Welkom bij

Hoofdwal 26 te GORINCHEM



Vraagprijs: **€ 450.000 k.k.**

Hofstede makelaardij

NVM

ERVAREN - VAKBEKWAAM - BETROKKEN

Tussen cultuur en natuur

Deze zeer ruime tussenwoning beschikt over drie complete woonlagen en is gesitueerd in een fijne en levendige omgeving, met aan de achterzijde een oase van rust.
Op korte afstand ontdek je de rijke historie en de gezellige terrassen van de Gorinchemse vesting.

Uniek aan deze woning is dat de woonvertrekken zich op de 1e verdieping bevinden. Vanuit de heerlijke woonkamer en eetkeuken kijk je uit over de omgeving. Aan beide zijden is er tevens een balkon aanwezig. Zowel de begane grond als de 2e verdieping bieden slaapvertrekken en een badkamer. Desgewenst is de slaapkamer op de begane grond in te zetten als praktijk- of workshopruimte.
Hier bevindt zich ook een inpandige berging.

Niet alleen binnen, maar ook buiten biedt dit aanbod genoeg ruimte. De diepe achtertuin op het oosten is weelderig begroeid en beschikt over een overdekt terras. Het getjilp van de vogeltjes & het geluid van de stilte laten je hier optimaal genieten van je koffie of een goed boek. Loop je de poort uit dan sta je meteen in een groene omgeving die uitermate geschikt is voor spelende kinderen.

Op deze locatie proef je de ideale mix van cultuur, natuur & wooncomfort. Bovendien is de bereikbaarheid perfect dankzij goede aansluitingen op het openbaar vervoer en de directe verbindingen van de stad Gorinchem met de A15 en de A27.







Kenmerken

Bouw	
Type woonhuis	tussenwoning
Bouwjaar	1970
Oppervlakten & inhoud	
Woonoppervlakte	ca. 127 m²
Overige inpandige ruimte	ca. 11 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 19 m²
Externe bergruimte	ca. 0 m²
Inhoud	ca. 449 m³
Perceeloppervlakte	145 m²
Bijgebouw	
Soort	berging
Oppervlakte	ca. 11 m²
Vertrekken	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (eventueel een extra kamer mogelijk)
Aantal badkamers	2
Vernieuwingen	
2015	Rookkanaal aangelegd, trap van balkon naar tuin geplaatst (achterzijde), 8 zonnepanelen geïnstalleerd
2019	Elektra keuken vernieuwd, nieuwe keuken geplaatst, eerste verdieping gestuct
2021	Elektrische installatie vernieuwd, laadpaal geplaatst
2024	Buitenschilderwerk
Parkeren	Op eigen perceel of op openbare parkeerplaatsen nabij de woning
Energieprestatiecertificaat	Energielabel C, geldig tot 13-11-2030

Onze maten zijn gemeten volgens de branchebrede meetinstructie van de NVM.

Begane grond

Entree

- Vestibule met meterkast en toegang tot de berging, gevolgd door de eigenlijke entree
- Geeft toegang tot een slaap- en badkamer
- Trap naar de woon-verdieping





Afwerking

Vloer: laminaat
Wanden: spachtelputz
Plafond: stucwerk

Begane grond



Slaapkamer 1

- Heerlijk ruime kamer met directe toegang tot de achtertuin
- Nis waar precies een kast in past
- Aangrenzende eigen badkamer

Afwerking

Vloer: laminaat
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk







Begane grond



Badkamer 1

- Fijne sanitaire ruimte die is uitgerust met een douche, wandcloset, badkamermeubel met waskom en een designradiator
- Ventilator werkend op het lichtnet

Afwerking

Vloer: grijs gewerkte betegeling
Wanden: mat witte betegeling
Plafond: stucwerk met spots



Eerste verdieping









Woonkamer

- Heerlijke woonverdieping met living en open keuken
- Voorzien van een rookkanaal voor een sfeervolle houtkachel
- Geeft toegang tot het balkon en zicht over de groene tuin en omgeving

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk

Eerste verdieping

Balkon 1

- Heerlijke buitenruimte met zicht over de tuin
- Gesitueerd op het oosten
- Van binnenuit toegankelijk via de woonkamer en buitenom bereikbaar via een trap in de achtertuin



Afwerking

Vloer:	beton
Wanden:	metselwerk + metalen balustrade
Plafond:	beton

Eerste verdieping













Eetkeuken

- Hoekopstelling met greeploze afwerking
- Granieten werkblad met enkele spoelbak
- Voorzien van afzuigkap, inductiekookplaat, oven, combi-oven, koelvriescombinatie, afwasmachine en apothekerskast
- Pop-up stopcontacten in het werkblad
- Geeft toegang tot het balkon aan de voorzijde

Afwerking

Vloer: eiken vloerdelen
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk

Eerste verdieping

Balkon 2

- Fijne buitenruimte aan de voorzijde
- Gesitueerd op het westen
- Geeft zicht over de omgeving



Afwerking

Vloer: beton
Wanden: metselwerk + metalen balustrade
Plafond: beton



Tweede verdieping



Overloop

- Voorzien van extra kastruimte
- Geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, een 2e badkamer en een ruimte met cv-ketel, wasmachine en een omvormer voor zonnepanelen

Afwerking

Vloer: laminaat
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk

Tweede verdieping



Slaapkamer 2

- Riante kamer die kan worden opgesplitst in twee kleinere kamers (dit was de vroegere situatie en de extra deur is nog aanwezig)
- Fraaie raampartij met prachtig uitzicht

Afwerking

Vloer: laminaat
Wanden: stucwerk
Plafond: stucwerk



Tweede verdieping









Badkamer 2

- Luxe ruimte voorzien van een hoekbad met jets en douchemogelijkheid, wandcloset en een wastafel met granieten ombouw
- Ventilator werkend op het lichtnet

Afwerking

Vloer: graniet
Wanden: witte betegeling met sierrand
Plafond: stucwerk met spots

Tweede verdieping

Slaapkamer 3

- Ruime en lichte kamer, gelegen aan de voorzijde van de woning
- Geeft toegang tot een klein balkon (ca. 1.24 x 1.37 m.)





Afwerking

Vloer:	laminaat
Wanden:	stucwerk
Plafond:	stucwerk

Impressie van de voorzijde














ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ
Η ΕΙΣΟΔΟΣ

Impressie van de achterzijde

Tuin

De woning beschikt over een bestrate voortuin met eigen oprit. Aan beide zijden bevindt zich een strook met planten.
De op het oosten gesitueerde achtertuin is heerlijk diep en is weelderig groen aangelegd. Daarnaast is er ook bestrating aanwezig. Achterin de tuin is een houten overkapping geplaatst waar je heerlijk kunt zitten en die via een poort ook toegang verschaft tot het achtergelegen speelveld. Daarnaast bevindt zich direct achter de woning ook een (gedeeltelijk overdekt) terras. Via de trap is het balkon op de 1e verdieping te bereiken. De afscheiding met de buurwoningen bestaat uit schuttingdelen en hagen.











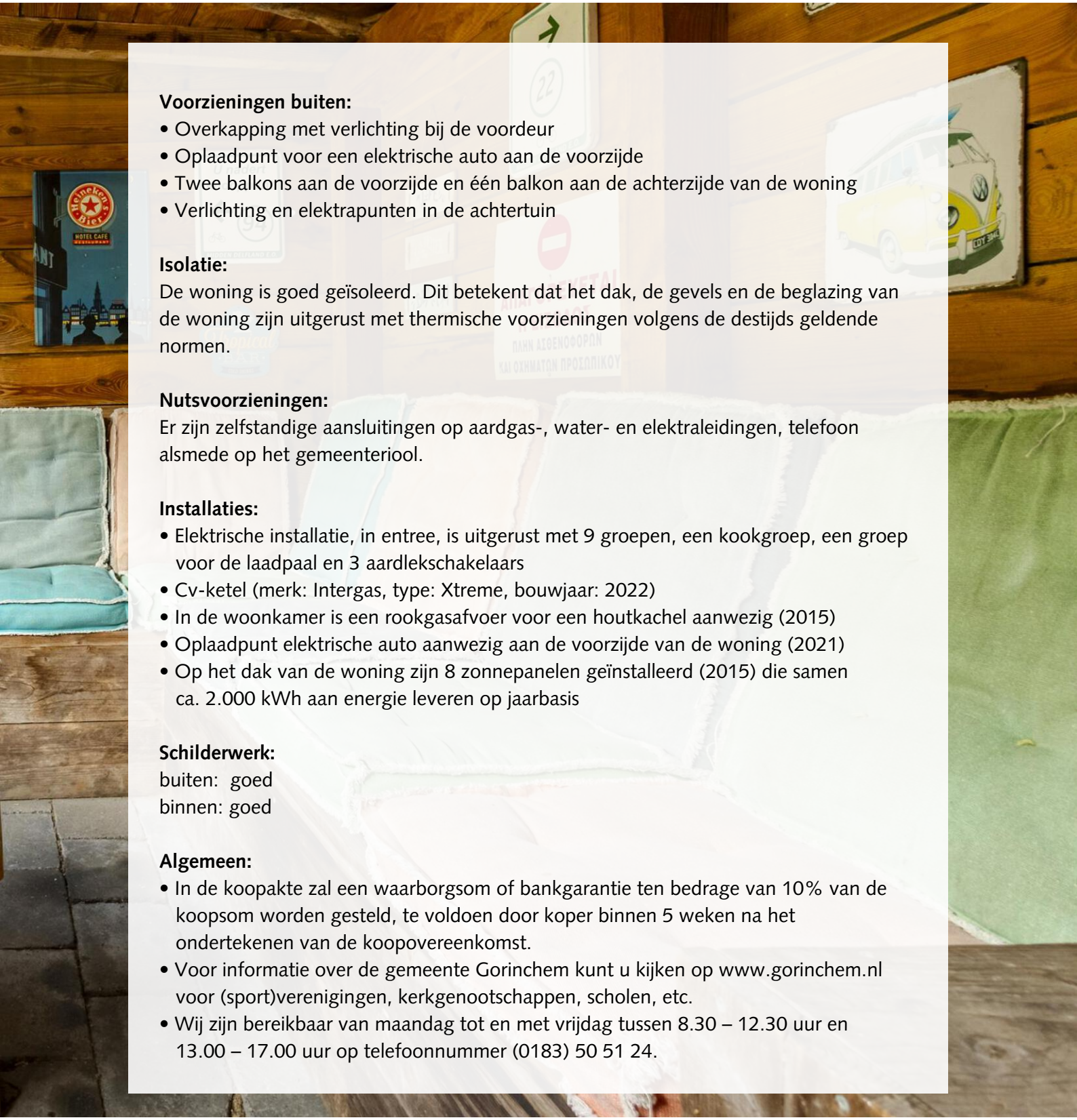


Bijzonderheden



Bouwwijze woning:	
Vloeren	De vloeren in de woning zijn van beton
Gevels	metselwerk
Dak	plat dak met bitumineuze bedekking
Kozijnen	houtwerk
Bouwwijze berging:	
Vloer	beton
Gevels	metselwerk
Dak	beton (inpandig)
Kozijnen	houtwerk
Bijzonderheden	elektra, wasmachineaansluiting, sectionaaldeur
Afmetingen binnenwerks	ca. 4.25 x 2.59 meter
Bouwwijze overdekt terras:	
Vloer	bestrating
Gevels	houten delen
Dak	lessenaarsdak met bitumineuze bedekking
Bijzonderheden	elektra, verlichting
Afmetingen binnenwerks	ca. 2.62 x 4.46 meter

Bijzonderheden



Voorzieningen buiten:
- Overkapping met verlichting bij de voordeur
- Oplaadpunt voor een elektrische auto aan de voorzijde
- Twee balkons aan de voorzijde en één balkon aan de achterzijde van de woning
- Verlichting en elektrapunten in de achtertuin

Isolatie:
De woning is goed geïsoleerd. Dit betekent dat het dak, de gevels en de beglazing van de woning zijn uitgerust met thermische voorzieningen volgens de destijds geldende normen.

Nutsvoorzieningen:
Er zijn zelfstandige aansluitingen op aardgas-, water- en elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool.

Installaties:
- Elektrische installatie, in entree, is uitgerust met 9 groepen, een kookgroep, een groep voor de laadpaal en 3 aardlekschakelaars
- Cv-ketel (merk: Intergas, type: Xtreme, bouwjaar: 2022)
- In de woonkamer is een rookgasafvoer voor een houtkachel aanwezig (2015)
- Oplaadpunt elektrische auto aanwezig aan de voorzijde van de woning (2021)
- Op het dak van de woning zijn 8 zonnepanelen geïnstalleerd (2015) die samen ca. 2.000 kWh aan energie leveren op jaarbasis

Schilderwerk:
buiten: goed
binnen: goed

Algemeen:
- In de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.
- Voor informatie over de gemeente Gorinchem kunt u kijken op www.gorinchem.nl voor (sport)verenigingen, kerkgenootschappen, scholen, etc.
- Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 – 12.30 uur en 13.00 – 17.00 uur op telefoonnummer (0183) 50 51 24.

Bijzonderheden

Gemeente- en waterschapsbelastingen en kosten nutsbedrijven:

Onroerende-zaakbelasting per jaar	€		337,-
Waterschapslasten per jaar	€		534,-
Voorschot energie (gas, elektriciteit) per maand	€	*	130,-
Voorschot water per maand	€		24,-

* Huidig gasverbruik is ca. 332 m³ op jaarbasis
  Huidig elektraverbruik is ca. 1.549 kWh op jaarbasis

Bovenstaande bedragen en gegevens zijn gebaseerd op een tweepersoonshuishouden.

Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek verhoogd worden, zoals onroerende-zaakbelasting.

Ouderdomsclausule
Het is koper bekend dat de onroerende zaak ca. 56 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule
Gezien het bouwjaar van de woning is het mogelijk dat er asbesthoudend materiaal in de woning is verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid.

De door Hofstede® Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

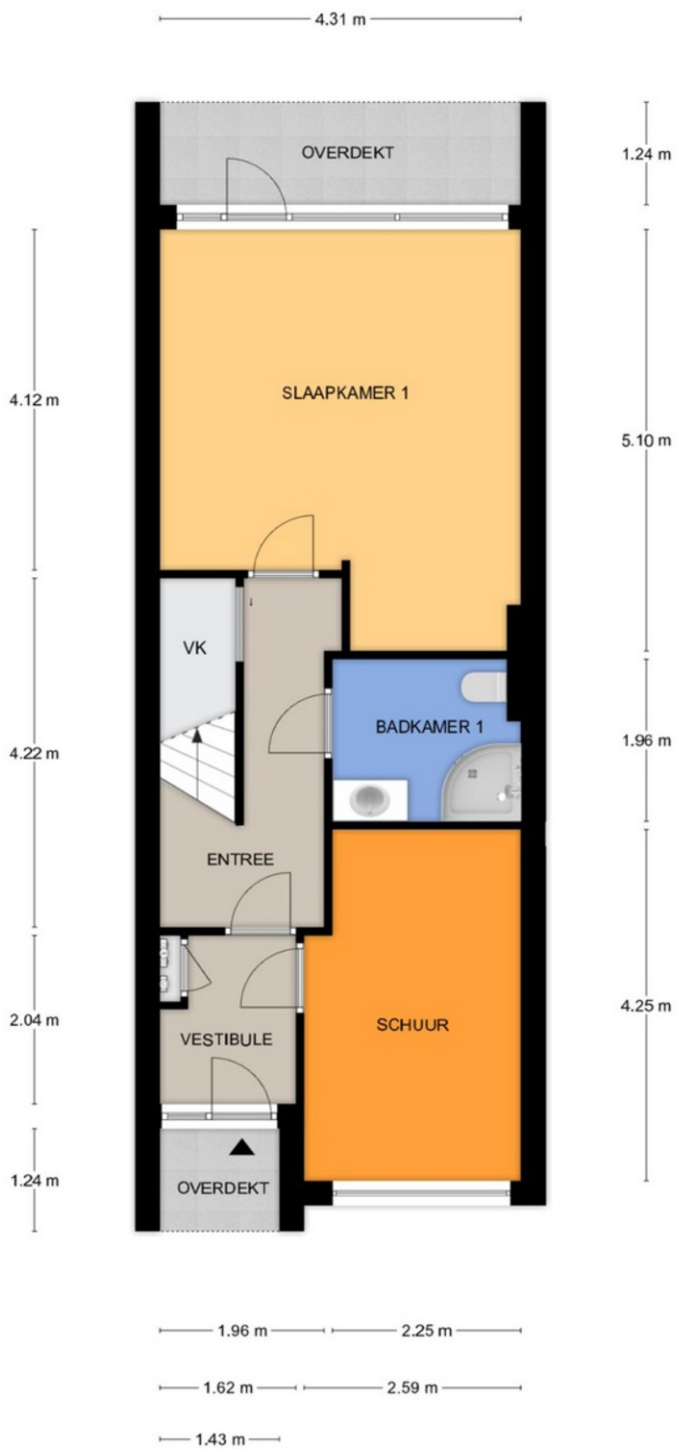
Kadastrale kaart

Kadastrale gemeente: Gorinchem
Sectie: F
Nummer: 2535



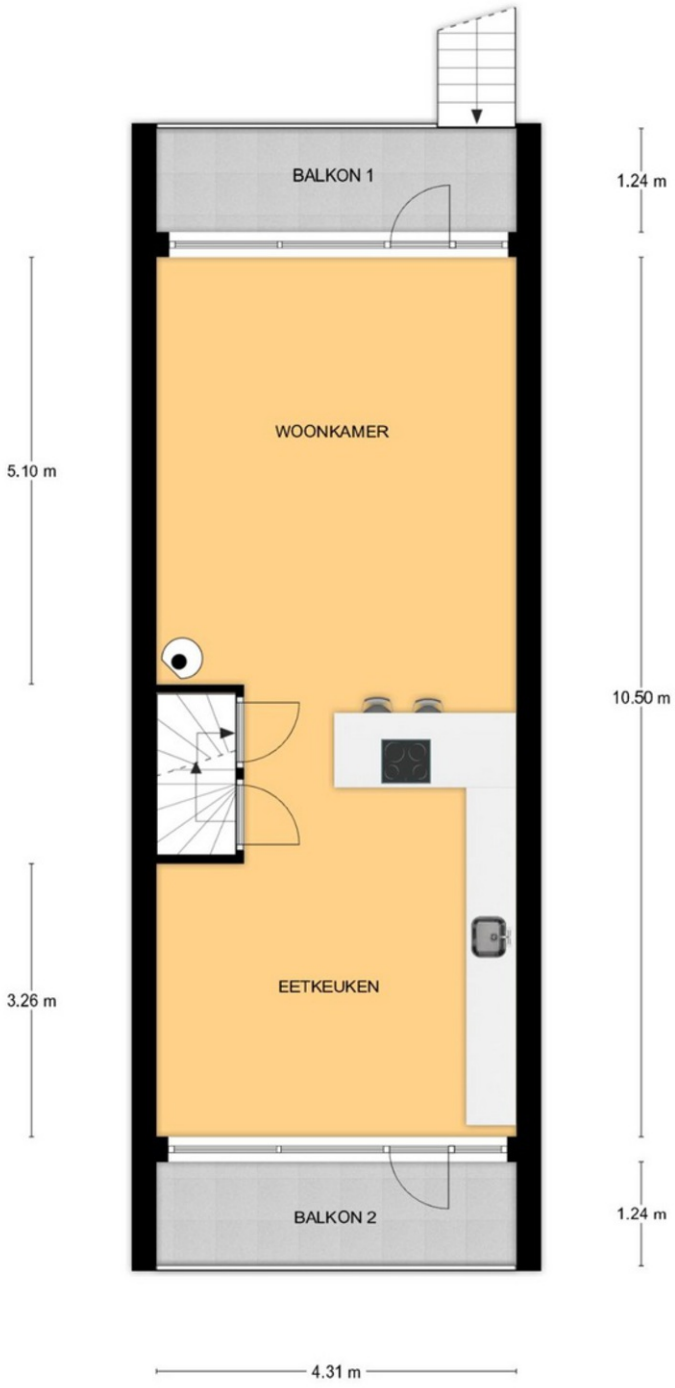
Kadastrale situatie van het betreffende perceel.
(Deze kaart is niet aan schaal gebonden)

Plattegrond begane grond



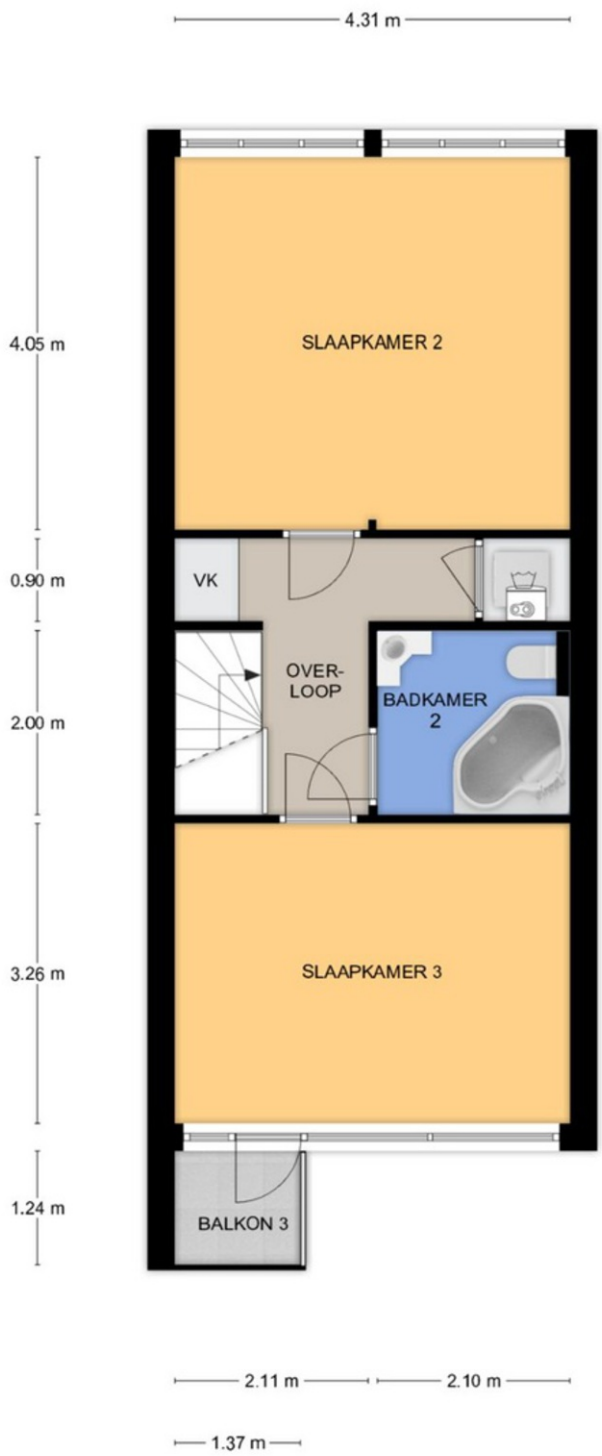
Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond eerste verdieping



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Plattegrond tweede verdieping



Deze kaart is niet aan schaal gebonden. Maten en verhoudingen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Notities

Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:
De notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:
Wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Betaling koopsom:
De betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

Bieding:
Een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

Onderhandeling:
Het doen van een bod betekent niet dat u in onderhandeling bent met de verkoper. Meerdere gegadigden kunnen een bod uitbrengen. De makelaar brengt de biedingen over aan de verkoper. Samen bepalen zij met wie de verkoper in onderhandeling wil gaan. Zodra u een positieve inhoudelijke reactie op uw bieding heeft ontvangen, bent u in onderhandeling. Tijdens de onderhandeling kan het voorkomen dat er zich een nieuwe partij aandient.

Documentatie:
Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

Financiering:
De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

Koopakte:
Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:
De kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Lijst van (on)roerende zaken:
Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze

Voor alle duidelijkheid

documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Notaris:
Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:
Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:
In de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Optie: een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Ouderdomsclausule:
Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Overeenkomst:
Er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijk koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

Reactie:
De verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Tekeningen:
Eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

Vraagprijs:
Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Het bieden van de vraagprijs leidt niet tot verplichting voor de verkoper om voor die prijs te verkopen.

Waarborgsom:
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.



Binnen kijken wanneer jij wilt?

Dit kan d.m.v. het complete presentatie-pakket! Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.

Like ons en mis niks!

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Gratis zoekservice

Als woningzoeker kun je jezelf vrijblijvend inschrijven bij onze gratis woning zoek-service. Zo ben je bijna altijd als een van de eersten op de hoogte van het nieuwe woningaanbod dat bij jouw woonwensen past.

Hofstede Makelaardij Werkendam
Hoogstraat 24 | 4251 CL Werkendam
T 0183 - 505124
E werkendam@hofstedemakelaardij.nl

Volg ons:
Hofstede Makelaardij Werkendam B.V.
instagram.com/
hofstedemakelaardijwerkendam

Maak kennis met Hofstede Werkendam



Kimberly de Kluijver-Boom
Directeur



Karin Pörtzgen-Pruijssen
NVM-makelaar



Marlies Sterrenburg-Verhagen
Office Manager / A-RMT



Suze de Koster-Slinger
Commercieel medewerker



Carola Terlouw-Sterrenburg
Administratief medewerker

Hofstede
makelaardij



Wat vindt u op de website?

- De gehele woonpresentatie
- Alle documenten over de woning
- Informatie over de buurt
- Zonnestand en schaduwval
- Informatie over zonnepanelen

Scan de qr-code of ga naar:
www.Hoofdwal26.nl

Hofstede
makelaardij



De makelaar die wérkt!

- ✓ Elke woning de beste positie op Funda
- ✓ Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9,4!
- ✓ Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- ✓ Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio

Meerkerk | Sliedrecht | Veen | Waalwijk | Werkendam-Gorinchem | Zaltbommel

www.hofstedemakelaardij.nl