Te koop



GORINCHEM | Martinus Nijhoffstraat 44 Vraagprijs € 525.000 K.K.

WATERPOORT MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1992
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	482 m^3
Woonoppervlakte:	119 m^2
Perceeloppervlakte:	200 m^2
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cv ketel
Isolatie:	volledig geisoleerd
Energielabel:	ntb

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	119 m²
Inhoud	482 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	B

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond





Omschrijving

Ruimte, comfort en duurzaamheid komen samen in deze verrassend ruime woning met vier slaapkamers, een eigen garage en een heerlijke achtertuin!

Deze goed onderhouden woning uit 1992 beschikt over maar liefst 119 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een moderne keuken uit 2020, een stijlvolle laminaatvloer in visgraatmotief en een eigen garage. Ook op het gebied van duurzaamheid en onderhoud heeft deze woning veel te bieden. De woning beschikt over energielabel B, 10 zonnepanelen uit 2023 en een moderne Intergas cv-ketel uit 2023. Daarnaast is de woning vrijwel volledig voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Dat betekent minder schilderwerk en prettig wooncomfort. Ook de dakbedekking is recent vernieuwd in een witte kleurstelling. Deze lichte dakbedekking reflecteert zonlicht en helpt zo de opwarming van het dak tijdens warme zomerdagen te beperken. Tel daar de verzorgde achtertuin, de praktische indeling en de nette afwerking bij op en je hebt een woning waar je je direct thuis voelt!

Een warm welkom

Bij aankomst valt direct de verzorgde uitstraling van de woning op. Via de voortuin bereik je de entree. Eenmaal binnen kom je in de hal met de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. De woonkamer is een heerlijke plek om samen te komen. Dankzij de grote raampartij en de deur naar de achtertuin valt er volop natuurlijk licht naar binnen. De ruimte voelt prettig en uitnodigend aan en biedt voldoende mogelijkheden voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

Een echte blikvanger is de laminaatvloer in visgraatmotief. Deze geeft de begane grond een stijlvolle, warme uitstraling en vormt een prachtige basis voor uiteenlopende interieurstijlen.

Aan de achterzijde is ruimte voor een comfortabele zithoek met uitzicht op de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de eethoek, die mooi aansluit op de open keuken. Hierdoor ontstaat een fijne verbinding tussen koken, eten en ontspannen.

Moderne keuken uit 2020

Wie van koken houdt, kan hier zijn hart ophalen! De moderne keuken is in 2020 geplaatst en uitgevoerd in een fraaie houtlook, gecombineerd met een grijs werkblad en donkere accenten. De praktische U-vormige opstelling zorgt voor veel werk- en opbergruimte, waardoor koken hier niet alleen prettig, maar ook bijzonder praktisch is. De keuken beschikt over diverse ingebouwde apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap en ovens. De hoge kastenwand biedt volop bergruimte en geeft de keuken een rustige, strakke uitstraling. Dankzij het raam aan de voorzijde profiteer je tijdens het koken bovendien van prettig daglicht. Een eigentijdse keuken die perfect aansluit bij de rest van de woning!

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, de overloop en de badkamer. De royale slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Met een oppervlakte van circa 18 m² is hier meer dan voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed, een uitgebreide kledingkast en eventueel een werk- of kaptafel. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is eveneens prettig van formaat. Ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze combinatie van warme, neutrale tegelkleuren. Je beschikt hier over een ruime douchecabine met regendouche, een modern wastafelmeubel en een wandcloset. Een verzorgde en complete ruimte waar je de dag comfortabel begint en afsluit.

Tweede verdieping
Ook de tweede verdieping heeft volop te bieden! Via een vaste trap kom je op de overloop, die toegang geeft tot nog eens twee slaapkamers en een separate wasruimte. De grootste slaapkamer is bijzonder ruim en biedt diverse indelingsmogelijkheden. Denk aan een comfortabele hoofdslaapkamer, een royale tienerkamer of een combinatie van slapen en thuiswerken. De vierde slaapkamer is eveneens een fijne, lichte ruimte en uitstekend geschikt als kinder-, hobby- of werkkamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en ruimte voor het opbergen van huishoudelijke spullen.

Met in totaal vier slaapkamers biedt deze woning volop flexibiliteit voor een gezin, thuiswerkers of iedereen die graag wat extra ruimte heeft.

Een verzorgde achtertuin om van te genieten
De achtertuin is verzorgd aangelegd met een mooie combinatie van ruime terrassen, een gazon en verhoogde plantenborders. De verschillende beplantingen en sierbomen zorgen voor een groene, sfeervolle uitstraling. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, een gezellige loungehoek of een fijne plek om in de zon te ontspannen. Door de grotendeels bestrate inrichting vraagt de tuin bovendien relatief weinig onderhoud. Of je nu graag buiten eet, geniet van een kop koffie in de ochtend of gezellig met vrienden en familie samenkomt: deze tuin biedt er alle ruimte voor.

Eigen garage
Een absoluut pluspunt is de eigen garage van circa 17 m². Deze biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, motoren, het opbergen van gereedschap of het creëren van extra hobby- en opslagruimte. Ook de oprit voor de garage is een fijne aanvulling op het dagelijkse wooncomfort.

Energiezuinig en toekomstgericht
Naast ruimte en wooncomfort is er bij deze woning ook aandacht besteed aan duurzaamheid. De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van maar liefst 10 zonnepanelen, geplaatst in 2023. Met een gezamenlijk piekvermogen van circa 4.300 Wp leveren deze een mooie bijdrage aan de eigen elektriciteitsopwekking. Daarnaast is de woning uitgerust met een Intergas cv-ketel uit 2023 en grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Een ander interessant detail is de recent vernieuwde witte dakbedekking. De lichte kleur weerkaatst een groter deel van de zonnestraling dan traditionele donkere dakbedekking en helpt daarmee de warmteopname van het dak tijdens warme zomerdagen te beperken. Fijne eigenschappen die bijdragen aan het wooncomfort, nu én in de toekomst.

De belangrijkste pluspunten op een rij
- Maar liefst 119 m² woonoppervlakte;
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Eigen garage van circa 17 m²;
- Energielabel B;
- 10 zonnepanelen uit 2023;
- Moderne keuken uit 2020 met diverse inbouwapparatuur;
- Verzorgde badkamer uit 2020;
- Verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met meerdere terrassen;
- Recent vernieuwde witte dakbedekking, die helpt de warmteopname in de zomer te beperken;
- Intergas cv-ketel uit 2023;
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Praktische separate wasruimte op de tweede verdieping;
- Oplevering in overleg.

De Martinus Nijhoffstraat 44 biedt een aantrekkelijke combinatie van ruimte, sfeer, praktische voorzieningen en duurzaamheid. De moderne keuken, stijlvolle visgraatvloer, vier slaapkamers, eigen garage en verzorgde tuin maken dit tot een heerlijk huis voor wie comfortabel wil wonen.

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft. Misschien wordt dit binnenkort wel jouw nieuwe thuis!








MONOPOLY















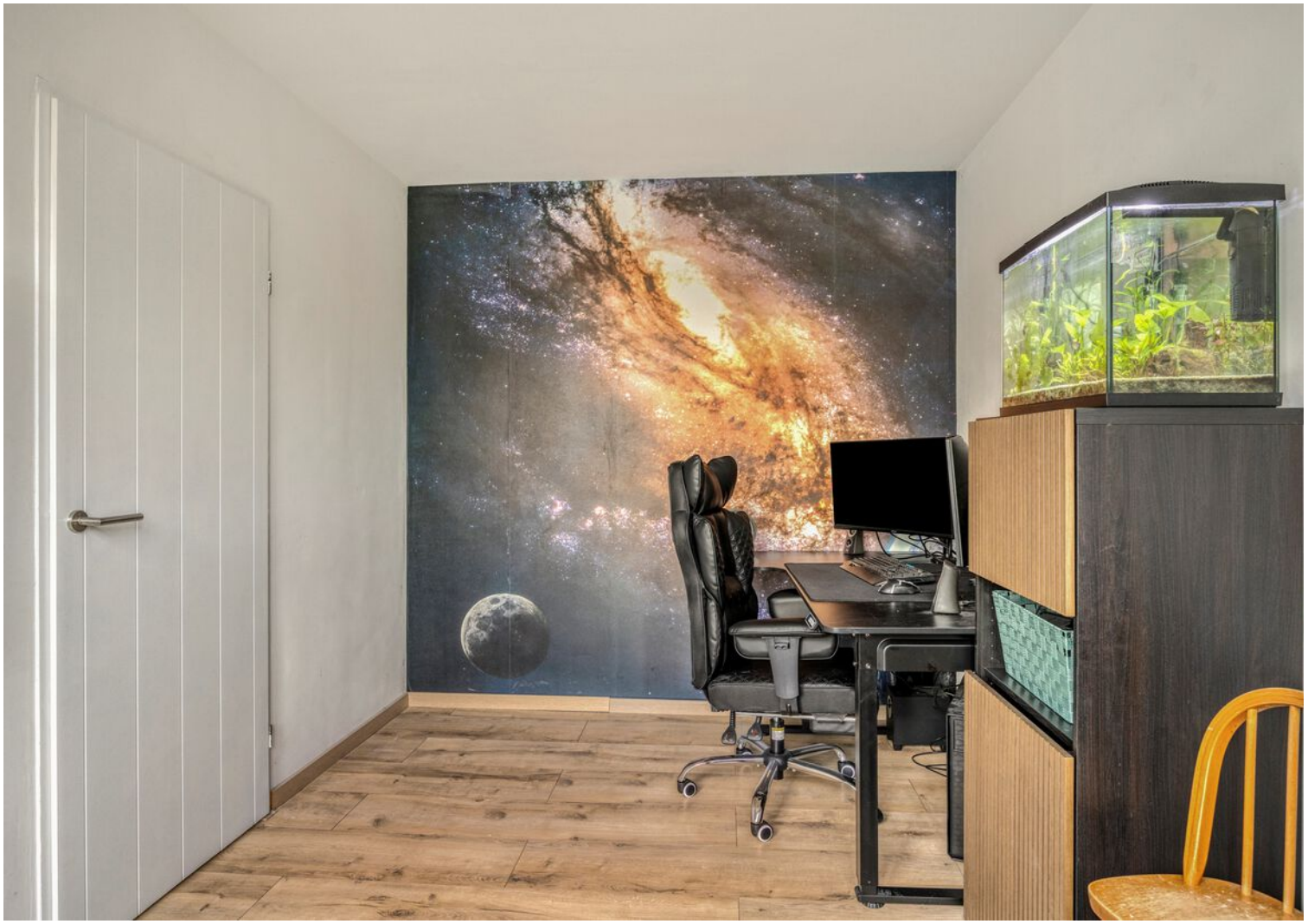









POKÉMON
POKÉMON
ELECTRIC
type




CREATIVITY
IS
CONTAGIOUS
PASS IT ON


LIAM
2940 GR
49 CM
2016













Plattegrond BG



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verd.



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

Plattegrond 2e verd.



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

Plattegrond tuin



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nijhoffstraat 44



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

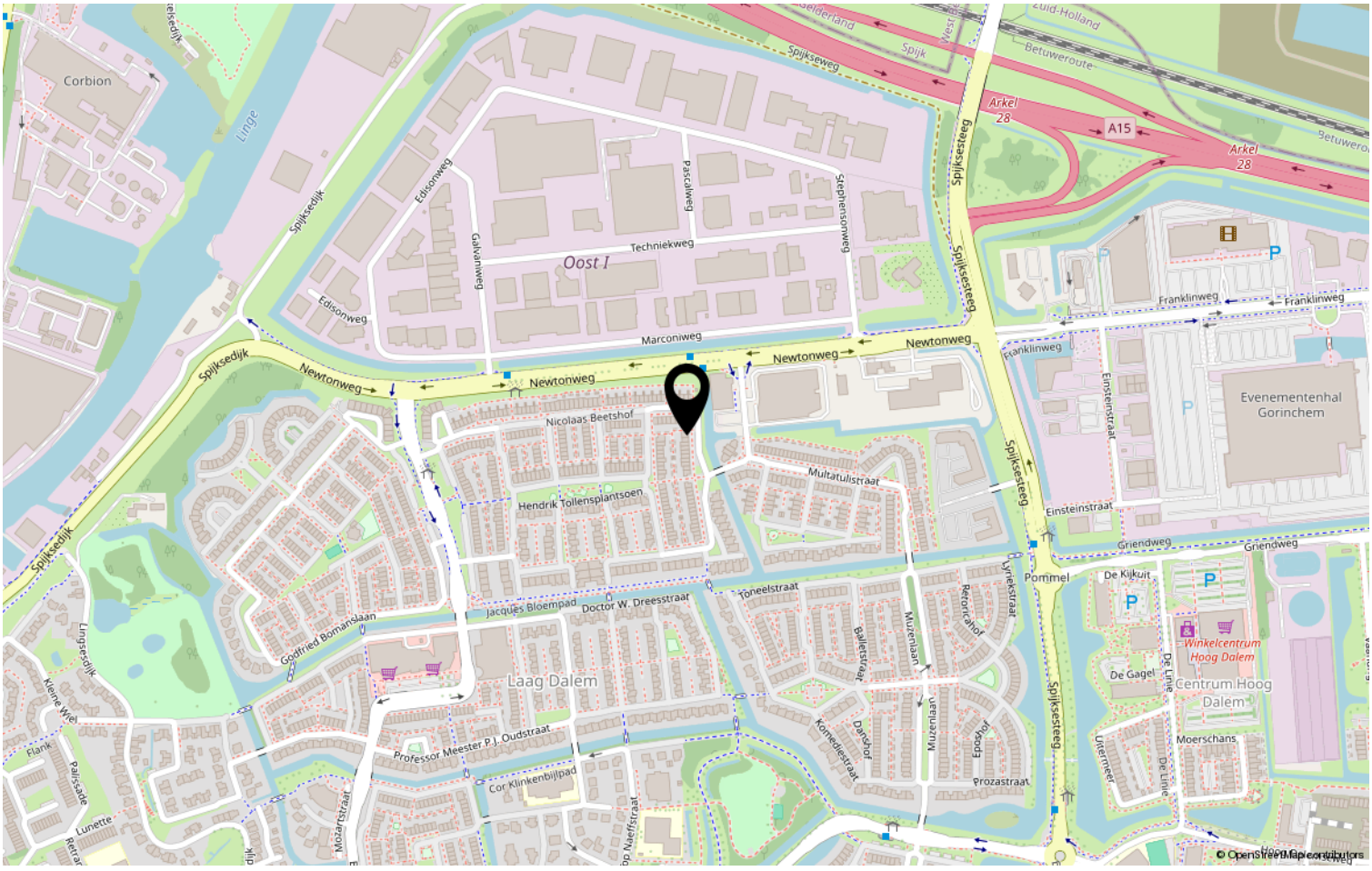
Kadastrale gemeente	Gorinchem
Sectie	F
Perceel	2121

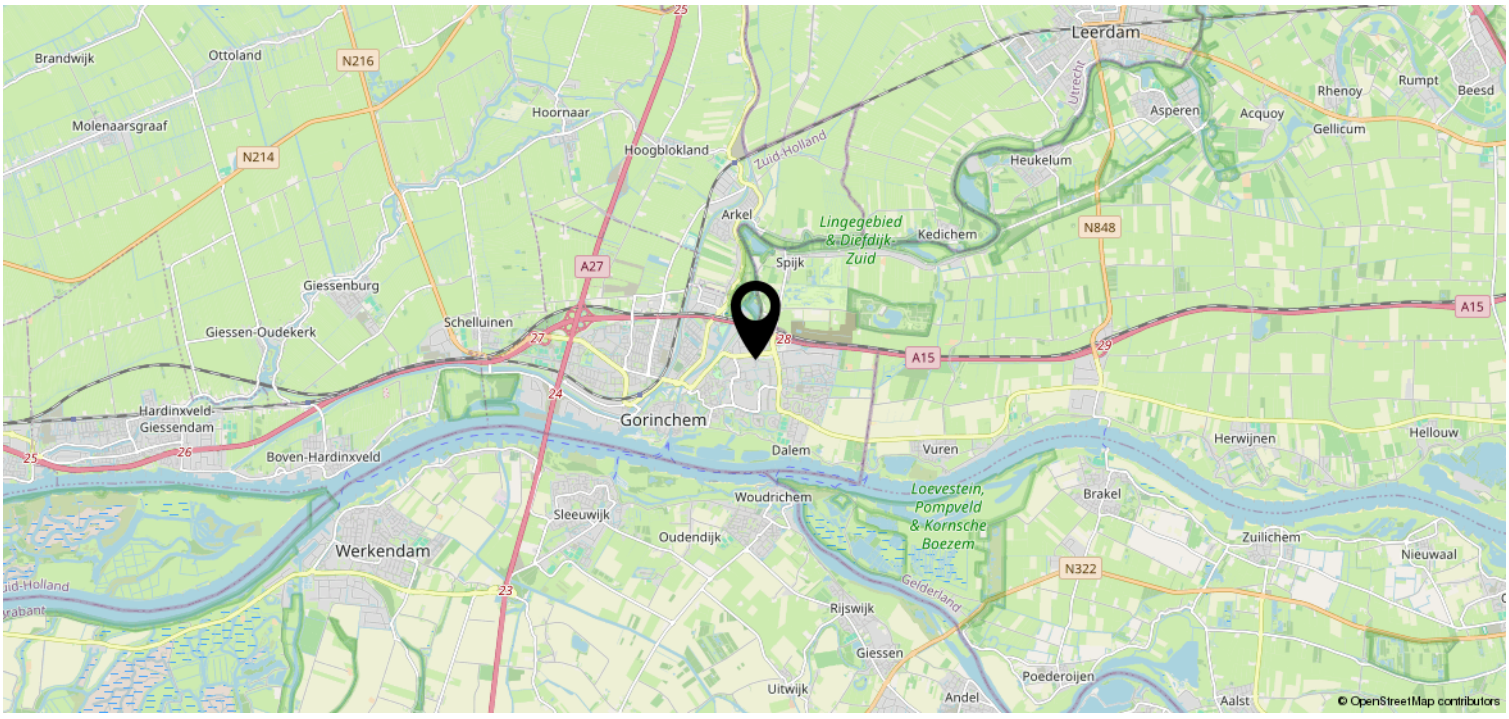
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie
op de kaart





Heeft u interesse?

WATERPOORT
MAKELAARS

St. Jorisplein 25
4205 JB GORINCHEM

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