

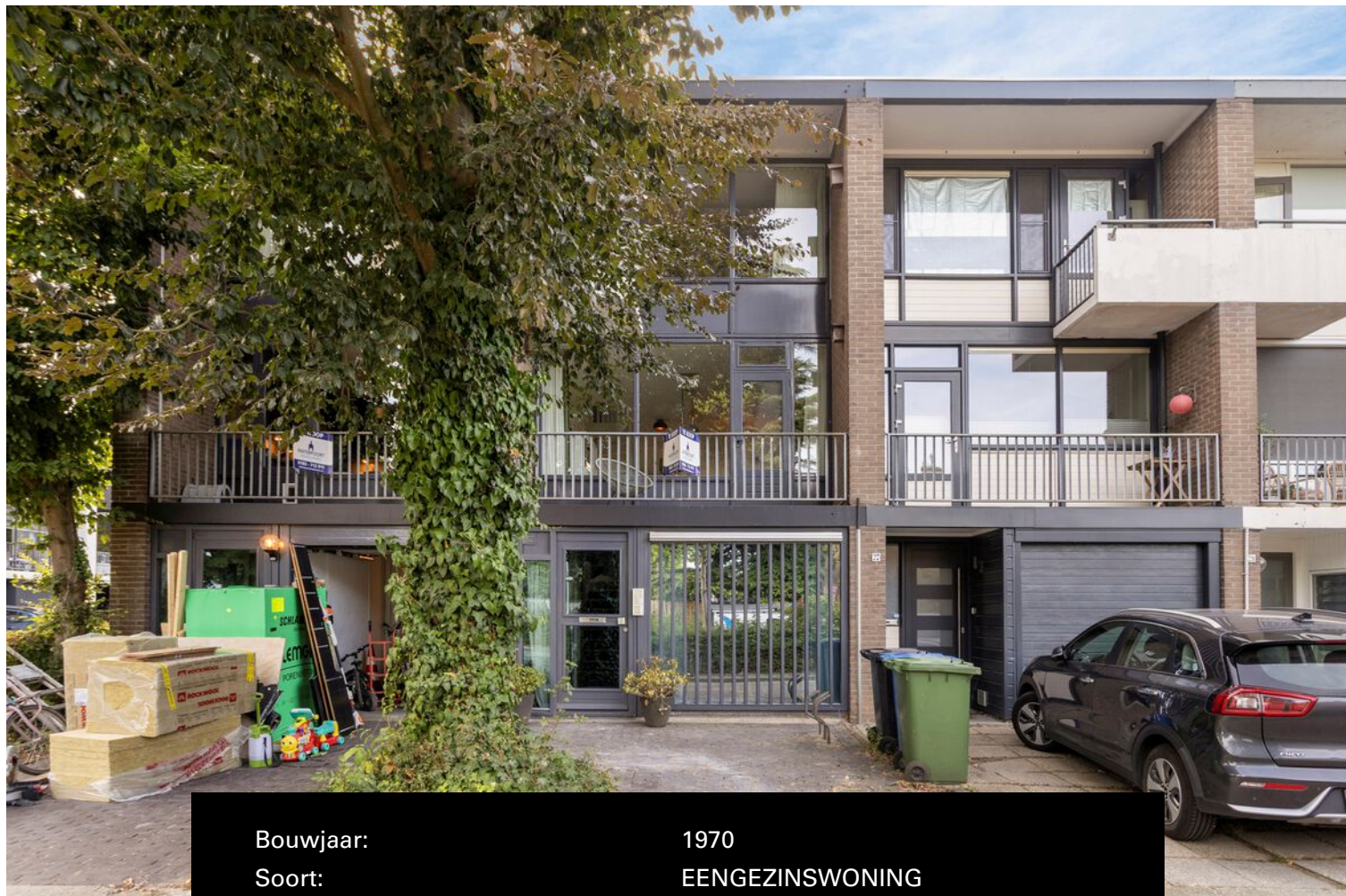
Te koop



GORINCHEM | Hoofdwal 25

Vraagprijs € 435.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	512 m ³
Woonoppervlakte:	145 m ²
Perceeloppervlakte:	155 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	24 m ²
Externe bergruimte:	7.30 m ²
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	B

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 435.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning, driveinwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	155 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	145 m ²
Inhoud	512 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,3 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West

Kenmerken & specificaties

Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Calenta cw5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Verrassend ruim, recent volledig verbouwd, drie slaapkamers, twee badkamers, een multifunctionele werk-/slaapkamer én volop buitenruimte op het westen. Hoofdwal 25 is een woning waar ruimte, comfort en een eigentijdse afwerking uitstekend samenkomen.

Wie vanaf de straat naar deze woning kijkt, vermoedt waarschijnlijk niet hoeveel ruimte er achter de gevel schuilgaat. De woning is verdeeld over meerdere woonlagen en beschikt over een royale woonverdieping met open keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, 12 zonnepanelen en een extra multifunctionele ruimte op de begane grond. Tel daar het balkon, het ruime terras en de diepe achtertuin met houten berging bij op en het plaatje is compleet.

De woning maakte voorheen samen met de naastgelegen woning deel uit van één geheel en is recent opnieuw gesplitst in twee zelfstandige woningen. Daarbij is Hoofdwal 25 volledig verbouwd en met veel aandacht afgewerkt. Het resultaat is een comfortabele, instapklare woning met energielabel B.

Begane grond

Via de eigen entree kom je binnen in de hal. Op deze verdieping bevindt zich aan de voorzijde een ruime multifunctionele kamer. De voormalige garage is bij de woning betrokken en verbouwd tot volwaardige gebruikruimte. Ideaal als thuiswerkplek, praktijk- of hobbyruimte, speelkamer of extra slaapkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming met zoneregeling.

Verder vind je op deze verdieping een moderne badkamer met whirlpool voor 2 personen en een separaat toilet. Ook is er een aparte wasruimte aanwezig. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met directe toegang tot de overkapping en de achtertuin.

De tuin is een absoluut pluspunt. Deze is diep en op het westen gelegen, waardoor je hier vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Achter in de tuin staat een houten berging voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Eerste verdieping – wonen en koken

De eerste verdieping vormt het hart van het huis. Hier zijn de woonkamer en keuken samengebracht tot één royale, open leefruimte. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel daglicht naar binnen.

De keuken biedt volop werk- en kastruimte en staat in open verbinding met de eetkamer. Er is meer dan voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne verdieping is om met familie en vrienden samen te komen.

Aan de andere zijde bevindt zich de woonkamer, met een sfeervolle haard als centraal element. De grote kunststof schuifpui zorgt voor een prettige verbinding met het terras aan de achterzijde. Ook dit terras ligt op het westen: een heerlijke plek om na het werk nog lang buiten te zitten. Aan de voorzijde van de woonverdieping bevindt zich bovendien een balkon.

Extra comfortabel is de vloerverwarming op de gehele woonverdieping. Geen storende radiatoren, maar een aangename en gelijkmatige warmte en maximale vrijheid bij het indelen van de ruimte.

Tweede verdieping

Op de bovenste woonlaag bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers. Beide kamers hebben goede afmetingen en dankzij de brede raampartijen een prettige lichtinval.

Centraal op deze verdieping ligt de tweede badkamer, waarmee de woning bijzonder geschikt is voor een gezin. Daarnaast is er een praktische berging met ruimte voor onder meer de wasapparatuur.

Buitenleven op het westen

Niet alleen binnen, maar ook buiten biedt Hoofdwal 25 verrassend veel ruimte. Vanuit de woonkamer stap je het ruime terras op, terwijl op de begane grond een diepe achtertuin ligt. Zowel het terras als de tuin is op het westen georiënteerd.

Dat betekent: 's middags en 's avonds profiteren van de zon, buiten eten na een lange werkdag en in de zomer tot laat van de tuin genieten. De volwassen begroeiing rondom zorgt bovendien voor een groene uitstraling.

Waarom Hoofdwal 25?

- Recent volledig verbouwd en uitstekend afgewerkt
- Energielabel B, 12 zonnepanelen
- Extra multifunctionele werk-/slaapkamer op de begane grond
- Twee badkamers
- Royale open woonverdieping met keuken en eetgedeelte
- Vloerverwarming met zoneregeling op de begane grond en woonverdieping
- Kunststof schuifpui naar het terras
- Diepe achtertuin op het westen
- Houten berging in de achtertuin

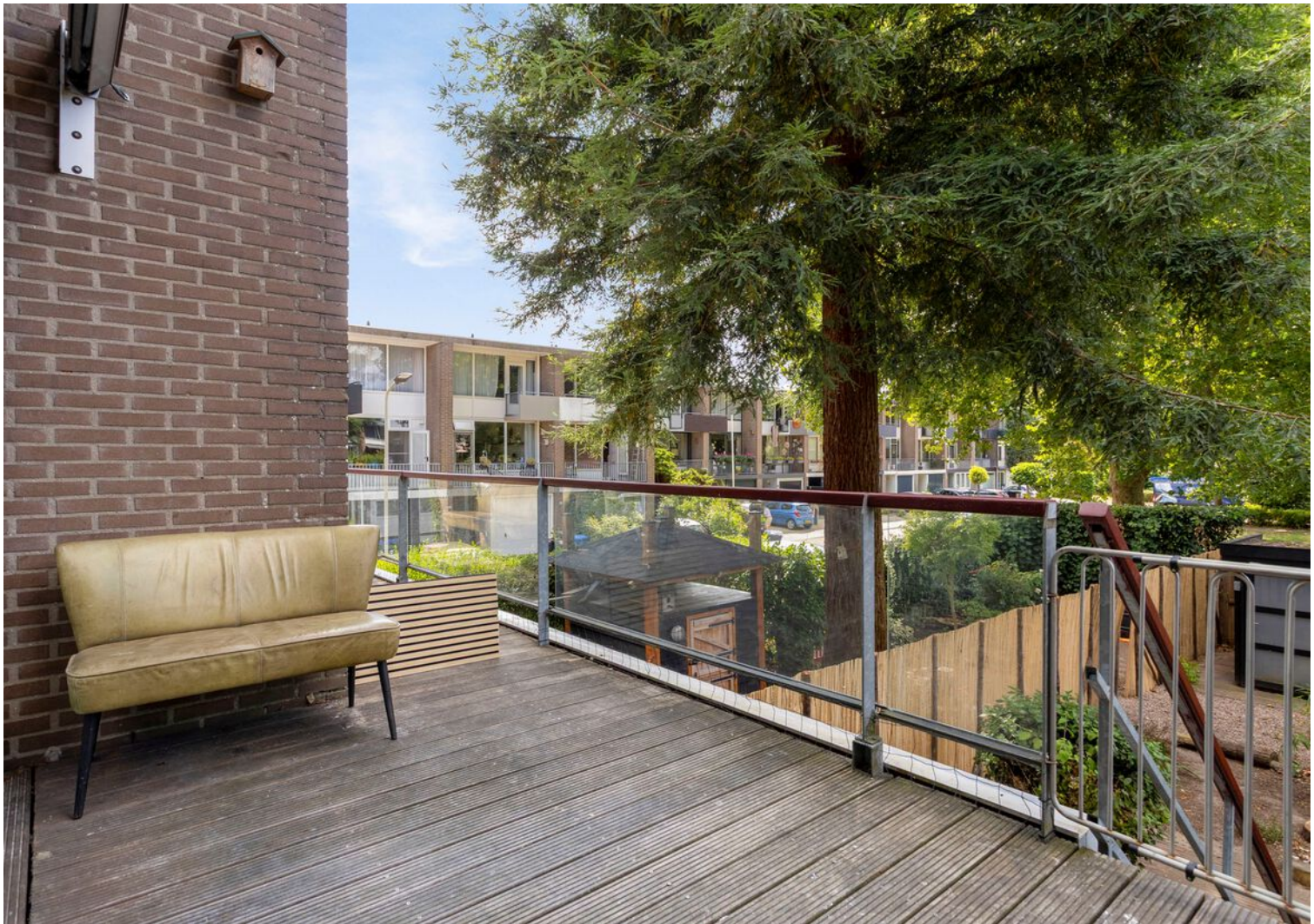
Een woning die je van buiten niet direct prijsgeeft hoeveel ruimte en mogelijkheden er binnen wachten. Hoofdwal 25 combineert een speelse indeling met modern wooncomfort, drie slaapkamers, twee badkamers, een extra multifunctionele kamer en bijzonder veel buitenruimte. Een huis dat je eigenlijk van binnen moet ervaren.

Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en het wooncomfort van Hoofdwal 25 in Gorinchem.





















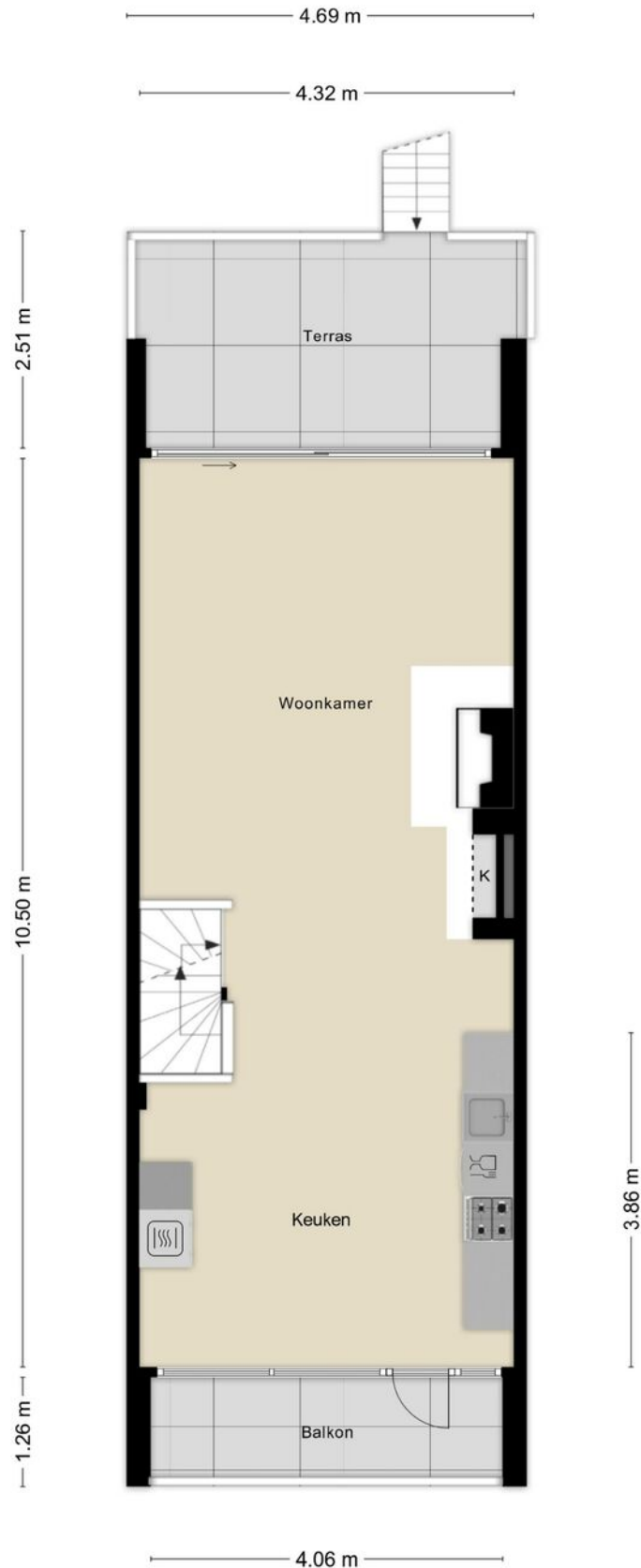




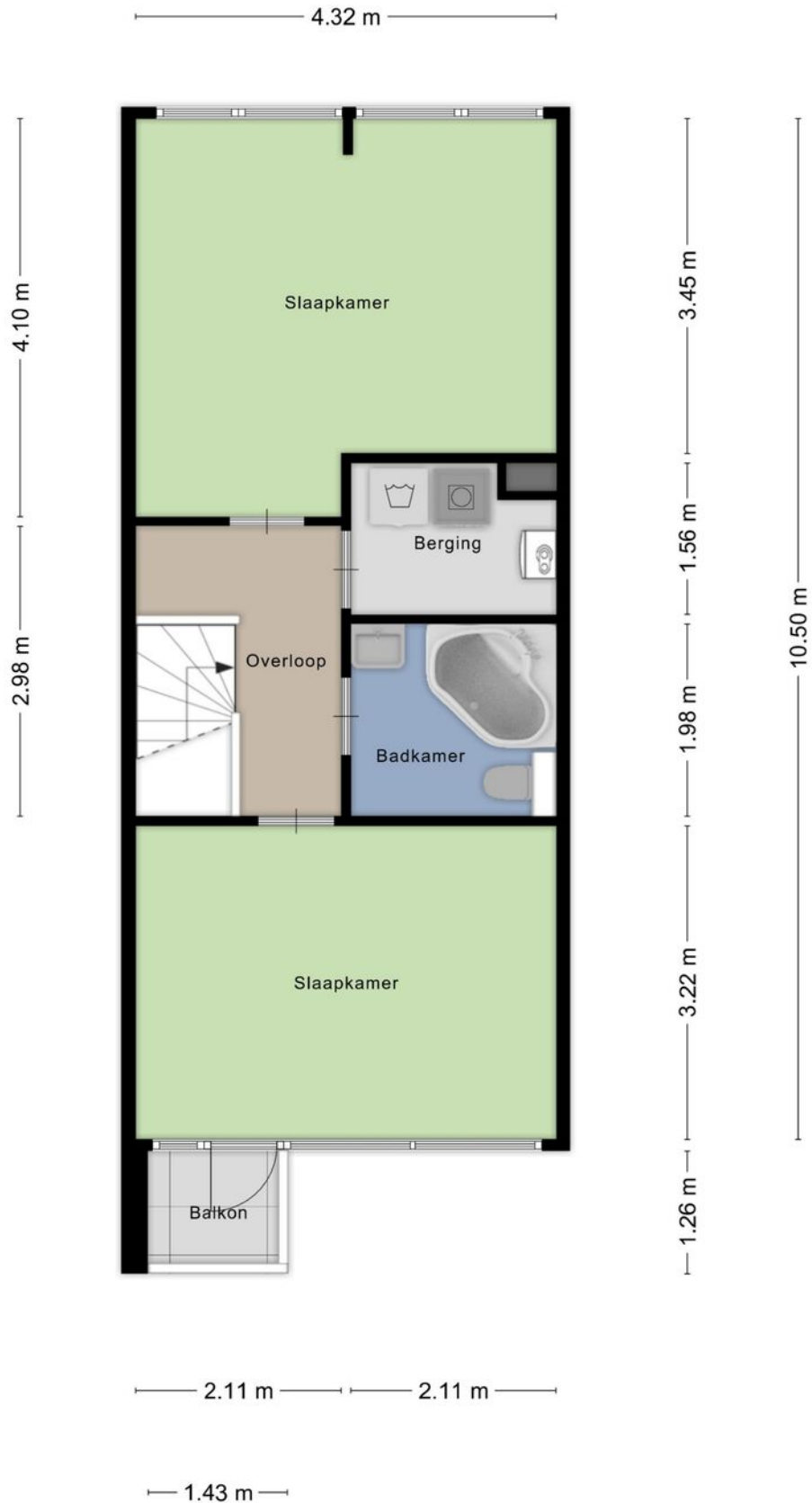
Plattegrond BG



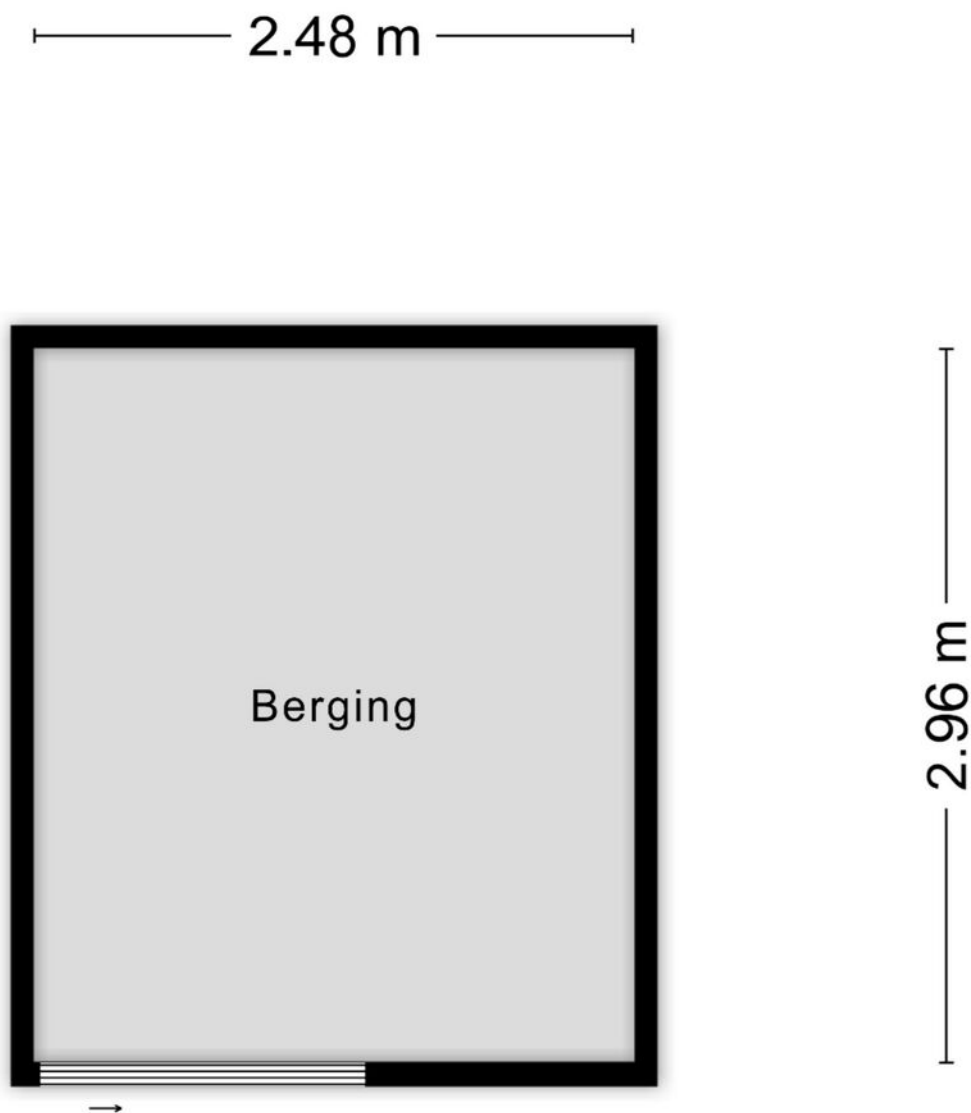
Plattegrond woonverd.



Plattegrond 2e verd.



Plattegrond berging

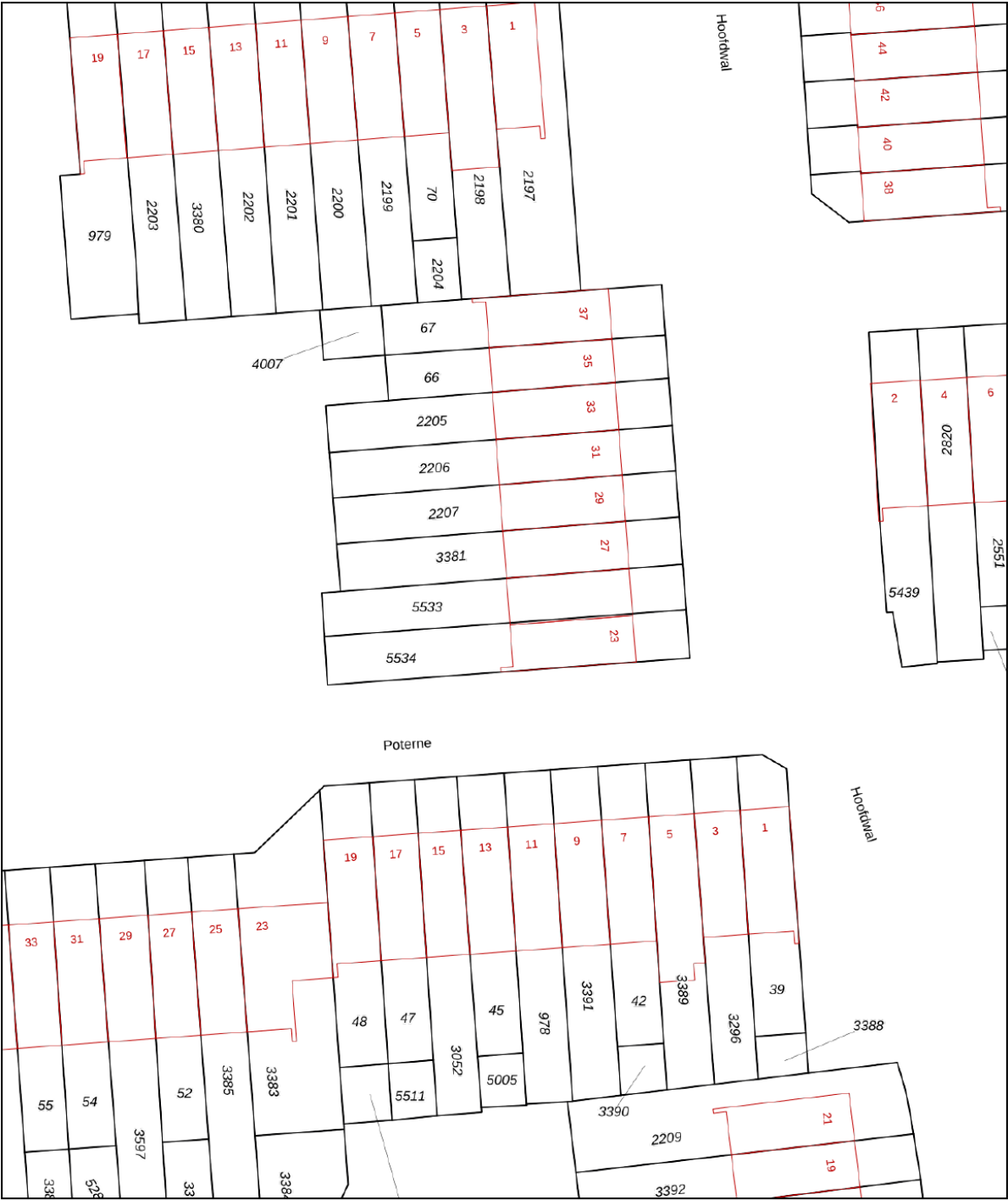


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

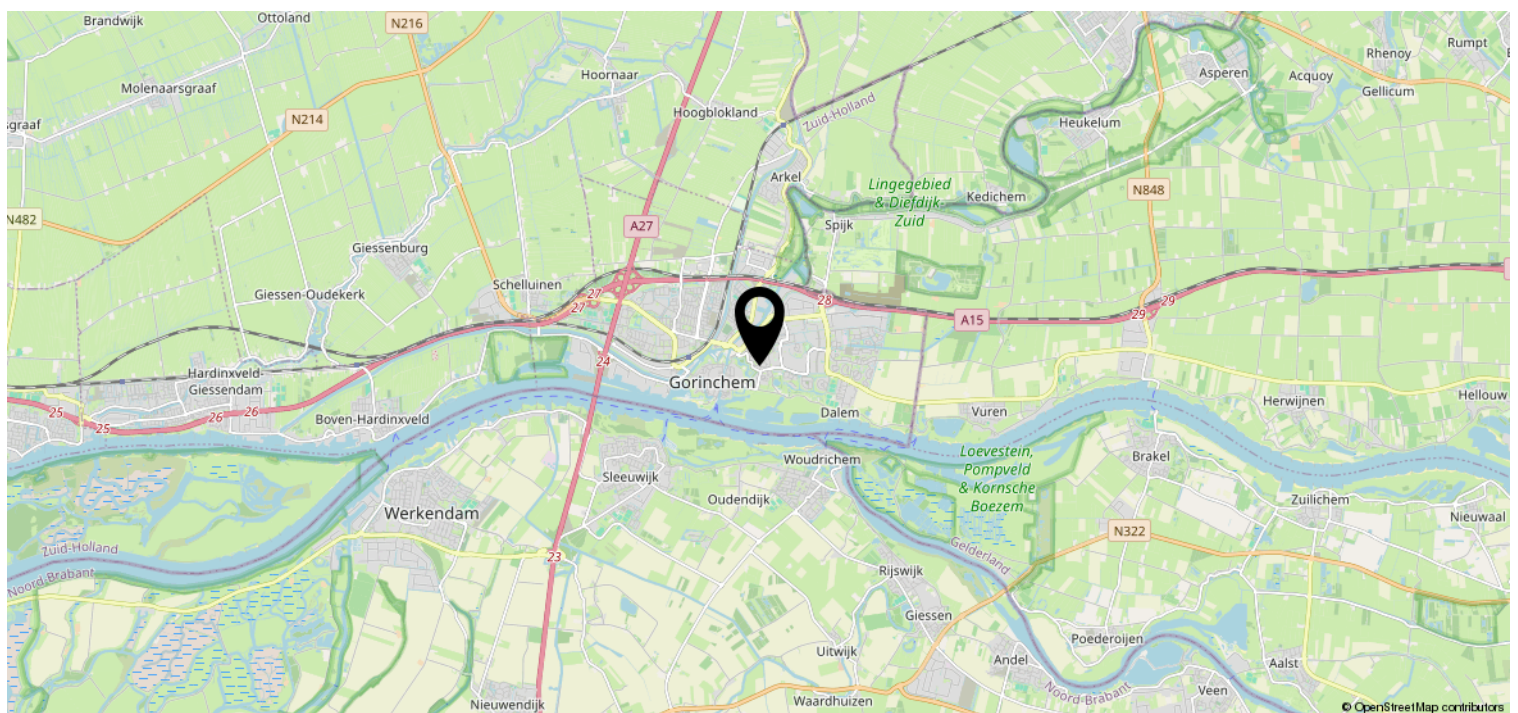
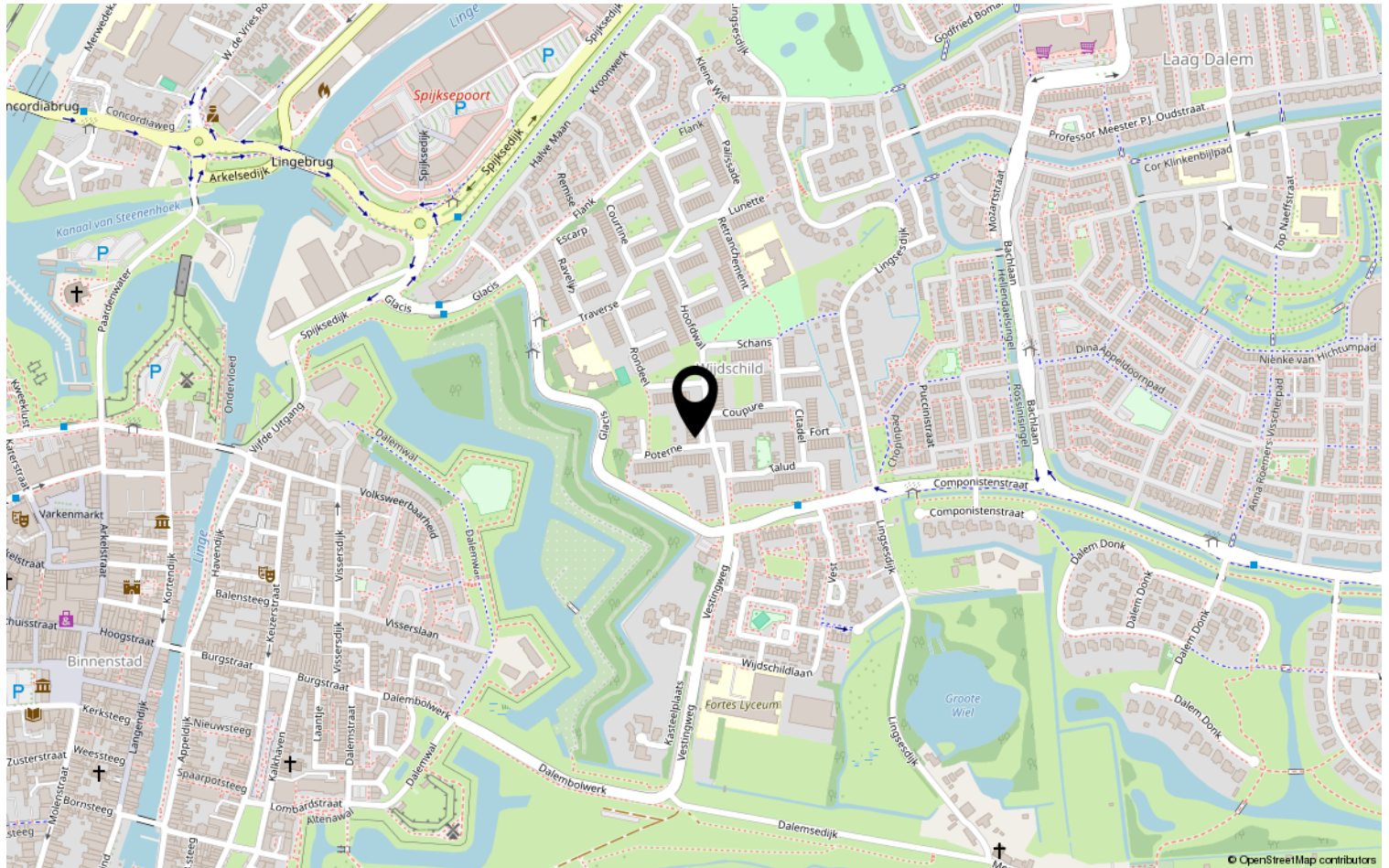
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdwal 25



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

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