



**Mart**  
Makelaars



0183-234777

info@martmakelaars.nl

[www.martmakelaars.nl](http://www.martmakelaars.nl)



# HAARWEG 8

## GORINCHEM

VRAAGPRIJS € 600.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**

110 m<sup>2</sup>

**PERCELOPPERVLAKE**

1350 m<sup>2</sup>

**INHOUD**

377 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**

1950

**ENERGIELABEL**

D

# OMSCHRIJVING

**Midden tussen het natuurschoon aan de rand van Gorinchem ligt deze charmante vrijstaande jaren '50-woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond, garage, royale overkapping, tuinberging en houten schuur, gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 1.350 m<sup>2</sup> eigen grond. Hier geniet u van rust, ruimte en volop privacy, terwijl alle voorzieningen van de stad binnen handbereik zijn.**

## Begane grond

De entree met garderobe en meterkast biedt toegang tot de keuken, de kelder en de trapopgang naar de verdieping.

De landelijke keuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) is uitgevoerd met een vanillegeel L-vormig aanrechtblok in sfeervolle landhuisstijl. De fraaie servieskast met open vakken vormt een charmant nostalgisch detail. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, een 5-pits gasfornuis met oven en een RVS afzuigkap met spatwand.

De sfeervolle, tuingerichte woonkamer (ca. 30 m<sup>2</sup>) beschikt evenals de keuken over een laminaatvloer in houtlook. Dankzij de openslaande deuren met roedeverdeling en de grote raampartijen geniet de ruimte van een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van twee airco-units waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Aansluitend aan de woonkamer is in 2023 een royale slaapkamer van (ca. 14 m<sup>2</sup>) gerealiseerd. Hierdoor is de woning levensloopbestendig en ideaal geschikt voor gelijkvloers wonen.

Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken (ca. 7,5 m<sup>2</sup>) met aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier bereikt u de badkamer.

De badkamer (ca. 4 m<sup>2</sup>) is ingericht met een douchecabine, toilet en wastafelmeubel met spiegelwand en bergruimte.

Een raam en mechanische ventilatie zorgen voor voldoende ventilatie en daglicht.

Boven de bijkeuken, badkamer en een deel van de woonkamer bevindt zich een praktische beloopbare vliering, bereikbaar via een vlizotrap in de bijkeuken. Hier is tevens de Intergas HR-combiketel (bouwjaar 2019) geplaatst.

## Eerste verdieping

Via de vaste trap met tussenbordes bereikt u de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers van respectievelijk circa 12 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>, een separate toiletruimte met fonteintje en een praktische inbouwkast.

De originele paneeldeuren en sfeervolle schuine kapwanden geven deze verdieping extra karakter. De grootste slaapkamer beschikt daarnaast over een inbouwkast en een airco-unit voor zowel verwarming als koeling.

Via een luik op de overloop is nog een extra beloopbare vliering bereikbaar.

## Buitenruimte

De fraai aangelegde achtertuin ademt rust en vrijheid. Op het terras achter de woning geniet u volop van het buitenleven en het groene uitzicht. De siertuin met vaste planten en bloemen loopt over in een ruime moestuin, ideaal voor tuinliefhebbers.

De vrijstaande garage (ca. 28 m<sup>2</sup>) is voorzien van houten garagedeuren. Achter de garage bevinden zich een sfeervolle Douglas houten terrasoverkapping en een houten tuinchalet. Helemaal achter op het perceel staat een royale houten schuur van circa 44 m<sup>2</sup>, ideaal voor hobby, opslag of werkruimte aan huis.

Op het dak van de woning liggen 12 zonnepanelen. Daarnaast zijn op het dak van de schuur nog eens 7 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan lagere energielasten.

## **Omgeving**

Gorinchem is een levendige en centraal gelegen vestingstad op de grens van Zuid-Holland en Gelderland. De stad biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder winkels, horeca, theater, bioscoop, ziekenhuis, scholen, trein- en busverbindingen, musea en een gezellige weekmarkt. De historische binnenstad, gecombineerd met het prachtige rivierenlandschap, fraaie molens en uitgestrekte natuurgebieden, maakt deze omgeving bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van rust én recreatie.

Dankzij de gunstige ligging zijn steden als Rotterdam, Utrecht, Breda en 's-Hertogenbosch binnen circa 30 minuten bereikbaar.

## **Ontwikkeling directe omgeving**

In de directe omgeving is de ontwikkeling van bedrijventerrein Grootte Haar gestart, inclusief de realisatie van enkele windturbines. Het hiervoor geldende bestemmingsplan Gorinchem-Noord is inmiddels onherroepelijk vastgesteld. Op het moment van schrijven bevindt de ontwikkeling zich echter nog niet in de uitgiftefase. In het Move-dossier zijn de bestemmingsplankaart en de bestemmingsplanregels opgenomen, waarin nadere informatie over de locatie beschikbaar is.

## **Informatie:**

Meer informatie is te vinden op:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

<https://www.gorinchem.nl/projecten/groote-haar/>

<https://www.gorinchem.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-verbouwen/gorinchem-duurzaam/verkennen-windenergie-in-gorinchem/>

<https://duurzaam.molenlanden.nl/regionale-energiestrategie-res#windenergie-574>

**Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging in! Deze woning in biedt ontzettend veel mogelijkheden. Laat deze kans niet aan je voorbij gaan en maak snel een afspraak voor een bezichtiging. We kijken ernaar uit je te ontmoeten op de Haarweg 8 in Gorinchem!**

**Mart Makelaars regelt de verkoop voor de verkoper. Slim om zelf ook een NVM aankoopmakelaar in te schakelen - zo heb jij iemand aan jouw zijde die alleen jouw belangen behartigt bij het kopen van deze woning.**



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

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.



De beste plek voor jou



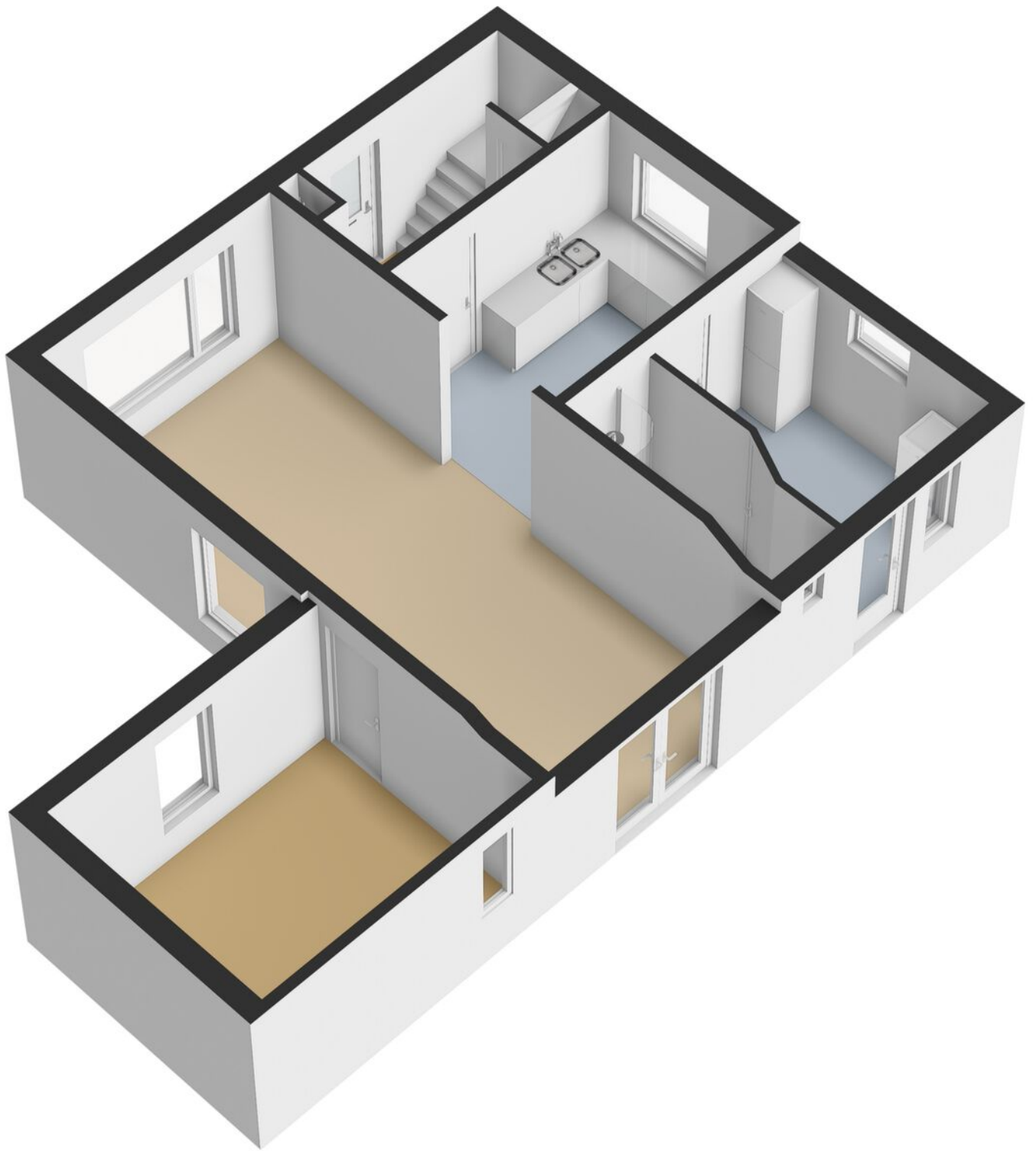




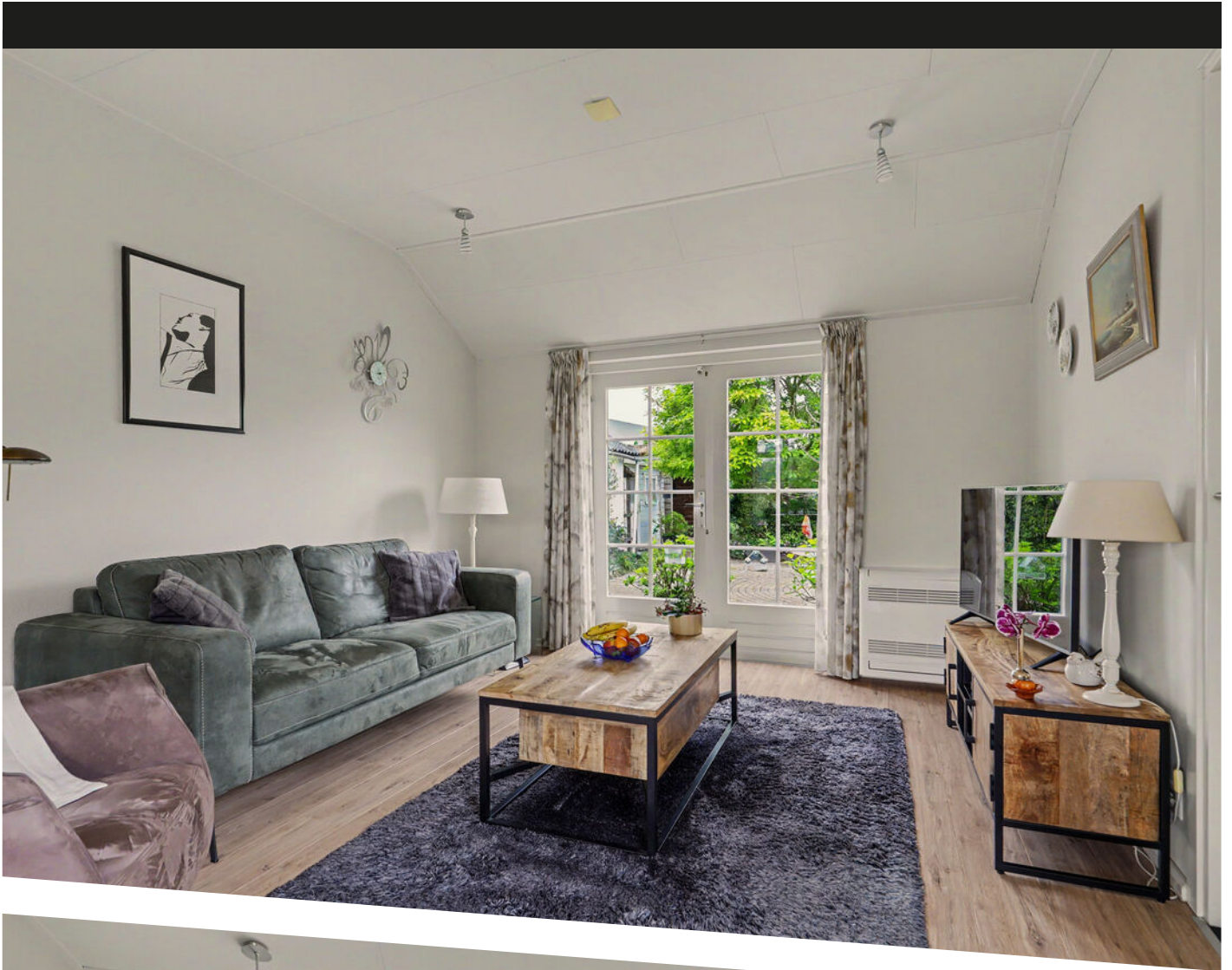


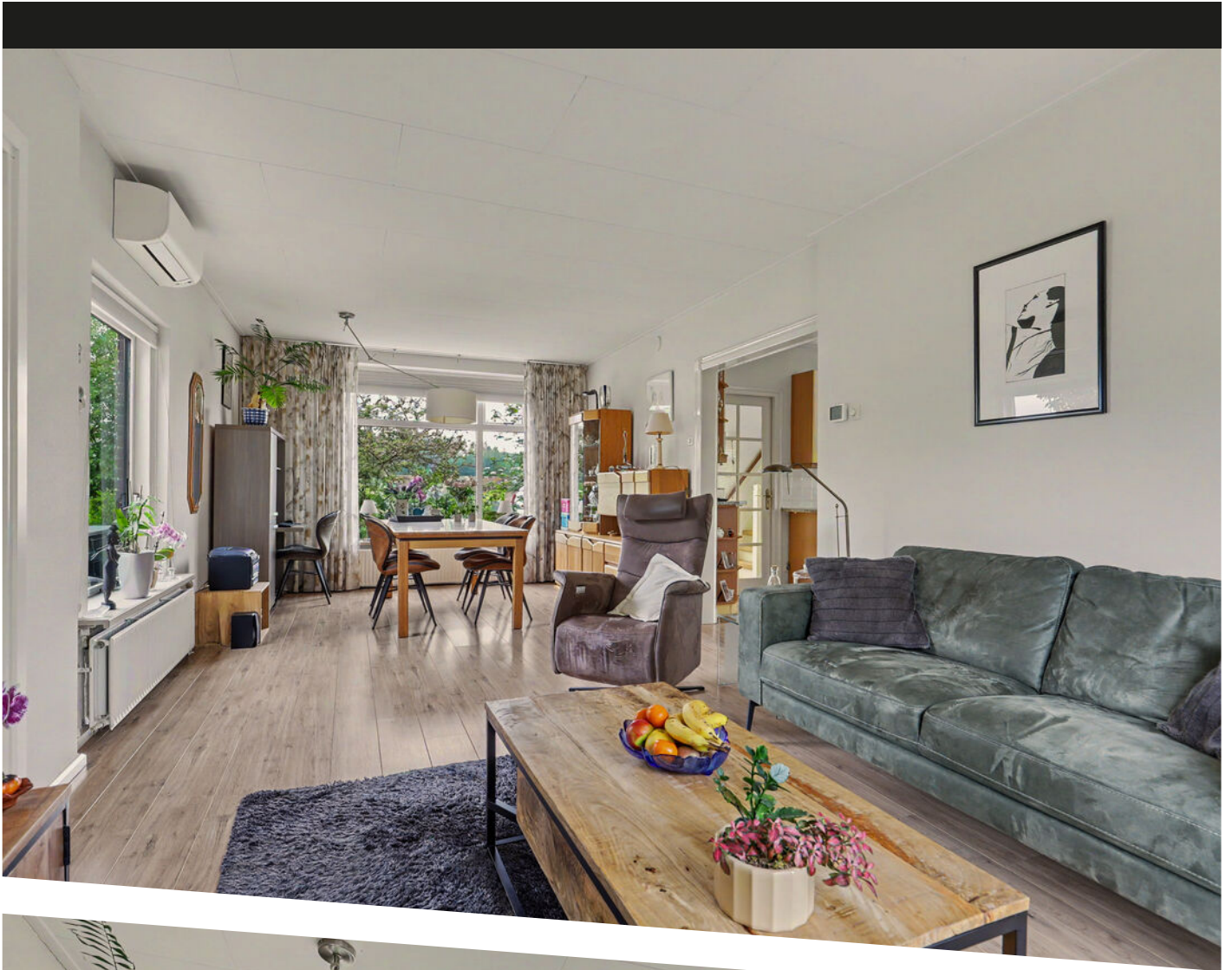


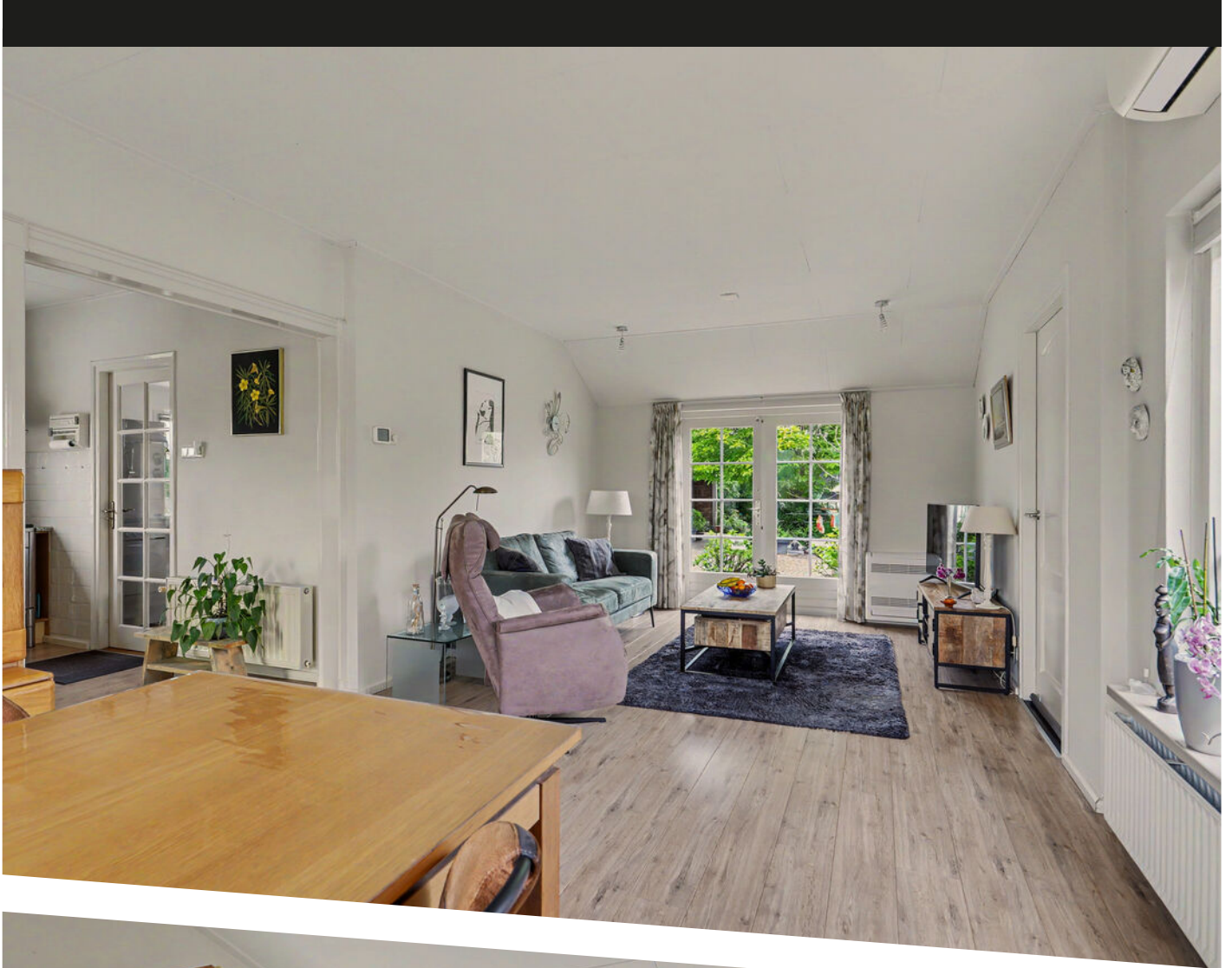
# PLATTEGROND

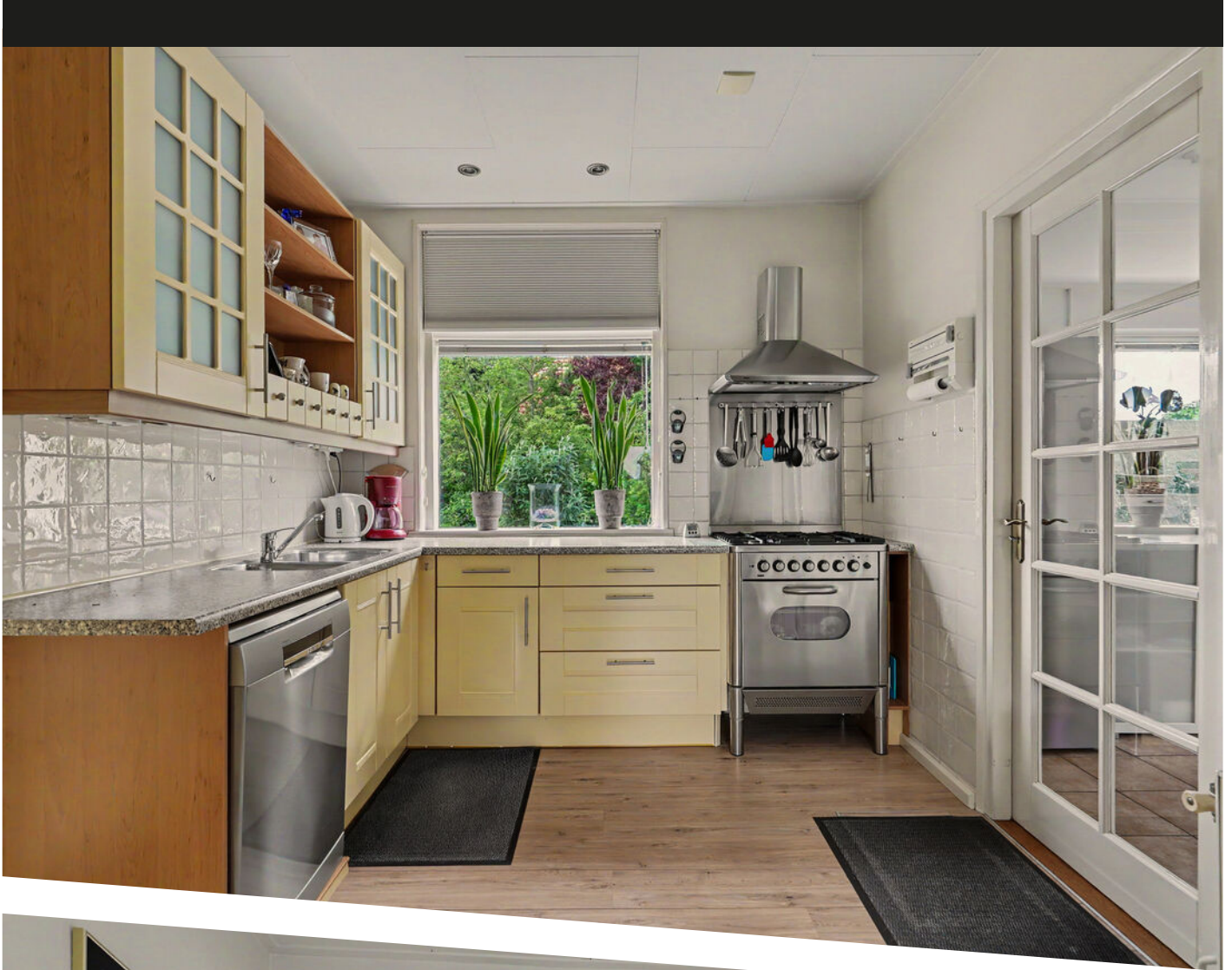


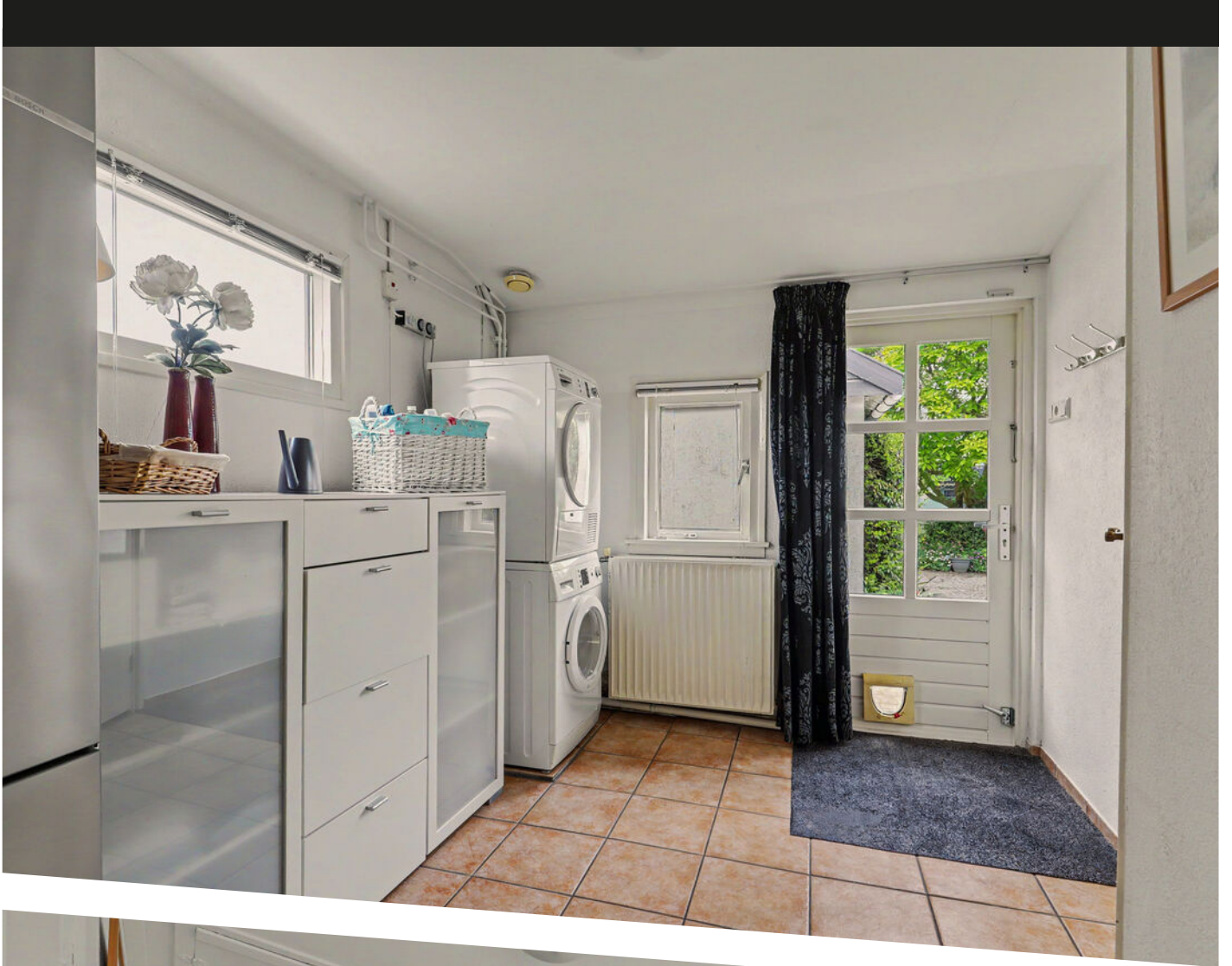
PLATTEGROND

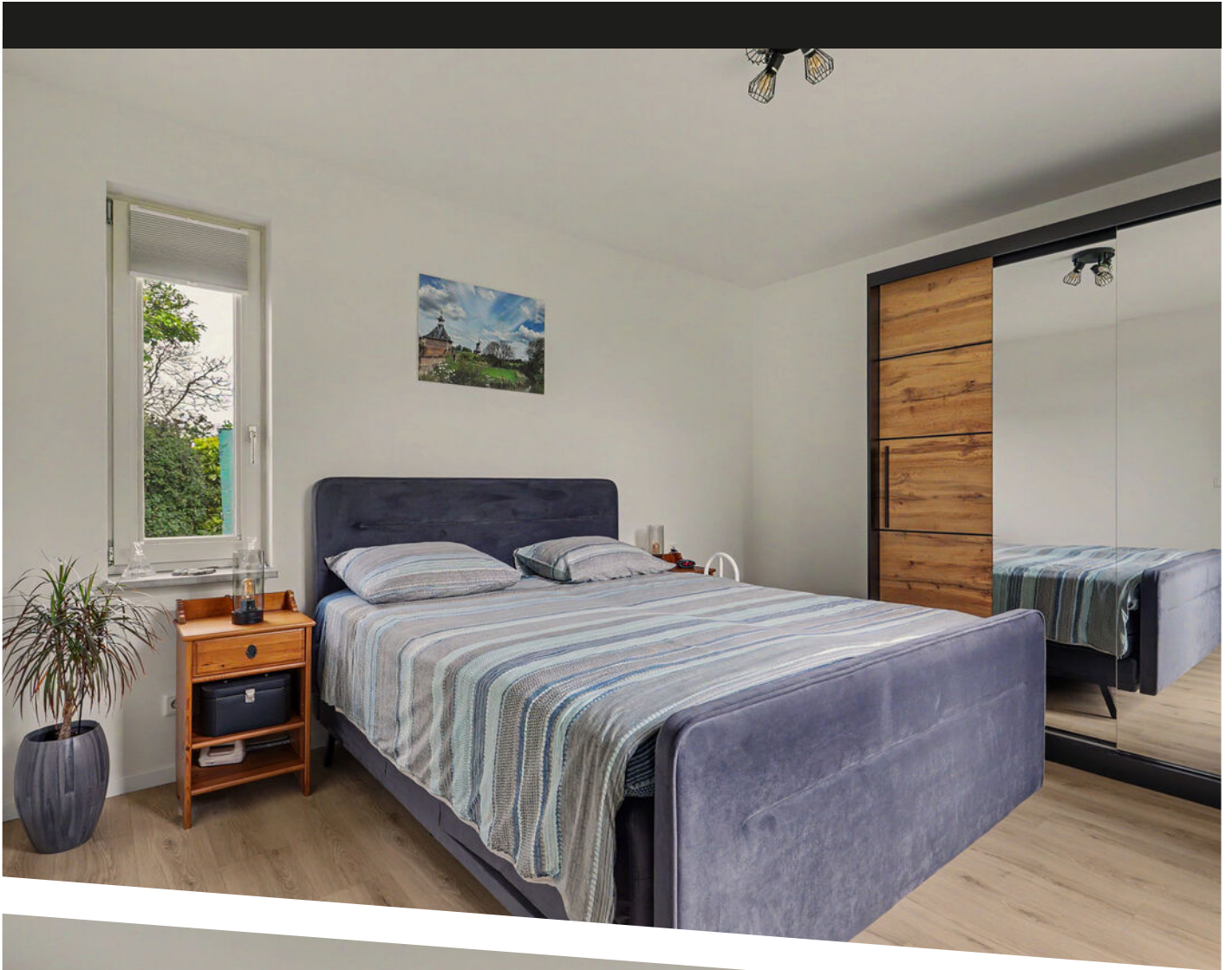




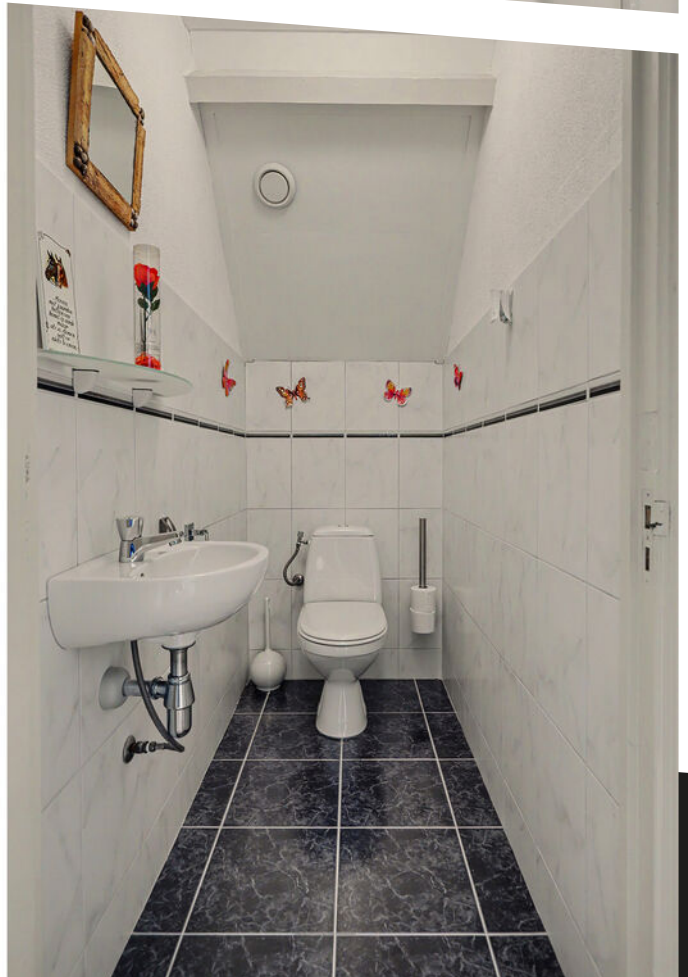


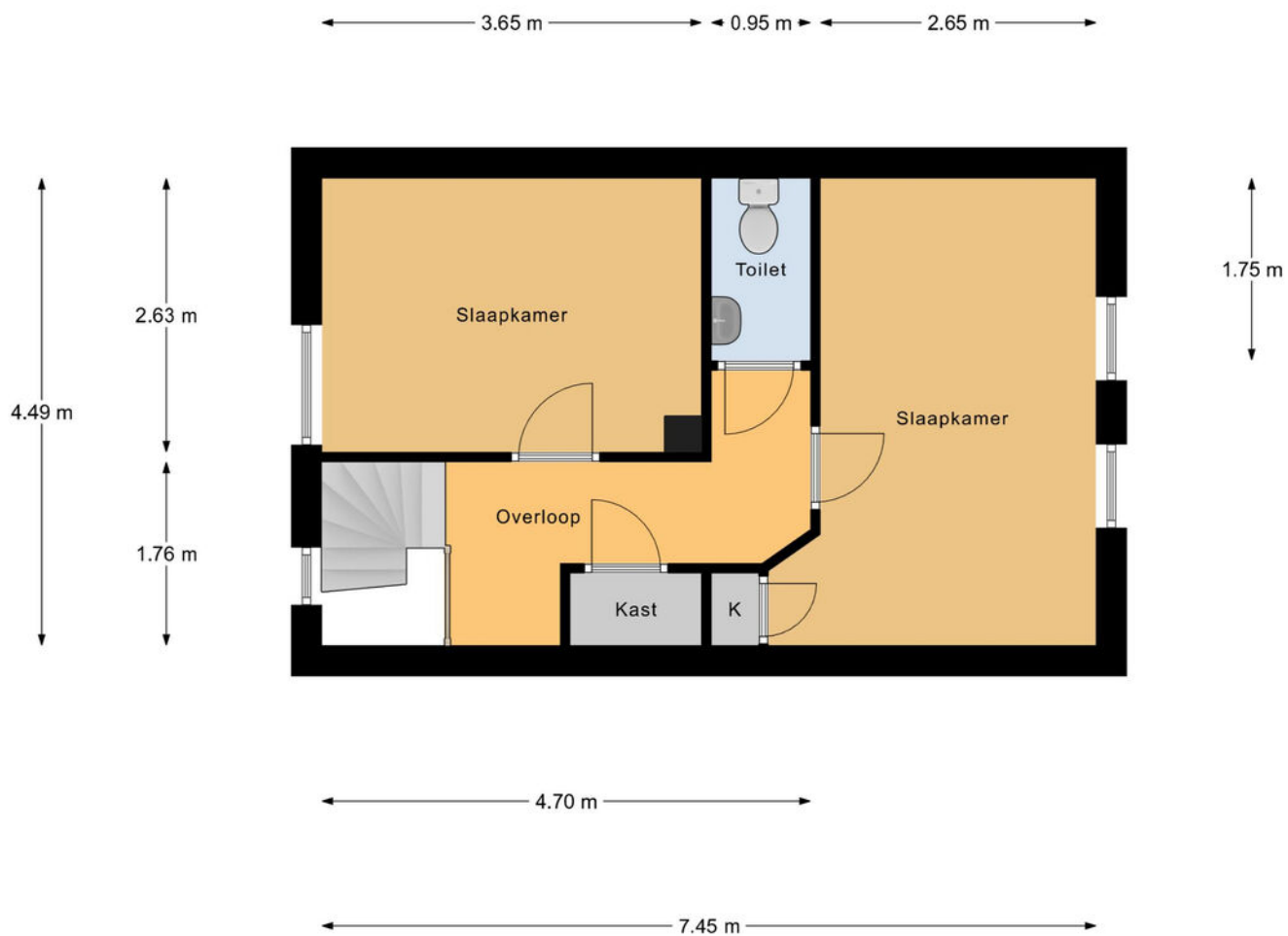






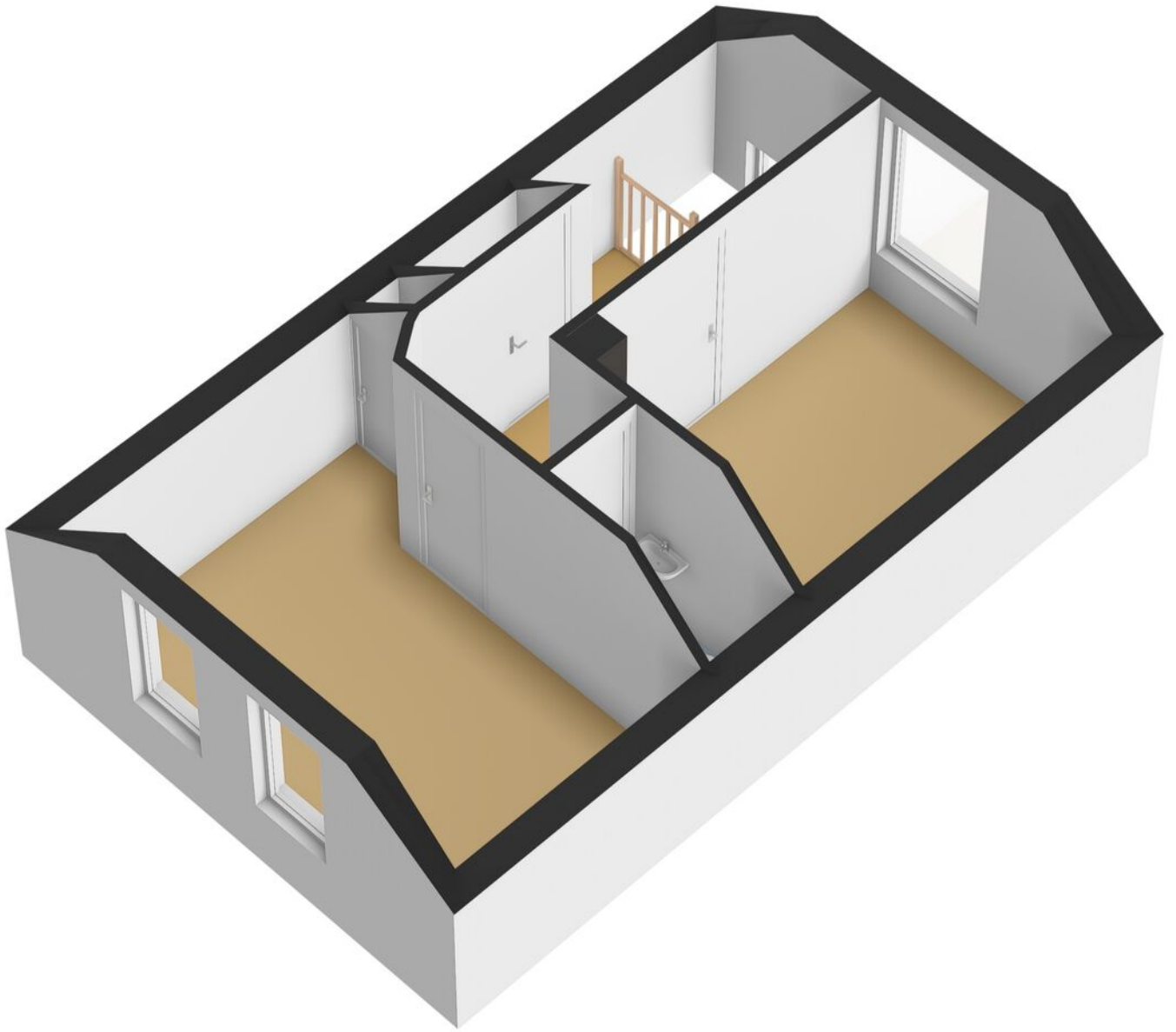




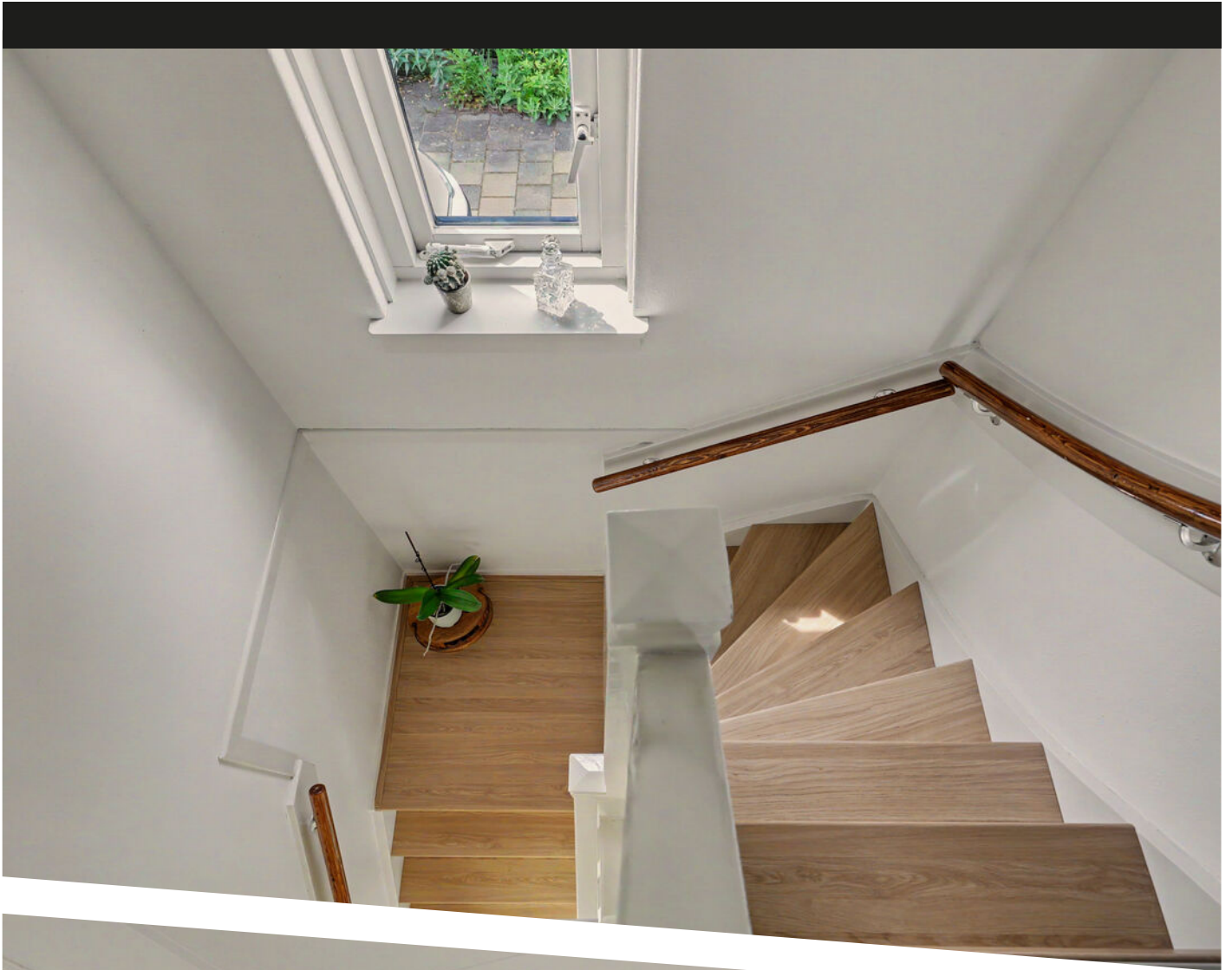


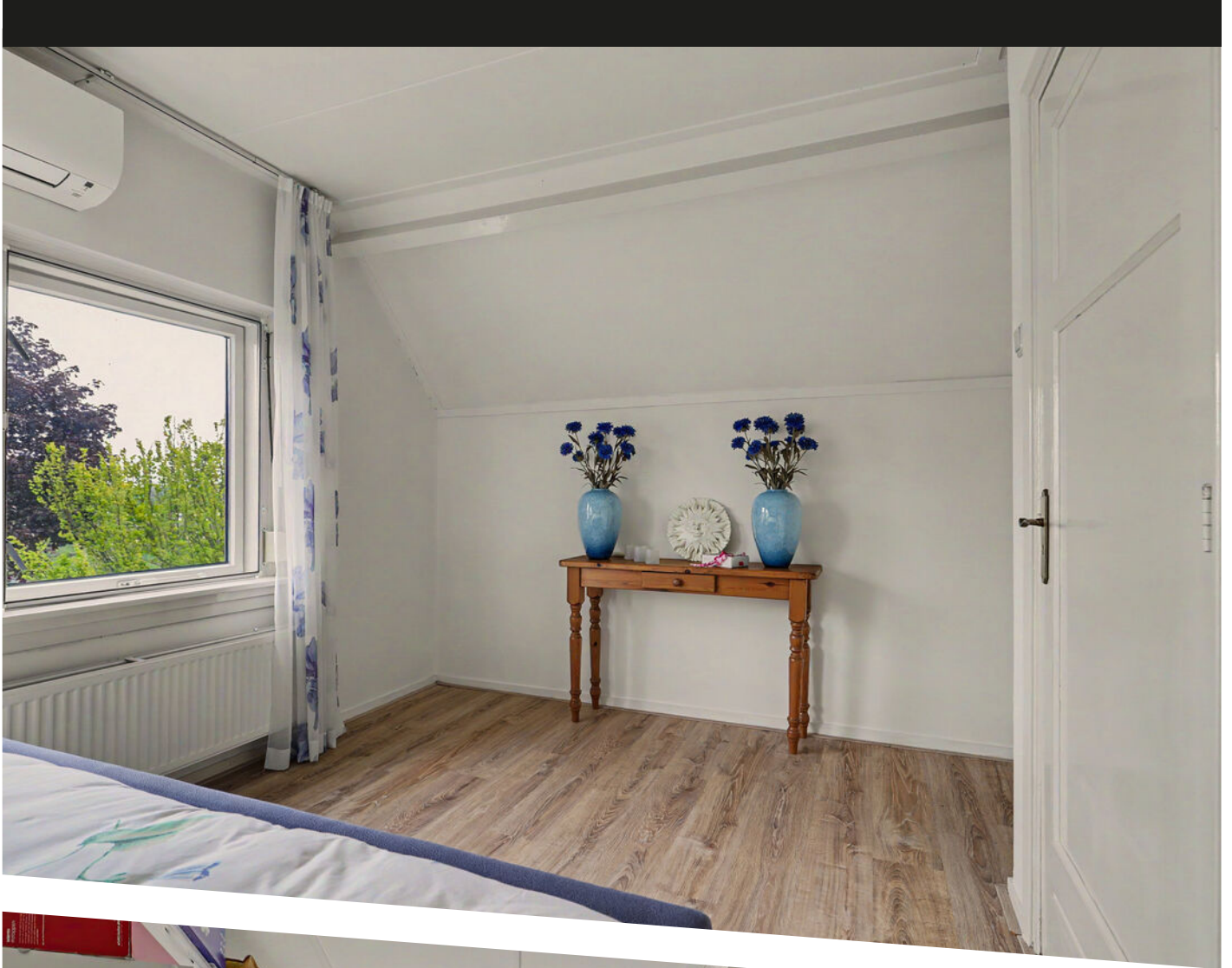
1e Verdieping

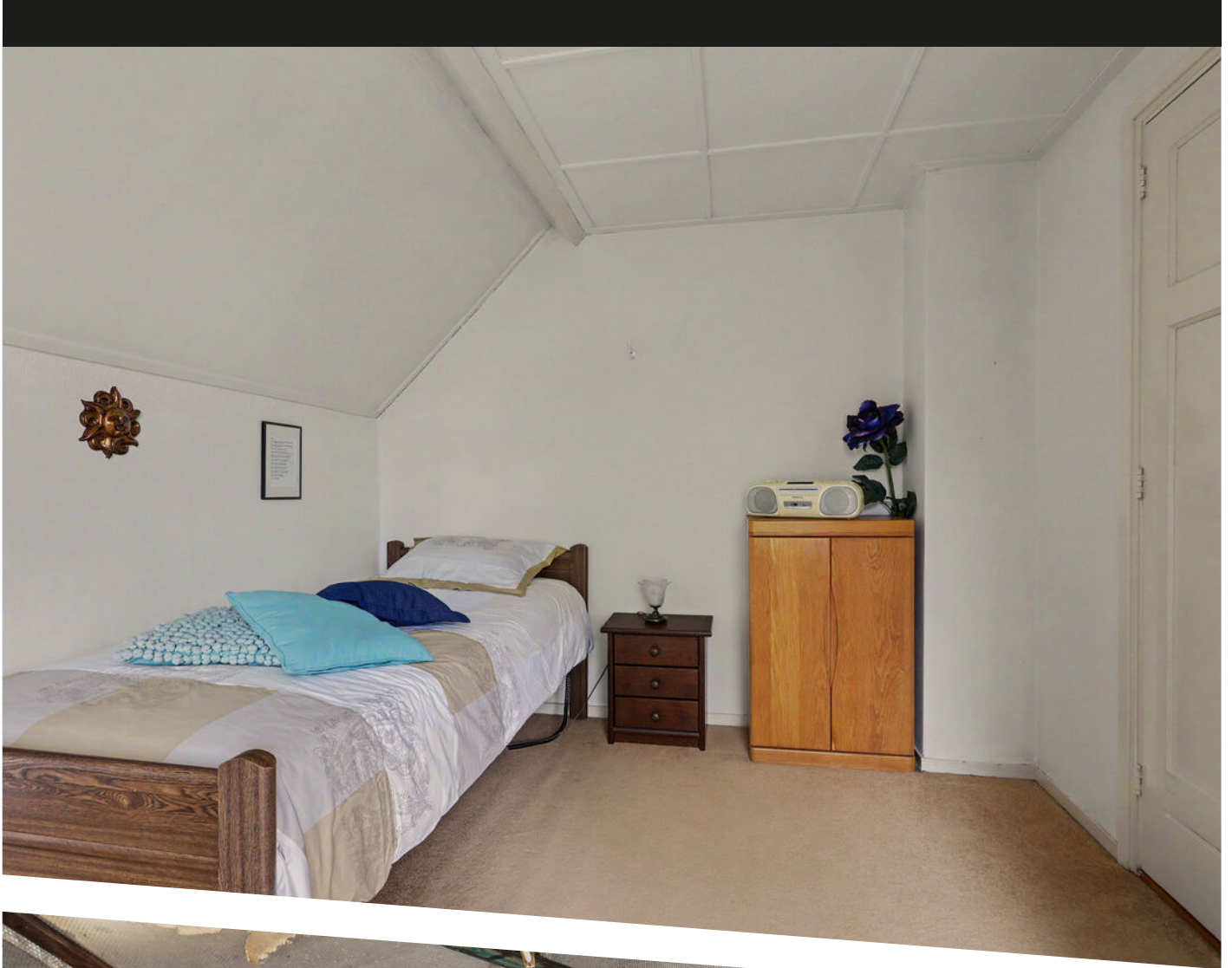
# PLATTEGROND

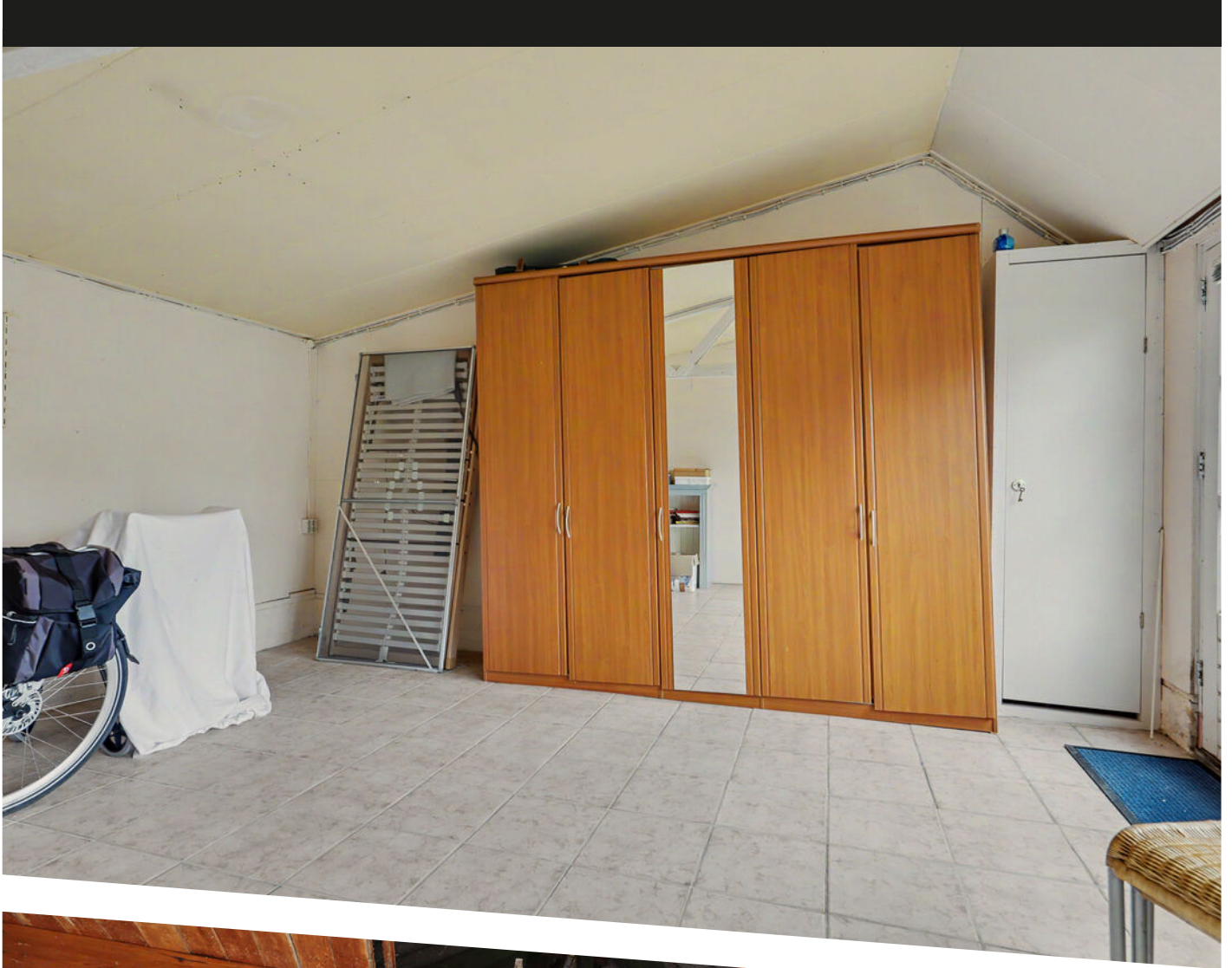


PLATTEGROND

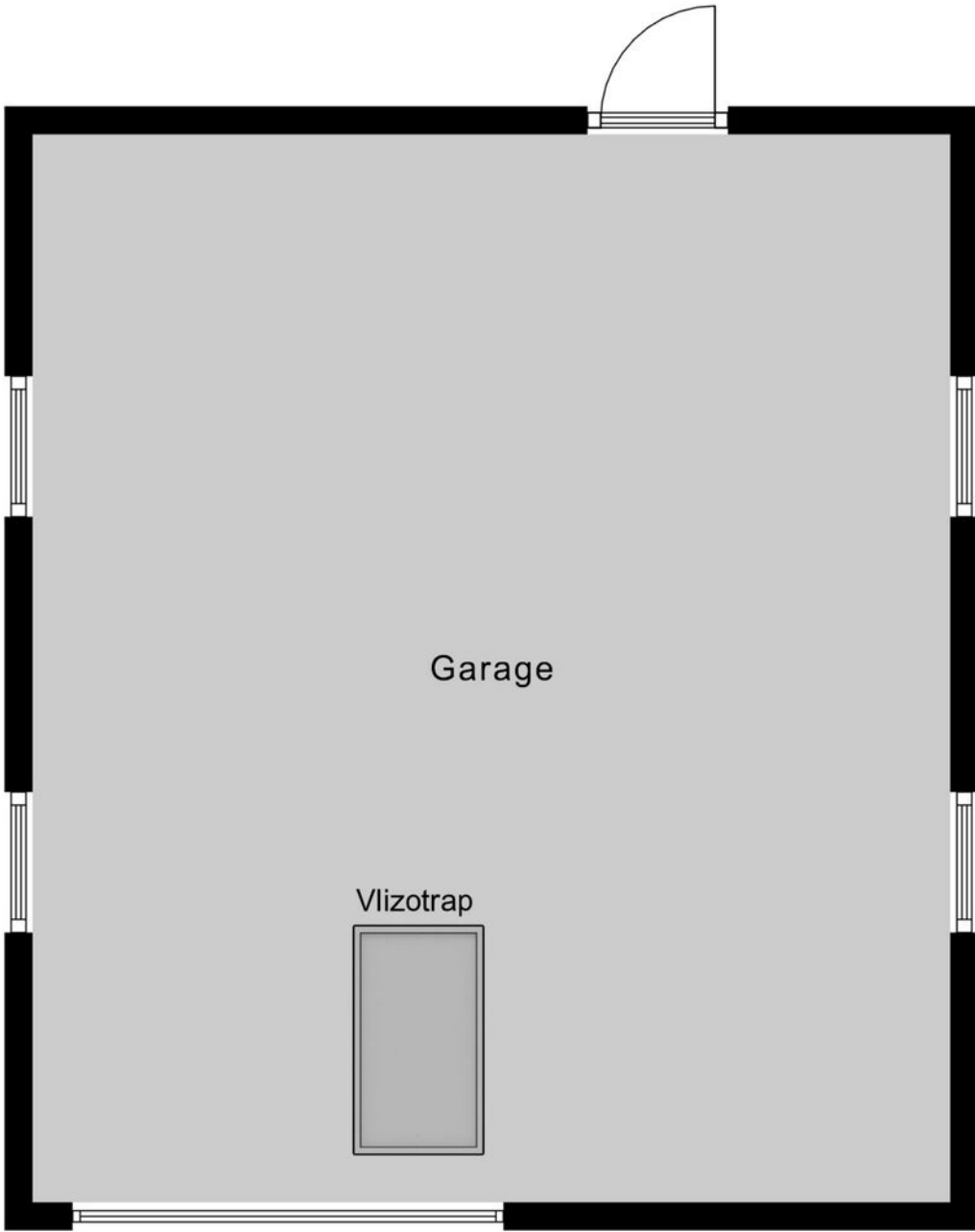








← 4.90 m →



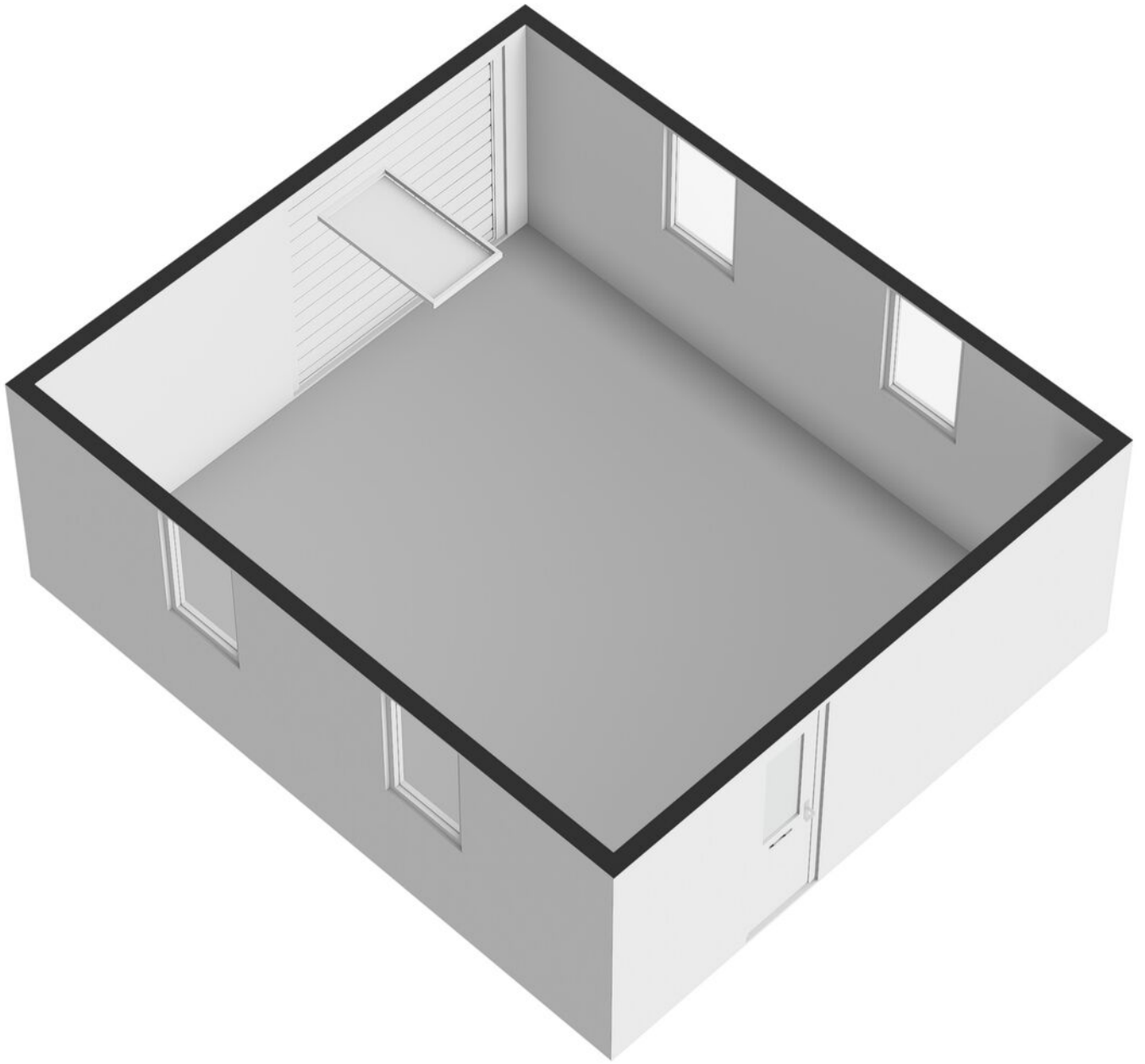
↑ 5.70 m ↓

Garage

Vlizotrap

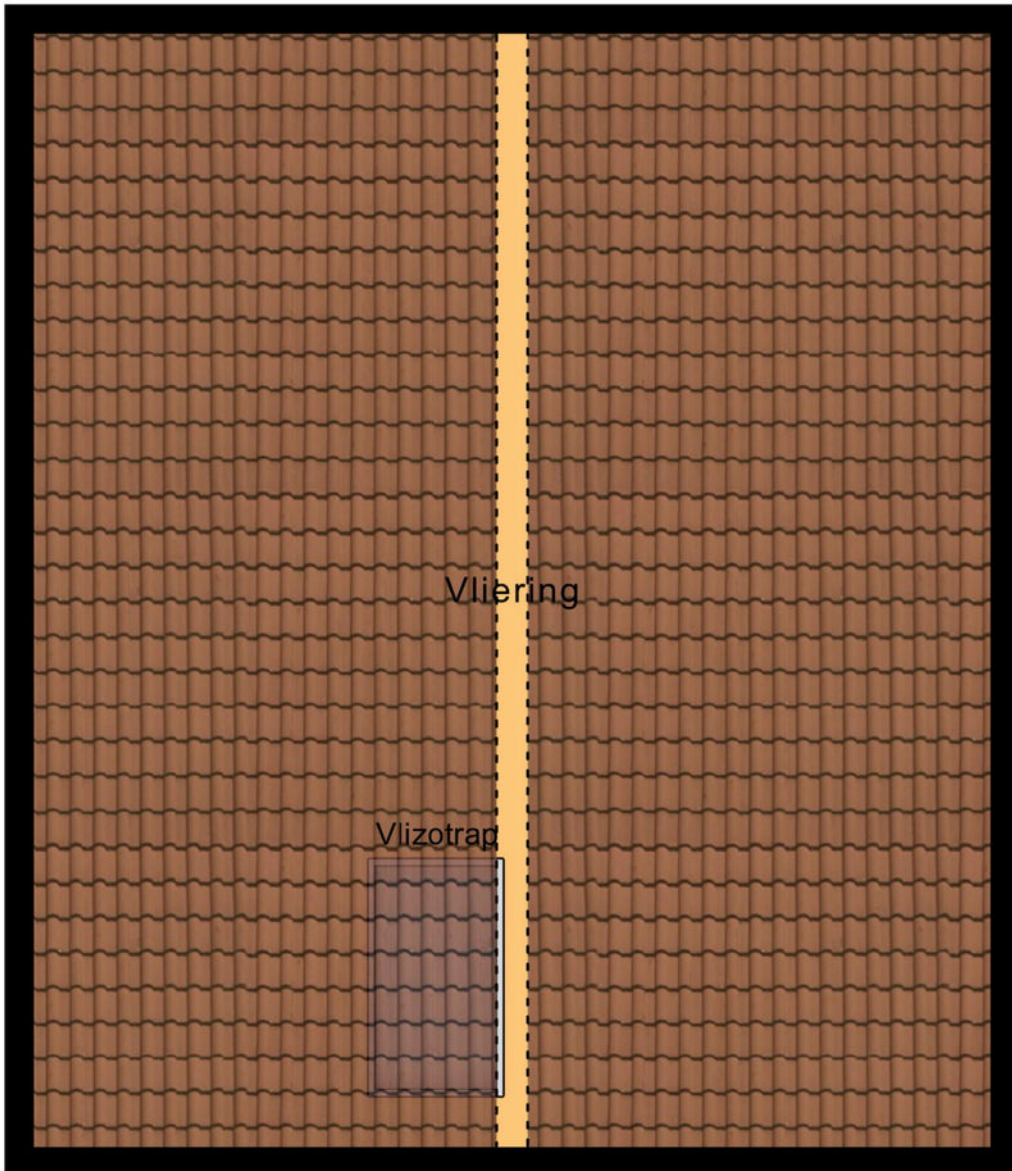
Garage

PLATTEGROND



PLATTEGROND

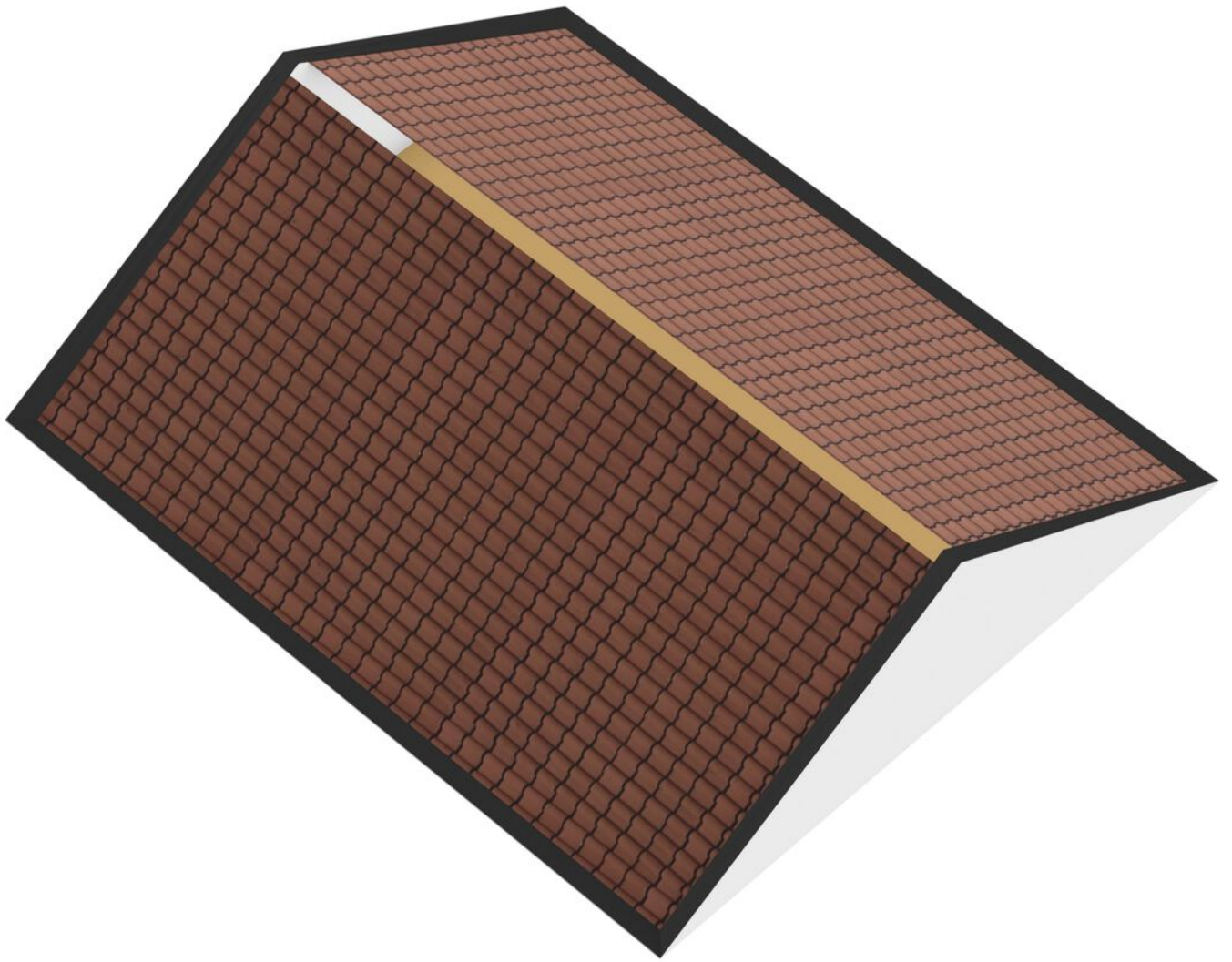
← 4.90 m →



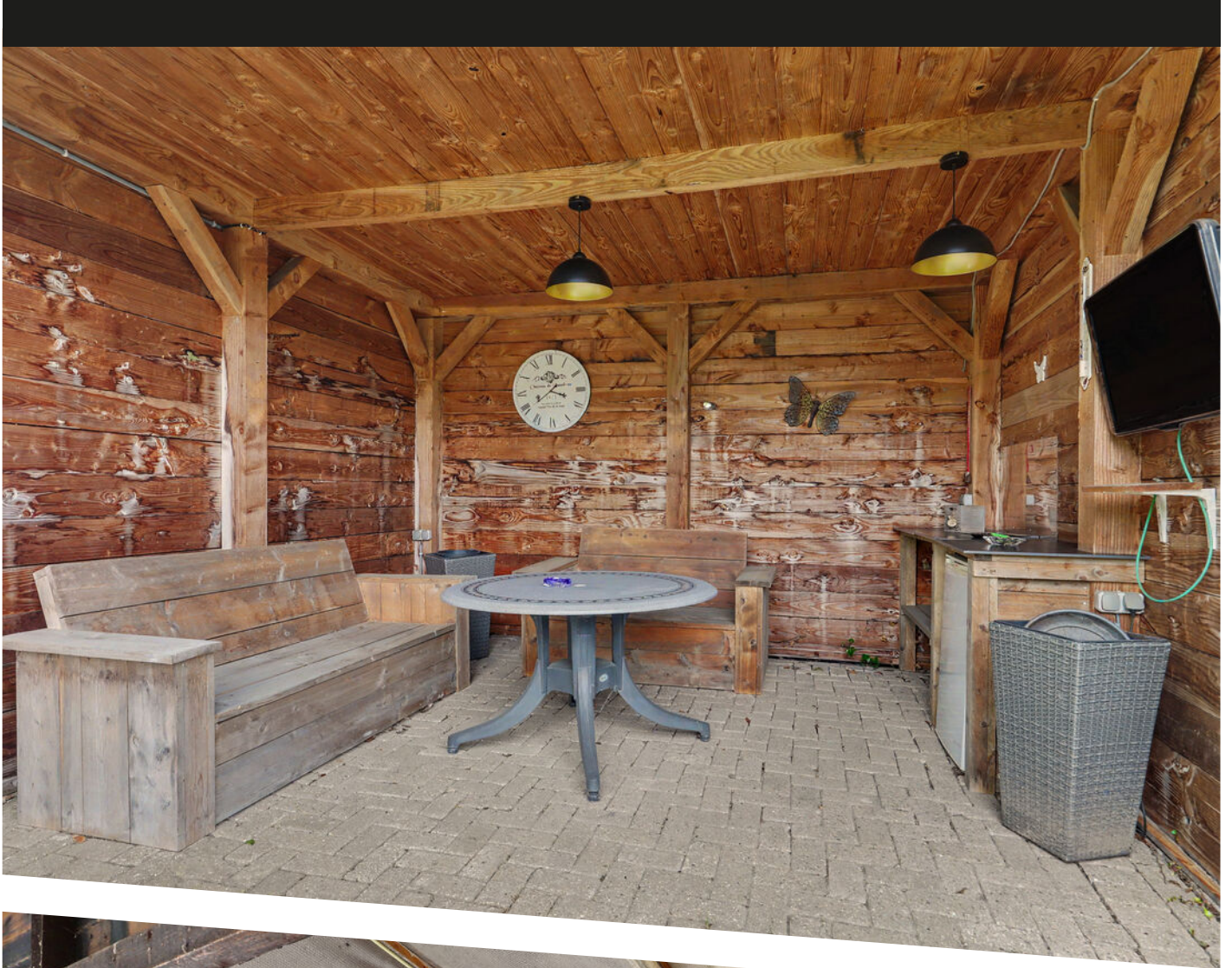
5.70 m

Garage vliering

PLATTEGROND



PLATTEGROND



← 3.85 m →

↑  
3.86 m  
↓

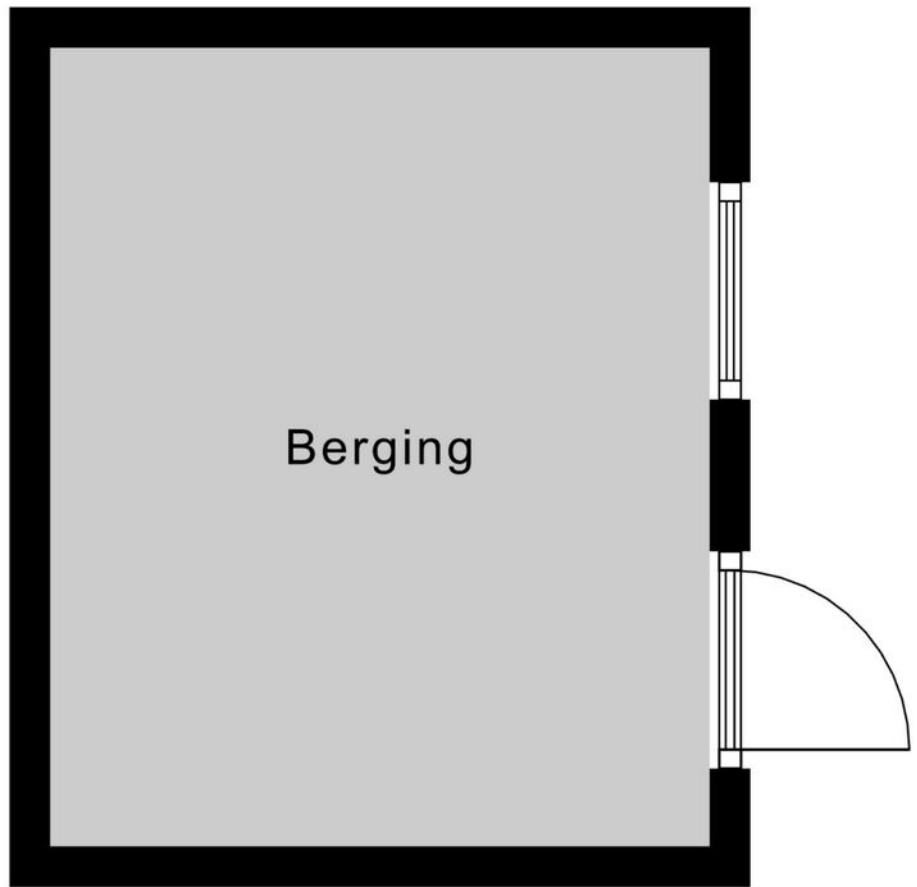


Overkapping

PLATTEGROND

← 2.43 m →

↑  
2.94 m  
↓



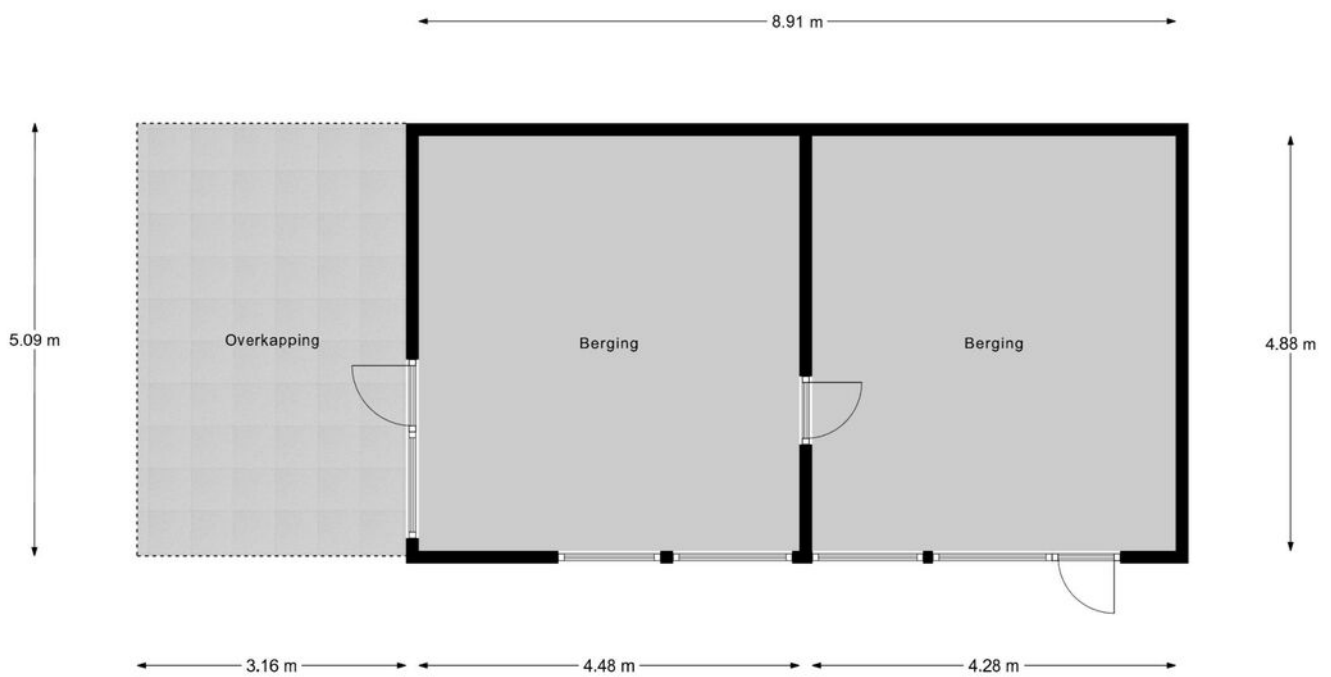
Berging

PLATTEGROND



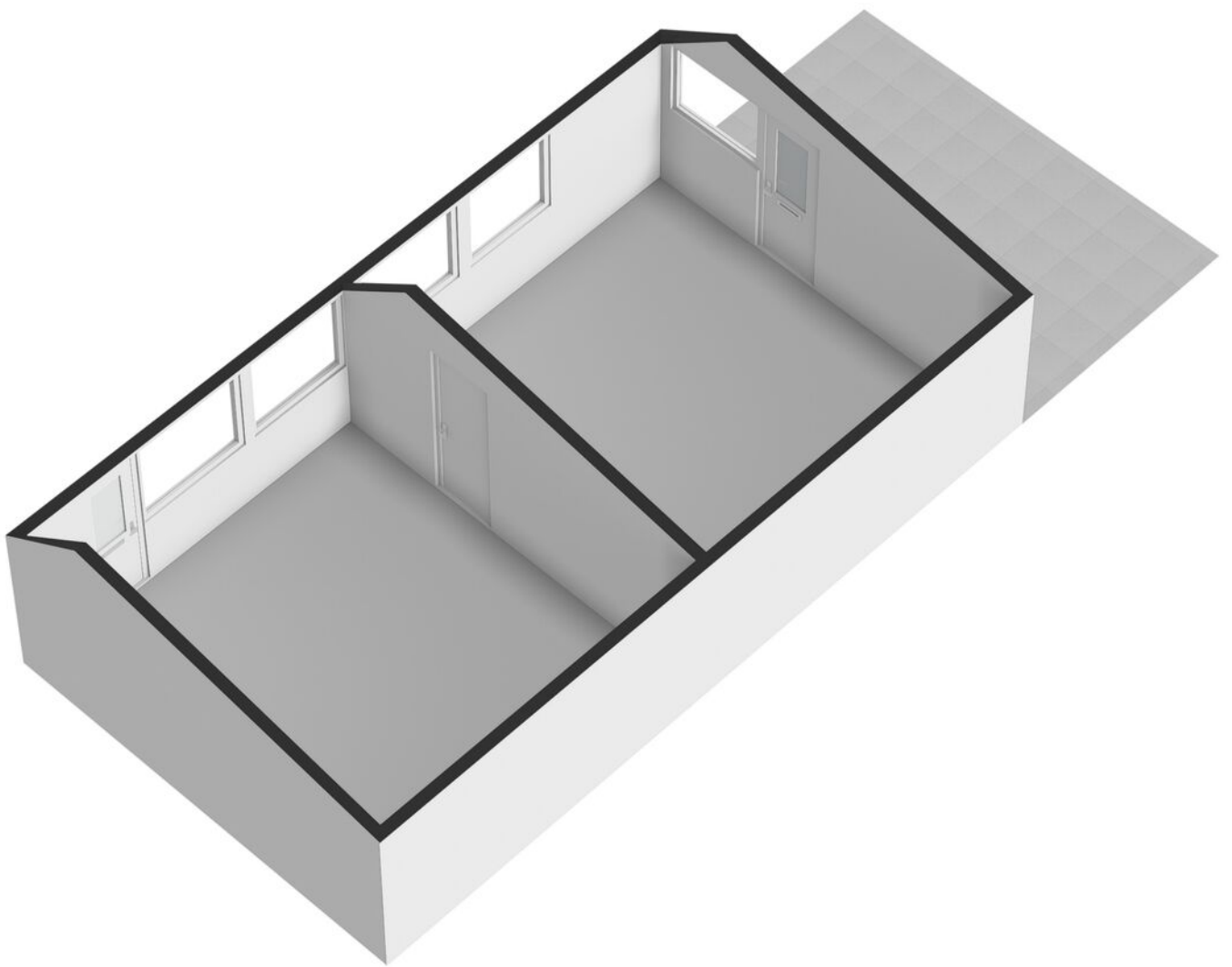






Berging 2

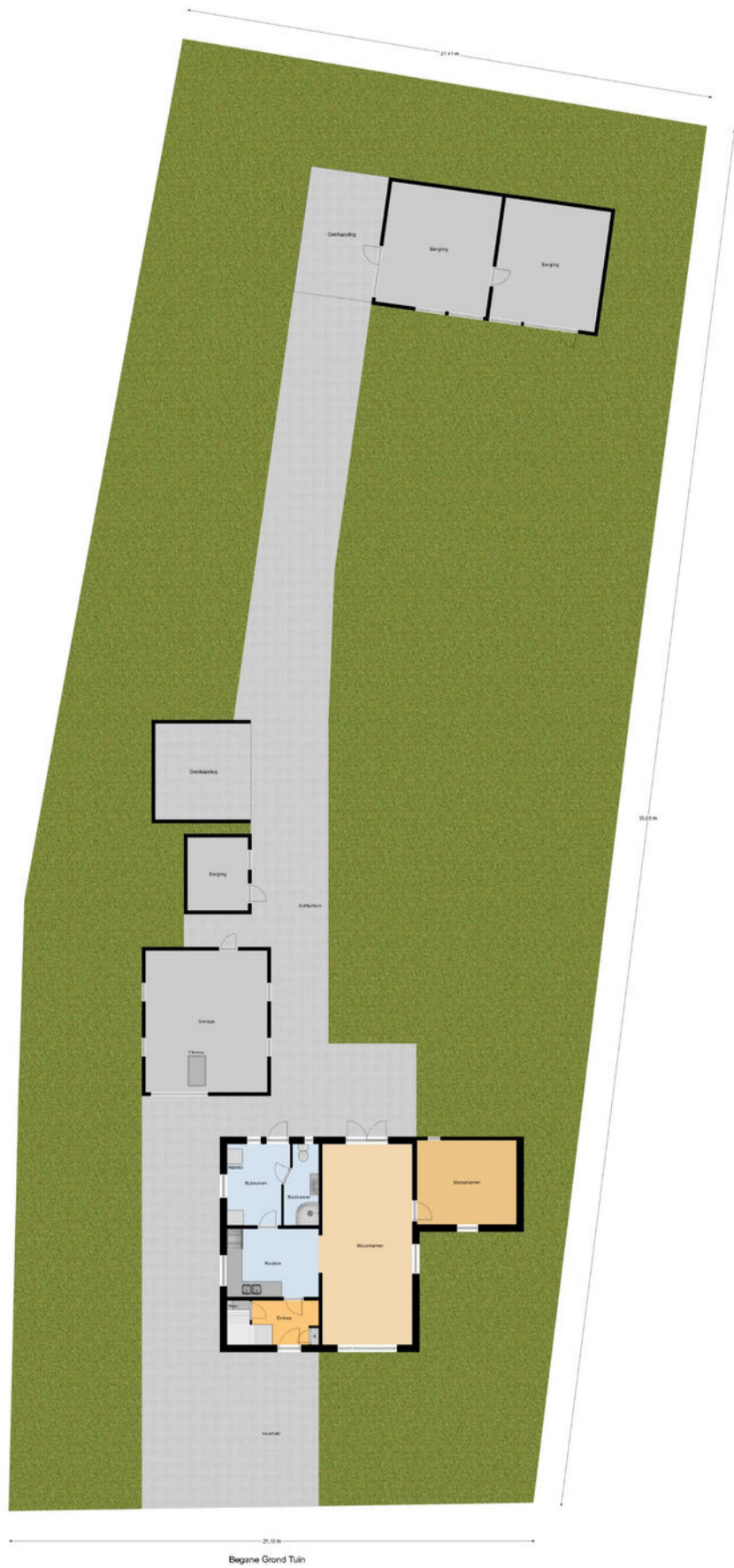
PLATTEGROND



PLATTEGROND

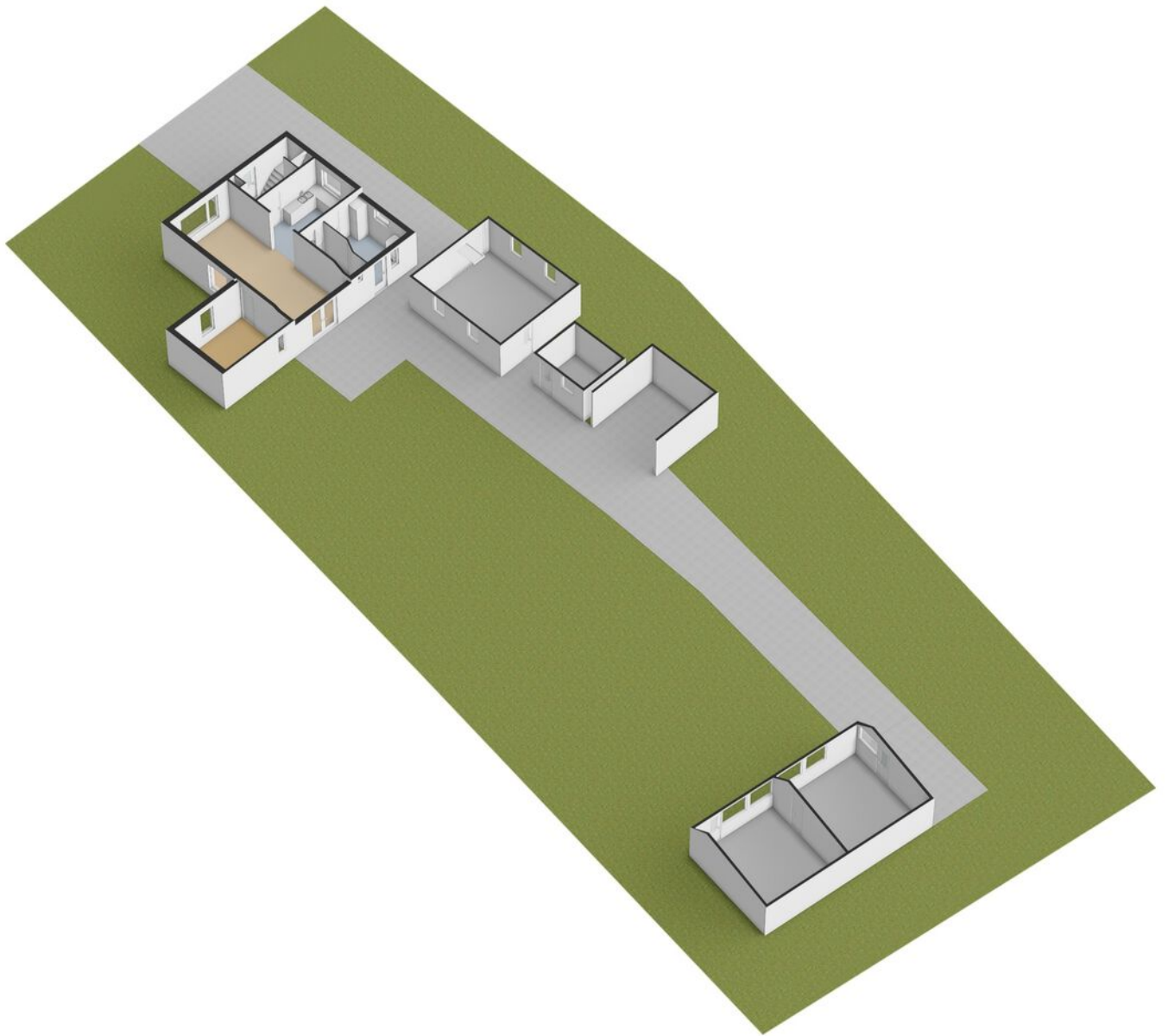




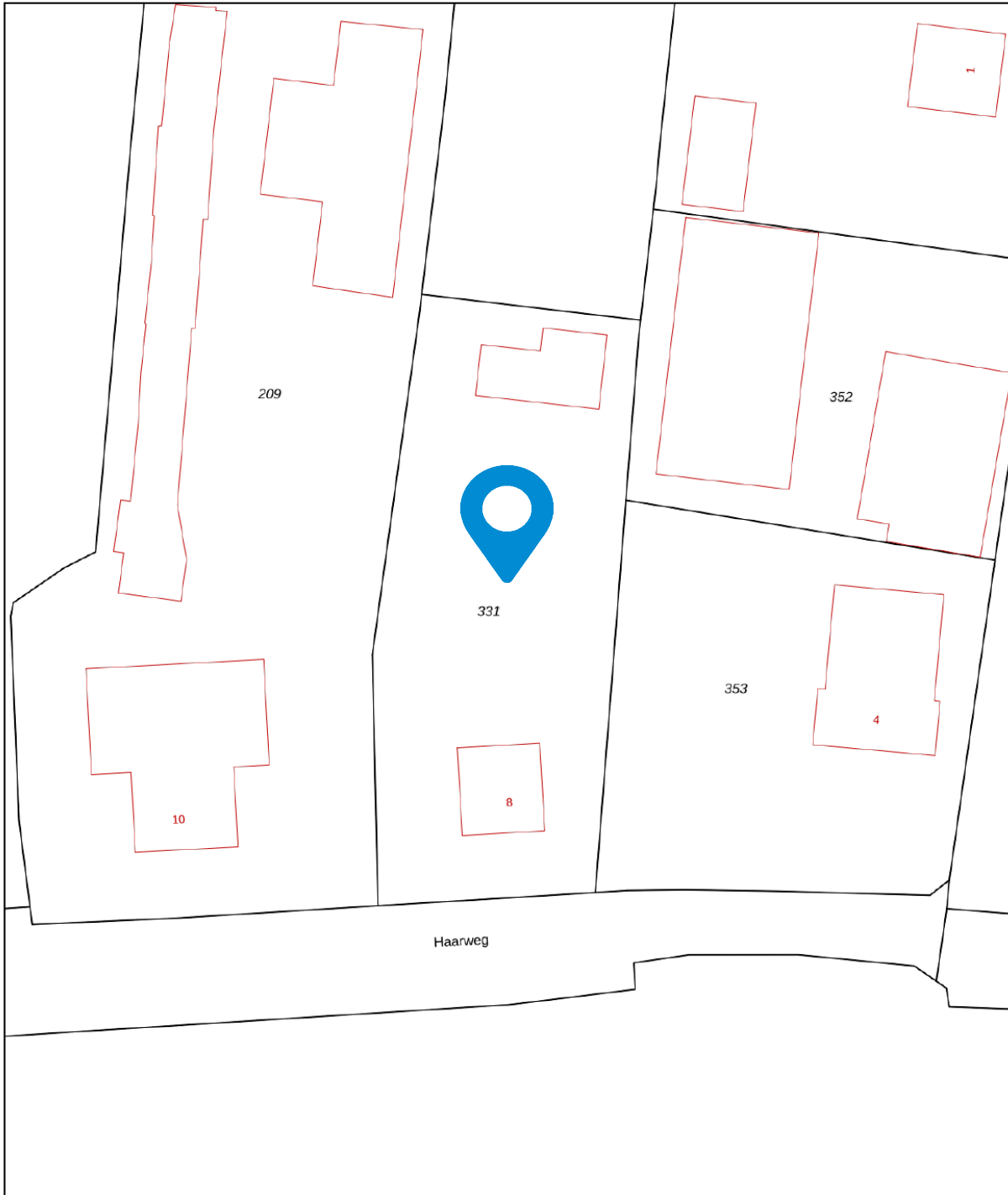



# PLATTEGROND





PLATTEGROND



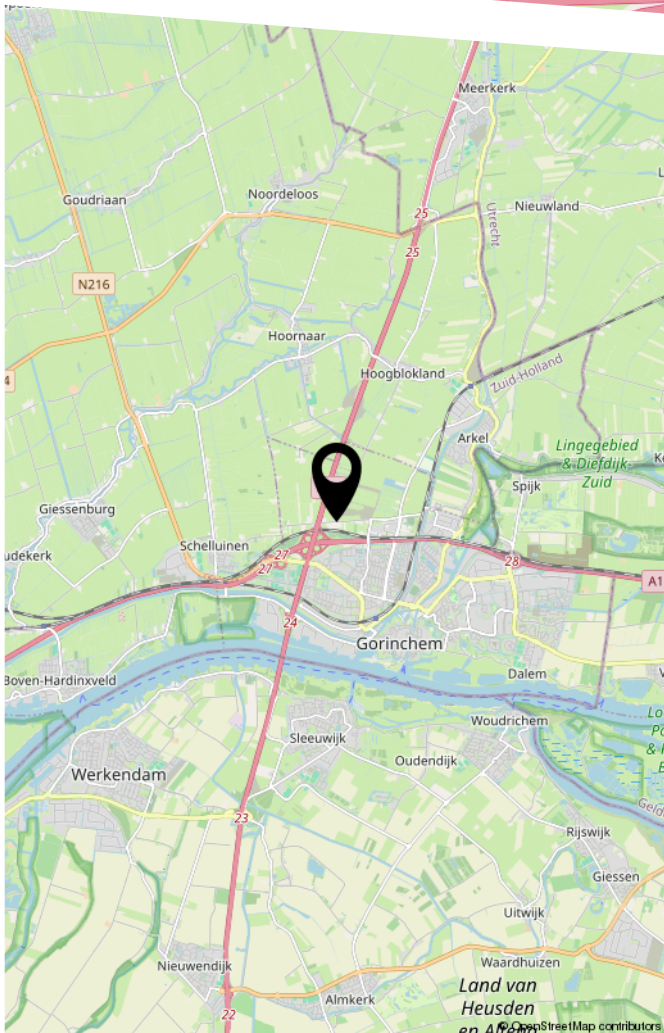
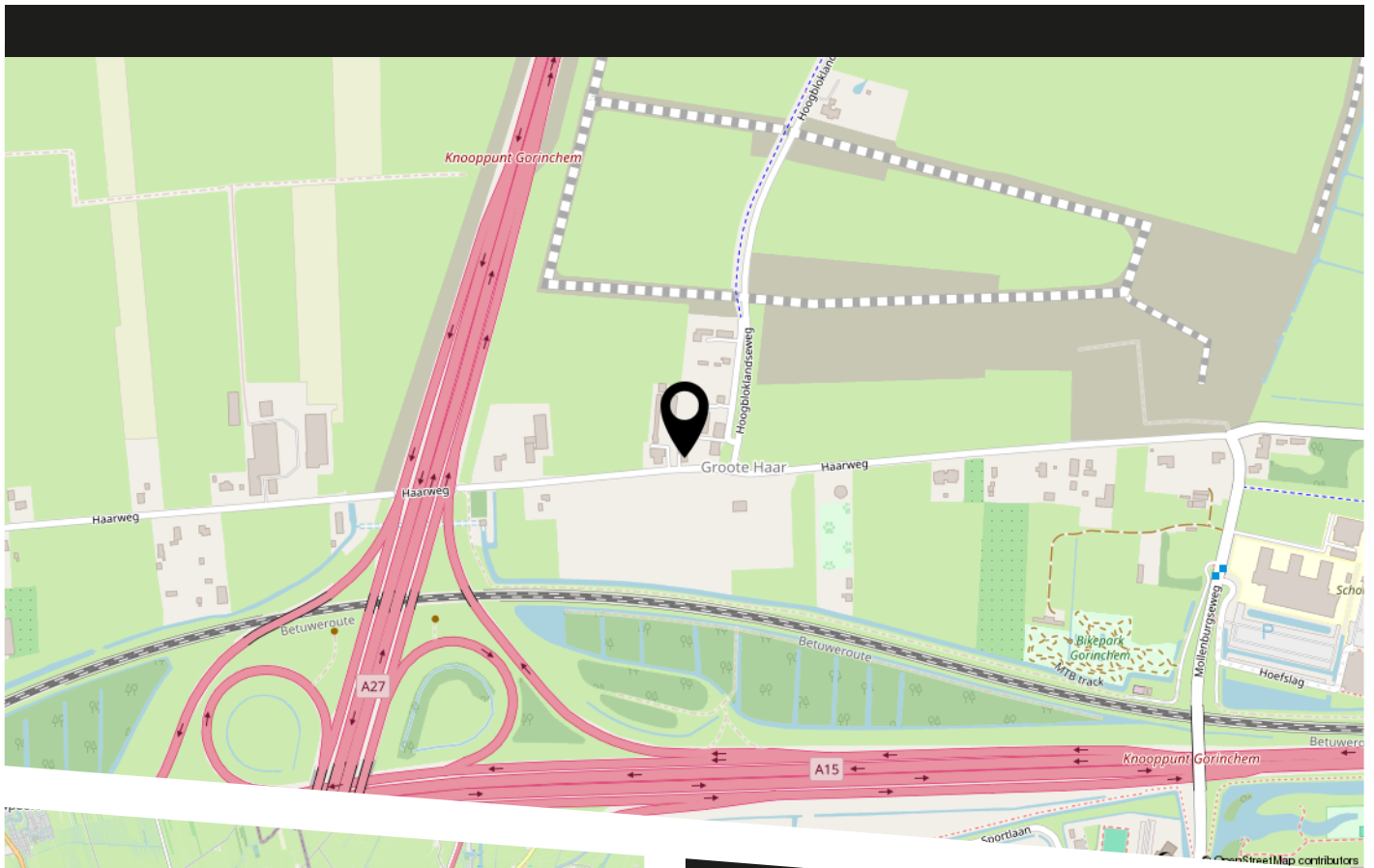
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gorinchem	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 331	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 mei 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.

# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



Gorinchem is een levendige en centraal gelegen vestingstad op de grens van Zuid-Holland en Gelderland.

De stad biedt een breed scala aan voorzieningen, waaronder winkels, horeca, theater, bioscoop, ziekenhuis, scholen, trein- en busverbindingen, musea en een gezellige weekmarkt.

De historische binnenstad, gecombineerd met het prachtige rivierenlandschap, fraaie molens en uitgestrekte natuurgebieden, maakt deze omgeving bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van rust én recreatie.

Dankzij de gunstige ligging zijn steden als Rotterdam, Utrecht, Breda en 's-Hertogenbosch binnen circa 30 minuten bereikbaar.

In de directe omgeving is de ontwikkeling van bedrijventerrein Groote Haar gestart.

# LIJST VAN ZAKEN

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

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Deze woning  
heeft energielabel**D**

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <span>Verbeteradvies</span>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <span>Verbeteradvies</span>
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <span>Verbeteradvies</span>
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <span>Verbeteradvies</span>
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	5294 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaandenLaag **Gemiddeld** HoogRisico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaandenLaag **Hoog**Aandeel hernieuwbare  
energie**19,7 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

## Adres

Haarweg 8  
4205ND Gorinchem  
BAG-ID: 0512010000007593

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1950  
Compactheid 2,63  
Vloeroppervlakte 108m<sup>2</sup>

## Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

## Naam

S.P.J.M. Jansen

## Certificaathouder

Breuers &amp; Cobelens

## Inschrijfnummer

EPG2012-4

## Certificerende instelling

EPG-Certificering

## Soort opname

Basisopname

## Vakbekwaamheidsnummer

88181231

## KvK-nummer

67710085

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

<https://martmakelaars.nl>



Haarweg 8, Gorinchem



Scan deze code  
en bekijk de woning  
op je mobiel!



**Mart**  
Makelaars

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

# Voor alle duidelijkheid (1)

## **Baten en lasten**

De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

## **Bedenktijd**

Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## **Betaling koopsom**

De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

## **Bieding**

Een bedrag wat door een kandidaat koper wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

## **Documentatie**

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Mart Makelaars verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

## **Financiering**

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de kandidaat koper zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

## **Koopovereenkomst**

Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Mart Makelaars conform de Model koopovereenkomst bestaande eengezinswoning (2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

# Voor alle duidelijkheid (2)

## **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.

## **Meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **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 hypotheek, 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.

# Voor alle duidelijkheid (3)

## **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.

## **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.

## **Disclaimer**

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**



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](mailto:info@martmakelaars.nl)  
[www.martmakelaars.nl](http://www.martmakelaars.nl)