

TE KOOP

Patroon 13

Gorinchem



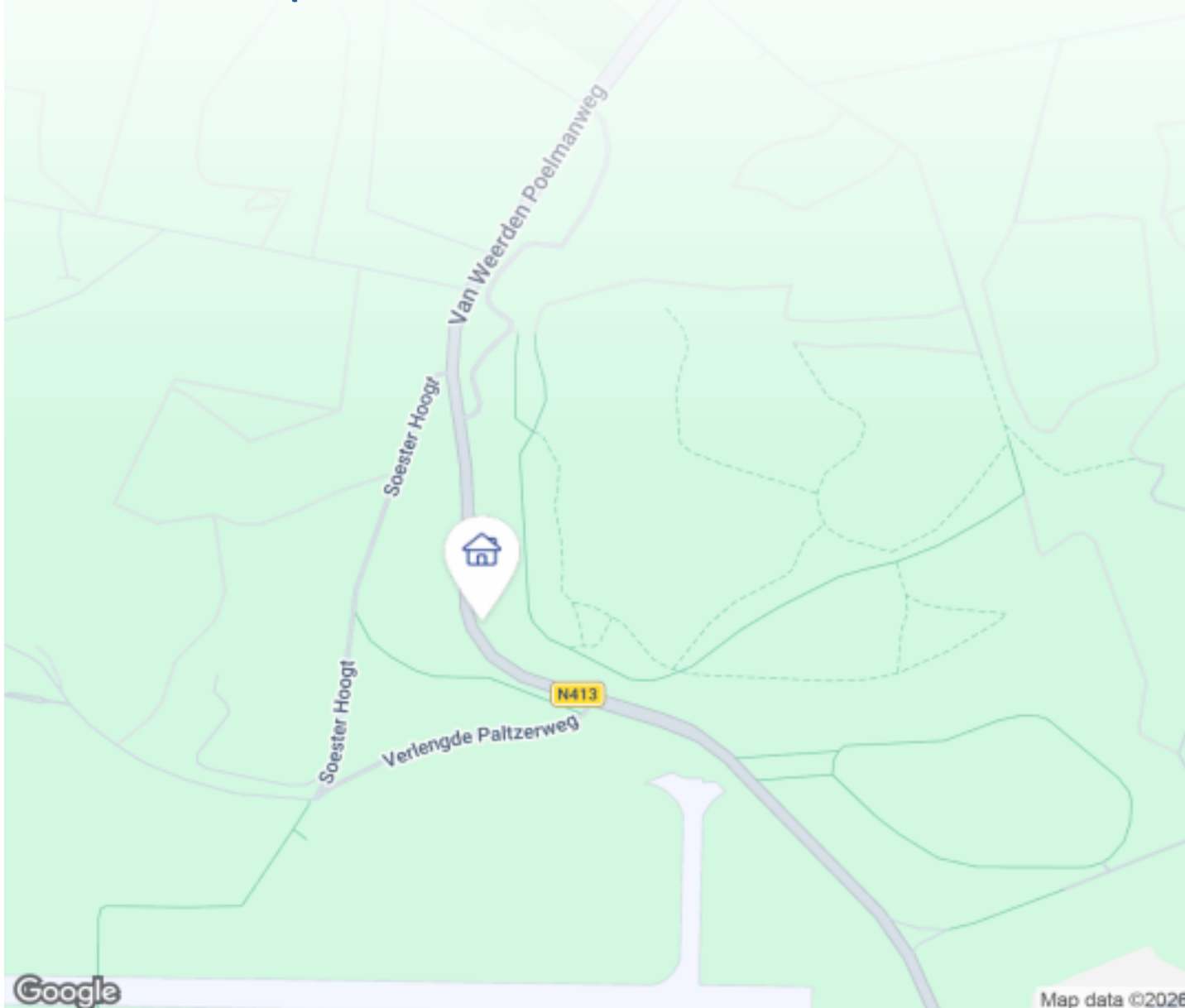
Vraagprijs

€ 650.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Informatie voor kopers	23



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare, uitgebouwde nieuwbouwwoning met hoog afwerkingsniveau, luxe keuken en A++++ energielabel. Een comfortabele en duurzame gezinswoning waar je zó in kunt.

Welkom aan de Patroon 13 in Gorinchem – een woning waar comfort, afwerking en duurzaamheid samenkomen. Deze in 2026 gebouwde eengezinswoning kenmerkt zich door een rustige uitstraling, hoogwaardige materialen en een doordachte afwerking. Volledig instapklaar en tot in de kleinste details verzorgd.

Met circa 160 m² woonoppervlakte, 5 slaapkamers en een hoog afwerkingsniveau is dit een woning die zich duidelijk onderscheidt.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de strakke afwerking en prettige lichtinval op. De hal biedt toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste



Woningbrochure: Patroon 13, Gorinchem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verdieping.

De uitgebouwde woonkamer (circa 2,4 meter) zorgt voor een ruime en open leefruimte en vormt het hart van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een strak en tijdloos design met hoogwaardige materialen en een rustige greige kleurstelling. Het Taj Mahal werkblad van kwartsiet in combinatie met de kastenwand en koffienis geeft de keuken een verzorgde en luxe uitstraling.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, Quooker en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De begane grond is afgewerkt met een Hongaarse punt PVC-vloer en voorzien van vloerverwarming en -koeling, wat bijdraagt aan een aangenaam en comfortabel woonklimaat.

Buitenruimte

De woning beschikt over een voor- en achtertuin. De achtertuin (circa 39 m²) is bereikbaar via een achterom en biedt voldoende ruimte om naar eigen wens in te richten.

De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een hoogwaardige douglashouten schutting. Daarnaast beschikt de tuin over praktische voorzieningen zoals een vorstvrije buitenkraan, elektrapunten en een aangelegde grondkabel. Achterin bevindt zich een vrijstaande houten berging met elektra.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is stijlvol en rustig uitgevoerd met een hoogwaardige afwerking. Voorzien van een ligbad, royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming. De combinatie van materialen en verlichting zorgt voor een comfortabele en sfeervolle ruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt extra kamers die flexibel te gebruiken zijn als slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte. Dankzij de dakramen is ook deze verdieping licht en prettig. Tevens is hier ruimte voor de wasopstelling en technische installaties.

Duurzaamheid en techniek

De woning is volledig voorbereid op de toekomst en voorzien van moderne installaties. Denk aan een warmtepomp, warmte-terugwininstallatie (WTW), zonnepanelen en vloerverwarming en -koeling in de gehele woning. Daarnaast beschikt de woning over een glasvezelaansluiting en data-aansluitingen in alle kamers, wat zorgt voor optimaal comfort en gebruiksgemak.

Pluspunten op een rij:

- Nieuw en instapklare woning (BJ 2026)
- Ca. 160 m² woonoppervlakte
- 7 kamers, waarvan 5 slaapkamers
- Uitgebouwde woonkamer voor extra leefruimte
- Luxe, stijlvolle keuken
- Achtertuin met praktische voorzieningen en achterom
- Volledig geïsoleerd en zeer energiezuinig (A++++)
- Rustige ligging in een moderne woonwijk

Omgeving

Gelegen aan een rustige straat in een prettige nieuwbouwwijk in Gorinchem. Een ideale woonomgeving met voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten in de directe nabijheid.

FOTO'S



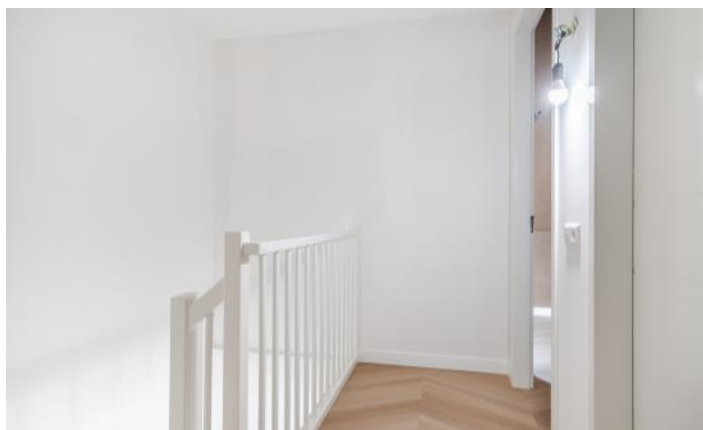








FOTO'S



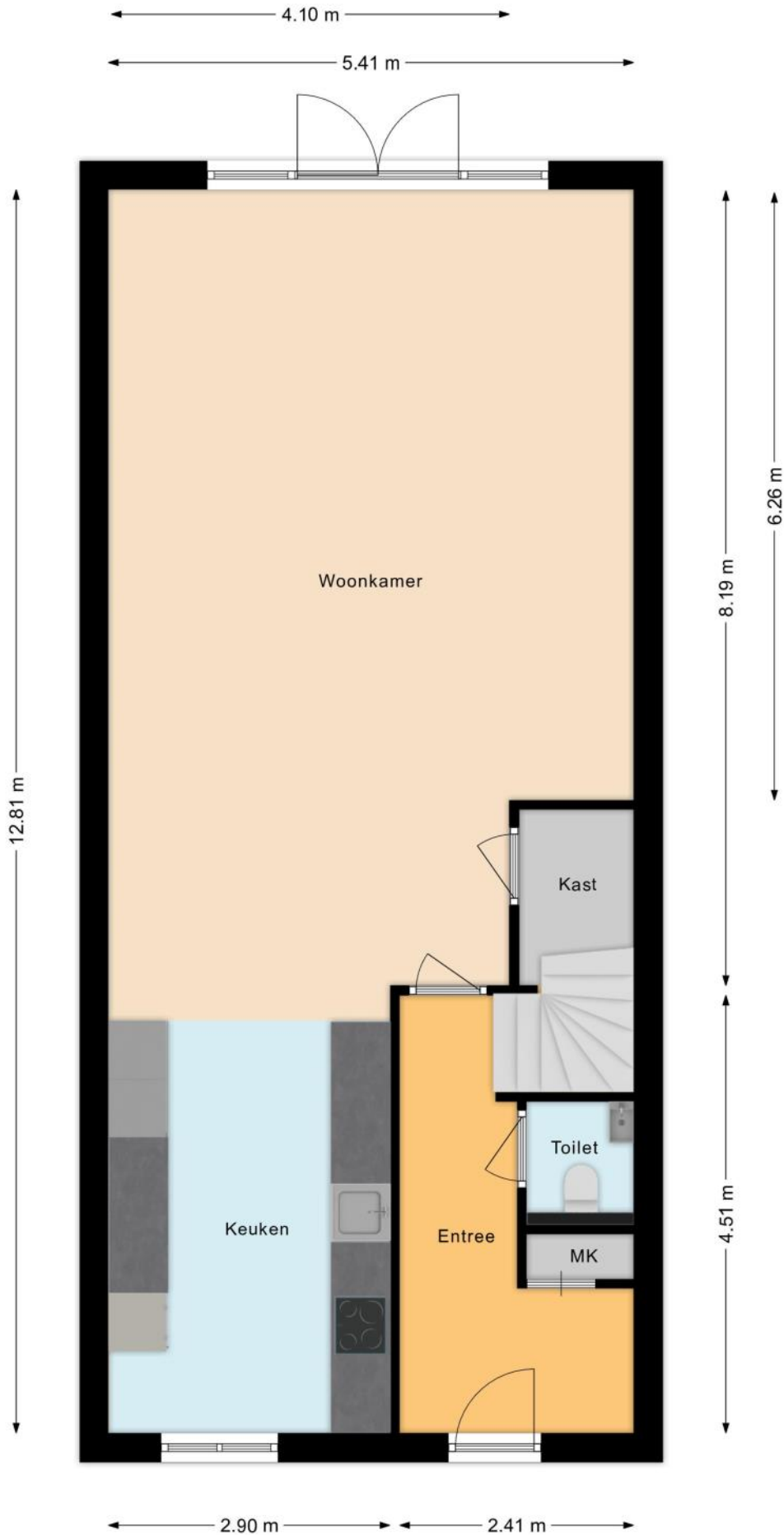
FOTO'S



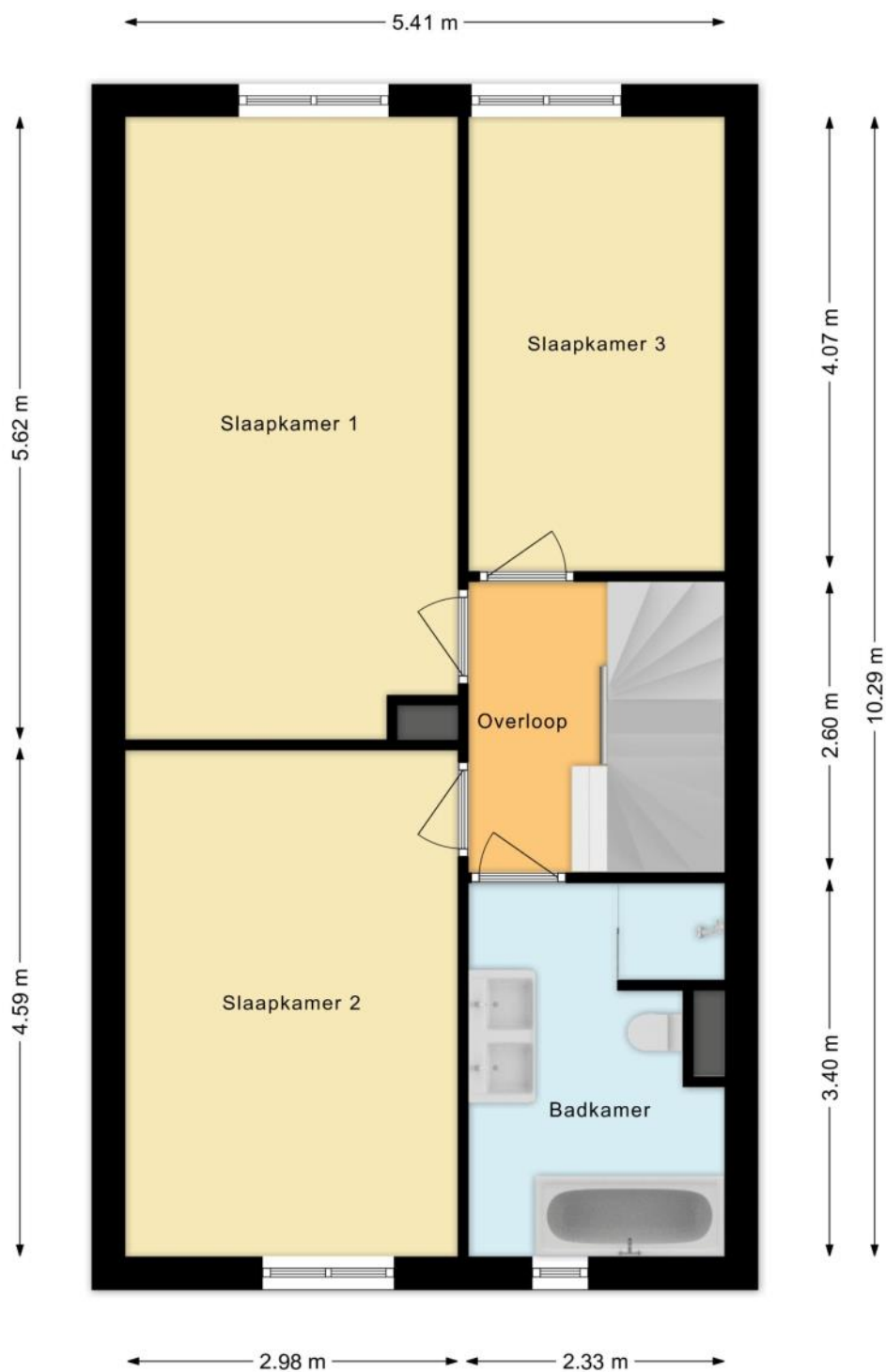
FOTO'S



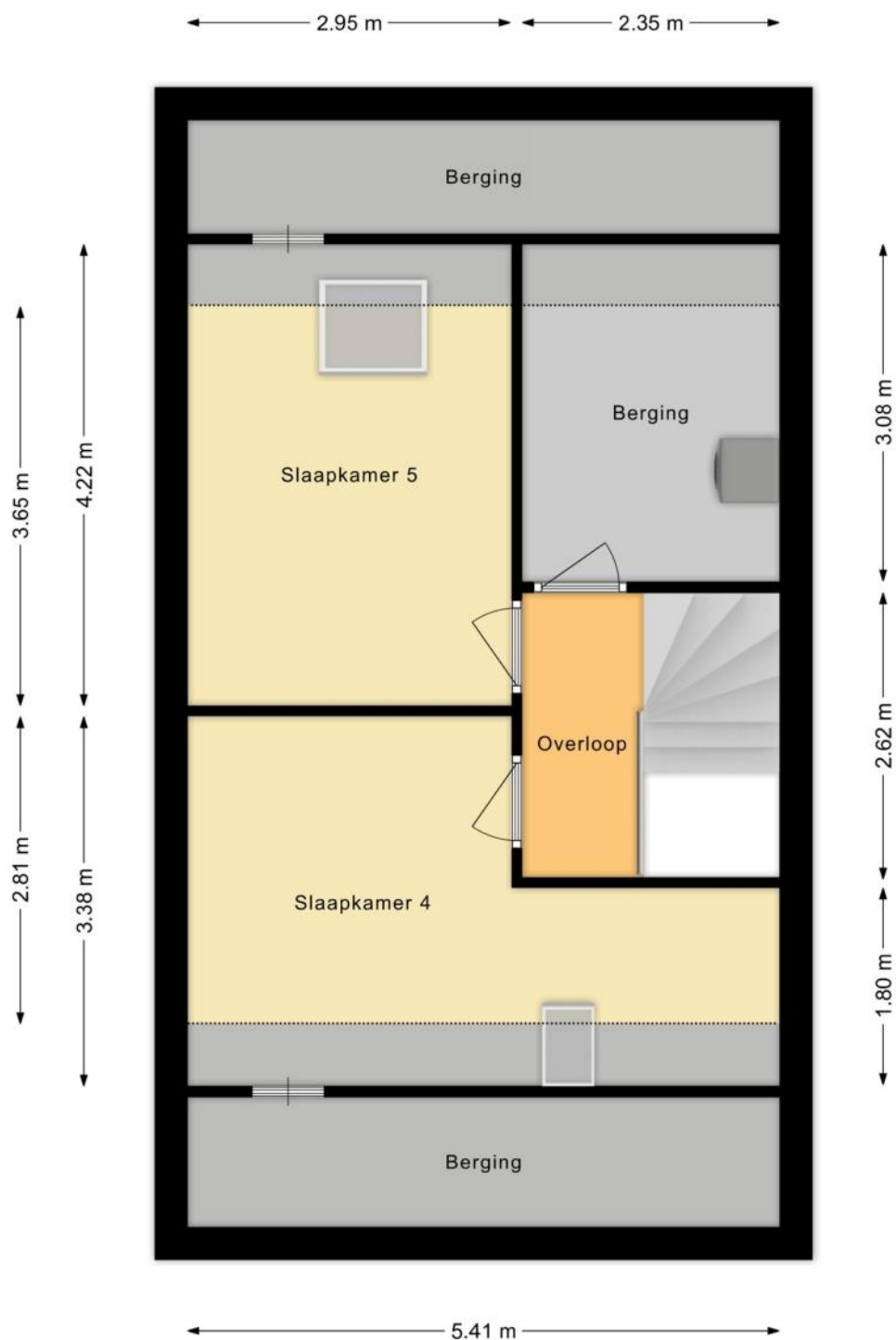
PLATTEGROND



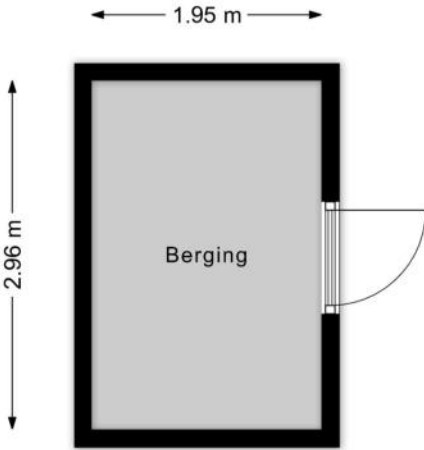
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2026
Keurmerken	SWK Garantiecertificaat
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	160 m ²
Inhoud	584 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	161 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Warmtepomp, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Elektrische boiler huur

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	39 m² (8m diep en 4,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het , bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Gorinchem P 3177

Oppervlakte	160 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Mechanische ventilatie	●		

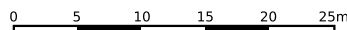
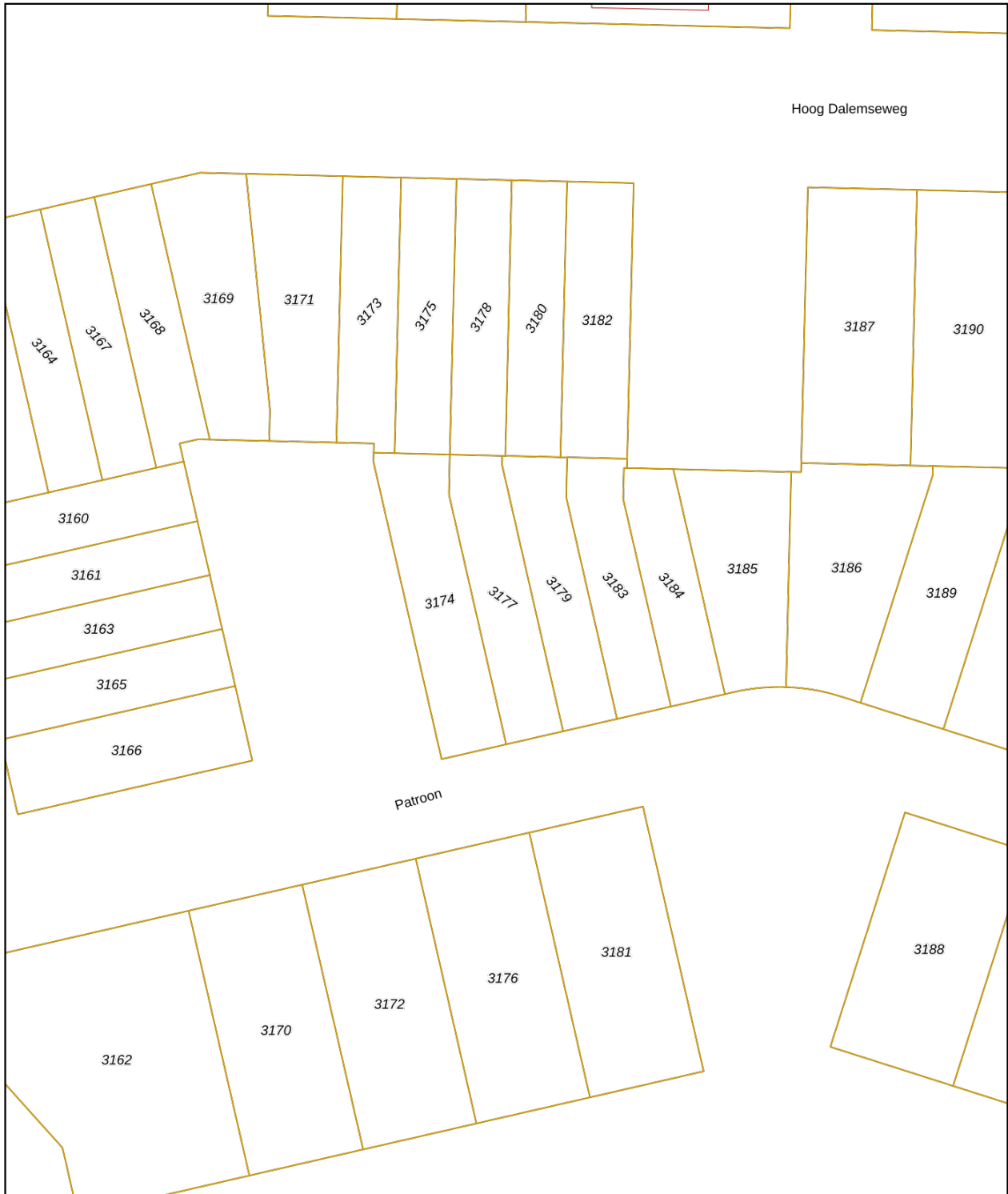







Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Gorinchem	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie P	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3177	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 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.	

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.