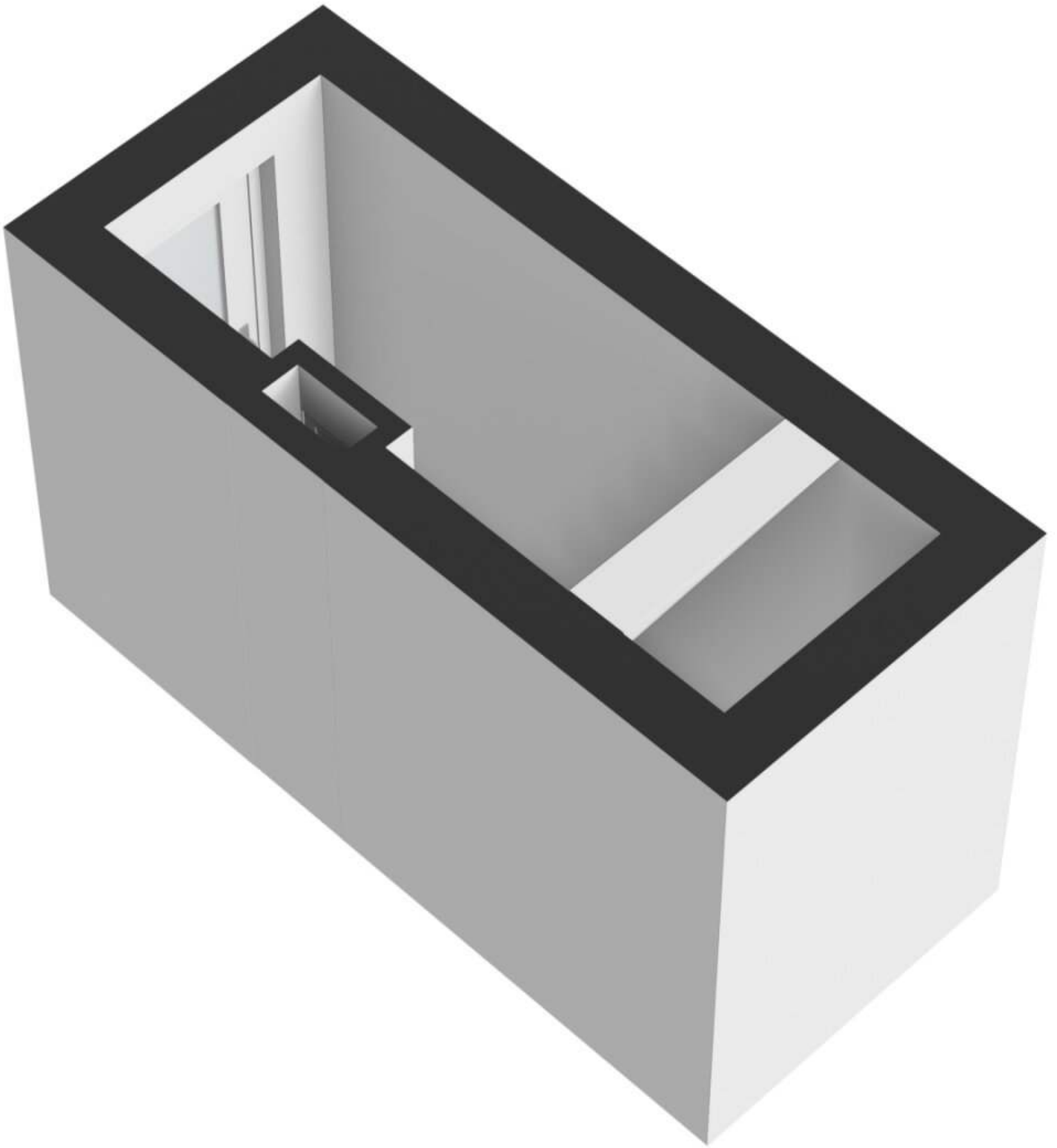


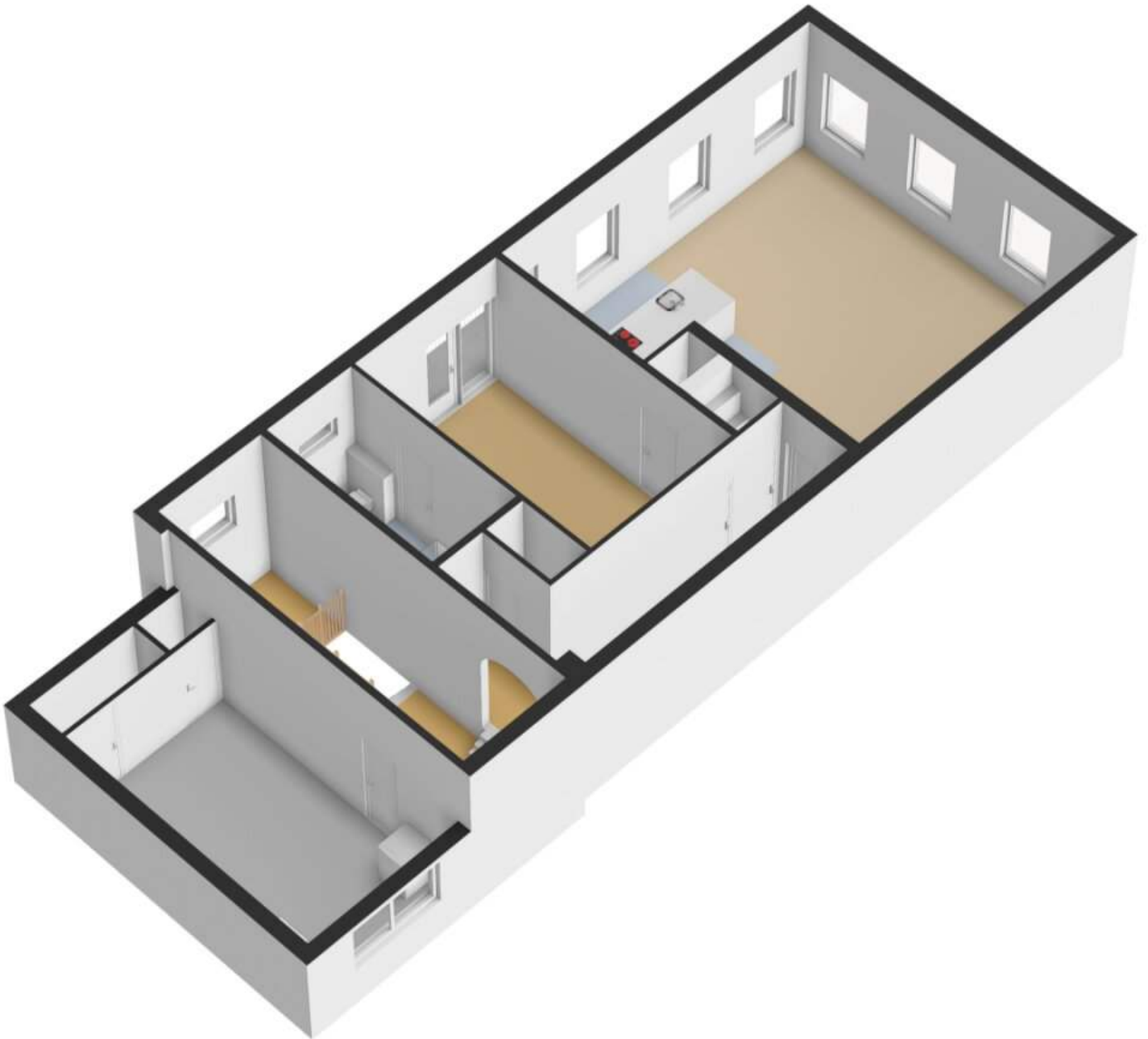
Plattegrond



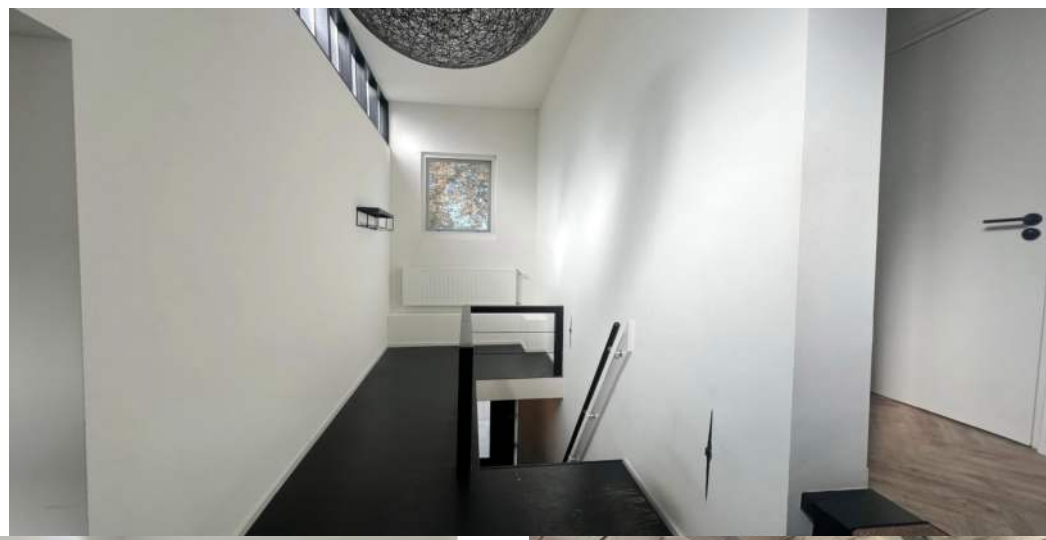
2e Verdieping







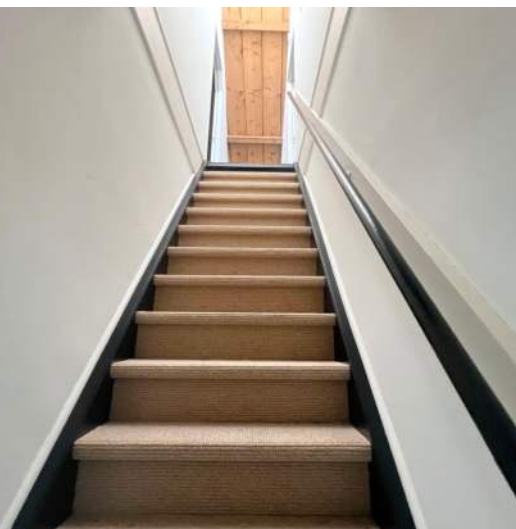




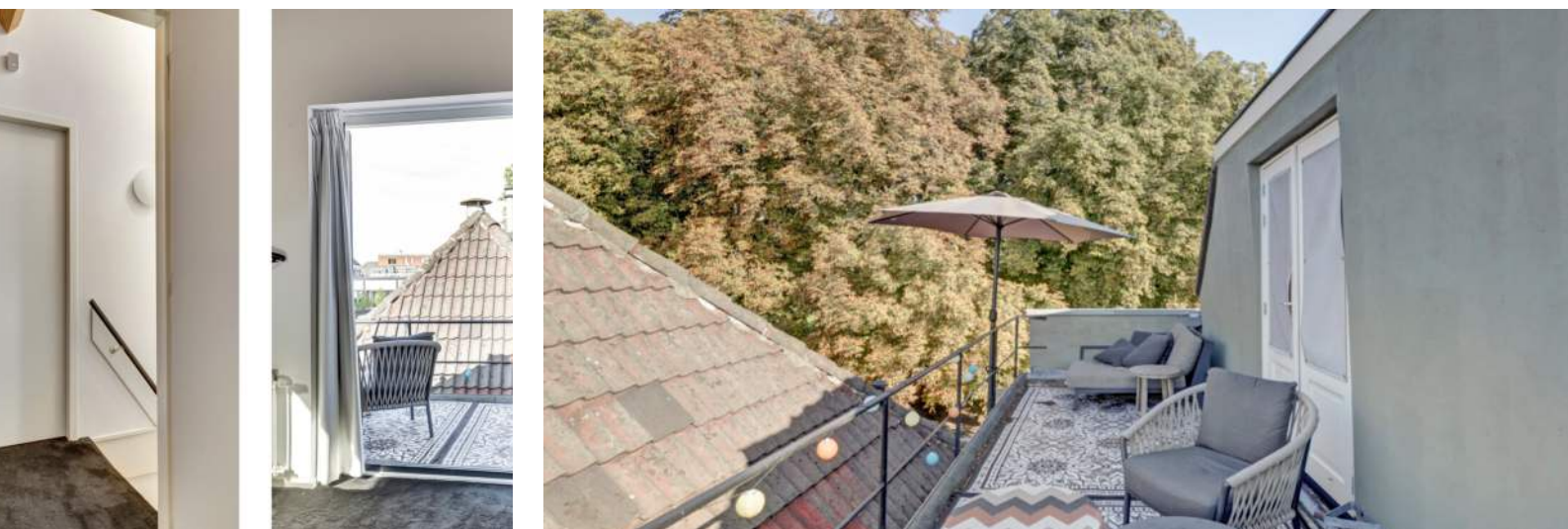




















- Familiebedrijf sinds 1914
- Vrijwel direct beschikbaar voor een afspraak, ook s'avonds en zaterdag
- Frans is ruim 25 jaar werkzaam als makelaar in de regio
- Is volledig op de hoogte van de marktontwikkelingen in de regio
- Kent de mooiste en interessantste woonplekken van regio Gorinchem op zijn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



0183-630311

info@groeneveldmakelaars.nl



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.