

TE KOOP

Blauwkapel 53

Gorinchem



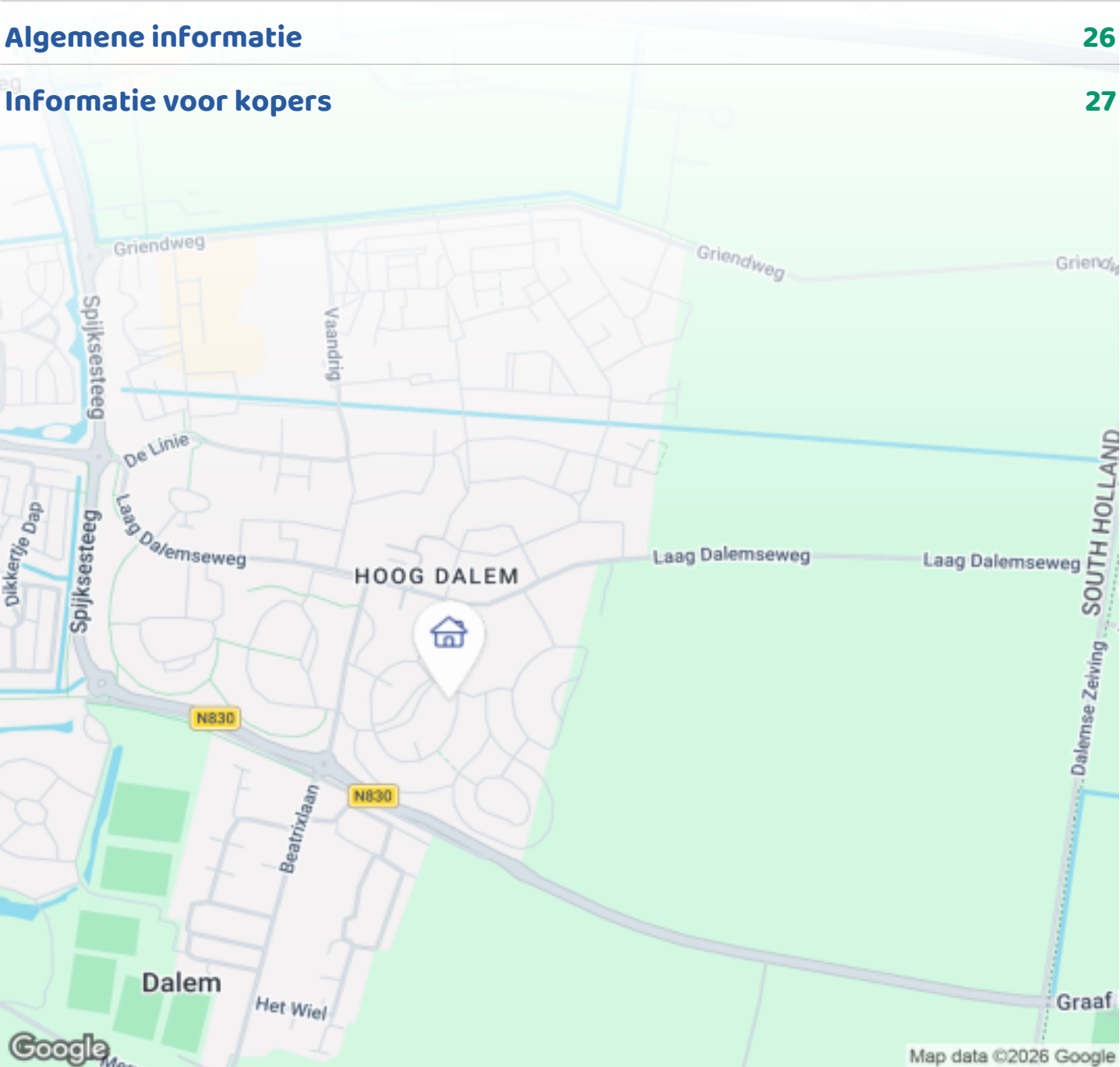
Vraagprijs

€ 560.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Blauwkapel 53, Gorinchem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

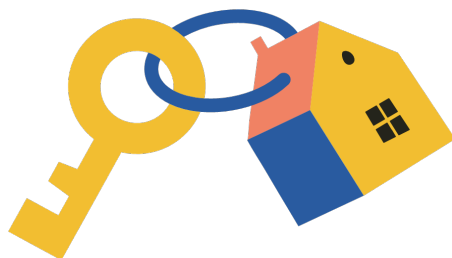


Thuiskomen in een huis dat klaar is voor de toekomst

Uitgebouwde tussenwoning | Bouwjaar 2015 | ca. 126 m² woonoppervlakte | Energielabel A | Warmtepomp | 12 zonnepanelen | Vloerverwarming én vloerkoeling | Exclusieve Poggenpohl keuken | Mogelijkheid tot 3 of 4 slaapkamers

Sommige huizen voelen vanaf het eerste moment als thuis. Blauwkapel 53 is zo'n plek. Een huis waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt, waar de leefruimte uitnodigt om samen te komen en waar je iedere dag geniet van de rust, het comfort en de luxe van een woning die tot in de puntjes is verzorgd.

Je komt binnen in een modern afgewerkt huis waar alles klopt. Strak gestucte wanden, hoogwaardige materialen en een warme PVC walvisgraatvloer vormen de basis voor een eigentijds interieur. Dankzij de uitbouw is een royale leefruimte ontstaan waarin



Woningbrochure: Blauwkapel 53, Gorinchem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

koken, eten en ontspannen moeiteloos in elkaar overlopen. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin en laten het daglicht diep de woning binnenstromen.

Terwijl de kinderen buiten spelen of vrienden aanschuiven aan de eettafel, vormt de keuken het gezellige middelpunt van het huis. De exclusieve Poggenpohl keuken combineert een tijdloos ontwerp met hoogwaardige apparatuur, waaronder een BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven/magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Een plek waar je met plezier iedere dag opnieuw kookt.

Ook boven ervaar je dezelfde rust en kwaliteit. Op de eerste verdieping is gekozen voor een royale master bedroom, ontstaan door twee kamers samen te voegen. Hierdoor voelt de verdieping bijzonder ruim aan. Heb je behoefte aan een extra slaapkamer? Dan is de oorspronkelijke indeling eenvoudig terug te brengen, zodat je weer beschikt over drie slaapkamers. De moderne badkamer maakt deze verdieping compleet met een inloofdouche, stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet.

De royale open zolder groeit moeiteloos met je mee. Of je nu droomt van een extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek of een hobbyruimte; hier creëer je eenvoudig de invulling die past bij jouw levensfase. Daarmee biedt de woning de mogelijkheid om uit te groeien naar vier slaapkamers.

Ook buiten is het heerlijk thuiskomen. De verzorgde achtertuin met sfeervolle overkapping nodigt uit om ieder seizoen van het buitenleven te genieten. Dankzij de gunstige zonligging begint de dag met de eerste zonnestralen achter in de tuin en eindigt de avond op een zonnig terras dichtbij de woning. Elektrische screens zorgen op warme dagen voor extra comfort, terwijl de berging en de achterom het dagelijks gemak compleet maken.

Naast sfeer en uitstraling blinkt deze woning uit in duurzaamheid. Met een warmtepomp, 12 zonnepanelen, uitstekende isolatie, energielabel A en

vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. Een huis dat klaar is voor de toekomst én prettig is voor je maandlasten.

Blauwkapel 53 ligt in het geliefde Hoog Dalem, een moderne en groene woonwijk waar gezinnen zich direct thuis voelen. Scholen, kinderopvang, winkels, sportvoorzieningen en speeltuinen bevinden zich op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A15 en A27 zijn steden als Utrecht, Breda, Rotterdam en Den Bosch uitstekend bereikbaar, terwijl ook de sfeervolle historische binnenstad van Gorinchem op slechts enkele minuten fietsen ligt.

Bijzonderheden

- * Uitgebouwde tussenwoning
- * Bouwjaar 2015
- * Ca. 126 m² woonoppervlakte
- * Energielabel A
- * Warmtepomp
- * 12 zonnepanelen
- * Vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen
- * Hoogwaardige wand- en plafondafwerking
- * Luxe PVC walvisgraatvloer
- * Exclusieve Poggenpohl keuken
- * BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging
- * Combi-oven/magnetron
- * Vaatwasser
- * Koel-/vriescombinatie
- * Moderne badkamer met tweede toilet
- * Royale master bedroom (eenvoudig terug te brengen naar twee slaapkamers)
- * Mogelijkheid tot drie of vier slaapkamers
- * Royale multifunctionele zolder
- * Verzorgde achtertuin met overkapping, elektrische screens, berging en achterom
- * Uitstekend onderhouden
- * Instapklaar

**Blauwkapel 53 is meer dan een fraai afgewerkte woning. Het is een plek waar je met plezier thuiskomt, waar je comfortabel woont en waar je alle ruimte hebt

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

om de toekomst tegemoet te gaan. Plan een bezichtiging en ervaar zelf waarom dit huis zo bijzonder is.**

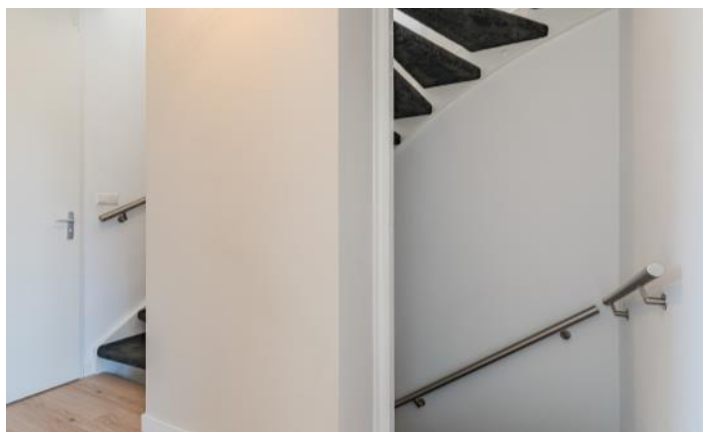


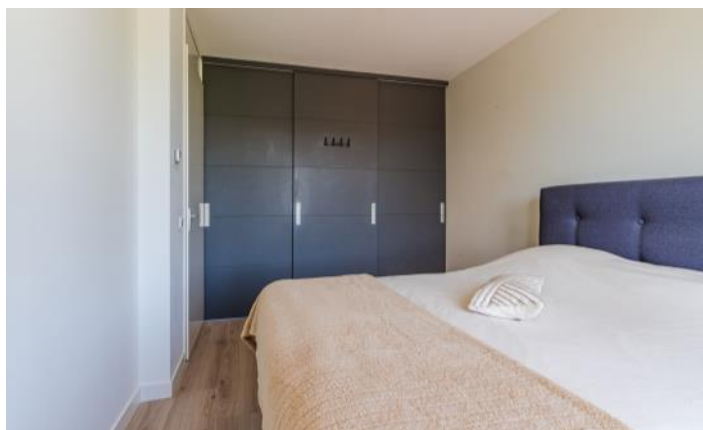




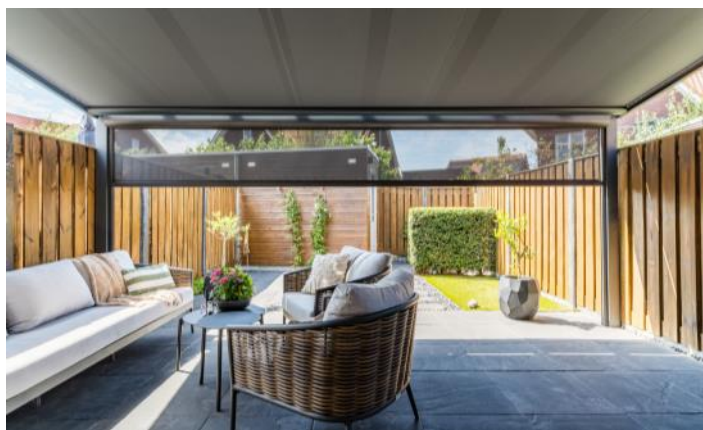








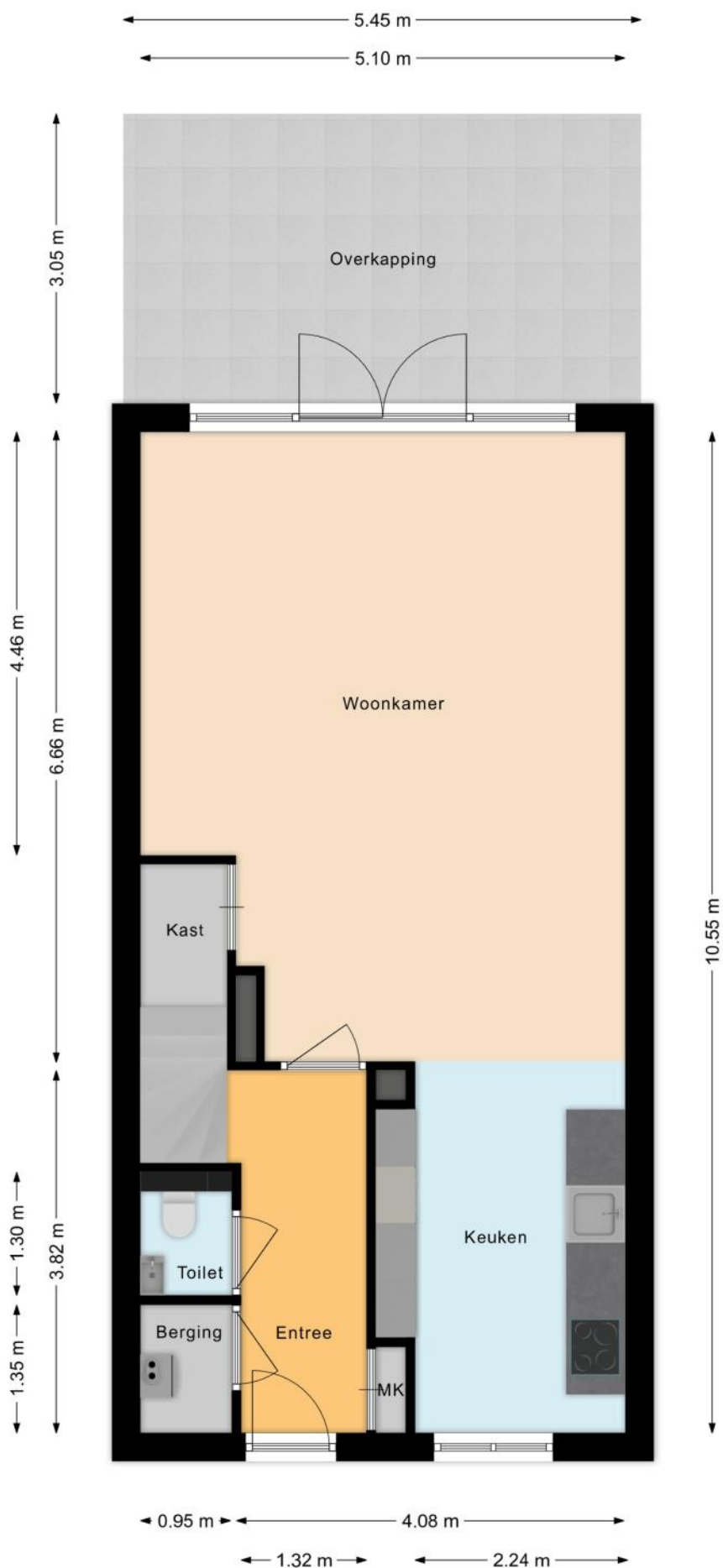




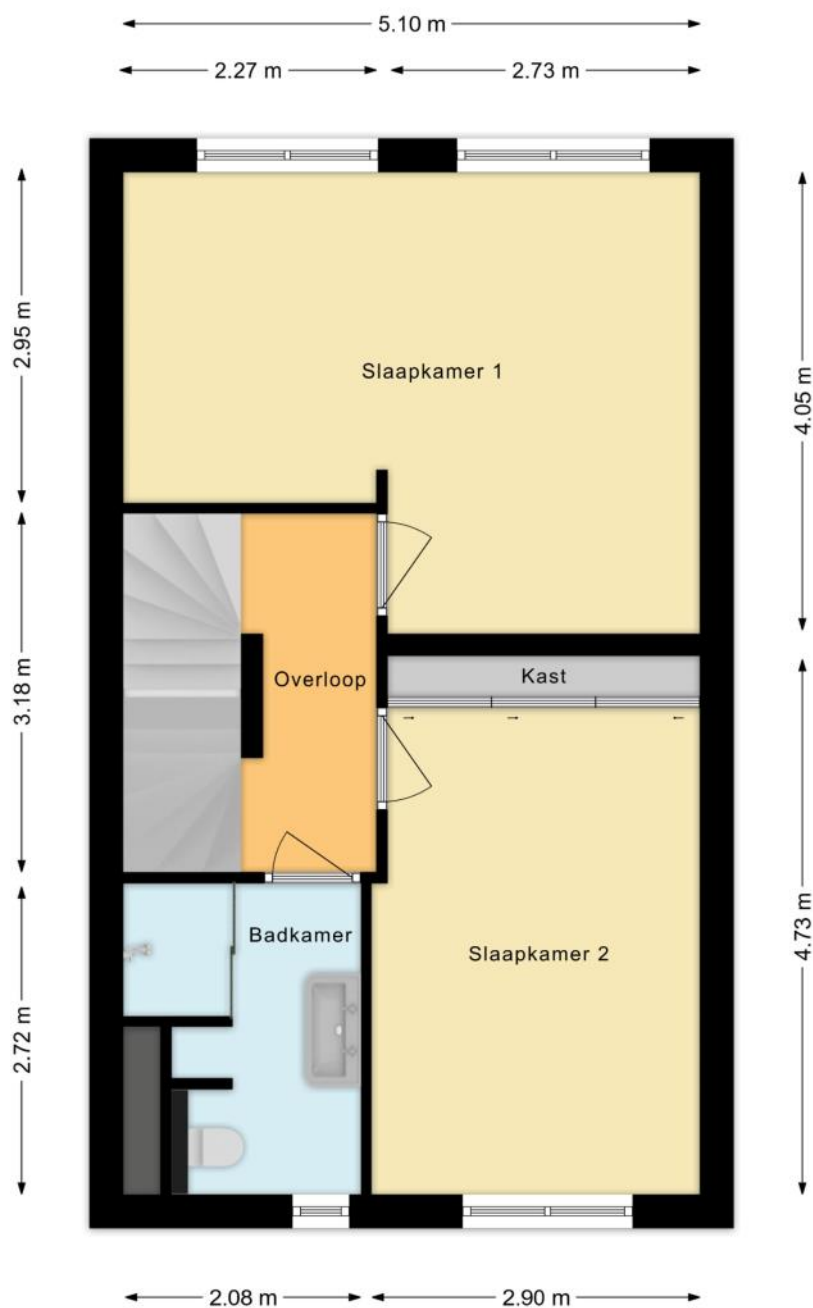




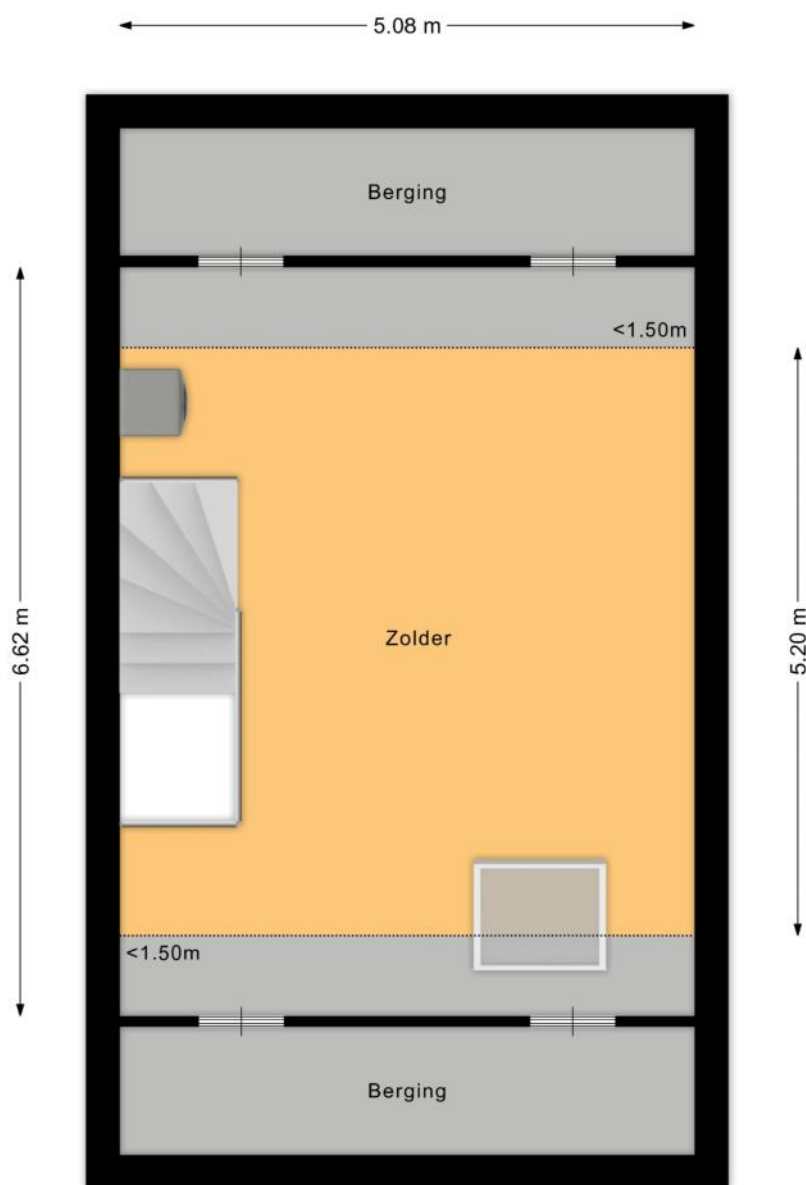
PLATTEGRONDEN



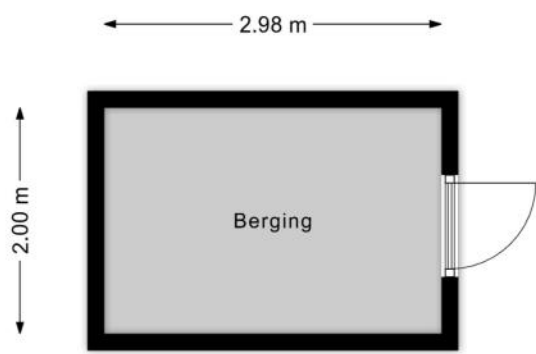
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2015
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	131 m ²
Inhoud	448 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	126 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Aardwarmte

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	50 m² (9,2m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Gorinchem P 1850

Oppervlakte	131 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Vitrages woonkamer		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

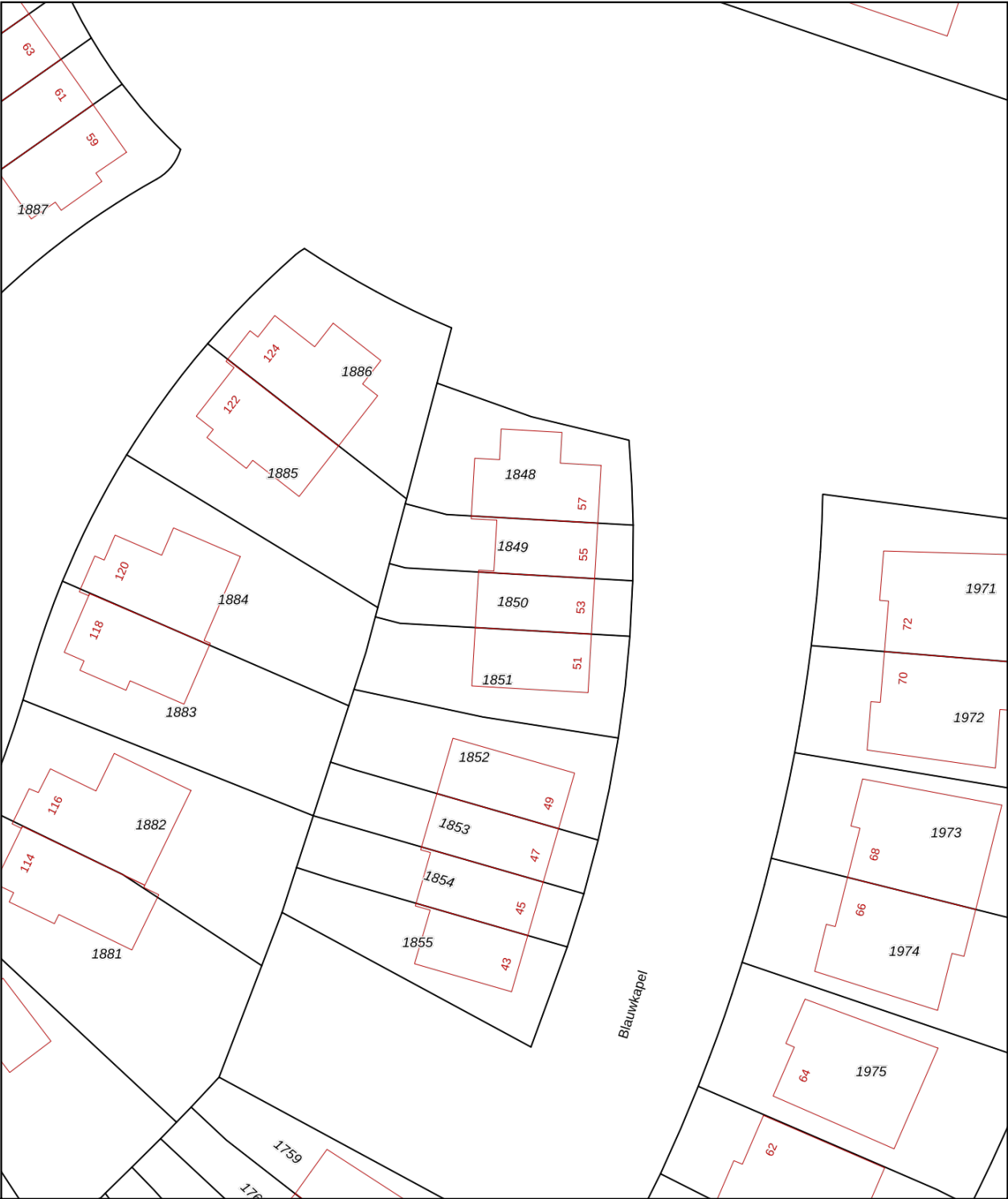


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie P

Perceel 1850

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.