



Ariën Brandsteeg 11

GORINCHEM

Vraagprijs: € 410.000 K.K.

Groeneveld Makelaars

+31183630311

info@groeneveldmakelaars.nl

groeneveldmakelaars.nl/



GROENEVELD ¹⁹
M A K E L A A R S ₁₄

Kenmerken



Woonoppervlakte
93m²

Perceeloppervlakte
32m²

Aantal kamers
4 kamers

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1891

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

| | |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs | € 410.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|---|
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1891 |
| Dakbedekking | Dakpannen |
| Type dak | Zadeldak |
| Keurmerken | Aangepaste woning |
| Isolatievormen | Dakisolatie |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 32 m ² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 93 m ² |
| Inhoud | 300 m ³ |

Indeling

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3 |
| Aantal kamers | 4 (waarvan 3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2 |

Locatie

| | |
|---------|--------------------------------------|
| Ligging | In centrum Nabij openbaar vervoer |
|---------|--------------------------------------|

Energieverbruik

| | |
|--------------|---|
| Energielabel | C |
|--------------|---|

CV ketel

| | |
|------------|-----------|
| CV ketel | HR Remeha |
| Warmtebron | Gas |
| Bouwjaar | 2017 |
| Combiketel | Ja |

Kenmerken

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Beschikt over een internetverbinding

Ja

Heeft een dakraam

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



Omschrijving

Deze woning is multifunctioneel. Op de begane grond is er een kamer met badkamer, ideaal voor dubbele bewoning of kantoor aan huis. Op de 2e verdieping zijn er 2 slaapkamers en een 2e badkamer. Het object stamt uit 1891. In 2015 is deze sfeervolle woning in zijn geheel gemoderniseerd c.q. gerenoveerd. O.a. zijn de 2 badkamers compleet vernieuwd, alle wanden zijn glad gestuukt, alle elektra is vervangen, het installatiewerk is vernieuwd inclusief CV-ketel en diverse ramen en deuren zijn vernieuwd.

De woning is als volgt ingedeeld:

Begane grond: entree, portaal, slaap-/werkkamer met openslaande deuren en badkamer. Was-cv ruimte en trapkast

Eerste verdieping: Woonkamer, keuken

Tweede verdieping: Twee slaapkamers met dakkapel en een tweede badkamer.

BEGANE GROND

Entree – ca. 3.0 m²

Deze ruimte verleent toegang tot de trapopgang naar de eerste verdieping, maar ook tot de eerste slaapkamer. Vloer: laminaat. Wanden: stucwerk. Plafond: stucwerk.

(Slaap)kamer 1 – multifunctionele ruimte – ca. 17.1 m²

Deze slaapkamer heeft een oppervlak van maar liefst 17.1 m² en verleent toegang tot de achtergelegen badkamer. Deze ruimte is multifunctioneel te gebruiken en heeft aan de voorzijde openslaande deuren (apart entree). Deze ruimte is zeer geschikt voor iemand met een aan huis gebonden kantoor-/praktijk of als extra woonkamer. Tevens is hier de compleet vernieuwde meterkast, een trapkast en een bergruimte. Vloer: laminaat. Wanden: stucwerk. Plafond: stucwerk met inbouwspots.

Badkamer- ca. 6.5 m²

De volledig betegelde, ruime badkamer(2015) beschikt over een doucheruimte met design doucherooster, een wastafelmeubel met spiegel en een zwevend toilet. Vloer: grijze tegels. Wanden: witte horizontale tegels, betegeld tot aan het

plafond. Plafond: stucwerk met inbouwspots.

CV-/wasruimte – ca. 1.9 m²

In een aparte ruimte is de Remeha HR cv-combiketel (2017) geplaatst. Opstelplaats voor de witgoed aansluitingen.

Trapkast

Multifunctionele trap-/bergkast onder de trap gesitueerd.

1e VERDIEPING

Woonkamer en keuken – ca. 30 m²

Direct wanneer je de eerste verdieping betreedt, bevindt men zich in de ruime, sfeervolle living met een oppervlak van circa 17 m². Aan de voorzijde authentieke roedeverdeelde schuiframen. Vloer: laminaat. De keuken is via een klein niveauverschil met de woonkamer verbonden. Wanden: stucwerk. Plafond: stucwerk met inbouwspots.

Keuken – ca. 12.2 m²

Aan de achterkant van het pand bevindt zich deze open keuken in een hoek opstelling met hoogglans witte kastfronten en een houtnerf kunststof aanrechtblad. De keuken (2015) past volledig in de stijl van het huis en beschikt over de volgende apparatuur: roestvrijstalen afzuigkap (Ignis), 4-pits gaskookplaat, Koelkast, vaatwasser en combi-oven. De achterwand is wit betegeld. Vanuit deze ruimte is via de open ronde draaitrap de tweede verdieping bereikbaar. Vloer: laminaat. Wanden: stucwerk. Plafond: stucwerk met inbouwspots.

TWEDE VERDIEPING

Overloop – 5 m²

Deze verdieping is toegankelijk via een vaste trap en biedt plaats aan een overloop met kantelraam, tweede badkamer en twee slaapkamers. Vloer: laminaat. Wanden: stucwerk. Plafond: stucwerk met inbouwspots.

Badkamer 2 – ca. 3 m²

De praktische tweede badkamer is eveneens nieuw en voorzien van een design doucherooster en thermostaatkraan, 2e zwevend toilet en een

Vervolg

wastafelmeubel met spiegel. Vloer: grijze tegels.
Wanden: witte horizontale tegels, betegeld tot aan het plafond. Plafond: stucwerk met inbouwspots.

Slaapkamer 2 - ca. 5.2 m²

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en meet circa 2.20 m x 3.37 m. met een dakkapel. De schuine wanden geeft deze kamer een speels effect. Vloer: laminaat. Wanden: stucwerk. Plafond: stucwerk met inbouwspots.

Slaapkamer 3- ca. 11 m²

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en meet circa 4.15 m x 3.47 m met een dakkapel. Deze kamer beschikt over eenzelfde schuine wanden als slaapkamer I en heeft hierdoor een speelse uitstraling. Vloer: laminaat. Wanden: stucwerk. Plafond: stucwerk met inbouwspots.

Bijzonderheden

- * In 2015 grondig gerenoveerd; onder andere:
- * Complete cv-installie, type Remeha HR cv-combiketel (2017), elektra
- * Energielabel C
- * Mechanische ventilatie
- * Beschermd stadsgezicht
- * Mogelijkheid voor praktijk - werken aan huis of eigen wooneenheid beneden.

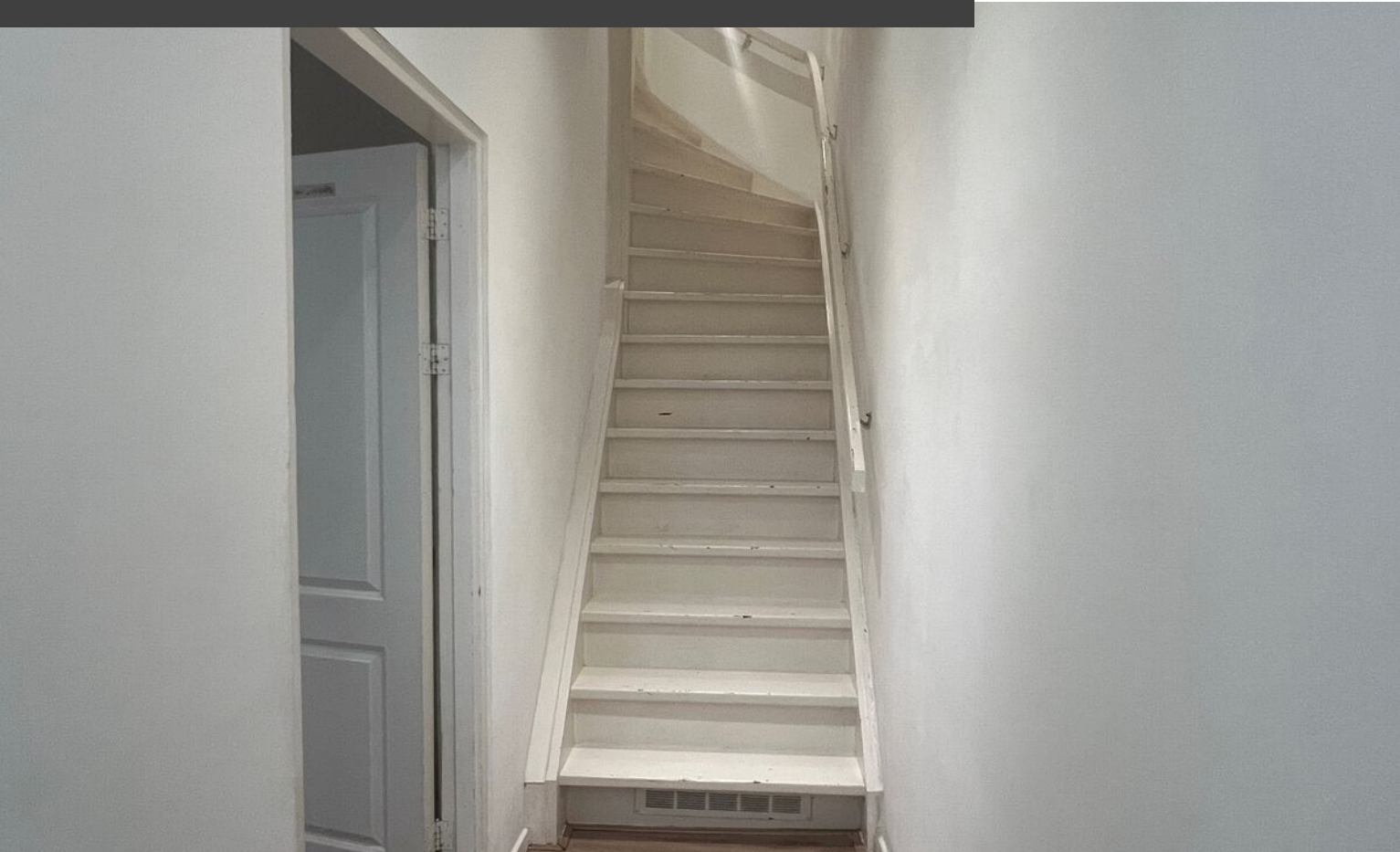
Ligging

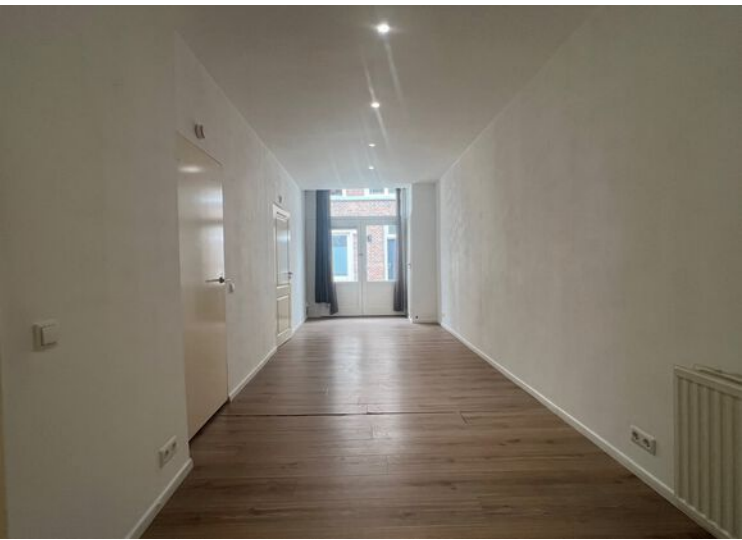
U vindt deze woning in het hartje van het zeer fraaie en gezellige historische centrum van Gorinchem met alle voorzieningen binnen handbereik: de stadswallen, vele karakteristieke panden, de winkels, het voormalige stadhuis met de bijbehorende pittoreske markt en natuurlijk de vele karakteristieke straatjes en steegjes.

Bereikbaarheid

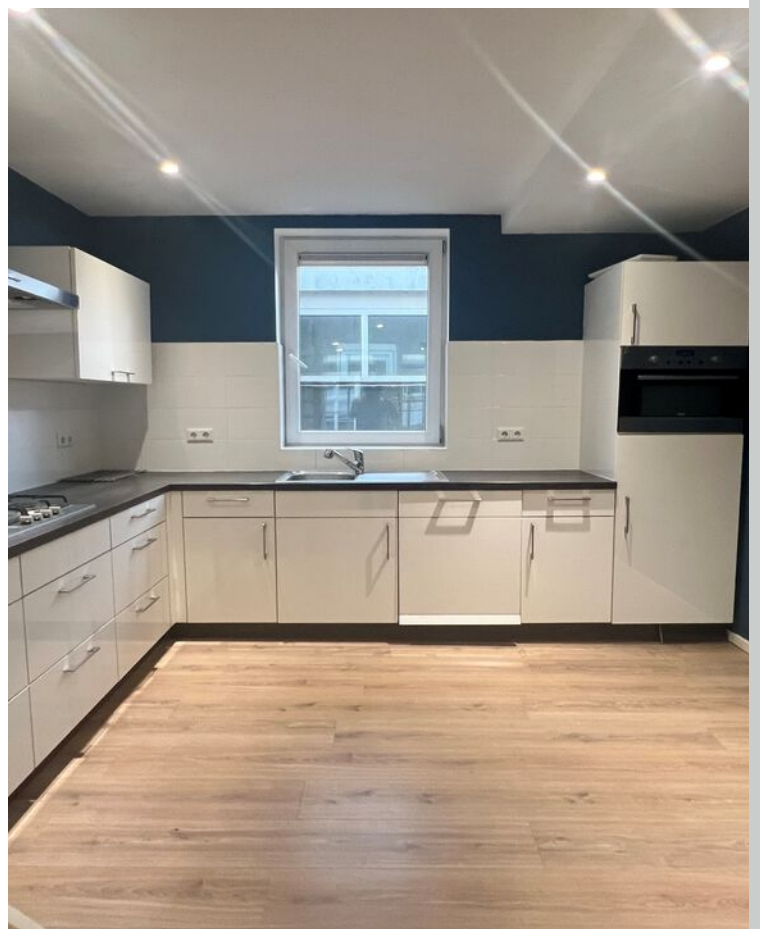
Gorinchem is zeer centraal gelegen in het land. Vanaf knooppunt Gorinchem kunt u snel alle kanten op via de A 27, A 15 en de A 2. Grote steden als Breda, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten. Het station bevindt zich op loopafstand van het appartement. Overige faciliteiten van scholen en sportgelegenheden zijn ruimschoots aanwezig.

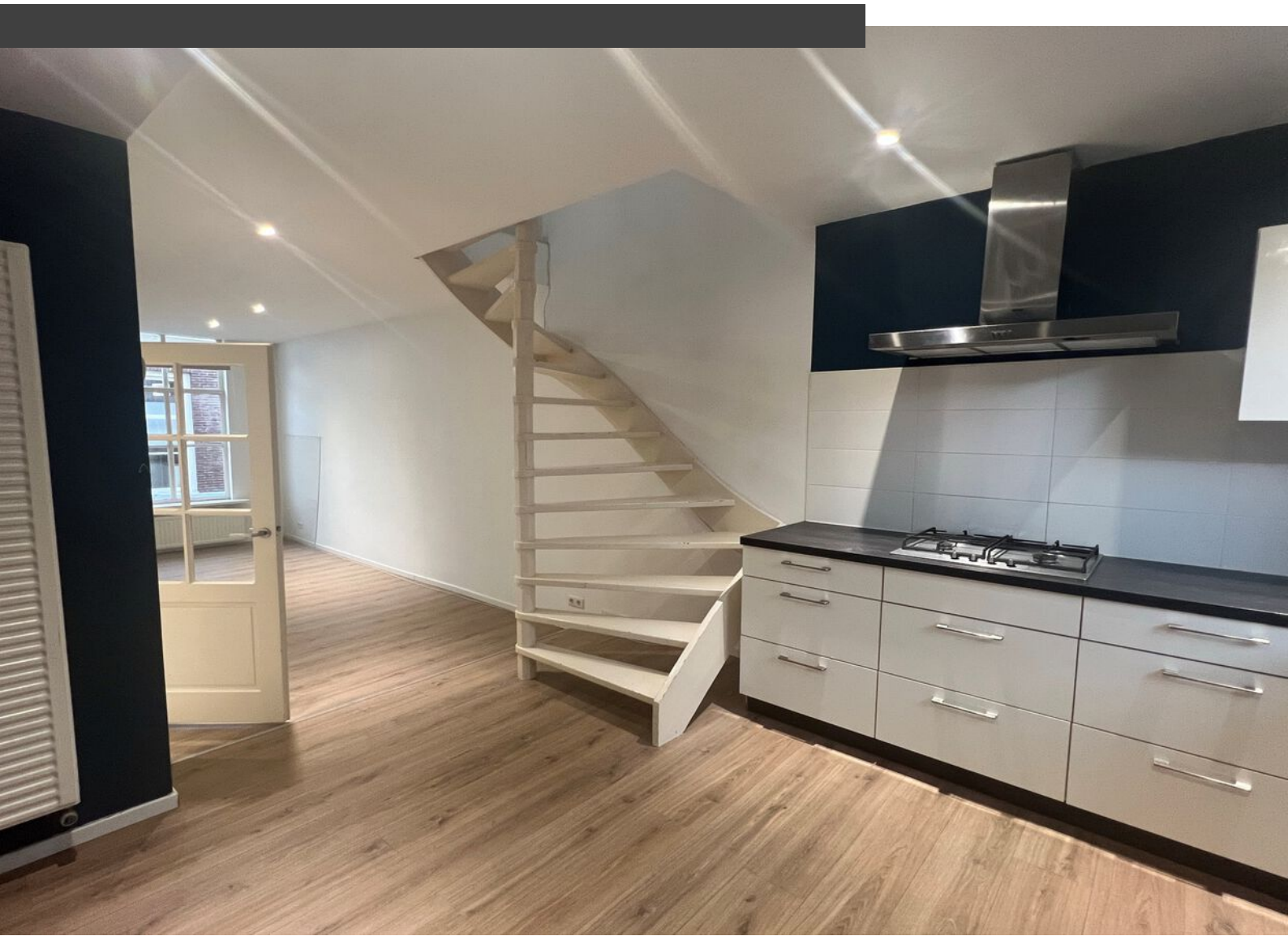
Foto's



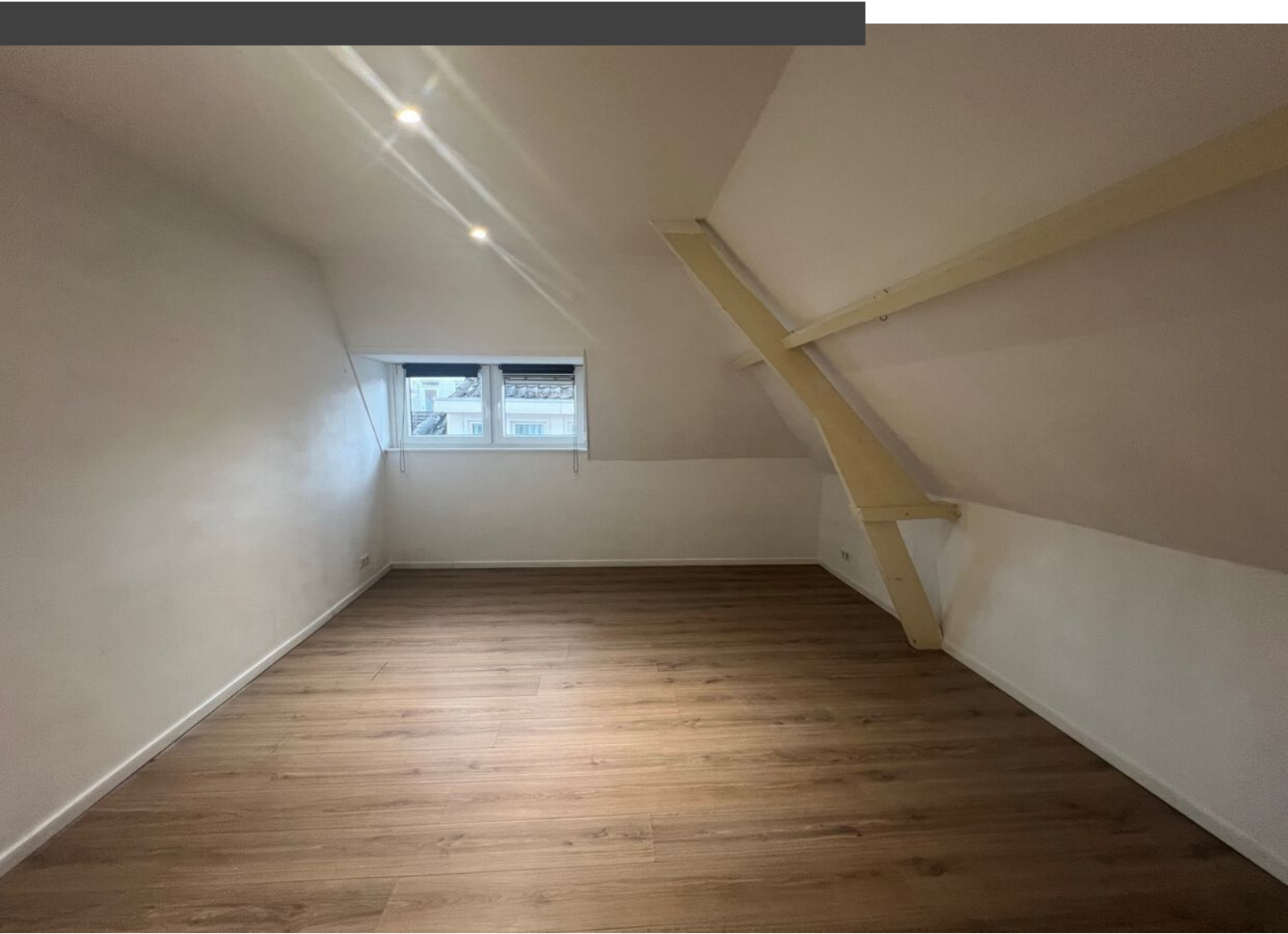












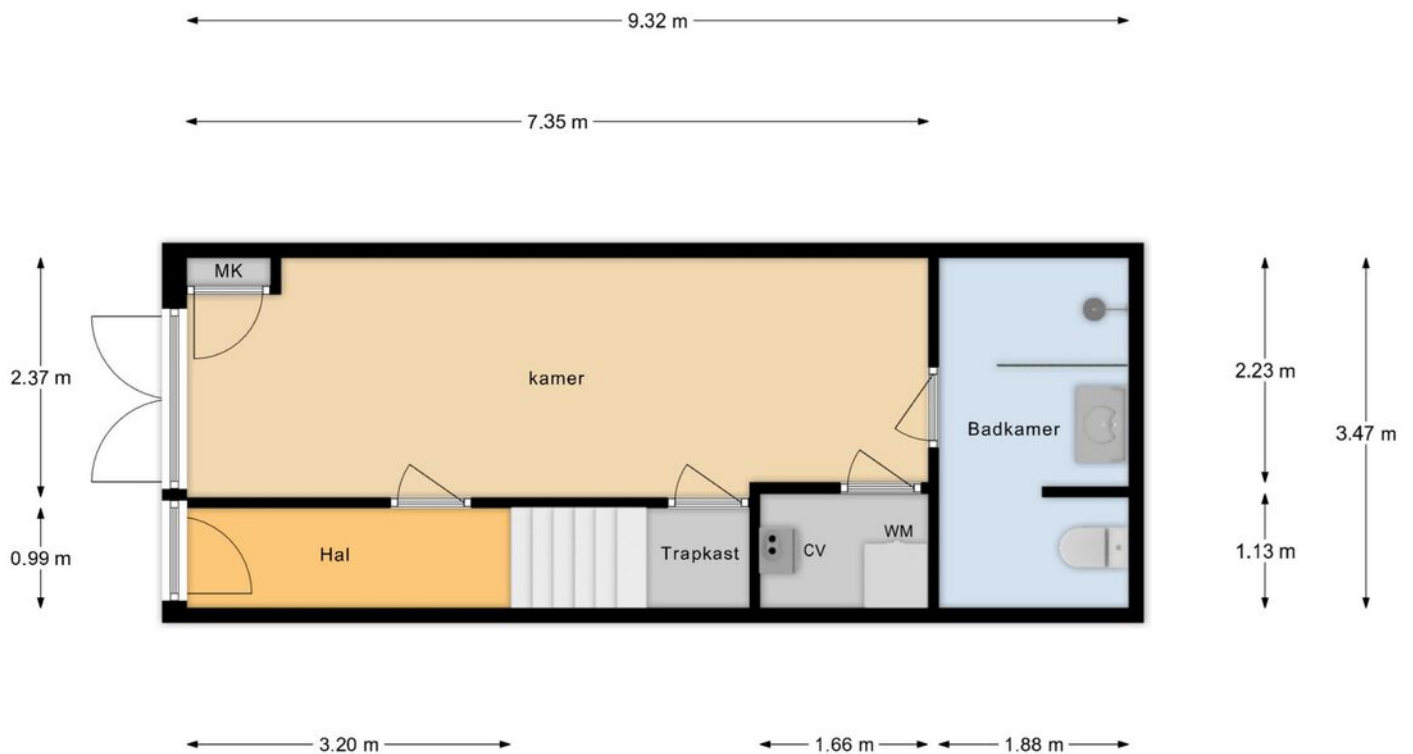






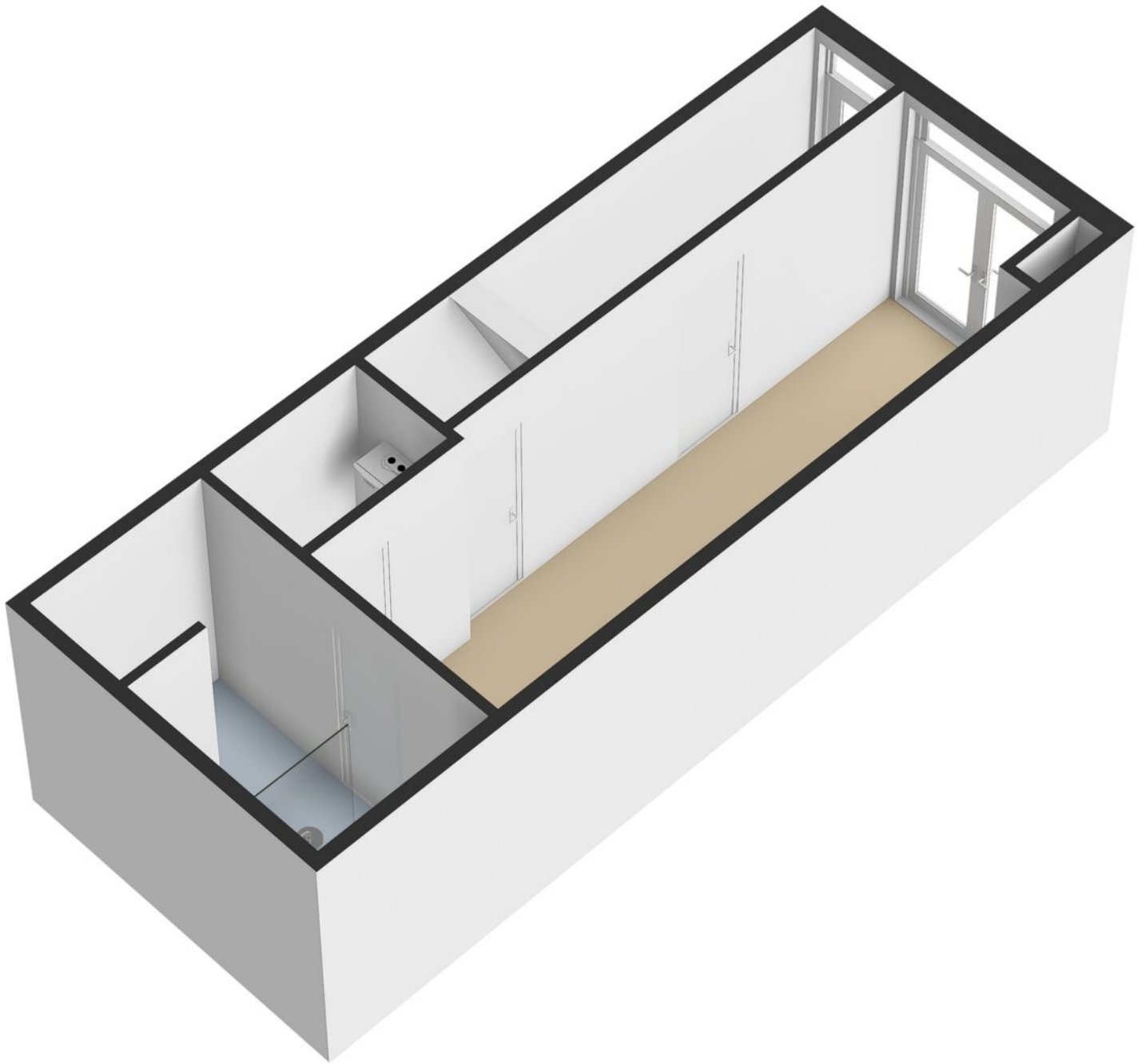


Plattegrond

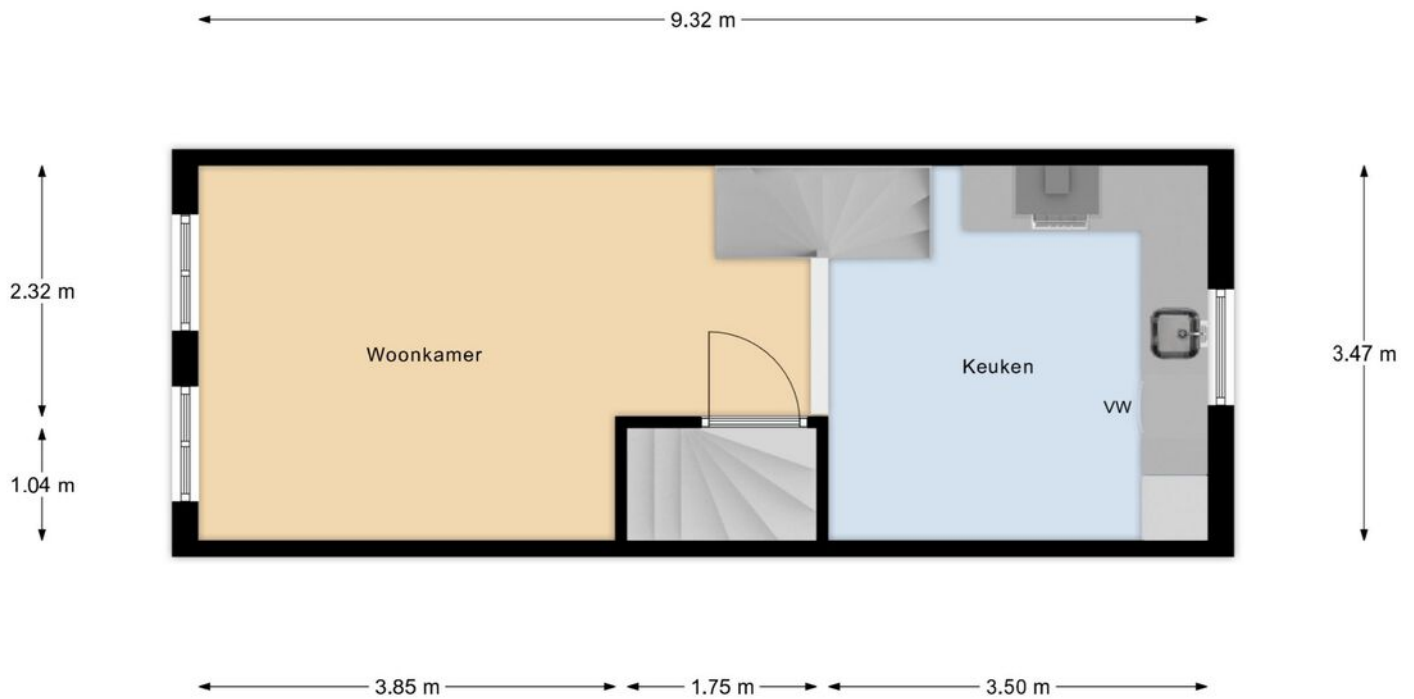


Begane Grond

Plattegrond

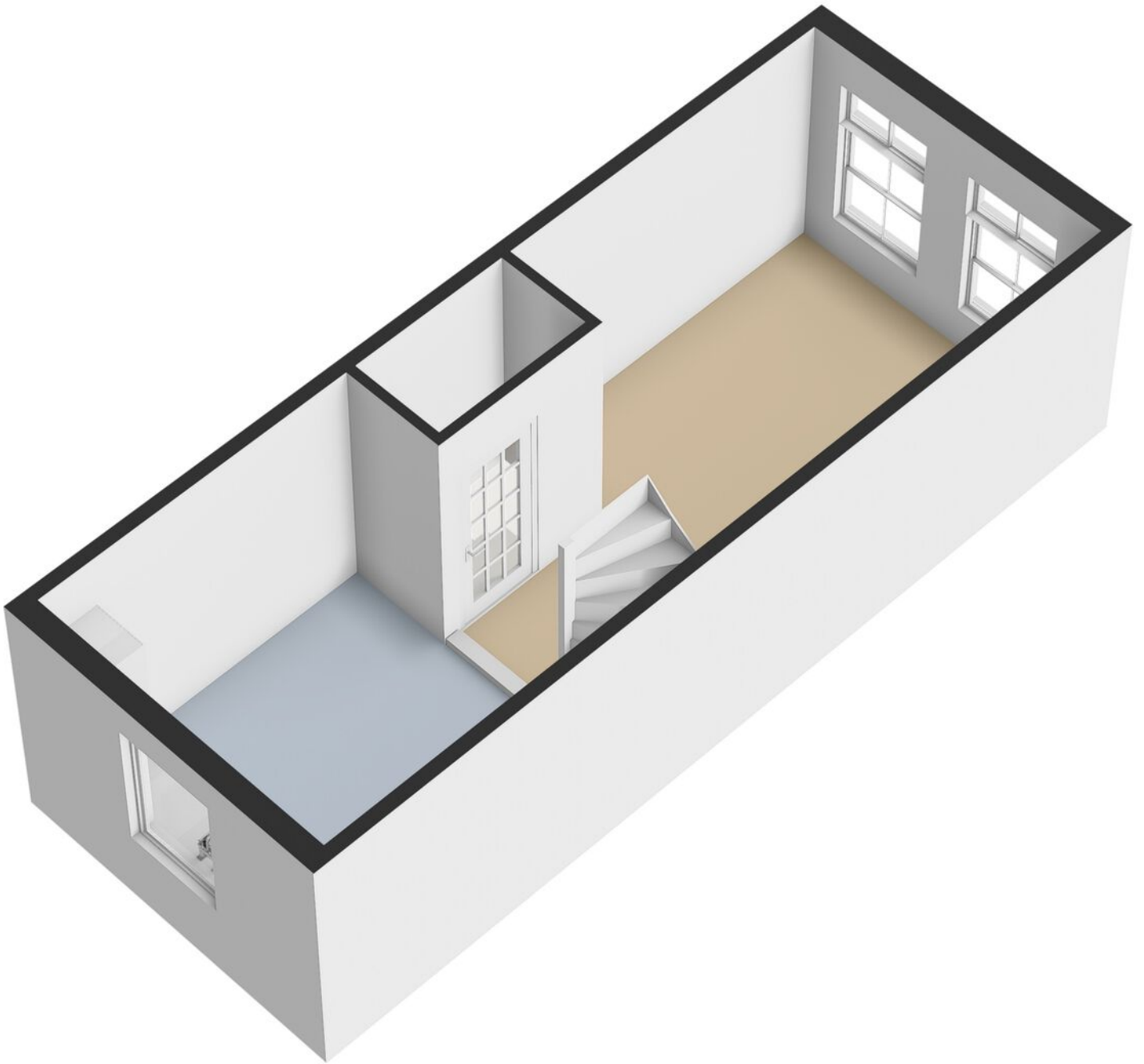


Plattegrond

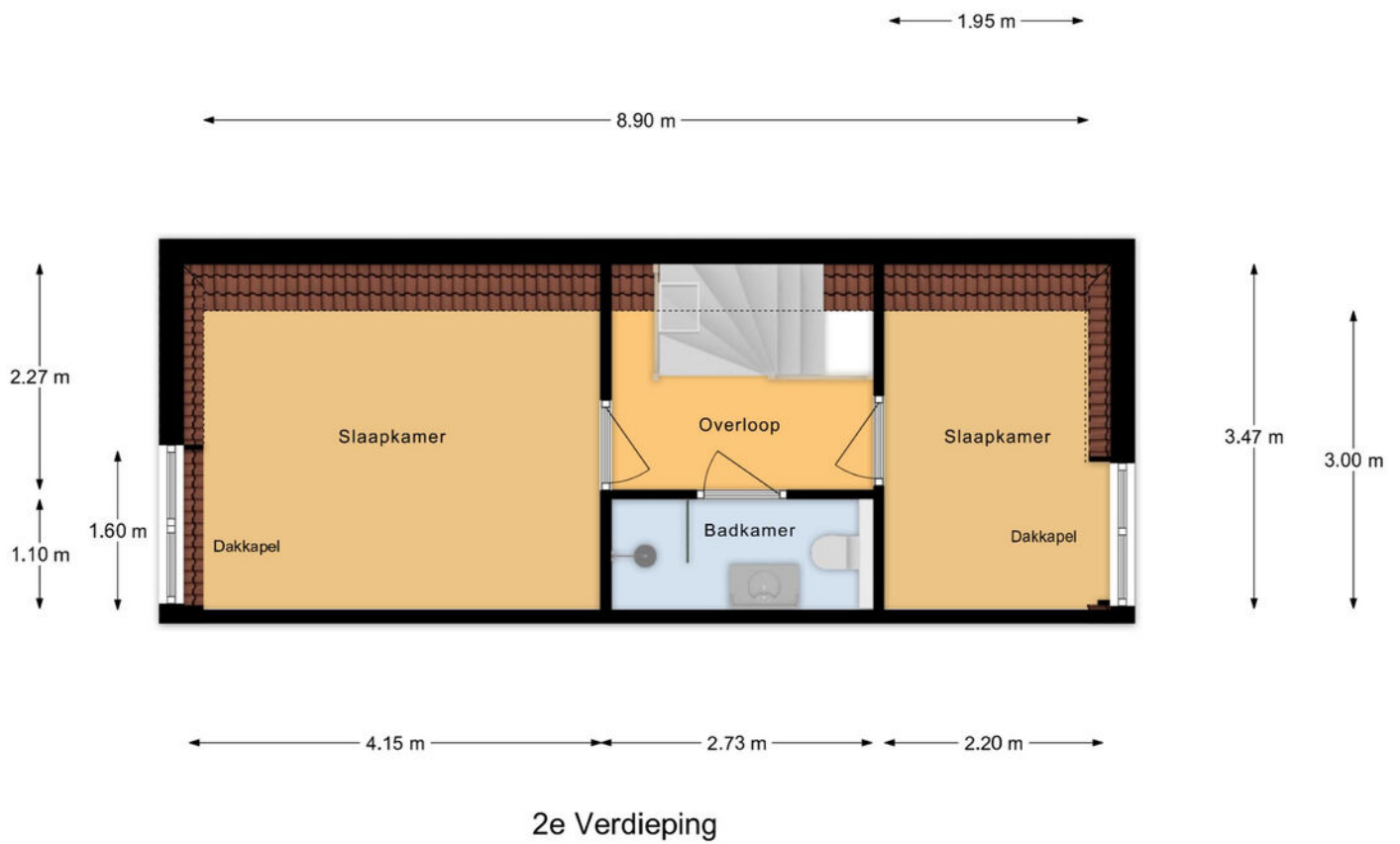


1e Verdieping

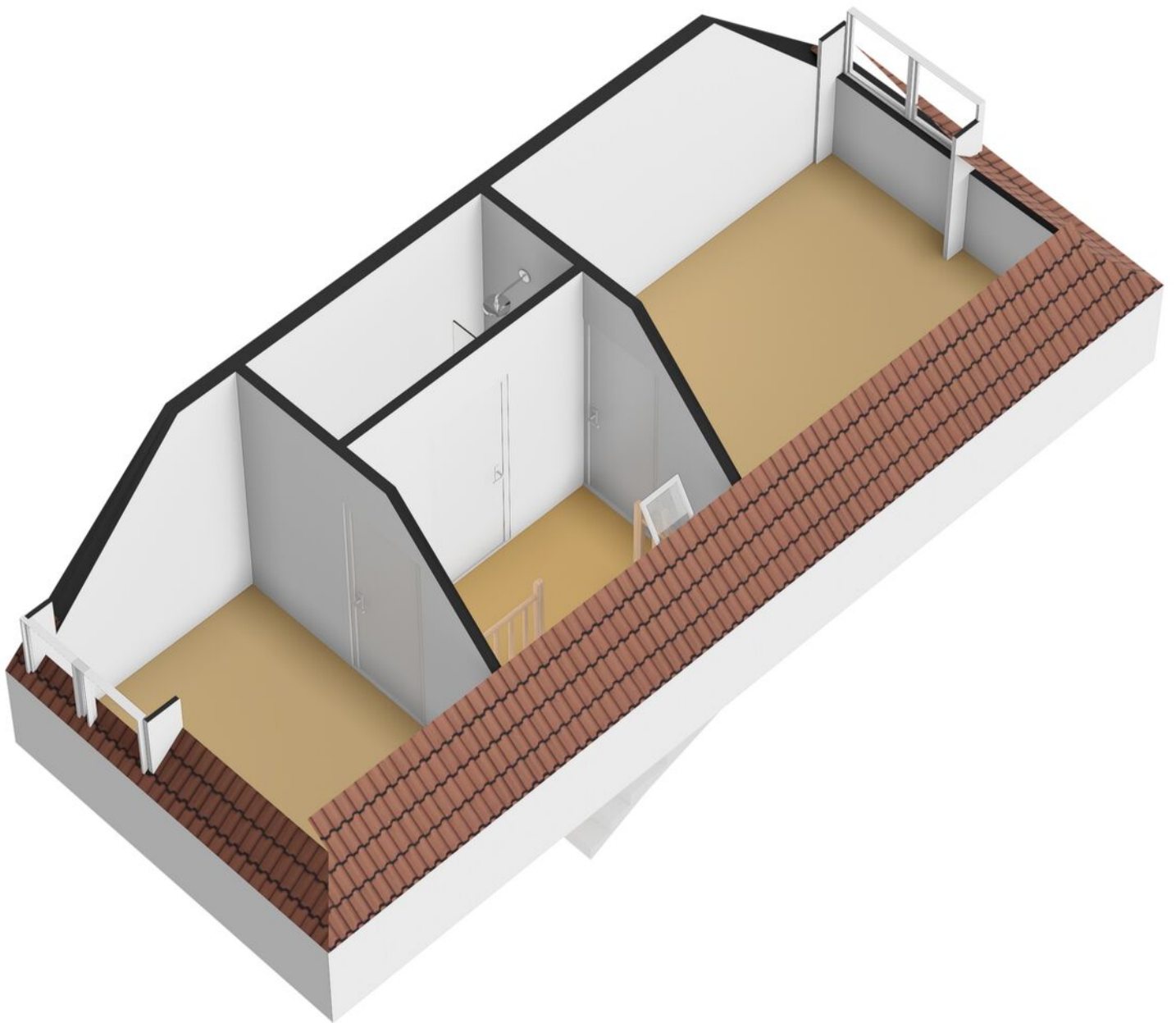
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

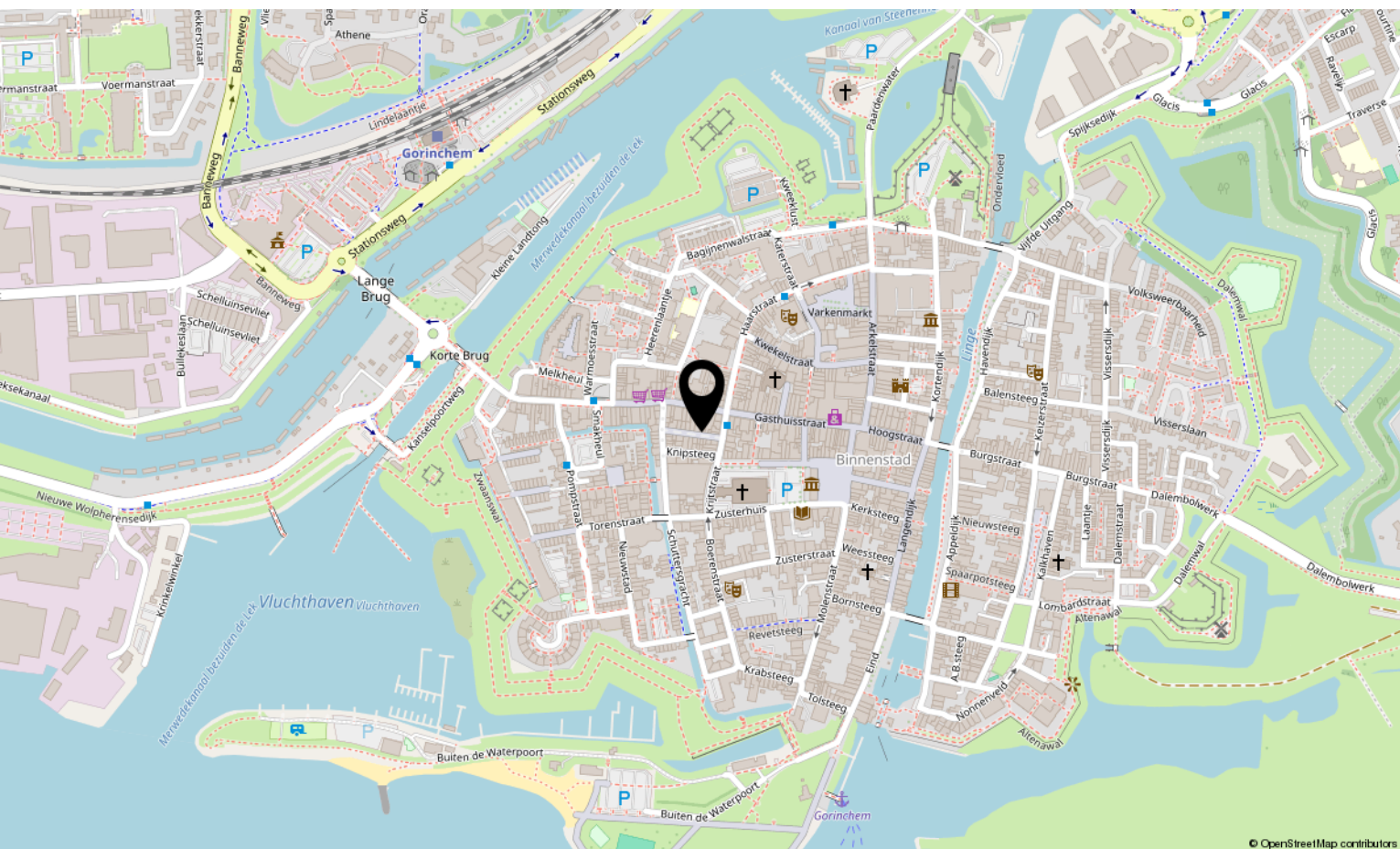
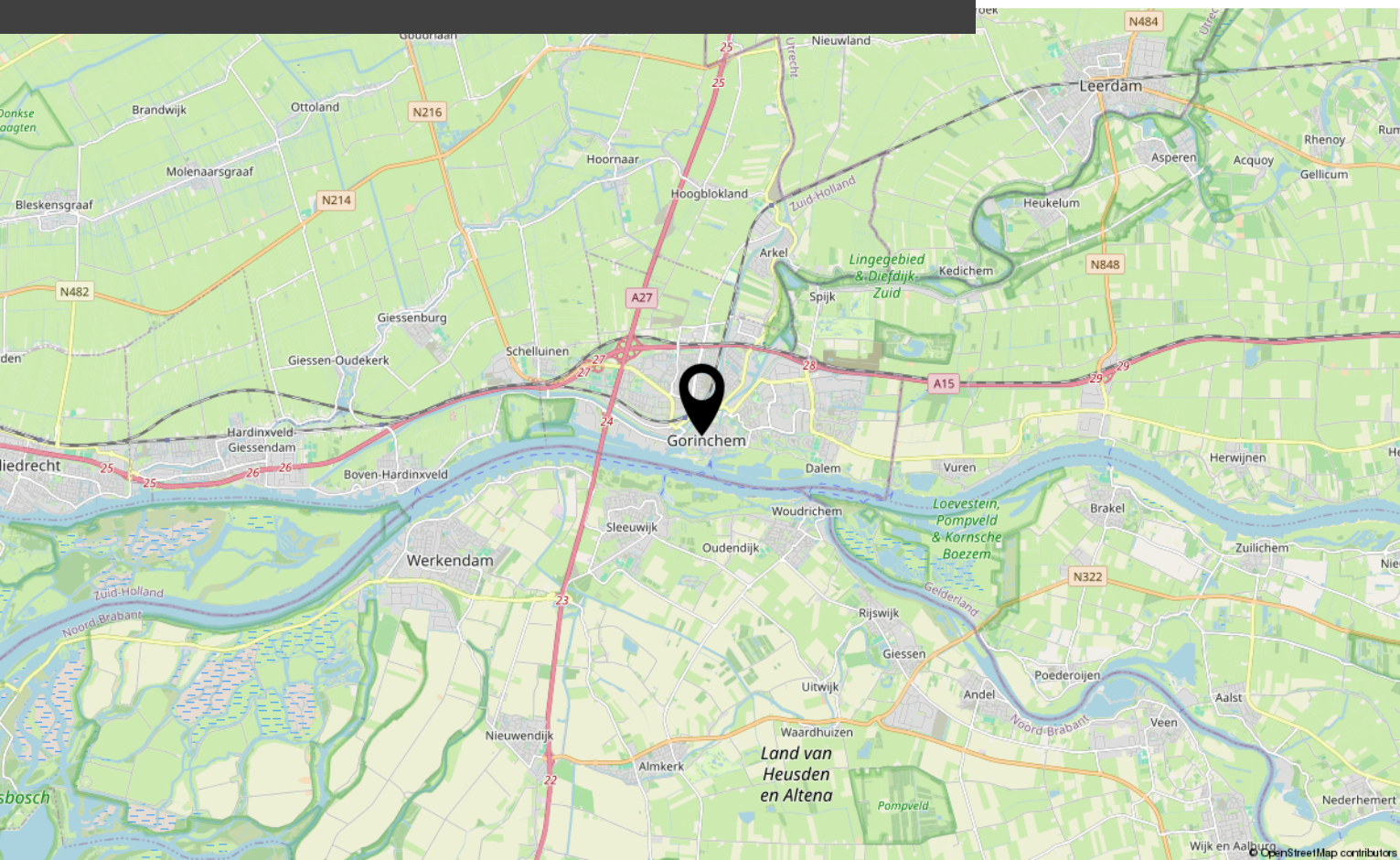
Kadastrale kaart

Uw referentie: arien



| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2600</p> <p>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.</p> |  |
|---|---|---|

Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Groeneveld Makelaars
Arkelstraat 57 Gorinchem

+31183630311
info@groeneveldmakelaars.nl
groeneveldmakelaars.nl/





GROENEVELD

19

M A K E L A A R S

14

0183 - 630311

Groeneveldmakelaars.nl

WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE

- Familiebedrijf sinds 1914
- Vrijwel direct beschikbaar voor een afspraak, ook s'avonds en zaterdag
- Frans is ruim 25 jaar werkzaam als makelaar in de regio
- Is volledig op de hoogte van de marktontwikkelingen in de regio
- Kent de mooiste en interessantste woonplekken van regio Gorinchem op zijn duimpje
- Ontzorgt de verkoop of aankoop van je woning



0183-630311

info@groeneveldmakelaars.nl



Arkelstraat 57, Gorinchem

Deze vrijblijvend objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

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.