



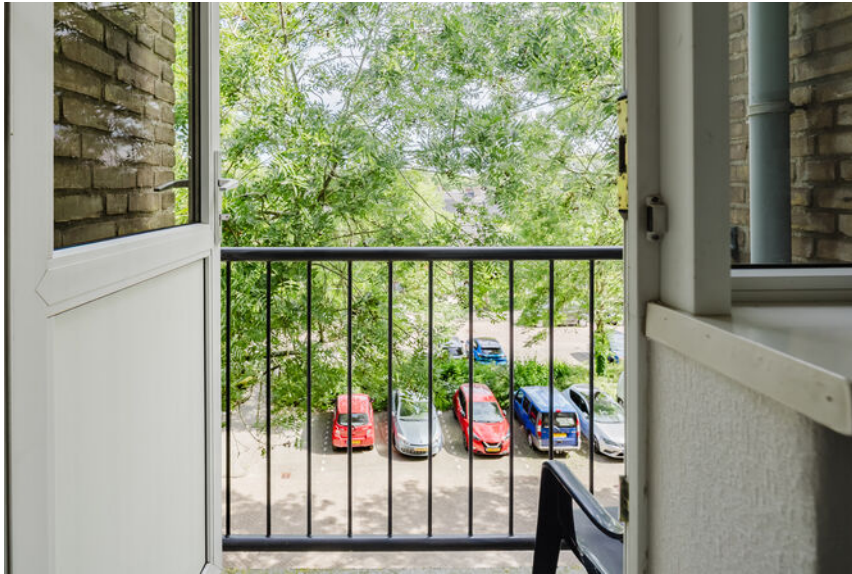
Van der Brugge

Makelaardij ▶ Verzekeringen ▶ Hypotheken

Gruttershof 23

Gorinchem





Welkom

5

Highlights

7

Hal

9

Woonkamer

10

Balkon

12

Keuken

13

2 slaapkamers

16

Badkamer + toilet

16

Wasruimte

18

Tweede balkon

19

Wonen in Gorinchem

20

Plattegronden

22

Kadaster

25

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Trendy wonen op een fijne plek in Gorinchem

Starters opgelet: dit is zo'n appartement waar je binnenstapt en meteen voelt: dit klopt.

Op de derde en bovenste verdieping van dit verzorgde complex vind je dit lichte, moderne en instapklare 3-kamerappartement van ca. 73 m².

De woning is volledig gemoderniseerd, slim ingedeeld en helemaal klaar voor een nieuwe bewoner. Geen eindeloze klusweekenden, geen stress in de bouwmarkt, maar gewoon verhuizen, inrichten en genieten.

De nieuwe indeling zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel. De woonkamer staat in open verbinding met de moderne keuken met eetbar, waardoor er een gezellige leefruimte is ontstaan waar koken, borrelen en ontspannen moeiteloos samenkomen.

Daarnaast beschikt het appartement over twee fijne slaapkamers, een frisse badkamer, een praktische wasruimte, kunststof kozijnen met HR++ glas, laminaatvloeren en maar liefst twee balkons.

De balkons zijn echte pluspunten:

- Het ruime balkon grenst aan de woonkamer en ligt op het zonnige zuiden, dé plek voor je ochtendkoffie, een middag in de zon of een gezellige borrel. Hier maak je die "ik ga vaker buiten zitten"-plannen moeiteloos waar.
- Het tweede, inpannige balkon bevindt zich aan de voorzijde bij de wasruimte. Een fijne extra plek die je praktisch kunt gebruiken, bijvoorbeeld om de was te laten luchten.

De ligging is uitstekend: de Gruttershof ligt in de Gildenwijk, een rustige en centrale woonomgeving waar alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Kortom: netjes, modern, licht en klaar voor de start. Jij ook?





Gebruiksoppervlakte	ca. 73 m²
Inhoud	ca. 230 m³
Kamers	3
Slaapkamers	2
Bouwjaar	ca. 1963

Highlights

- Instapklaar 3-kamer portiek appartement, voorheen 4-kamerappartement
- Gelegen op de 3e verdieping (bovenste, 4e woonlaag), bereikbaar via de trap
- 73 m² woonoppervlakte
- Energielabel G
- Twee slaapkamers
- Ruime woonkamer van ca. 33,4 m² met directe toegang tot het balkon
- Open keuken met moderne keukenopstelling en inbouwapparatuur
- Twee balkons: één zonnig balkon bereikbaar vanuit de woonkamer en één inpandig balkon bij de wasruimte
- De VvE heeft de balkons gerenoveerd en voorzien van een vloeistofdichte coating
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing voor extra wooncomfort
- Eigen berging 6 m, perfect voor fiets, sportuitrusting of seizoens spullen
- De servicekosten bedragen circa € 134,28 per maand + € 13,43 berging (VvE), met daarnaast een voorschot voor stookkosten van circa € 67,- per maand, wat neerkomt op een totaal van € 214,71,- per maand
- Blokverwarming





Welkom!

De entree biedt toegang tot een ruime hal, die fungeert als het centrale punt van de woning.

Vanuit hier bereik je de lichte woonkamer, het separate toilet, de badkamer, de praktische wasruimte, twee slaapkamers, een vaste kast en de meterkast.

De overzichtelijke indeling zorgt voor prettig wooncomfort en een logische verbinding tussen de verschillende ruimtes. Voorheen betrof dit een 4-kamerappartement; één van de slaapkamers is nu ingericht als keuken en bij het woongedeelte betrokken. Hierdoor is er een ruimtelijke en eigentijdse leefruimte ontstaan.



Woonkamer

Via de hal stap je binnen in de ruime woonkamer van ca. 33 m², waar direct een warme en uitnodigende sfeer voelbaar is.

De trendy wandafwerking, het leuke behang en de nette laminaatvloer zorgen samen voor een frisse en eigentijdse uitstraling.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. Een fijne leefruimte waar je heerlijk kunt ontspannen, uitgebreid kunt tafelen of lekker in "Netflix-modus" kunt zakken na een drukke dag.

Vanuit de woonkamer loop je zo het zonnige balkon op van ca. 6,6 m², gelegen op het zuiden. Een heerlijke plek om te genieten van je ochtendkoffie, een middag in de zon of een ontspannen drankje aan het einde van de dag.





Zonig balkon

Aan de woonkamer grenst een ruim balkon op het zonnige zuiden: een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie, 's middags van de zon te genieten of vrienden uit te nodigen voor een gezellige borrel.

Met het fraaie groene uitzicht als decor voelt buiten zitten hier direct ontspannen en aangenaam, precies zo'n plek waar je vanzelf wat vaker neerstrijkt.







Keuken

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. Deze ruimte deed voorheen dienst als slaapkamer, maar is nu bij het woongedeelte betrokken. Hierdoor is er een lichte, ruimtelijke en gezellige leefomgeving ontstaan waar wonen, koken en tafelen mooi samenkomen.

De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met lichte fronten, wat zorgt voor een frisse en ruimtelijke uitstraling.

Uiteraard is de keuken van alle gemakken voorzien. Extra leuk is het gezellige bar-/eetgedeelte, waar twee krukken geplaatst kunnen worden: ideaal voor een snelle koffie, een borrelmoment of gezellig meekletsen tijdens het koken.





Twée slaapkamers

De woning beschikt over twee slaapkamers. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kast.

De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een vaste kast en een extra licht raam, met zicht op het balkon. Deze kamer leent zich uitstekend als werkplek, creatieve ruimte of comfortabele logeerkamer.







Badkamer en wasruimte

Via de hal bereik je zowel de badkamer als het separate toilet, die praktisch en logisch naast elkaar zijn gesitueerd. Het moderne, zwevende toilet is uitgevoerd in een frisse en eigentijdse stijl.

De badkamer is volledig betegeld en heeft een moderne uitstraling. Deze is voorzien van een eigentijds wastafelmeubel met spiegelkast en een ruime inloopdouche met glazen spatwand. Een heerlijke plek om de dag fris te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

Wasruimte

Waar zich voorheen de keuken bevond, is nu een praktische wasruimte gerealiseerd. Deze ruimte is voorzien van aansluitingen voor zowel de wasmachine als de droger, waardoor het huishouden comfortabel en overzichtelijk kan worden ingericht. Daarnaast biedt de wasruimte toegang tot het inpandige tweede balkon aan de voorzijde.



Tweede inpandig balkon



Wonen in Gorinchem

De ligging is heerlijk praktisch én verrassend groen. Gruttershof ligt in de Gildenswijk, een rustige en centrale woonomgeving waar je alles voor het dagelijks leven dichtbij hebt. Voor boodschappen kun je terecht bij het Piazza Center, maar ook de supermarkt aan de Gildensweg ligt prettig in de buurt.

Zin in groen en ontspanning? Dan wandel of fiets je zo richting het Stadspark en Natuurcentrum Gorinchem. Een fijne plek met dieren, natuur, speelgelegenheid en horeca; ideaal voor een ontspannen wandeling, een rondje frisse lucht of een gezellig uitje met kinderen.

Ook het centrum van Gorinchem en het station zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. En dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen rijd je eenvoudig richting Utrecht, Rotterdam en Breda.

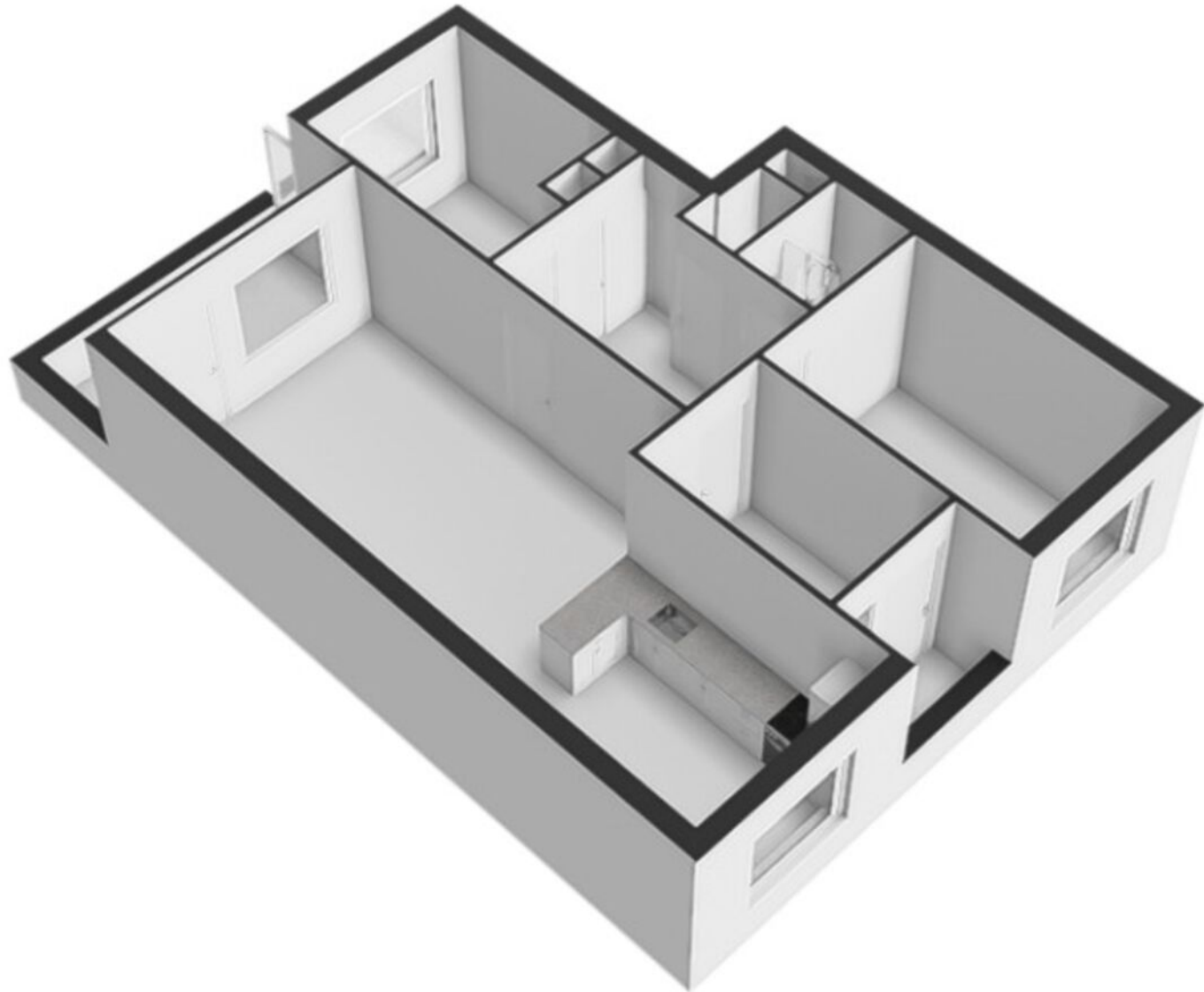
Hier woon je dus rustig, centraal en met verrassend veel voorzieningen om de hoek.



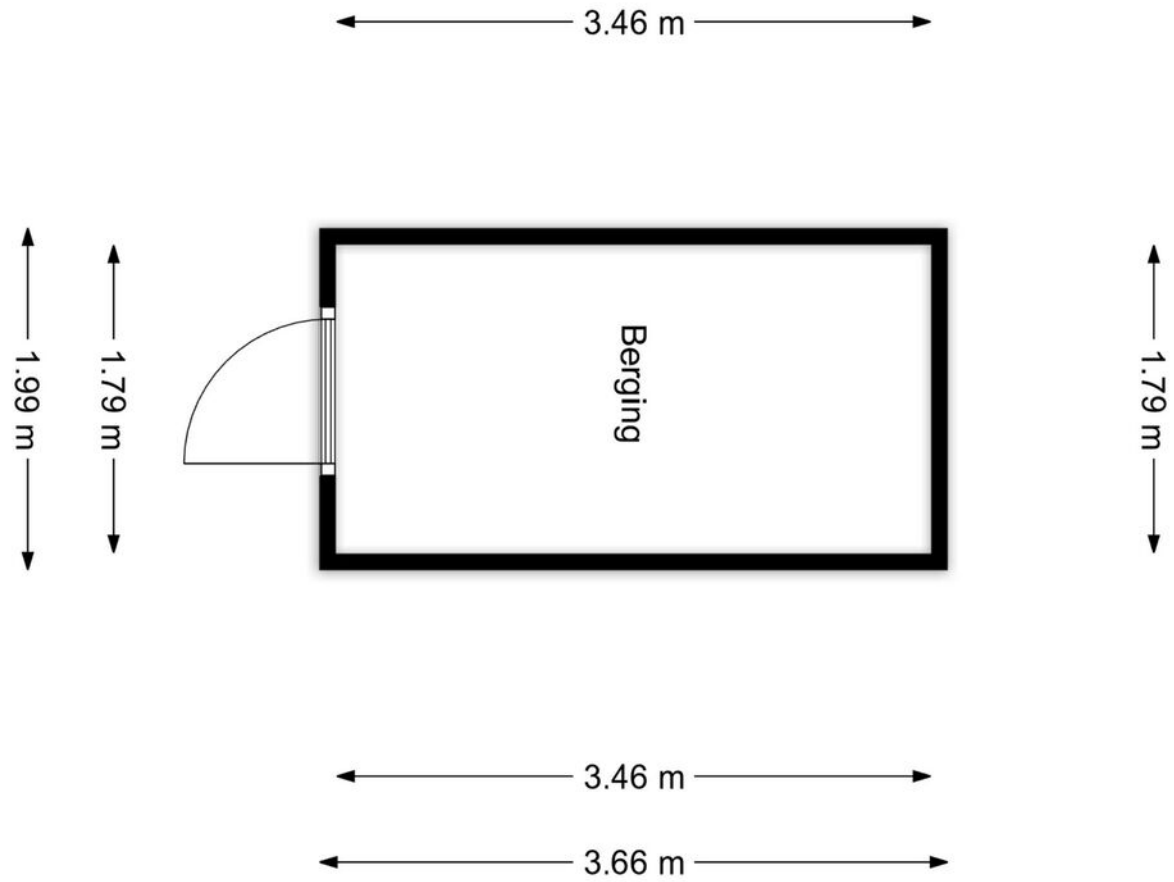




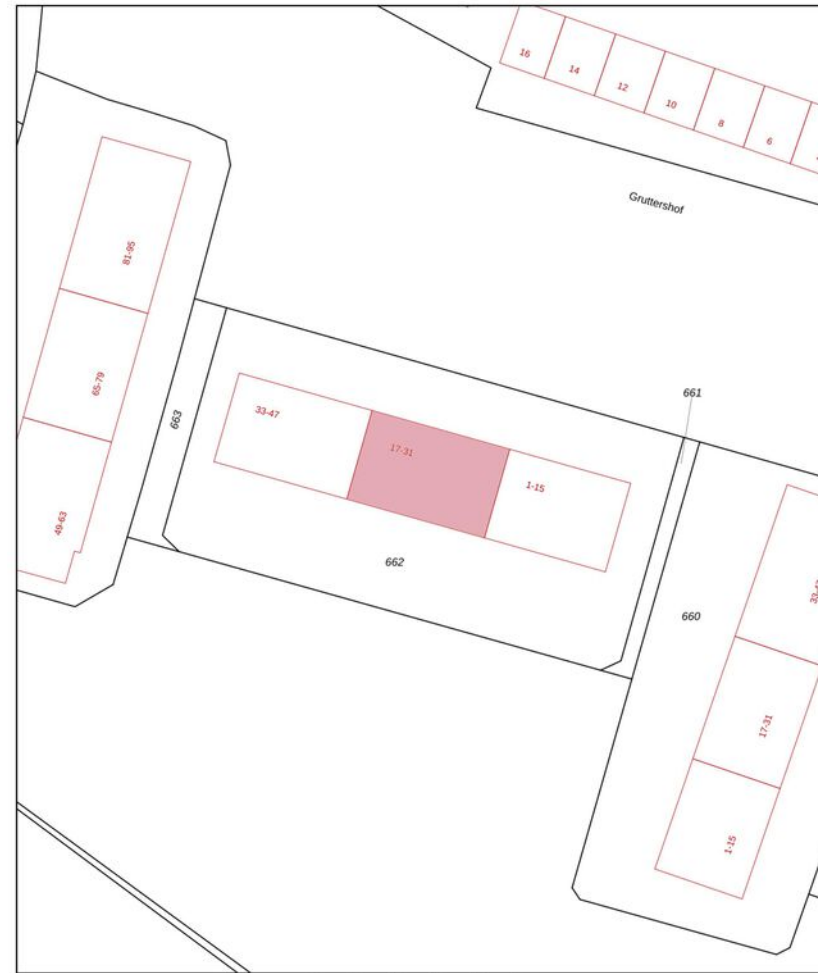
Plattegrond




Plattegrond 3D



Berging



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>23 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, gelteverid op 3 jul. 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 662</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
--	---	---

Kadastrale kaart





Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

[vanderbrugge.nl](https://www.vanderbrugge.nl)

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

[witemakelaars.nl](https://www.witemakelaars.nl)

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▾ Verzekeringen ▾ Hypotheken



Vastgoed
Ned.

