



## Oosterstraat 10 a, 4201 BZ Gorinchem

Vraagprijs € 347.500,00 kosten koper

## Omschrijving

### Sfeervol vierkamer appartement met verrassend veel ruimte

Ben jij op zoek naar een fijne en ruime maisonnette met een prettige sfeer in de vesting van Gorinchem? Dan is dit vierkamer appartement zeker het bekijken waard. De woning biedt een mooie combinatie van ruimte, licht en een indeling die goed aansluit op het dagelijks wonen. Authentieke details uit de bouwperiode van 1948 zijn nog volop aanwezig, zoals de originele paneeldeuren met glas, fraaie vloertegels en karakteristiek hang- en sluitwerk. Samen zorgen ze voor een warme, sfeervolle woning met volop charme.

De woning is goed onderhouden en kort geleden aan de binnenzijde grotendeels professioneel geschilderd en gestoffeerd waardoor je met recht kunt spreken van een instapklaar appartement.

Gelegen aan een rustige, autoluwe straat, met een eigen entree op de begane grond, woon je hier comfortabel verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Bovendien beschikt het appartement over een balkon met ligging op het oosten – een fijne plek om even buiten te zitten en van de ochtendzon te genieten.

### Praktische indeling

Je komt binnen via je eigen entree op de begane grond, waar je ook de meterkast vindt. Via de trap loop je door naar de woonverdieping.

Op de eerste verdieping kom je uit in de hal, die toegang geeft tot alle ruimtes. Aan de voorzijde van het appartement ligt de lichte en sfeervolle woonkamer met mogelijkheid tot het installeren van een hout- of gaskachel zodat je een fijne en gezellige zithoek kunt creëren.

De keuken is aan de achterzijde van het appartement gesitueerd, praktisch ingericht met lekker veel werk- en opbergruimte. Vanuit hier stap je zo het balkon op – ideaal voor een kop koffie in de buitenlucht.

De eetkamer, met deur naar het balkon, sluit direct aan op de keuken, waardoor het een gezellige plek is om samen te eten. Je blijft makkelijk in contact met je gasten terwijl je aan het koken bent. Op deze verdieping zijn ook nog het toilet en de badkamer te vinden.

Op de volledig geïsoleerde tweede verdieping biedt de overloop toegang tot twee slaapkamers en veel extra bergruimte. Door de dakramen komt er prettig daglicht binnen. Hier vind je ook de wasmachineaansluiting en de cv-opstelling.

De slaapkamer aan de achterzijde is ruim en voorzien van een grote dakkapel en wastafel. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens voorzien van een dakkapel en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

### **Bijzondere ligging**

De woning ligt aan de rand van de historische binnenstad van Gorinchem, nog net binnen de vestingwallen. Het horeca- en winkelgebied bevindt zich op steenworp afstand, waardoor je alle voorzieningen binnen handbereik hebt.

Tegelijkertijd loop je vanuit de woning zo de vestingwallen op of juist de stad uit, richting de Woelse Waard. Dit natuurgebied bestaat uit een uiterwaarde en maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie – een prachtige plek om te wandelen, fietsen en tot rust te komen. Zo combineer je hier het stadsleven moeiteloos met groen en ruimte.

### **Vereniging van Eigenaars**

Er is een financieel gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren die bestaat uit de eigenaar van Oosterstraat 10 en die van Oosterstraat 10a. De bijdrage hiervoor bedraagt circa € 143,- per maand. Gezien de grootte van de VvE worden de taken onderling in goed overleg verdeeld.

### **Waarom dit appartement interessant is**

Een ruime woning met een praktische indeling, voldoende ruimte en een unieke ligging: rustig wonen in de bovenstad van Gorinchem, met zowel levendigheid als natuur direct om de hoek. Daarnaast is Gorinchem een populaire woonlocatie door de centrale ligging in Nederland. Met zowel aansluitingen op de A15 als de A27 en de makkelijk bereikbare A2 zijn grote steden als Utrecht, Rotterdam en Breda in ongeveer 40 minuten bereikbaar. Vanaf het trein- en busstation zijn er directe verbindingen naar Utrecht en Dordrecht.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en fijne sfeer van dit appartement!

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Maisonnette
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	1948

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	375 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	Ca. 22 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	In centrum
<b>Bijzonderheden</b>	Gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	D
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom
<b>C.V.-ketel</b>	Nefit Proline (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Geen tuin, balkon op het Oosten













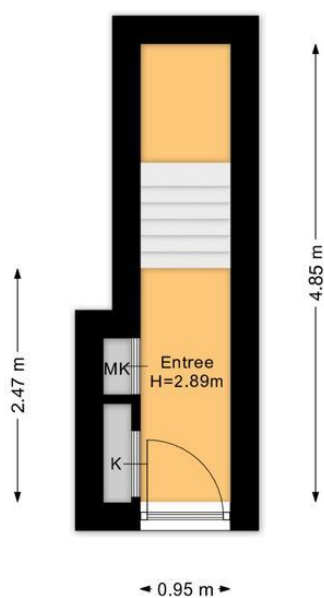
















## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Oosterstraat 10 a
Postcode / plaats	4201 BZ Gorinchem
Provincie	Zuid-Holland

