



## Merwedekanaal 104, 4206 BC Gorinchem

Vraagprijs € 825.000,00 kosten koper

## Omschrijving

### Historisch en zeer energiezuinig wonen met vrij uitzicht over het Merwedekanaal

Aan het Merwedekanaal in Gorinchem staat deze karakteristieke voormalige brugwachterswoning uit 1887. Een bekende plek in de omgeving met een rijk verleden, sfeer en uitstraling. Geen strak gemoderniseerde woning, maar een huis met een geschiedenis en een authentieke charme, met volop mogelijkheden je eigen persoonlijkheid toe te voegen aan het unieke karakter van de woning.

### Indeling van de woning

Bij binnenkomst ervaar je direct de knusse en karaktervolle sfeer. De woonkamer op de begane grond is licht en biedt een mooi uitzicht naar buiten. De eenvoudige half open keuken sluit hierop aan en heeft een praktische opzet met diverse inbouwapparatuur waaronder een magnetron, oven, vaatwasser, koelkast en inductiekookplaat met daarboven een afzuigkap. De tweede kamer op de begane grond is nu in gebruik als kantoor, maar kan ook dienst doen als slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte. Ook bevindt zich op de begane grond een badkamer met wastafel en ligbad en een separate toiletruimte met staand closet en fonteintje. Onder het huis bevindt zich een praktische kelder van circa 13 m<sup>2</sup> met stahoogte.

Op de verdieping bevinden zich onder de dakspanten drie slaapkamers, elk met hun eigen charme en indeling. De tweede badkamer is functioneel ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en hangend closet.

### Buitenruimte en tuin

Het perceel van maar liefst 785 m<sup>2</sup> biedt volop ruimte rondom de woning. De tuin aan de achter- en zijkant geeft je alle vrijheid om buiten te leven, te tuinieren of simpelweg te genieten van de rust en de ruimte. De twee vrijstaande stenen schuren met elektra is ideaal als bergruimte of hobbyplek.

### Parkeren en extra voorzieningen

Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein. Daarnaast beschikt de woning over maar liefst 18 zonnepanelen met elk een capaciteit van 285 Wp en basisvoorzieningen die bijdragen aan het wooncomfort, zonder dat het karakter van de woning verloren gaat.

### **Ligging en locatie**

De ligging aan het Merwedekanaal maakt deze woning echt bijzonder. Je woont hier rustig, met vrij uitzicht over het water en een gevoel van ruimte om je heen. Tegelijkertijd liggen voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten en de historische binnenstad van Gorinchem op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend: het trein- en busstation ligt op fietsafstand en via de A15 en A27 zijn steden als Rotterdam, Utrecht en Breda snel en eenvoudig bereikbaar.

### **Bijzonderheden**

- Voormalige brugwachterswoning uit 1887
- Perceel van 785 m<sup>2</sup>
- Gelegen aan het water met vrij uitzicht

Ben je op zoek naar een woning met karakter? Dan is dit een unieke kans. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de sfeer, de ligging en de mogelijkheden van deze bijzondere plek.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1887

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	649 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	785 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	159 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	33 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Vrij uitzicht, aan vaarwater
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand steen
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	A
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Nefit Proline (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, zijtuint
<b>Tuin diepte (cm)</b>	3.000
<b>Tuin breedte (cm)</b>	1.500
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Oost
<b>Kwaliteit</b>	Normaal





















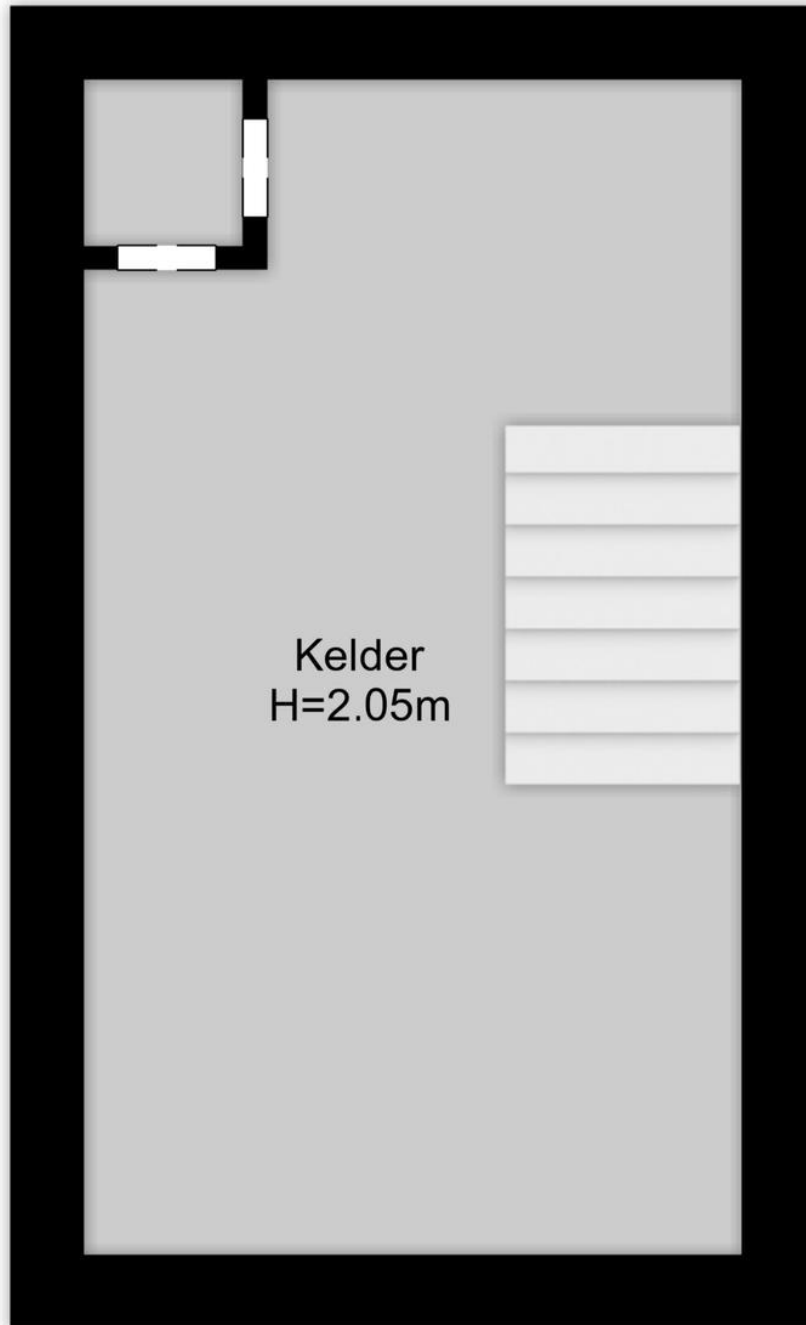












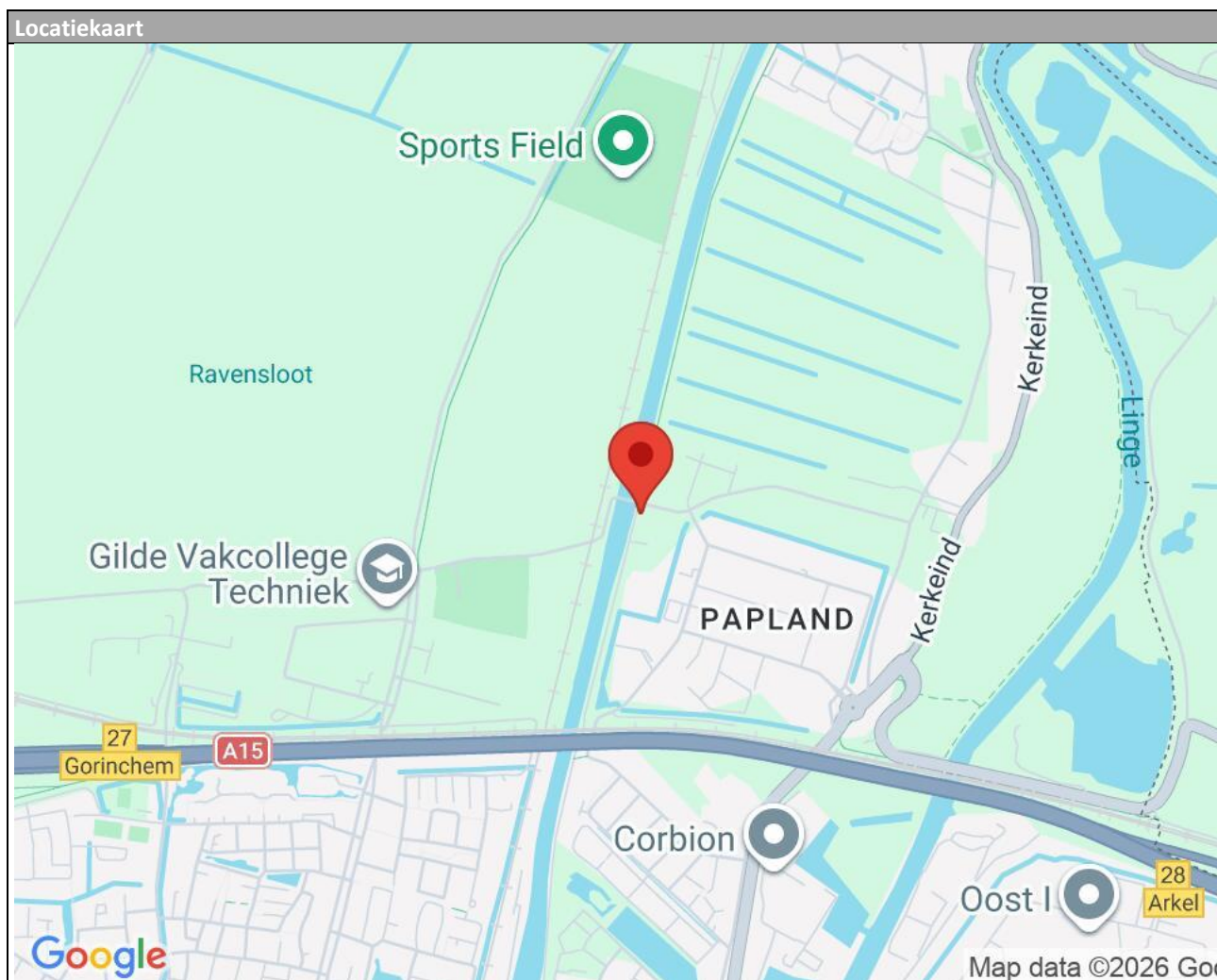
2.65 m

4.74 m



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Merwedekanaal 104
Postcode / plaats	4206 BC Gorinchem
Provincie	Zuid-Holland



**Koster Makelaardij**  
Havendijk 6  
4201 XA, GORINCHEM  
Tel: 0183-630030  
E-mail: [info@koster-makelaardij.nl](mailto:info@koster-makelaardij.nl)