

Te koop



GORINCHEM | Herman De Manstraat 28

Vraagprijs € 425.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1991
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	380 m ³
Woonoppervlakte:	107.30 m ²
Perceeloppervlakte:	174 m ²
Overige in pandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	4.90 m ²
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dubbel glas
Energie label:	B

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	174 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	107,3 m ²
Inhoud	380 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	4,9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

Herman de Manstraat 28, Gorinchem

Ruime hoekwoning met veel lichtinval, privacy, een royale tuin van 174 m² én een heerlijke ligging in Gorinchem Oost!

Aan de Herman de Manstraat 28 vind je deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning, gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie in Gorinchem Oost. Hier woon je op een prettig woonef waar kinderen veilig kunnen spelen en auto's stapvoets rijden, terwijl winkels, scholen en andere voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Een ideale woning voor gezinnen, starters of iedereen die op zoek is naar comfortabel wonen met extra leefruimte.

Bij binnenkomst valt direct de fijne sfeer en praktische indeling van de woning op. De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een aangename leefruimte voor het hele gezin.

De comfortabele vloerverwarming draagt bij aan het wooncomfort. Via de achterdeur stap je zo de ruime achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Met een perceel van maar liefst 174 m² biedt deze tuin volop ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig te genieten van lange zomeravonden.

De moderne open keuken aan de voorzijde van de woning kijkt uit op het rustige straatbeeld en is praktisch ingericht. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. Een fijne plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een nette badkamer, compleet uitgevoerd met douchecabine, wastafel en toilet. Dankzij de slimme indeling heeft iedereen hier een comfortabele eigen plek.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt extra ruimte en mogelijkheden. Hier bevinden zich een ruime vierde slaapkamer, praktische bergruimte achter de knieschotten én de aansluitingen voor de wasmachine en cv-installatie.

Tuin

Ook buiten ontbreekt het deze woning aan niets. De verzorgde achtertuin, gelegen op het noord oosten, is voorzien van een terras, groenvoorziening en een stenen berging. Dankzij de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. De hoekligging zorgt daarbij voor extra privacy, vrijheid en een ruimtelijk gevoel rondom de woning.

Ligging

De woning is gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, winkels, speeltuinen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Het historische centrum van Gorinchem is eenvoudig bereikbaar en biedt een aantrekkelijke combinatie van winkels, horeca en cultuur.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Rotterdam en Breda binnen circa 30 tot 40 minuten bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Gorinchem staat bekend om haar unieke combinatie van historie en levendigheid. De vestingwallen, de haven, de Grote Markt en de ligging aan de Merwede geven de stad een karaktervolle uitstraling, terwijl het voorzieningenniveau volledig aansluit op modern wooncomfort.

Pluspunten op een rij

- Instapklare en goed onderhouden hoekwoning met twee dakkapellen en kunststof kozijnen
- Woonoppervlakte circa 107 m²
- Ruim perceel van circa 174 m²
- Lichte woonkamer met comfortabele vloerverwarming
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vier volwaardige slaapkamers
- Nette badkamer met douchecabine, wastafel en toilet
- CV-ketel en groepenkast vernieuwd in 2024
- Vrijwel alle ramen zijn voorzien van rolluiken
- Verzorgde tuin van 174 m² met berging en praktische achterom
- Rustige, kindvriendelijke woonomgeving met voldoende parkeergelegenheid

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning met veel licht, privacy, een royale tuin én een uitstekende ligging?

Dan is Herman de Manstraat 28 in Gorinchem absoluut een bezichtiging waard!

























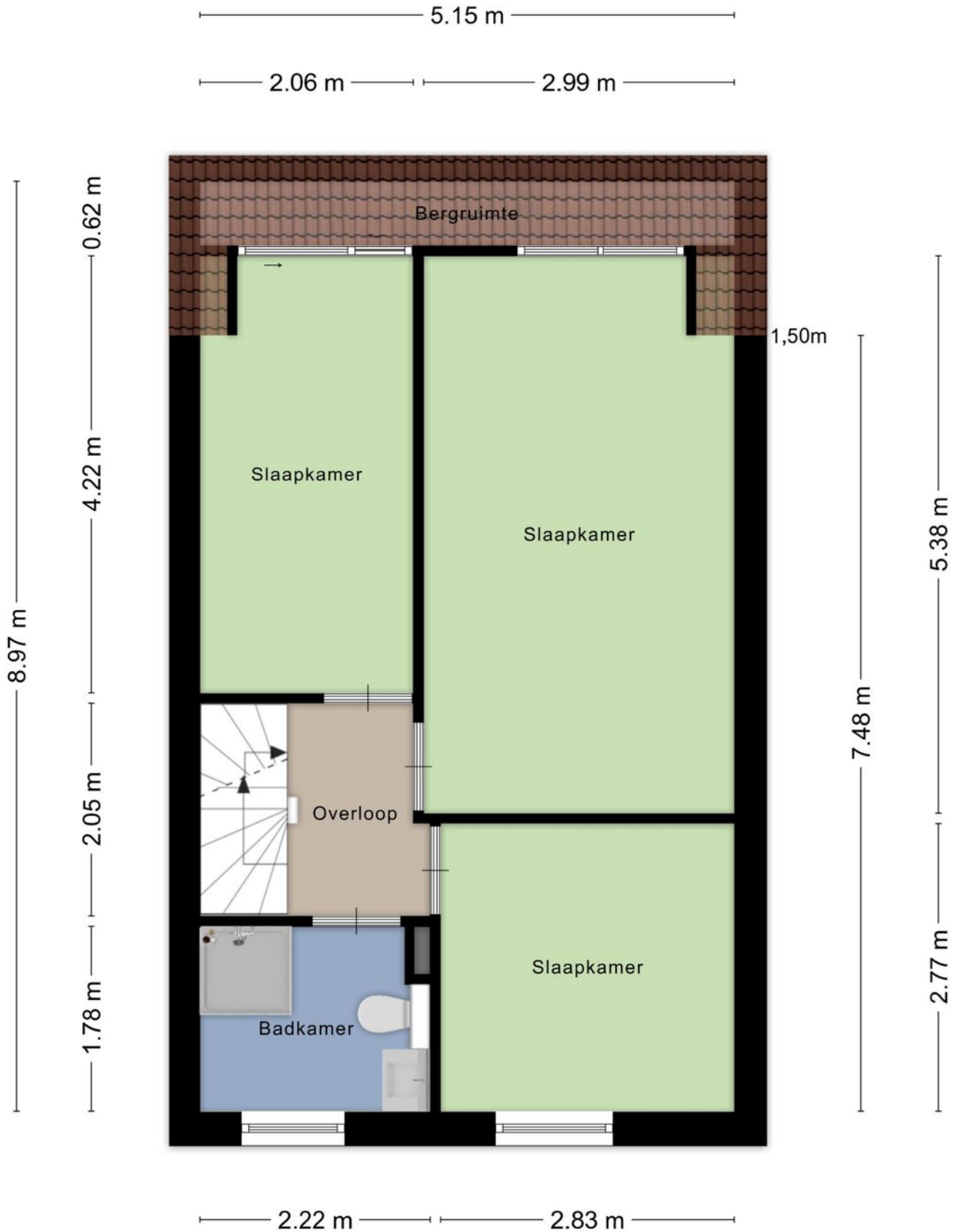




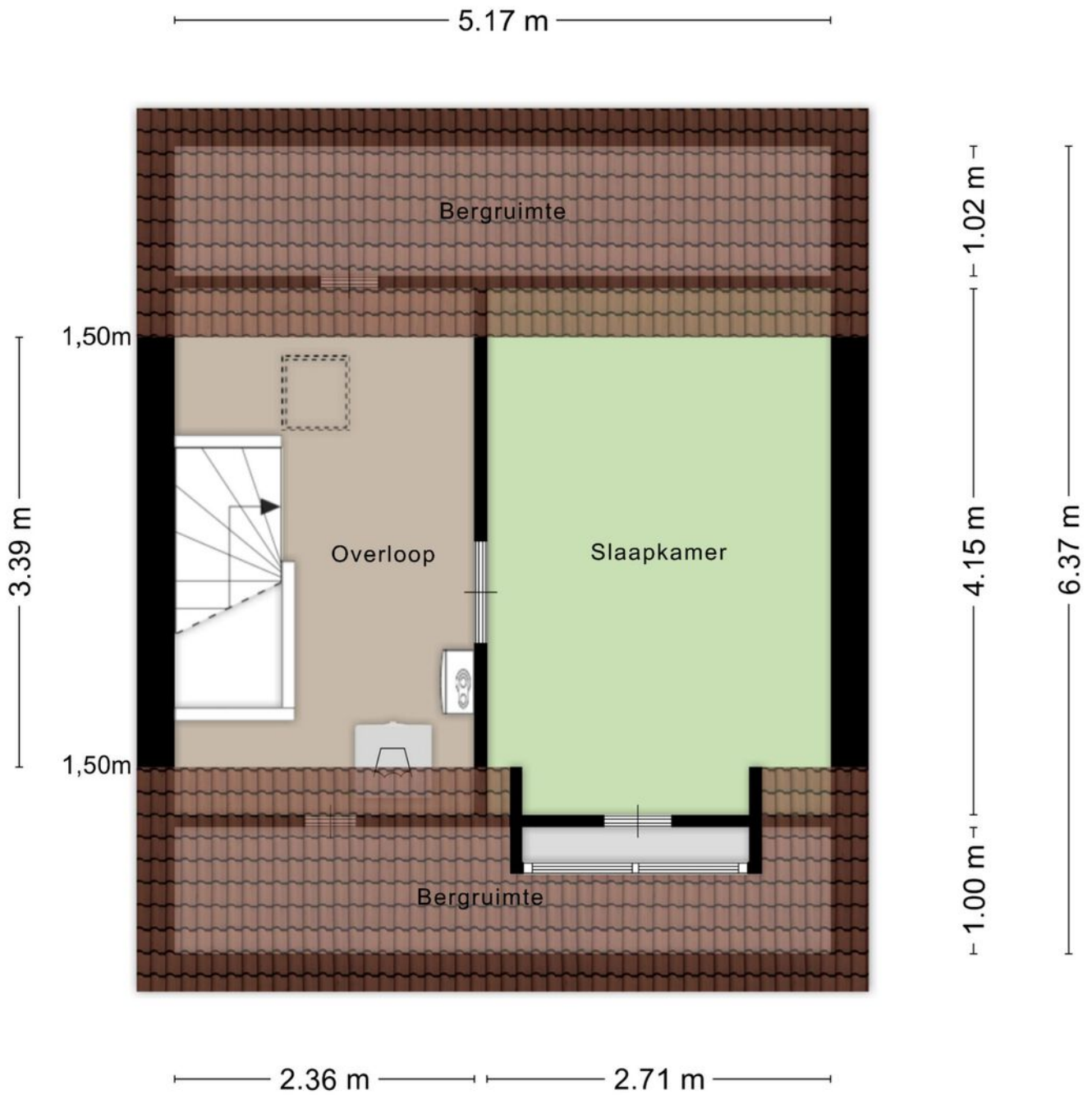
Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



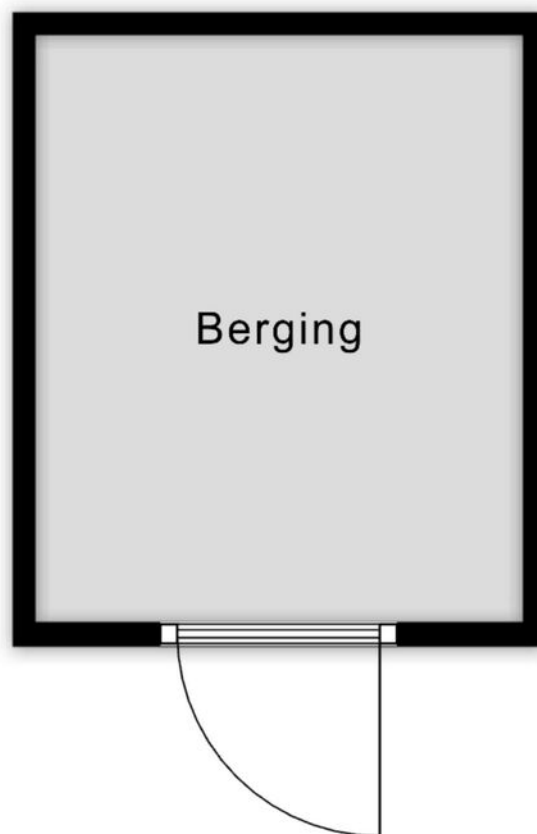
Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging

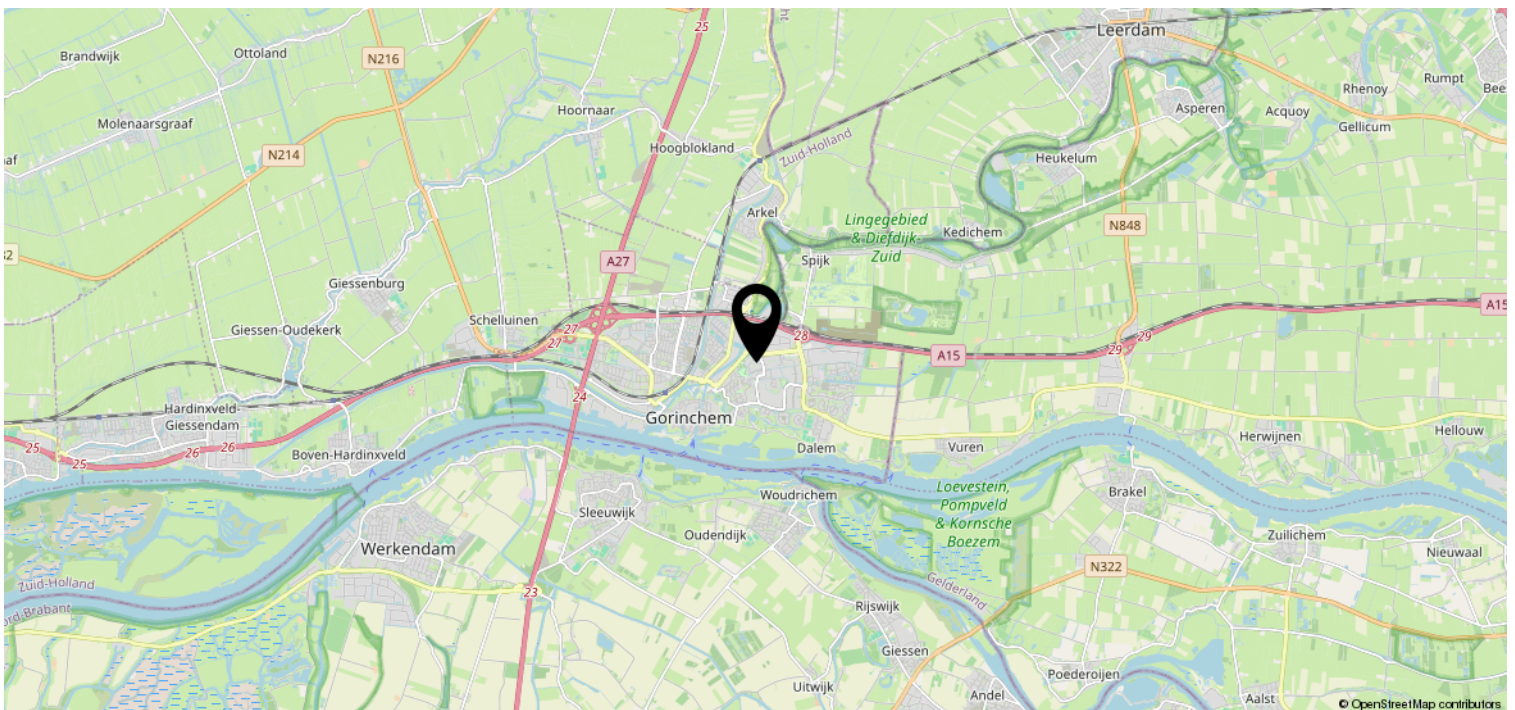
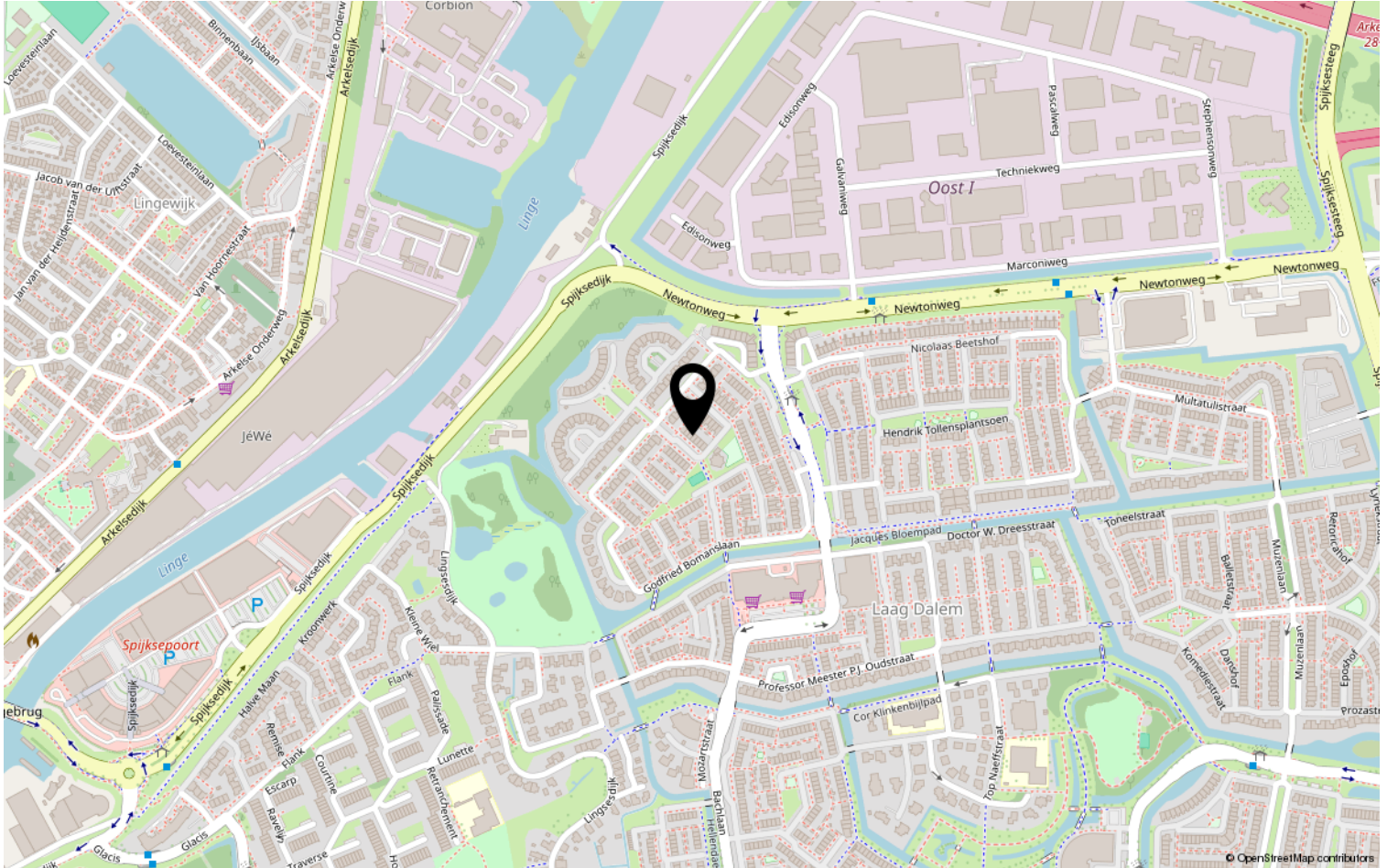
2.01 m



2.43 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl