



Tolsteeg 17, 4201 CT Gorinchem

Vraagprijs € 625.000,- k.k.



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

**0183 - 630311**

Groeneveldmakelaars.nl

**WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE**

Karakteristiek sfeervol herenhuis met naastgelegen (fietsen)berging. Vanaf de verdiepingen is er een uniek panoramisch uitzicht over de rivier de "Merwede". Thans in gebruik als woonhuis maar ook geschikt voor dubbele bewoning. Gemeentelijk monument, bouwjaar: ca. 18e eeuw/ 2e kwart 19e eeuw, Vroeger was hier een herberg met logement gevestigd. Zeer gunstige ligging in het hart van Gorinchem, maar toch verrassend rustig. Kortom een goed onderhouden woning met vele mogelijkheden !

- \* voorzetramen aan de voorzijde
- \* authentieke paneeldeuren
- \* rookkanaal met schouwen
- \* droge kelder
- \* grotendeels eiken vloerdelen

## Begane grond:

Een inkeping naast de voordeur, Het gaat hier om een voetschraper of een schoenschraper,

Entree met garderobekast en meterkast (5 groepen + aardlekschakelaar), gang met toegang naar de kelder, trapopgang en voorkamer.

Voorkamer met schouw en gaskachel, vensterluiken. Via de voorkamer bereik je de achterkamer met authentiek keukenblok. Toiletruimte en aansluiting voor een wasmachine. Via zijdeur of voor gelegen toegangsdeur bereik je de (fietsen)berging van ca 10 m<sup>2</sup>.

## Kelder:

De kelder van ca 2.83x2.55 heeft een stahoogte van 1.81 en wordt geventileerd.

## 1e verdieping:

Overloop met nis en toegang naar het toilet en de woonkamer. De woonkamer heeft een marmeren schouw en geeft toegang tot de achter gelegen keuken. De keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap en een losse koel-vriescombinatie. Naast de keuken is badkamer met zitbad en wastafelmeubel. Via de zijdeur bereik je het balkon met meerdere niveaus.

## 2e Verdieping

Overloop met slaapkamer, erker en wenteltrap naar de 3e verdieping. Deze kamer heeft panoramisch uitzicht over de rivier.

## 3e verdieping:

Slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en zijraam. Berging met opstelling Hr combi-ketel, bouwjaar 2018. Badkamer met wastafelmeubel, toilet en ligbad. Tevens is er bergruimte naast de wenteltrap.

## Vliering:

Te bereiken via een losse trap.

## Algemeen:

Niet bewonersclausule van toepassing



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. Uitgangspunt blijft altijd; “wat u ziet is wat u koopt” en de objectinformatie is van lagere prioriteit. 2e verdieping is hoogte plafond deels ca 190 cm en deels 213cm

De Tolsteeg is gelegen in de historische binnenstad van Gorinchem, onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Dankzij het eenrichtingsverkeer woon je hier opvallend rustig, terwijl alle voorzieningen – van winkels, restaurants en cafés tot het station, supermarkten en de stadshaven – op loopafstand liggen. Bovendien ligt Buiten de Waterpoort, met strandjes en recreatiemogelijkheden aan de rivier, op steenworpafstand van de woning. Ook uitvalswegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.



# Kenmerken

## Bouw

Type: Herenhuis  
Bouwperiode: 1800

## Oppervlaktes

Woonruimte: 153m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: 71m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 18m<sup>2</sup> Volume: 612m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 4 Kamers (2 Slaapkamers)  
Voorzieningen: Monument, Beschermd stads- of dorpsgezicht, Dubbele bewoning mogelijk

## Energie

Energie label: Is een gemeentelijk monument  
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen

## Buitenruimte

Ligging: in centrum, vrij uitzicht  
Tuin: Achtertuin (42m<sup>2</sup>)  
Hoofdtuin: Achtertuin(Fraai aangelegd), 42m<sup>2</sup> (1050cm x 400cm), Zuid

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart: Gorinchem - D 4470 71m<sup>2</sup> - Geheel perceel (Volle eigendom)

## Berging

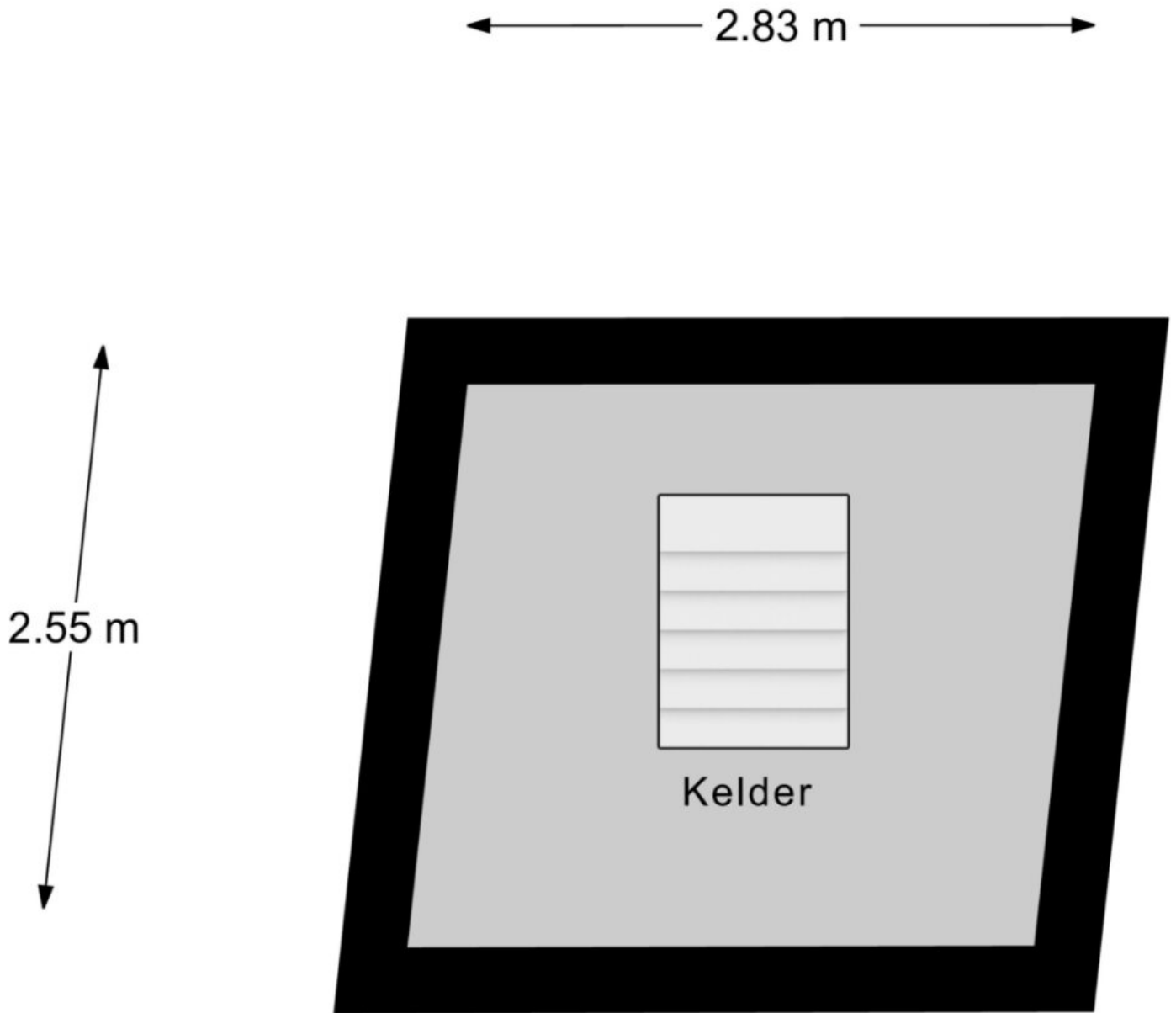
Berging / schuur: Inpandig (1)  
Voorzieningen: Voorzien van elektra

## Parking

Parking: Openbaar parkeren, Parkeervergunningen  
Parkeer capaciteit: 1



# Plattegrond



Kelder



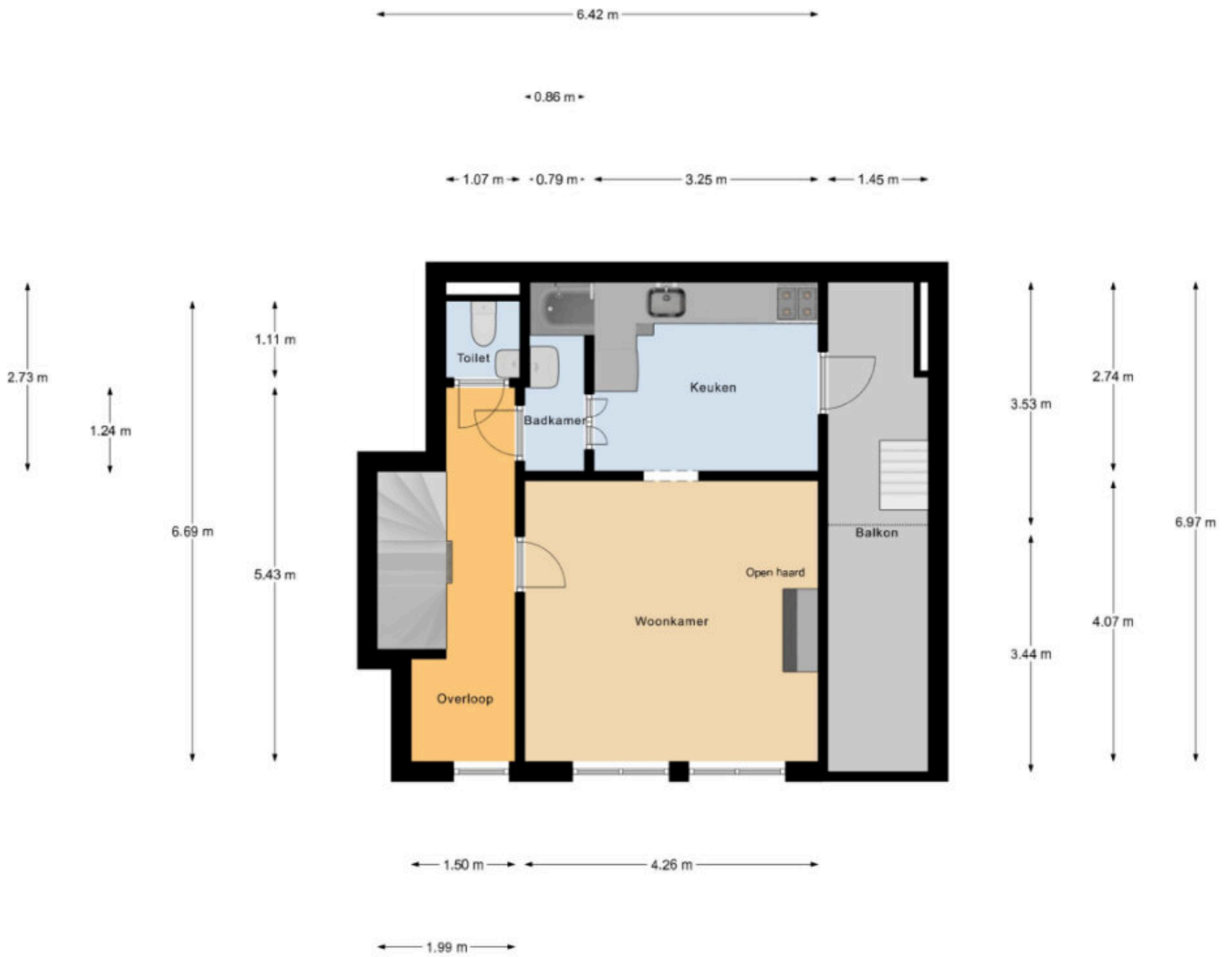
# Plattegrond



Begane Grond



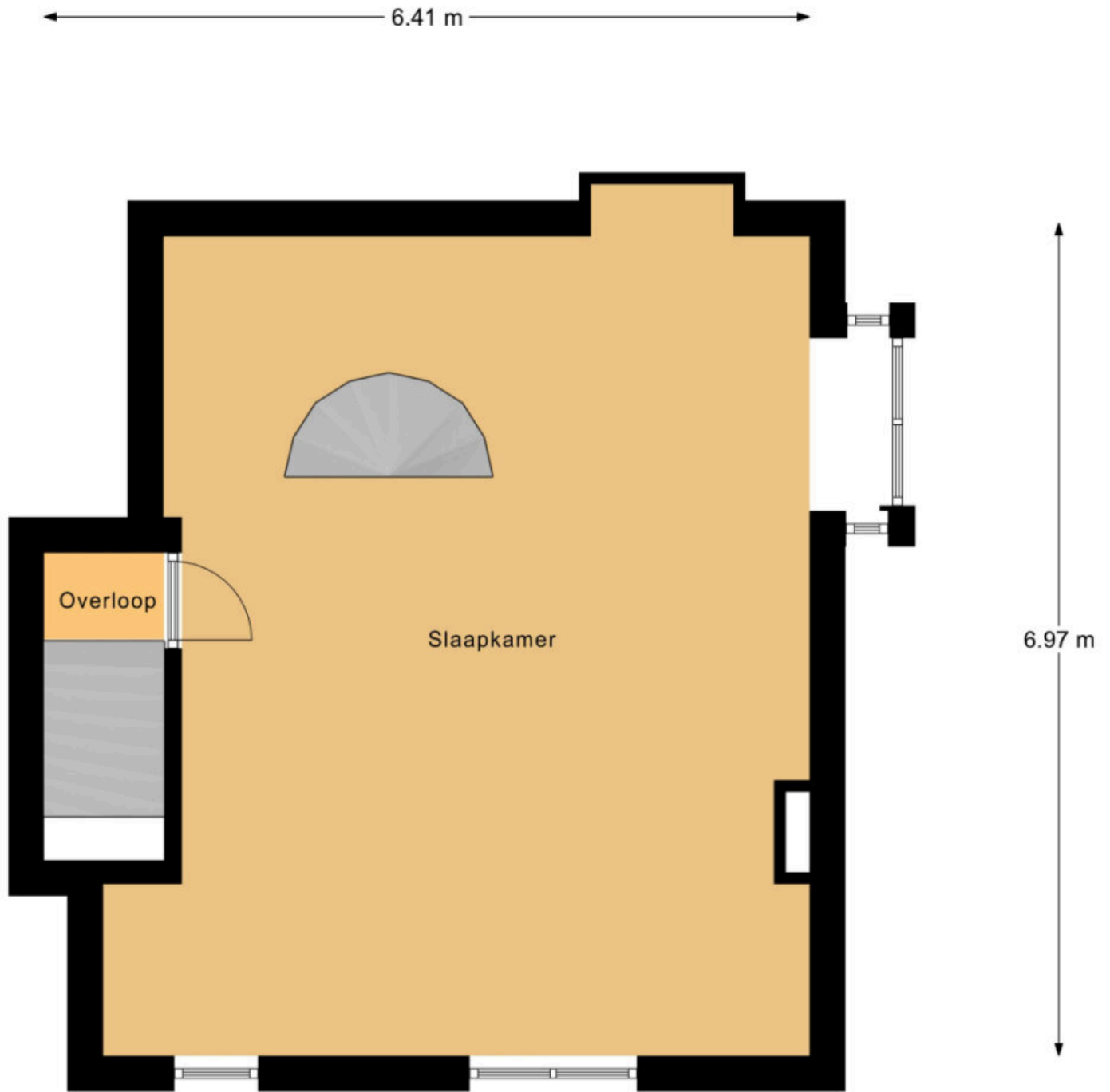
# Plattegrond



1e Verdieping



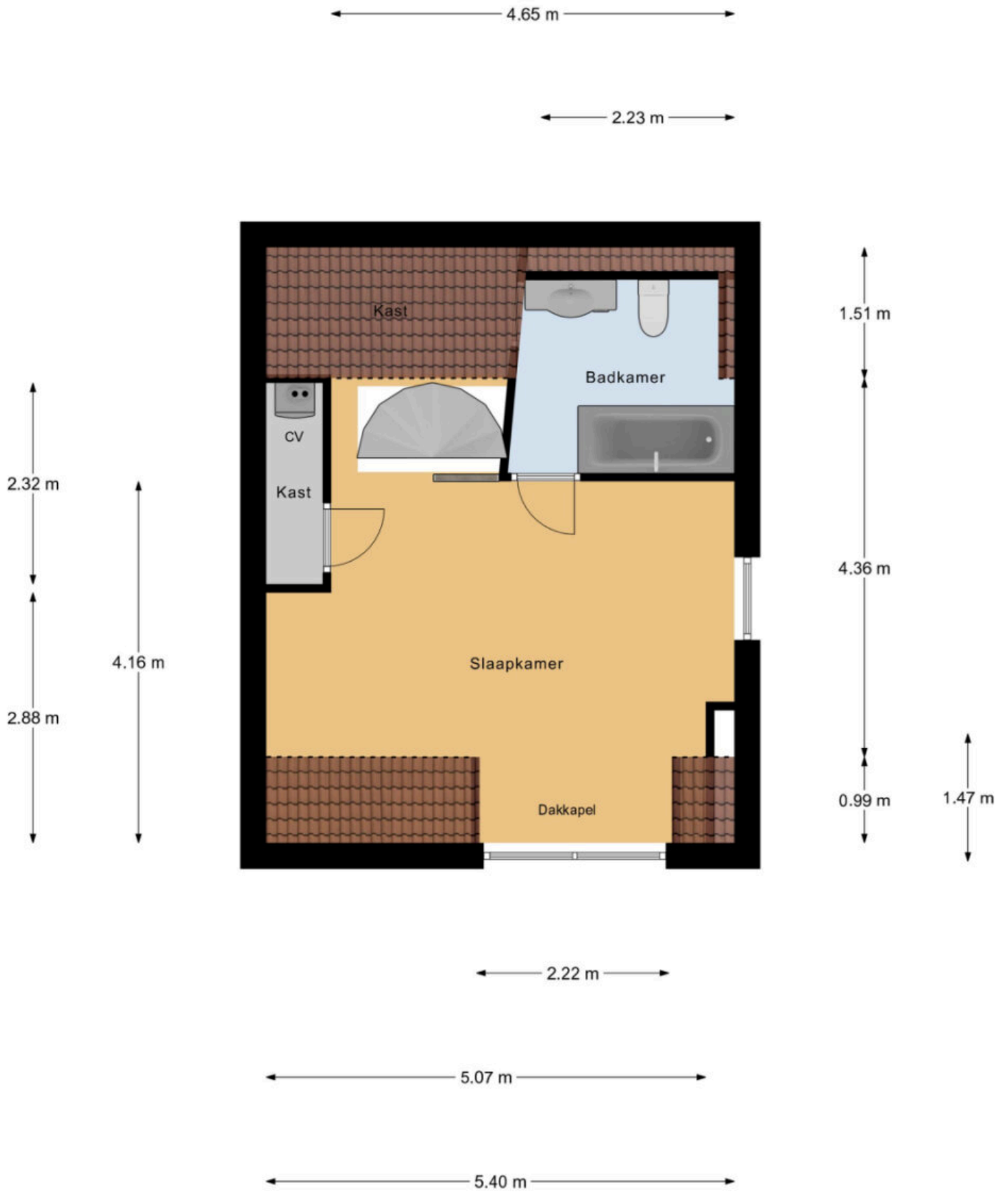
# Plattegrond



2e Verdieping



# Plattegrond



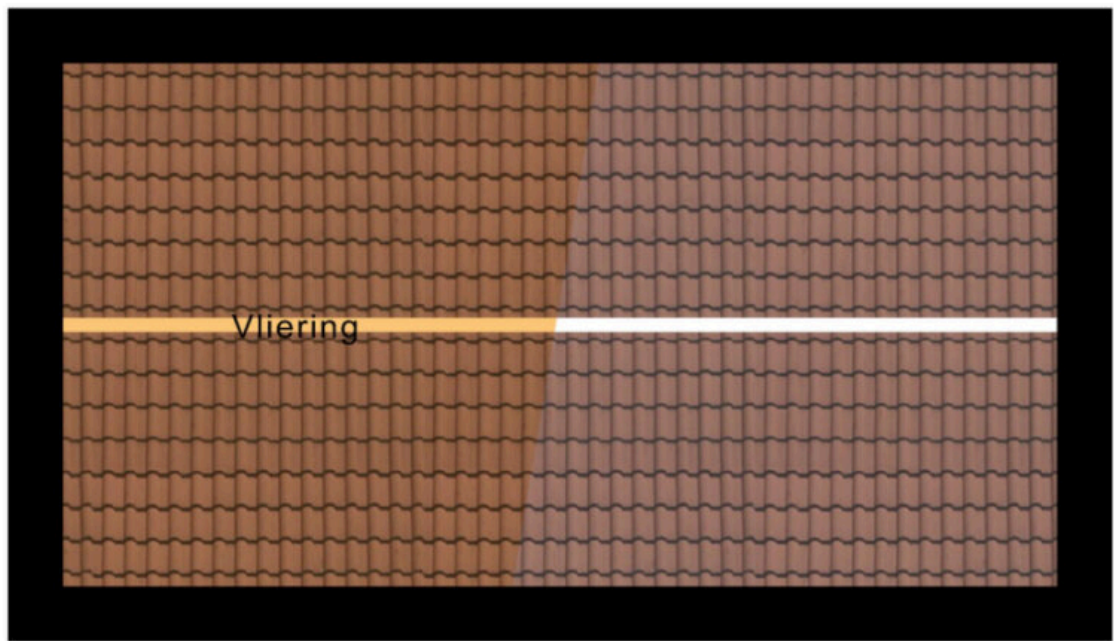
3e Verdieping



# Plattegrond

← 5.40 m →

↑  
2.84 m  
↓

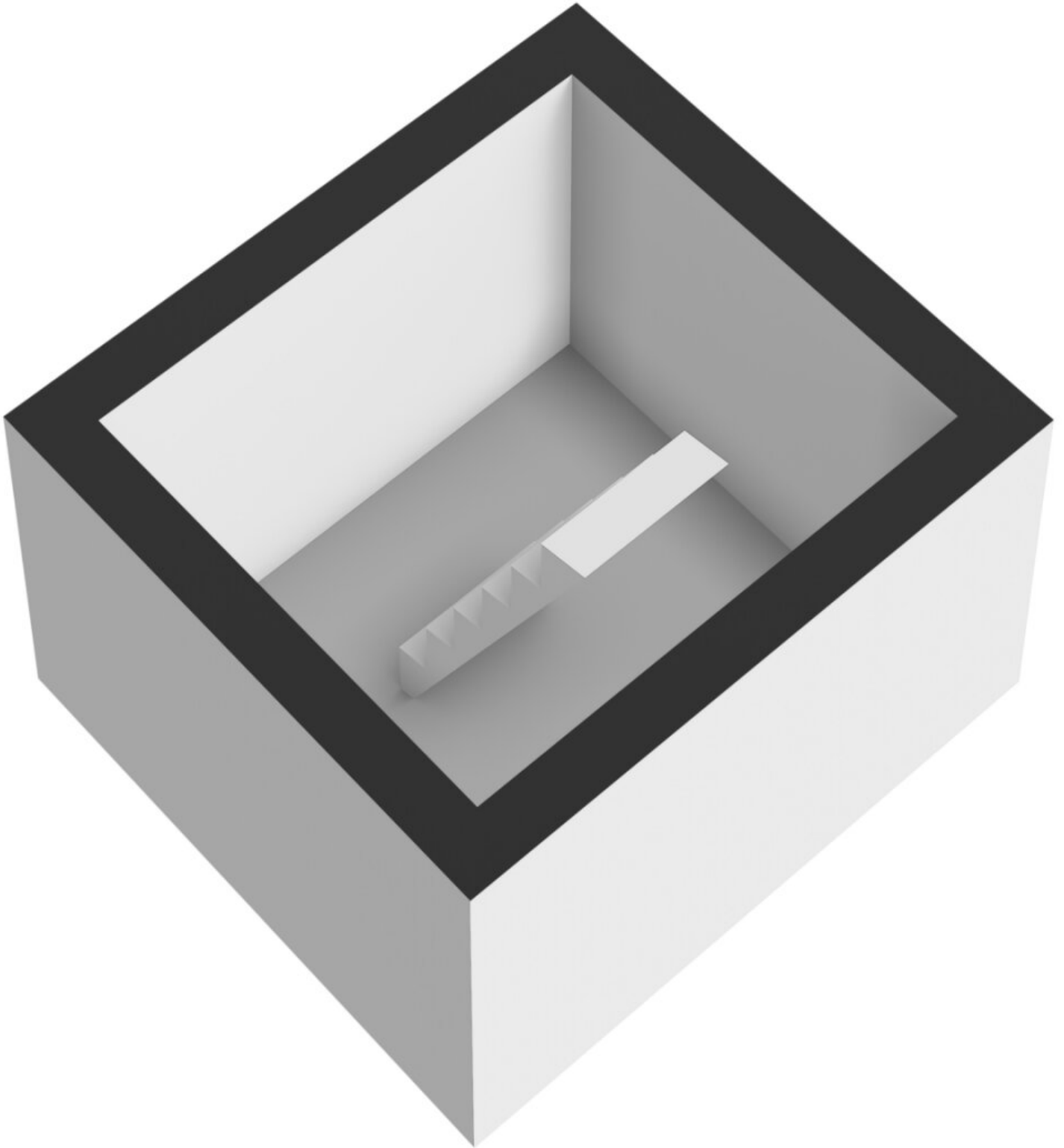


← 2.90 m →

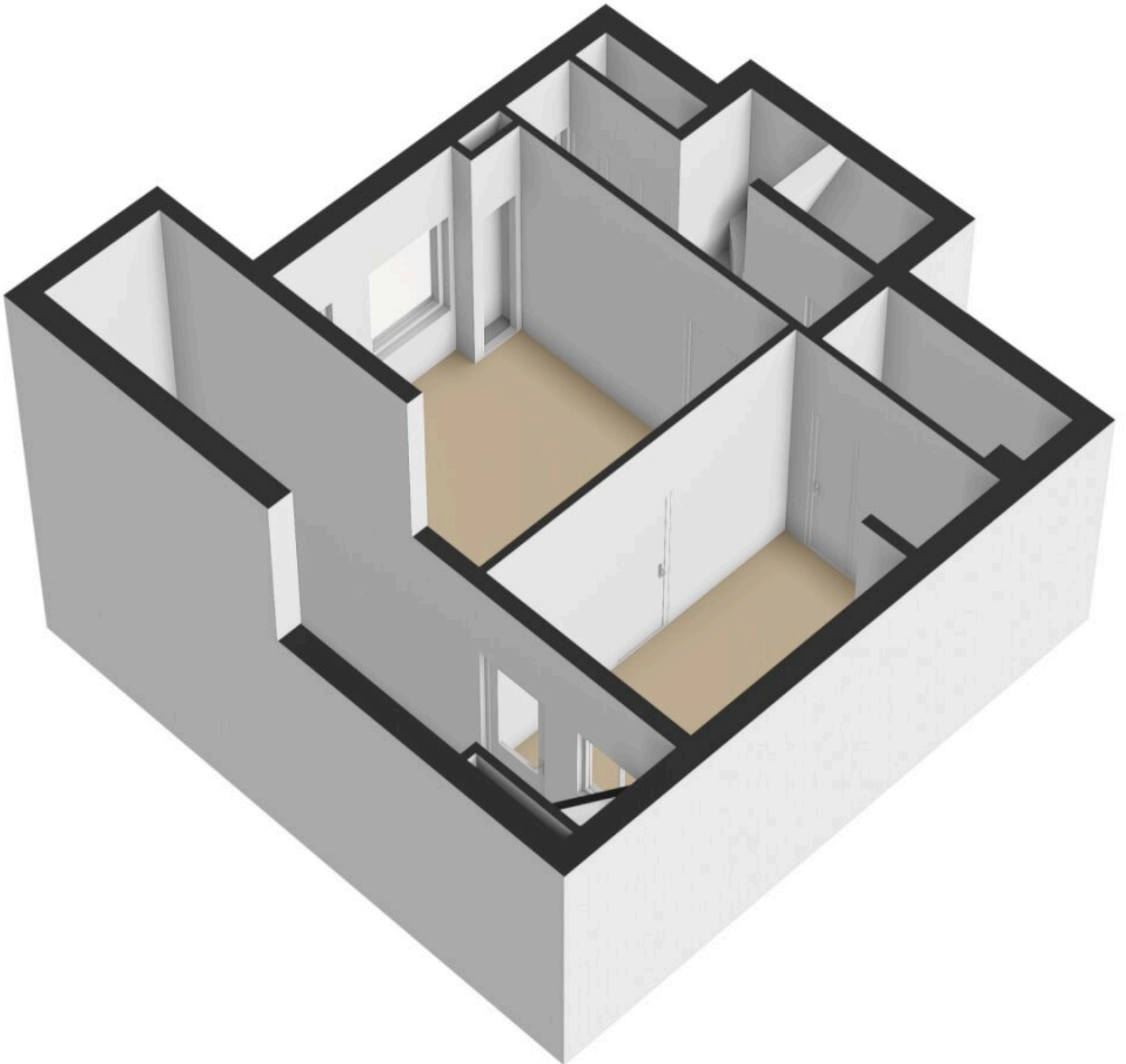
← 2.45 m →

Vliering

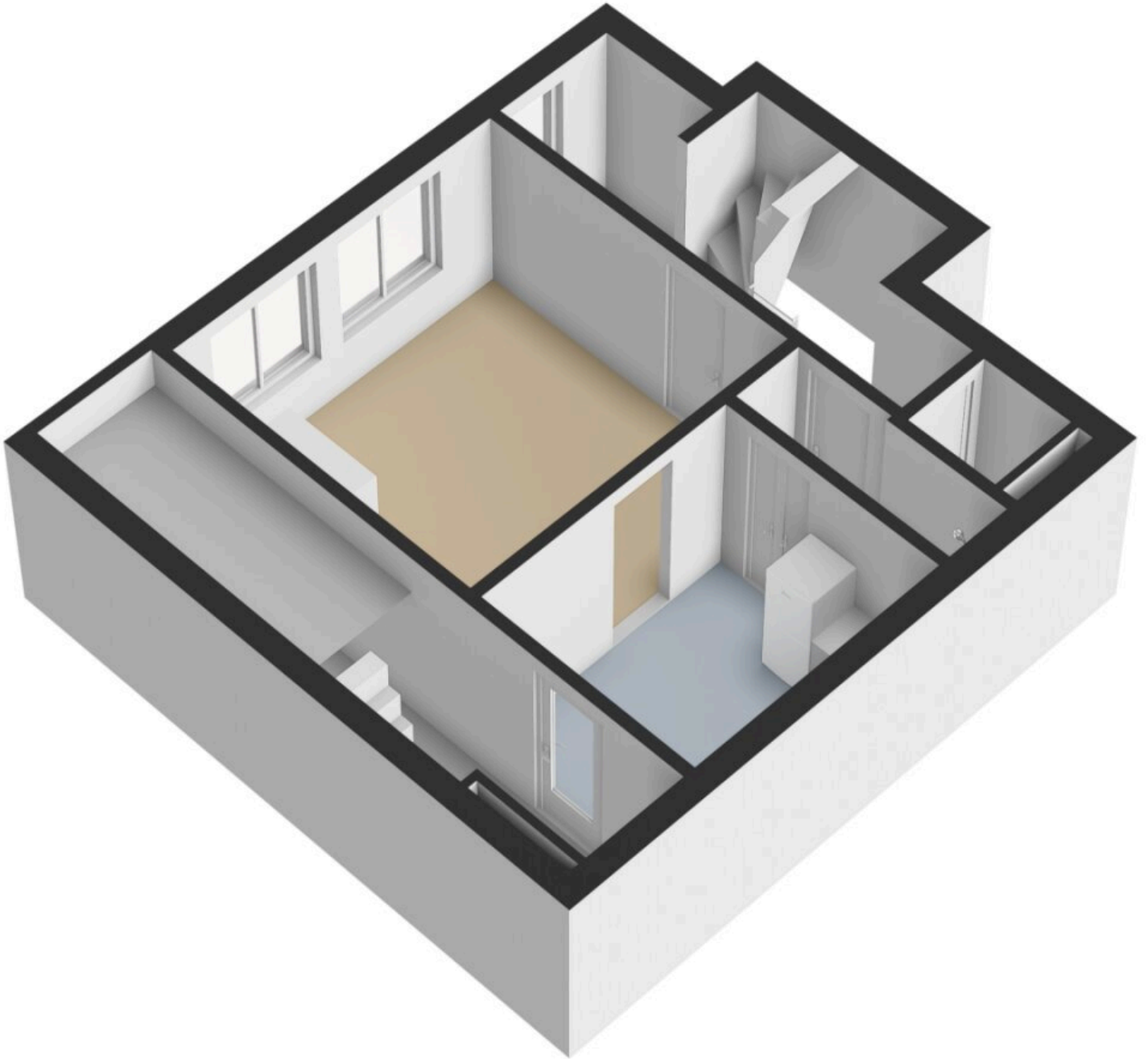




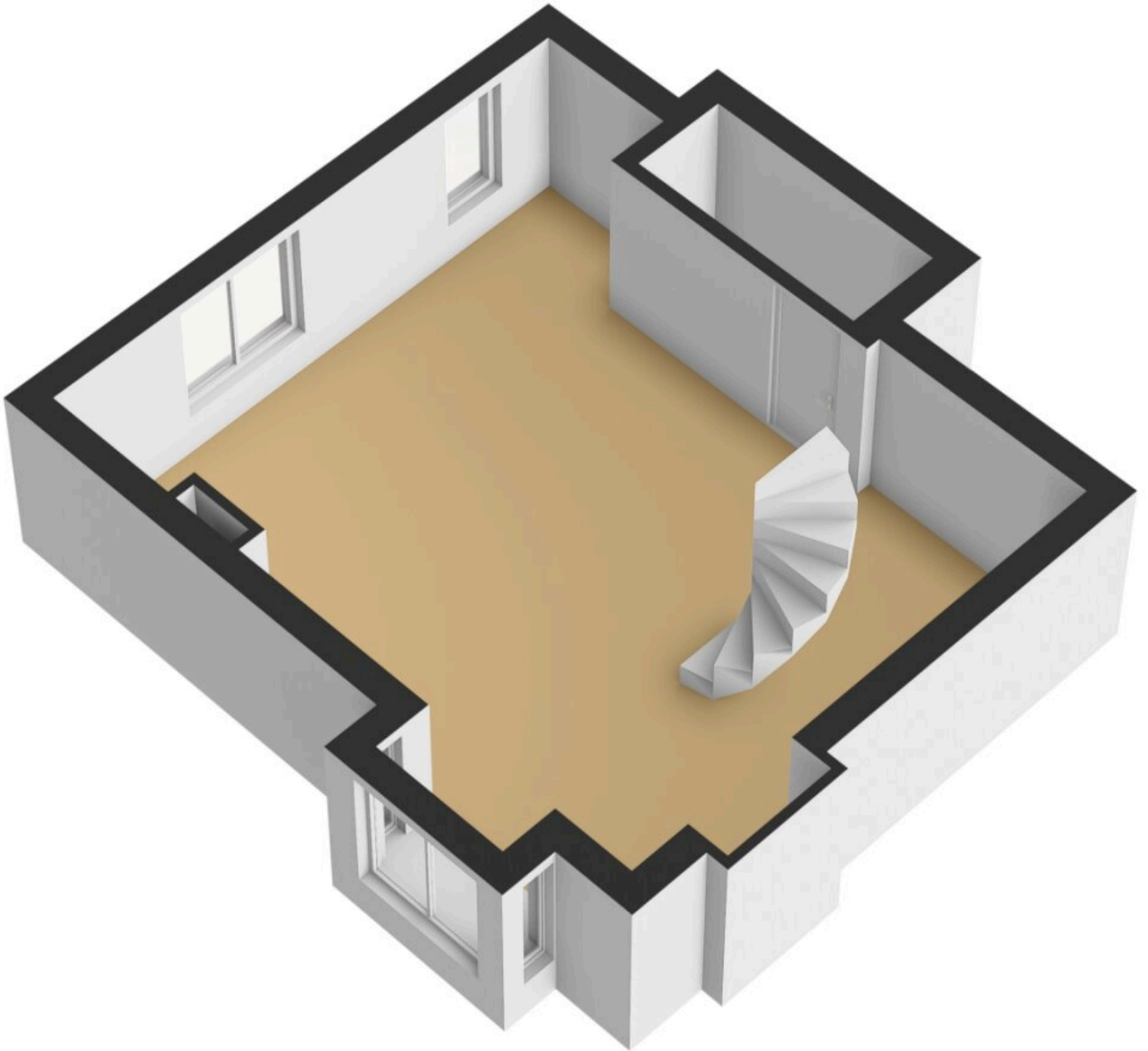
# Plattegrond



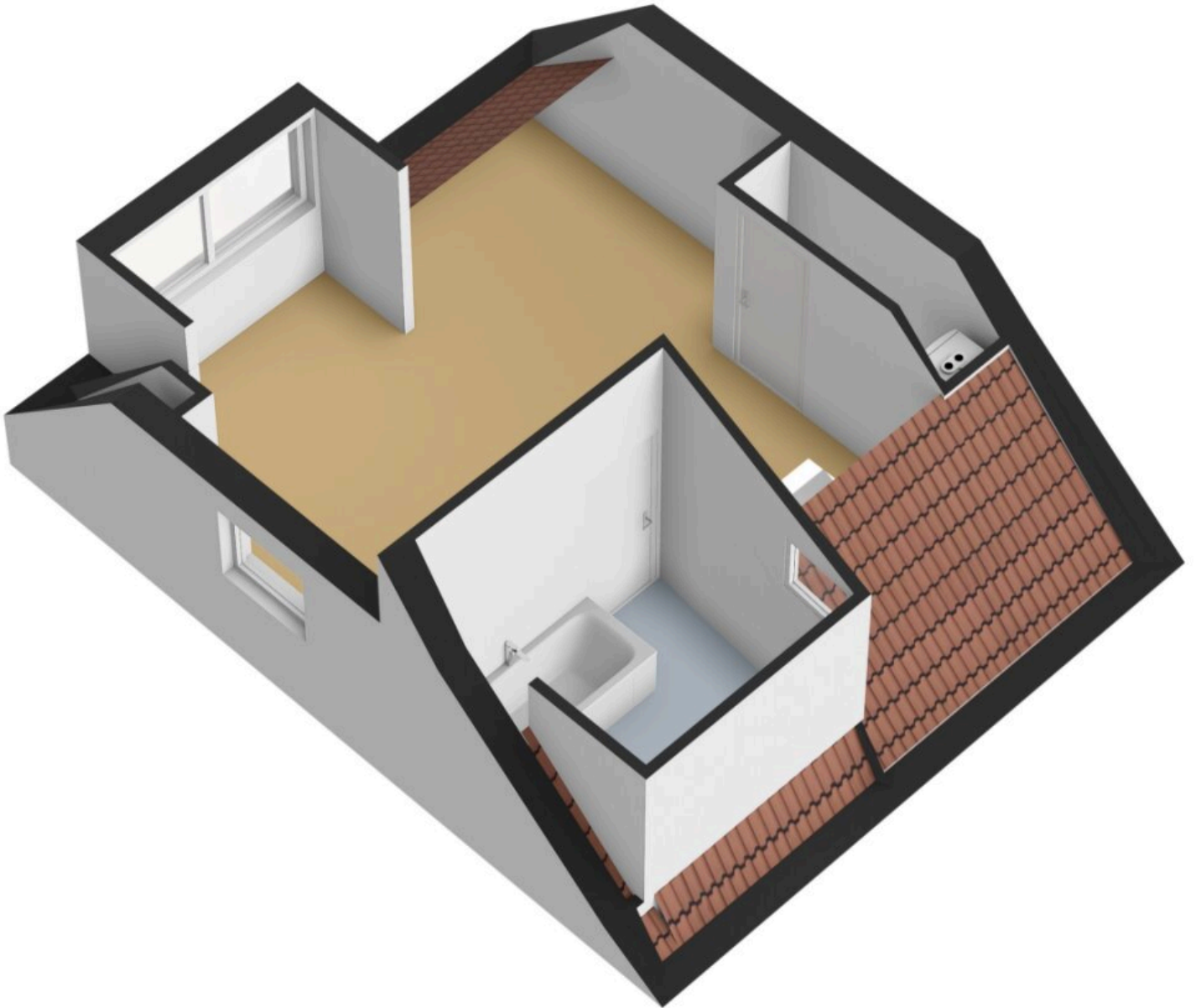
# Plattegrond



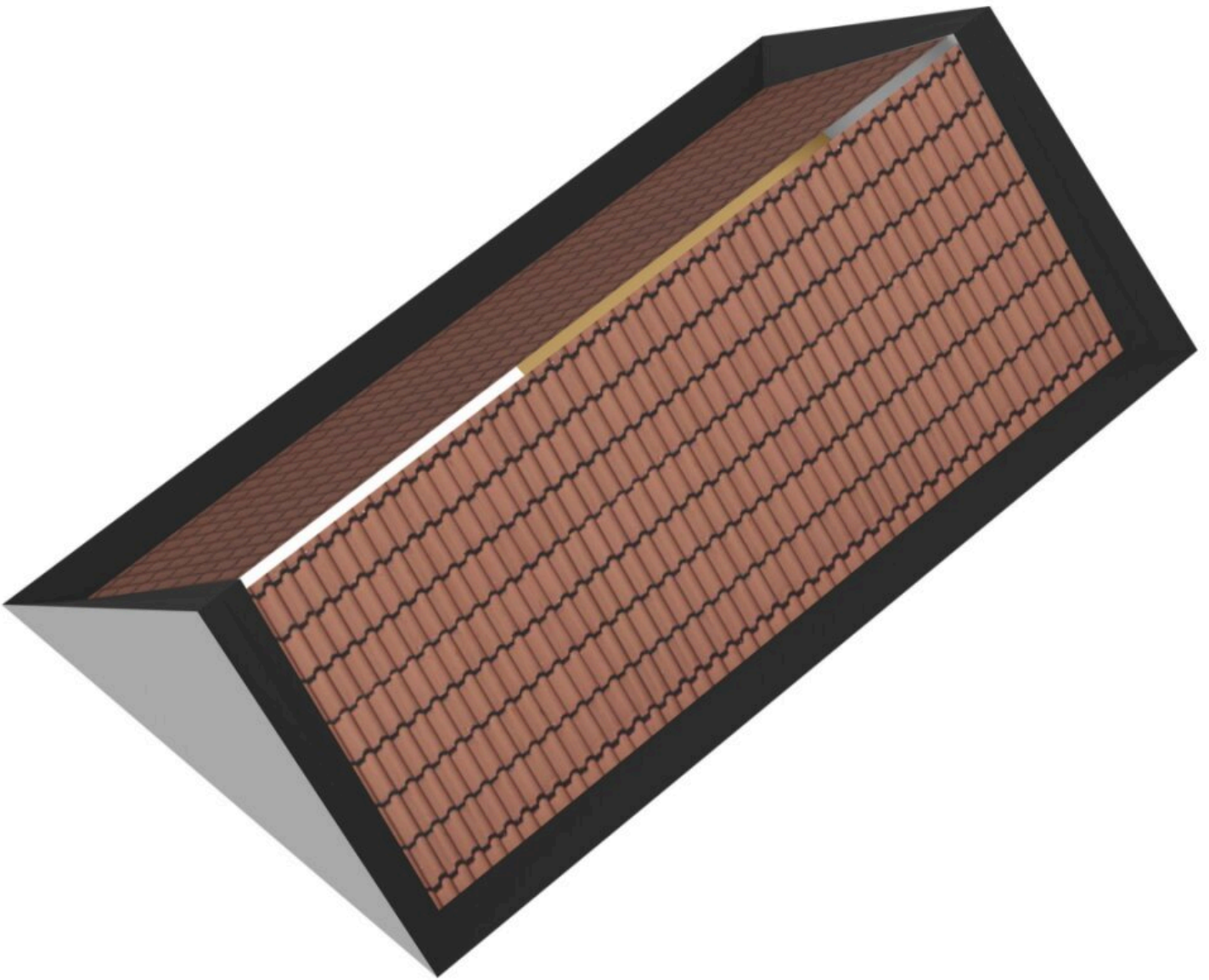
# Plattegrond



# Plattegrond



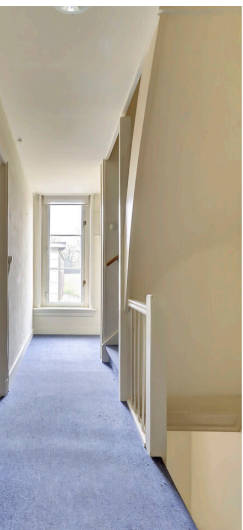
# Plattegrond



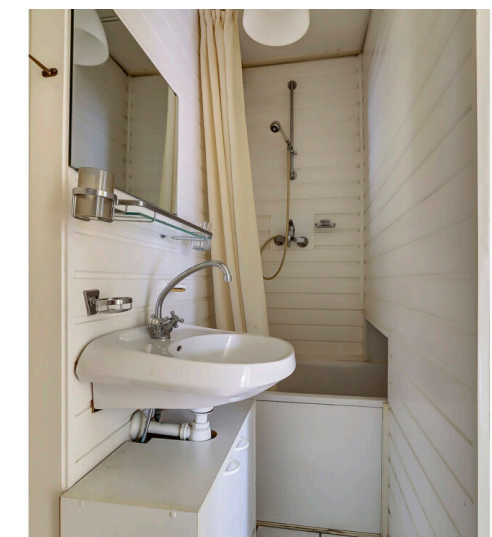




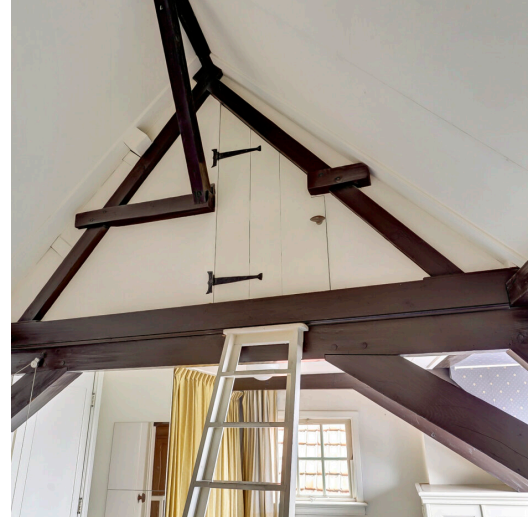






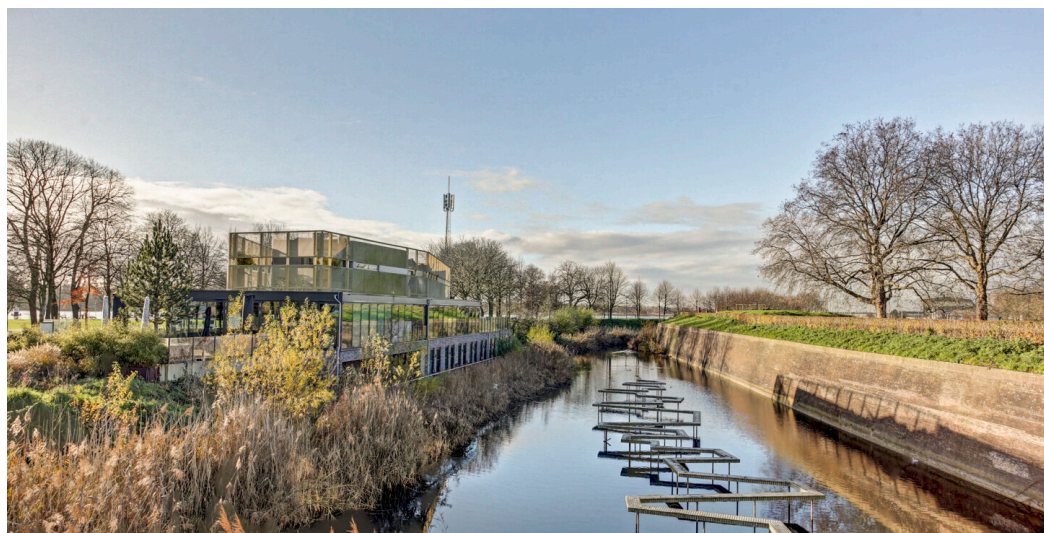




















- Familiebedrijf sinds 1914
- Vrijwel direct beschikbaar voor een afspraak, ook s'avonds en zaterdag
- Frans is ruim 25 jaar werkzaam als makelaar in de regio
- Is volledig op de hoogte van de marktontwikkelingen in de regio
- Kent de mooiste en interessantste woonplekken van regio Gorinchem op zijn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