

Te koop



GORINCHEM | Johan van Egmondstraat 10

Vraagprijs € 365.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:

Soort:

EENGEZINSWONING

Kamers:

3

Inhoud:

350 m³

Woonoppervlakte:

90.90 m²

Perceeloppervlakte:

137 m²

Overige inpandige ruimte:

Gebouwgebonden buitenruimte:

Externe bergruimte:

7 m²

Verwarming:

cv ketel

Isolatie:

dakisolatie, volledig geïsoleerd

Energie label:

C

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 365.000,- k.k.
Verwarming	€ 160,-
Water	€ 35,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	137 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	90,9 m ²
Inhoud	350 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	7,8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2,7 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Kenmerken & specificaties

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Type	Voortuin

Energieverbruik

Energietabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Instapklare tussenwoning met 3 meter uitbouw, zonnige tuin en moderne afwerking in de Haarwijk in Gorinchem

Op zoek naar een instapklare woning waar je zó in kunt? Dan is dit misschien wel jouw nieuwe thuis! Deze gemoderniseerde tussenwoning combineert een fijne, rustige ligging met verrassend veel woonruimte. De woning is recent met circa 3 meter uitgebouwd en voorzien van een fraaie lichtkoepel, waardoor de woonkamer extra ruim is geworden én profiteert van een prachtige hoeveelheid daglicht.

Met twee comfortabele slaapkamers, een moderne badkamer, een separate wasruimte/toilet, een complete keuken en een zonnige achtertuin op het zuidoosten is dit een woning waar je je direct thuis voelt.

En het mooiste? Je hoeft hier nauwelijks nog iets te doen. De woning is netjes afgewerkt, het buitenschilderwerk is recent uitgevoerd en ook de voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd. Ideaal voor starters, maar zeker ook interessant voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen.

Ruimere woonkamer dankzij recente uitbouw

De verzorgde voortuin leidt naar de entree, die toegang biedt tot de woonkamer, het toilet, de meterkast, de trapopgang en een handige diepe trapkast.

De ruime doorzonwoonkamer is recent met circa 3 meter uitgebouwd. Hierdoor is een heerlijk royale leefruimte ontstaan met volop mogelijkheden voor een ruime zithoek én een grote eettafel.

De lichtkoepel in de uitbouw zorgt voor een extra mooie lichtinval en geeft de woonkamer een ruimtelijk en eigentijds gevoel.

De grote raampartijen en dubbele beglazing zorgen daarnaast voor veel natuurlijk licht. Vanuit de woonkamer kijk je heerlijk uit over de verzorgde achtertuin.

De halfopen keuken bevindt zich aan de achterzijde en sluit mooi aan op de leefruimte. Vanuit de keuken stap je bovendien zo het terras en de tuin in.

Moderne en complete keuken

De moderne L-vormige keuken is uitgevoerd met hoogglans witte kastfronten en een kunststof aanrechtblad. Uiteraard ontbreekt het hier niet aan apparatuur: je beschikt over een 5-pits gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een nieuwe afzuigkap.

Een fijne keuken voor wie graag uitgebreid kookt, maar ook voor een snelle maaltijd aan het einde van een drukke dag.

Twee slaapkamers en een badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is circa 10,5 m² groot en de slaapkamer aan de achterzijde circa 11,5 m².

Beide kamers zijn netjes afgewerkt en bieden volop mogelijkheden.

De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine met regendouche

en handdouche, wastafelmeubel met spiegel en verlichting en een designradiator. De moderne grijze betegeling en inbouwspots zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

Daarnaast beschikt de verdieping over een separaat zwevend toilet, gecombineerd met een praktische wasruimte met aansluitingen voor de witgoedapparatuur.

Ruime zolderverdieping

Via de vlizotrap bereik je de ruime zolder. Met een afmeting van circa 5,53 x 4,28 meter is hier volop bergruimte aanwezig. De nokhoogte bedraagt circa 1,67 meter. Ook bevindt zich hier de opstelplaats van de nieuwe combiketel uit 2025.

Zonnige achtertuin met veel privacy

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De circa 10 meter diepe achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten, waardoor je hier gedurende de dag heerlijk van de zon kunt genieten.

De tuin is sfeervol en onderhoudsvriendelijk ingericht met twee terrassen op verschillende niveaus, groene borders en houten erfafscheidingen. Dankzij de ligging en afscheidingen geniet je hier bovendien van veel privacy.

Een achterom, afsluitbare poort naar de brandgang en buitenkraan maken het geheel extra praktisch. Achter in de tuin staat de stenen berging van circa 6,5 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

Ligging: Rustig wonen met alle voorzieningen dichtbij

Rust en levendigheid: Deze woning ligt in een rustige straat met een kindvriendelijke uitstraling. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen en andere voorzieningen zich op steenworp afstand. De bruisende binnenstad van Gorinchem, met zijn historische charme en gezellige horeca, is op loopafstand bereikbaar.

Uitstekende bereikbaarheid:

- Auto: Binnen 5 minuten zit u op de A15 of A27 richting steden als Utrecht, Rotterdam of Breda.
- Trein: Het station van Gorinchem ligt op 10 minuten loopafstand.
- Natuur: Geniet van de nabijgelegen stadswallen en groene wandelpaden in het centrum van Gorinchem

Algemene kenmerken:

- Bouwjaar: 1960
- Woonoppervlakte: ca. 91 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 137 m²
- Inhoud: 404 m³
- Energielabel: C, cv ketel Intergas uit 2025
- Parkeren: Gratis voor de deur
- Tuinligging: Oost
- Recent circa 2,5 meter uitgebouwd, voorzien van een lichtkoepel voor extra daglicht
- Circa 10 meter diepe achtertuin

Kortom: een verrassend ruime, moderne en instapklare woning waar de recente uitbouw met lichtkoepel zorgt voor nét dat beetje extra wooncomfort. Tel daar de zonnige tuin, moderne badkamer, complete keuken en uitstekende ligging bij op en je hebt een bijzonder aantrekkelijk aanbod.

Benieuwd naar de ruimte die deze woning te bieden heeft? Kom kijken en laat je verrassen door de royale woonkamer, de fraaie lichtinval en de zonnige tuin!



















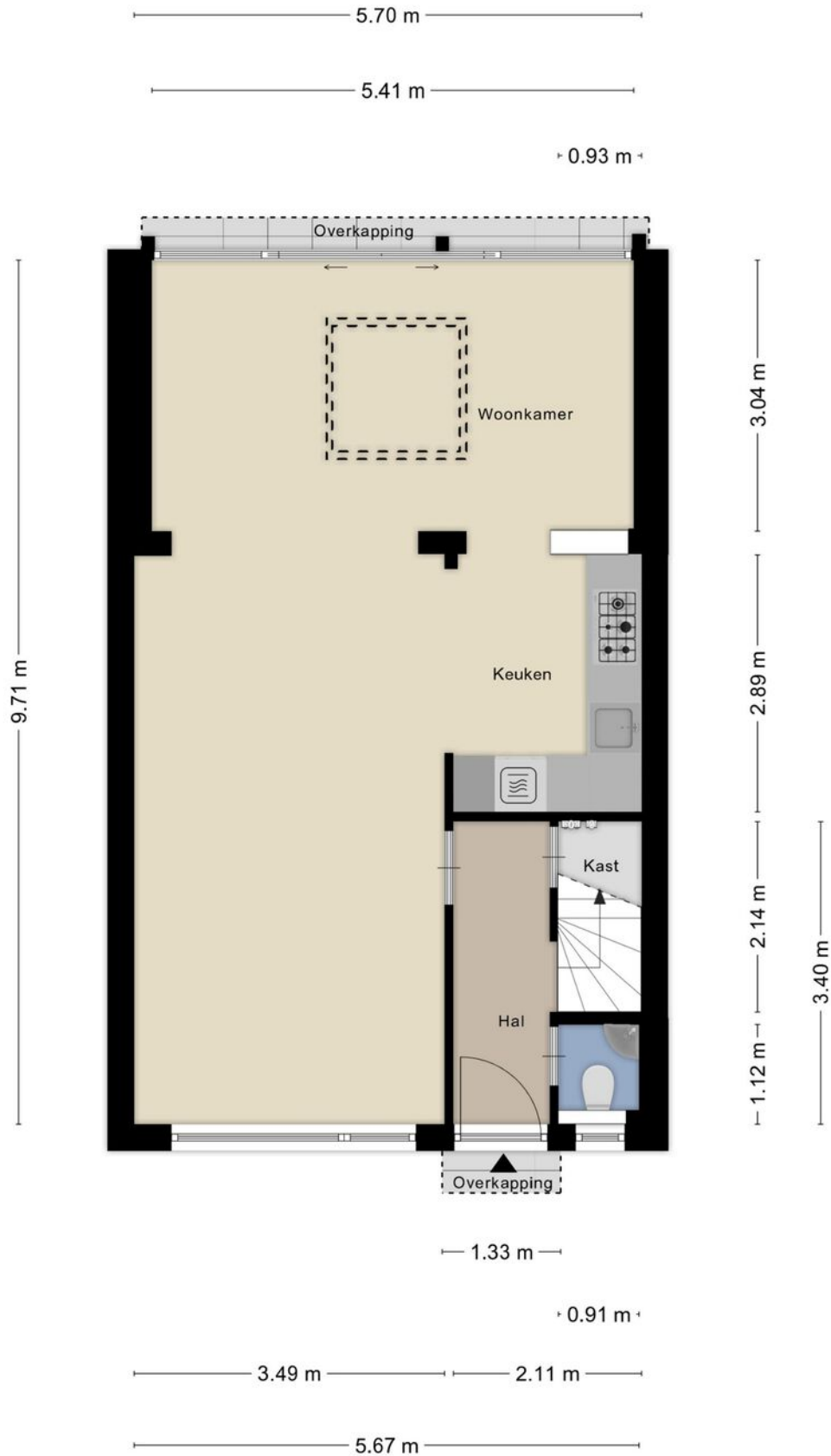








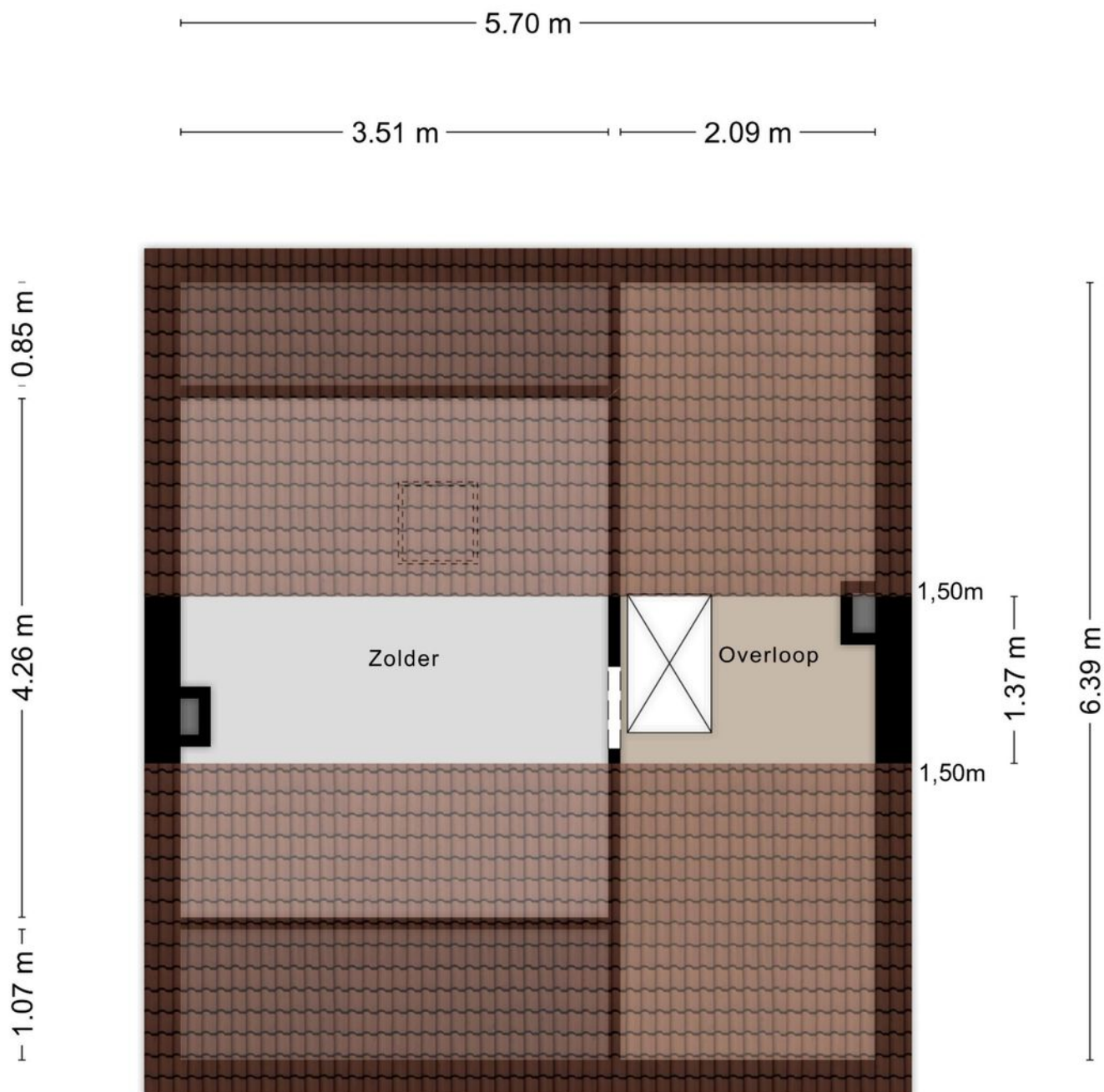
Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.

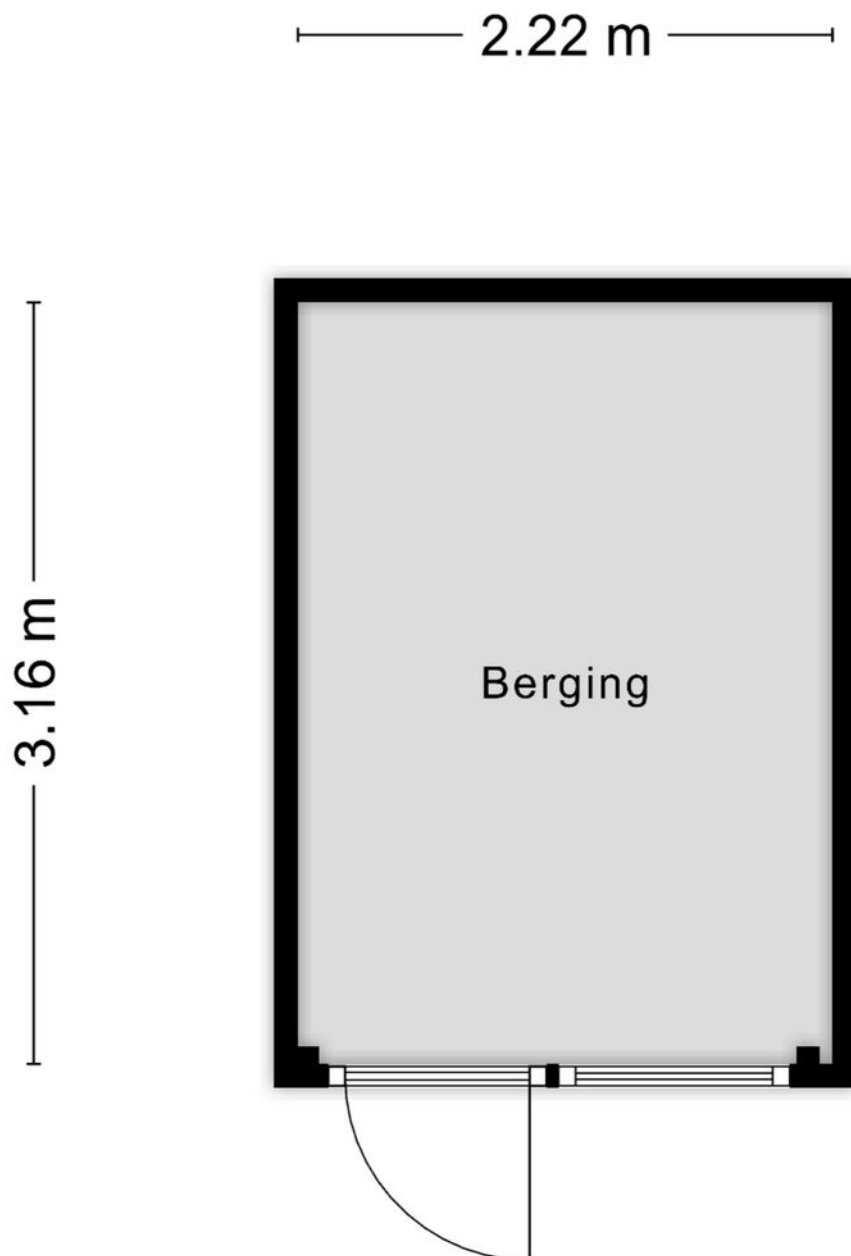


Plattegrond zolder



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

Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: egmond 10



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie A

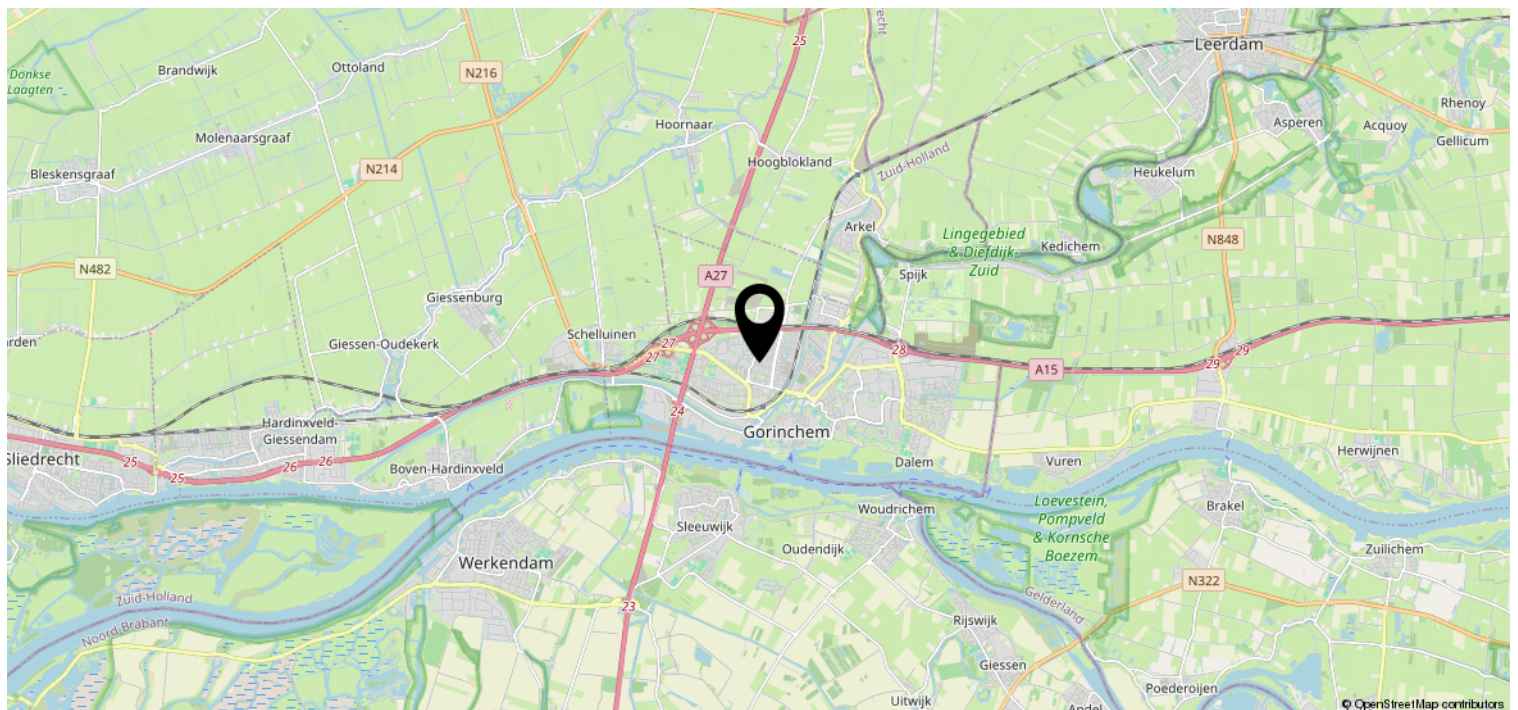
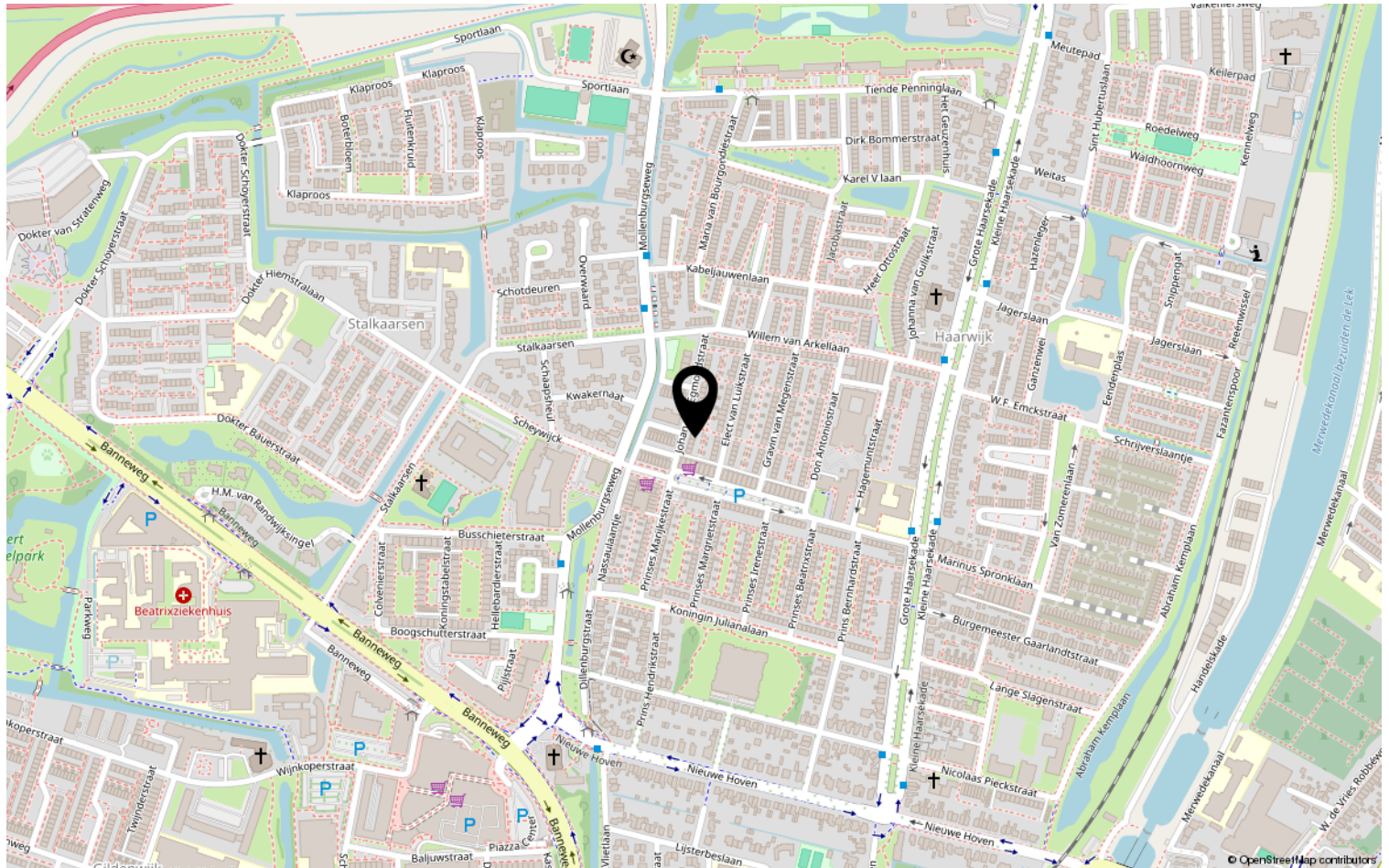
Perceel	6723
---------	------

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



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

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