



KORENBEURS

BALDWIN

40

38

HAVENDIJK 40

Gorinchem

Welkom in een woning van Mutters Makelaars & Adviseurs

Met deze brochure nemen we je stap voor stap mee door het huis. Of je nu net binnen bent geweest of de brochure later nog eens doorneemt, je vindt hier alle informatie die je nodig hebt om een goed beeld te vormen.

Heb je vragen, of wil je een tweede bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. En ook als je besluit dat deze woning toch niet bij je past, horen we dat graag. We denken dan vrijblijvend met je mee naar wat er beter aansluit bij jouw wensen.

Wij heten je namens de verkopers van harte welkom.

Zó voelt een goede keuze.

Ons team staat voor je klaar!

De brochure geeft je een zo compleet mogelijk beeld van de woning, maar vragen zijn altijd welkom. Bel, app of mail ons gerust.



BART-JAN MUTTERS

Register makelaar - Register
taxateur



SYLVIA VAN ZANTVOORT

Register makelaar- Register
taxateur



MANUELA NIEUWBOER

Office manager



Anne van Norden

Contentspecialist



ROB MUTTERS

Oprichter en ambassadeur

Welkom bij de Havendijk 40

Wonen in het Badhuis aan de Lingeaven

Aan de Havendijk in hartje Gorinchem staat een pand met een verhaal dat je niet vaak tegenkomt. Dit voormalige openbare badhuis uit 1927, ontworpen door architect G.J. Geijtenbeek in expressionistische stijl, biedt vandaag de dag ruim 200 m² woonoppervlak verdeeld over drie bouwlagen. De gevel met het in reliëf uitgevoerde tegeltableau "BADHUIS", het metselwerk in kruisverband, het balkon op consoles en de originele kozijnen verraden direct de bijzondere herkomst. Het pand heeft de status van gemeentelijk monument en is daarmee een tastbaar stukje Gorinchemse geschiedenis.

De ligging is zonder meer een van de sterkste troeven. Je woont aan de Lingeaven, op de hoek van twee straten, met het water en de karakteristieke gevelwand van de overzijde direct in beeld. Naast het pand loopt een doodlopend straatje dat uitkomt bij stadstheater 't Pand, wat zorgt voor een rustige zijligging zonder doorgaand verkeer en een culturele buur op steenworpafstand. De historische binnenstad met winkels, horeca, de markt en de Grote Toren ligt op loopafstand. Ook het station Gorinchem en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Wie het stedelijke leven zoekt zonder in te leveren op karakter en sfeer, vindt hier een geweldige plek!







Artist Impression

Indeling

Door de monumentale dubbele paneeldeur met glasstroken kom je binnen in de entree, waar de oorspronkelijke roodbruine tegelvloer en de hoge plafonds direct de toon zetten. Vanuit de entree heb je toegang tot het toilet, een praktische bijkeuken en de trap naar de eerste verdieping.



Multifunctionele ruimte I

Vanuit de entree kom je in de voormalige kleedkamer, nu in gebruik als multifunctionele ruimte.



Badkamer I

Aansluitend is een badkamer met douche te vinden, zo kan deze ruimte ook als gastenkamer functioneren.



Multifunctionele ruimte II

Het hart van de begane grond is werkelijk uniek: een multifunctionele ruimte van maar liefst 55 m² met een nokhoogte van 5,48 meter, voorzien van een lichtkoepel die daglicht naar binnen laat stromen. Hier sta je in de voormalige badruimte en voel je de oorspronkelijke functie van het pand het sterkst.

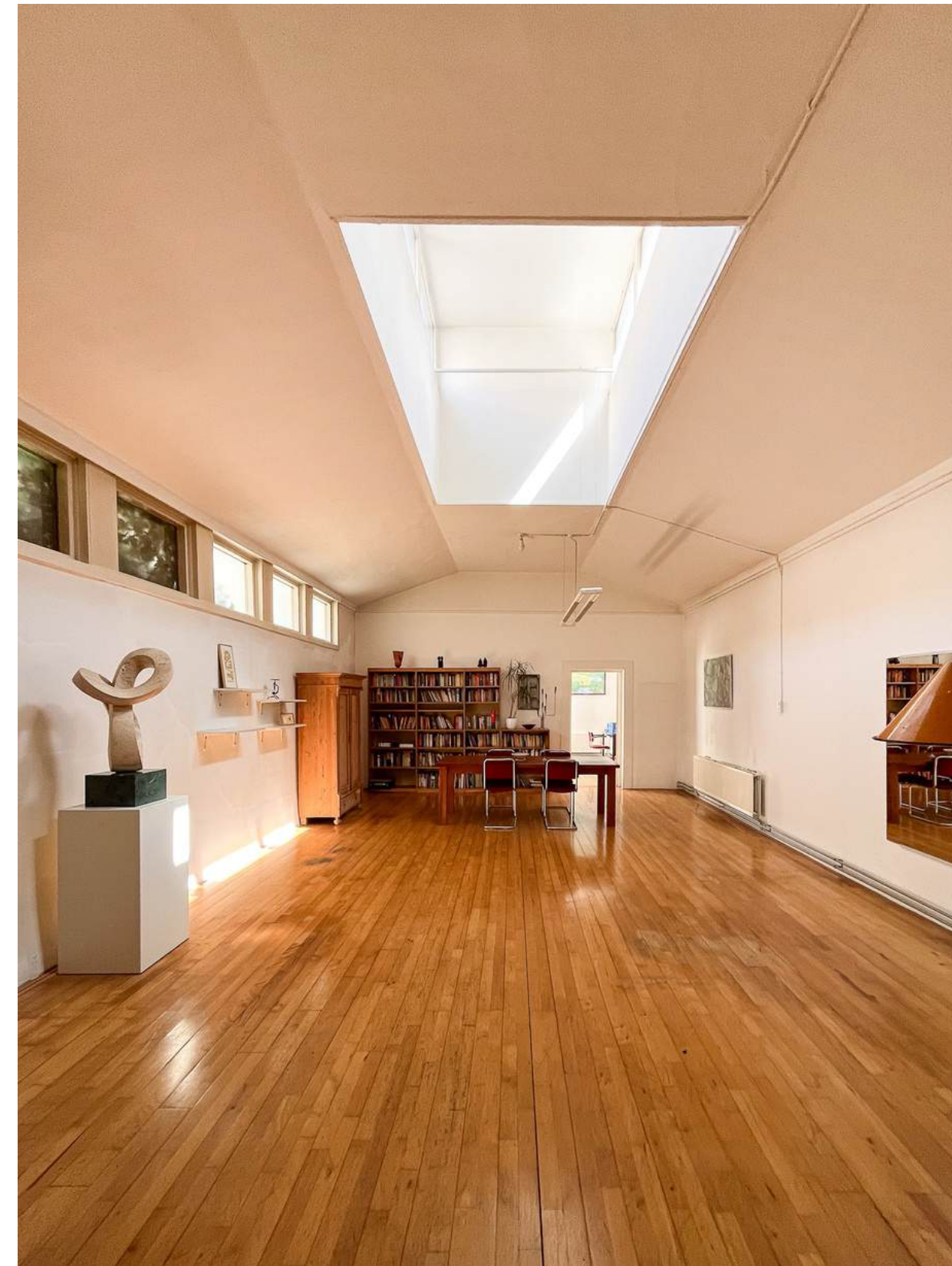


De houten vloer, witte wanden en de kapconstructie zorgen voor een atelierachtige sfeer. Een ruimte om in te wonen, te werken, te ontvangen of te exposeren. De gebruiksmogelijkheden zijn vrijwel eindeloos: van een indrukwekkende woonkamer met open keuken tot een werkplek aan huis, een muziekrimte of een ontvangstruimte voor wie thuis een praktijk wil voeren.



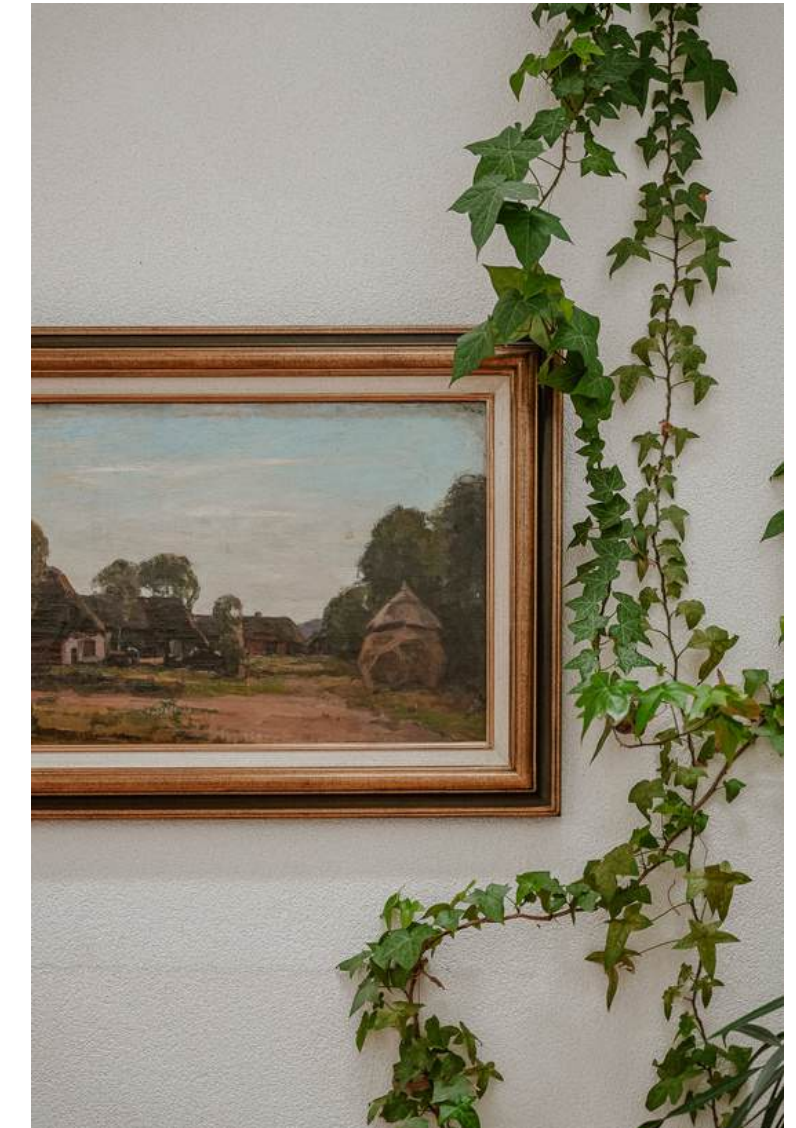
Artist impressions





Multifunctionele ruimte III

Achter deze grote ruimte ligt een derde multifunctionele ruimte van 15 m² met een hoogte van 4,60 meter, eveneens voorzien van daglicht via de hoge ramen. Een plek die zich leent voor een werkkamer, hobbyruimte of atelier.



Berging

Daarnaast is op de begane grond nog een aparte berging van 10 m² aanwezig, met een zijdeur naar de steeg.



Eerste verdieping

Via de trap kom je op de woonverdieping.
Hier bevindt zich de feitelijke woonlaag van het huis, met de woonkamer, eetkamer en keuken in één samenhangende ruimte van ruim 40 m².



Woonkamer

De grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor licht door de hele dag heen, met aan de voorzijde uitzicht op het groen van de bomen langs de Lingeaven.



De eetkamer aan de voorzijde profiteert van het ruime daglicht en biedt plaats voor een grote eettafel.





Een prettige plek om te wonen, met de houtkachel als warm middelpunt voor de koelere avonden.



Keuken

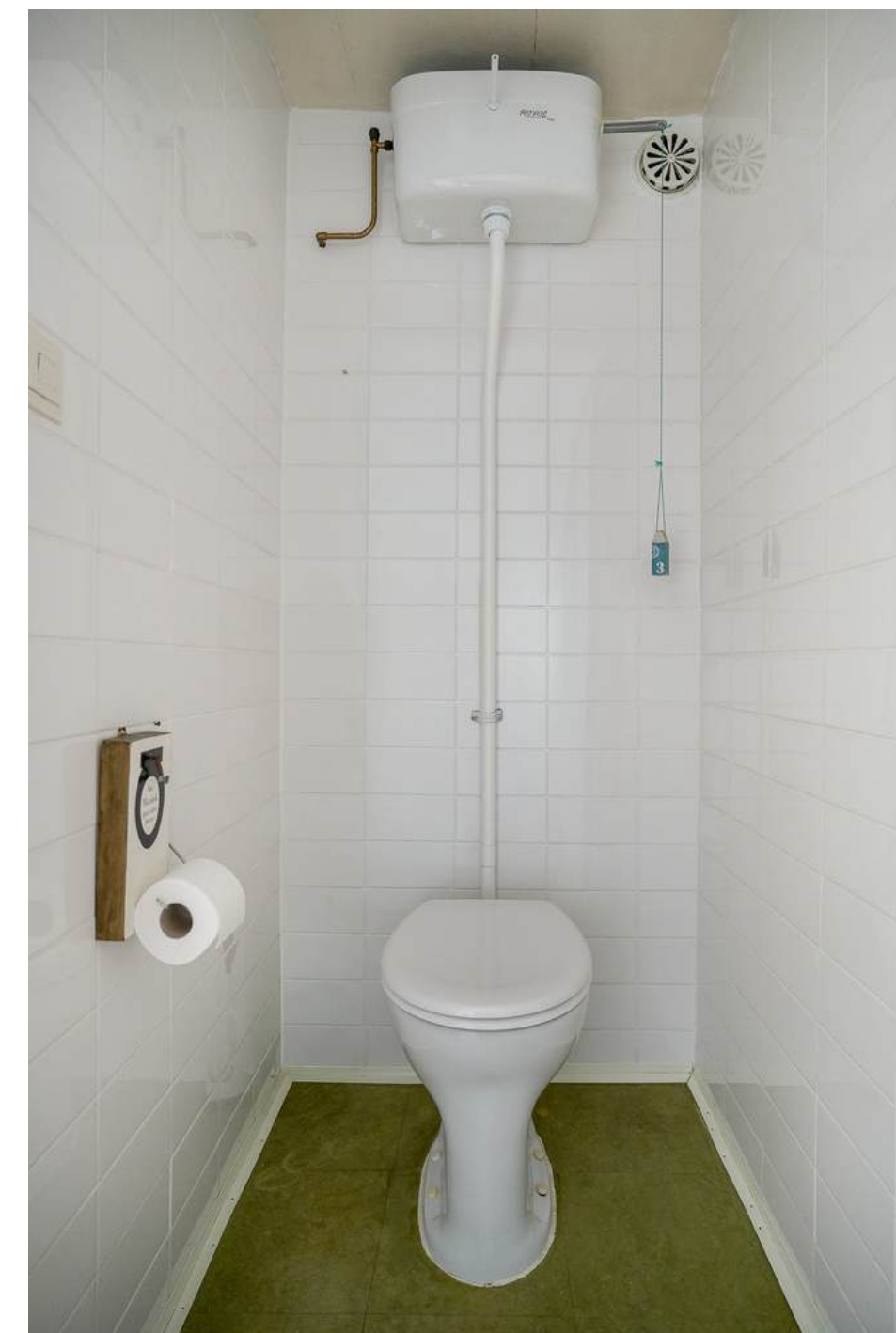
De keuken sluit aan op de leefruimte en is uitgerust met onder andere een vijf pits gasfornuis met oven en een vaatwasser.





Tweede verdieping

De tweede verdieping huisvest het slaapcomfort. Vanaf de overloop bereik je twee slaapkamers en een toilet.



Slaapkamer I

De slaapkamer aan de voorzijde is 8 m² groot en heeft een aansluitende bergruimte.



Slaapkamer II

De ruime hoofdslaapkamer van 15 m² heeft toegang tot het balkon aan de achterzijde. Door de positie van het balkon kijk je uit over de daken van de binnenstad en heb je een fijne, beschutte buitenplek hoog boven het straatgewoel.





Badkamer II

De badkamer op deze verdieping is voorzien van een ligbad en wastafel. Het separate toilet bevindt zich op de overloop. Een praktische verdeling die het gezinsleven of het samenwonen comfortabel maakt.

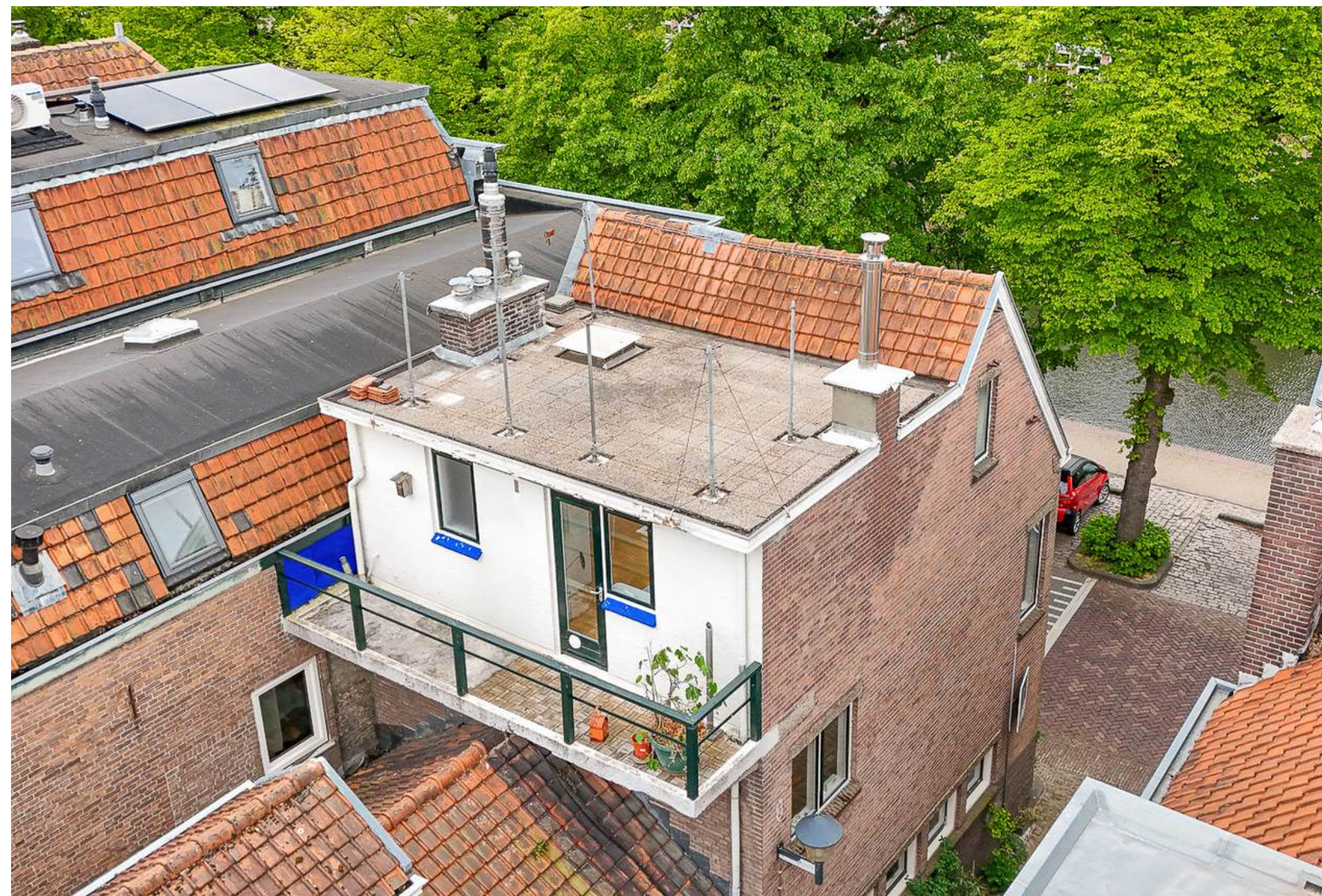


Buiten

De buitenruimte bestaat uit het balkon op de tweede verdieping van 6,5 m². Een aangename plek om te ontbijten in de ochtendzon of om de avond af te sluiten met een glas wijn, terwijl je uitkijkt over de Gorinchemse daken.

Maar vergeet het dakterras niet. Via de grote slaapkamer is er nu toegang via een ladder. Het dakterras is 16 m² groot en biedt rondom een vrij zicht. Een unieke toevoeging aan dit toch al bijzondere huis.

Het pand zelf staat midden in de stad, met de Linge haven en de bijbehorende kades op een steenworp afstand.



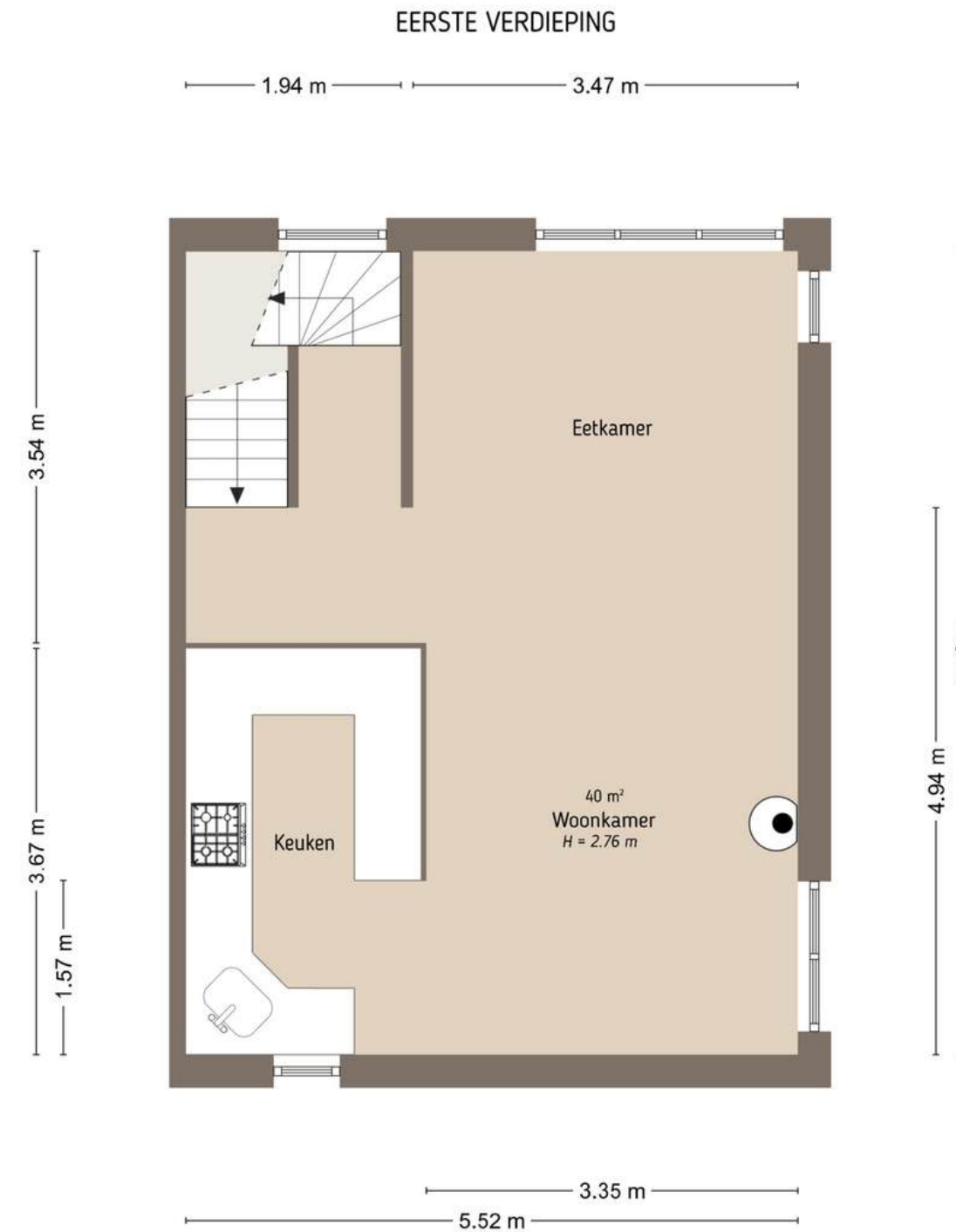


De Havendijk 40 is geen alledaagse woning. Het is een pand met geschiedenis, allure en uitzonderlijke ruimtes. De combinatie van een monumentale gevel, royale hoogtes, daglicht via lichtkoepels en hoge ramen en een ligging midden in de historische binnenstad maakt dit een woning voor wie het bijzondere zoekt.

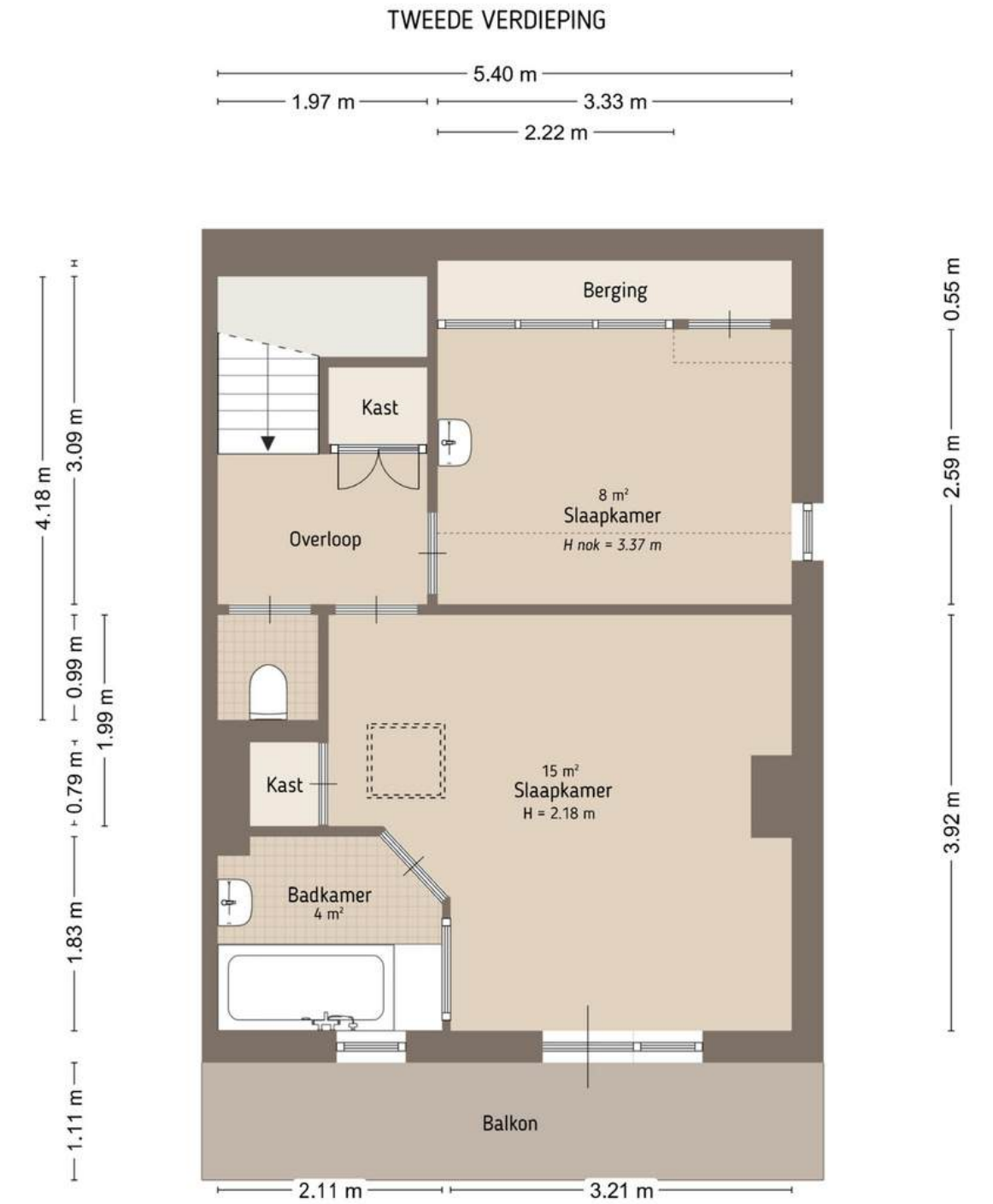




Plattegronden



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

Technische omschrijving

Bouwjaar	1927
Fundering	De woning is uitgevoerd met een fundering op staal.
Vloeren	De vloeren van de begane grond betreft beton en de verdiepingen zijn van hout.
Dak	Het dak is voorzien van pannen, de platte daken zijn voorzien van bitumen.
Gevels	De gevels zijn vermoedelijk in spouw gebouwd, en deels voorzien van voorzetwanden.
Beglazing	De gehele woning is grotendeels voorzien van HR beglazing, op diverse plaatsen is nog enkel glas aanwezig.
Verwarming	De verwarming wordt geregeld door een 'Intergas HRE CW5 ketel. Deze is in 2021 geplaatst en wordt jaarlijks onderhouden.
Ventilatie	De grote badkamer wordt mechanisch geventileerd.
Isolatie	Het dak is aan de binnenzijde geïsoleerd. De vloer is niet geïsoleerd.

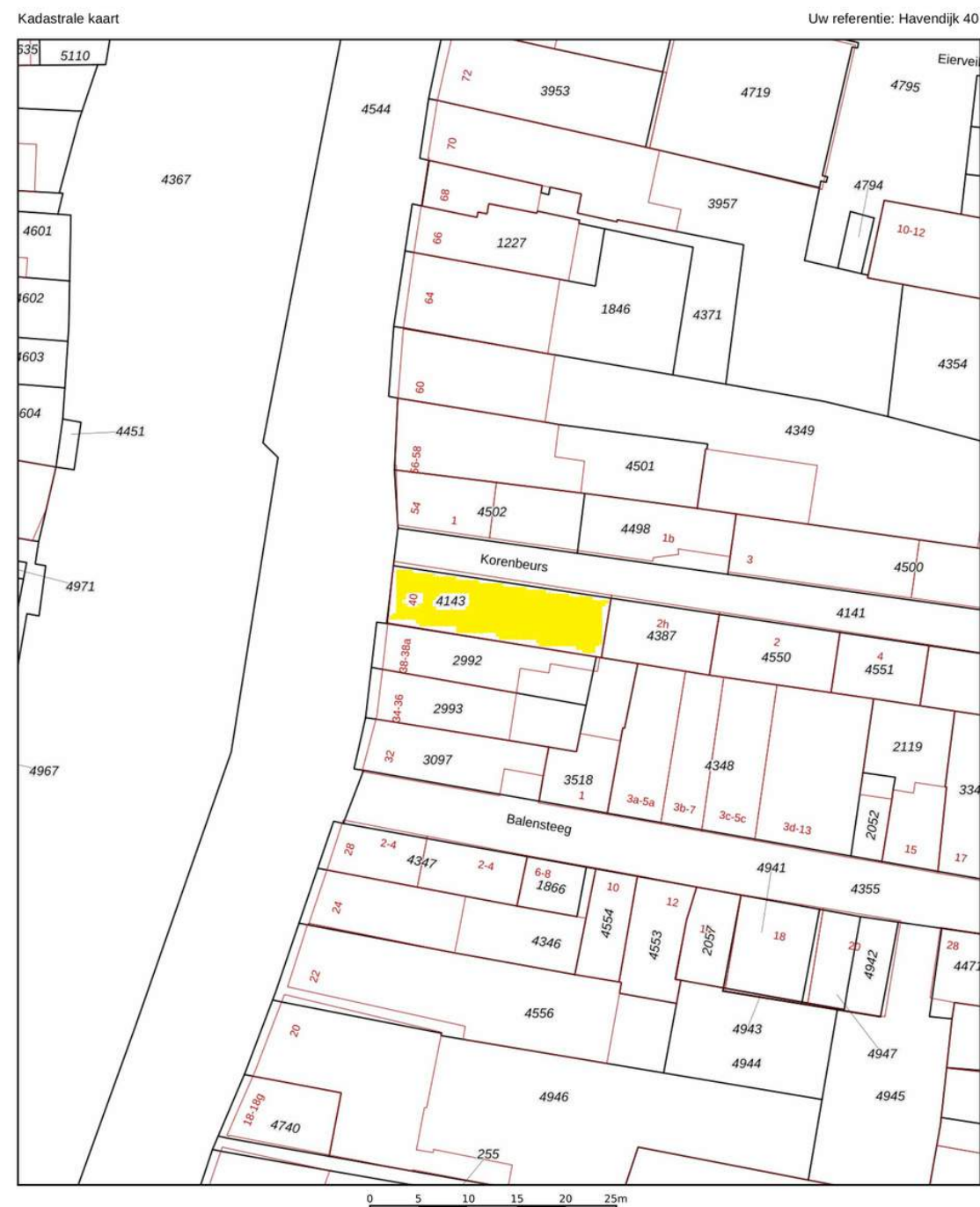
Overige technische kenmerken


- De woning betreft een gemeentelijk monument.
- De woning beschikt over een energielabel
- De meterkast is uitgerust met 9 groepen en voldoende aardlekschakelaars, een slimme elektriciteits- gasmeter en een watermeter in de trapkast.
- Er is glasvezel aanwezig in de woning, dit moet nog wel aangesloten worden.
- Het dakterras moet officieel worden voorzien van een omheining van ca. 1 meter hoog.

Deze technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld in overleg met de verkoper en gebaseerd op de beschikbare informatie.

Wij wijzen erop dat de informatie mogelijk niet volledig is en raden kopers aan altijd zelf grondig onderzoek te doen naar de bouwtechnische staat van de woning. Mutters Makelaars & Adviseurs kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de informatie zoals vermeld in deze brochure.

Kadaster, perceel, tuin en ligging



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gorinchem	
25	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4143	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Op deze pagina vind je een kopie van de kadastrale kaart met het gemarkeerde perceel. De kaart is niet op schaal vanwege digitalisering, maar het origineel is beschikbaar op ons kantoor. Neem contact met ons op voor extra toelichting als de afbeeldingskwaliteit niet optimaal is.

Kadastrale kenmerken

Kadastrale gemeente : Gorinchem

Sectie : C

Nummer(s) : 4143

Grootte : 133 m²

Juridische status : Eigen grond

Balkon en ligging

Ligging balkon: Oosten

Erfdienstbaarheden

Indien er op het perceel erfdienstbaarheden (bijv. het recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen of andere bedingen rusten, dan gaan deze over op de nieuwe eigenaar. In het eigendomsbewijs wordt hier dan melding van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak, zal in de koopovereenkomst de zogenoemde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Kenmerken woning

Type woning: Herenhuis, eindwoning

Bouwjaar: 1927

Aantal slaapkamers: 2

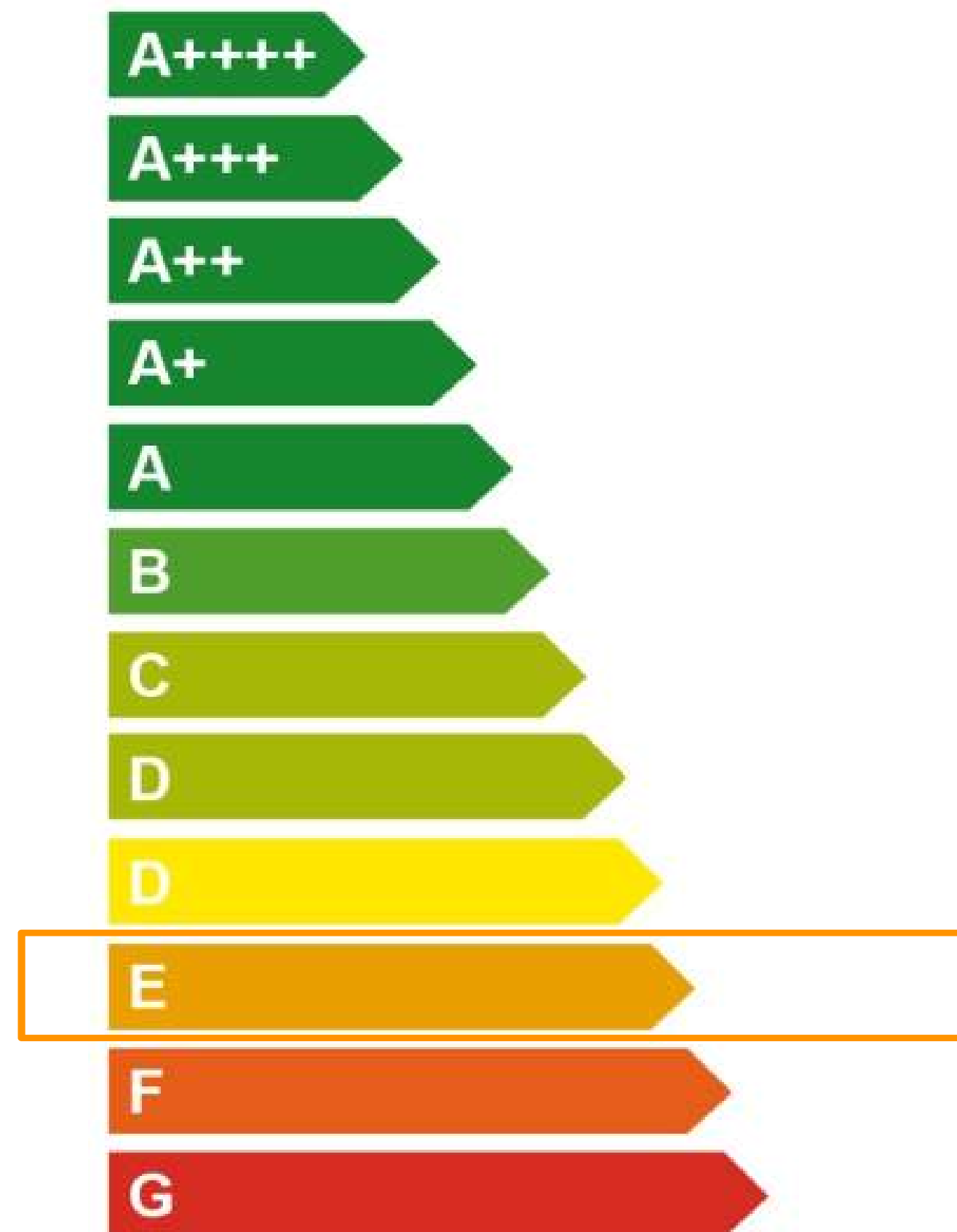
Aantal kamers: 6

Gebruiksoppervlak wonen: 200.8 m²

Perceeloppervlakte: 133 m²

Inhoud: 832.2 m³

Aanvaarding: in overleg



Over Gorinchem

Gorinchem is een historische vestingstad aan de Merwede en is meerdere keren verkozen tot mooiste vestingstad van Nederland. Met een prachtig oud stadscentrum, omringd door stadswallen en grachten, biedt Gorinchem een unieke woonomgeving waar historie en modern gemak samenkomen. De stad heeft meer dan 36.000 inwoners en beschikt over alle voorzieningen die je van een moderne stad mag verwachten: van basisscholen en middelbare scholen tot een breed scala aan winkels, horecagelegenheden en culturele instellingen.

Gorinchem is een uitstekende keuze voor forenzen. De stad ligt strategisch aan de snelwegen A15 en A27, waardoor steden als Utrecht, Rotterdam en Breda binnen 30 minuten te bereiken zijn. Bovendien heeft Gorinchem een treinstation met goede verbindingen naar omliggende steden. Voor wie houdt van het buitenleven, biedt de nabijgelegen Biesbosch volop mogelijkheden voor recreatie, zoals varen, wandelen en fietsen. Gorinchem combineert de voordelen van een stad met de charme van een historische omgeving, wat het een aantrekkelijke plek maakt om te wonen voor gezinnen en professionals.

**Een woning van
Mutters Makelaars**
Zó voelt een goede keuze

Bedankt voor het lezen en je aandacht!

Meer info of vragen? We staan voor je klaar!



www.muttersmakelaars.nl



0345-616101



leerdam@muttersmakelaars.nl