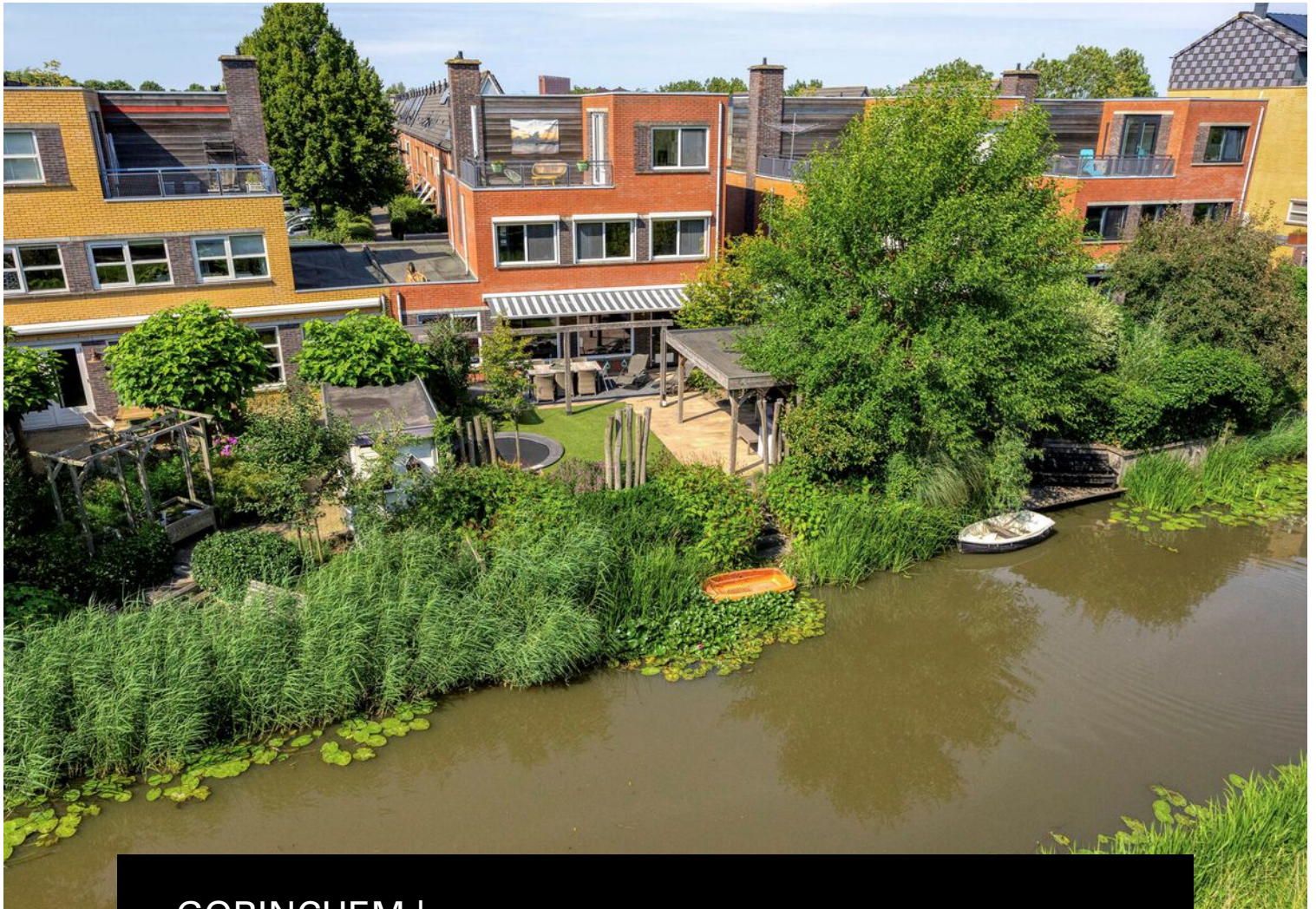


Te koop



GORINCHEM | Het Fluitketeltje 14

Vraagprijs € 789.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1999
Soort:	HERENHUIS
Kamers:	5
Inhoud:	699 m ³
Woonoppervlakte:	172 m ²
Perceeloppervlakte:	290 m ²
Overige inpanidige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	1.70 m ²
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 789.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, geschakelde woning, waterwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1999
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	290 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	172 m ²
Inhoud	699 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	26 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	1,7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17,3 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg Aan water In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum Vrij uitzicht
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tuin

Type	Achtertuin
------	------------

Kenmerken & specificaties

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een zwembad	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Wonen aan het water met ruimte, duurzaamheid en rust – welkom in deze royale watervilla

Wat een plek... Hier woon je iedere dag met een vakantiegevoel. Aan de rand van een rustige en kindvriendelijke woonwijk ligt deze royale, moderne, energiezuinig en prachtig afgewerkte watervilla met inpandige ruime garage, zonnige tuin op het zuiden én vrij uitzicht over de singel. Een woning waar comfort, ruimte en luxe perfect samenkomen.

Vanaf het eerste moment voel je het: dit is een huis met allure. De speelse architectuur, royale leefruimtes en prachtige lichtinval zorgen direct voor een warm welkom. Daarbij is de woning uitstekend onderhouden en volledig instapklaar.

Ruimte en sfeer op de begane grond

Via de hal bereik je de stijlvolle woonkamer, de moderne toiletruimte, trapopgang en de keuken. De royale woonkamer, voorzien van vloerverwarming, is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Hier geniet je optimaal van het vrije uitzicht over het water.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een luxe hoekkeuken, compleet uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte. De keuken is eveneens voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de keuken is, via een deur, de inpandige ruime garage bereikbaar – ideaal voor extra opslag, hobbyruimte of het veilig stallen van fietsen en auto. Uiteraard parkeer je eenvoudig twee auto's op eigen terrein.

Comfortabele eerste verdieping

De eerste verdieping biedt volop ruimte voor het hele gezin. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers, waaronder een prachtige ouderslaapkamer. Daarnaast is er een separate toiletruimte en een nette badkamer voorzien van een een bad, een douche, een tweepersoons wastafelmeubel en een spiegel met verlichting.

Volwaardige tweede verdieping met dakterras

Ook de tweede verdieping is verrassend ruim opgezet. Hier vind je een royale vierde slaapkamer, die eenvoudig is om te bouwen tot twee slaapkamers. Vanuit deze ruimte ga je via de openslaande deuren naar het zonnige dakterras op het zuiden. Een heerlijke plek om in alle privacy van de zon en het uitzicht te genieten. Via de overloop kom je in de praktische wasruimte (met opstelling voor wasmachine en droger) en een aparte ruimte met de opstelplaats voor de cv-ketel.

Buitenleven aan het water

De fraai aangelegde achtertuin met vrijstaande overkapping, ligt perfect op het zuiden en grenst direct aan een prachtige waterpartij. De combinatie van groen, water en privacy maakt dit een unieke plek om te ontspannen. Of je nu geniet van een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden aan het water – hier ervaar je iedere dag rust en vrijheid.

Ideale ligging

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen dichtbij. Scholen, winkels, openbaar vervoer, huisarts en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Bovendien fiets je binnen enkele minuten naar het gezellige historische centrum van Gorinchem met haar sfeervolle terrassen, restaurants en winkels. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Rotterdam, Breda en 's-Hertogenbosch uitstekend bereikbaar.

Pluspunten op een rij

- Royale watervilla met 4 ruime slaapkamers (5e slaapkamer eenvoudig te creëren) en vrij uitzicht
- Woonoppervlakte ca. 172 m²
- Perceeloppervlakte 290 m²
- Bouwjaar 1999, achterzijde voorzien van nieuwe kunststof puien voorzien van HR ++ glas
- Energielabel A, 14 zonnepanelen
- Luxe keuken met alle inbouwapparatuur (koffiezetapparaat, ruime combi-oven en kokend waterkraan)
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Zonnescherm aan de achterzijde van de woning
- Elektrische rolluiken op de eerste verdieping aan de achterzijde van de woning
- Ruime inpandige garage en parkeren op eigen terrein voor twee auto's
- Zonnige tuin én dakterras op het zuiden
- Rustige, kindvriendelijke ligging nabij Gorinchem

Ben je op zoek naar een ruime, moderne villa op een unieke locatie aan het water? Dan is dit jouw kans.

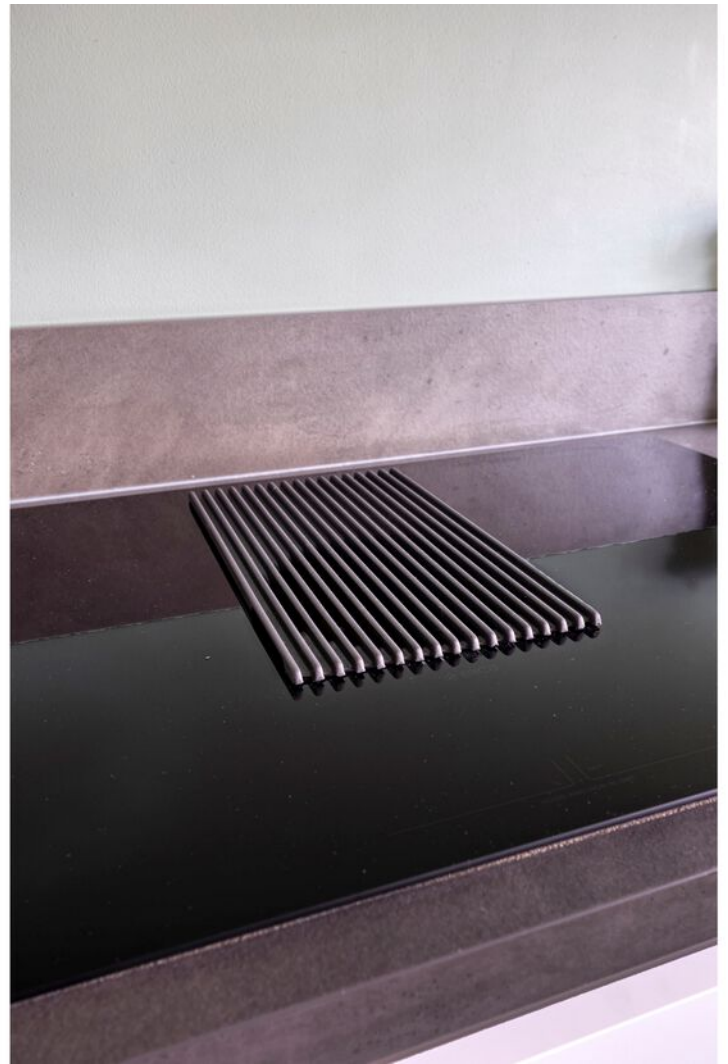
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, luxe en het heerlijke woongevoel dat deze woning te bieden heeft.































Plattegrond BG



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

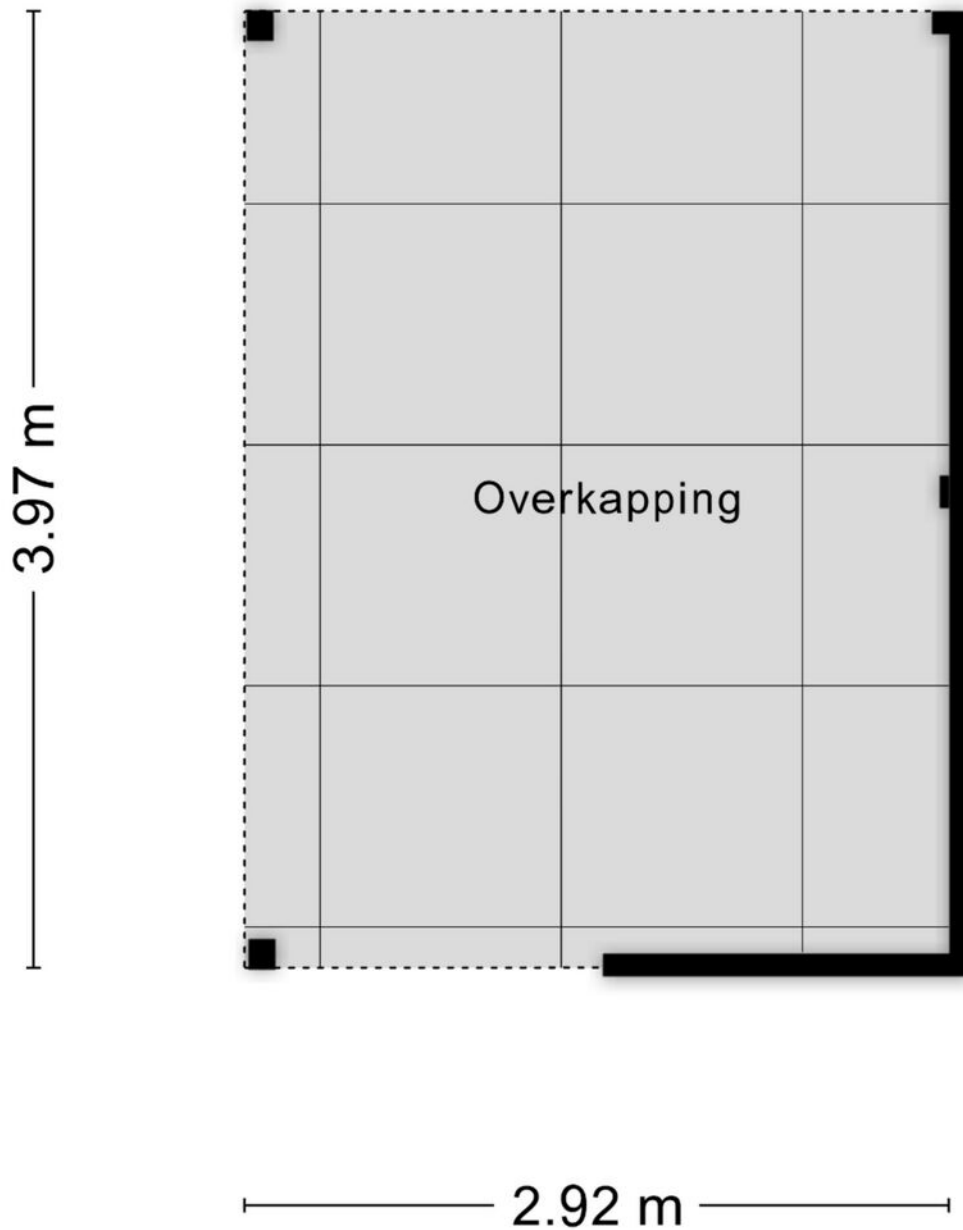
Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.



Plattegrond overkapping




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

Kadastrale kaart

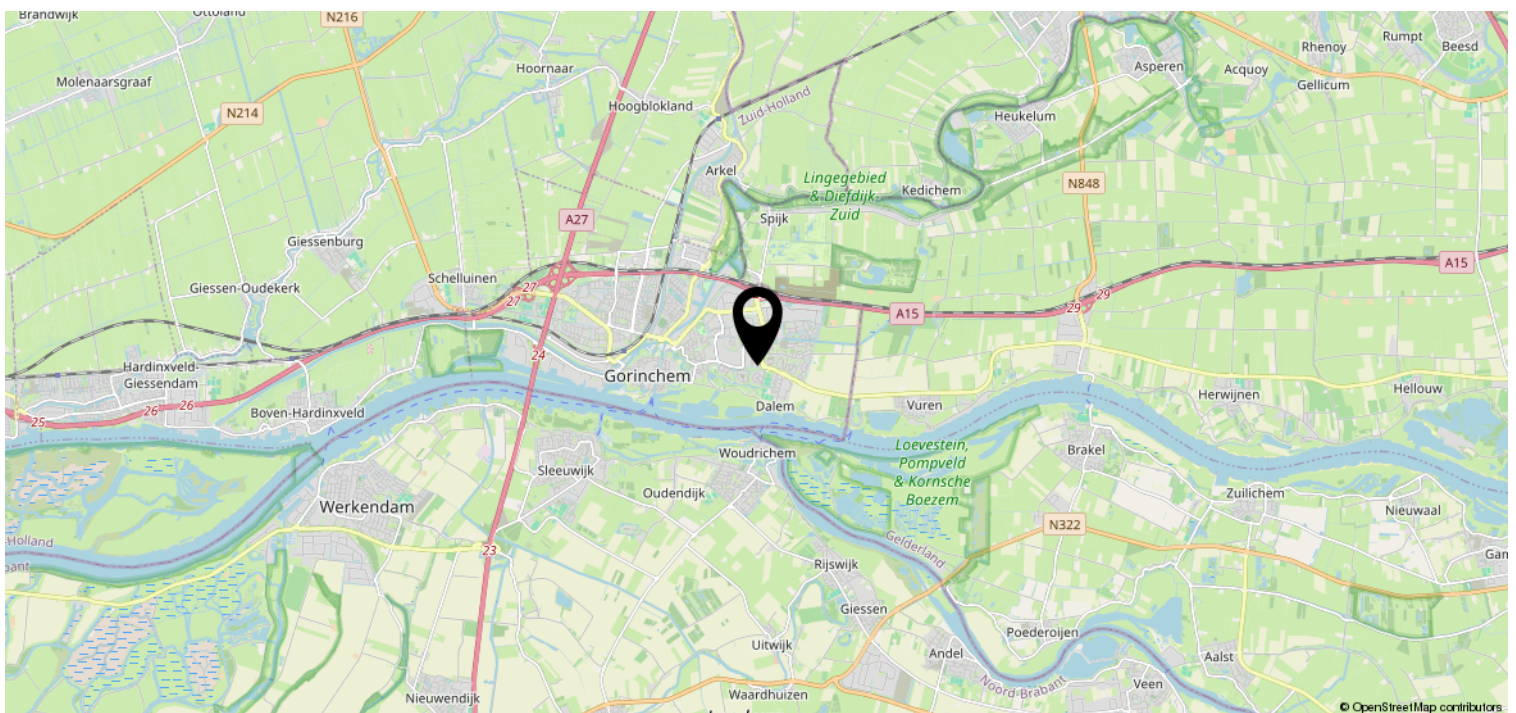
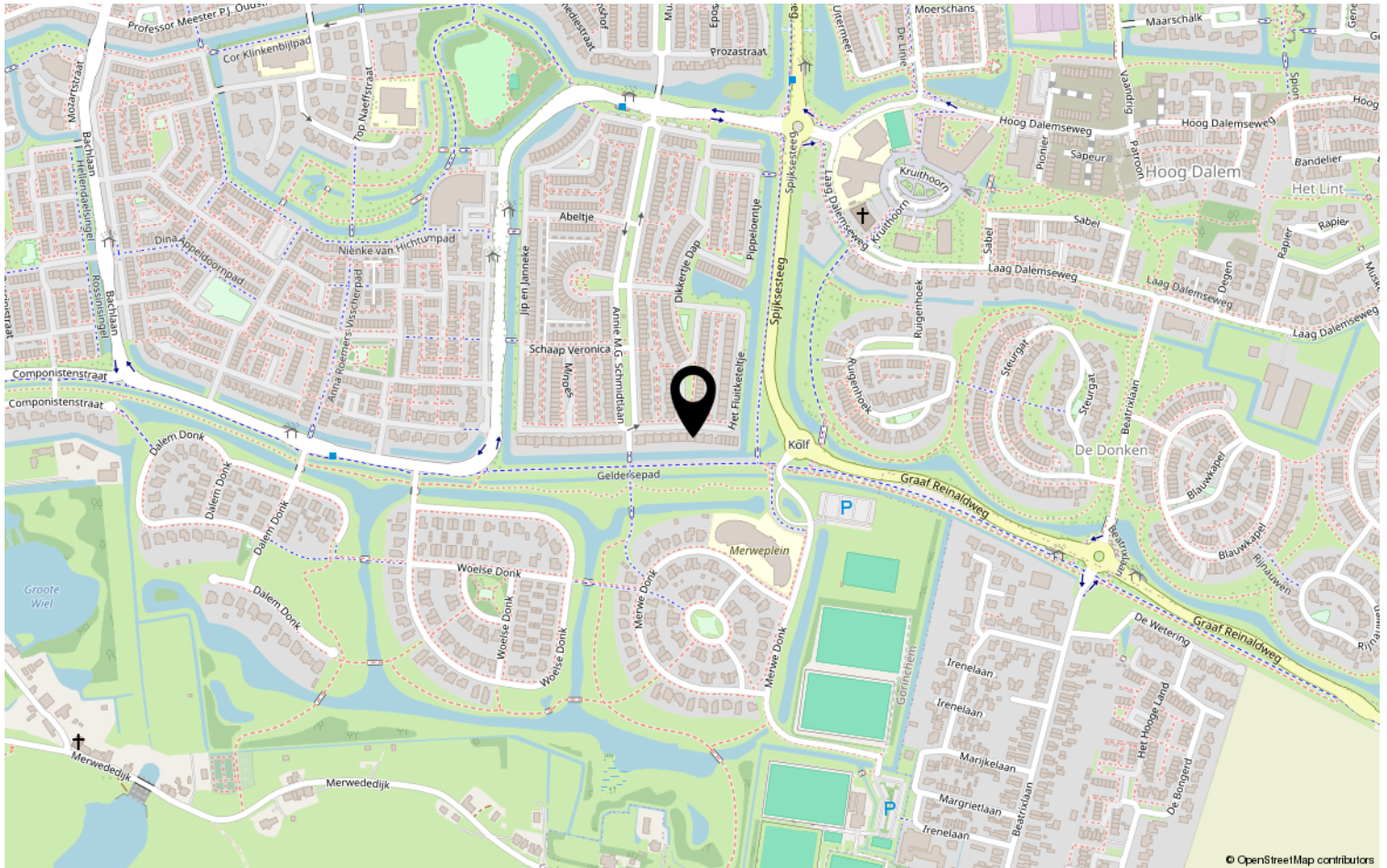
Kadastrale kaart

Uw referentie: Fluit 14



<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 10 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1317</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