



Elect van Luikstraat 19 - Gorinchem

Vraagprijs € 389.000,00 kosten koper

Omschrijving

Te koop aangeboden deze instapklare eengezinswoning met veel extra's zoals een net 2 jaar oude 5,5 KW airco in de woonkamer waarmee u niet alleen kunt koelen maar ook in het voor- en na jaar de gehele benedenverdieping op een relatieve snel en goedkope manier kunt verwarmen.

Voor de koudere winterdagen kunt u gebruik maken van een tevens in 2024 geplaatste HR cv ketel in combinatie met vloerverwarming op de gehele begaande grond. Om de energie kosten verder omlaag te brengen zijn er 18 zonnepanelen aanwezig, waar van er 12 via een app op de telefoon op een door u voor ingesteld bedrag af geschakeld kunnen worden. Om het hoogste rendement uit de zonnepanelen te behalen is het wel noodzakelijk een energiecontract afsluiten met een variabele prijs voor de stroom.

Om het huis toekomst bestendig te maken is de stroom aansluiting op gewaardeerd van een 1 fase- naar een drie fase aansluiting, compleet met een nieuwe groepen kast met voldoende uitbreiding ruimte. Zo kunt u zaken als een warmte pomp, thuis batterij of een snel lader voor uw elektrische auto eenvoudig aansluiten.

Aan zowel de voor als achterzijde van de woning is een knik arm zonnescherm gemonteerd waarbij de gene aan de achterzijde elektrisch bedienbaar is.

Zo kunt u op zonnige dagen veel warmte uit de woning houden als u dit wilt.

Verder zijn er op een groot deel van de ramen en deuren horren gemonteerd.

Alle ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken net zoals het grote raam aan de voor zijde van de woonkamer op de begaande grond.

Als u de woning betreedt stapt u op een pas 1 jaar oude pvc vloer die als één geheel is doorgelegd over de gehele benedenverdieping, en is afgewerkt met een modern ogende hoge plint.

Wanneer u door loopt komt u uit in de woonkamer en kunt u zien dat er aan de achterzijde van de woning een stenen aanbouw, daterend uit 2009. Halverwege de woonkamer bevindt zich een leuke nis met een vast werkblad dat voldoende ruimte biedt voor twee computers. Zo kunt u als dit wilt mooie thuis werken of een paar tieners zoethouden.

In de 3 meter lange en 6,4 meter brede aanbouw bevindt zich de ruime keuken die ook dateert uit 2009, maar waarvan alle elektrische apparaten in de tussen tijd al zijn vervangen. Het oudste is nu de koelkast deze is in 2019 geplaatst de vaatwasser stam uit 2022 de inductie kookplaat uit 2023 de oven met zelfreinigende functie is pas 2 jaar oud en als laatste is dit jaar nog de afzuigkap vervangen.

In de rest van de ruimte die in de aanbouw overblijft kan een grote eethoek geplaatst worden met daarbij eventueel nog een mooie kast.

Vanuit zowel de keuken als de gang heeft u toegang tot de bijkeuken waar zich, op een plateau, de wasmachine aansluiting bevindt. er is tevens nog voldoen de ruimte voor een wasdroger en een kleine vriezer op dit zelfde plateau. Boven dit plateau zit een vast werkblad waar op u nog de nodige zaken zoals bij voorbeeld een magnetron kunt plaatsen. Omdat ik de toegang deuren naar deze bijkeuken heb vervangen voor plissé deuren heeft u op de tegen overliggende muur ruimte om eventueel een paar(stelling) kasten te plaatsen.

Van uit de entree hal heeft u ook nog toegang tot een keldertje waar u toch nog onverwacht veel in kwijt kunt. Tevens bevindt zich daar ook het toilet wat ook in 2009 is vernieuwd en gemoderniseerd met een hang toilet.

We gaan nu via de in 2019 gerenoveerde trap naar de eerste verdieping, hier bevinden zich twee ruime- en één middel grote slaapkamer en tevens de in 2009 gerenoveerde badkamer. Ik heb in 2019 nog een nieuwe wastafel met meubilair en een nieuwe douch combinatie gemonteerd. In de badkamer heb ik twee jaar

geleden een 750 watt infrarood paneel met geïntegreerde verlichting tegen het plafond gemonteerd. Zo kunt u toch van een warme badkamer genieten zonder dat de verwarming in de rest van de woning aanstaat. Ik heb met opzet voor het hoge vermogen van 750 watt gekozen zodat u al na enkelen minuten de werking van het infrarood paneel voelt. Het paneel kunt u via een bedieningspaneel in de badkamer bedienen of via een app op uw telefoon.

Op de overloop bevindt zich ook de toegang tot de zolder, dit gaat helaas nog via een zogenaamde vlizotrap. Echter de zoldervloer is een maand geleden voorzien van een 8 cm dikke isolatie laag met daarop een nieuwe hout vloer die afgewerkt is met tapijttegels. Zo houdt u in de winter de warmte beter vast op de eerste verdieping, maar voorkomt u tevens dat er in de zomer maanden veel warmte doortrekt vanuit de zolder naar de slaapkamers.

De buitenzijde van de woning is zowel aan de voor als achter zijde afgewerkt met bestrating, die vorige maand in het geheel is gereinigd. Zowel aan de voor als achterzijde is er een buitenkraan en stopcontacten aanwezig.

Het schuurtje is volledig geïsoleerd en voorzien van de nodige stopcontacten om eventueel leuk te kunnen klussen in deze ruimte. Daarom is het schuurtje ook aangesloten op een 20 ampère zekering automaat zodat u ook probleemloos een las apparaat kunt gebruiken. Aan het plafond hang ook nog een constructie om een fiets op te kunnen hangen.

Verder is er in de achtertuin nog een tweede simpele berging en heb ik een mooie overkapping gemaakt die voor diverse toepassing gebruikt kan worden, aangezien daar ook verlichting en stopcontacten zijn gemonteerd.

De woning in zijn geheel bevindt zich in een uitstekende staat van onderhoud.

Dus ik zou zeggen kom de rest van de woning zelf ontdekken tijdens een bezichtiging.

De woning staat in een verkeersarme straat in een omgeving waar u eigenlijk geen auto nodig heeft om naar allerlei voorzieningen zoals een supermarkt, winkel centrum of stads centrum te kunnen gaan. Maar ook voorzieningen als een tandarts arts, huisarts of een fysiotherapeut bevinden zich op loop- of fiets afstand.

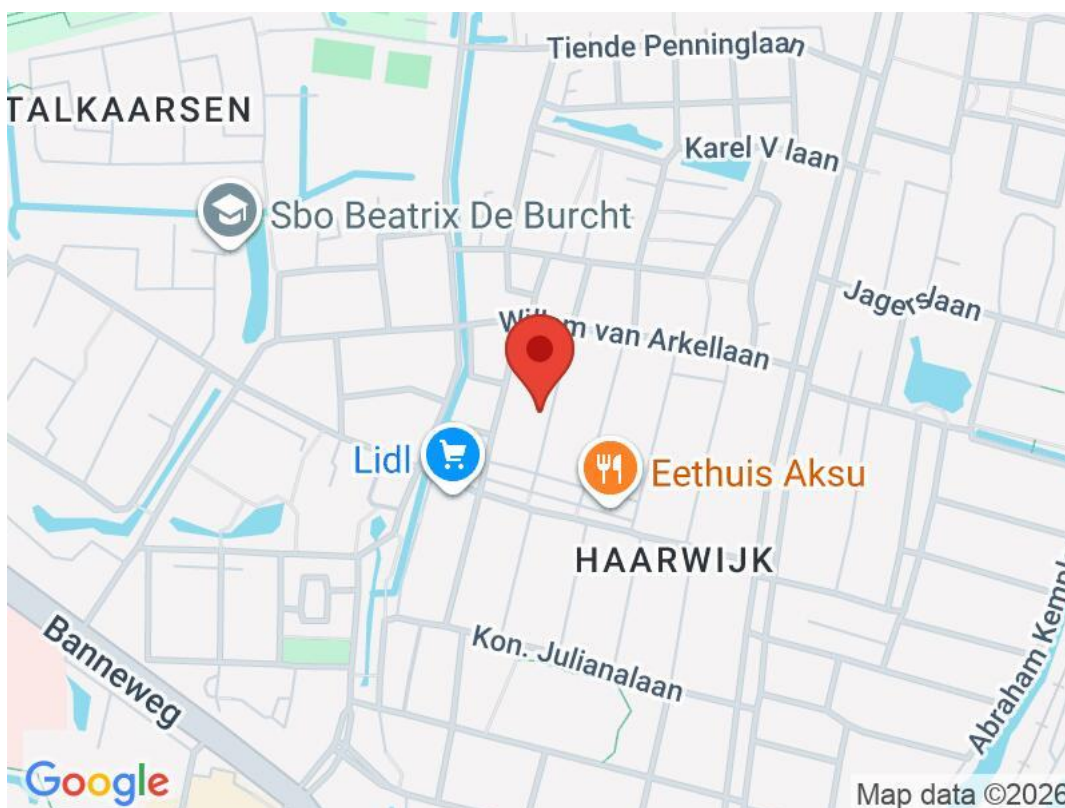
Als laatste wil ik er u nog even op wijzen dat zowel de gemeente Gorinchem als de overheid goede regelingen hebben om het huis op een betaalbare manier nog verder te verduurzamen.

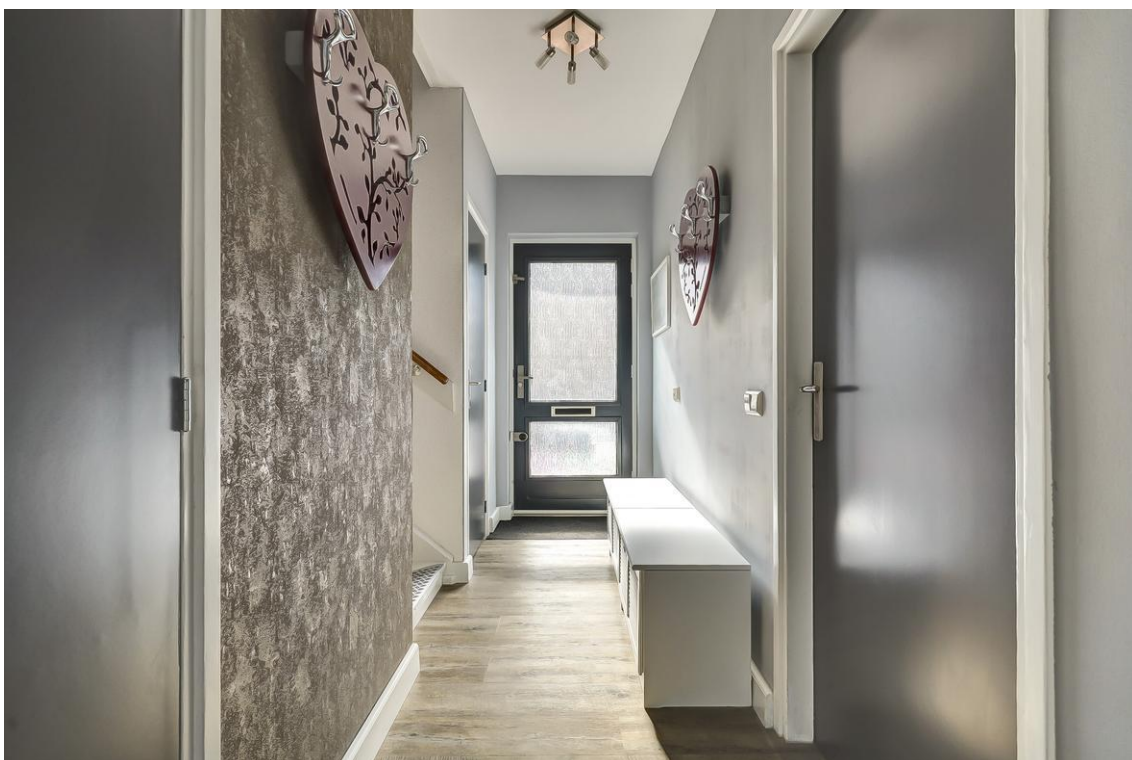
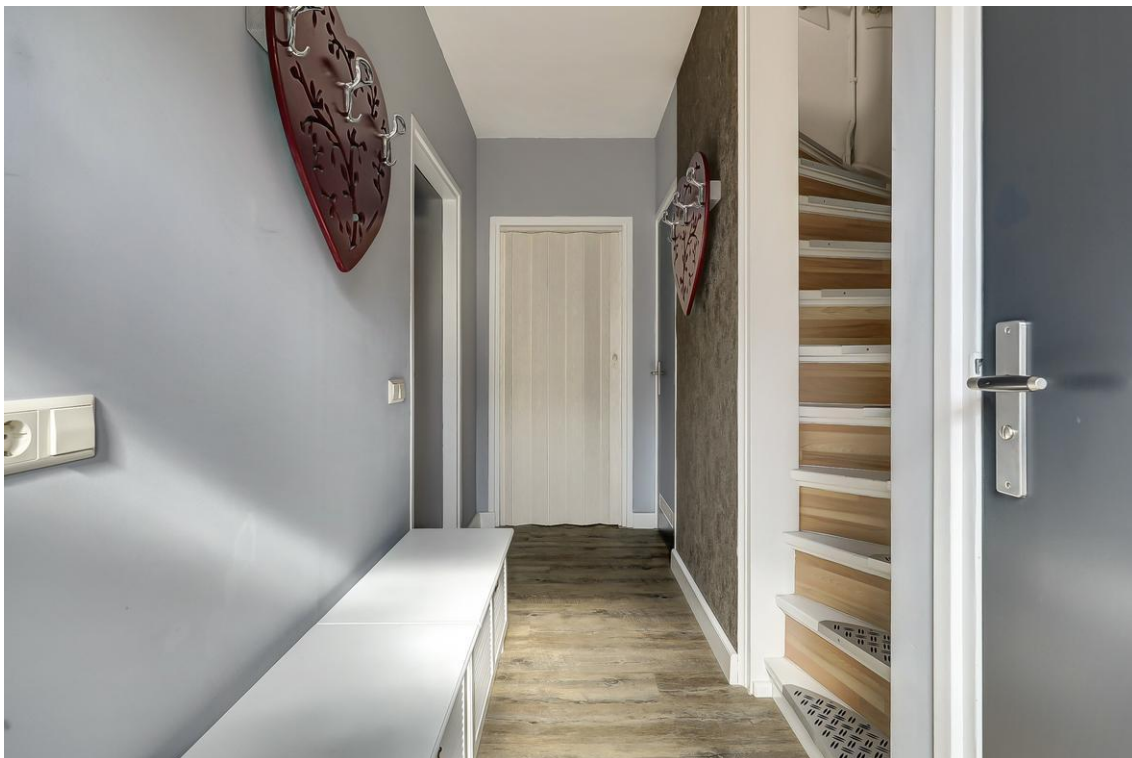
Kenmerken

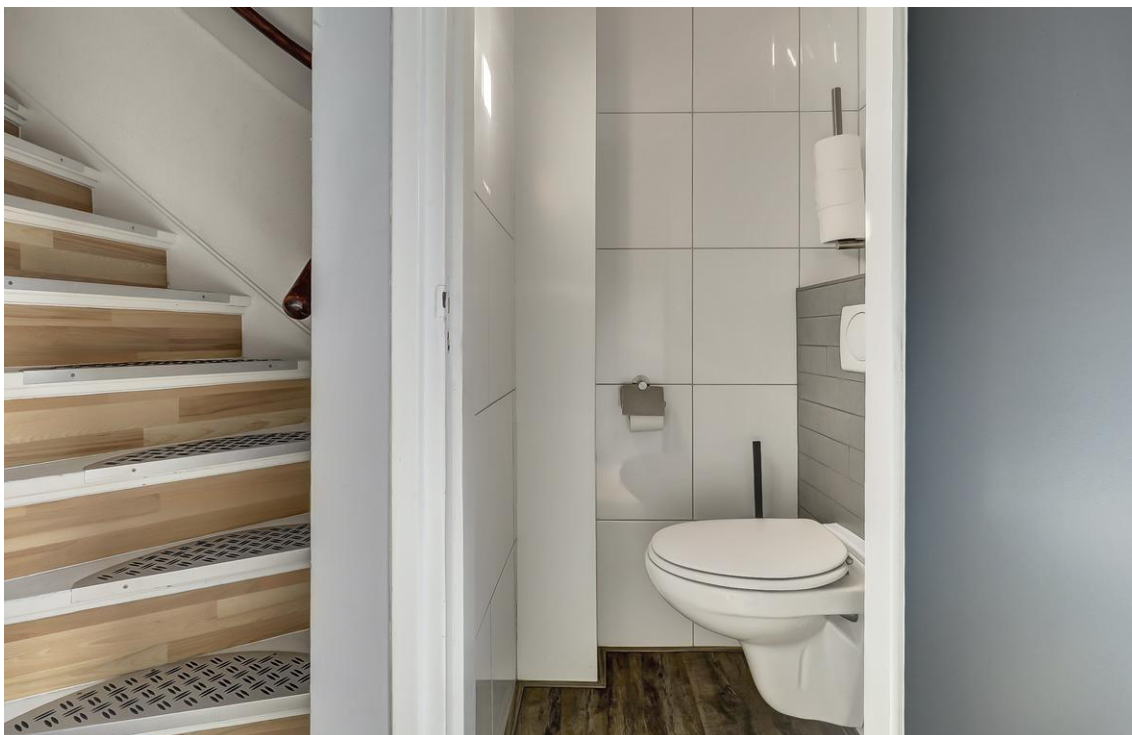
Vraagprijs	: € 389.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 405 m ³
Perceel oppervlakte	: 151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 48 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen

Locatie

Elect van Luikstraat 19
4205 GK GORINCHEM



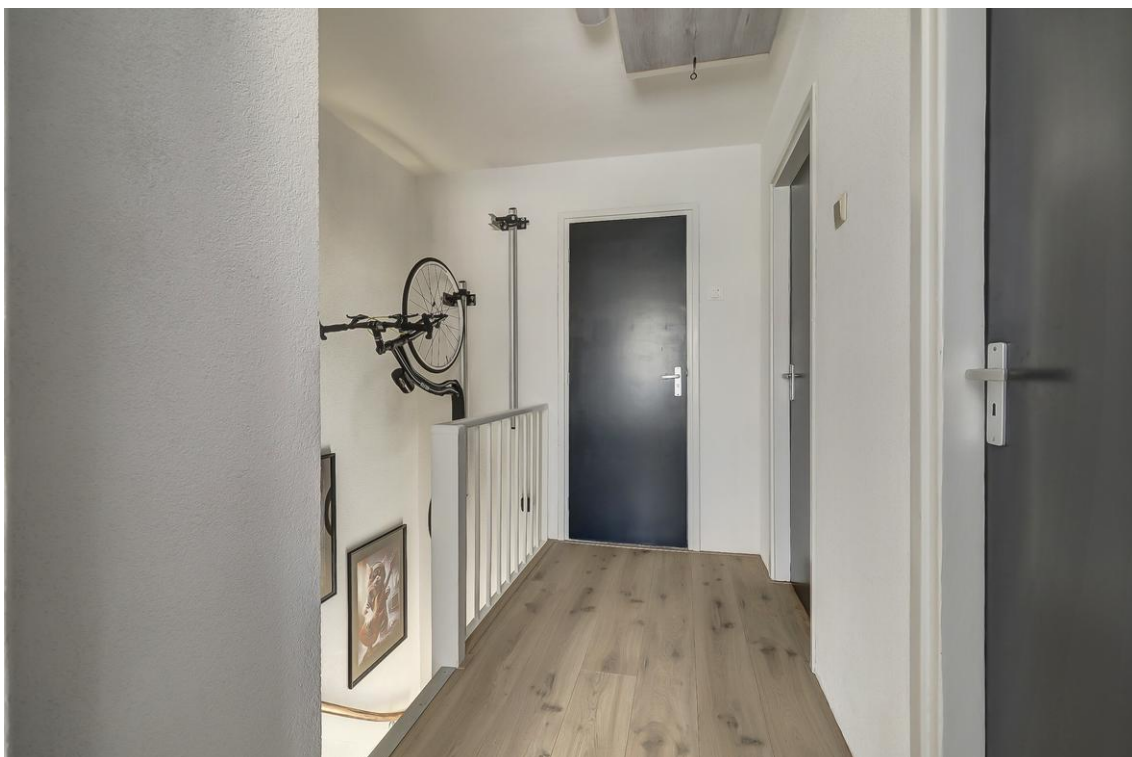




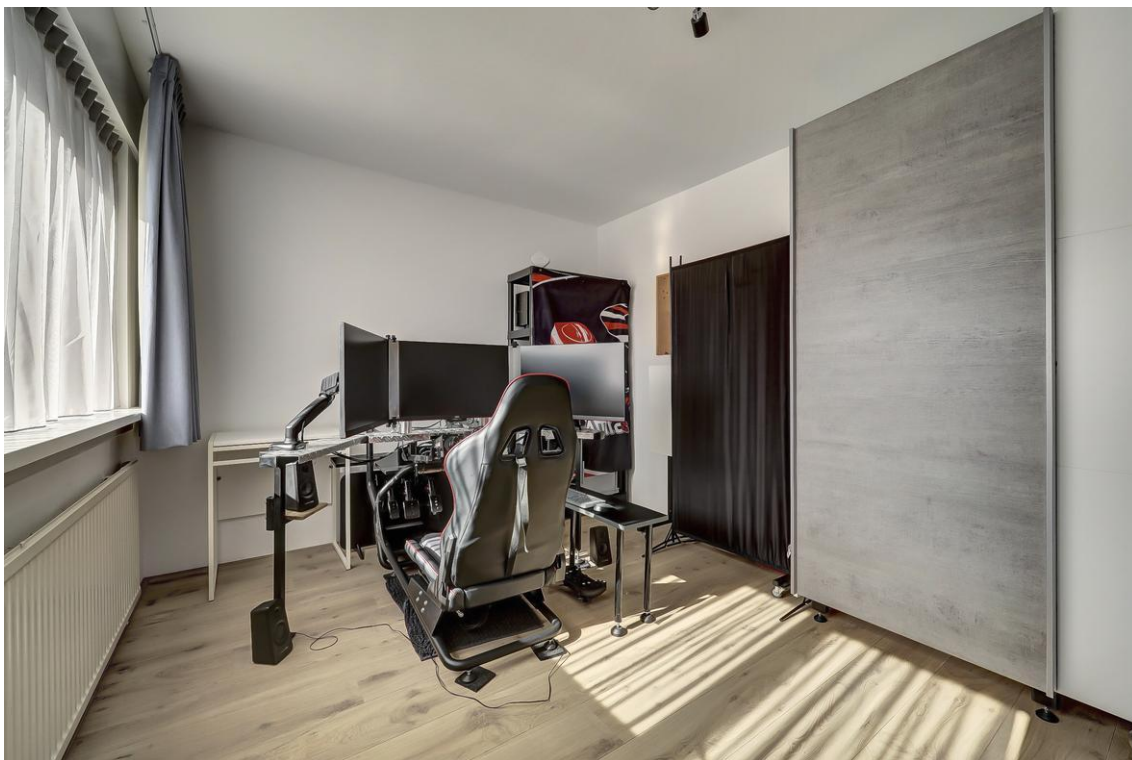
























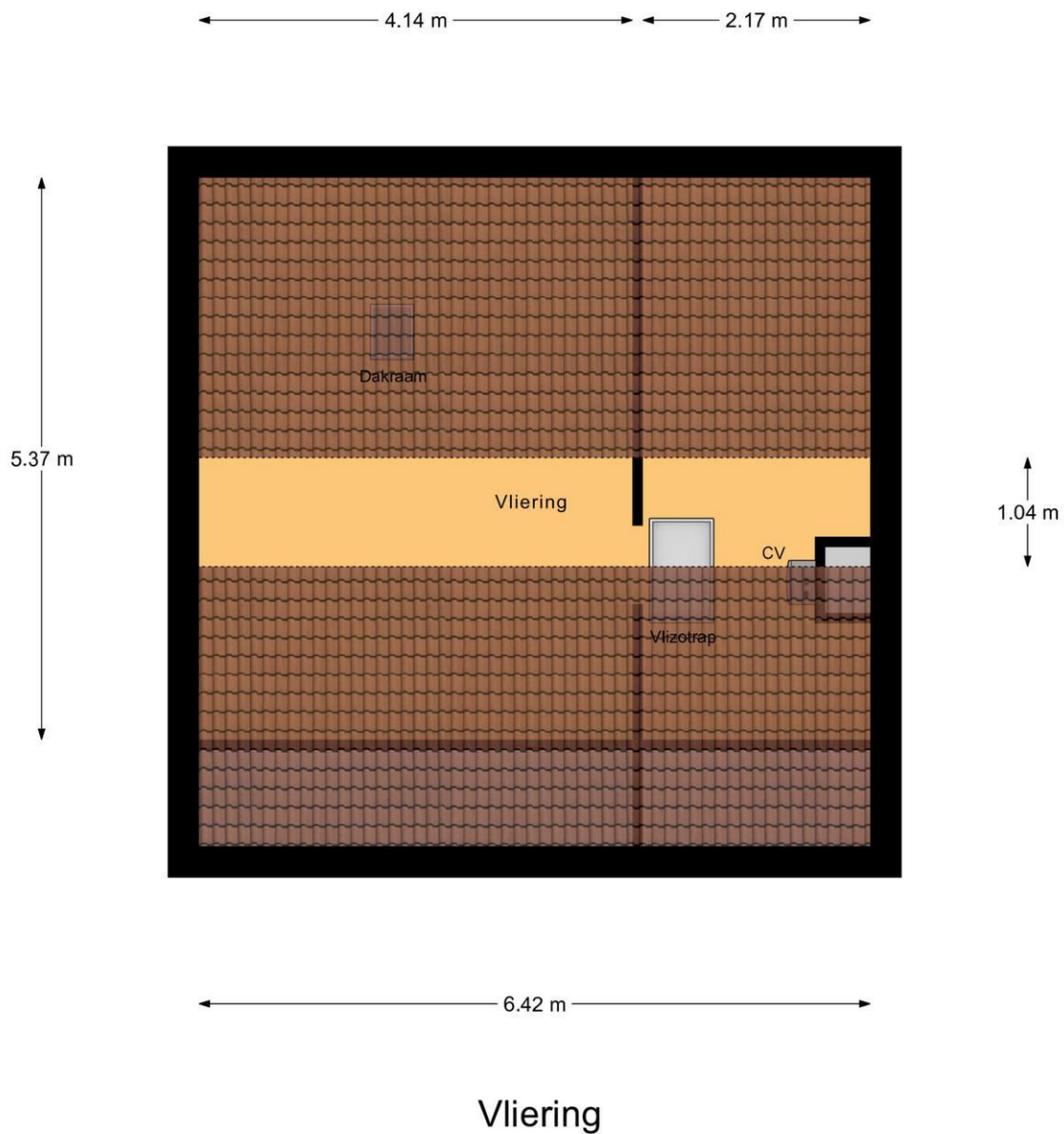
Begane Grond Tuin

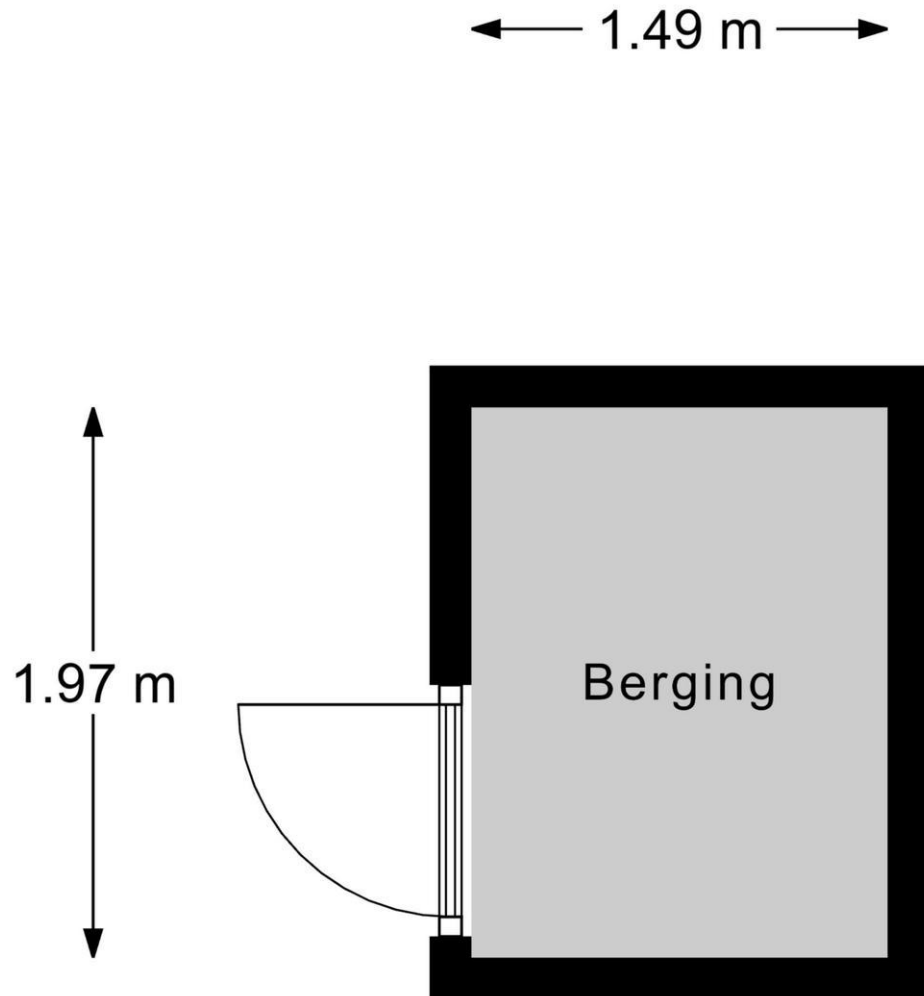


Begane Grond

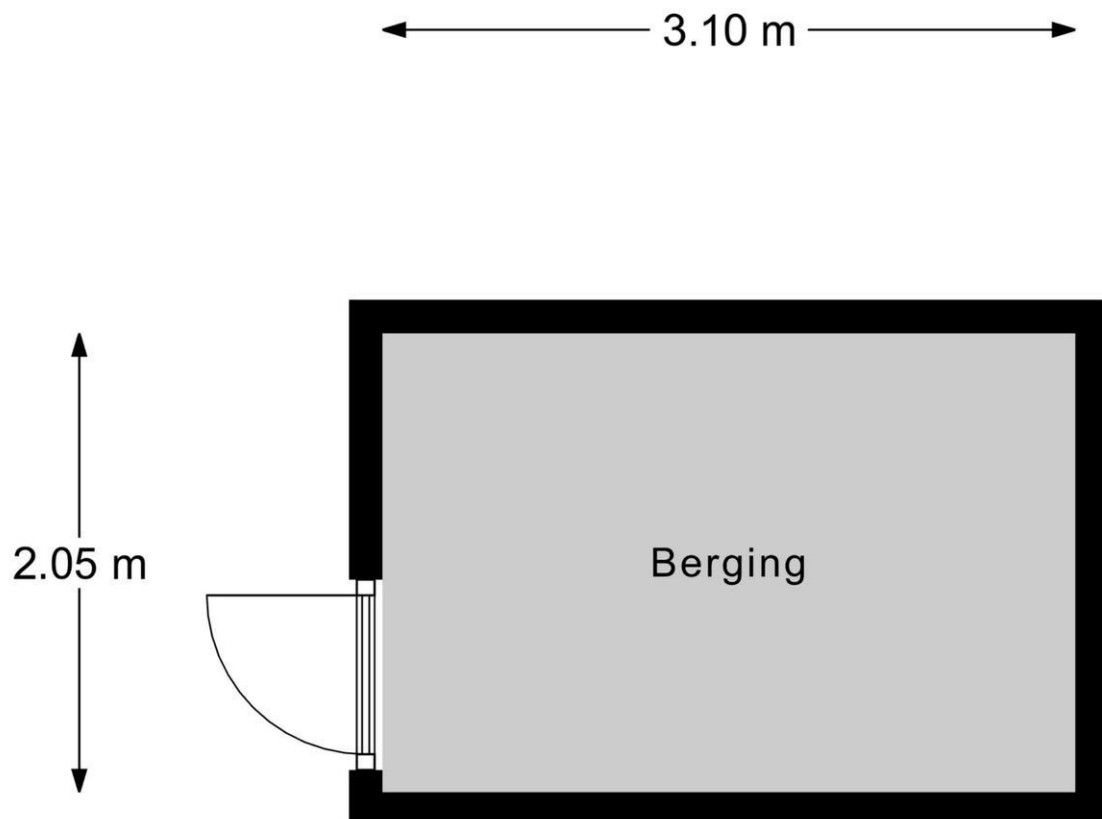


1e Verdieping

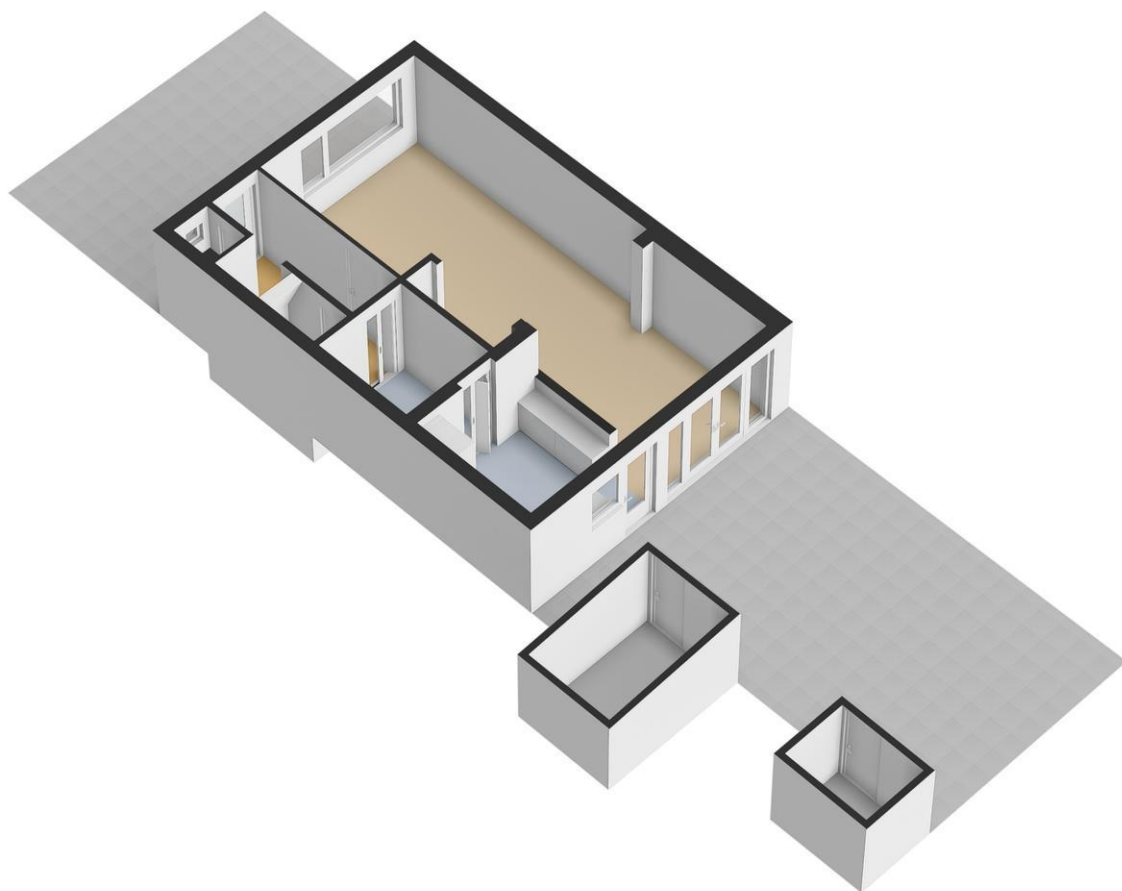


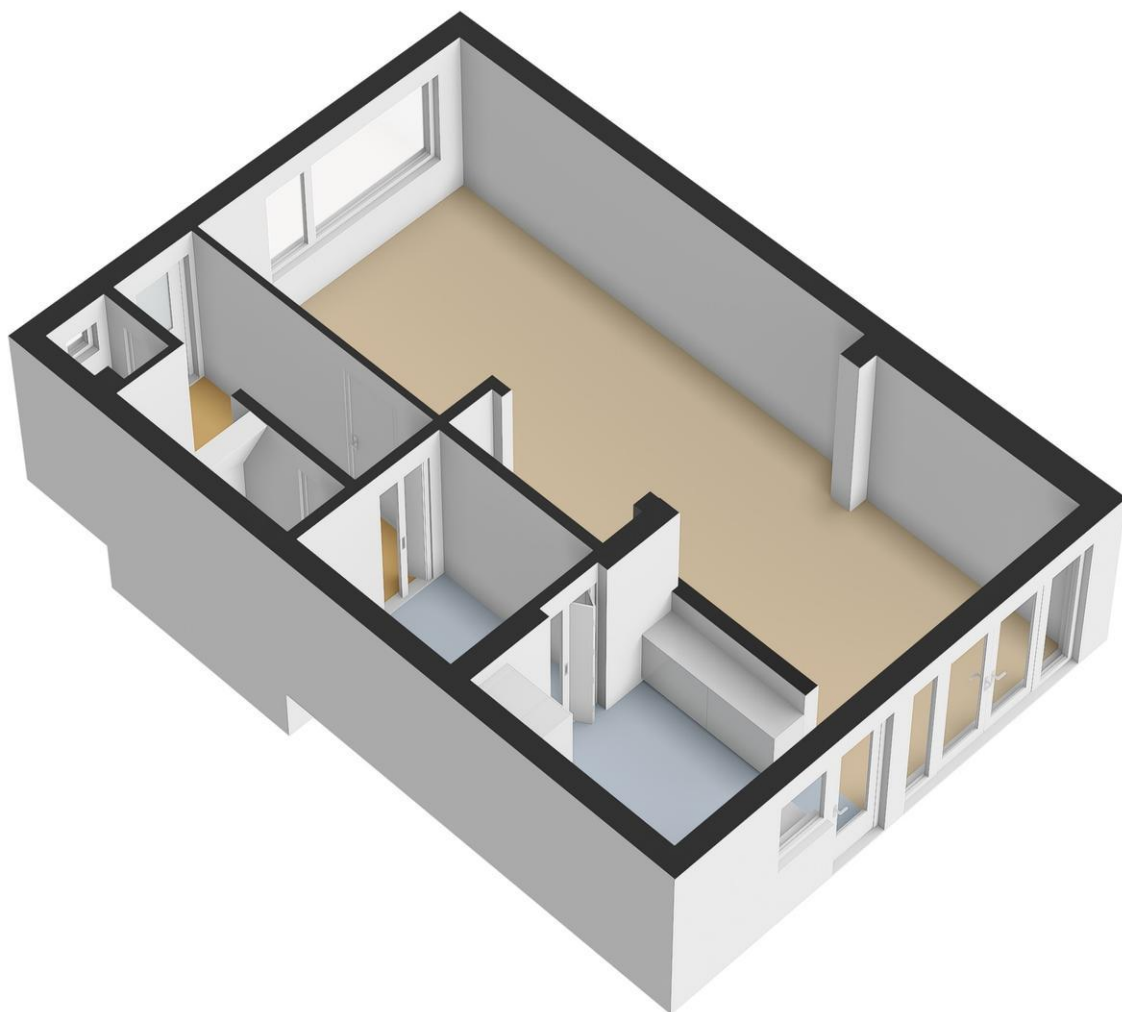


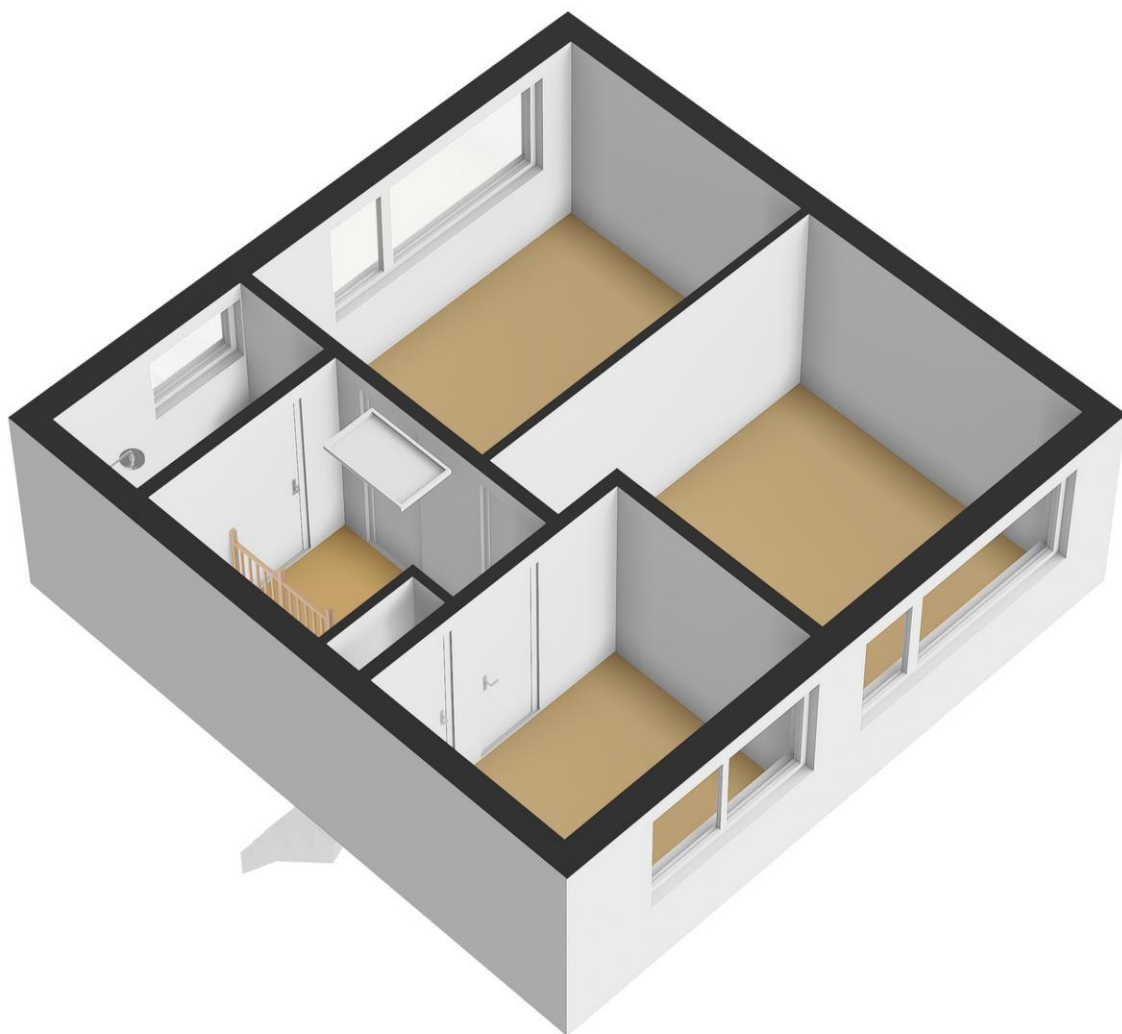
Berging 2

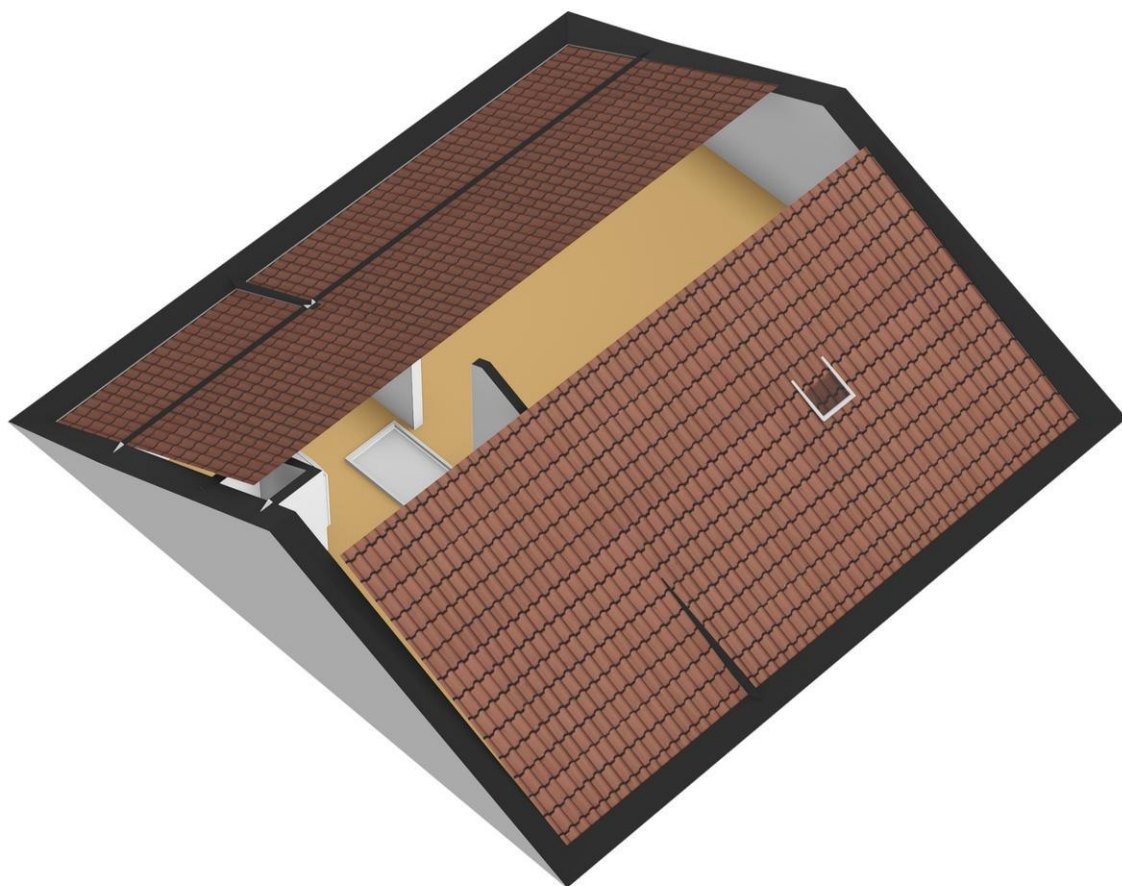


Berging

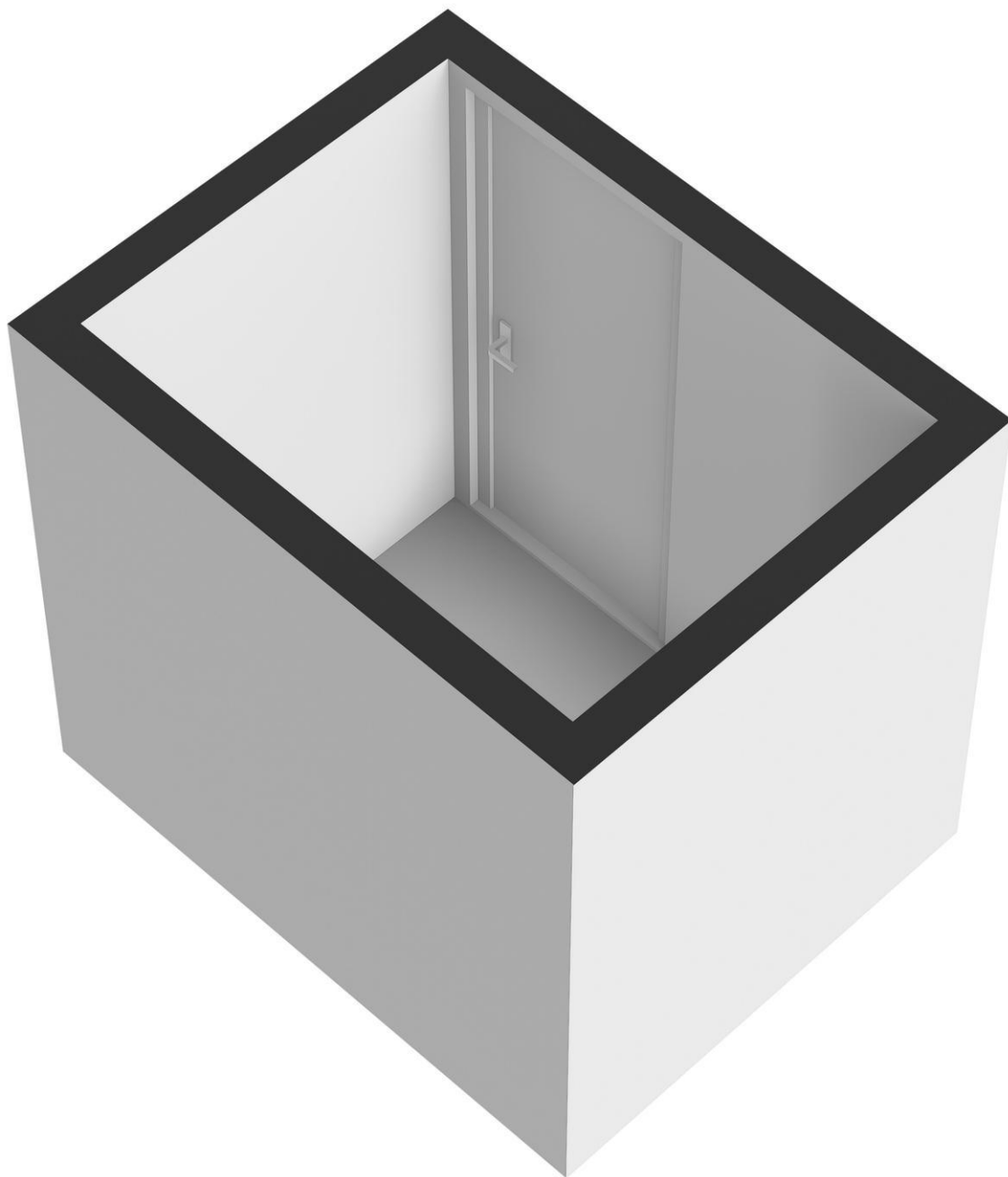






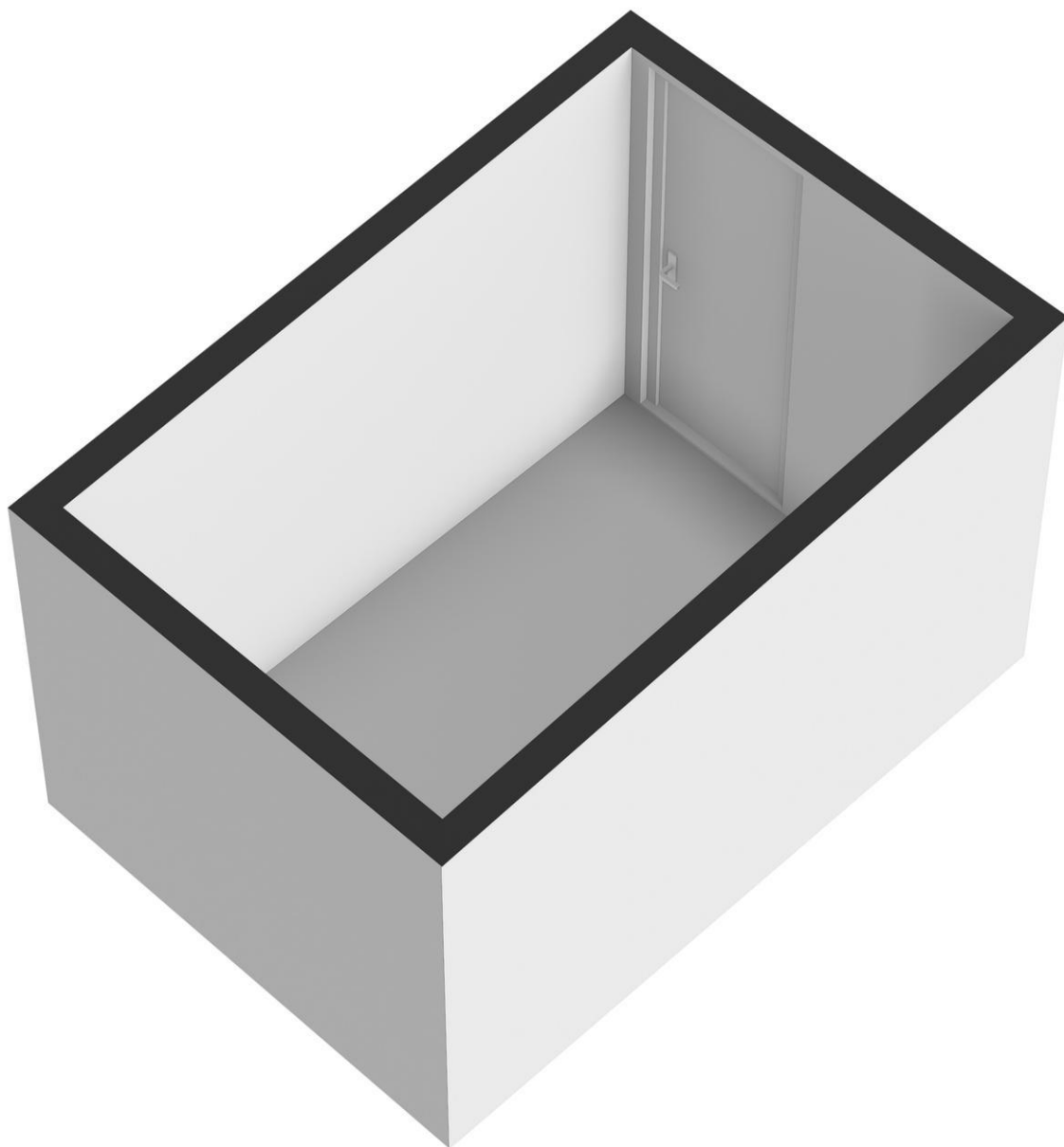


zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
[www. zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)





Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

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.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

