

Te koop



GORINCHEM | Hendrik Marsmanplein 23

Vraagprijs € 575.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1993
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	6
Inhoud:	515 m ³
Woonoppervlakte:	140 m ²
Perceeloppervlakte:	25,8 m ²
Overige inpandige ruimte:	5,8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	4 m ²
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

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

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	228 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m ²
Inhoud	515 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	5,8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden

Kenmerken & specificaties

Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

RUSTIG WONEN AAN HET WATER, MET VRIJ UITZICHT OP HET GROEN!

Een verrassend ruime woning, een heerlijk rustige ligging én vanuit de achtertuin direct uitzicht over water en groen. Aan het Hendrik Marsmanplein 23 in Gorinchem komt dit allemaal samen.

Deze ruime woning beschikt onder andere over een royale en lichte woonkamer, een complete keuken, een extra werk-/slaapkamer op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een moderne badkamer uit 2019 en een open zolderverdieping met volop mogelijkheden. Tel daarbij de diepe achtertuin aan het water, het vrije uitzicht richting het achtergelegen natuurgebied en het energielabel A op en je hebt een woning die op meerdere fronten weet te verrassen.

Hier woon je rustig en groen, terwijl je tegelijkertijd profiteert van veel leefruimte en een bijzonder flexibele indeling.

BEGANE GROND

Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken. De woonkamer is heerlijk ruim opgezet en profiteert dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijk licht. Aan de achterzijde wordt direct duidelijk wat deze woning zo bijzonder maakt: hier kijk je uit richting de groene achtertuin en het achtergelegen natuurgebied. Geen bebouwing in je achtertuin, maar groen, water en rust.

De keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Er is volop kastruimte en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Een bijzonder praktisch pluspunt is de voormalige garage. Deze ruimte is aangepast, waardoor er op de begane grond een aparte werkkamer en bergruimte zijn ontstaan. Ideaal voor wie regelmatig thuiswerkt, een praktijk- of hobbyruimte zoekt of simpelweg behoefte heeft aan een extra kamer. Maar er is méér mogelijk: de werkkamer kan bijvoorbeeld ook als slaapkamer op de begane grond worden ingericht. Daarmee biedt de woning interessante mogelijkheden om deze in de toekomst meer levensloopbestendig te maken.

De huidige bergruimte betreft het overige gedeelte van de voormalige garage voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen. Wie juist behoefte heeft aan een garage, kan de garage weer tot zijn oorspronkelijk formaat terugbrengen.

De begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van verschillende afmetingen. De kamers bieden goede mogelijkheden voor gebruik als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer. De grootste slaapkamer is voorzien van dakkapel.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. De ruimte beschikt onder andere over een ruime inloepdouche, een dubbel wastafel met meubel en een wandcloset. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

TWEEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de open zolderverdieping. Dit is een fijne extra ruimte die momenteel open is ingericht en voor uiteenlopende doeleinden kan worden gebruikt. Denk aan een hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte. Wie behoefte heeft aan een aanvullende slaapkamer kan hier eveneens een slaapkamer realiseren. Hier bevinden zich tevens aansluitingen voor de wasapparatuur en is aanvullende bergruimte onder de schuine dakvlakken aanwezig.

BUITENLEVEN AAN HET WATER

En dan de achtertuin! De woning beschikt over een verrassend diepe, verzorgde achtertuin met gazon, groenblijvende beplanting, meerdere terrassen en volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin ligt een terras direct aan het water. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend, een goed boek of een lange zomeravond. Wat deze plek extra aantrekkelijk maakt, is het vrije uitzicht richting het achtergelegen natuurgebied. Het vele groen en het ontbreken van achterburen zorgen voor een bijzonder rustige en vrije woonbeleving. Ondanks dat de tuin op het noorden is gesitueerd, is er altijd zon in de tuin te vinden. In de achtertuin staat daarnaast een kunststof tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

COMFORT EN TECHNIEK

Ook op technisch vlak zijn er interessante pluspunten. Zo is de elektrische installatie in 2019 vernieuwd en beschikt de woning over een voorlopig energielabel B. De kozijnen zijn deels uitgevoerd in hout en deels in kunststof.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning op een bijzonder rustige en groene locatie
- Achtertuin direct grenzend aan het water
- Vrij uitzicht aan de achterzijde richting natuurgebied
- Geen achterburen
- Royale en lichte woonkamer
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Moderne badkamer uit 2019
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Voormalige garage aangepast tot aparte werkkamer en bergruimte
- Elektrische installatie vernieuwd in 2019;
- Energielabel A

Hendrik Marsmanplein 23 is vooral een woning die je ter plaatse moet ervaren. Binnen vind je veel ruimte en een flexibele indeling, maar buiten zit misschien wel de grootste verrassing: een diepe tuin, water direct achter het perceel en daarachter volop groen.

Rustig wonen, vrij uitkijken en toch alle ruimte hebben om de woning aan te passen aan verschillende levensfasen.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, rust en bijzondere ligging van deze woning aan het Hendrik Marsmanplein 23 in Gorinchem.







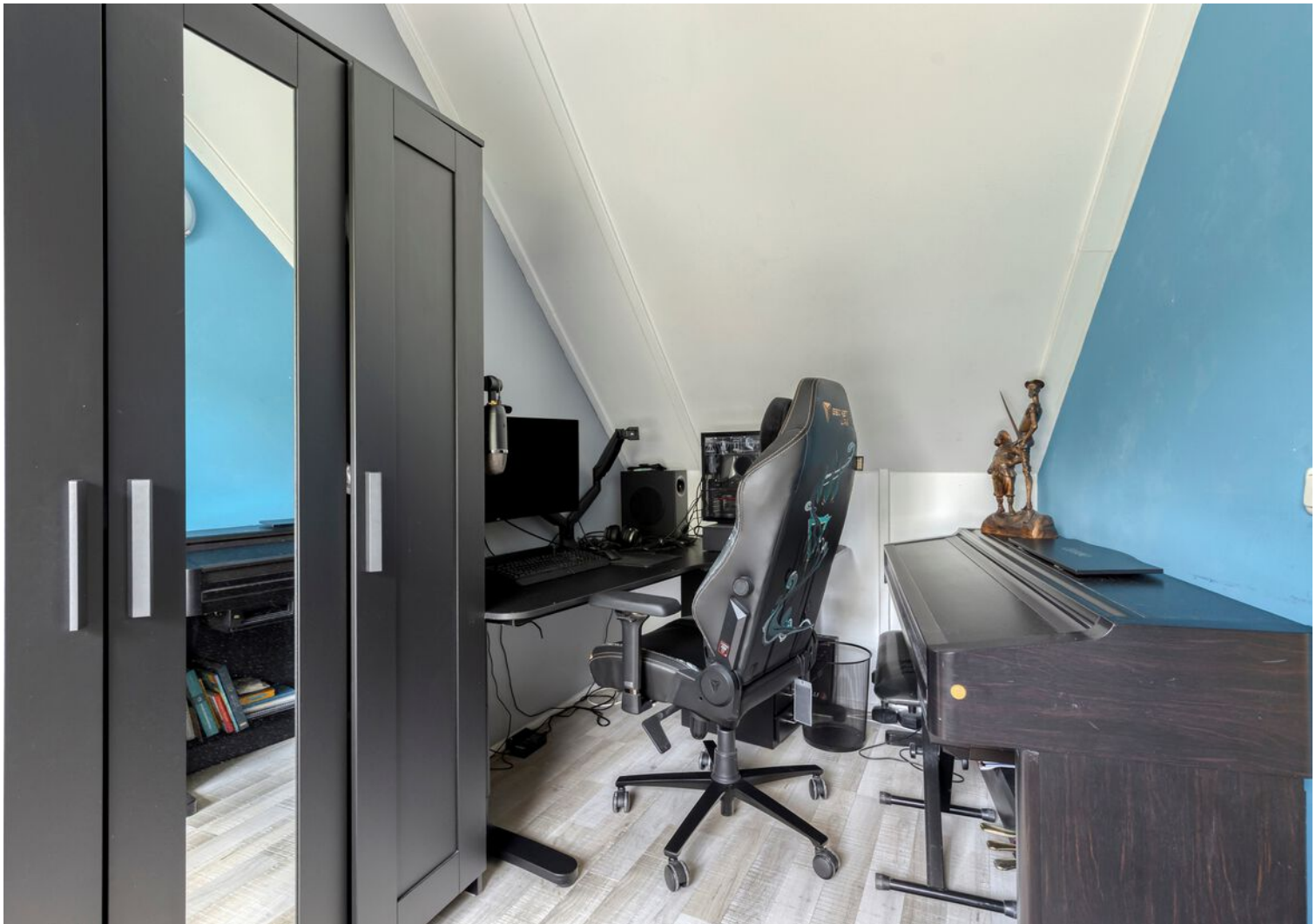














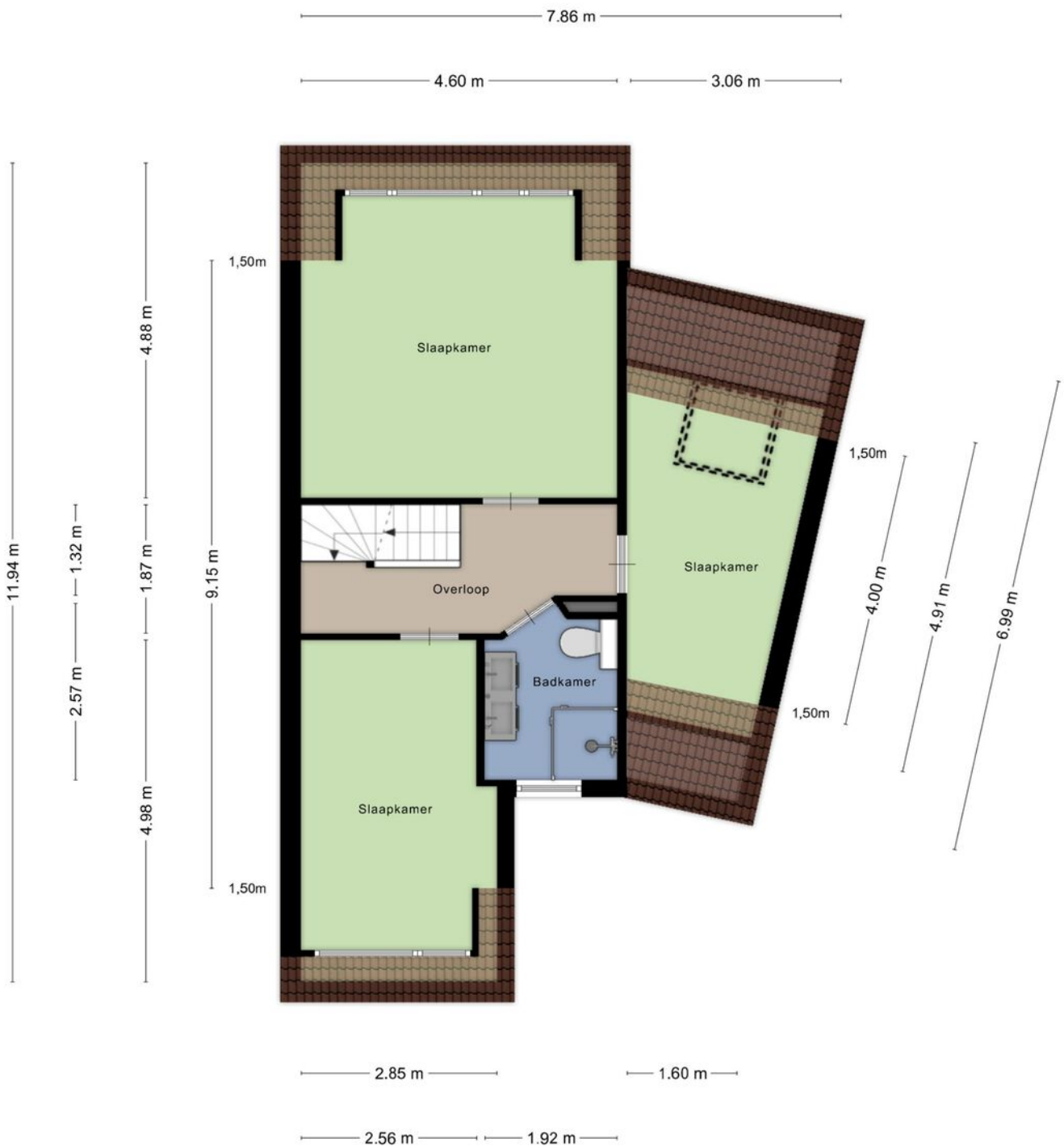




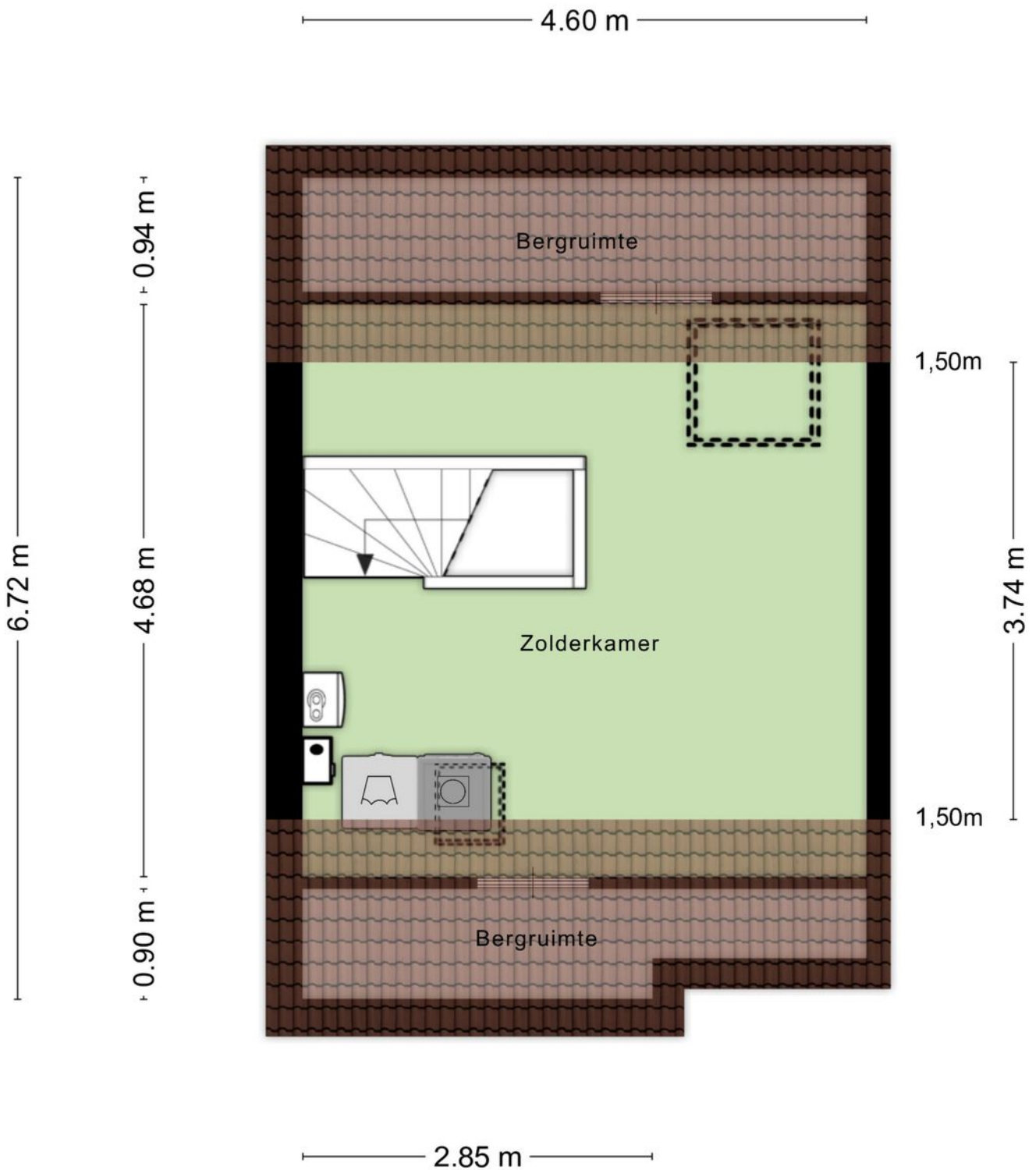
Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.

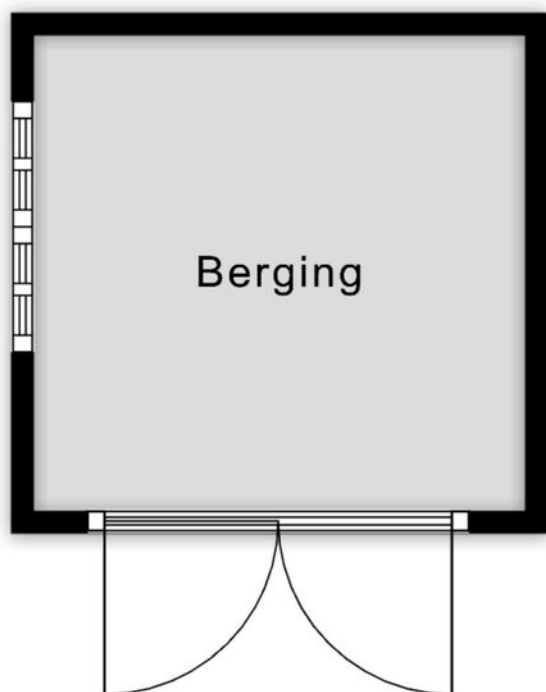


Plattegrond



Plattegrond berging

2.03 m



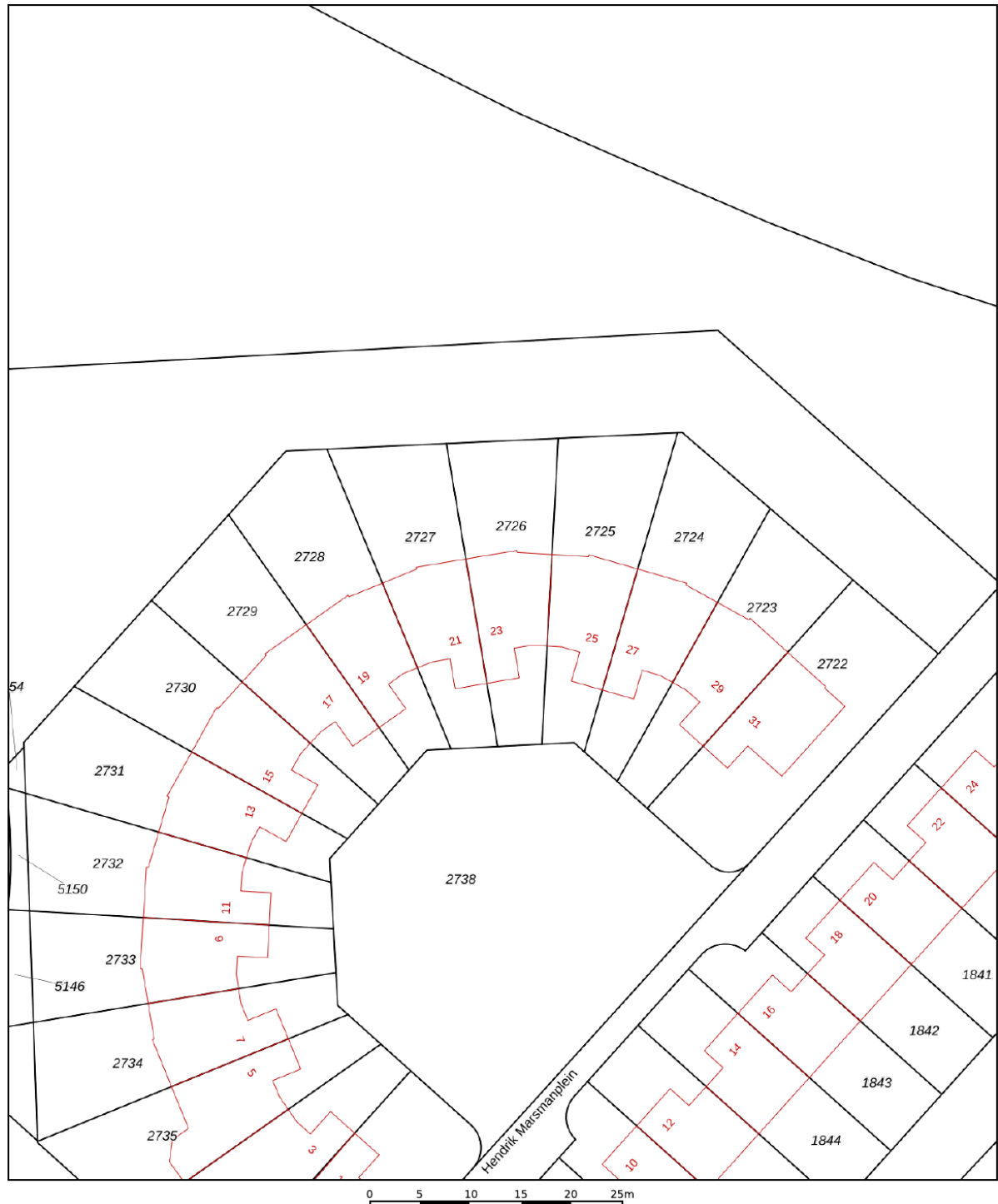
1.96 m

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

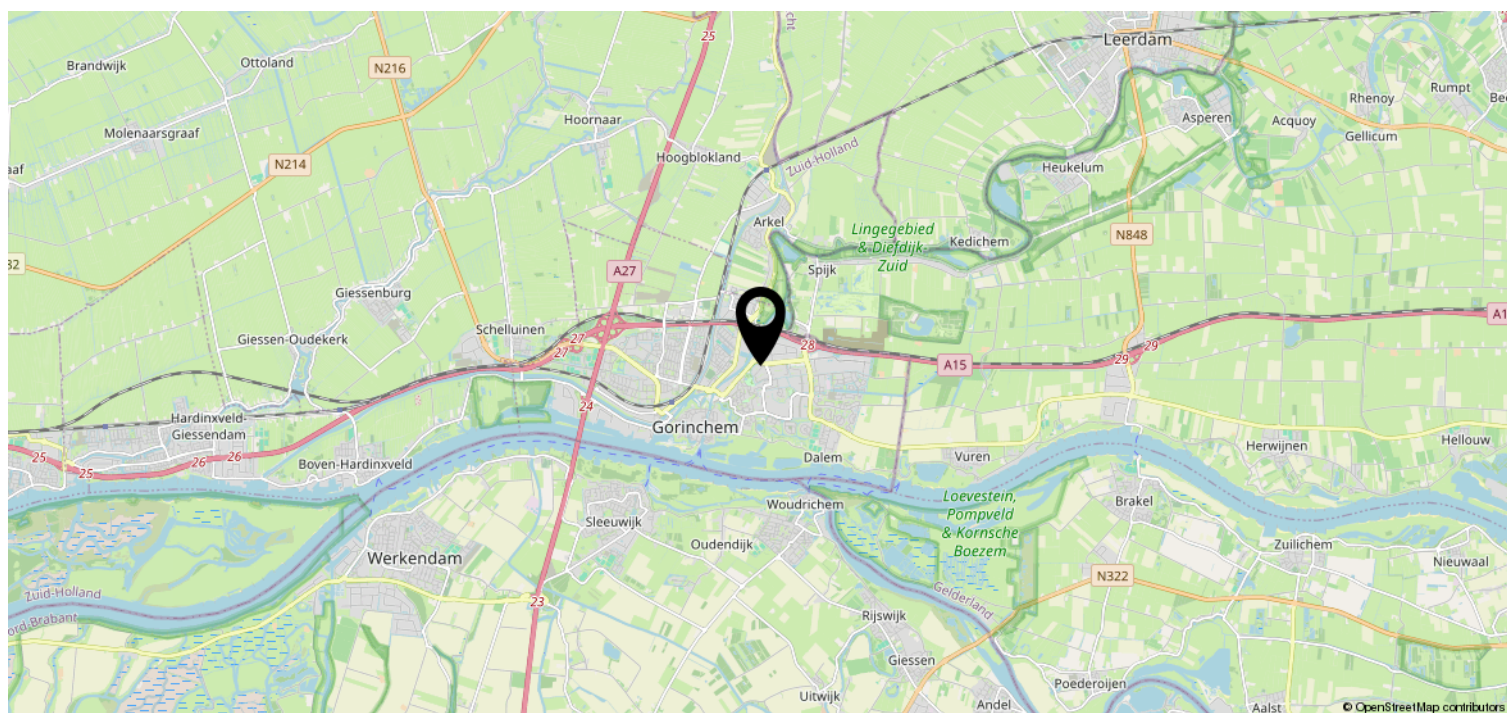
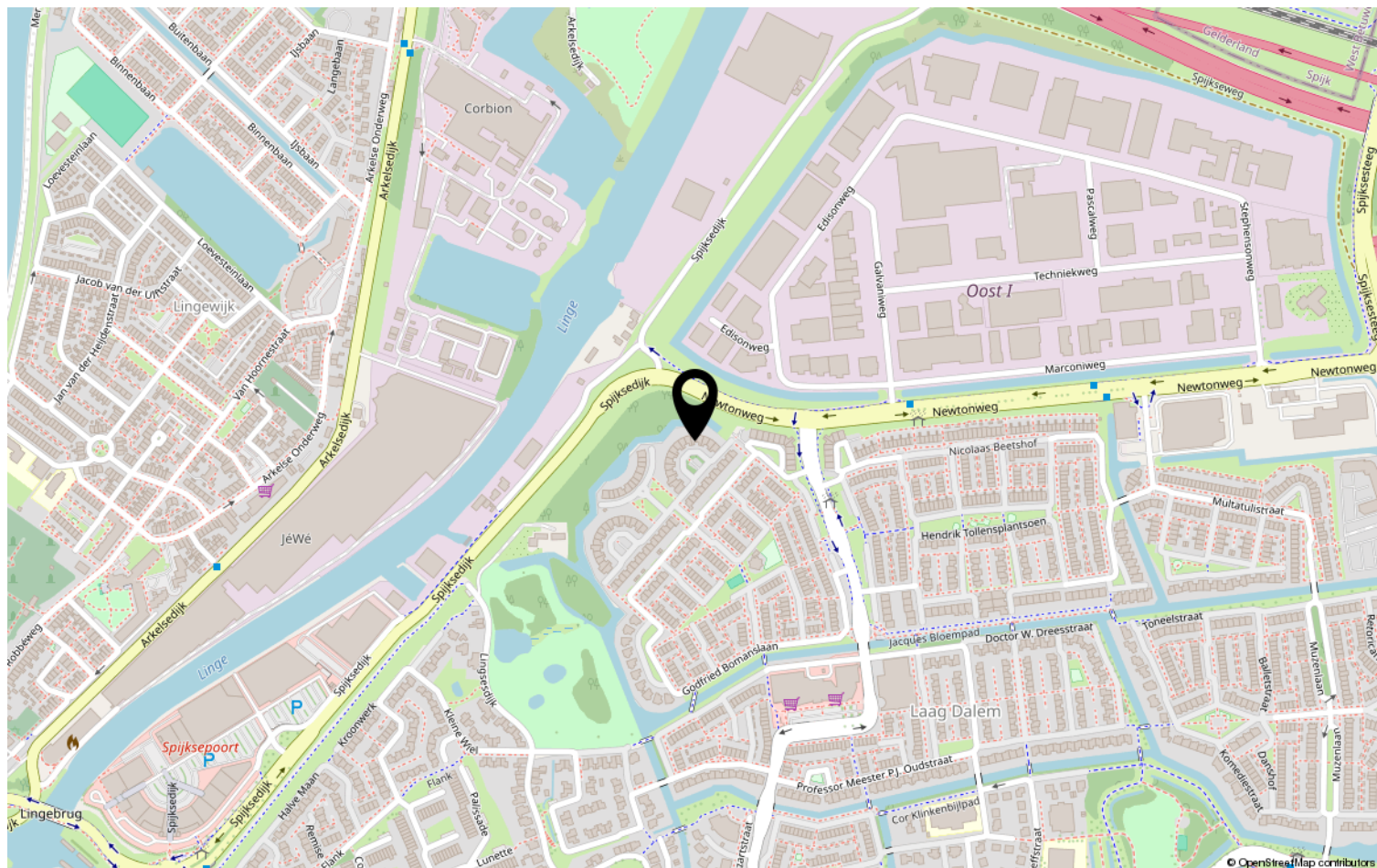
Uw referentie: Marsman 23



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Gorinchem	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie F		
— Administratieve kadastrale grens	Perceel 2726		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

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