



Bagijnenwalstraat 17

Gorinchem





Welkom

5

Highlights

7

Begane grond

8

Tuin & berging

13

Eigen parkeerplaats

14

1e verdieping

16

2e verdieping

22

Slaapkamers

23

Badkamer

26

3e verdieping

27

Gorinchem

33

Kadaster

43

Plattegronden

34

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Statig & sfeervol herenhuis midden in Gorinchem

Markant, karakteristiek en verrassend praktisch: dit statige herenhuis van maar liefst vier woonlagen met uitbouw én zonnige tuin biedt het allemaal!

Wonen én werken in een sfeervol herenhuis met zonnige achtertuin en in pandige werk- of kantoorruimte? Dat kan, midden in het hart van het historische centrum van Gorinchem.

Ideaal voor de creatieve ondernemer of zzp'er die wonen en werken wil combineren. Maar ook een droomplek voor iedereen die houdt van royaal en stijlvol wonen.

Gelegen in het oudste en meest charmante deel van Gorinchem, direct achter het Merwedekanaal en het knusse jachthaventje. Vanuit de woonkamer kijk je uit over de groene vestingwal, een uitzicht dat nooit verveelt.

En dat is nog niet alles: op loopafstand vind je een breed

scala aan winkels, restaurants, sportfaciliteiten, scholen en openbaar vervoer. Alles wat je nodig hebt, ligt hier letterlijk aan je voeten.

Je woont hier volledig gasloos met vloerverwarming op elke verdieping, de woning is voorzien van energielabel A+++, een warmtepomp en boiler wat ervoor zorgt dat je helemaal klaar bent voor de toekomst.

Achter de woning ligt een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin met een royale berging voorzien van een groen mos-sedumdak. Deze buitenruimte biedt volop plek om met het hele gezin te genieten van de zon en buitenlucht.

En alsof dat nog niet genoeg is: via de achterom in de tuin kom je bij de prive parkeerplaats met voorbereiding voor een laadpaal: een zeldzame luxe in het levendige centrum.

Kortom: wonen in het bruisende centrum van Gorinchem met veel ruimte, licht en comfort.





Gebruiksoppervlakte	199 m²
Bouwjaar	2021
Kamers	6
Slaapkamers	4 (5)
Energielabel	A+++

Highlights:

- Woonoppervlak ca. 199 m²
- Perceeloppervlak ca. 104 m²
- Bouwjaar 2021
- Energielabel A+++
- Verwarming middels een warmtepomp en boiler (gasloos)
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Luxe woonkeuken met kookeiland op de begane grond met schuifpui naar de tuin
- Franse balkons op de eerste- en tweede verdieping aan zowel- voor als achterzijde met openslaande deuren
- Drie grote slaapkamers, waarvan één woningbreed
- Optie voor 4de en 5de slaapkamer op zolder, én voorbereiding voor een 2e badkamer op zolder
- Optie tot eigen parkeerplaats met voorbereiding voor laadpaal
- VvE-bijdrage: slechts € 20,07 per maand (voor het achtergebied/parkeerplaats)
- Fijne achtertuin met berging
- Gelegen aan de groene stadswal, in het oudste deel van Gorinchem, vlak bij jachthaven en Merwedekanaal
- Toplocatie in het centrum

Begane grond wonen & werken

Bij binnenkomst tref je een nette entree/hal met toilet en trapopgang naar de bovenverdiepingen.

De royale begane grond is uitgebouwd aan de achterzijde en voorzien van een schuifpui die zorgt voor een zee aan licht. Deze verdieping combineert wonen en werken op stijlvolle wijze, met een grote werkruimte en een riante woon- of kantoorkeuken met hoge raampartijen.

De voorzijde van deze verdieping is eenvoudig af te scheiden van de keuken, waardoor hier perfect een aparte kantoor- of behandelruimte kan worden gerealiseerd. Dankzij een eigen entree aan de straatzijde is dit dé ideale plek voor een zelfstandige praktijk of kantoor aan huis.

De open keuken is een echte eyecatcher: modern vormgegeven en uitgerust met een luxe kookeiland. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee combi-ovens, een sous-vide lade, een combi kookplaat (gas én inductie), een vaatwasser, een ruime koelkast en een stijlvolle design afzuigkap.













Tuin & berging

Achter de woning ligt een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin met een royale berging voorzien van een groen mos-sedumdak. Deze buitenruimte biedt volop plek om met het hele gezin te genieten van de zon en buitenlucht.





Optie tot privé parkeerplaats

Te koop voor 25.000 euro.

En alsof dat nog niet genoeg is: via de achterom in de tuin kom je bij de privé parkeerplaats met voorbereiding voor een laadpaal: een zeldzame luxe in het levendige centrum!







INDELING 1E VERDIEPING

Via de overloop kom je in de royale, lichte doorzonwoonkamer, een heerlijke leefruimte met een prachtig uitzicht op de groene stadswal.

De woonkamer is voorzien van een tweede, stijlvol afgewerkt keukenblok met moderne inbouwapparatuur, waaronder een oven, een koelkast en een strak vormgegeven kookplaat met geïntegreerde afzuigkap.

Deze verdieping is, net als de rest van de woning, volledig voorzien van comfortabele vloerverwarming. De strakke gietvloer versterkt het moderne, minimalistische karakter en zorgt voor een serene, stijlvolle sfeer.

En het uitzicht? Dat is simpelweg betoverend. Vanuit je favoriete stoel kijk je uit over de groene stadswal: een levend schilderij dat elk seizoen opnieuw verrast.













INDELING 2E VERDIEPING

Via de overloop bereik je het hart van deze slaapverdieping: een royale en stijlvol afgewerkte badkamer, centraal gepositioneerd voor optimaal comfort.

De badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche met glazen wand, een moderne wastafel, een tweede toilet en een elegante designradiator.

3 slaapkamers:

Aan weerszijden van de badkamer bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. De ouderslaapkamer beslaat de volledige breedte van de woning en biedt volop ruimte voor een kingsize bed én een garderobekast, een rustige, royale plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.









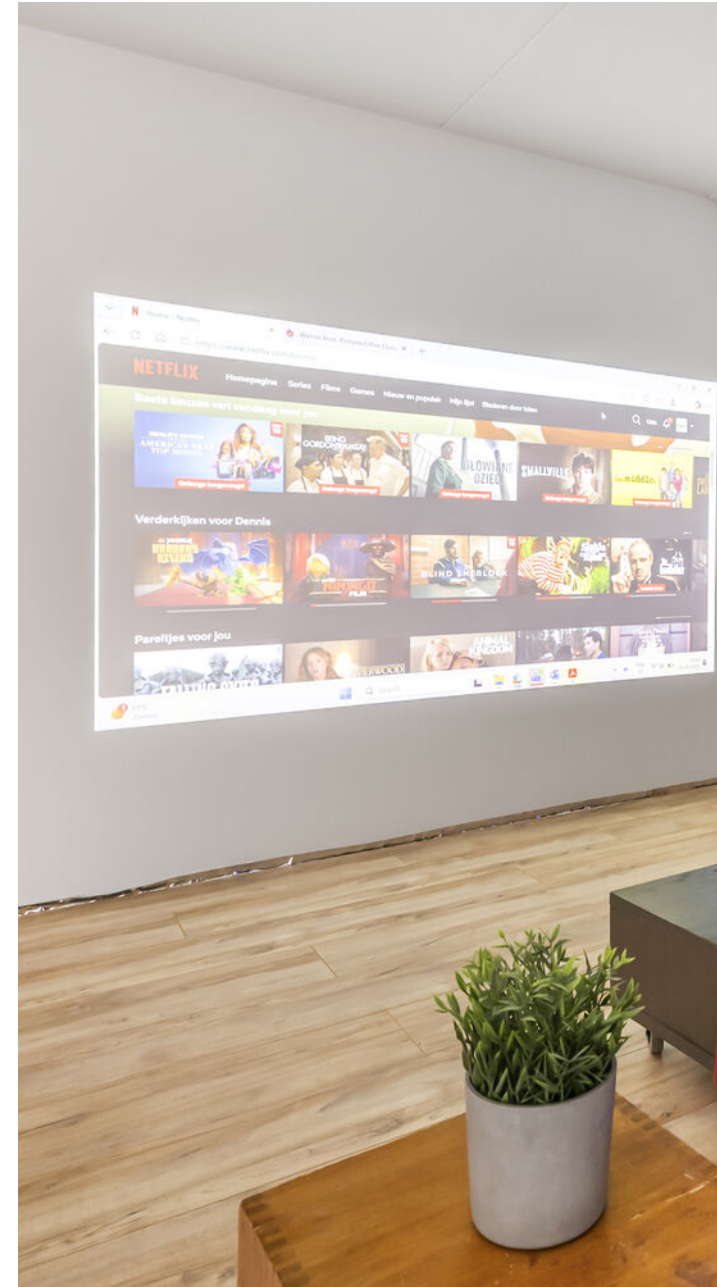


INDELING 3E VERDIEPING

4e of 5e slaapkamer?

De royale doorzon-zolderkamer doet nu dienst als indrukwekkende vierde slaapkamer, maar biedt zó veel ruimte dat hier eenvoudig een vijfde slaapkamer kan worden gerealiseerd. Ideaal voor een groter gezin of een combinatie van wonen en werken.

Deze multifunctionele verdieping is uitgerust met twee grote Velux-dakramen die het daglicht rijkelijk binnenlaten en de ruimte een lichte, open sfeer geven. Praktisch is het zeker ook: de aansluitingen voor was- en droogapparatuur zijn al aanwezig, én er is een voorbereiding getroffen voor een tweede badkamer.











Wonen in Gorinchem

De ligging: centraal, charmant en alles dichtbij!

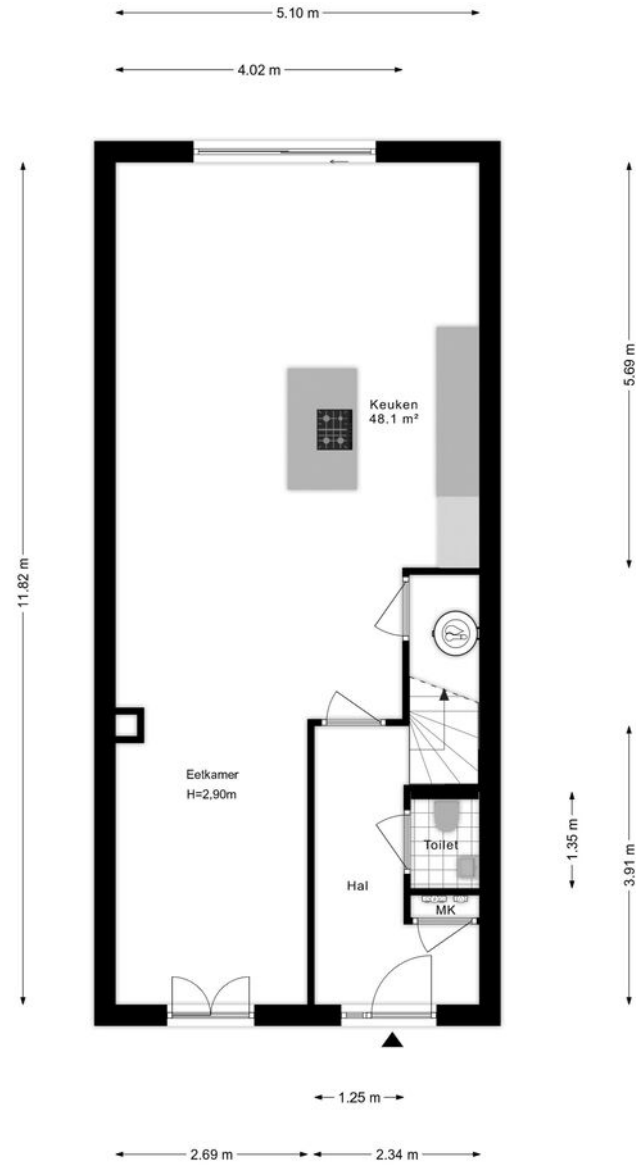
Wonen aan de Bagijnenwalstraat betekent wonen in het mooiste stukje van Gorinchem: direct aan de groene vestingwal en op steenworp afstand van het bruisende hart van de stad. Binnen een paar minuten wandel je naar de Varkenmarkt, met gezellige cafés, brasseries en restaurants.

Het centrum biedt een gevarieerd winkelaanbod en een actief cultureel leven, van theater en film tot exposities en festivals. Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je de stad nauwelijks uit.

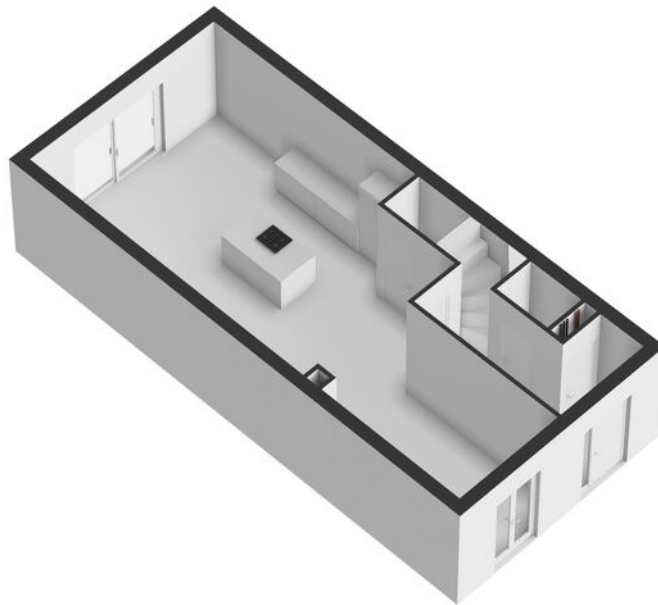
Ook voor gezinnen is de locatie ideaal: een basisschool en kinderdagverblijf liggen op loopafstand, middelbare scholen bevinden zich op ca. 1 km afstand. Sportclubs, een zwembad, fitness en recreatie aan het water of in het groen zijn allemaal vlakbij.

Gorinchem ligt bovendien strategisch centraal in Nederland. Via de nabijgelegen A15 en A27 ben je in no time in steden als Utrecht, Breda, Rotterdam of Den Bosch. Ook het NS-station ligt op korte afstand – handig voor wie met het openbaar vervoer reist.

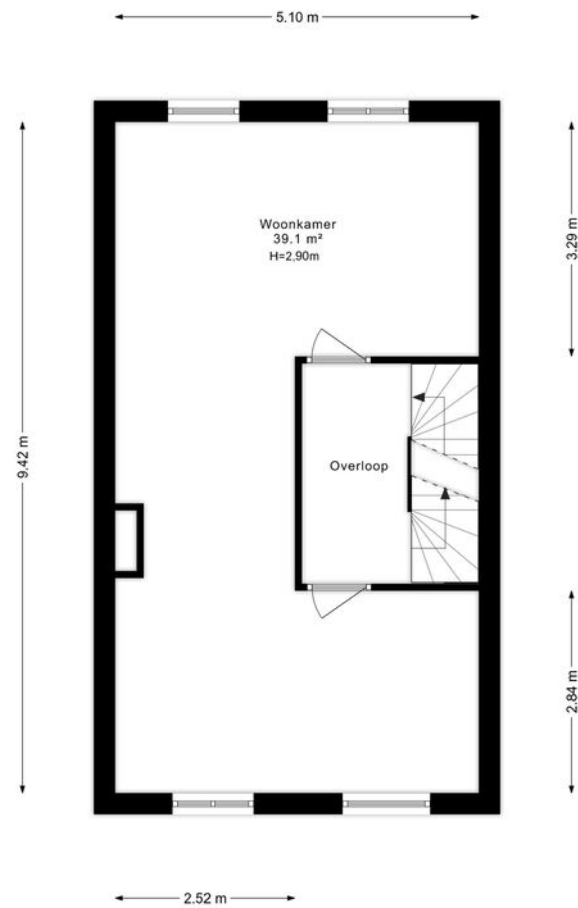




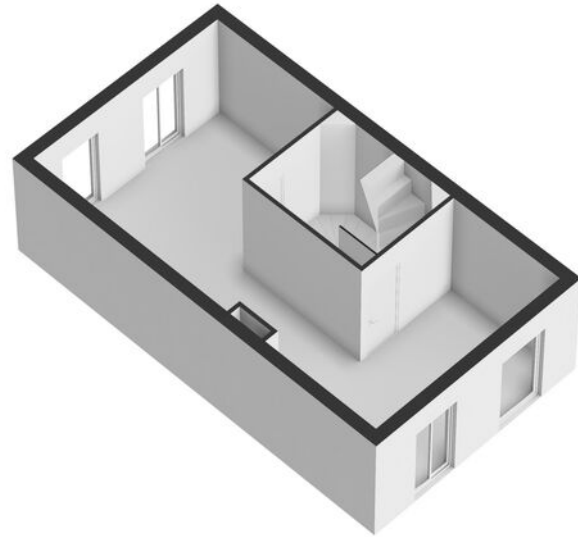
Begane grond 2D



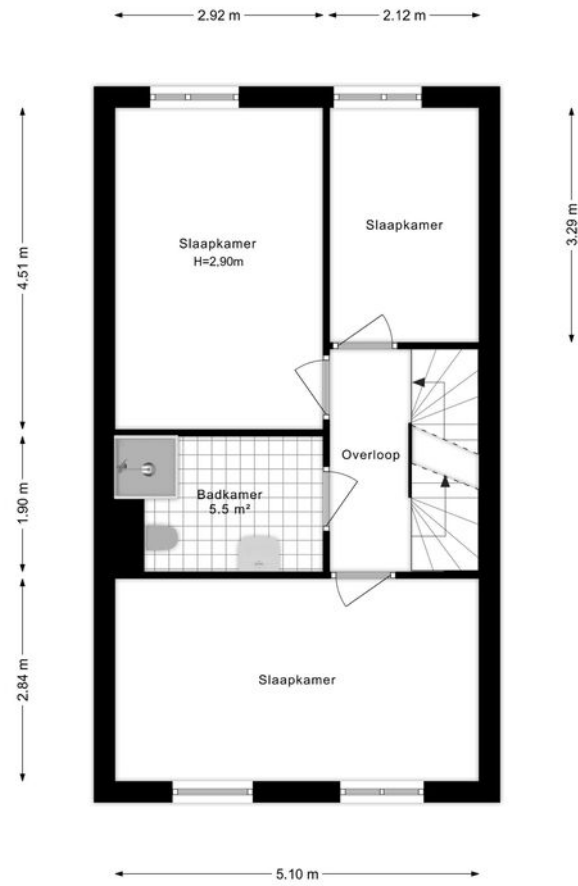
Begane grond 3D



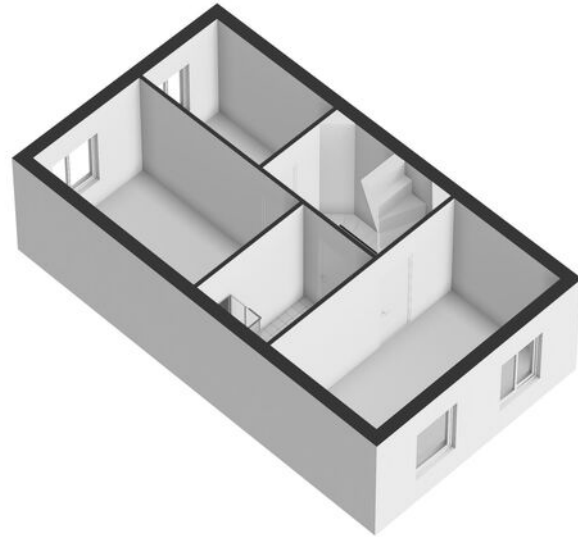
1e verdieping 2D



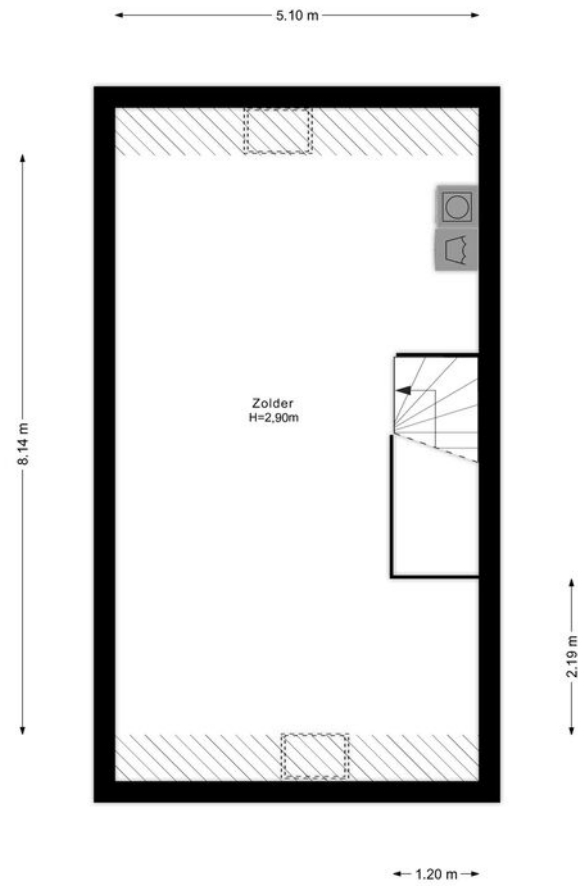
1e verdieping 3D



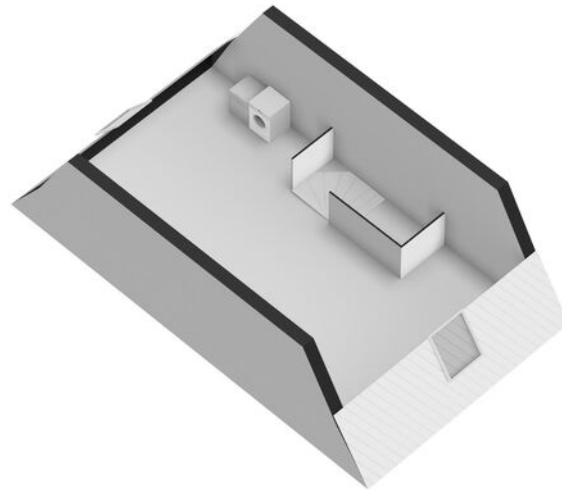
2e verdieping 2D



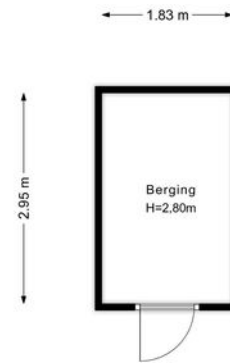
2e verdieping 3D



3e verdieping 2D



3e verdieping 3D



Berging





Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleenwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

[vanderbrugge.nl](https://www.vanderbrugge.nl)

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte Makelaars

[witemakelaars.nl](https://www.witemakelaars.nl)

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▾ Verzekeringen ▾ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

