

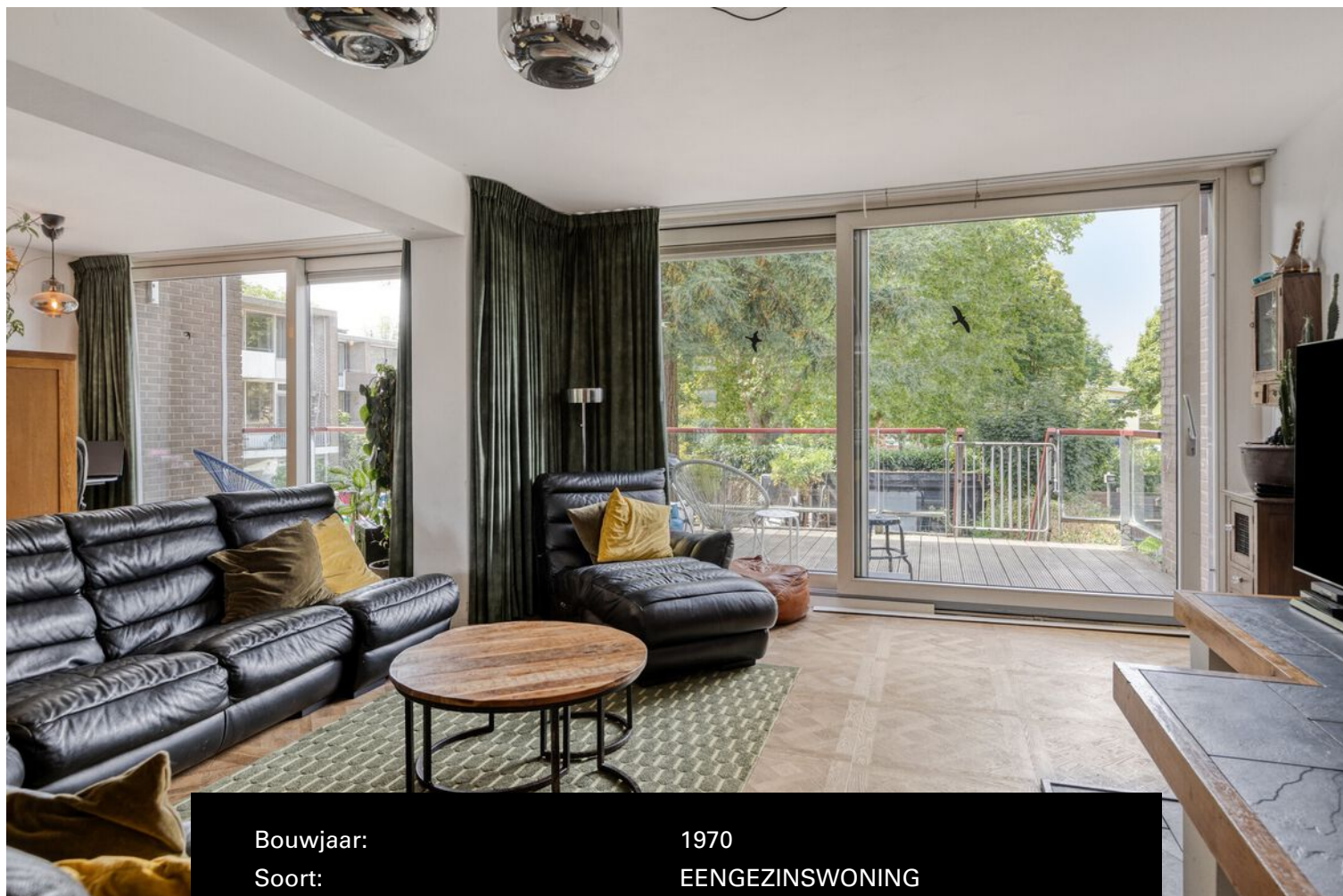
Te koop



GORINCHEM | Hoofdwal 23

Vraagprijs € 850.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	8
Inhoud:	1.043 m ³
Woonoppervlakte:	277 m ²
Perceeloppervlakte:	324 m ²
Overige inpandige ruimte:	17 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	36 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	cvketel, vloerverwarming, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	B



Omschrijving

Uniek samengevoegd dubbel woonhuis (Hoofdwal 23 & 25) in Wijdschild, Gorinchem 277 m² woonoppervlak | Twee woningen samengevoegd tot één energiezuinig royaal gezinshuis

Op een toplocatie in de geliefde wijk Wijdschild staat deze uitzonderlijk ruime samengevoegde dubbele drive-in-hoekwoning te koop. Oorspronkelijk bestaande uit twee afzonderlijke woningen (Hoofdwal 23 en 25), zijn deze samengevoegd tot één indrukwekkend en veelzijdig woonhuis met maar liefst 277 m² woonoppervlak. Deze unieke woning biedt een zeldzame combinatie van ruimte, comfort en flexibiliteit en is uitermate geschikt voor grote gezinnen, samengestelde gezinnen, mantelzorg, dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken aan huis. Een bedrijf of praktijk aan huis en zelfs een extra dakopbouw behoren tot de mogelijkheden.

Wonen op een centrale en gewilde locatie

De woning ligt op korte afstand van het historische centrum van Gorinchem, met winkels, scholen en horeca binnen handbereik. Dankzij de nabijgelegen A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Breda en Rotterdam uitstekend bereikbaar.

Indeling en wooncomfort

Door de samenvoeging van twee woningen is een bijzonder royaal en praktisch ingedeeld woonhuis ontstaan met drie volwaardige woonlagen.

Begane grond

- Meerdere multifunctionele tuin- en werkkamers met vloerverwarming
- Eén kamer met schuifpui naar de tuin
- Inpandige garage met elektrische deur
- Twee separate wasruimtes, badkamer met bubbelbad
- Diverse bergruimtes
- Deze verdieping is ideaal voor werken aan huis, mantelzorg of het creëren van een zelfstandige woonruimte.

Eerste verdieping

- Royale woonkamer met open haard en vloerverwarming
- Grote raampartijen en schuifpuien naar het vergrote balkon
- Balkon met trap naar de tuin
- Luxe keuken (2023) aan de voorzijde met o.a. twee vaatwassers, twee ovens, kokendwaterkraan en XL gas-inductiekookplaat
- Extra balkon aan de voorzijde

Tweede verdieping

- Meerdere ruime slaapkamers
- Badkamer
- Diverse kamers met eigen balkon
- Veel lichtinval en privacy

Buitenruimte

De ruime, westelijk gelegen tuin biedt volop privacy en zonuren. De tuin is voorzien van een sfeervolle veranda, blokhut en berging. Dankzij het ontbreken van achterburen geniet je hier van rust en vrijheid.

Duurzaam en goed onderhouden

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd:

- Energielabel B
- 24 zonnepanelen (2023)
- CV-ketel met zoneregeling (2022)
- Vernieuwd mechanisch ventilatiesysteem (2023)
- Vernieuwde meterkast (2023)
- Plat dak geïsoleerd en vernieuwd (2021)

Kenmerken

- Samengevoegd dubbel woonhuis (2 woningen naar 1 woning)
- Adressen: Hoofdwal 23 & 25
- Bouwjaar: 1971
- Woonoppervlak: ca. 277 m²
- Inhoud: ca. 1.043 m³
- Perceel: 324 m²
- 7 slaapkamers
- 3 badkamers
- 5 toiletten
- Meerdere balkons en groot terras
- Inpandige garage met elektrische deur, Sieble huistelefooninstallatie met deuropener
- Eigen parkeerplaatsen
- Mogelijkheid tot extra verdieping
- Veel parkeergelegenheid in de omgeving
- Een bedrijf of praktijk aan huis en een dakopbouw behoren tot de mogelijkheden
- Oplevering in overleg

Dit is geen standaard woning, maar een zeldzaam groot woonhuis dat is ontstaan uit twee samengevoegde woningen. Hierdoor beschikt u over ongekend veel leefruimte en flexibiliteit, zonder in te leveren op comfort of locatie.

Een ideale woning voor wie royaal wil wonen, met ruimte voor gezin, werk en toekomstplannen.

Interesse?

Maak een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte en mogelijkheden van deze unieke woning.



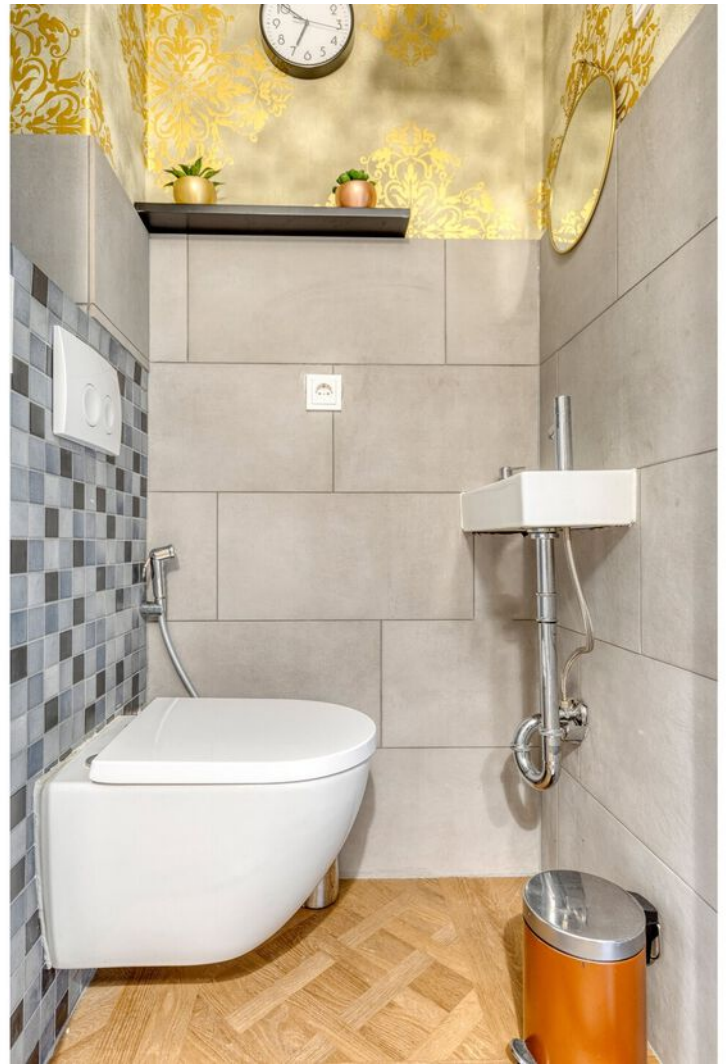
































Plattegrond BG



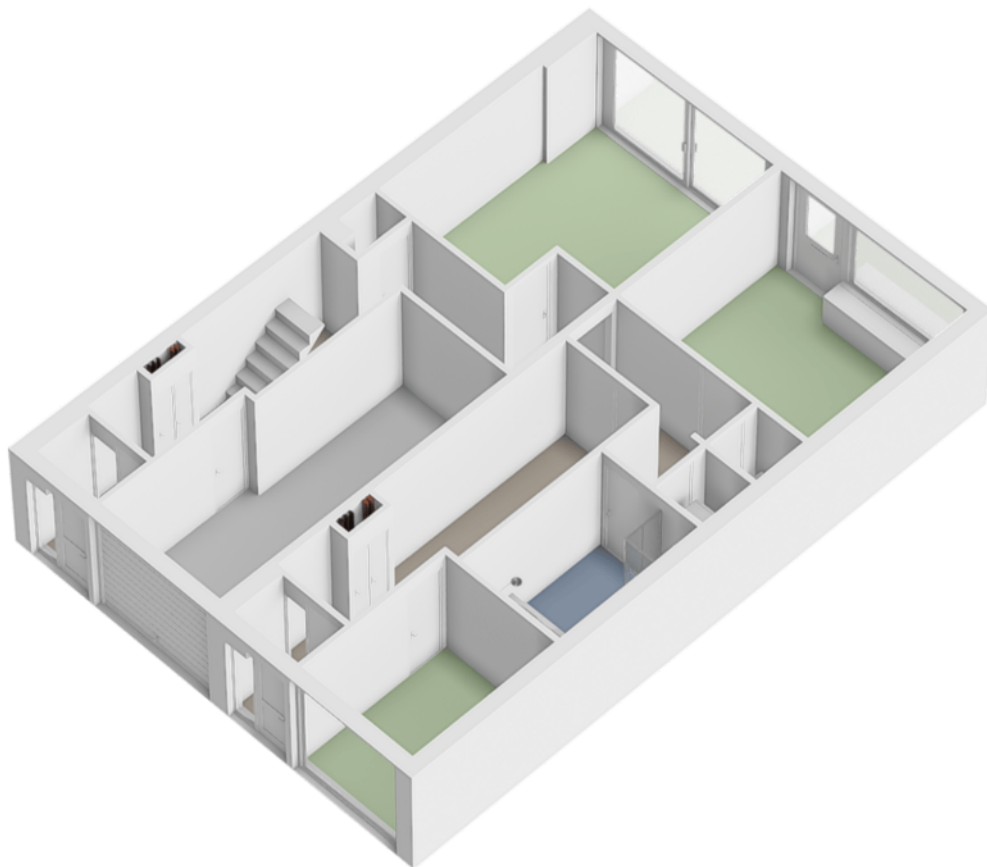
Plattegrond woonverd.



Plattegrond 2e verd.



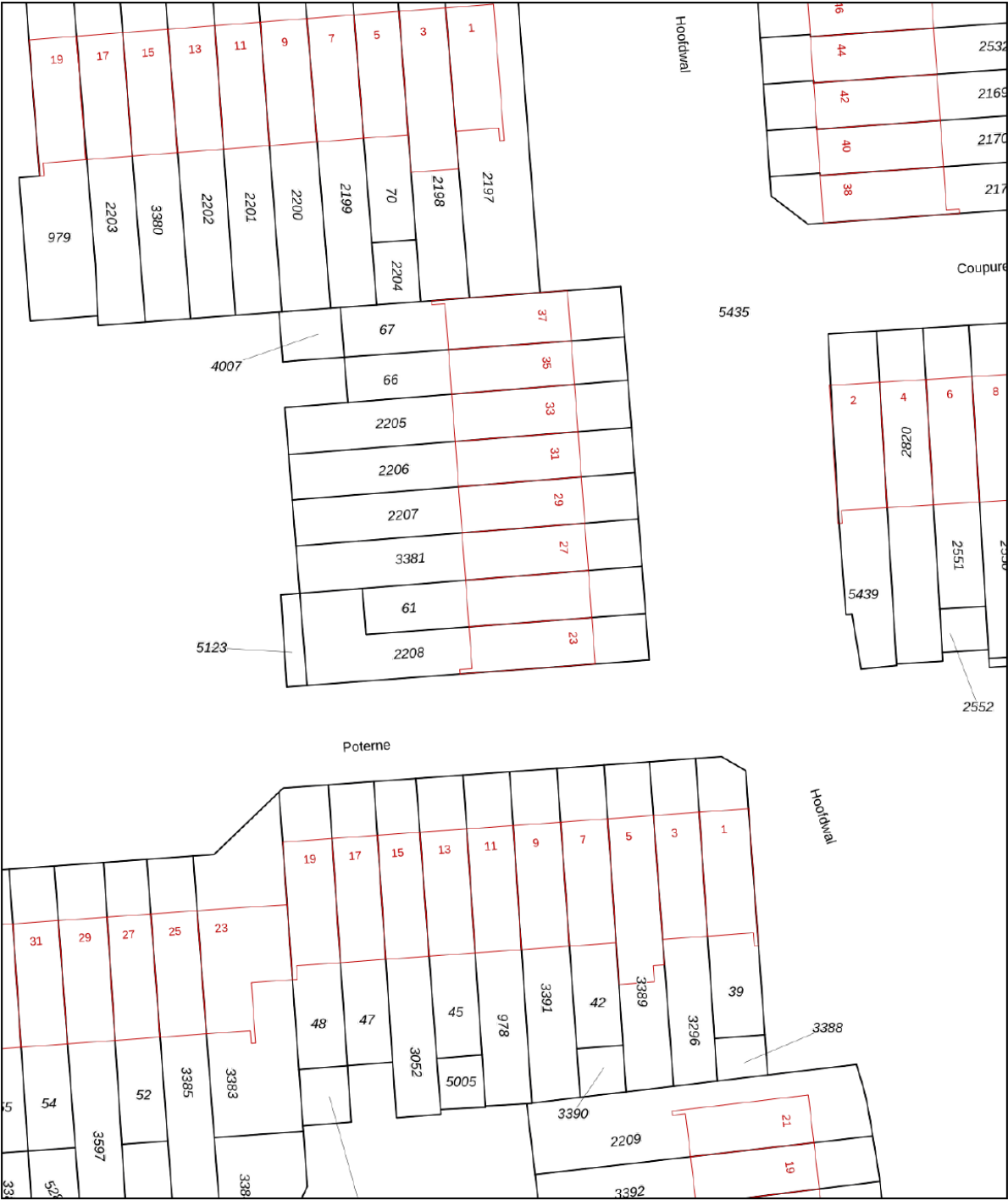
Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdwal 23



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

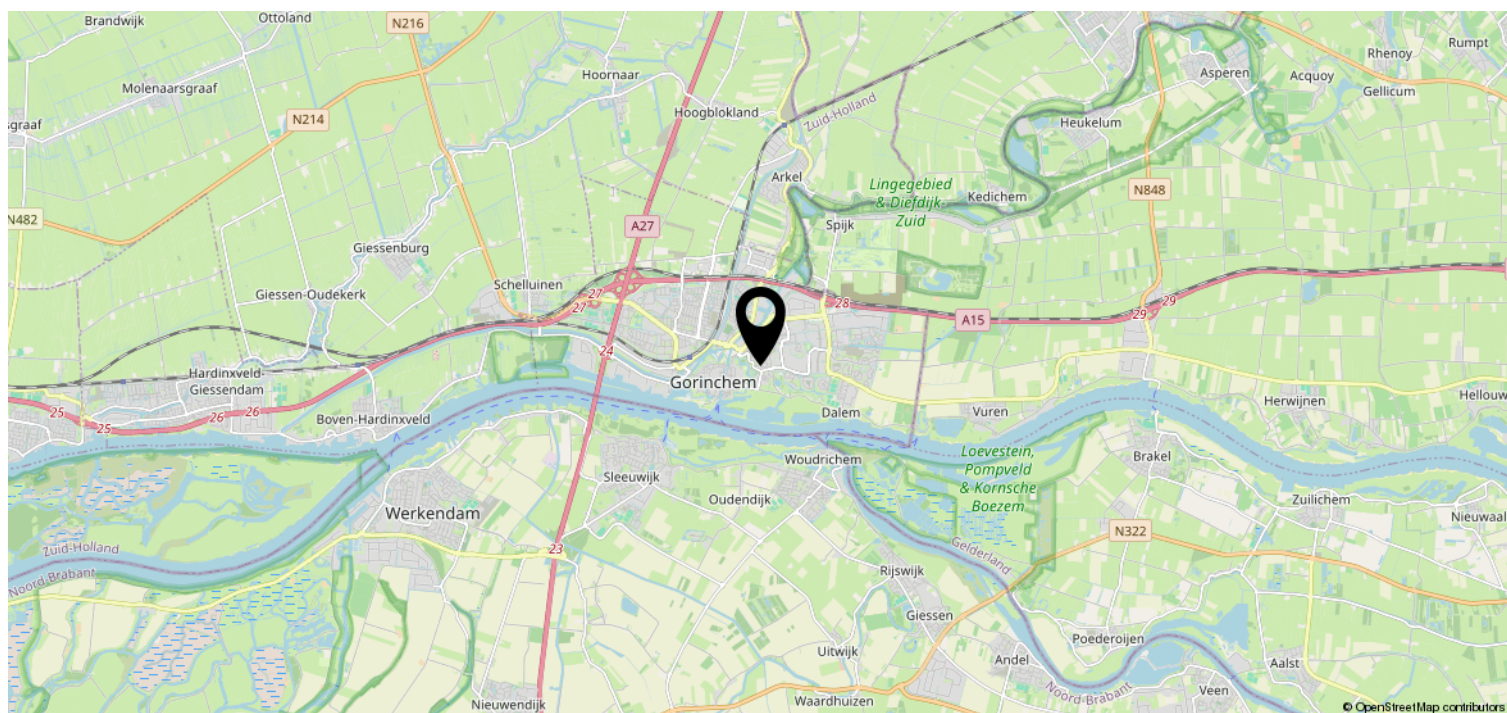
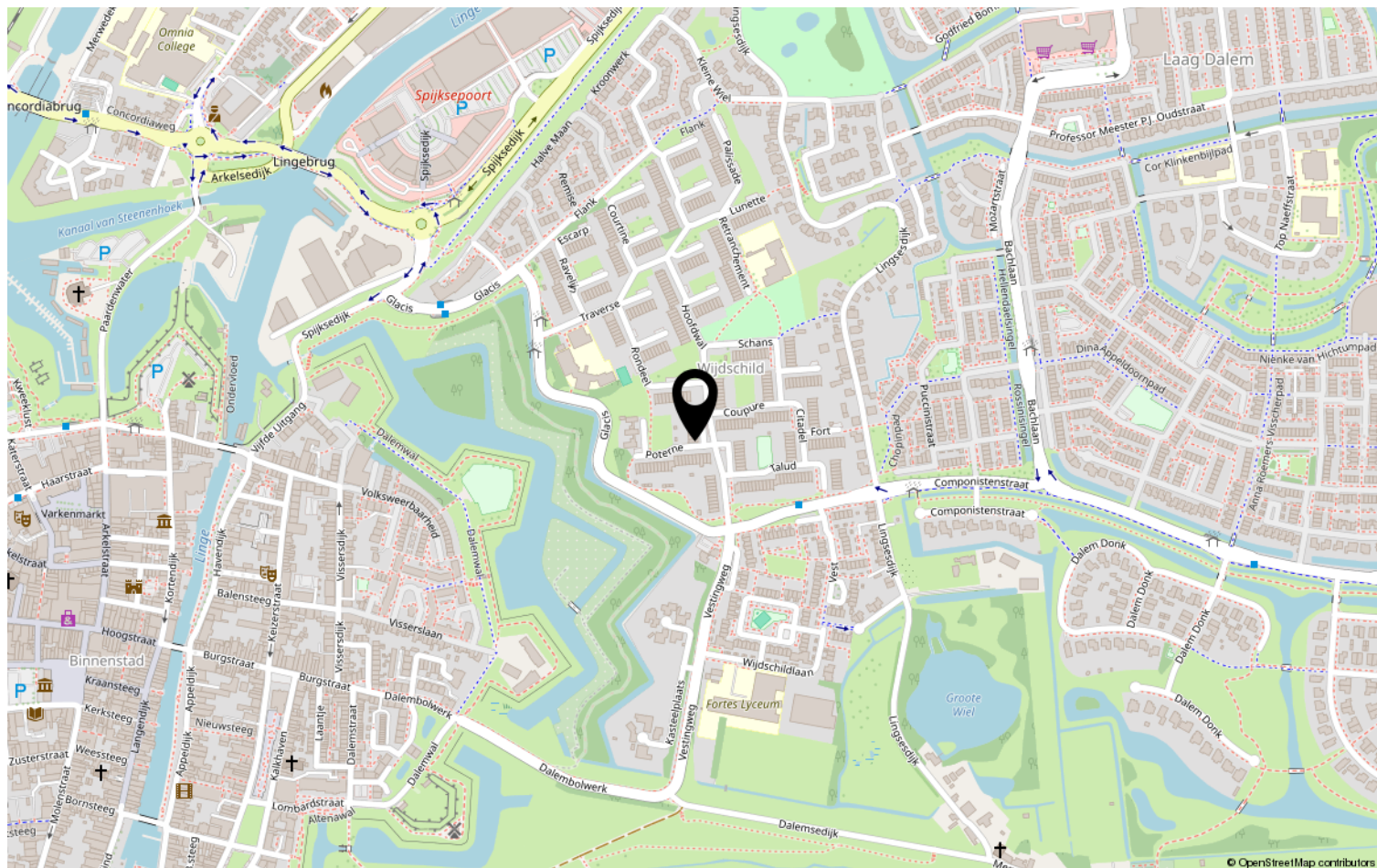
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem
Sectie F
Perceel 61

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl