



Mart
Makelaars



0183-234777

info@martmakelaars.nl

www.martmakelaars.nl



EPOSHOF 9

GORINCHEM

VRAAGPRIJS € 420.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

101 m²

PERCEELOPPERVLAKE

110 m²

INHOUD

345 m³

BOUWJAAR

1996

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

Verstopt in Gorinchem-Oost ligt deze charmante tussenwoning met veel uitstraling. Deze goed onderhouden woning is gelegen in een rustige kindvriendelijke woonwijk en werd gebouwd in 1996. Het is een ideale woning voor een starter of een jong gezin dankzij de gunstige locatie nabij scholen en speeltuinen. Voorzien van een goed ingerichte open keuken, een comfortabele woonkamer en vier slaapkamers, heeft deze gezinswoning veel te bieden.

Deze eengezinswoning heeft een totaal woonoppervlakte van 101 m² en een totale perceeloppervlakte van 110 m². De woning is volledig geïsoleerd wat heeft geleid tot een energielabel B. De woning is voorzien van een centrale verwarming (Nefit Smartline, eigendom) welke voorziet in een aangenaam binnenklimaat. Dit object is goed onderhouden aan zowel binnen- als buitenkant. Daarbij is deze woning uitgerust met mechanische ventilatie, tv-kabel, externe zonwering en natuurlijke ventilatie.

Begane grond

Bij binnenkomst wordt je verwelkomd in een lichte, open woonkamer van 24m², welke is v.v. een PVC-vloer. De open keuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor zowel koken als gezellig samenzijn.

Verdiepingen & indeling

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer voorzien van toilet, douche en wastafelmeubel. De tweede verdieping herbergt een extra slaapkamer die ook perfect als kantoor of hobbyruimte gebruikt kan worden.

Buitenruimte & tuin

Aan de woning grenst een prachtige tuin met zowel een achter- als voortuin. De tuin, die gelegen is op het westen, is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Vanuit de tuin heb je toegang tot een vrijstaande stenen berging voor fietsen of extra opslagruimte.

Locatie & Omgeving

De Eposhof is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Gorinchem. Supermarkten, scholen en diverse andere faciliteiten bevinden zich op loopafstand en bieden daarbij alle gemakken voor het dagelijks leven. Daarnaast zijn er in de nabijheid wandelparken en speeltuinen zodat zowel jong als oud zich hier thuis zal voelen. Het openbaar vervoer is goed geregeld en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Parkeren is hier geen probleem, er zijn voldoende openbare parkeerfaciliteiten beschikbaar.

Bijzonderheden & extra informatie

- Bouwjaar: 1996
- Permanente bewoning
- De ketel is van het merk Nefit Smartline en is uit 2003
- De woning is volledig geïsoleerd
- Verwarmingssysteem in eigendom
- Energielabel B

Oplevering: april 2027.

Zie jij jezelf al wonen in deze aantrekkelijke tussenwoning in Gorinchem? Kom dan zeker eens langs voor een bezichtiging. Dit huis heeft alles in huis om van jouw huis een thuis te maken. Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!



**"Alles voor
de beste plek
voor jou!"**

Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.

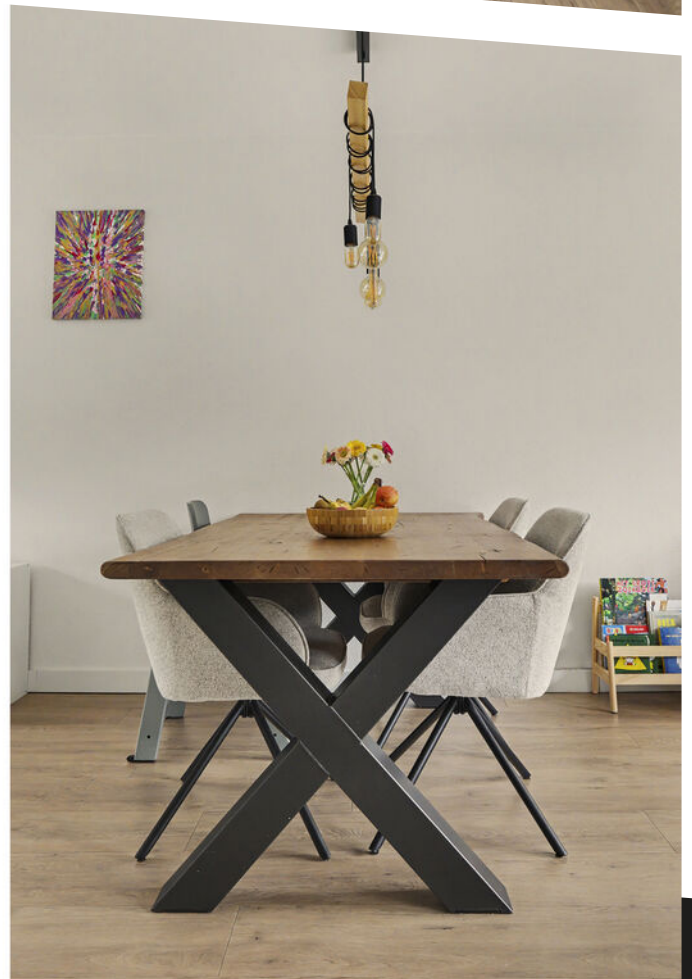
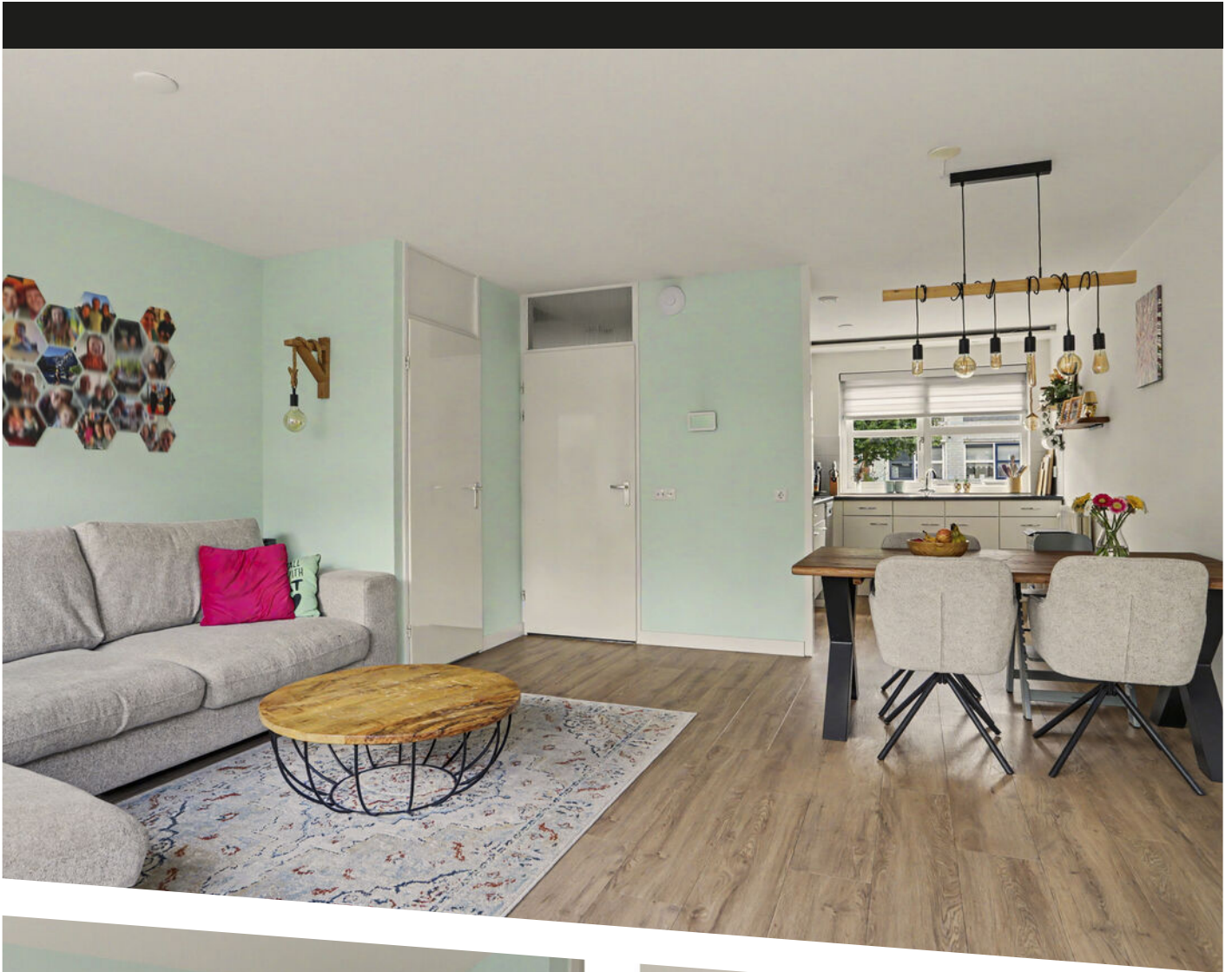


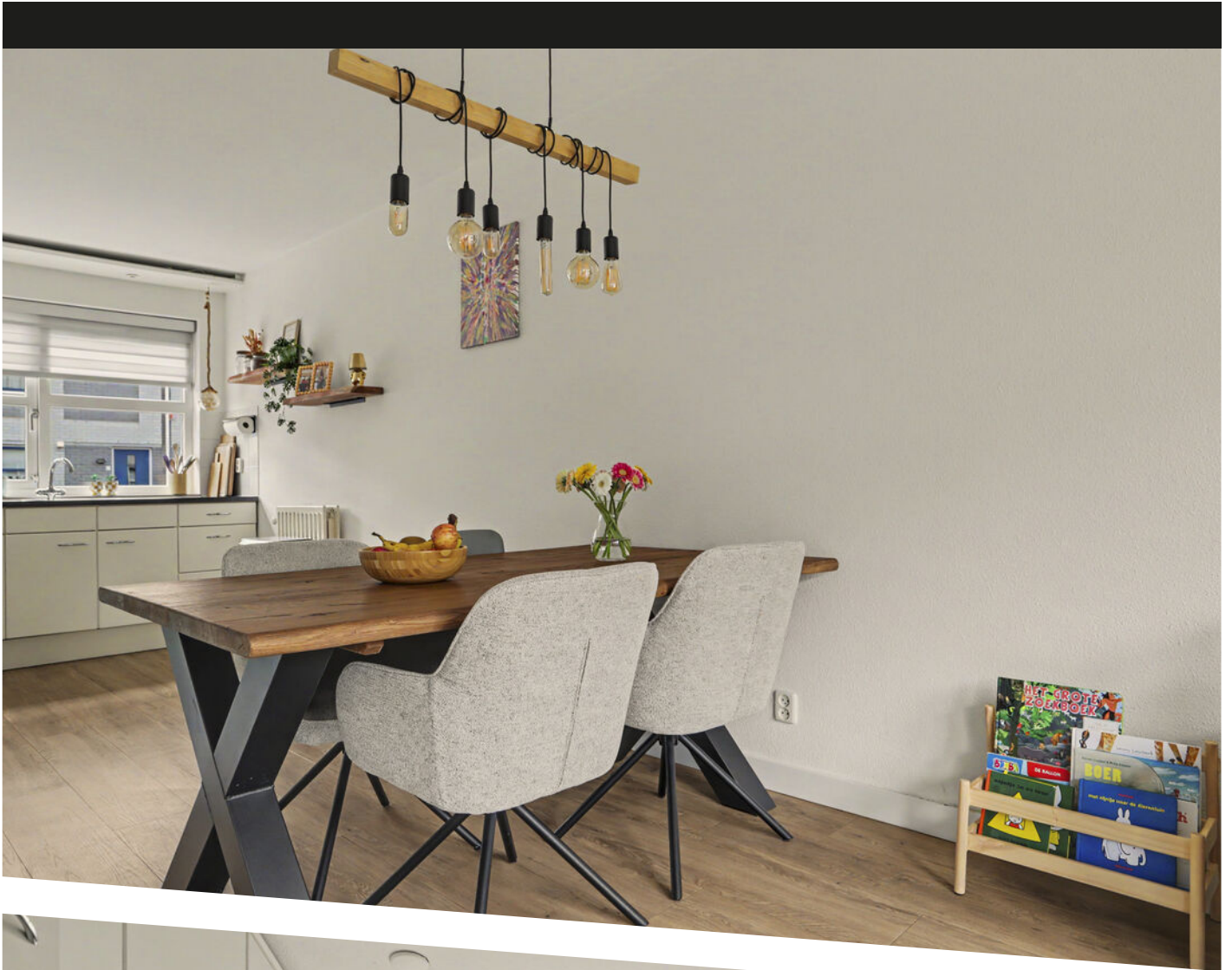
De beste plek voor jou







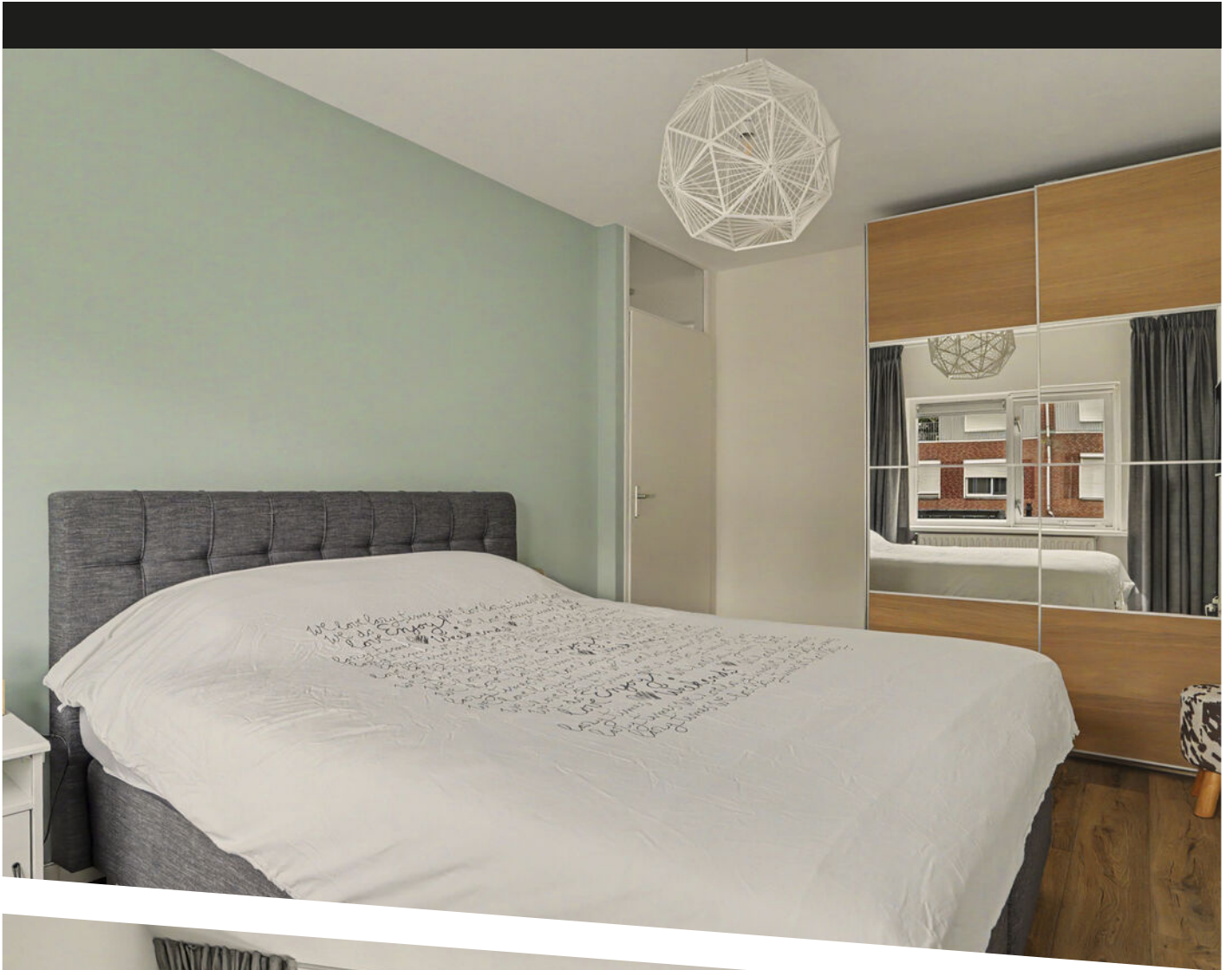


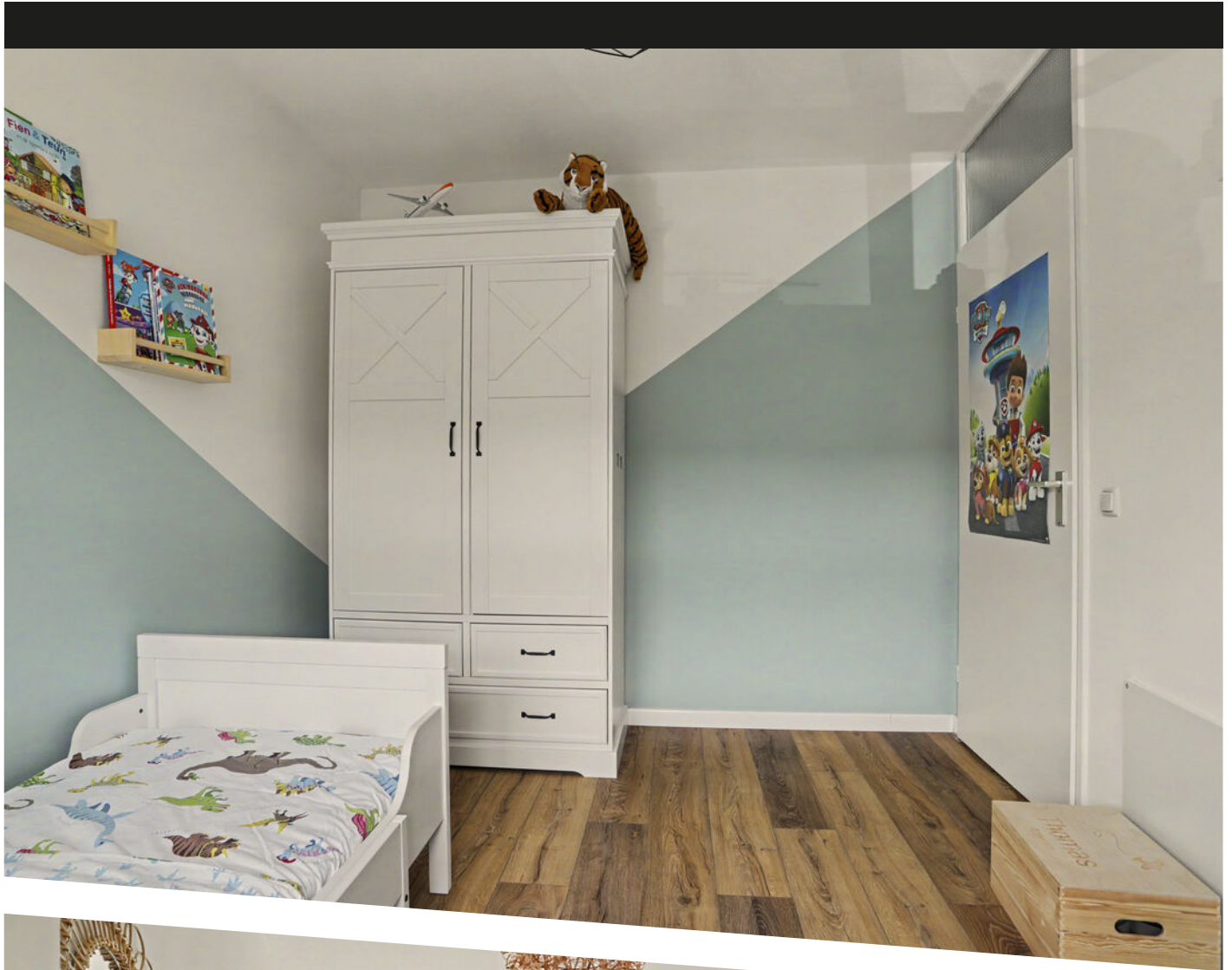






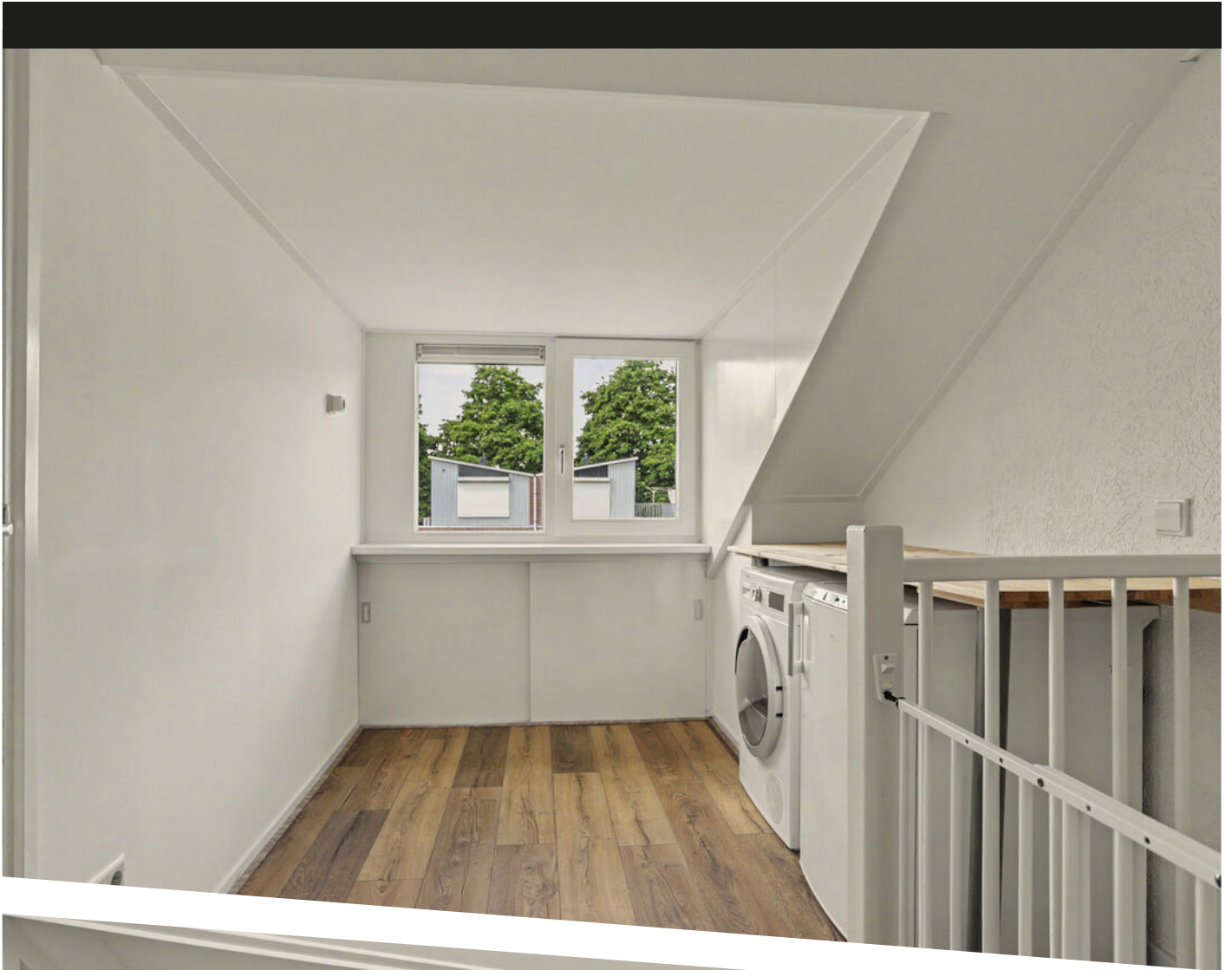


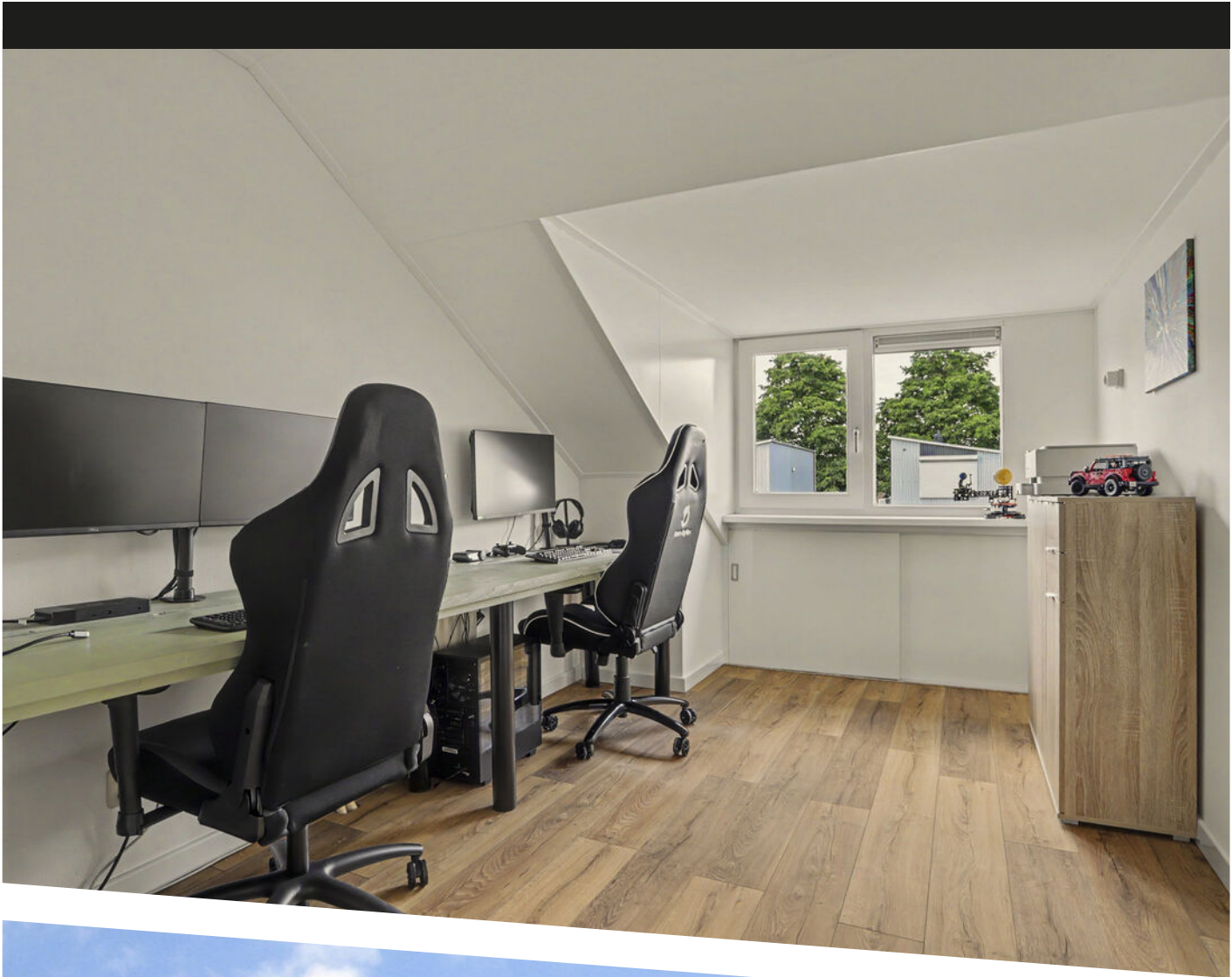


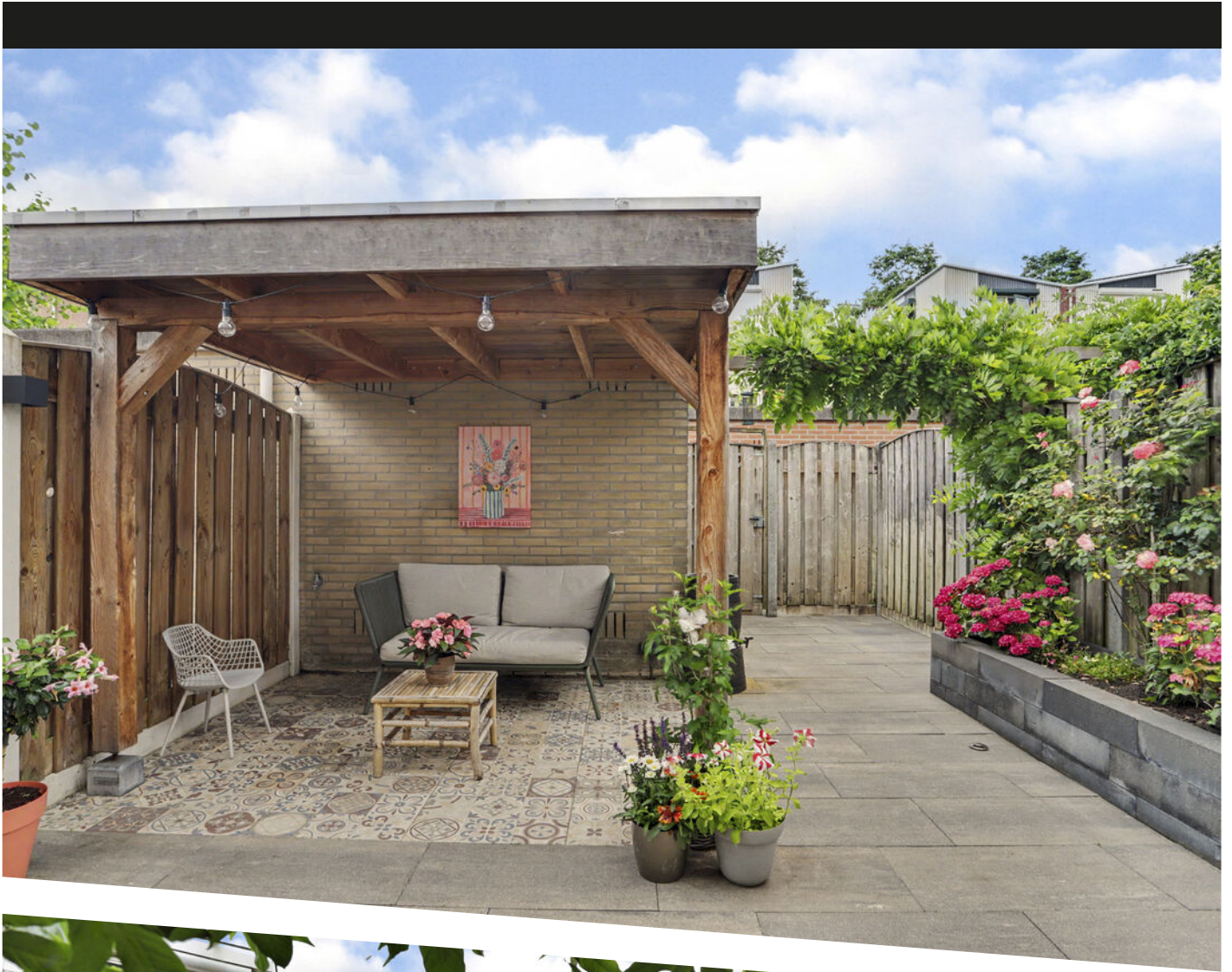










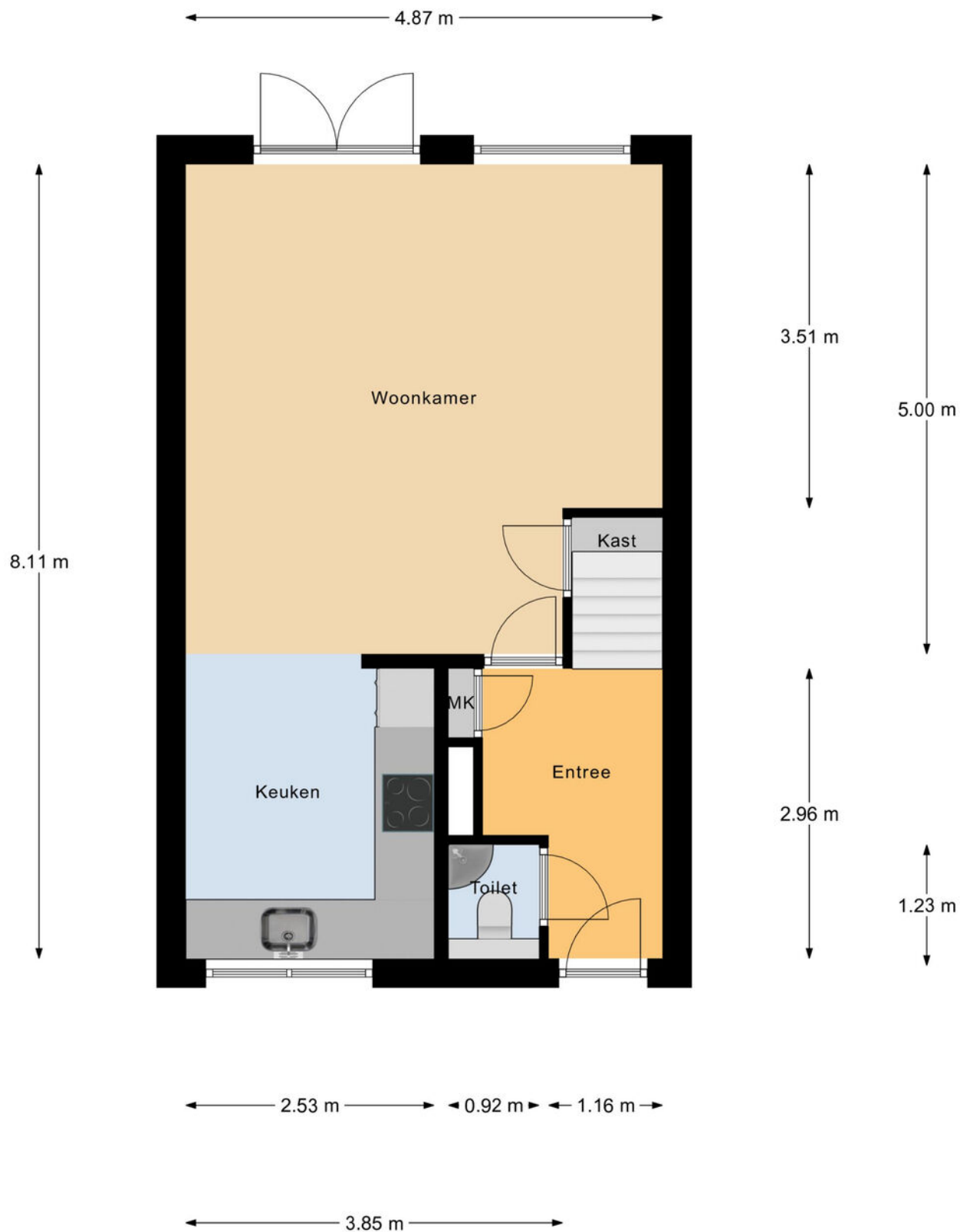






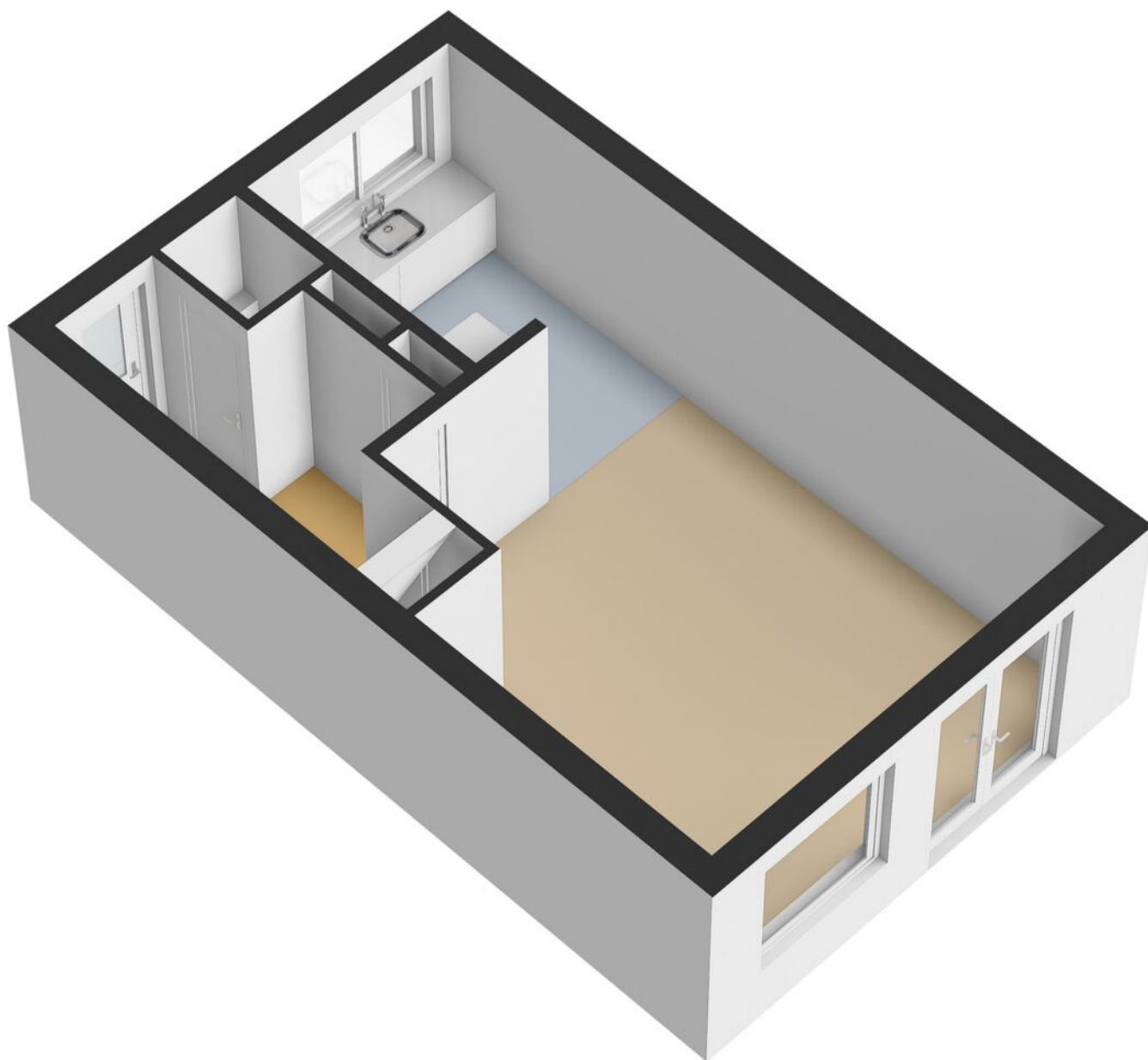






Begane Grond

PLATTEGROND

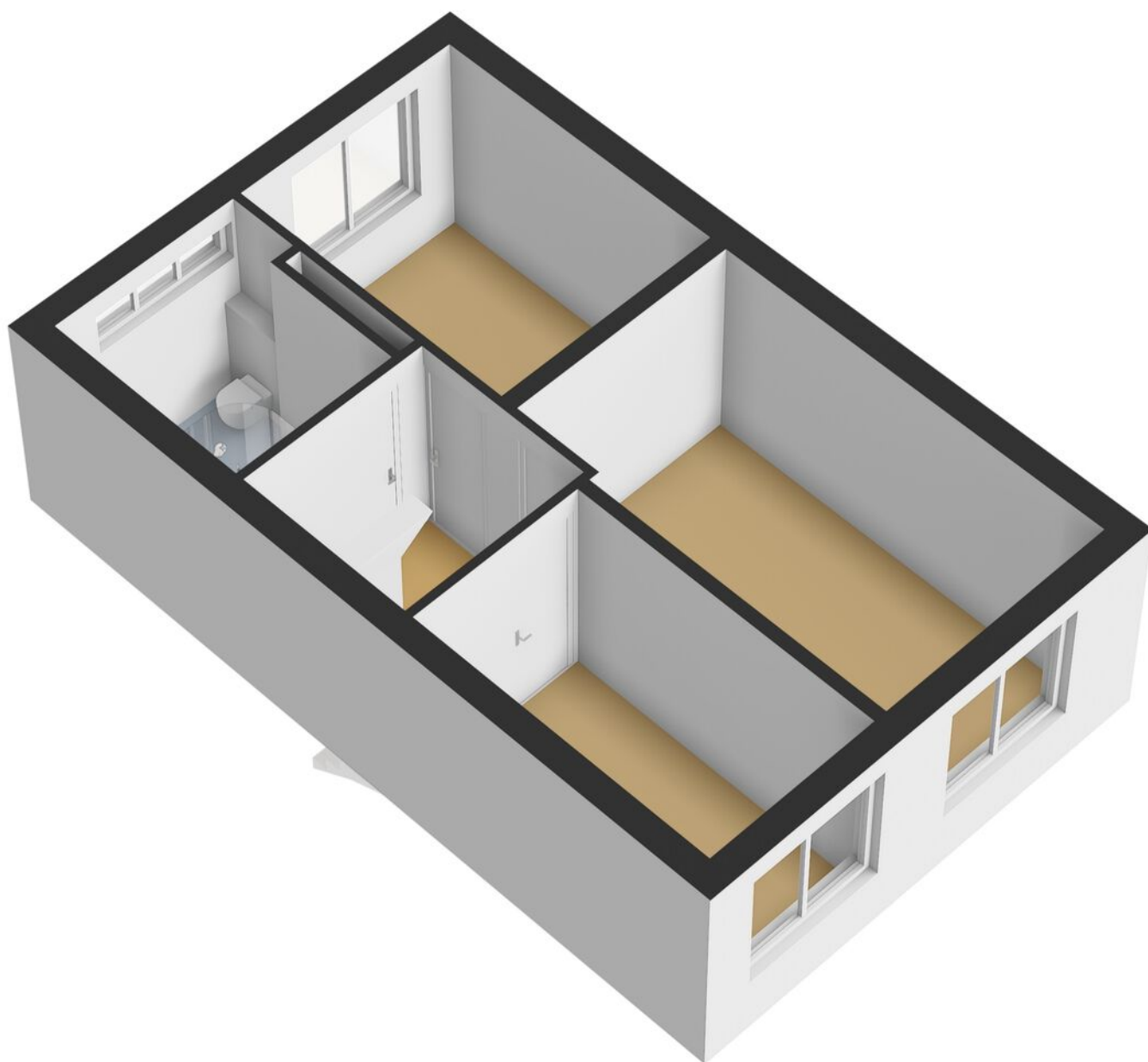


PLATTEGROND

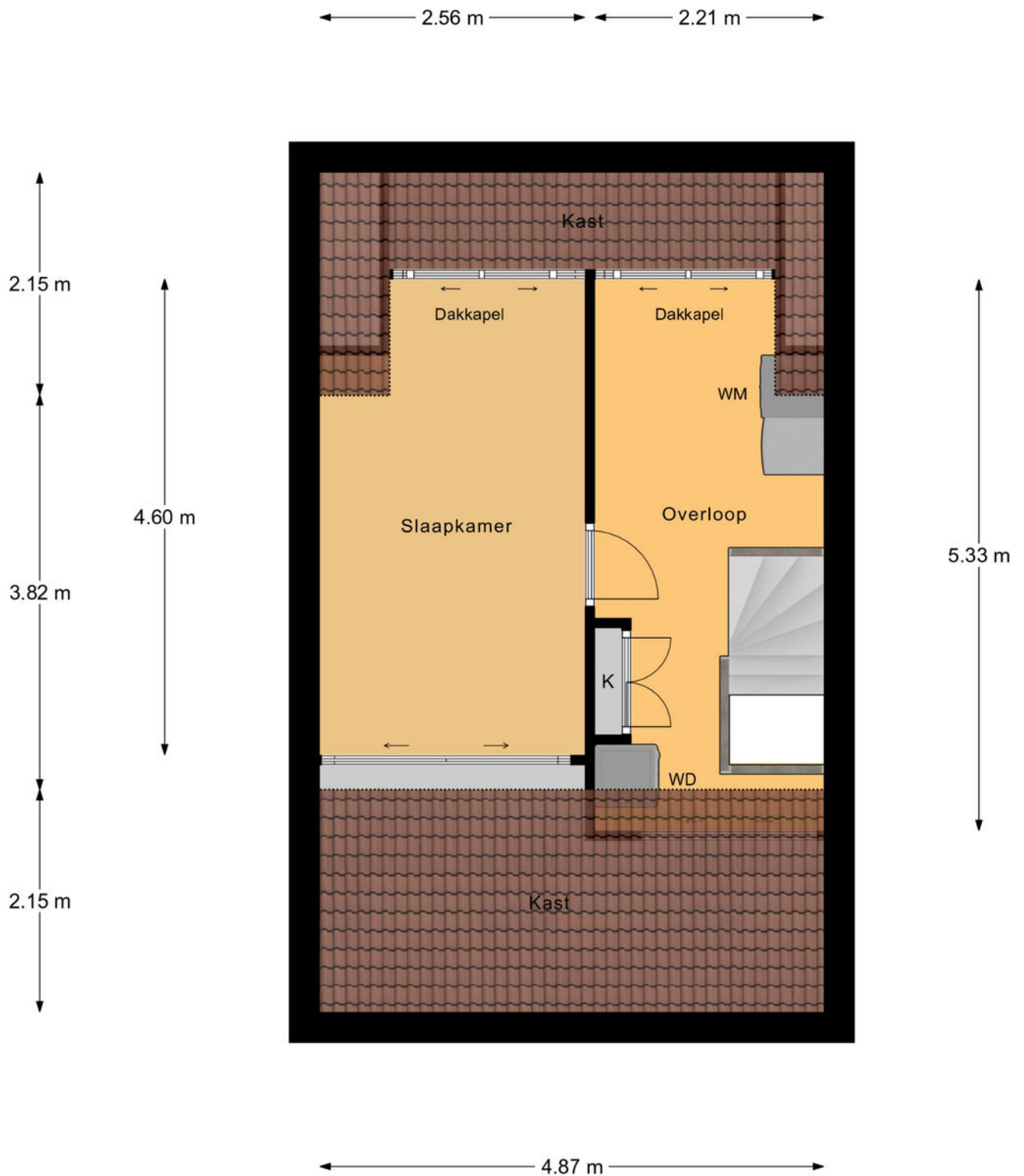


1e Verdieping

PLATTEGROND

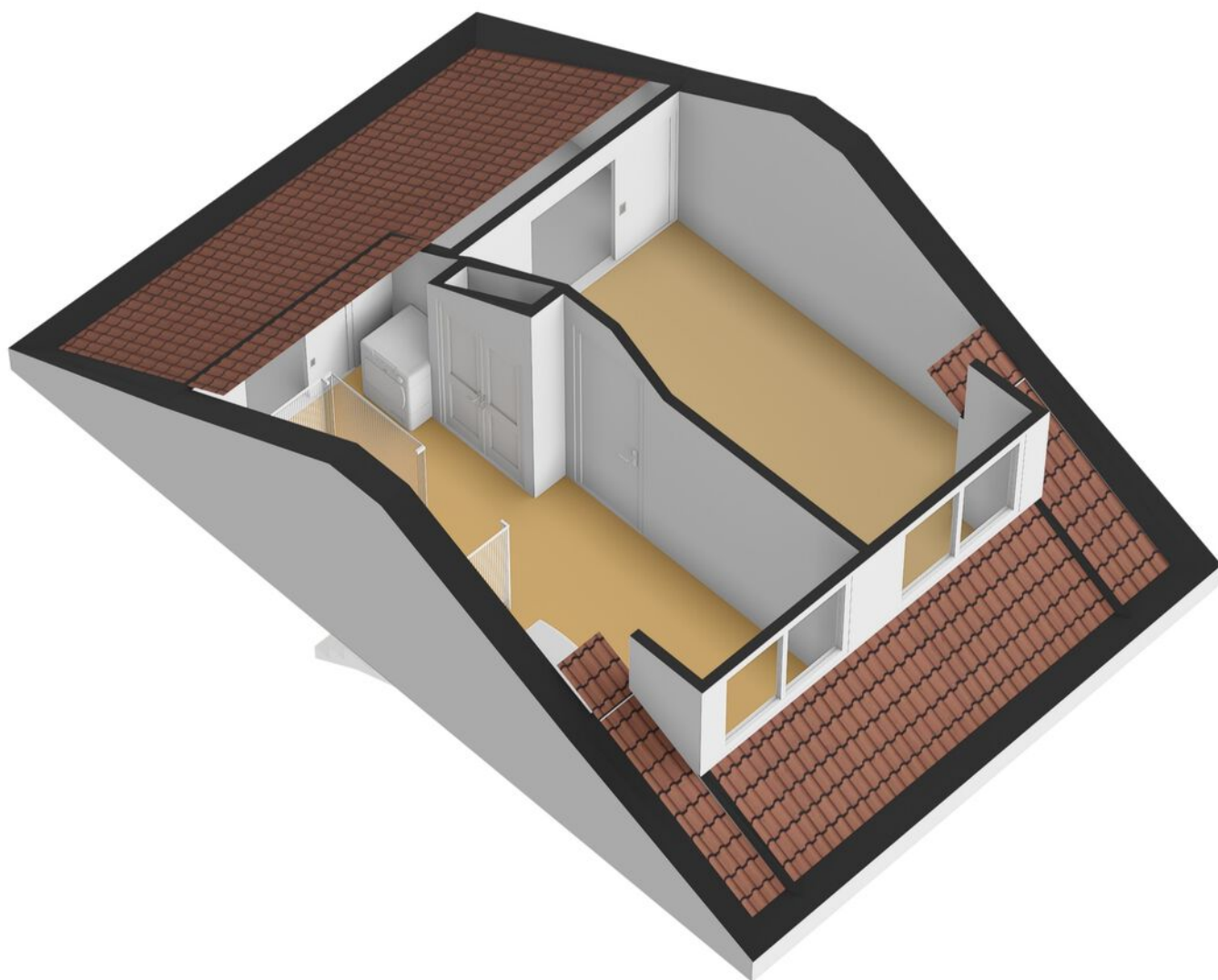


PLATTEGROND



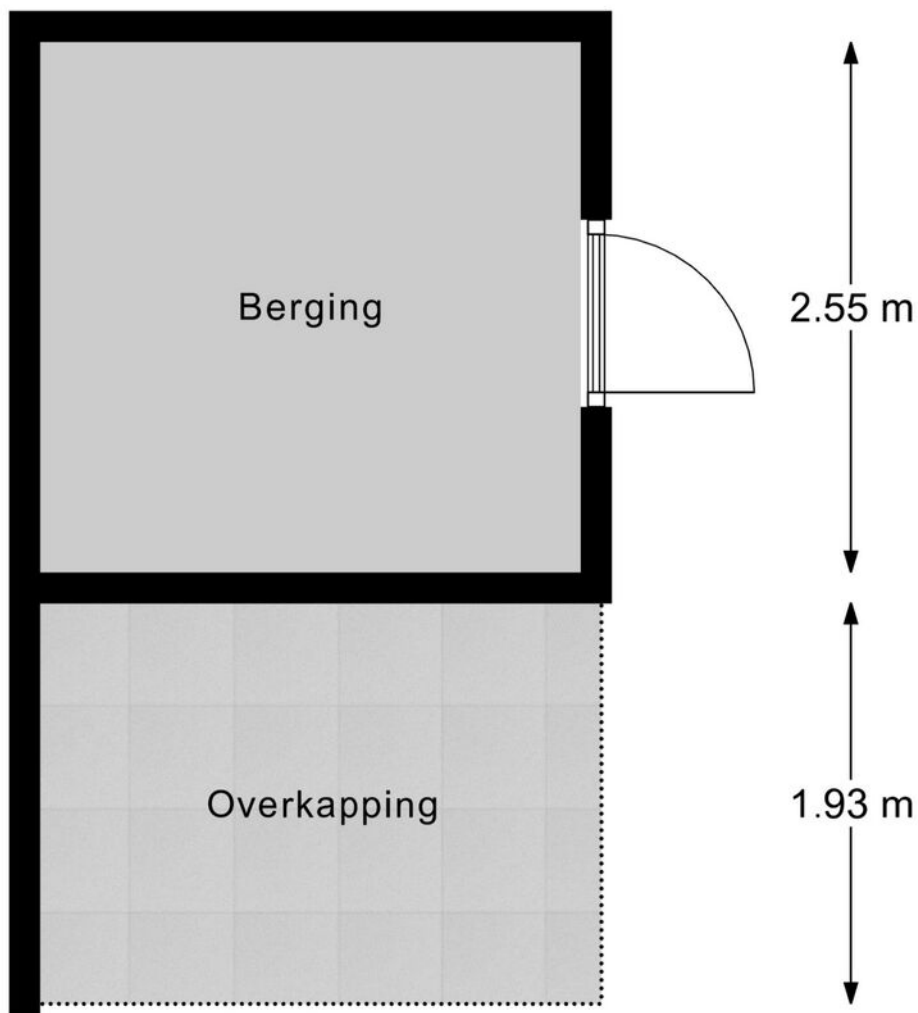
2e Verdieping

PLATTEGROND



PLATTEGROND

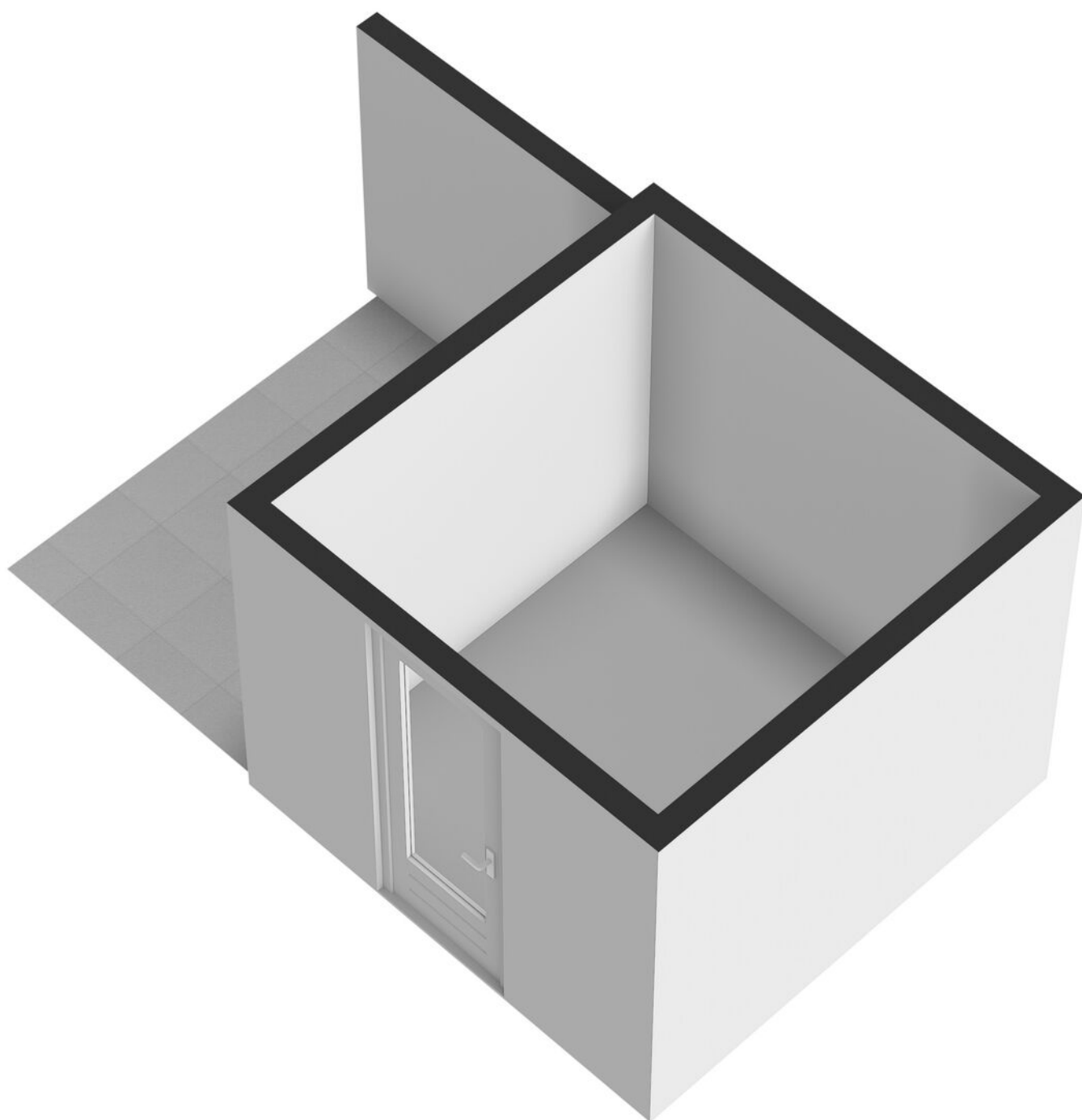
← 2.60 m →



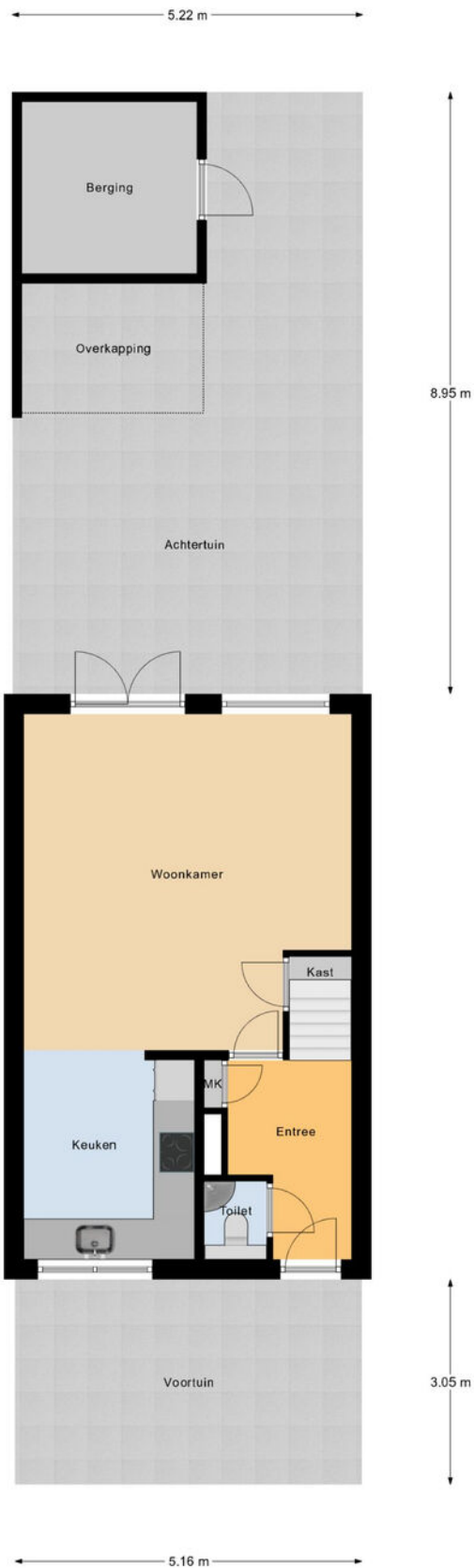
← 2.70 m →

Berging

PLATTEGROND

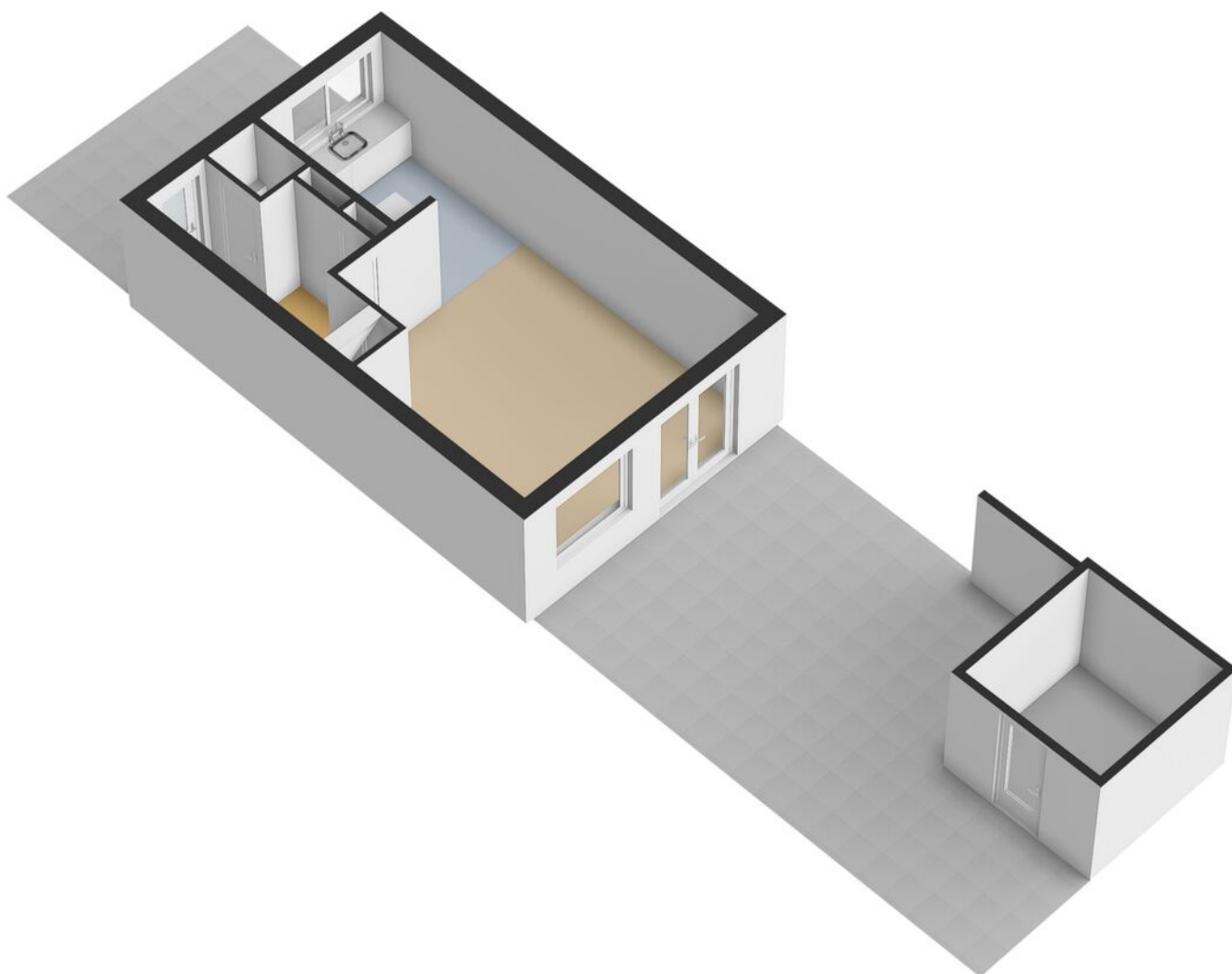


PLATTEGROND

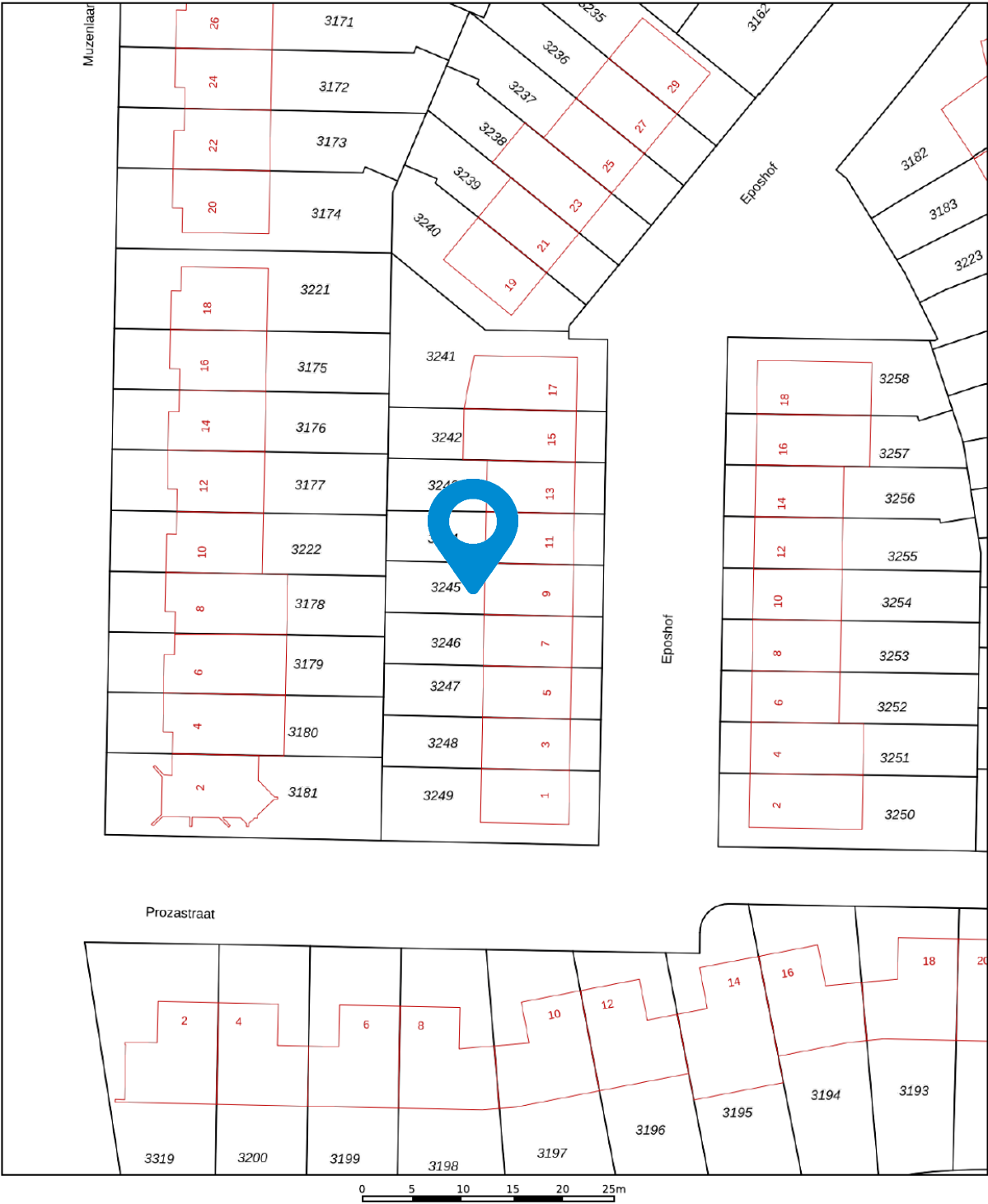


Begane Grond Tuin

PLATTEGROND



PLATTEGROND



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie F

Perceel 3245

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026

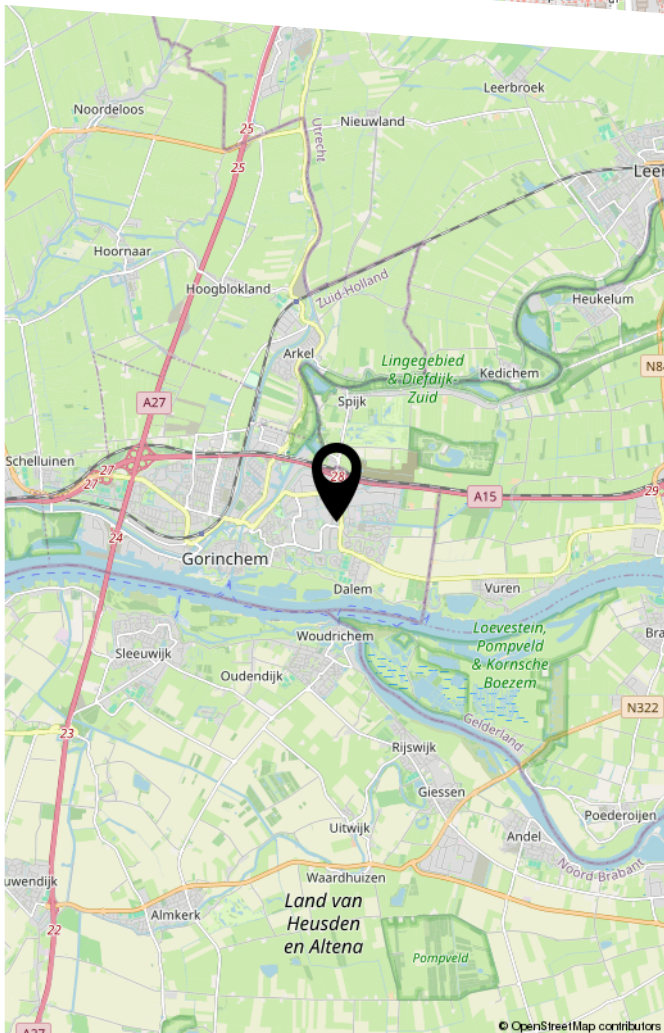
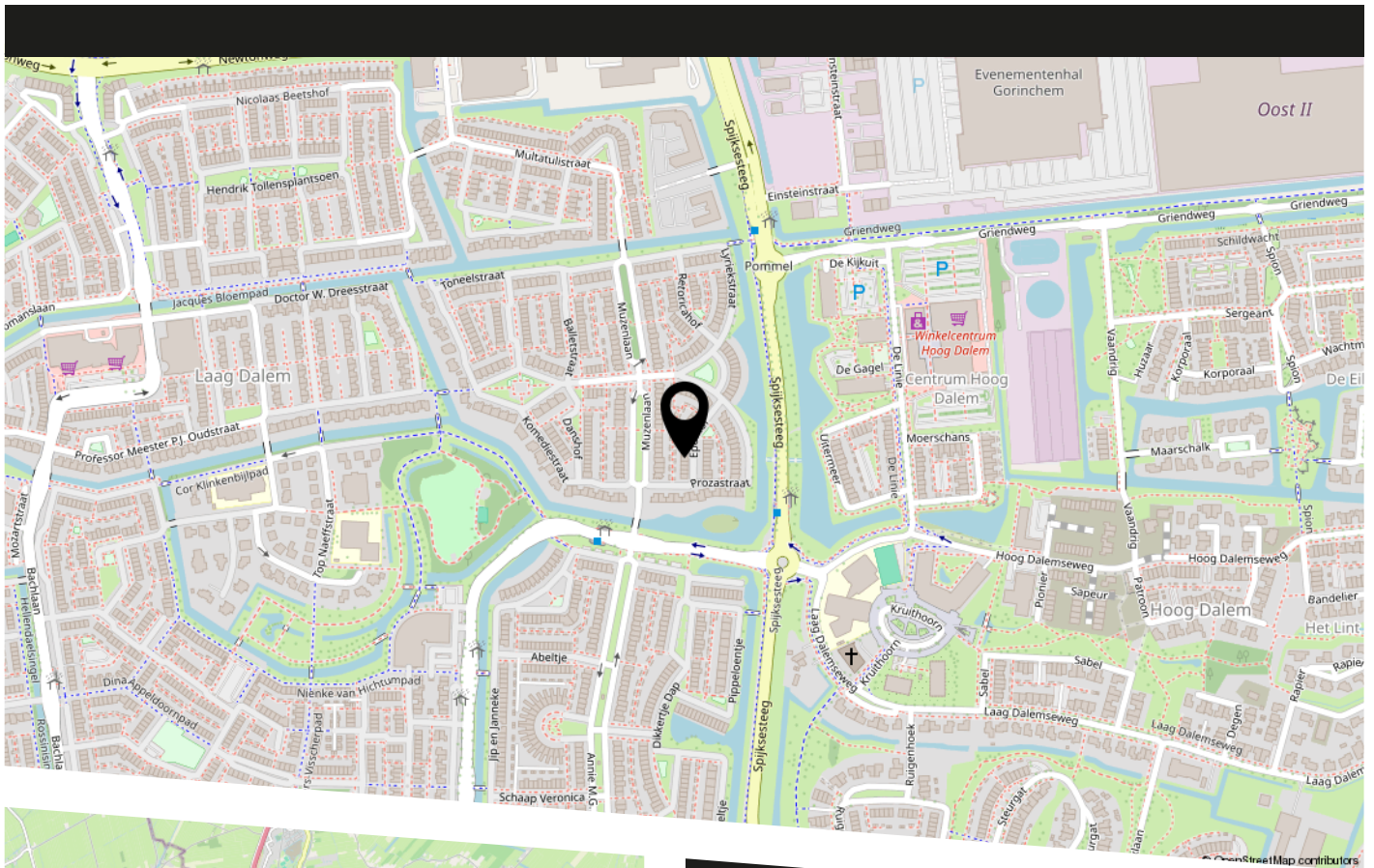
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Gorinchem-Oost is een populaire wijk met uitstekende voorzieningen.

De nabijgelegen winkelcentra (Beckmanplein en Hoog Dalem), scholen en medische voorzieningen maken het een ideale plek om te wonen.

De vesting Gorinchem biedt een sfeervol historisch centrum met terrassen en autovrije winkelstraten.

De centrale ligging van Gorinchem zorgt voor goede bereikbaarheid.

Via knooppunt Gorinchem heb je snel toegang tot de A27, A15 en A2, waardoor steden als Breda, Utrecht en Rotterdam binnen 30 minuten te bereiken zijn.

Het treinstation van Gorinchem biedt bovendien goede verbindingen voor openbaar vervoer.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	



Rijksoverheid

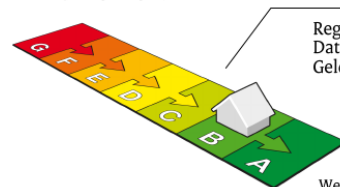
Energie label woning

Eposhof 9

4207TX Gorinchem

BAG-ID: 0512010000001465

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label B

Registratienummer 157563443
Datum van registratie 06-11-2017
Geldig tot 06-11-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Arthur Ratering
Examennummer 7386
KvK nummer 63317621

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoek uw energie label.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

ENERGIELABEL



Mart
Makelaars

**Ook uw woning verkopen met Mart Makelaars?
Bel 0183 - 234 777 voor een gratis waardebepaling.**

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.martmakelaars.nl



Eposhof 9, Gorinchem



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

MART MAKELAARS
Dr. J.M. den Uylstraat 1
4207 NJ, Gorinchem

0183-234777
info@martmakelaars.nl
www.martmakelaars.nl