

Te koop



GORINCHEM | Hendrik Tollensplantsoen 24

Vraagprijs € 535.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1993
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	478 m ³
Woonoppervlakte:	135 m ²
Perceeloppervlakte:	231 m ²
Overige in pandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	12.40 m ²
Verwarming:	cv, airconditioning, vloerverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 535.000,- k.k.
Verwarming	€ 273,-
Water	€ 34,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1993
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	231 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	135 m ²
Inhoud	478 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	12,4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Kenmerken & specificaties

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2026
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Verrassend ruim wonen in een royale twee onder een kap woning, licht, ruimte en comfort

Sommige woningen voelen direct als thuis. Deze royale twee onder een kap woning in het geliefde Gorinchem-Oost is daar een uitstekend voorbeeld van. Dankzij de royale uitbouw, de slimme indeling, de zonnige tuin op het zuiden en de multifunctionele leefruimtes biedt deze woning een combinatie van ruimte, comfort en woonplezier die maar zelden samenkomt.

Met een woonoppervlakte van circa 135 m², een perceel van 232 m² eigen grond, een royale woonkamer, vier ruime slaapkamers én een aparte werk- of studeerkamer op de begane grond is dit een woning die moeiteloos meegroeit met iedere levensfase.

De ligging is minstens zo aantrekkelijk. Direct gelegen aan een plantsoen met veel speelgelegenheden, in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, op korte afstand van winkelcentrum Nieuw Dalem, basisscholen, sportvoorzieningen en diverse speelgelegenheden. Bovendien bereikt u binnen enkele minuten de A15, A27 en A2 en fietst u in korte tijd naar de sfeervolle historische binnenstad van Gorinchem.

Ruimte die u direct voelt

De ruime entree vormt een stijlvolle binnenkamer en geeft toegang tot het moderne toilet, de meterkast en de trapopgang. Aan de voorzijde bevindt zich een volwaardige multifunctionele kamer die zich perfect leent als thuiswerkplek, praktijkruimte, speelkamer of extra zitkamer. Dankzij de dubbele openslaande deuren staat deze ruimte in directe verbinding met de woonkamer, terwijl u desgewenst ook eenvoudig privacy creëert.

De uitgebouwde woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Grote raampartijen en de brede dubbele schuifpui zorgen voor een prachtige lichtinval en creëren een naadloze verbinding met de zonnige achtertuin. Hierdoor voelt de leefruimte het hele jaar door ruim, licht en uitnodigend aan.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Een keuken waar koken en samenzijn samenkomen

De open keuken is uitgevoerd in een praktische dubbele wandopstelling en beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits kookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer, elektrische oven en combimagnetron. De aangrenzende bijkeuken met vaste kastenwand biedt volop extra bergruimte en vormt een praktische aanvulling op het dagelijks wooncomfort.

Comfort voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, stuk voor stuk prettig licht en praktisch in te delen. De overloop op de zolder is voorzien van airconditioning zodat u ook, tijdens warme zomernachten, in de slaapkamers kunt genieten van een aangenaam binnenklimaat.

De complete badkamer beschikt over een ligbad met douchevoorziening, een inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Een comfortabele ruimte waar functionaliteit en ontspanning samenkomen.

De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Hier vindt u een royale voorzolder met witgoedaansluitingen, de cv-opstelling en volop bergruimte. Daarnaast bevindt zich hier een ruime zolderkamer met drie dakramen en een praktische vliering.

Genieten van iedere zonnestraal

Buiten wordt het woonplezier moeiteloos voortgezet. De fraai aangelegde achtertuin ligt gunstig op het zuiden en biedt de hele dag een heerlijke plek om van de zon te genieten. Dankzij de royale diepte en de prettige privacy is dit een tuin waar u ieder seizoen optimaal kunt ontspannen.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een eigen carport, zodat u altijd comfortabel op eigen terrein kunt parkeren. Naast de woning is de berging (voorzien van schuifdeuren) gelegen waar de fietsen geplaatst kunnen worden en er ook nog voldoende ruimte is om andere spullen op te slaan.

Ligging

De woning ligt in een rustige en groene wijk met een duidelijk kindvriendelijk karakter directe aan plantsoen. Scholen, winkels, speeltuinen en overige voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig. Het historische centrum van Gorinchem is eenvoudig bereikbaar en biedt een gezellige mix van winkels, terrassen en cultuur. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Rotterdam en Breda binnen circa dertig tot veertig minuten bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer.

Gorinchem combineert een rijke historie met modern wooncomfort. De vestingwallen, de Grote Markt, de haven en de rivier de Merwede geven de stad een unieke sfeer. Tegelijkertijd is het een levendige en complete stad met alle voorzieningen die je mag verwachten.

De voordelen op een rij

- Royale hoekwoning met circa 135 m² woonoppervlakte
- Gelegen op 232 m² eigen grond
- Energielabel A, 10 zonnepanelen, cv uit 2026
- Grote uitbouw aan de achterzijde (2005)
- Multifunctionele werk-, studie- of praktijkruimte op de begane grond
- Royale, lichte woonkamer met dubbele schuifpui naar de tuin
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Comfortabele vloerverwarming op de begane grond
- Vijf ruime slaapkamers
- Complete badkamer met ligbad, inloopdouche en tweede toilet
- Airconditioning en elektrische rolluiken
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuiden
- Eigen carport, ruime berging en praktische bijkeuken
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen

Deze woning biedt precies wat veel woningzoekers zoeken, maar zelden vinden: royale leefruimtes, veel flexibiliteit, een uitstekende staat van onderhoud en een rustige, centrale ligging.

Een woning waar u direct kunt genieten en jarenlang met veel plezier zult wonen.



























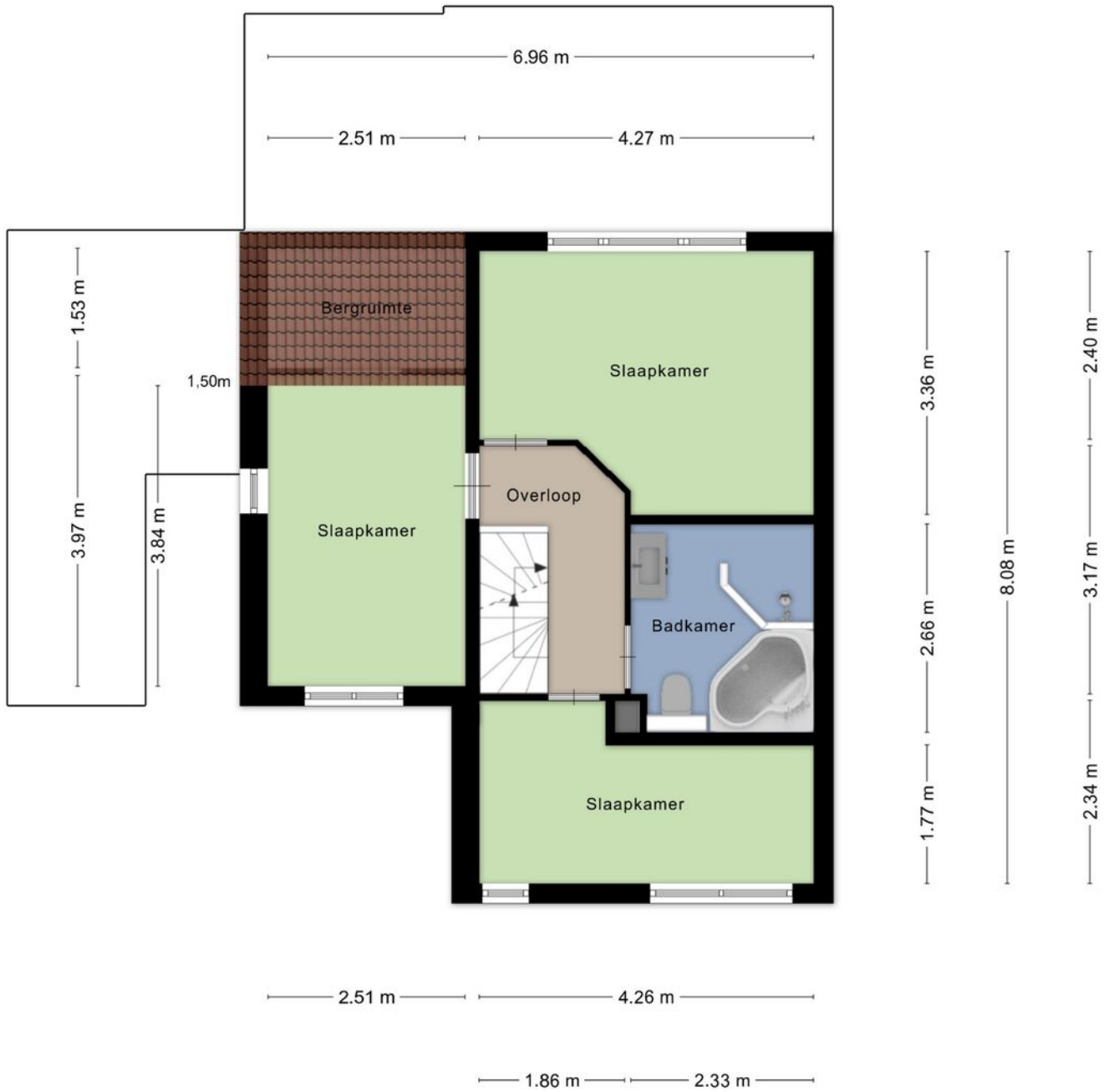




Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



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

Plattegrond zolder



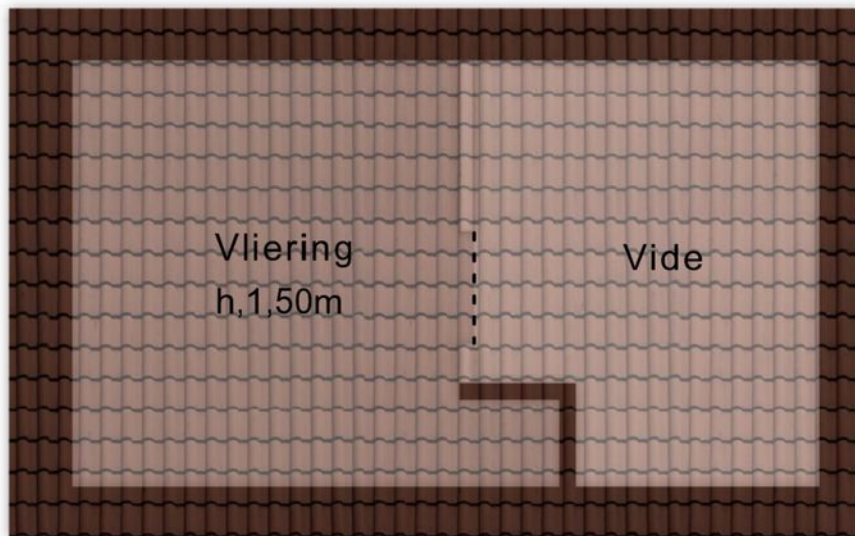
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond vliering

2.29 m

4.26 m

1.84 m



2.43 m

2.78 m 1.39 m


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

Kadastrale kaart

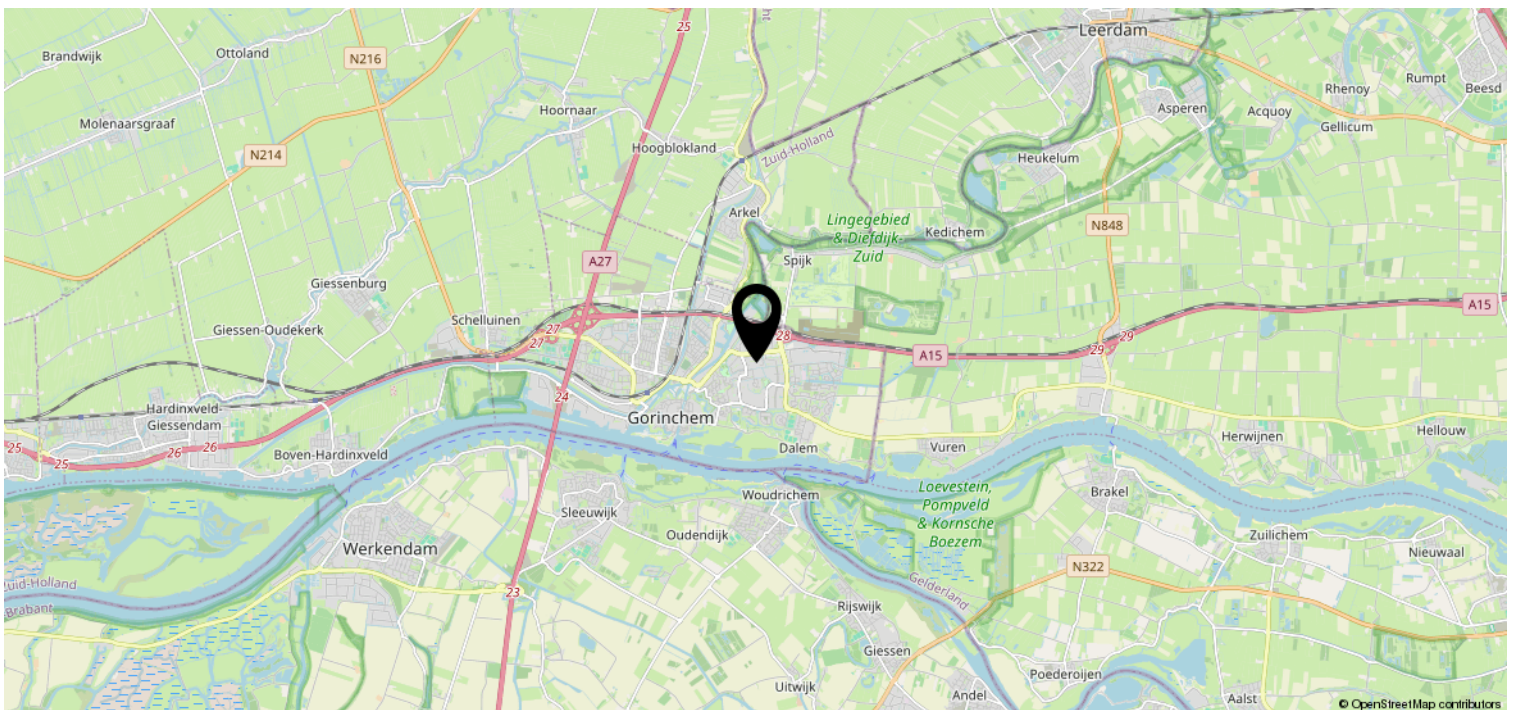
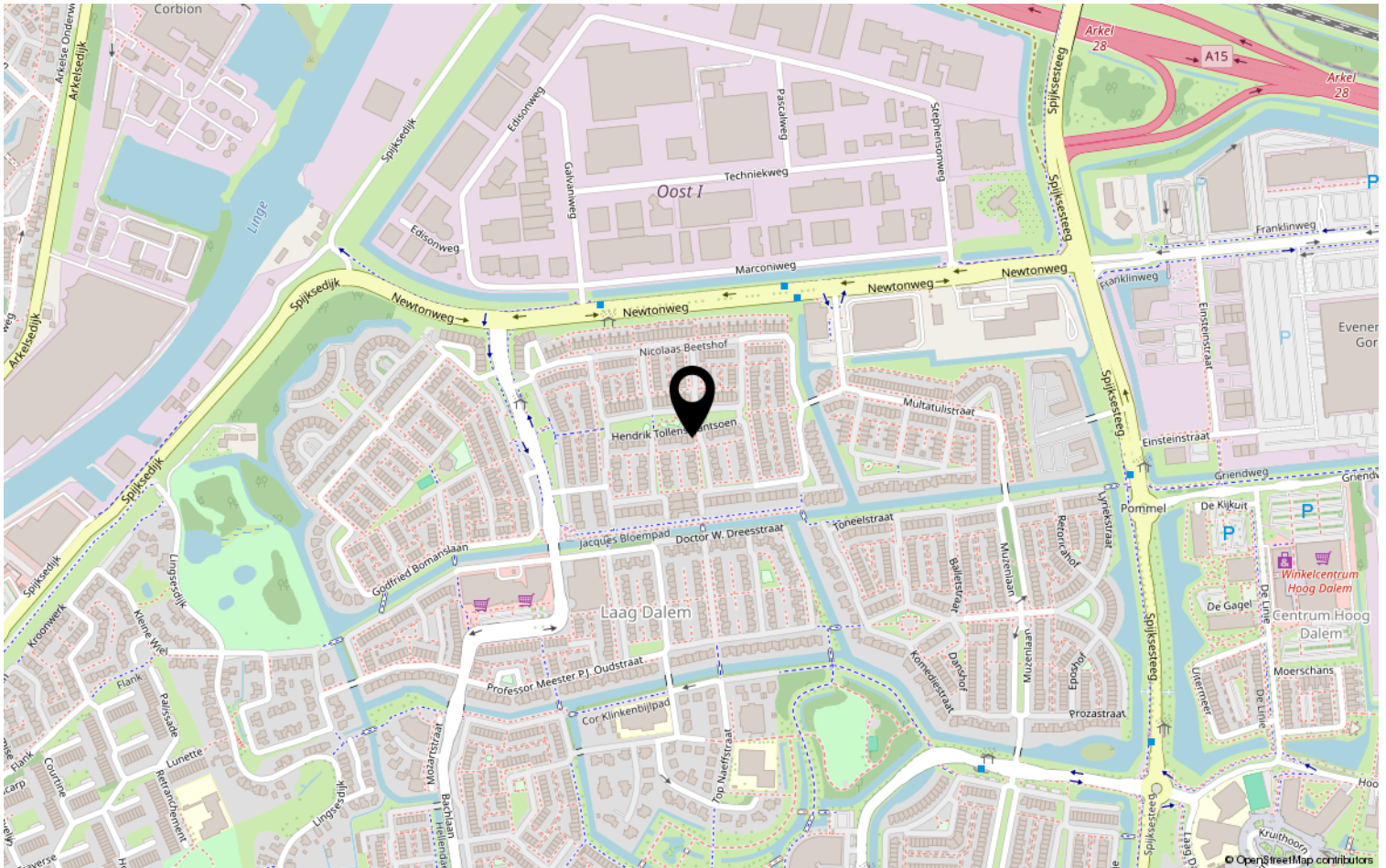
Kadastrale kaart

Uw referentie: tol 24



<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2297</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 de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

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