

Eigentijds gevoel



GORINCHEM | Theaterhof 1

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

**van
Geffen**
NVM MAKELAARDIJ

0183-633933 | info@vangeffen.nl
www.vangeffen.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1996
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Tuin oppervlakte:	121 m ²
Woonoppervlakte:	157 m ²
Perceeloppervlakte:	272 m ²
Overige inpandige ruimte:	22 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	22 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd





Omschrijving

Een fijne plek om thuis te komen...

Soms loop je een woning binnen en weet je het meteen: hier wil ik wonen. Theaterhof 1 is zo'n woning. Dit met de garage geschakelde herenhuis is tot in de puntjes verzorgd, beschikt over verrassend veel ruimte én ligt in een rustig, kindvriendelijk deel van het geliefde Gorinchem-Oost. Met vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidoosten, aangebouwde garage én dakterras, is dit het ideale huis voor wie ruimte zoekt zonder concessies te doen aan comfort en locatie.

Pluspunten van deze woning:

- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Inpandige garage én parkeergelegenheid op eigen terrein
- 9 zonnepanelen (2020) en energielabel A
- Rustige, autoluwe woonwijk met alle voorzieningen dichtbij

Begane grond:

Binnenkomen voelt hier als thuiskomen. De woonverdieping ademt warmte en comfort door de eikenhouten visgraatvloer. Exquisiet in de woon- en eetkamer, Indiaas lesteen in de keuken en strak gestucte wanden. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige eetkamer, ideaal gepositioneerd bij de ronde erker met een fijne lichtinval tijdens het ontbijt of diner. Aan de achterzijde ontvouwt zich de royale woonkamer: een strak afgewerkte leefruimte met openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuidoosten. Binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over, perfect voor lange zomeravonden of een frisse start van de dag. De keuken ligt aan de straatzijde, in hoekopstelling en voorzien van de benodigde apparatuur. Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met doorgang naar de inpandige garage.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping biedt de ruime overloop toegang tot maar liefst drie slaapkamers, waarvan één met balkon, elk voorzien van de mooie visgraatvloer. De kamers zijn stuk voor stuk licht en ruim, perfect voor een gezin of werk aan huis.

De badkamer is compleet met ligbad, aparte douche en wastafel. Daarnaast is op deze verdieping een separaat toilet.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je deze etage en de overloop met toegang tot het dakterras aan de voorzijde. Verder tref je een ruime, lichte vierde slaapkamer van ca. 15 m², voorzien van een eigen wastafel en directe toegang tot een zonnig dakterras aan de achterzijde. De was/stookruimte herbergt daarnaast de witgoedaansluitingen, HR combiketel, MV Box en de omvormer voor de zonnepanelen. Een fantastische verdieping voor een tiener, logés of als werkruimte mét uitzicht.

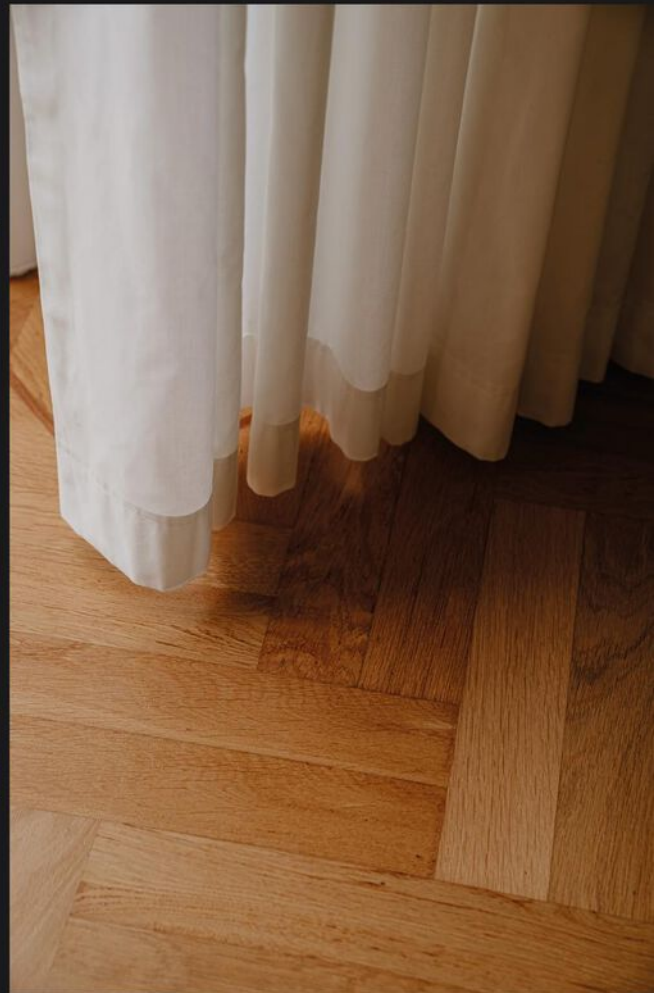
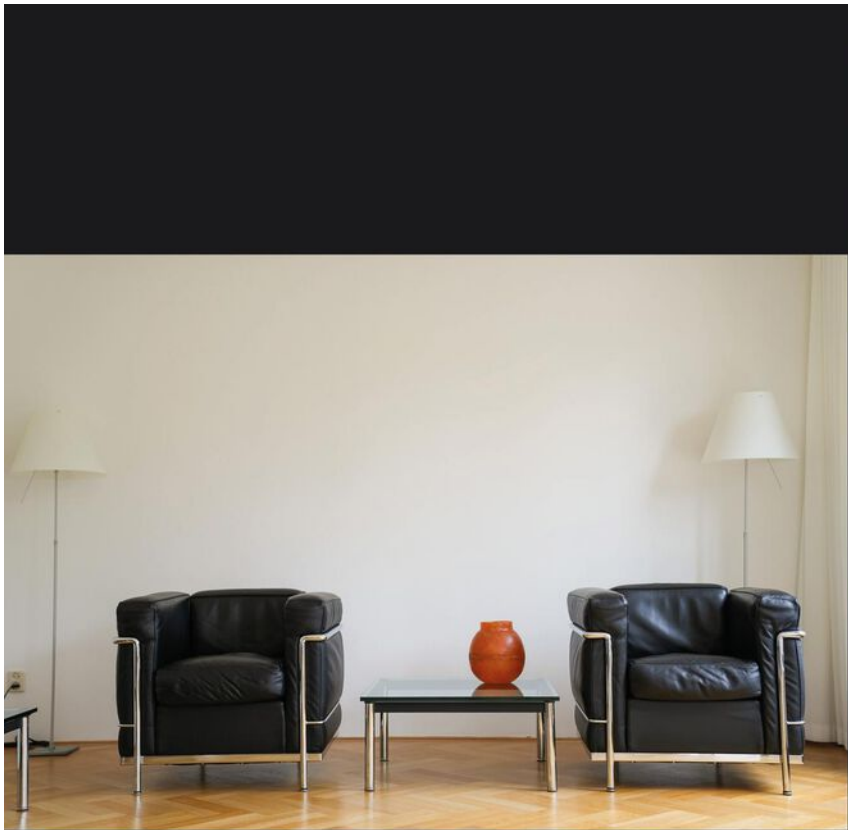
Buitenruimte

De achtertuin is sfeervol aangelegd en gelegen op het zuidoosten, wat betekent dat je hier tot laat in de middag en avond kunt genieten van de zon.

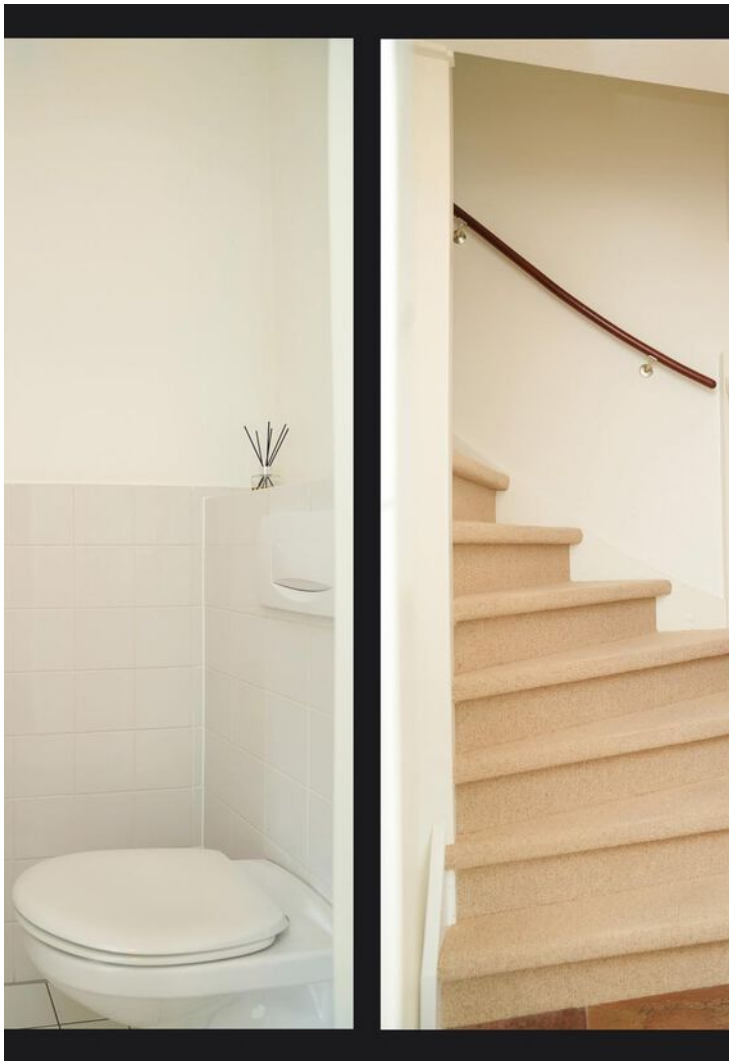
Het eerste gedeelte is voorzien van strak tegelwerk, gevolgd door een groene zone met een variëteit aan bloemen en planten, onderhoudsvriendelijk én gezellig. De tuin is bereikbaar via de garage en de woonkamer en is perfect geschikt voor spelende kinderen, tuinfeestjes of gewoon om tot rust te komen. Theaterhof 1 ligt in een rustig en groen deel van de woonwijk Gorinchem-Oost. Autoluw, kindvriendelijk en ruim opgezet. Basisscholen zoals De Regenboog en de Graaf Reinaldschool liggen letterlijk om de hoek. Winkels, speeltuinen, sportvoorzieningen en natuurgebied De Donken zijn allemaal binnen handbereik.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten rijd je de A15 of A27 op. Bushaltes bevinden zich op loopafstand en het NS-station ligt op ca. 10 minuten fietsen.

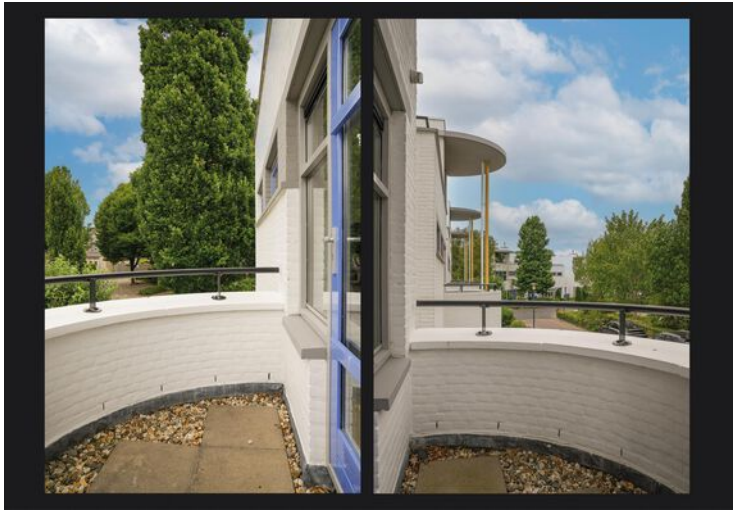










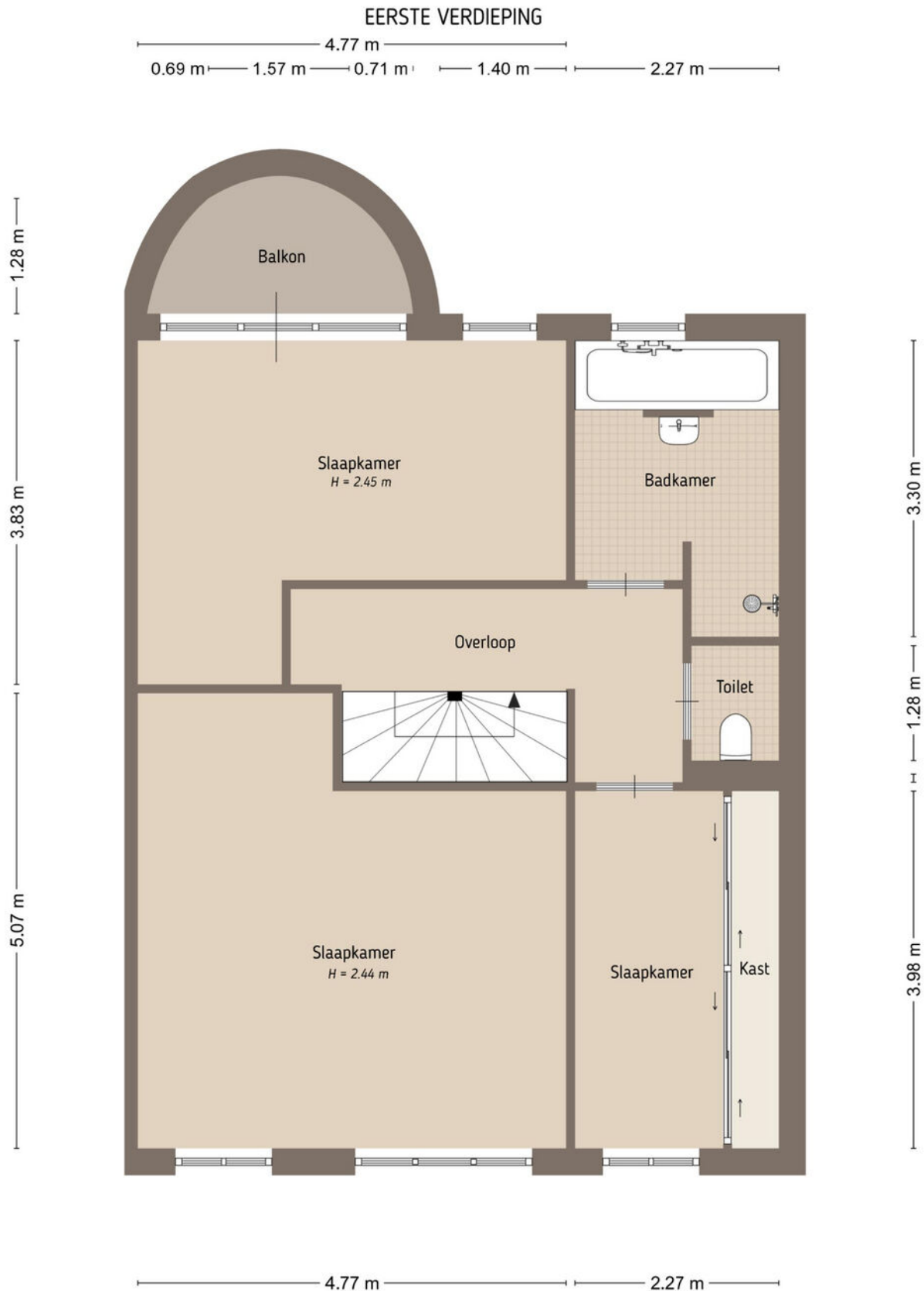


Plattegrond

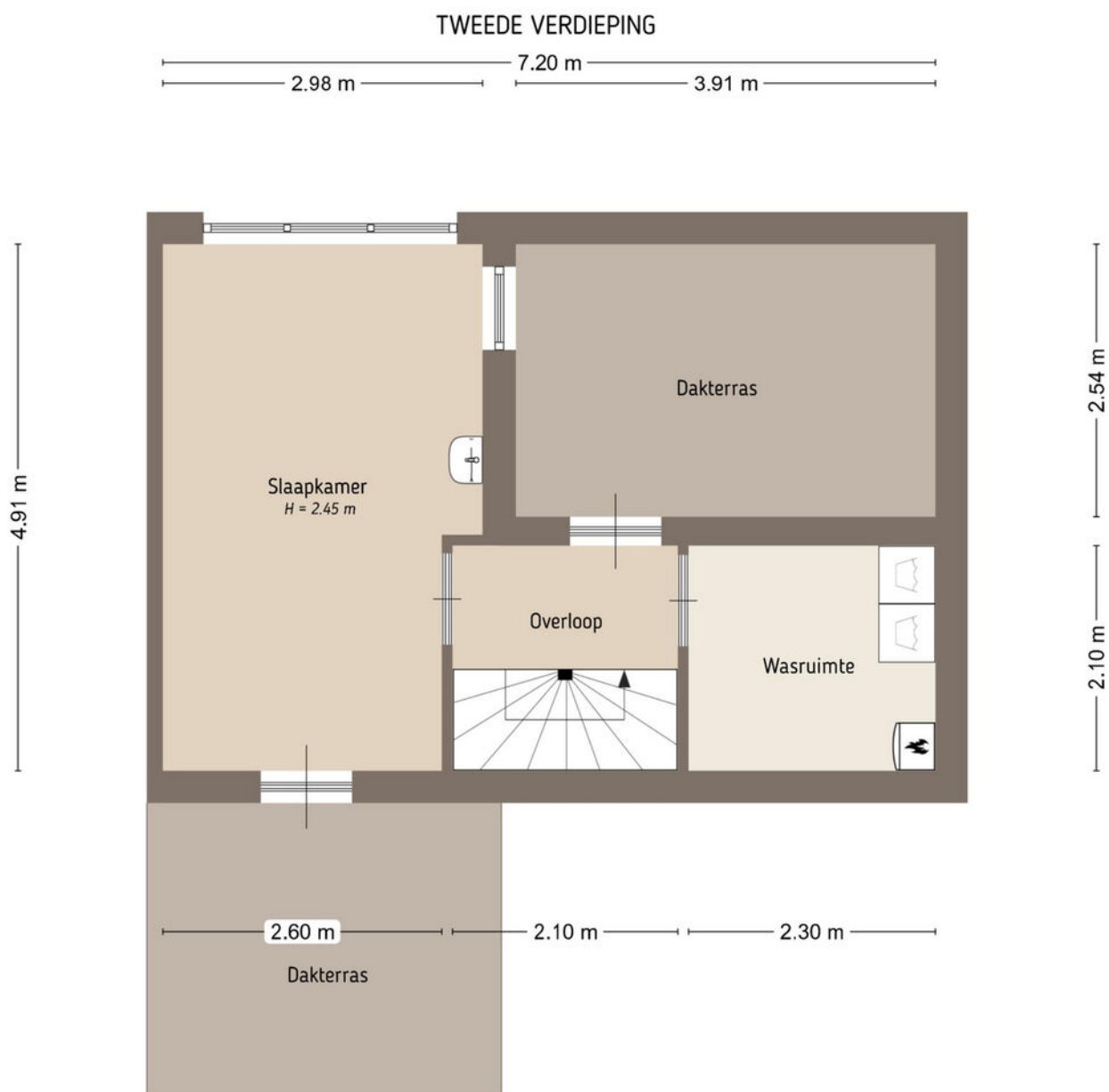


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond



Plattegrond



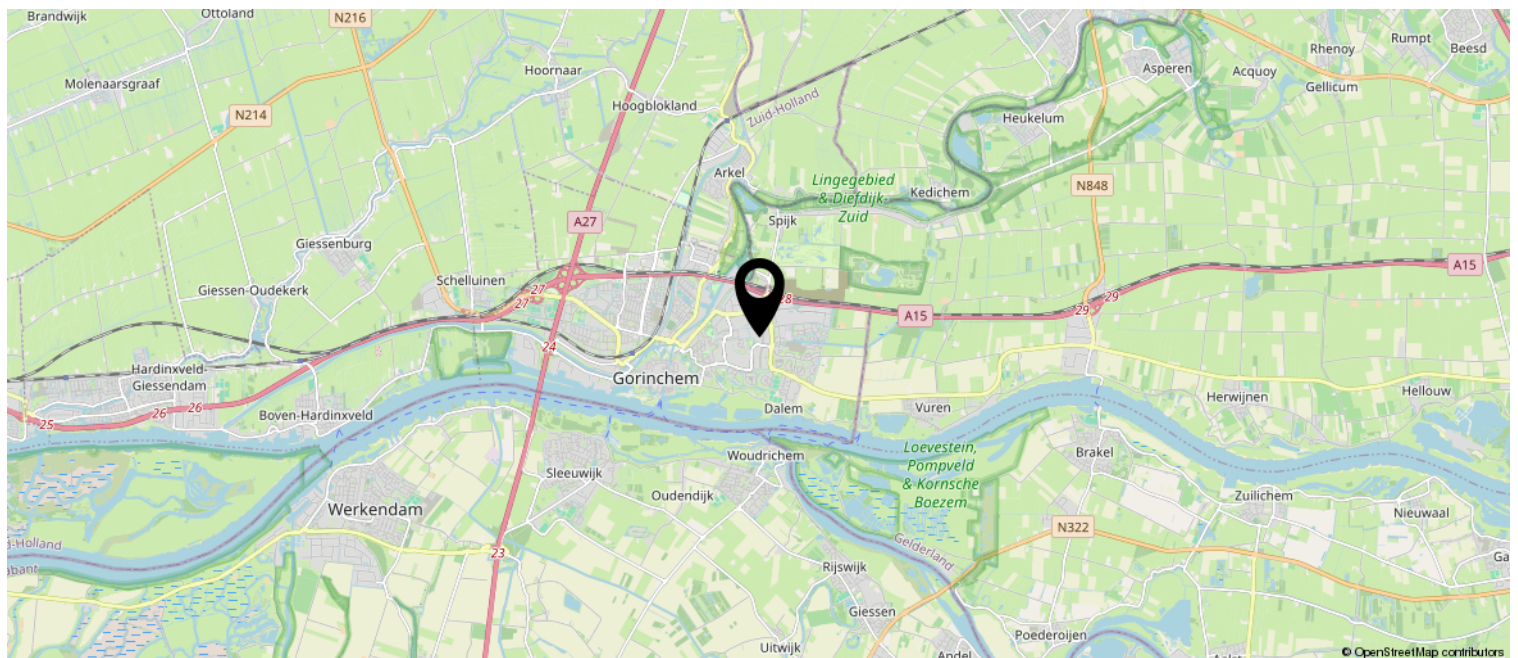
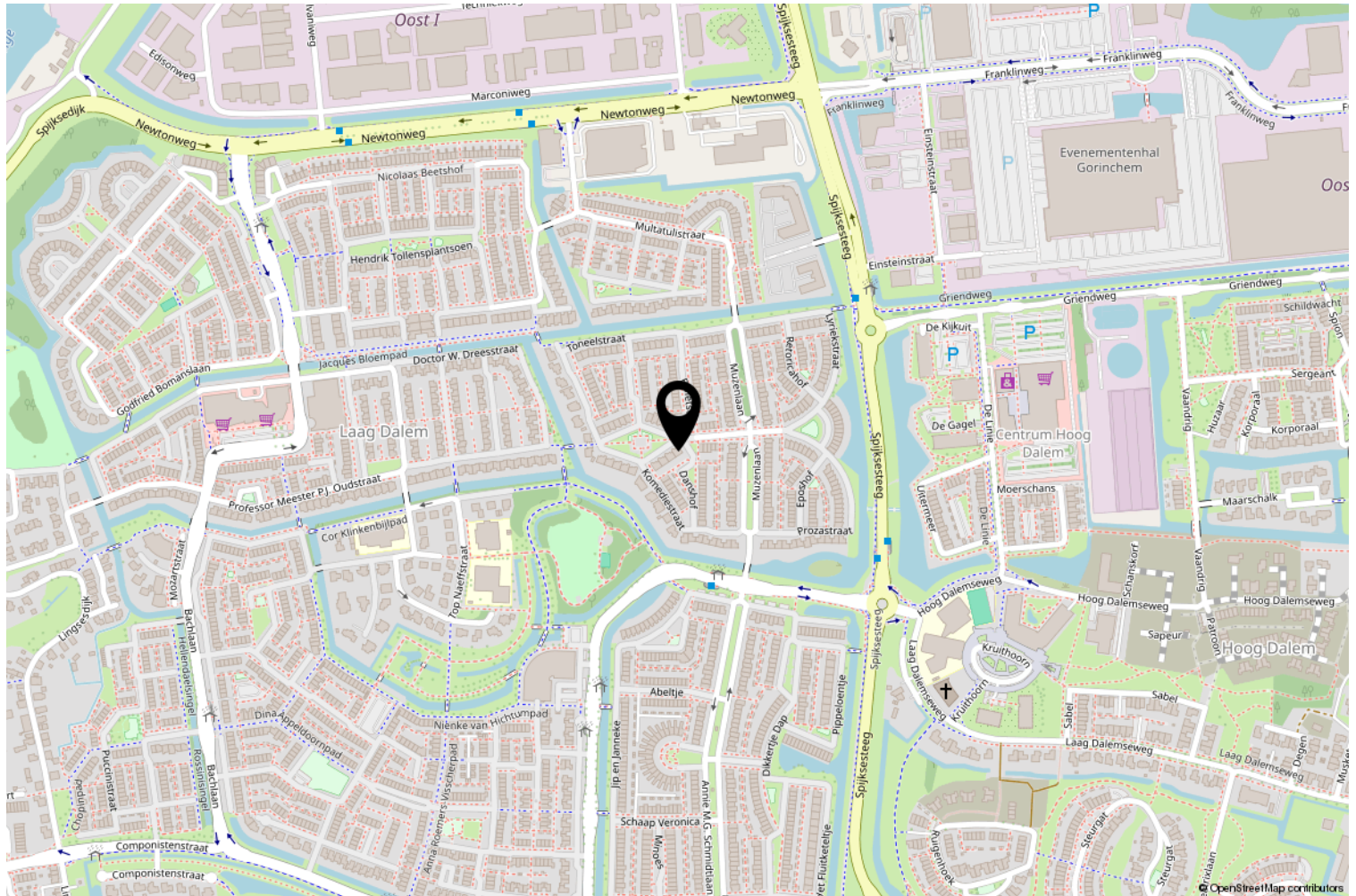
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Plattegrond

SITUATIE



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Over ons

Wie zijn wij?

Wij zijn een middelgroot kantoor waarbij alles in het teken staat van dienstverlening en het centraal stellen van de klant. We zijn groot genoeg om al het nodige in huis te hebben en klein genoeg om persoonlijk betrokken te zijn bij u en uw wensen. We staan voor persoonlijke communicatie met korte lijnen. Ons kantoor is midden in het centrum gevestigd, aan de haven van Gorinchem. Hiermee zitten we centraal in de regio, een regio die we kennen als onze broekzak.

U kunt bij ons terecht voor:

- Verkoop
- Aankoop
- Verhuur
- Taxatie
- Al uw vragen over onroerend goed

We zijn geopend van maandag tot en met vrijdag van 9.00 uur tot 17.30 uur. Kom gerust eens langs voor een kennismaking, de koffie staat klaar!



Extra informatie

Op basis van veelgestelde vragen hebben we een selectie gemaakt met onderwerp die we kort toelichten. Mocht u overige vragen hebben, schroom dan niet om contact met ons op te nemen.

Onderzoeksplicht koper

De verkoper heeft een meldingsplicht, maar de koper heeft ook een onderzoeksplicht. De koper heeft zijn eigen verantwoordelijkheid voor onder andere datgene wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop. Daarom bevelen we het aan om altijd een eigen (bouw)deskundige mee te nemen. Dit kan een eigen aankopend NVM Makelaar zijn.

Bouwkundige risico's

Bij woningen die tussen 1965 en 1983 gebouwd zijn, kan gebruik zijn gemaakt van betonnen vloeren als Kwaaital-, Omnia- of Mantavloeren. In gebieden met een hoge vochtigheidsgraad kan in dit geval betonschade ontstaan die de sterkte van het beton kan aantasten. Er kunnen mogelijk ook asbesthoudende materialen verwerkt zijn en bij verwijdering hiervan dienen bepaalde maatregelen te worden genomen. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tank

De verkoper verricht geen onderzoek naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Hij of zij aanvaardt geen aansprakelijkheid in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is door ons kantoor met alle zorg samengesteld aan de hand van de beschikbaar gestelde gegevens en beelden. Voor de inhoud kunnen we echter geen garanties verstrekken of aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat er geen garantie is dat het object vrij is van gebreken anders dan in de eventuele opsomming genoemd. De verstrekte informatie is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de vraagprijs leidt dan ook niet direct tot een koopovereenkomst.

Bieding

Indien u een bieding op deze woning wenst uit te brengen, dient u dit schriftelijk te bevestigen. Dit kan per brief, fax of e-mail, onder vermelding van de woning, de bieding, uw gegevens en eventuele voorwaarden.

Koopovereenkomst

Indien er met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden die tot een koopovereenkomst leiden, wordt dit vastgelegd in een koopakte. Ons kantoor stelt de koopakte op aan de hand van het laatst uitgegeven model van de NVM. Dit model is vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging van Eigen Huis. Indien gewenst kan in deze koopakte een voorbehoud worden opgenomen namens de koper ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of Nationale Hypotheek Garantie. Ook zal de waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom in de koopakte worden meegenomen.

Extra informatie

Bedenktijd

Wanneer u als (particuliere) consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wil laten gaan. Deze bedenktijd komt voort uit de wet en mag niet worden ingekort. Onderling kunnen de partijen wel een langere bedenktijd afspreken. De periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper, maar onderling kan wel bepaald worden dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00, de dag nadat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag betreft.

EPA

Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van woningen verplicht bij verkoop of verhuur een Energielabel te overhandigen aan de koper of huurder. Hiermee wordt aangegeven hoe energiezuinig een woning is.

Reactie

Tot slot een verzoek: wij en zeker ook de verkoper waarderen het zeer wanneer u binnen een paar dagen uw reactie over de woning die u heeft bezichtigd aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Notities