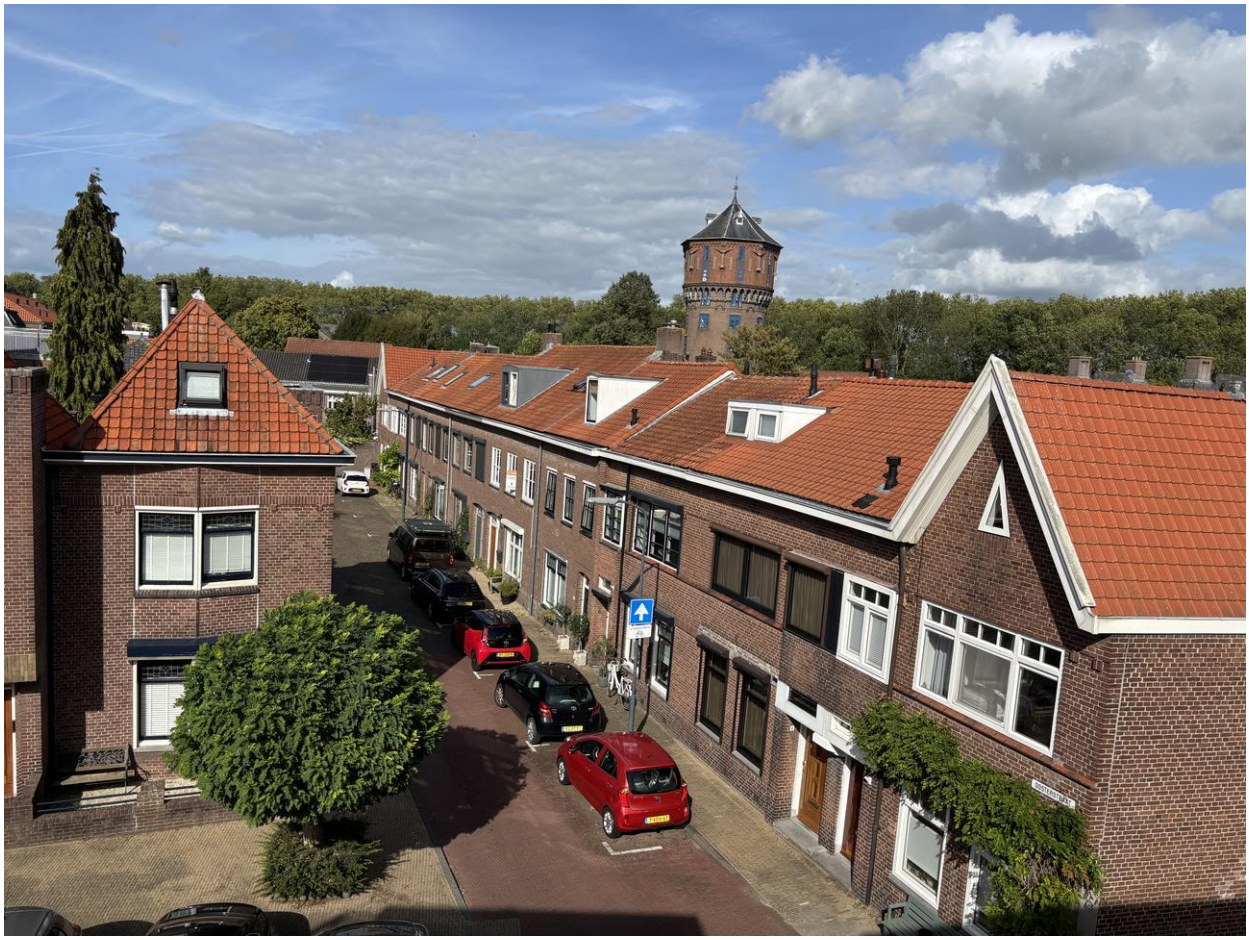


Oosterstraat 10 a, 4201 BZ Gorinchem

Vraagprijs € 347.500,00 kosten koper

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

Omschrijving

Sfeervol vierkamer appartement met maar liefst 104 m² woonoppervlakte

Ben jij op zoek naar een fijne en ruime maisonnette met een prettige sfeer in de historische vesting van Gorinchem? Dan is dit vierkamer appartement zeker het bekijken waard. De woning heeft vrij uitzicht aan beide kanten en biedt een mooie combinatie van ruimte, licht en een indeling die goed aansluit op het dagelijks wonen. Authentieke details uit de bouwperiode van 1948 zijn nog volop aanwezig, zoals de originele paneeldeuren met glas, fraaie vloertegels en karakteristiek hang- en sluitwerk. Samen zorgen ze voor een ruime, warme, sfeervolle woning met volop charme. Daarmee is dit een ideale woning voor starters, stellen of een jong gezin dat nét wat meer ruimte zoekt.

De woning is goed onderhouden en kort geleden aan de binnenzijde grotendeels professioneel geschilderd en gestoffeerd waardoor je met recht kunt spreken van een instapklaar appartement.

Gelegen aan een rustige, autoluwe straat, met een eigen entree op de begane grond, woon je hier comfortabel verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Bovendien beschikt het appartement over een balkon met ligging op het oosten – een fijne plek om even buiten te zitten en van de ochtendzon te genieten.

Praktische indeling
Je komt binnen via je eigen entree op de begane grond, waar je ook de meterkast vindt. Via de trap loop je door naar de woonverdieping.

Op de eerste verdieping kom je uit in de hal, die toegang geeft tot alle ruimtes. Aan de voorzijde van het appartement ligt de lichte, ruime en sfeervolle woonkamer met vrij uitzicht en de mogelijkheid tot het installeren van een hout- of gaskachel zodat je een een fijne en gezellige zithoek kunt creëren.
De keuken is aan de achterzijde van het appartement gesitueerd, praktisch ingericht met lekker veel werk- en opbergruimte. Vanuit hier stap je zo het balkon op – ideaal voor een kop koffie in de buitenlucht.
De ruime eetkamer, met ook een deur naar het balkon, sluit direct aan op de deels open keuken, waardoor het een gezellige plek is om samen te eten. Je blijft makkelijk in contact met je gasten terwijl je aan het koken bent. Op deze verdieping zijn ook nog het toilet en de badkamer te vinden.

Op de volledig geïsoleerde tweede verdieping biedt de overloop toegang tot twee slaapkamers en veel extra bergruimte. Door de Velux dakramen op de ruime overloop komt er prettig daglicht binnen. Hier vind je ook de wasmachineaansluiting en de cv-opstelling.

De slaapkamer aan de achterzijde is ruim en voorzien van een grote dakkapel en wastafel. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens voorzien van een dakkapel en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

Bijzondere ligging
De woning ligt aan de rand van de historische binnenstad van Gorinchem, nog net binnen de vestingwallen. Het horeca- en winkelgebied bevindt zich op steenworp afstand, waardoor je alle voorzieningen binnen handbereik hebt.
Tegelijkertijd loop je vanuit de woning zo de vestingwallen op of juist de stad uit, richting de Woelse Waard. Dit natuurgebied bestaat uit een uiterwaarde en maakt deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie – een prachtige plek om te wandelen, fietsen en tot rust te komen. Zo combineer je hier het stadsleven moeiteloos met groen en ruimte.

Goed om te weten
Zoals eerder gezegd is de woning begin 2026 aan de binnenzijde grotendeels professioneel geschilderd en gestoffeerd. Het dak, inclusief de Velux ramen en de voorste dakkapel, is in 2006 volledig vernieuwd en geïsoleerd. De achterste dakkapel met een breedte van maar liefst 5 meter stamt uit 2014. De eerste verdieping is gedeeltelijk geïsoleerd en deels voorzien van dubbel glas. Op de slaapverdieping, die volledig geïsoleerd is, is er geheel dubbel glas aanwezig. De WOZ-waarde van het appartement bedraagt € 376.000,- (peildatum 01-01-2025). Er is een bouwtekening aanwezig waarop is weergegeven dat de woning op een zandplaat gefundeerd is. Er is geen sprake van houten palen.

Vereniging van Eigenaars
Er is een financieel gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren die bestaat uit de eigenaar van Oosterstraat 10 en die van Oosterstraat 10a. De bijdrage hiervoor bedraagt circa € 143,- per maand. Gezien de grootte van de VvE worden de taken onderling in goed overleg verdeeld.

Waarom dit appartement interessant is
Een ruime woning met een praktische indeling, voldoende ruimte en een unieke ligging: rustig wonen in de bovenstad van Gorinchem, met zowel levendigheid als natuur direct om de hoek. De historische vestingwallen, molen, rivier en Dalempoort liggen op loopafstand. Daarnaast is Gorinchem een populaire woonlocatie door de centrale ligging in Nederland. Met zowel aansluitingen op de A15 als de A27 en de makkelijk bereikbare A2 zijn grote steden als Utrecht, Rotterdam en Breda in ongeveer 40 minuten bereikbaar. Vanaf het trein- en busstation zijn er directe verbindingen naar Utrecht en Dordrecht.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en fijne sfeer van dit appartement!

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Maisonnette
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1948

Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	375 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m^2
Woonkamer	22 m^2

Details	
Ligging	In centrum (Vesting)
Bijzonderheden	Gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	Nefit Proline (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin




aristide
BRUANT



























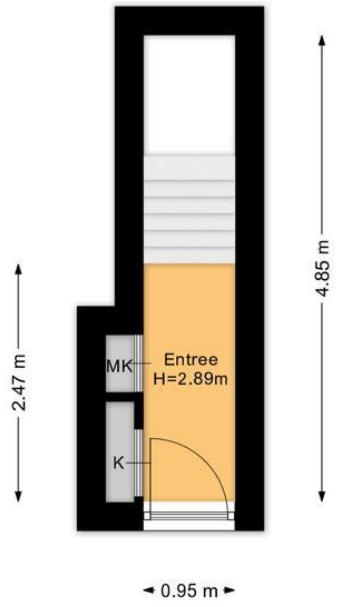


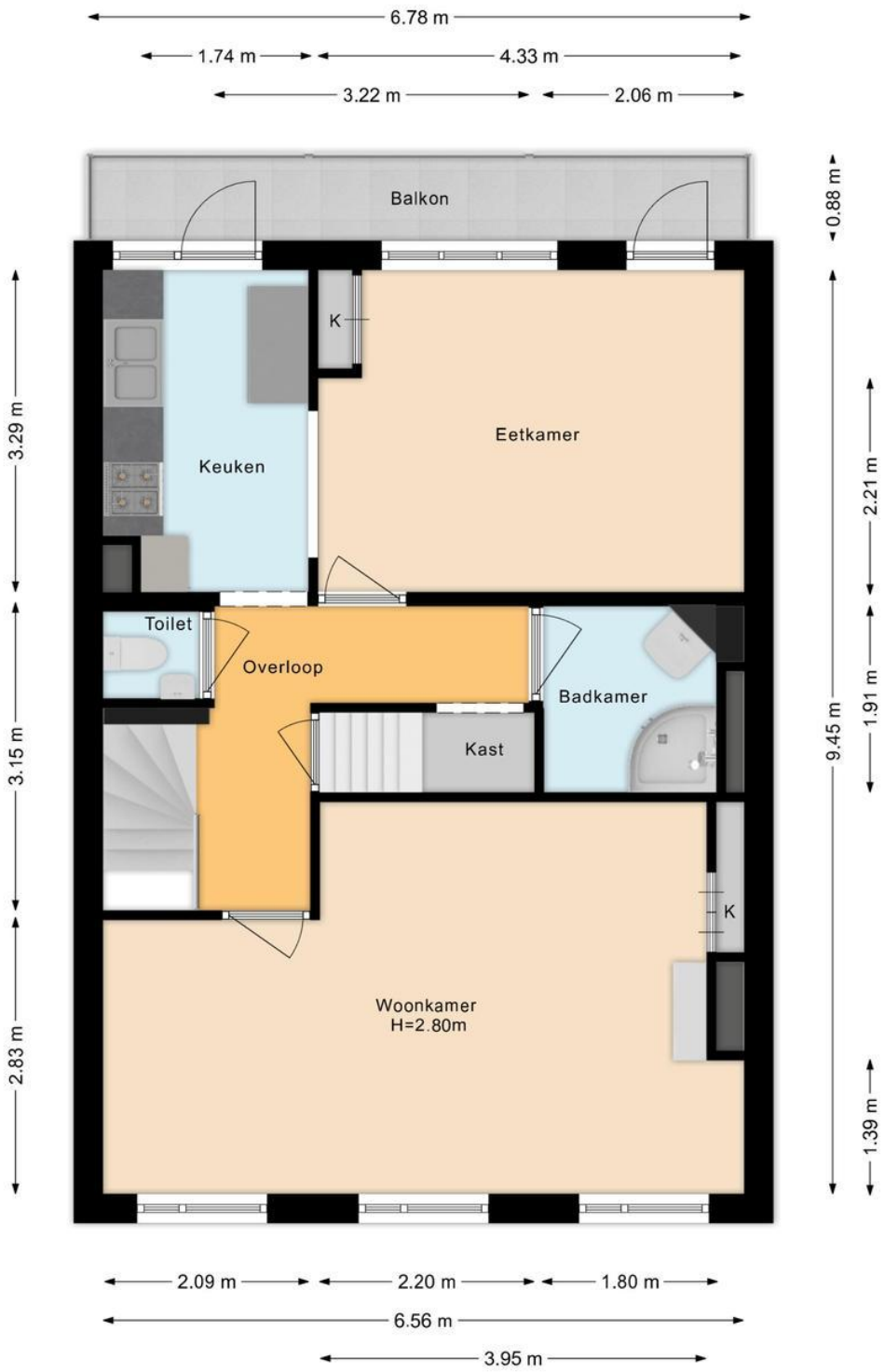









4.85 m
2.47 m
MK
Entree
H=2.89m
K
0.95 m

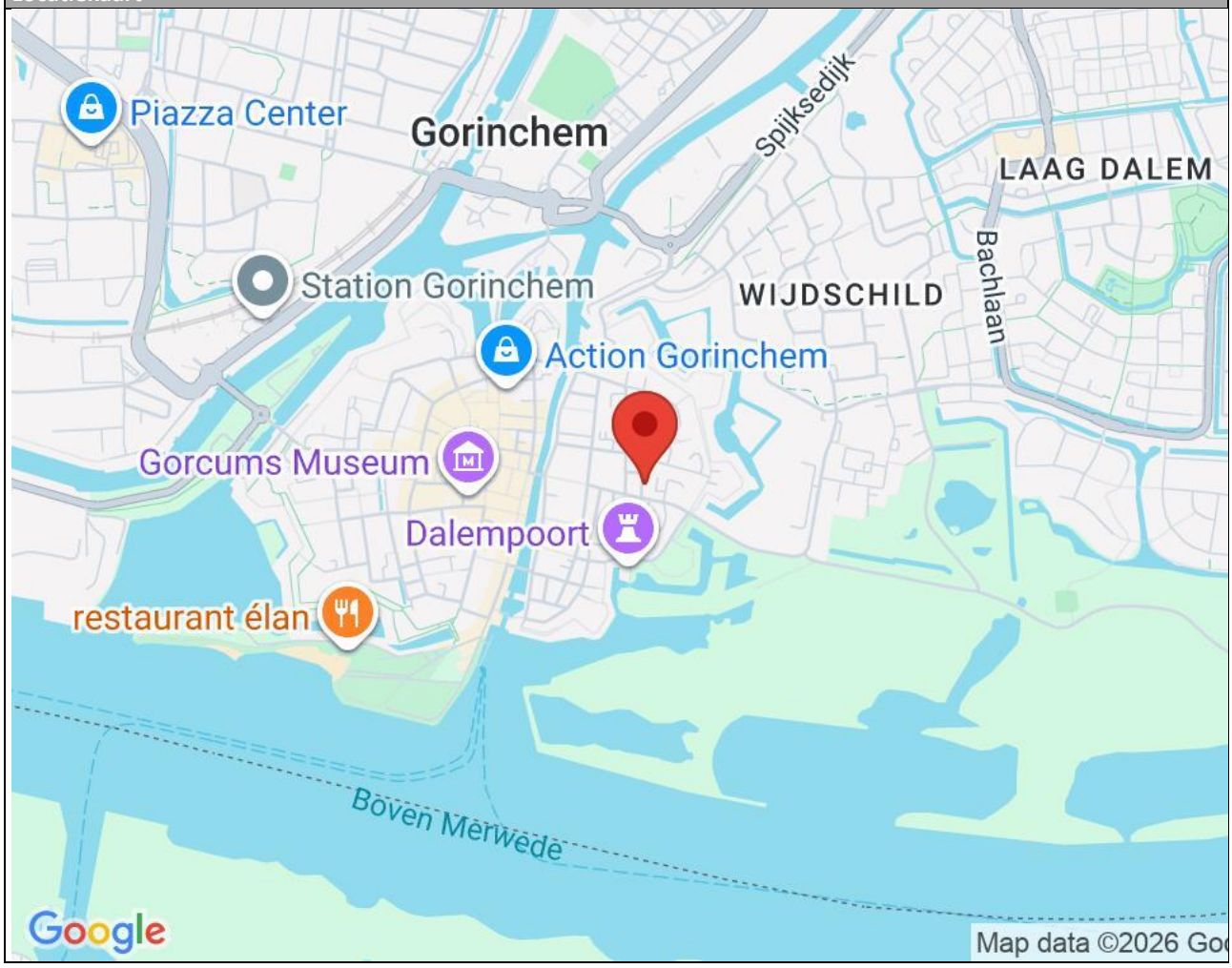

6.78 m
1.74 m
4.33 m
3.22 m
2.06 m
Balkon
0.88 m
K
Keuken
Eetkamer
3.29 m
2.21 m
Toilet
Overloop
Badkamer
Kast
3.15 m
1.91 m
9.45 m
K
Woonkamer
H=2.80m
2.83 m
1.39 m
2.09 m
2.20 m
1.80 m
6.56 m
3.95 m


4.61 m
6.55 m
Slaapkamer 1
H=3.10m
Kast
Slaapkamer 2
Overloop
Berging
6.29 m
3.20 m
4.33 m
2.46 m
1.91 m
3.00 m
2.10 m
2.47 m
3.62 m
0.93 m

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Oosterstraat 10 a
Postcode / plaats	4201 BZ Gorinchem
Provincie	Zuid-Holland

Locatiekaart





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