



Mart
Makelaars



0183-234777

info@martmakelaars.nl

www.martmakelaars.nl

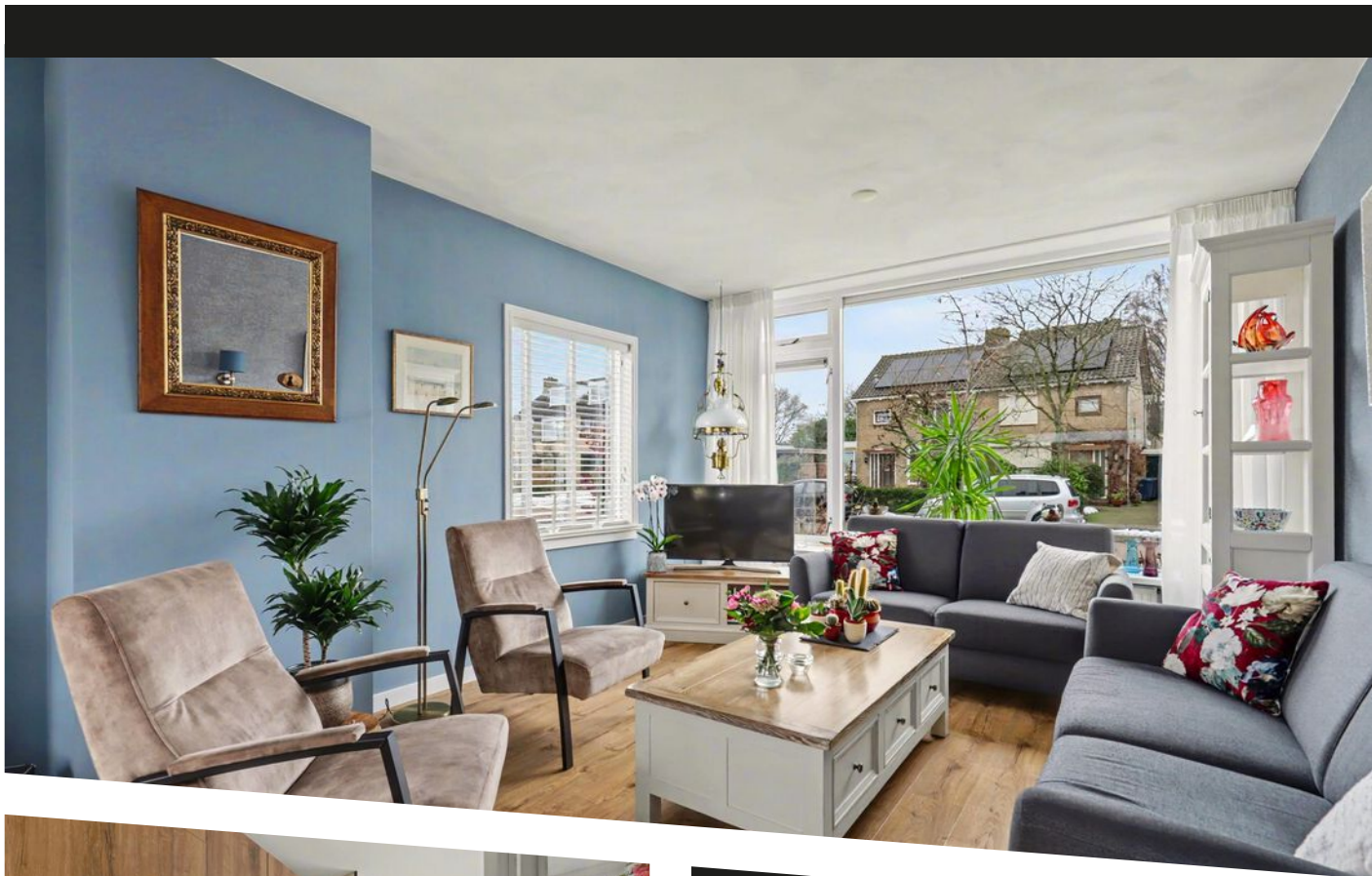


ST. HUBERTUSLAAN 16

GORINCHEM

VRAAGPRIJS € 415.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

98 m²

PERCEELOPPERVLAKE

215 m²

INHOUD

363 m³

BOUWJAAR

1965

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

Welkom bij deze aangename en goed onderhouden hoekwoning, gelegen in de rustige St. Hubertuslaan, in het mooie Gorinchem. Deze ruime eengezinswoning, met een woonoppervlakte van 98 m² en handige indeling, is de ideale plek voor stellen, starters, doorstromers en gezinnen. Gebouwd in 1965, heeft de woning een karakteristieke sfeer, die perfect gecombineerd wordt met moderne comfort. Deze nette en complete woning ligt in de kindvriendelijke wijk Haarwijk, met een groot speelveld om de hoek.

Is dit jouw nieuwe thuis?

De woning is gelegen in een rustige woonwijk van Gorinchem, dichtbij scholen, speeltuinen en een sportschool. De wijk heeft een fijne sfeer en goede verbindingen. De omgeving biedt veel mogelijkheden voor ontspanning en vrijetijdsactiviteiten, wat deze locatie perfect maakt voor gezinnen.

Deze hoekwoning valt op door de ruime indeling. Met een inhoud van 363 m³, een perceel van 215 m² en een energieklasse C, biedt dit huis veel mogelijkheden. Binnen zijn er zes kamers, inclusief vier slaapkamers en een zolderkamer. De woning heeft een centrale verwarming en warmwater wordt voorzien door een HR-combiketel. De woning is nagenoeg volledig geïsoleerd (dak, glas, borstweringen en vloer) en goed onderhouden.

Als we de woning binnenkomen, stappen we direct in de gezellige doorzon woonkamer, die 26 m² groot is. De gesloten keuken, gerenoveerd in 2025, is 6 m² groot en zeer functioneel.

Als we naar boven gaan, vinden we op de eerste verdieping vier slaapkamers en een badkamer met een douche en wastafel. De zolderverdieping biedt een extra zolderkamer met dakkapel.

Buiten geniet je van een groene tuin aan de voor-, achter- en zijkant van de woning. De hoofdtuin bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Met een bijzonder handige toegang tot de achtertuin en oostgerichte ligging, is dit de ideale plek om te ontspannen in de zon.

De woning beschikt ook over een vrijstaande stenen garage met elektriciteit, die plaats biedt aan één auto. Naast en voor de woning is er ook ruim voldoende parkeergelegenheid.

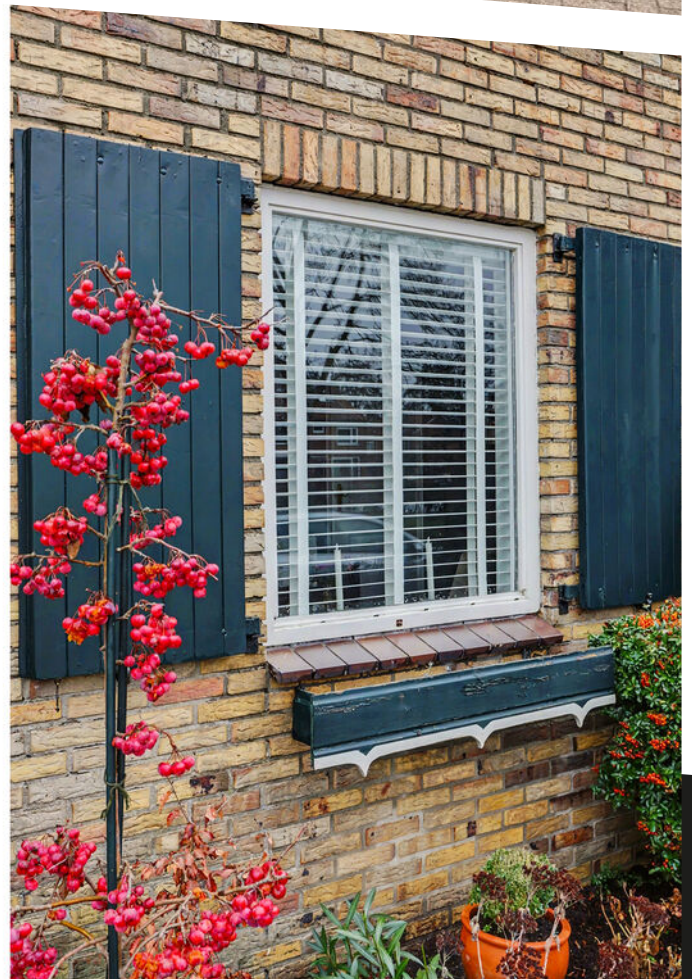
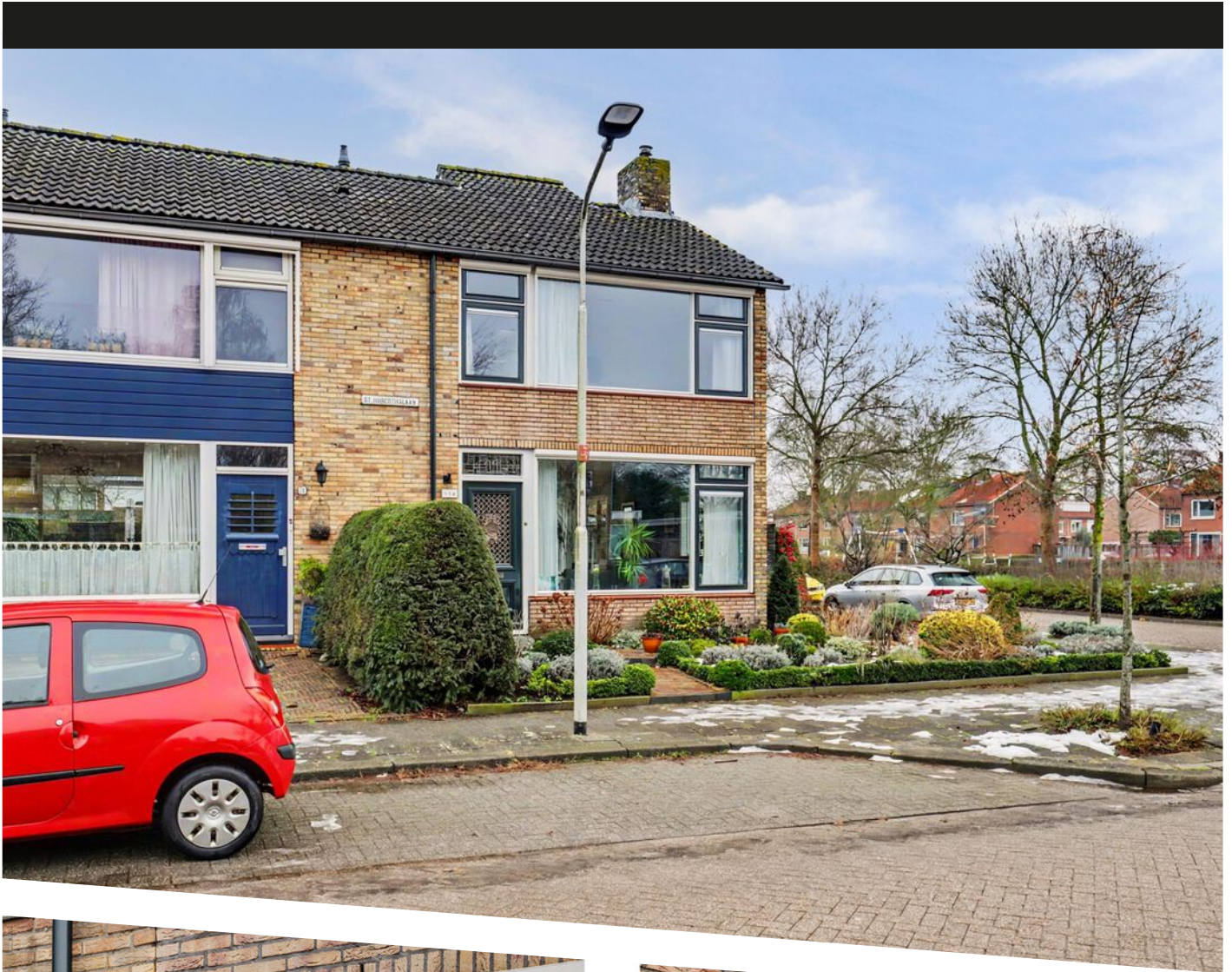
- De woning heeft een garage
- Buitenzonwering met screens (voorzijde woning) en elektrisch knikarm zonnescherf met grote uitval (achtertuin)
- Ruime woonkamer van 27 m²
- Groene tuin aan drie zijden van de woning
- Goed onderhouden o.a. hardhouten raamkozijnen met HR+ glas a/d voorzijde en kunststof draai-/kiep raamkozijnen met HR++ glas a/d achterzijde
- Mogelijkheden tot uitbreiding woning d.m.v. aanbouw of dakopbouw, zie omgeving.

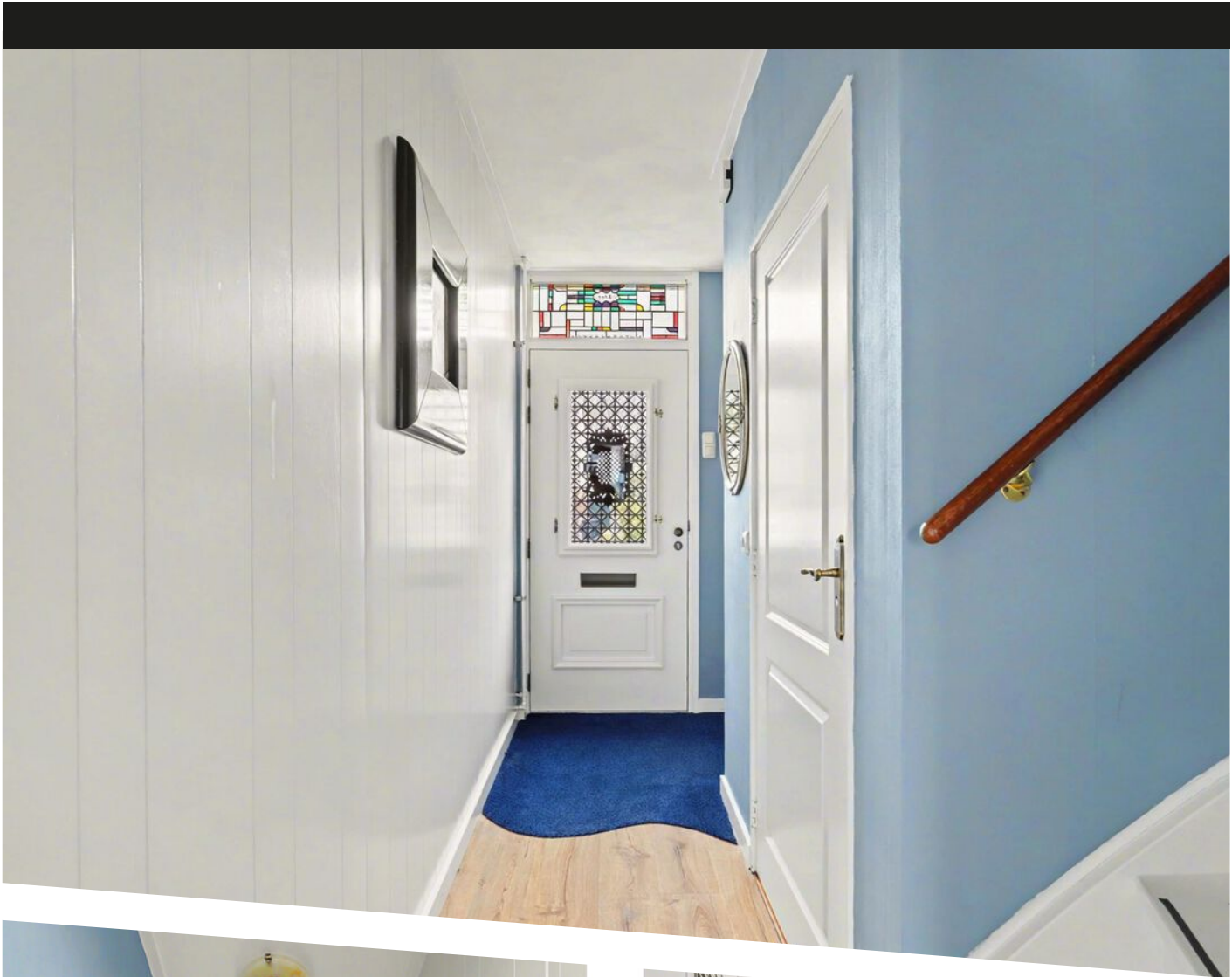
Dit is slechts een voorproefje van wat deze woning te bieden heeft. Maak een afspraak om deze leuke en ruimtelijke hoekwoning zelf te bezichtigen. Laat je verrassen door de mogelijkheden en de fijne sfeer dat dit huis te bieden heeft. Neem contact op met de Mart Makelaars voor meer informatie of voor het plannen van een bezichtiging. Je nieuwe thuis in Gorinchem wacht op je!

Oplevering: vanaf april/mei 2026











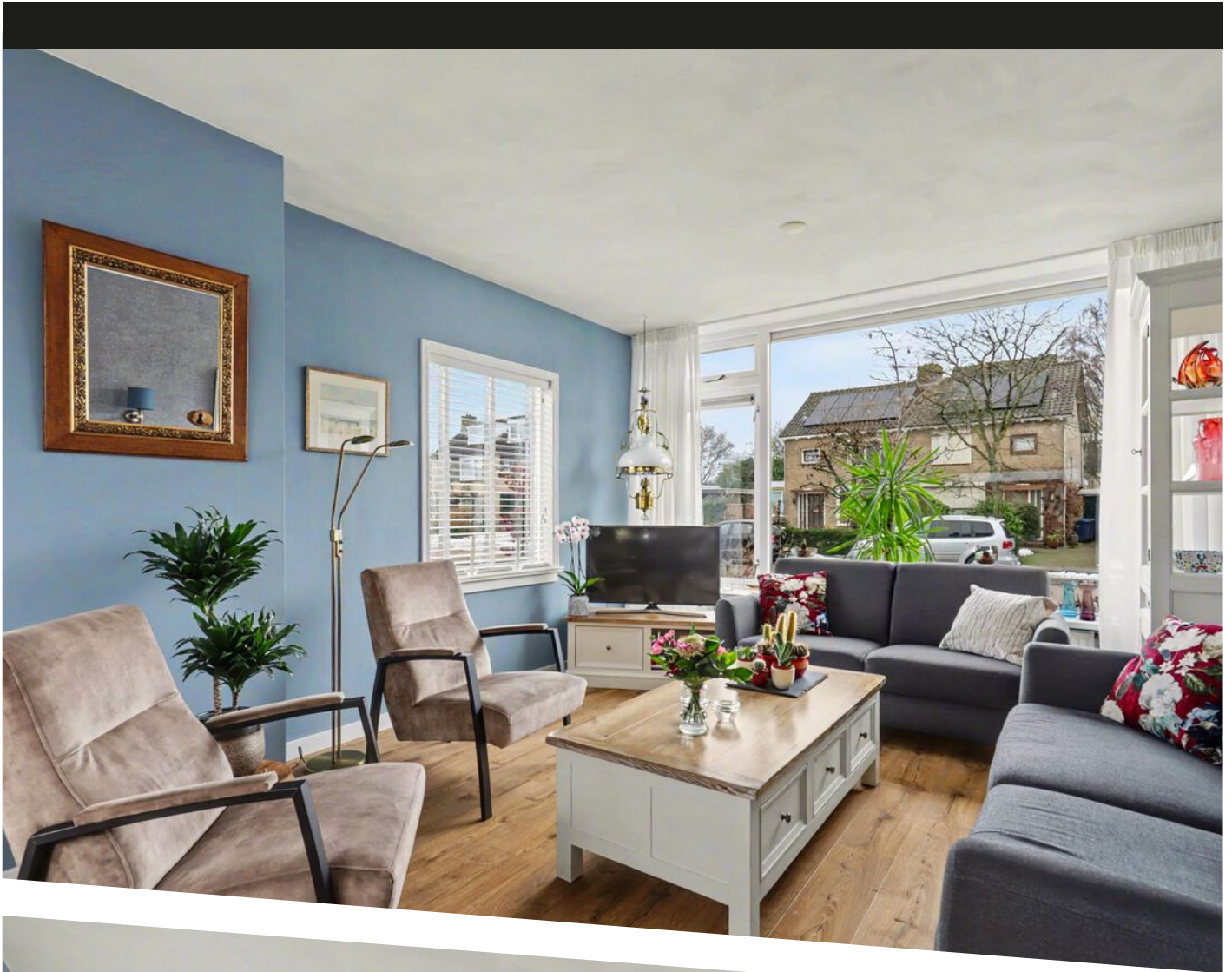
**"Alles voor
de beste plek
voor jou!"**

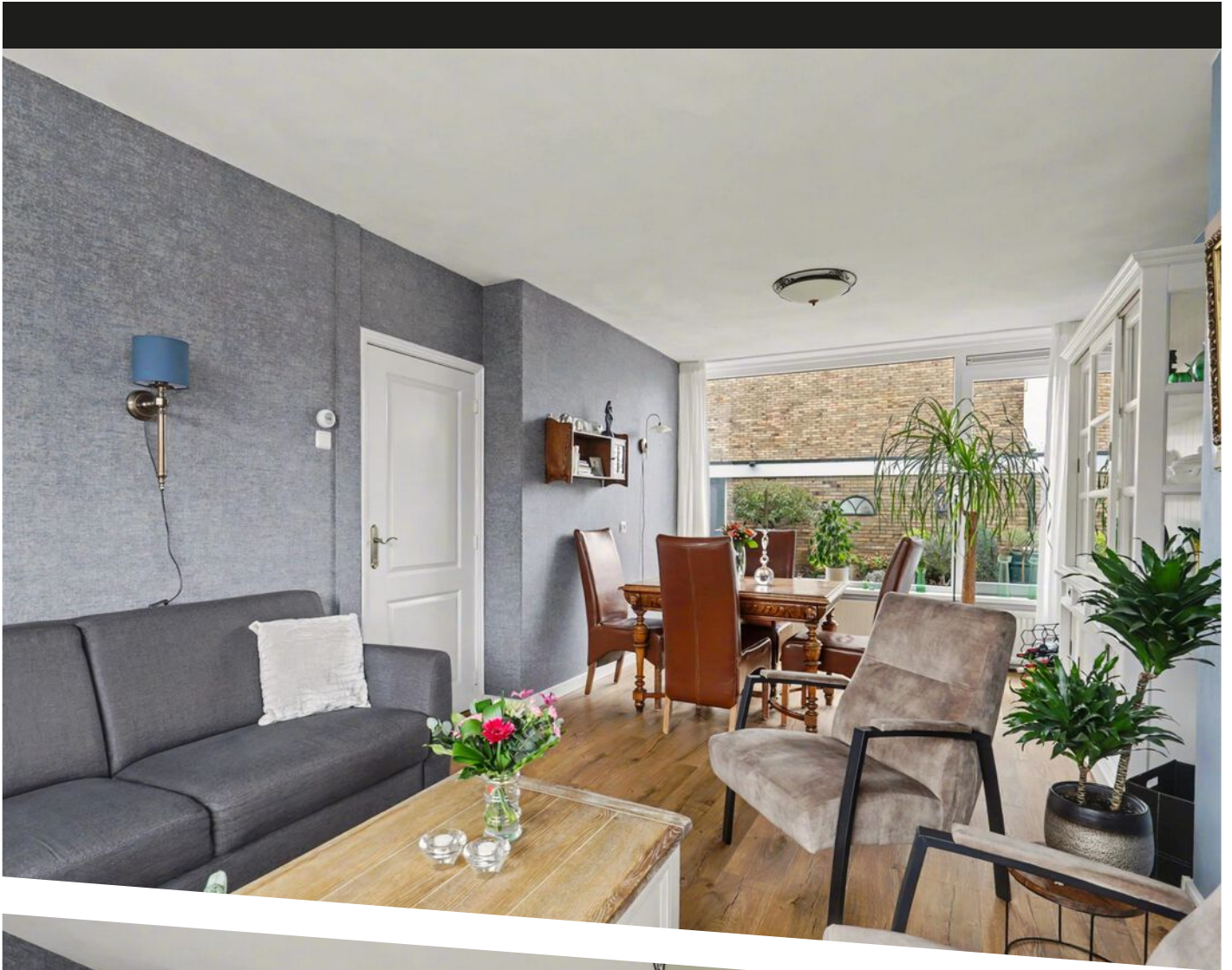
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

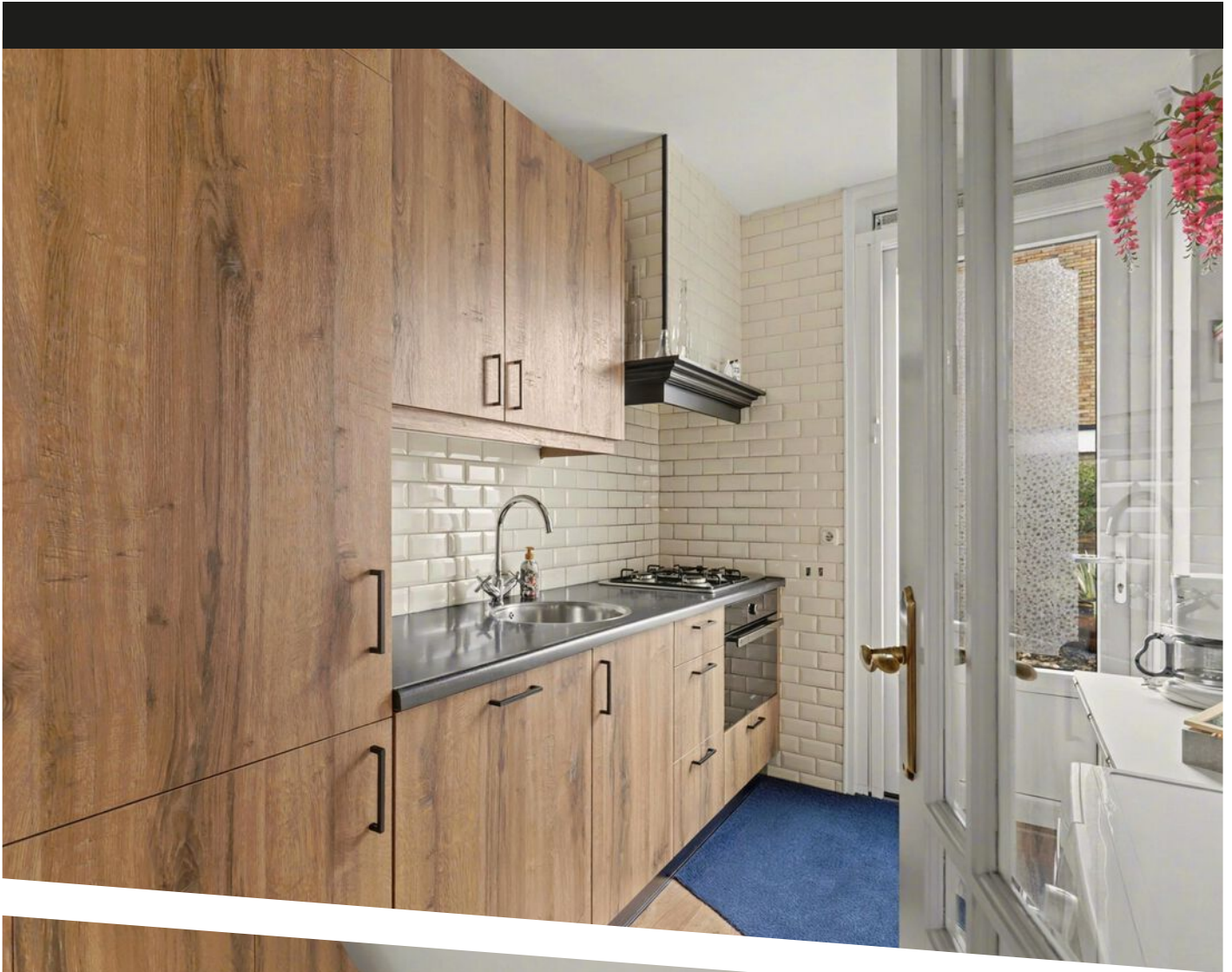


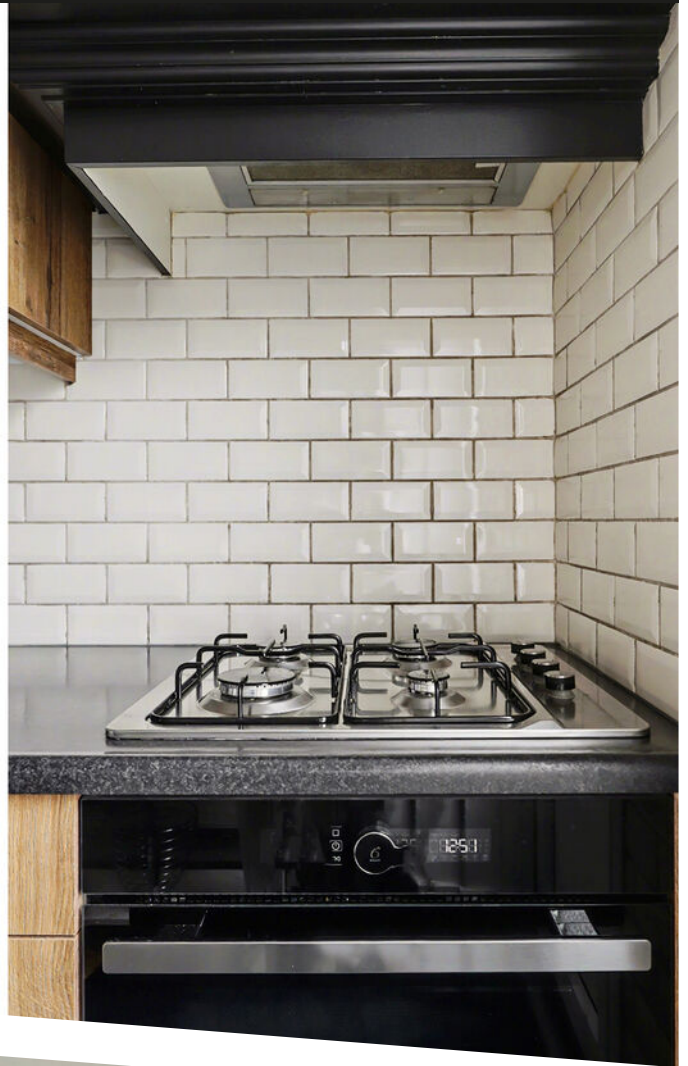
De beste plek voor jou

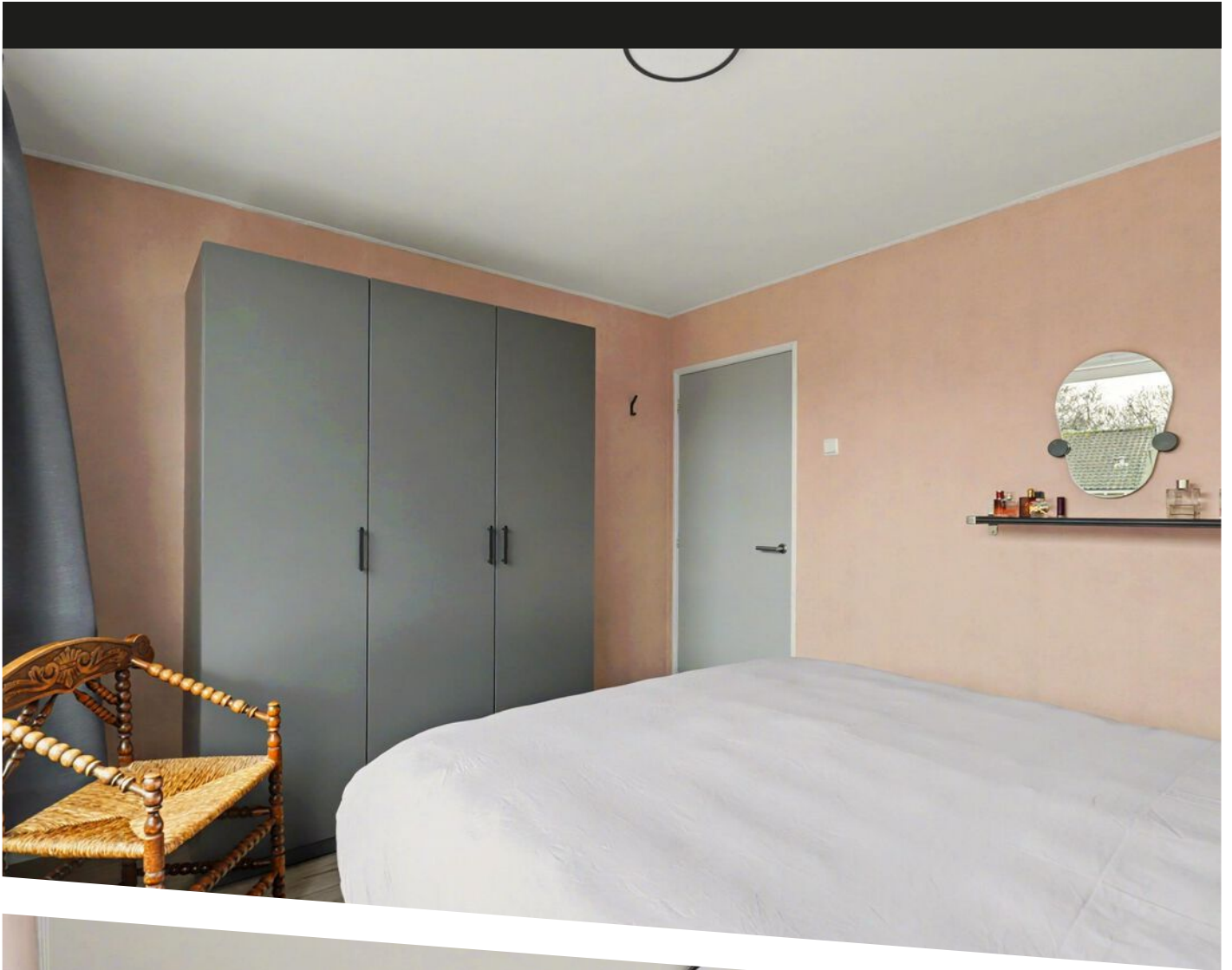


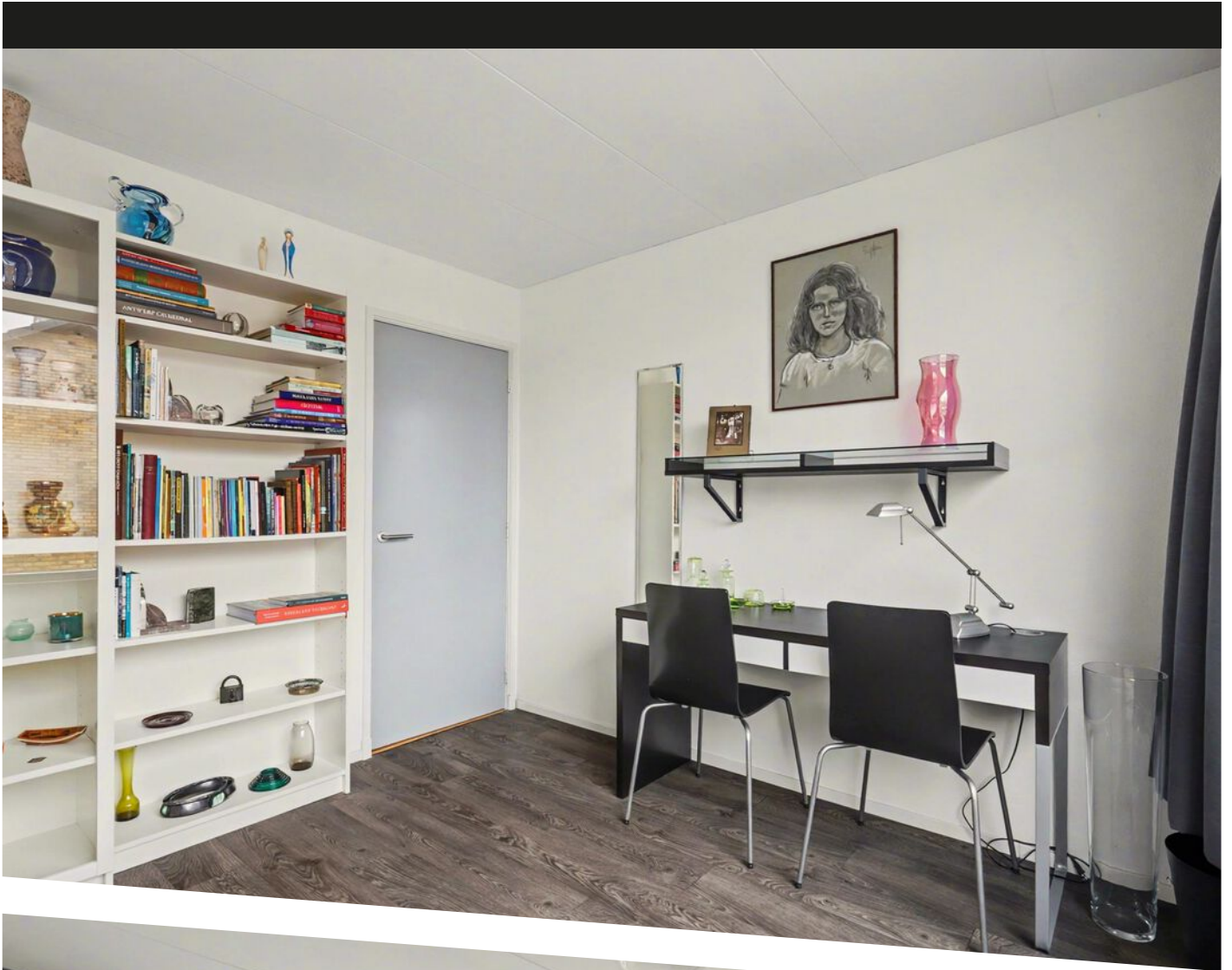


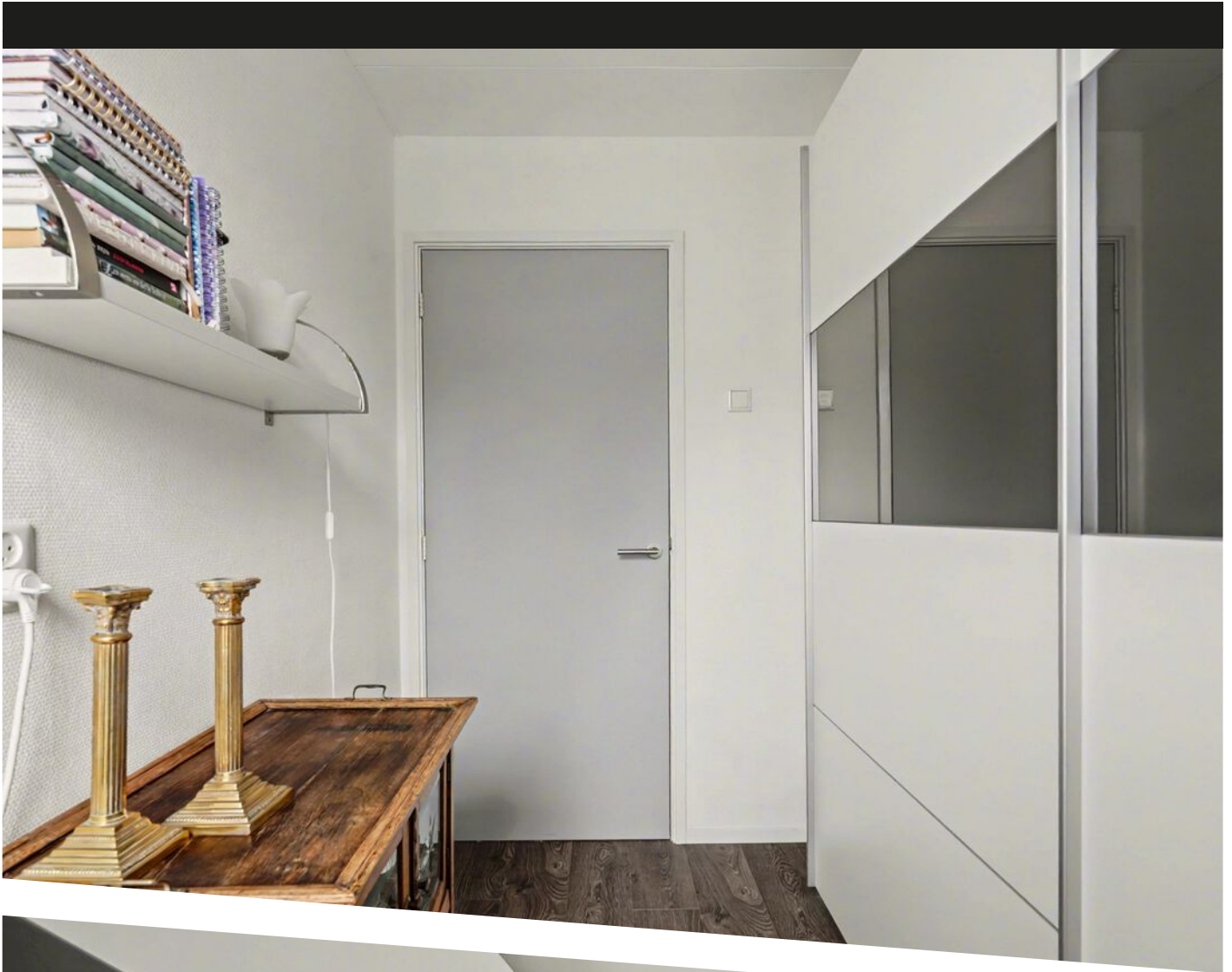


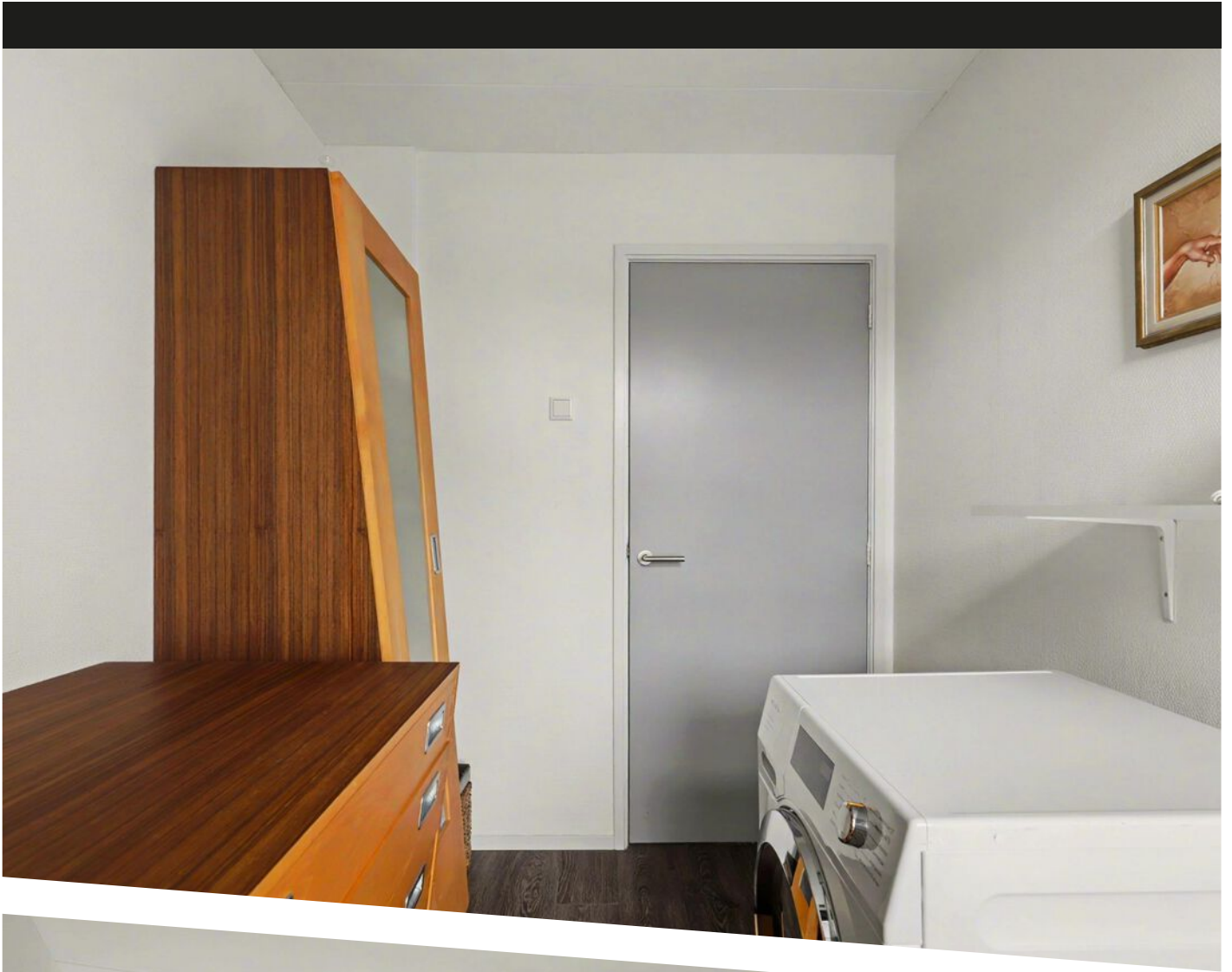




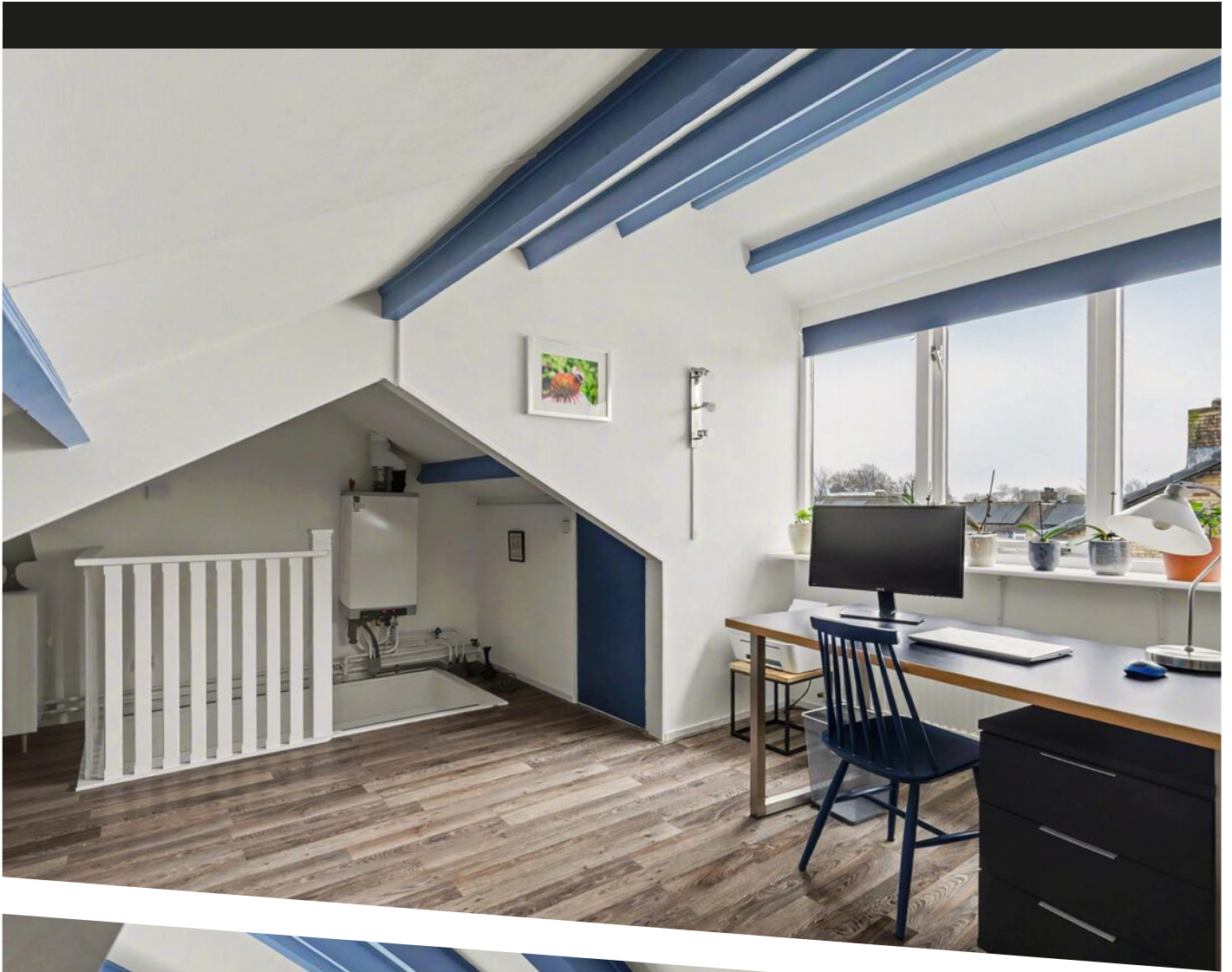


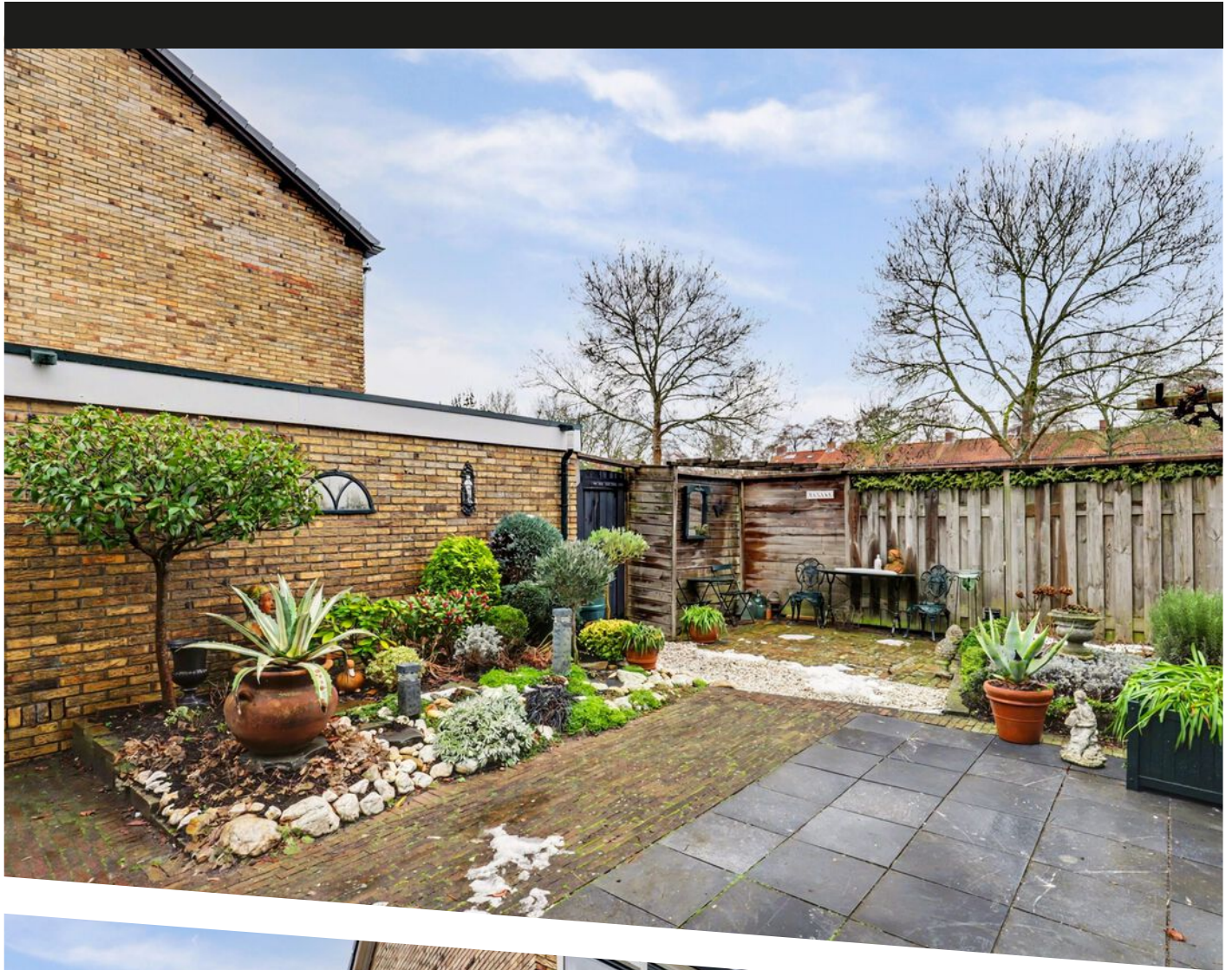




















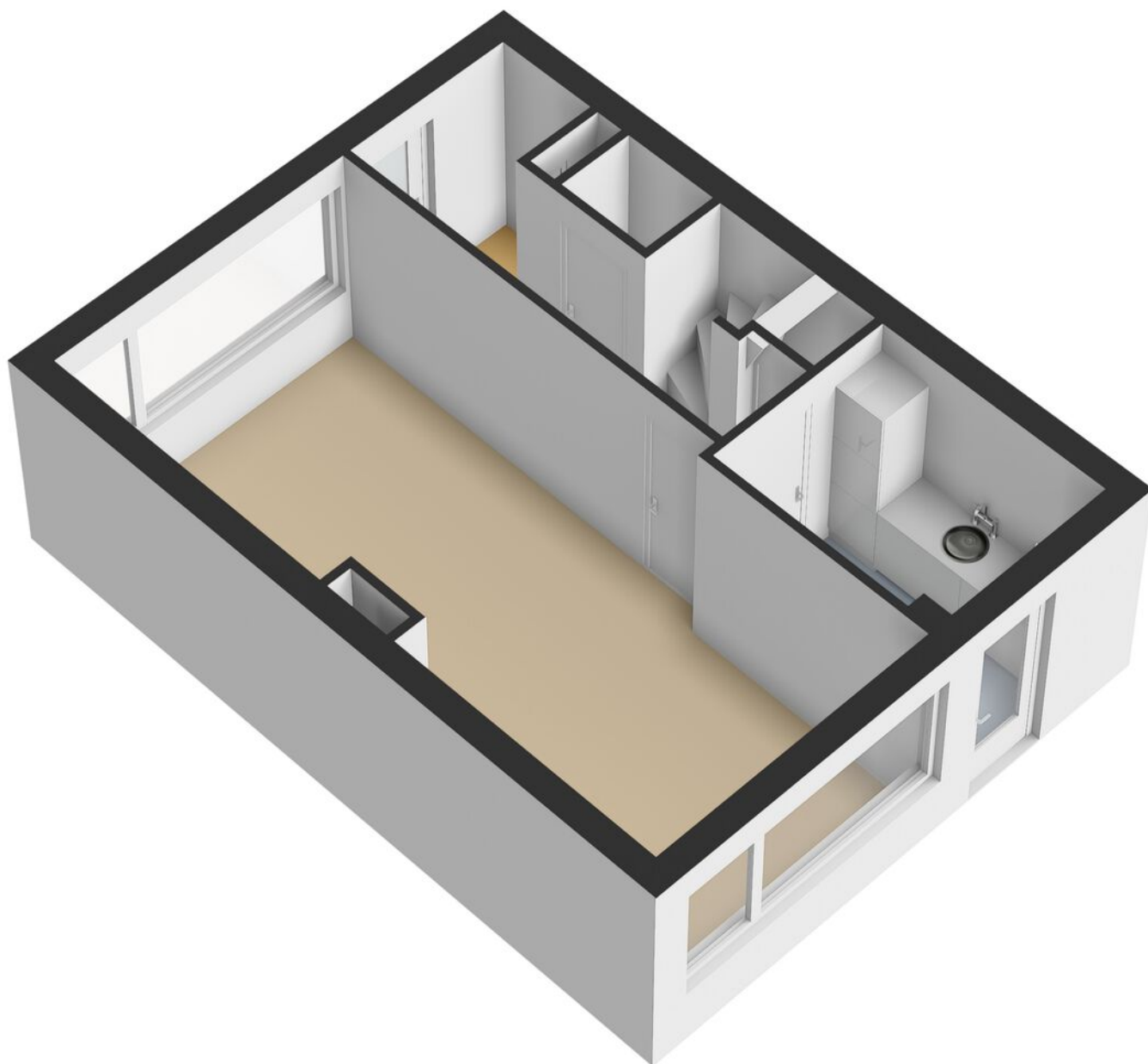






Begane Grond

PLATTEGROND

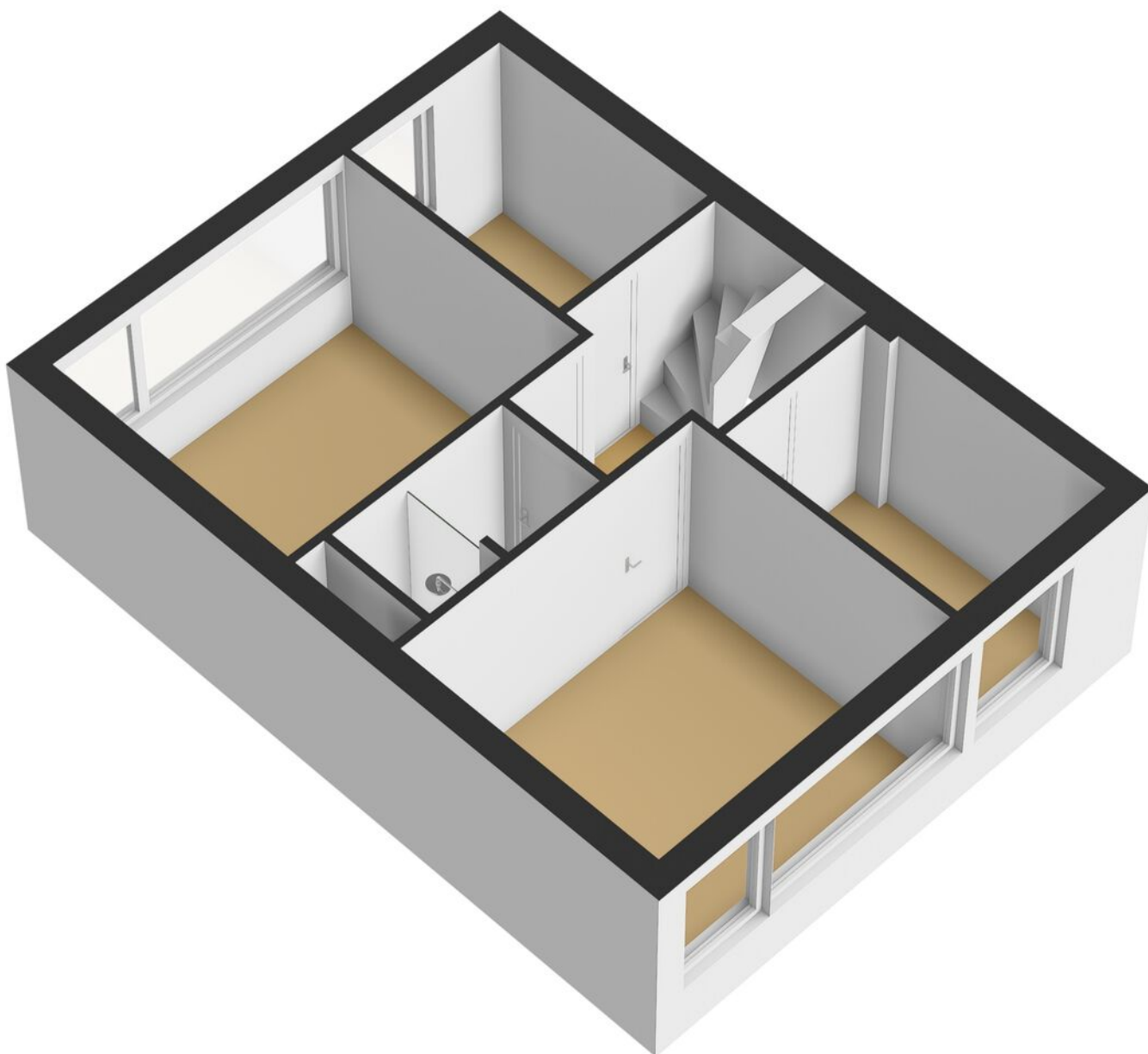


PLATTEGROND

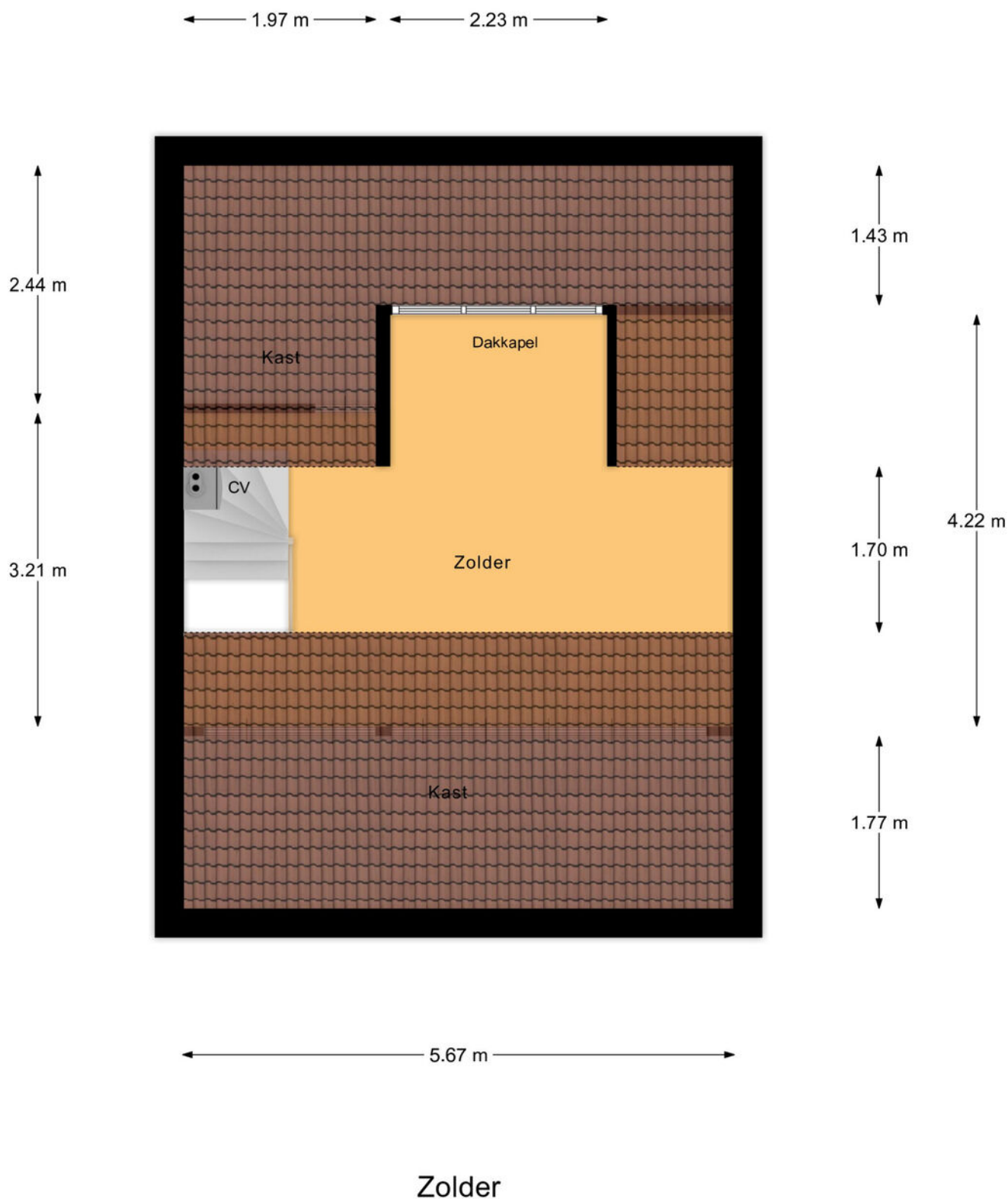


1e Verdieping

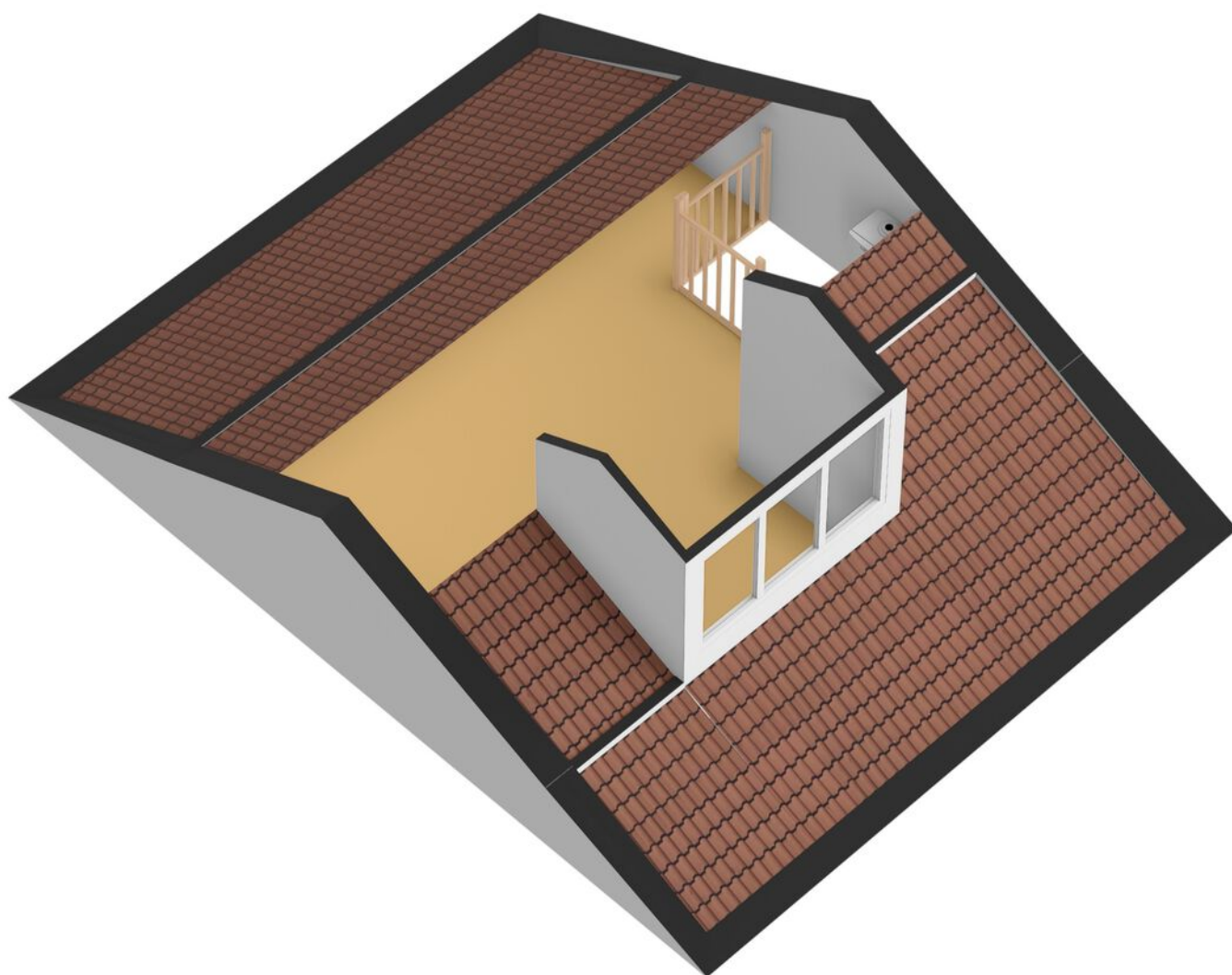
PLATTEGROND



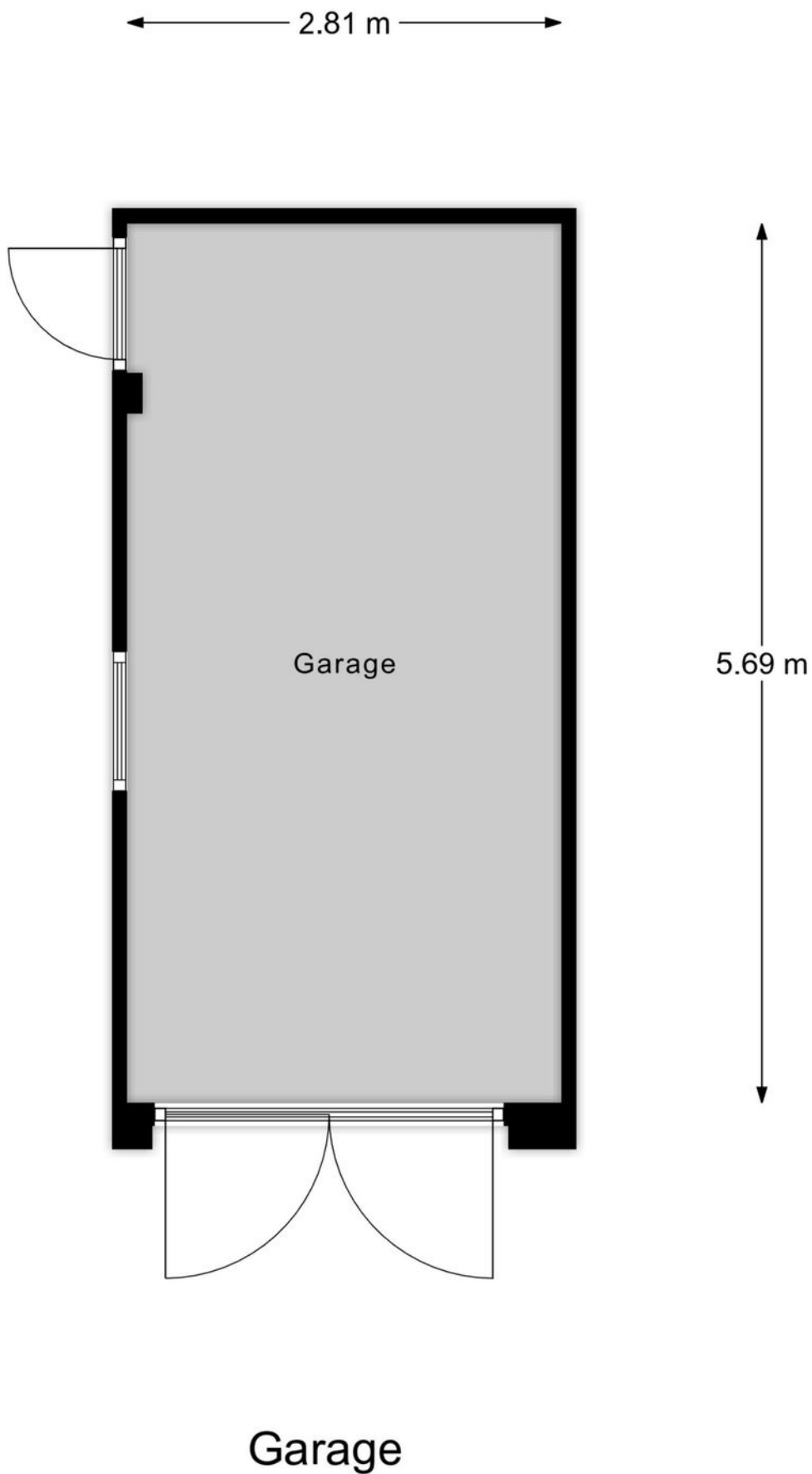
PLATTEGROND



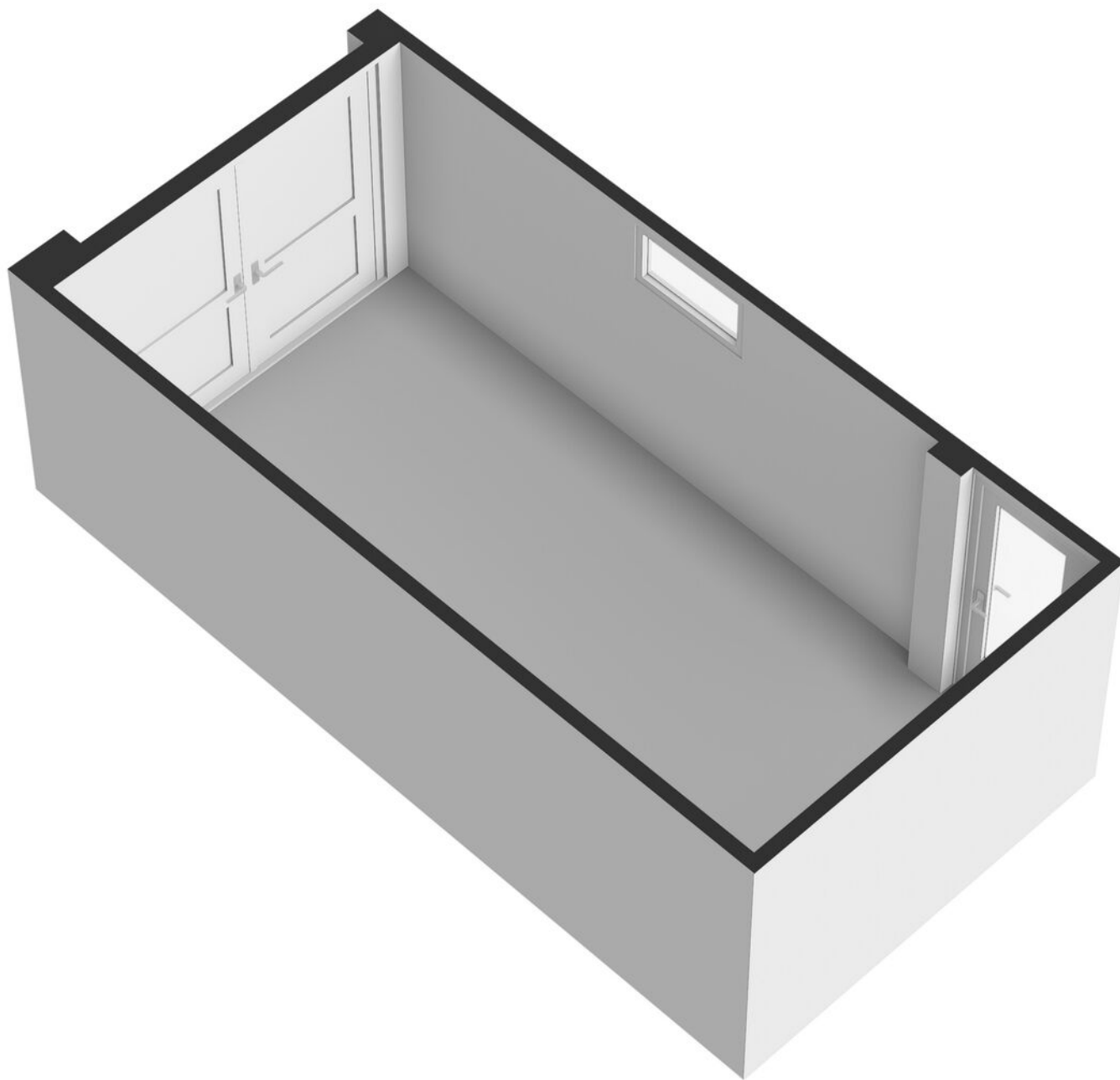
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

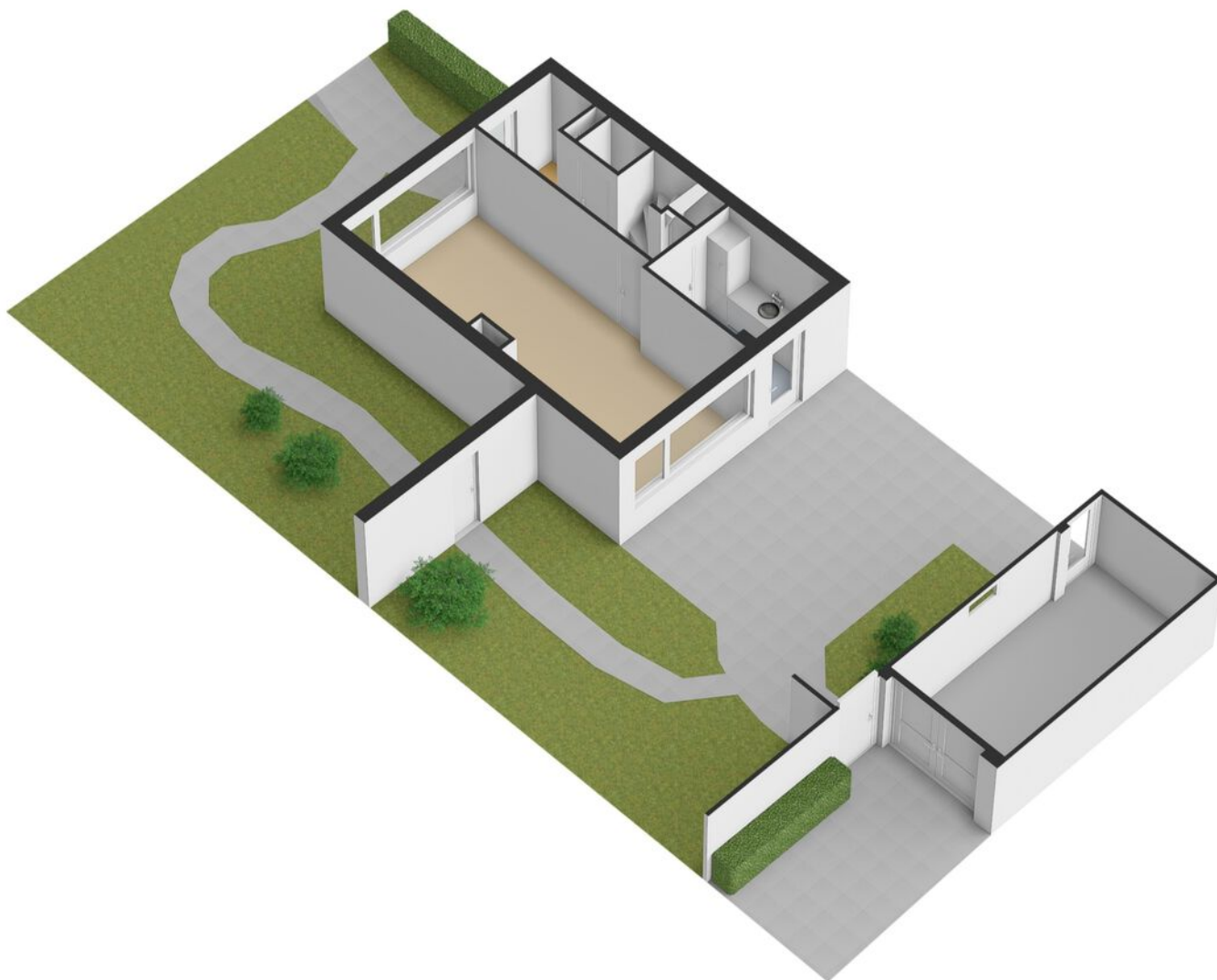


PLATTEGROND



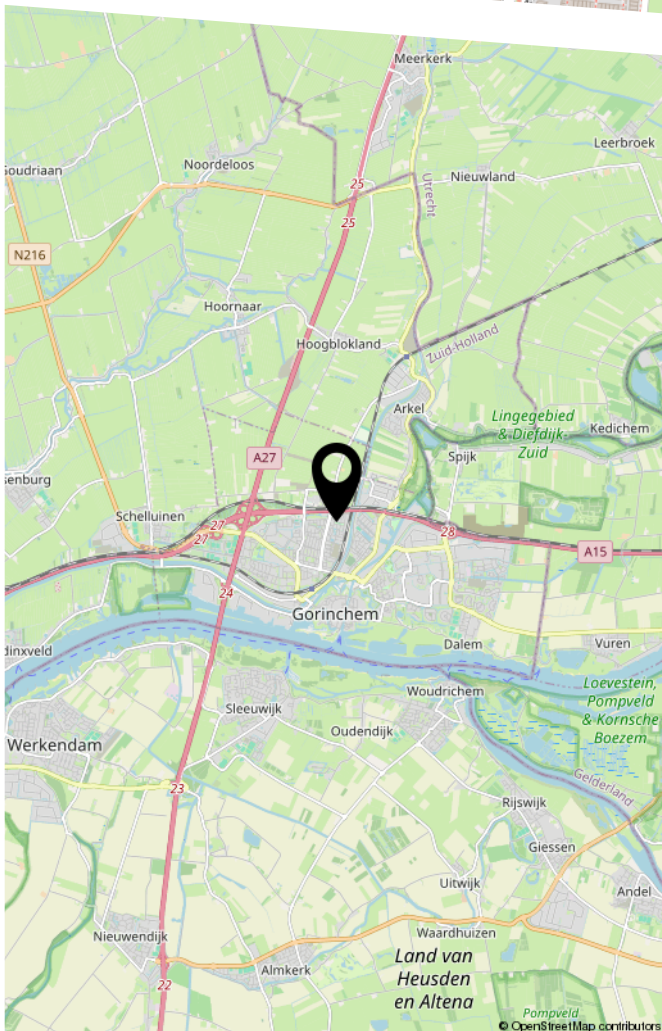
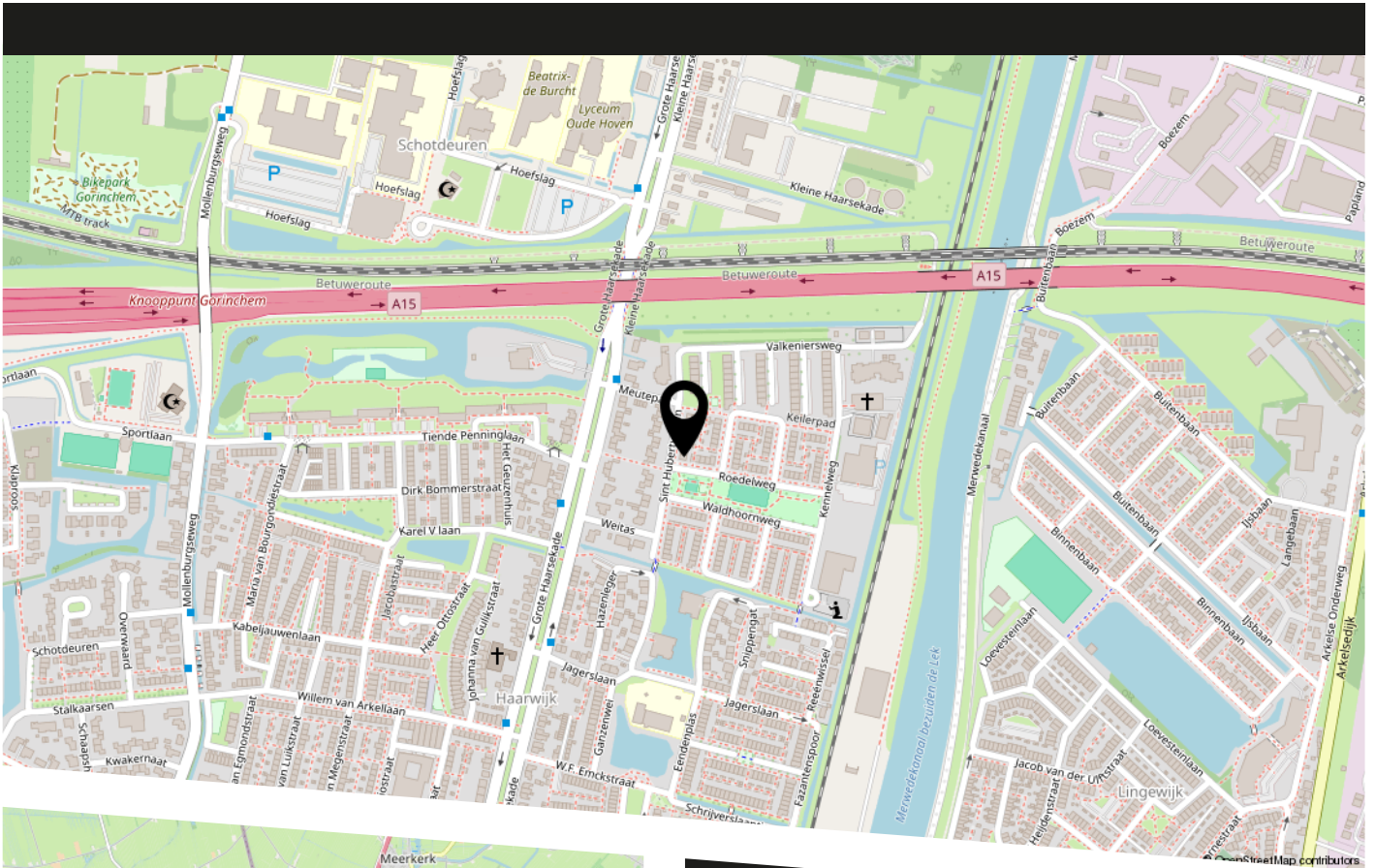
Begane Grond Tuin

PLATTEGROND



PLATTEGROND

LOCATIE OP DE KAART

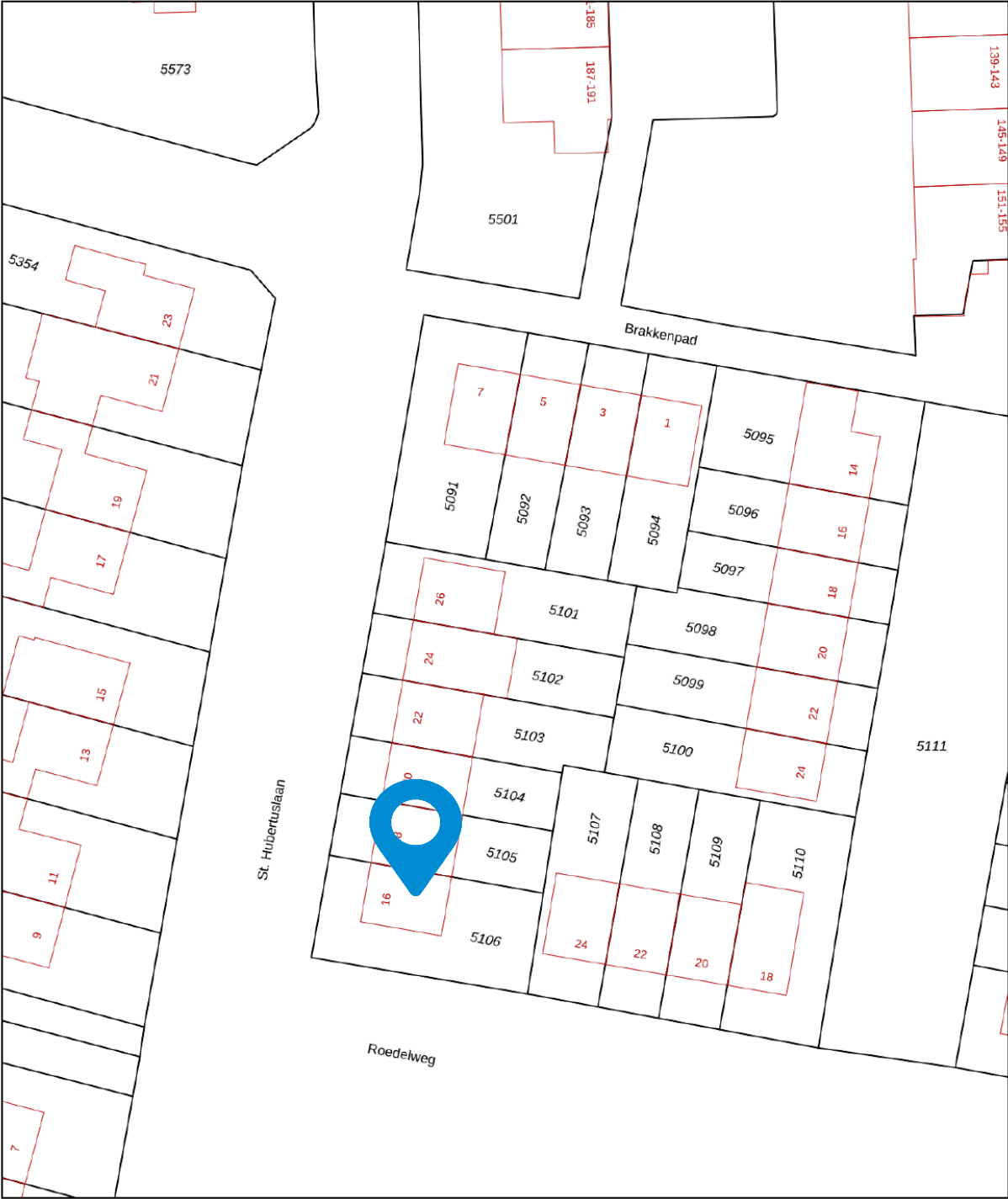


Deze hoekwoning bevindt zich aan de noordkant van Gorinchem, genaamd de Haarwijk, een wijk die bekend staat om haar uitstekende voorzieningen.

Hier vindt u het ruim opgezette winkelcentrum Piazza, diverse scholen, het Beatrixziekenhuis, verschillende sportaccommodaties en het Caribazwembad. Bovendien is de wijk gunstig gelegen nabij uitvalswegen die snelle toegang bieden tot alle belangrijke snelwegen.

Het historische centrum van Gorinchem is binnen enkele minuten bereikbaar.

Dit charmante centrum staat bekend om zijn fraaie en gezellige uitstraling, met een stadhuisplein omringd door diverse terrassen en meerdere autovrije winkelstraten. Gorinchem zelf telt momenteel ongeveer 38.969 inwoners, wat bijdraagt aan de levendige maar toch intieme sfeer van de stad.



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gorinchem Sectie A Perceel 5101	kadaster 
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie			Installaties		
1 Gevels	+/-	+	7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.		8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
3 Daken	+/-	+	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
4 Vloeren		++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
5 Ramen		+	11 Koeling	Geen koeling	
6 Buitendeuren	+/-	+	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

LaagGemiddeldHoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

LaagHoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toeichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

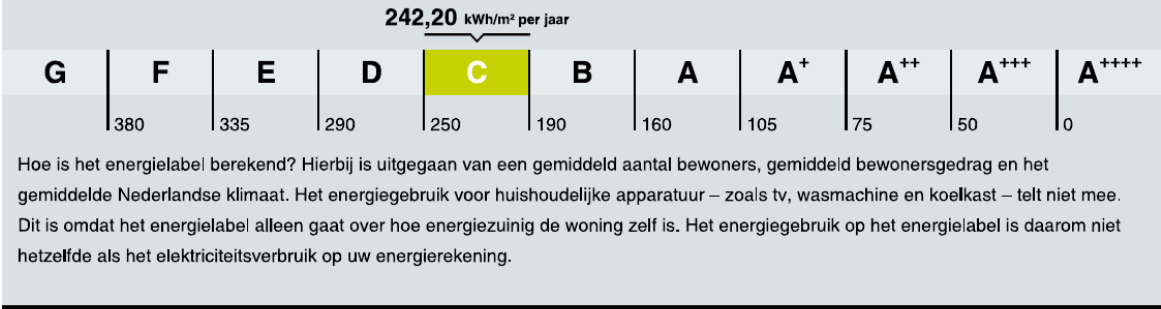
Over deze woning		Opnamedetails		
Adres	Naam		Examennummer	
	S.P.J.M. Jansen		88181231	
	Certificaathouder			
Enven B.V.				
Detailaanduiding	Bouwjaar	1960	Inschrijfnummer	KvK-nummer
	Compactheid	1,84	SKGIKOB 012505	80623581
	Vloeroppervlakte	98m²	Certificerende instelling	
	SKGIKOB			
Woningtype	Soort opname			
	Basisopname			

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A**** het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 242,20 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 44,35 kg CO₂ /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

☐ ja ☒ nee



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kiedicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 167,93 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 76 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijsspeil januari 2024

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ^{****}
Laag	€190	€190	€185	€175	€160	€150	€130	€125	€120	€115	€110
Gemiddeld	€265	€260	€250	€235	€215	€200	€185	€175	€170	€160	€155
Hoog	€345	€345	€335	€310	€290	€270	€255	€240	€235	€220	€215



Mart
Makelaars

**Ook uw woning verkopen met Mart Makelaars?
Bel 0183 - 234 777 voor een gratis waardebeoordeling.**

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.martmakelaars.nl



St. Hubertuslaan 16, Gorinchem



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

Voor alle duidelijkheid (vervolg 1)

Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken behorende bij de koopovereenkomst. Voor zover aan deze documentatie een lijst van zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Voor alle duidelijkheid (vervolg 1)

Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken behorende bij de koopovereenkomst. Voor zover aan deze documentatie een lijst van zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering

In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Optie

Een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst

Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Voor alle duidelijkheid (vervolg 2)



Reactie

De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen

Eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

MART MAKELAARS
Dr. J.M. den Uylstraat 1
4207 NJ, Gorinchem

0183-234777
info@martmakelaars.nl
www.martmakelaars.nl