koster MAKELAARDIJ

Zusterstraat 4, 4201 EL Gorinchem

Vraagprijs € 790.000,00 kosten koper

Koster Makelaardij
Havendijk 6
4201 XA, GORINCHEM
Tel: 0183-630030
E-mail: info@koster-makelaardij.nl
www.koster-makelaardij.nl

NVM

funda

Omschrijving

Statig herenhuis met veel ruimte en flexibiliteit in de oude binnenstad van Gorinchem.

Welkom bij Zusterstraat 4, een woning met karakter en historie, gelegen in het hart van de Gorcumse vesting. Deze woning combineert authentieke charme met hedendaags comfort. Het is licht en zonnig, heeft een woonoppervlakte van maar liefst circa 189 m², hoge plafonds, een onder architectuur aangelegde tuin en biedt dankzij haar indeling opvallend veel flexibiliteit in wonen en werken aan huis.

Begane grond – multifunctioneel
De begane grond beschikt over een lichte ruimte met hoog plafond en vloerverwarming die momenteel dienst doet als werkkamer en atelier, maar zich uitstekend leent voor meerdere doeleinden. Er zijn een slaapvide en een badkamer aanwezig welke is ingericht met een wastafel, toilet en douche. Tevens is er een kitchenette met een koelkast en een kookplaat. Dit maakt de woning bijzonder geschikt voor bijvoorbeeld een nog thuiswonend volwassen kind, mantelzorg, opnieuw een atelier, een praktijk aan huis of een andere combinatie van wonen en werken. Dankzij de separate verwarming is deze verdieping ook functioneel los te gebruiken.

Eerste en tweede verdieping
Op de eerste verdieping word je verrast door de ruime, lichte woonkamer met open keuken: een aangename leefruimte waar comfort centraal staat. Door de eikenhouten vloer, grote raampartijen, hoge plafonds, open haard en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde ademt de ruimte sfeer en rust uit. De tweede verdieping is ingericht als slaapverdieping en beschikt over een riante slaapkamer met zicht op de Gorcumse kerktoren. De aangrenzende badkamer is ingericht met een inloopdouche en een wastafelmeubel. Er is een apart toilet. Via een deur kom je in de kleedruimte met daarin de (verborgen) wasmachineaansluiting. Het aanwezige dakraam biedt natuurlijke lichtinval en een vluchtweg in geval van nood.

Buitenruimte
De ommuurde stadstuin is in 2019 aangelegd naar ontwerp van Buro Robert Broekema te Amsterdam. Het is een, in het seizoen weelderige, oase van rust in de gezellige stadsdrukte en de uitgelezen plek om na een hectische werkdag heerlijk te ontspannen. Door de lage en verder weg gelegen omringende bebouwing is er, ondanks de noordelijke ligging, voldoende mogelijkheid om in de zomerperiode van de zon te genieten van de vroege middag tot zonsondergang. Via een gang met eigen voordeur en praktische berging is de tuin bereikbaar.

Algemene kenmerken
Deze verrassende woning dateert uit ongeveer 1880 en biedt door de aanwezige moderne voorzieningen zoals dubbele beglazing, isolatie, centrale verwarming en gedeeltelijk vloerverwarming het wooncomfort van nu. Een groot pluspunt is dat de begane grond en de eerste en tweede verdieping met cv-ketels uit 2007 en 2020 afzonderlijk van elkaar te verwarmen zijn. Daardoor biedt de woning mogelijkheden voor gebruik als dubbele woning. Het buitenschilderwerk is zeer goed onderhouden. Het door P. Struycken voor deze woning ontworpen kleurenpalet kan naar wens toegepast worden.

Parkeren
In de directe omgeving is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. Het is mogelijk een parkeervergunning aan te vragen.

Locatie & omgeving
Gorinchem heeft een rijk historisch verleden dat terug te vinden is in de vestingwal met zijn bastions uit de 16e eeuw, de pittoreske markt en de vele karakteristieke straatjes en steegjes.
De Zusterstraat is een rustige en sfeervolle straat die zich kenmerkt door verschillende bouwstijlen uit diverse periodes. De straat ligt midden in het historische centrum van Gorinchem. Winkels, restaurants, basisscholen, cultuur, sportvoorzieningen en groen bevinden zich op loopafstand. Diverse middelbare scholen zijn bereikbaar op een fietsafstand van minimaal 3 minuten, het bus- en treinstation bereik je op de fiets in 4 minuten tijd en de diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor deze locatie zowel praktisch als uiterst aantrekkelijk is.

Bijzonderheden
- Uniek en karaktervol woonobject
- Gelegen in het historische centrum van Gorinchem
- Begane grond en verdiepingen afzonderlijk te verwarmen
- Mogelijkheid tot dubbele woning of werk aan huis
- Fraai aangelegde tuin met achterom

Tot slot
Zusterstraat 4 is een woning met karakter, flexibiliteit en een eigen verhaal. Ideaal voor wie op zoek is naar een bijzondere plek in de stad, met ruimte voor verschillende levensfasen onder één dak. Wij nodigen je graag uit om deze unieke woning zelf te ervaren tijdens een bezichtiging.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1880

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	900 m^3
Perceel oppervlakte	136 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	189 m^2

Details	
Ligging	In centrum
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk, beschermd stads- of dorpsgezicht
Schuur / berging	R - inpandig in de woning
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.V.-Ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	734
Tuin breedte (cm)	660
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord
Kwaliteit	Aangelegd onder architectuur

koster
MAKELAARDIJ

NVM

funda

koster
MAKELAARDIJ

NVM

funda

koster MAKELAARDIJ

NVM

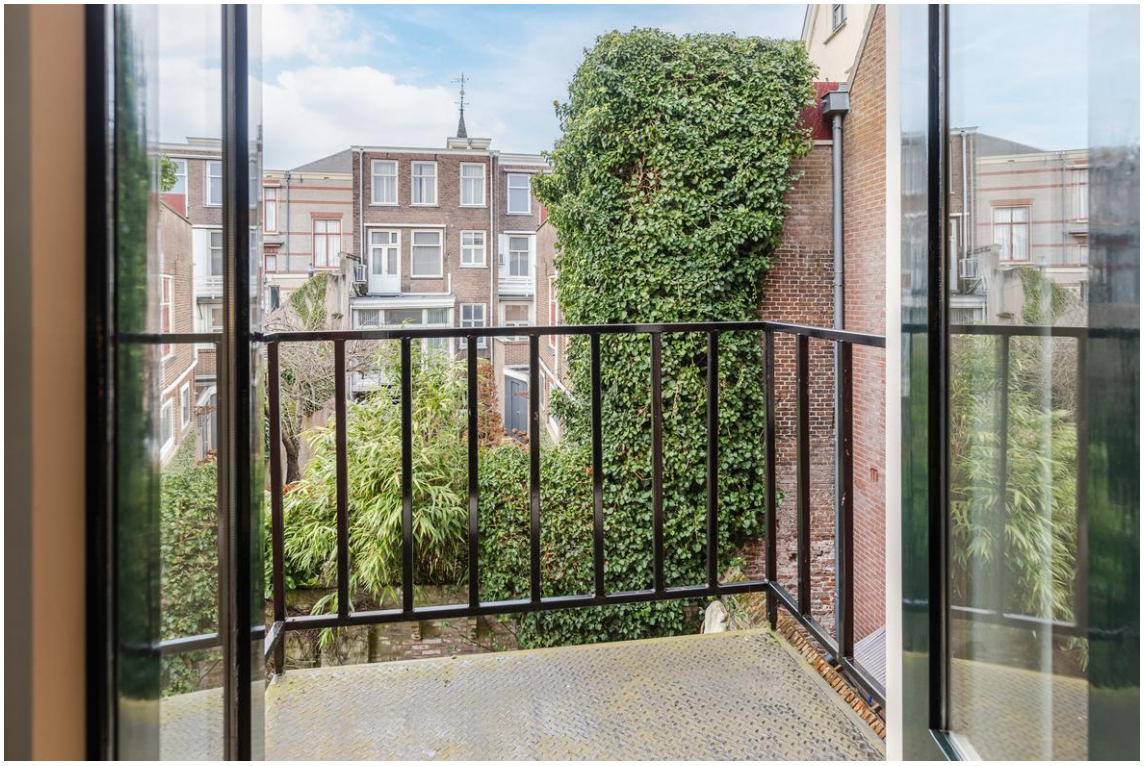
funda

koster MAKELAARDIJ

NVM

funda

koster MAKELAARDIJ



NVM

funda

koster
MAKELAARDIJ

NVM

funda

koster
MAKELAARDIJ

NVM

funda

koster MAKELAARDIJ

NVM

funda

koster
MAKELAARDIJ

NVM

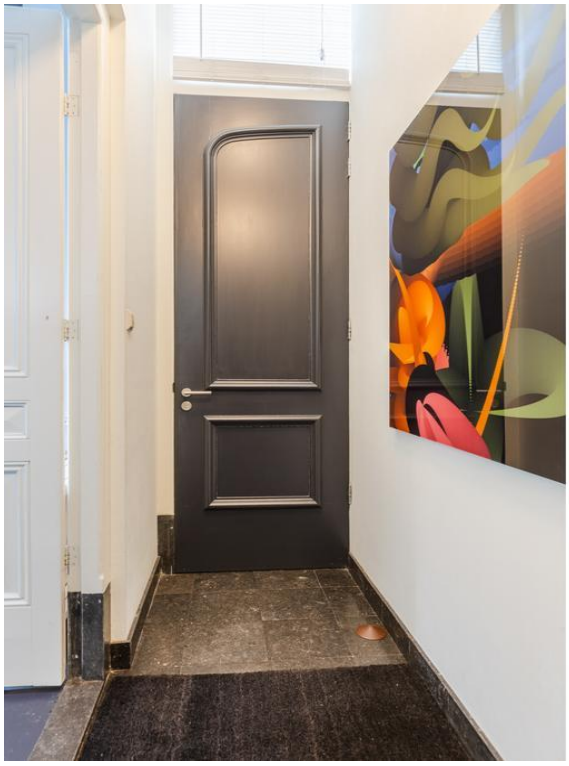
funda

koster
MAKELAARDIJ

NVM

funda

koster MAKELAARDIJ



NVM

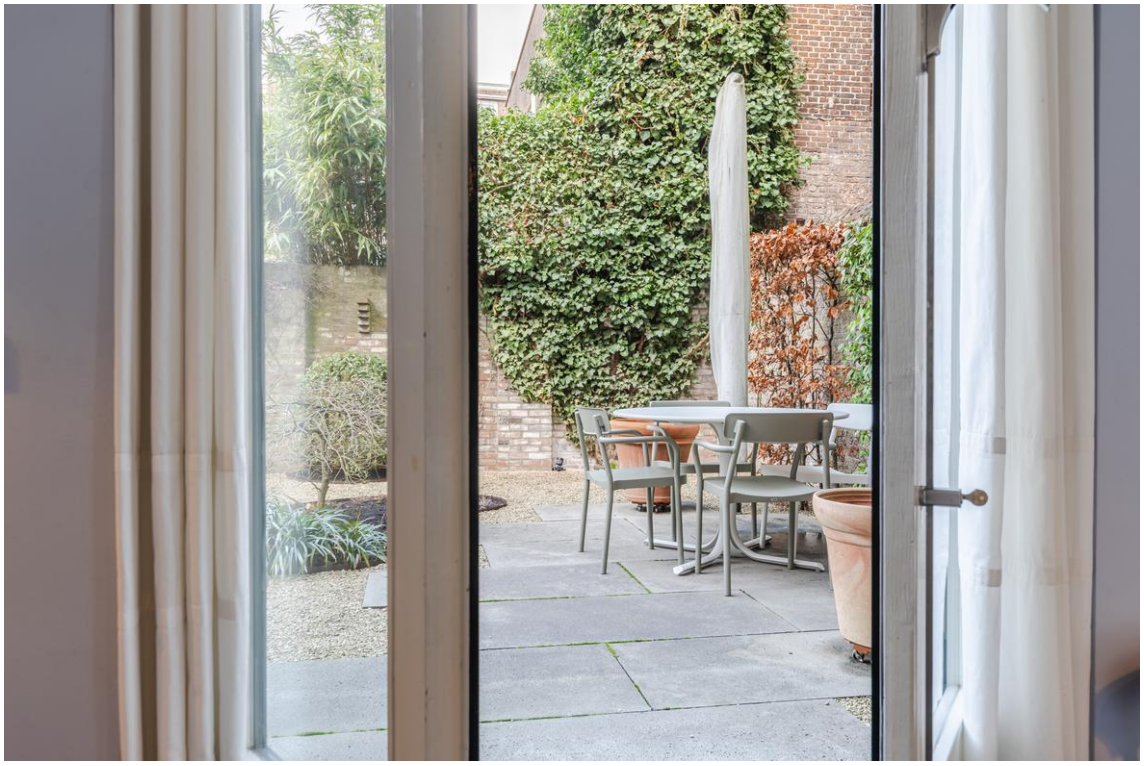
funda

koster MAKELAARDIJ

NVM

funda

koster MAKELAARDIJ



NVM

funda

koster MAKELAARDIJ

NVM

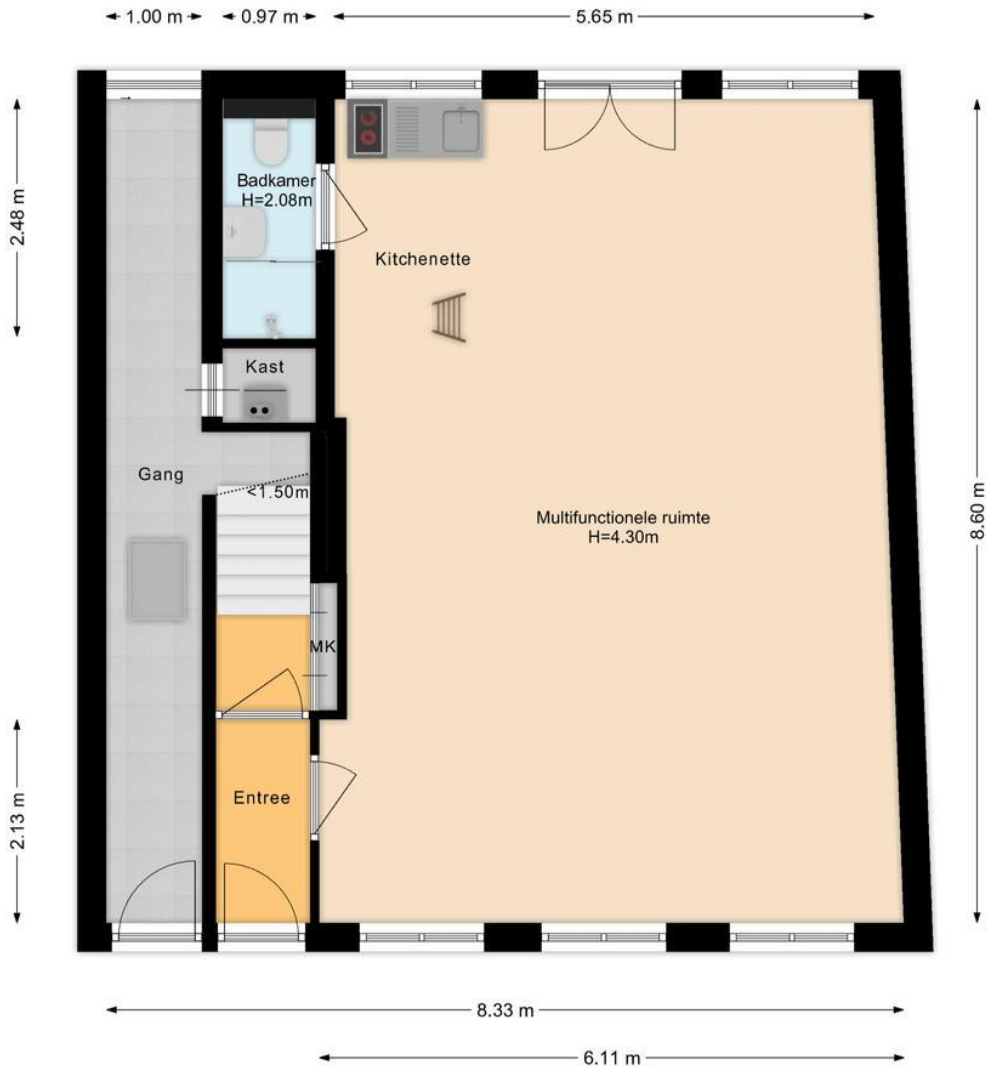
funda

koster MAKELAARDIJ

NVM

funda

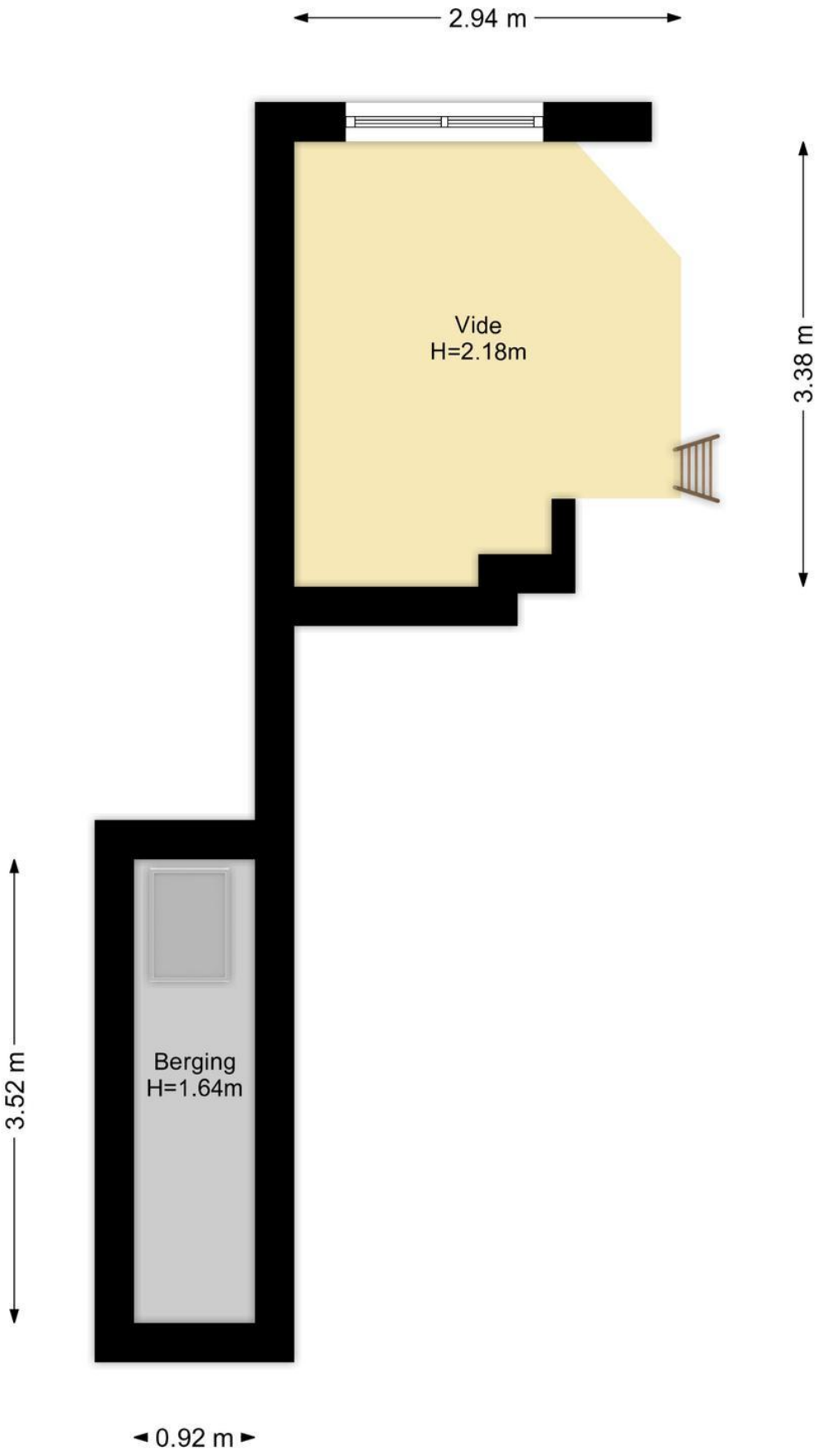
koster
MAKELAARDIJ



NVM

funda

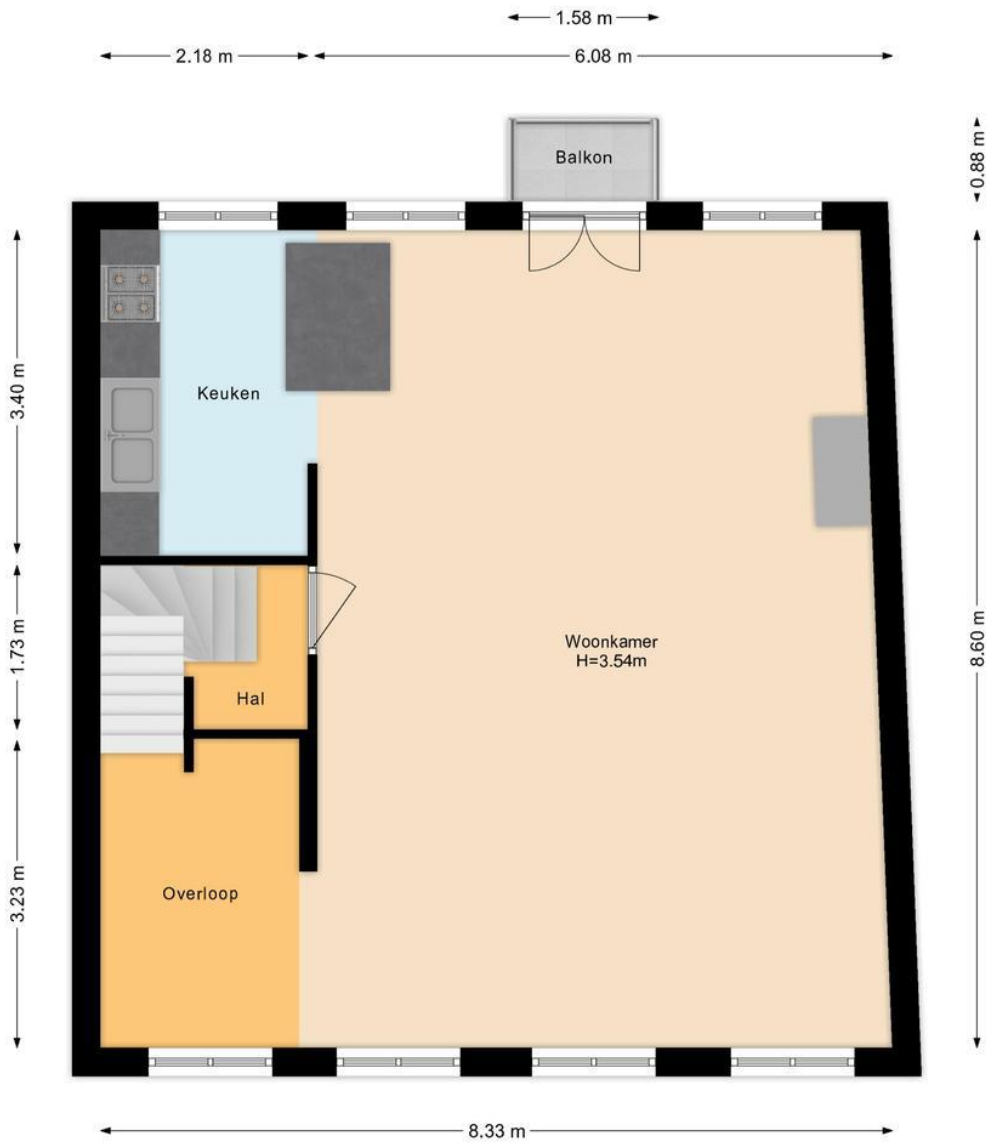
koster
MAKELAARDIJ



NVM

funda

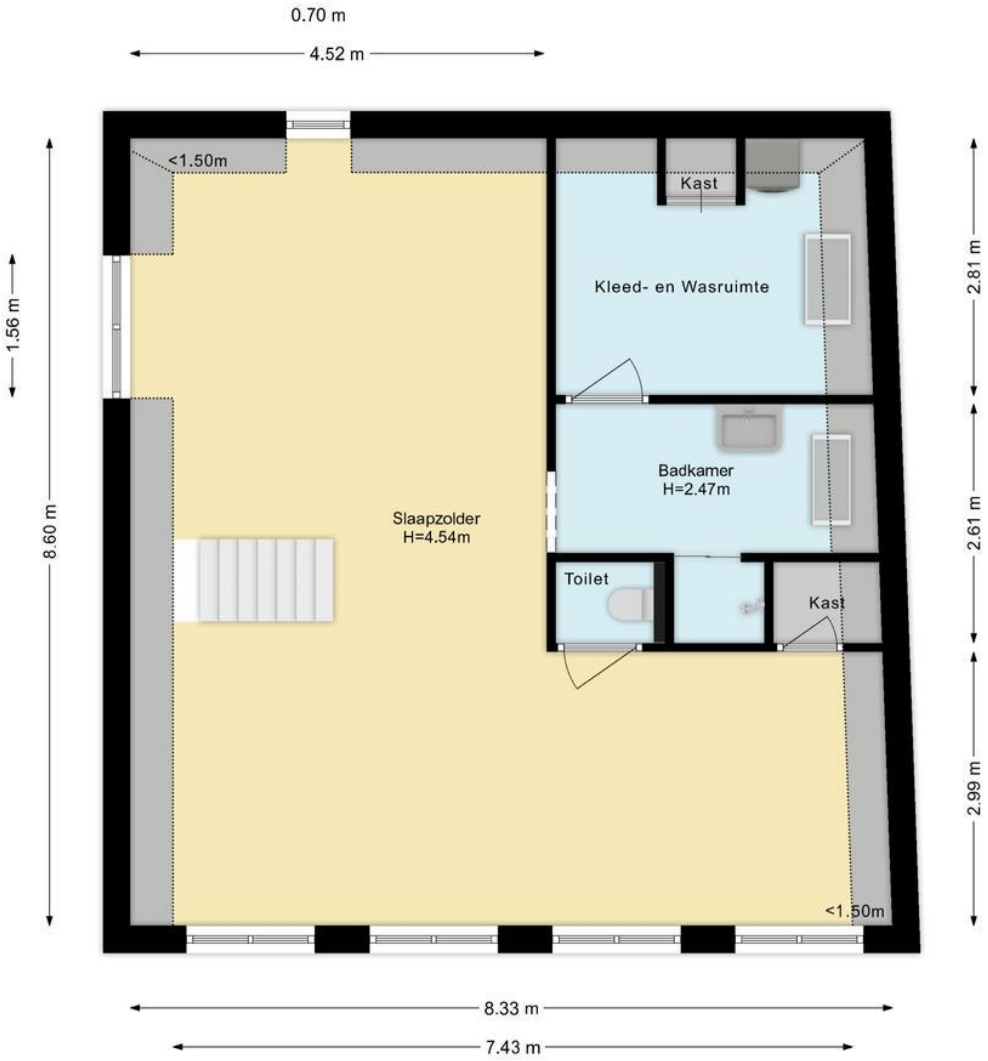
koster
MAKELAARDIJ



NVM

funda

koster
MAKELAARDIJ



NVM

funda

koster
MAKELAARDIJ

NVM

funda

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Zusterstraat 4
Postcode / plaats	4201 EL Gorinchem
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart

Koster Makelaardij
Havendijk 6
4201 XA, GORINCHEM
Tel: 0183-630030
E-mail: info@koster-makelaardij.nl