

Te koop



GORINCHEM | Koningin Emmastraat 34

Vraagprijs € 570.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1938
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	393 m ³
Woonoppervlakte:	111 m ²
Perceeloppervlakte:	158 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	5,5 m ²
Externe bergruimte:	8.70 m ²
Verwarming:	cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbelglas
Energielabel:	D

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 570.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1938
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Schilddak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	158 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	111 m ²
Inhoud	393 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8,7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	5,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Hre
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Karakter, ruimte en een verrassend zonnige tuin

Sommige huizen hebben direct iets bijzonders. Koningin Emmastraat 34 is zo'n woning. De karakteristieke jaren '30-uitstraling, de fraaie erker, en-suite deuren, visgraatvloer en grote raampartijen geven het huis sfeer en charme, terwijl belangrijke onderdelen zoals de badkamer en cv-installatie recent zijn vernieuwd. Voeg daar een heerlijke groene tuin, twee ruime slaapkamers, een inloopkast en een multifunctionele zolder aan toe en je hebt een woning waar karakter en hedendaags wooncomfort mooi samenkomen.

Begane grond

Via de karakteristieke entree kom je binnen in de hal met trapopgang en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de woonkamer aan de voorzijde. En wat een fijne ruimte is dit. De brede erker zorgt voor veel daglicht en geeft de woonkamer die typische, geliefde jaren '30-sfeer. De visgraatvloer van parket, hoge plafonds en originele detaillering versterken het karakter van de woning.

Via de en-suite deuren staat de woonkamer in verbinding met de eetkamer. Hierdoor kun je beide ruimtes bij elkaar betrekken, maar ook van elkaar scheiden wanneer je daar behoefte aan hebt. De eetkamer heeft grote raampartijen richting de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden worden. Een heerlijke plek voor lange diners, een kop koffie met uitzicht op het groen of gezellige avonden met vrienden en familie.

Aansluitend bevindt zich de keuken, vernieuwd in 2017. De keuken heeft een rustige, moderne uitstraling en is praktisch ingericht met volop werkruimte en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de achterzijde van de woning.

Aan de zijkant van het huis bevindt zich een praktische berging van circa 8,7 m². Ideaal voor fietsen, tuingereedschap, opslag of hobbyspullen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers met vaste kasten. De slaapkamer aan de achterzijde is royaal van formaat en beschikt over toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft als extra pluspunt een eigen inloopkledingkast. Daarmee is er volop bergruimte zonder dat dit ten koste hoeft te gaan van de slaapkamer zelf.

Ook de badkamer verdient bijzondere aandacht. Deze is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse, luxe stijl. Grote grijze tegels, zwarte kranen en douche-elementen, een royale inloopdouche met zowel regen- als handdouche, een wandcloset en een modern wastafelmeubel vormen samen een stijlvolle en comfortabele ruimte.

Zolder

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Dankzij de aanwezige dakkapel is hier aanzienlijk meer licht en bruikbare ruimte ontstaan. De zolder biedt verschillende mogelijkheden. Denk aan een fijne thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of – afhankelijk van de wensen en eventuele vereisten – de mogelijkheid om hier aanvullende slaapruiimte te realiseren. Daarnaast is er praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken.

Een tuin om écht van te genieten

De achtertuin is een van de verrassingen van deze woning. Officieel ligt de tuin op het noorden, maar laat je daardoor vooral niet misleiden: door de ligging en de openheid rondom is er gedurende de dag volop zon in de tuin.

De tuin is sfeervol en groen aangelegd, met volwassen beplanting, hagen en verschillende plekken om te zitten. Er is voldoende ruimte voor zowel een grote eettafel als een comfortabele loungehoek. De beschutte setting zorgt daarbij voor veel privacy. Een heerlijke stadstuin waarin je in het voorjaar en de zomer al snel veel tijd zult doorbrengen.

Comfort en verduurzaming

De woning beschikt over energielabel D. De cv-installatie dateert uit 2022. In combinatie met de vernieuwde badkamer uit 2022 en de keuken uit 2017 zijn er de afgelopen jaren al verschillende belangrijke onderdelen aangepakt. Tegelijkertijd biedt het huis volop mogelijkheden om het geheel in de toekomst verder naar eigen smaak te moderniseren of te verduurzamen.

Dit zijn de pluspunten

- Karakteristieke woning met geliefde jaren '30-uitstraling
- Netto vloeroppervlak circa 111 m², bruto vloeroppervlak circa 161 m²
- Twee ruime slaapkamers met vaste kasten, ook vaste kasten op de overloop
- Inloopkledingkast
- Multifunctionele zolderverdieping
- Karakteristieke en-suite deuren tussen woon- en eetkamer
- Moderne badkamer uit 2022
- Keuken uit 2017
- Cv-installatie uit 2022
- Energielabel D
- Berging aan de zijkant van circa 8,7 m²
- Balkon op de eerste verdieping
- Prachtige, groene en privacyrijke achtertuin

Koningin Emmastraat 34 combineert precies de elementen die een woning aantrekkelijk maken: karakteristieke architectuur, lichte leefruimtes, een praktische indeling, moderne voorzieningen én een bijzonder fijne tuin.

De erker, en-suite deuren en houten vloeren zorgen voor sfeer, terwijl de vernieuwde badkamer, recente cv-installatie en praktische ruimtes het wooncomfort van nu bieden. En met de zolder, inloopkast en royale berging is er ook aan bergruimte geen gebrek. Een warm en karaktervol huis waar je je snel thuis zult voelen.

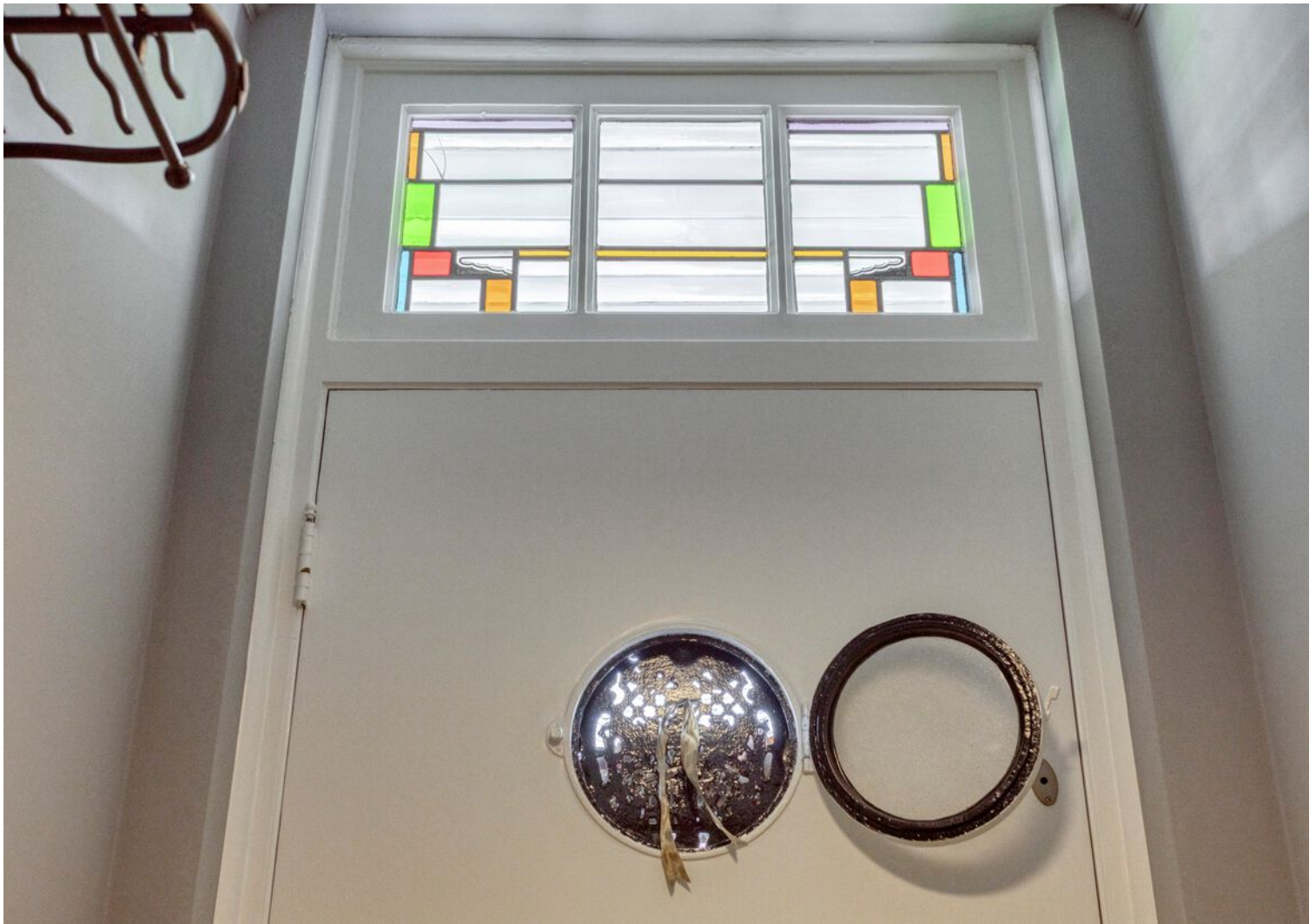
Nieuwsgierig geworden? Plan een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel sfeer, ruimte en groen Koningin Emmastraat 34 te bieden heeft.





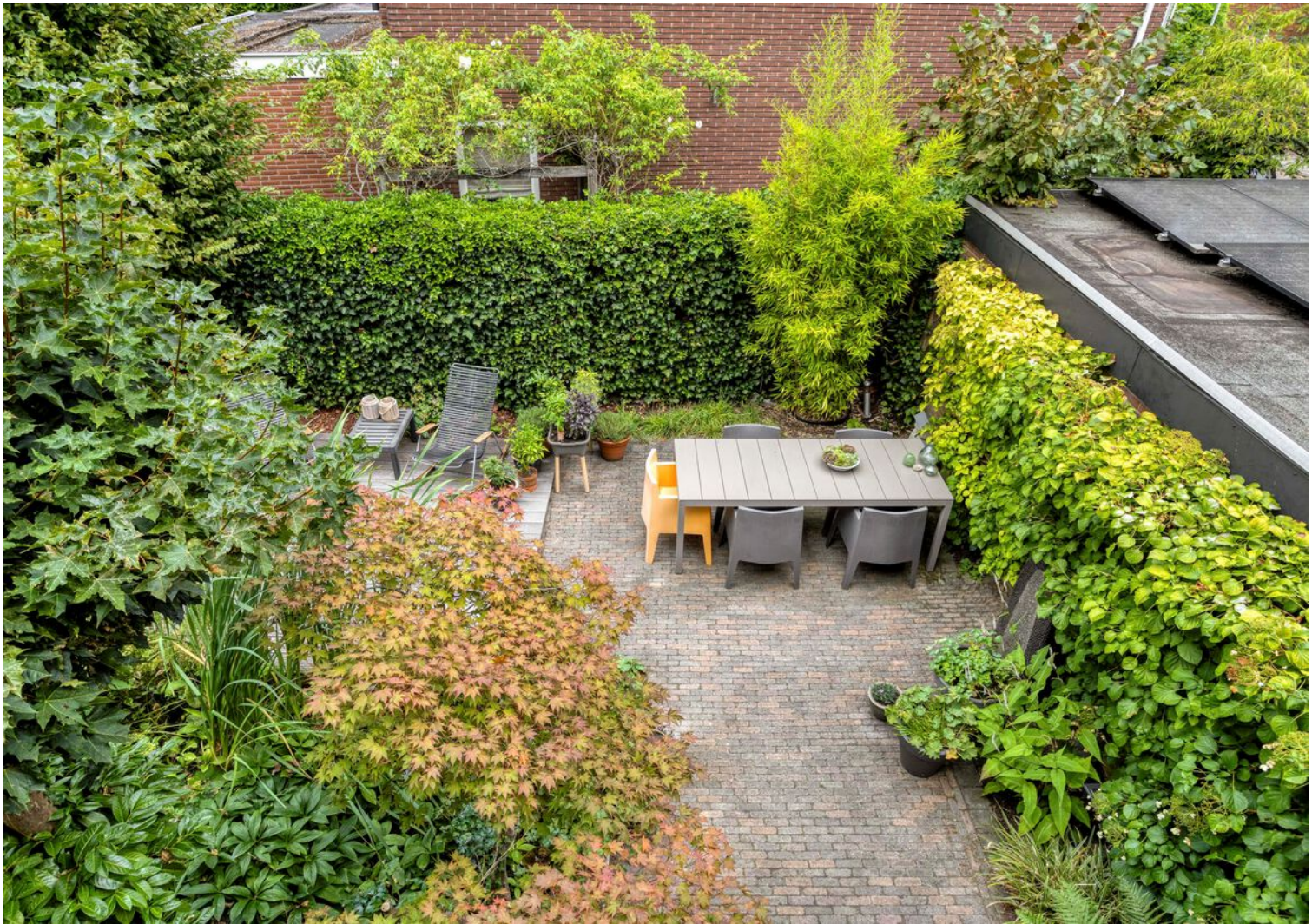




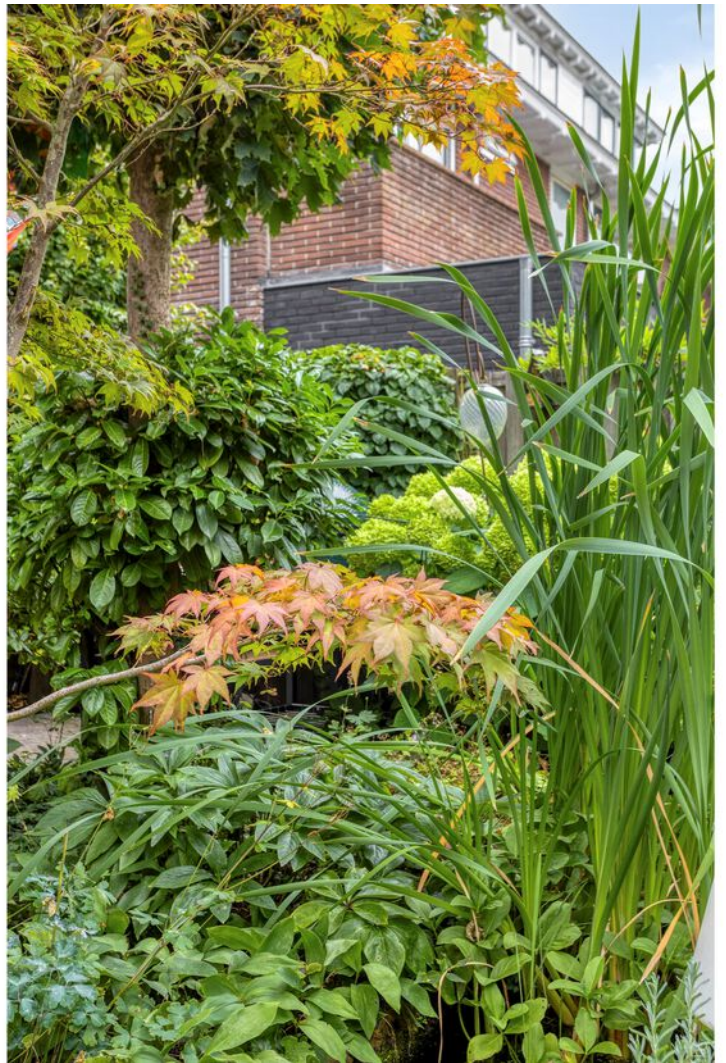


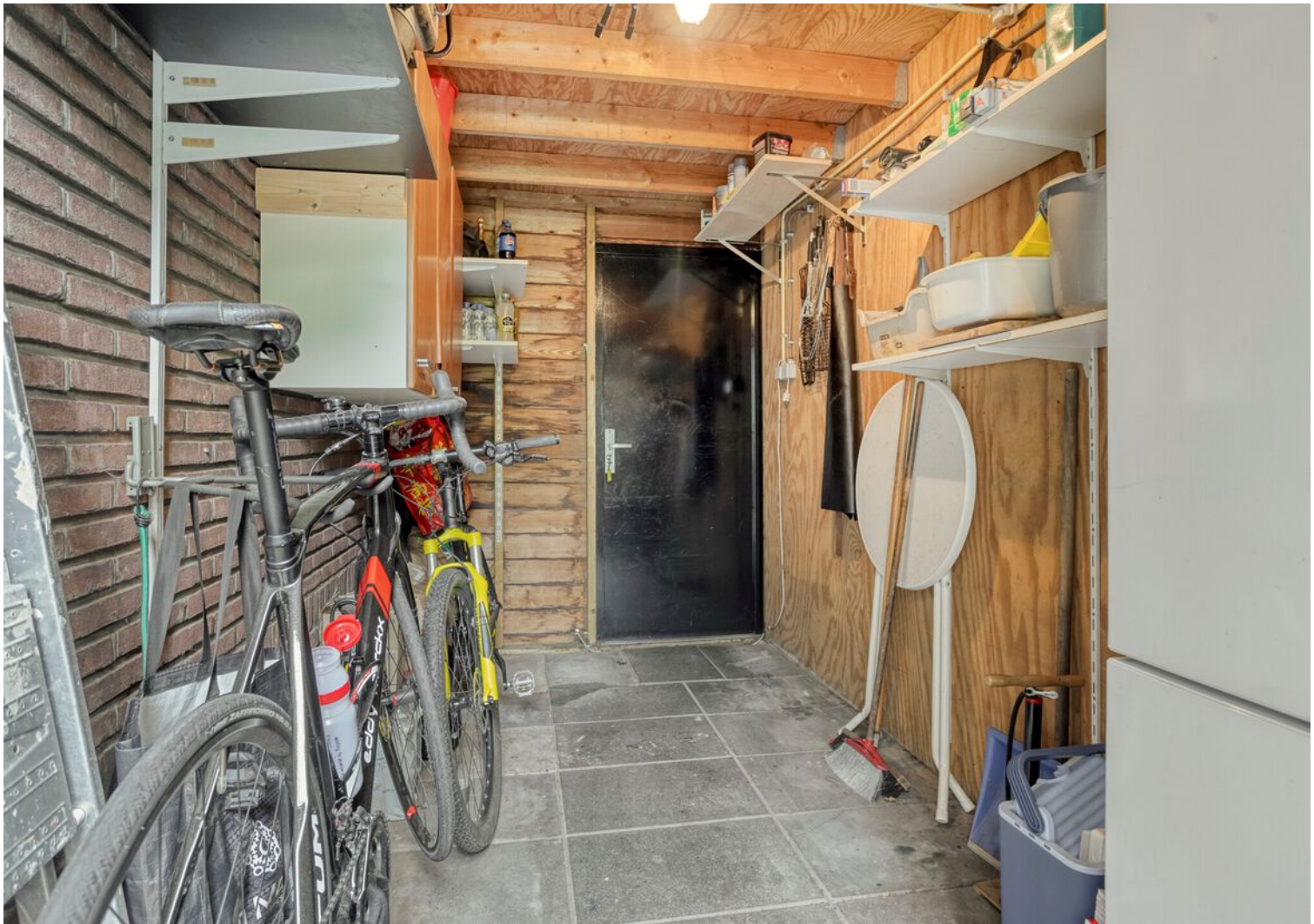












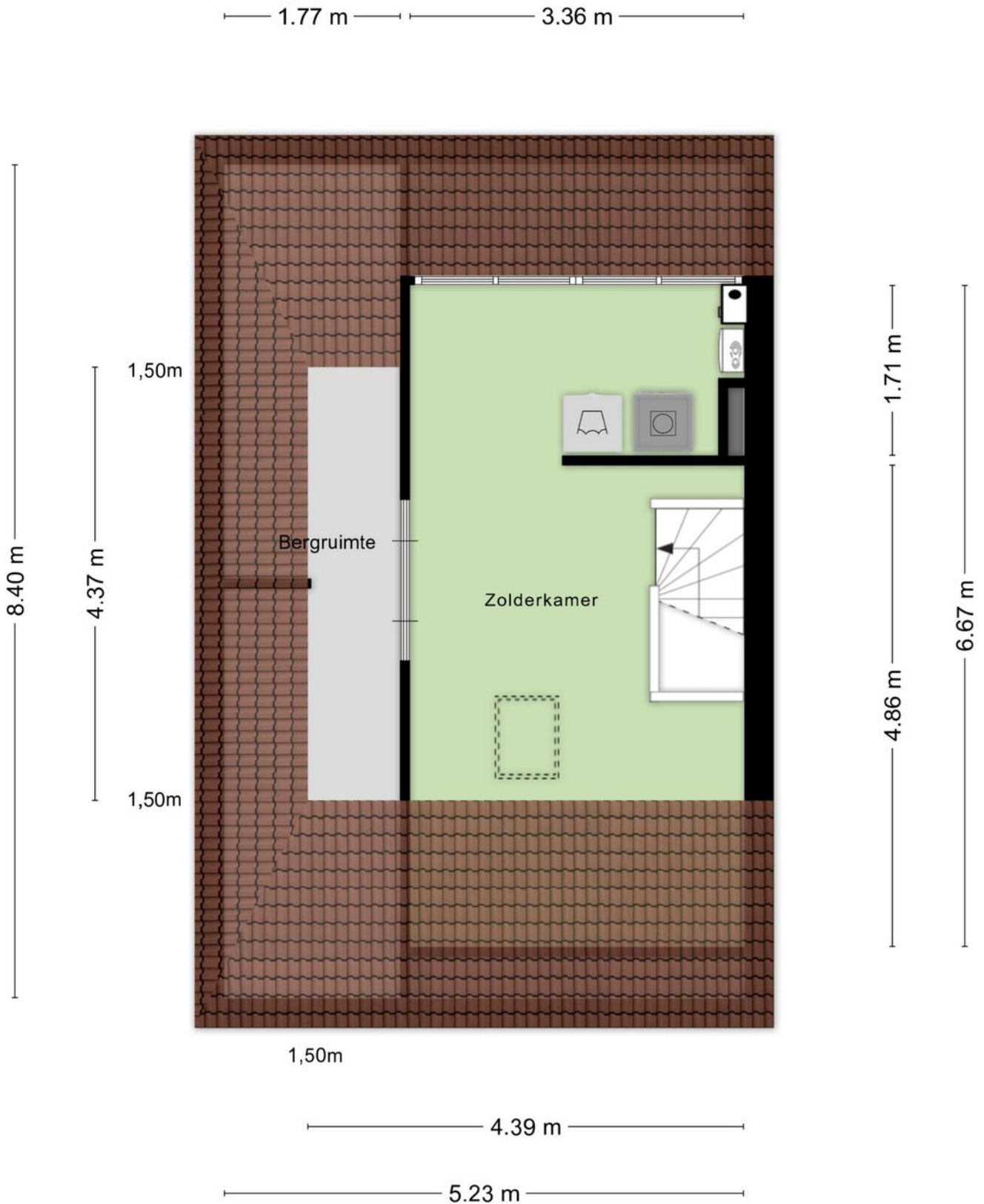
Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



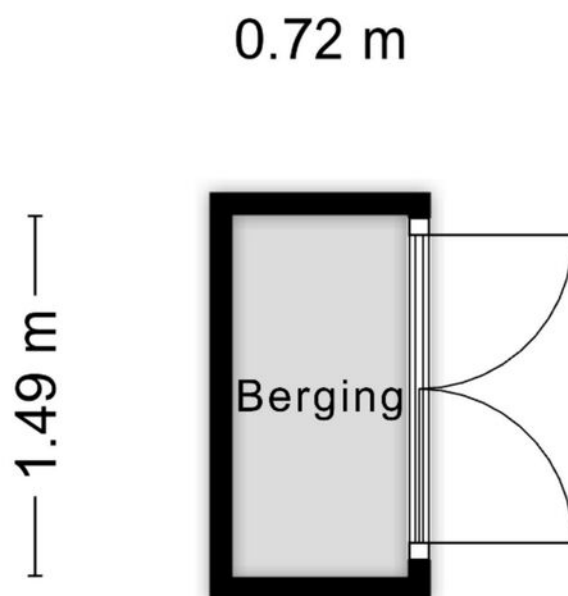
Plattegrond zolder



Plattegrond



Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

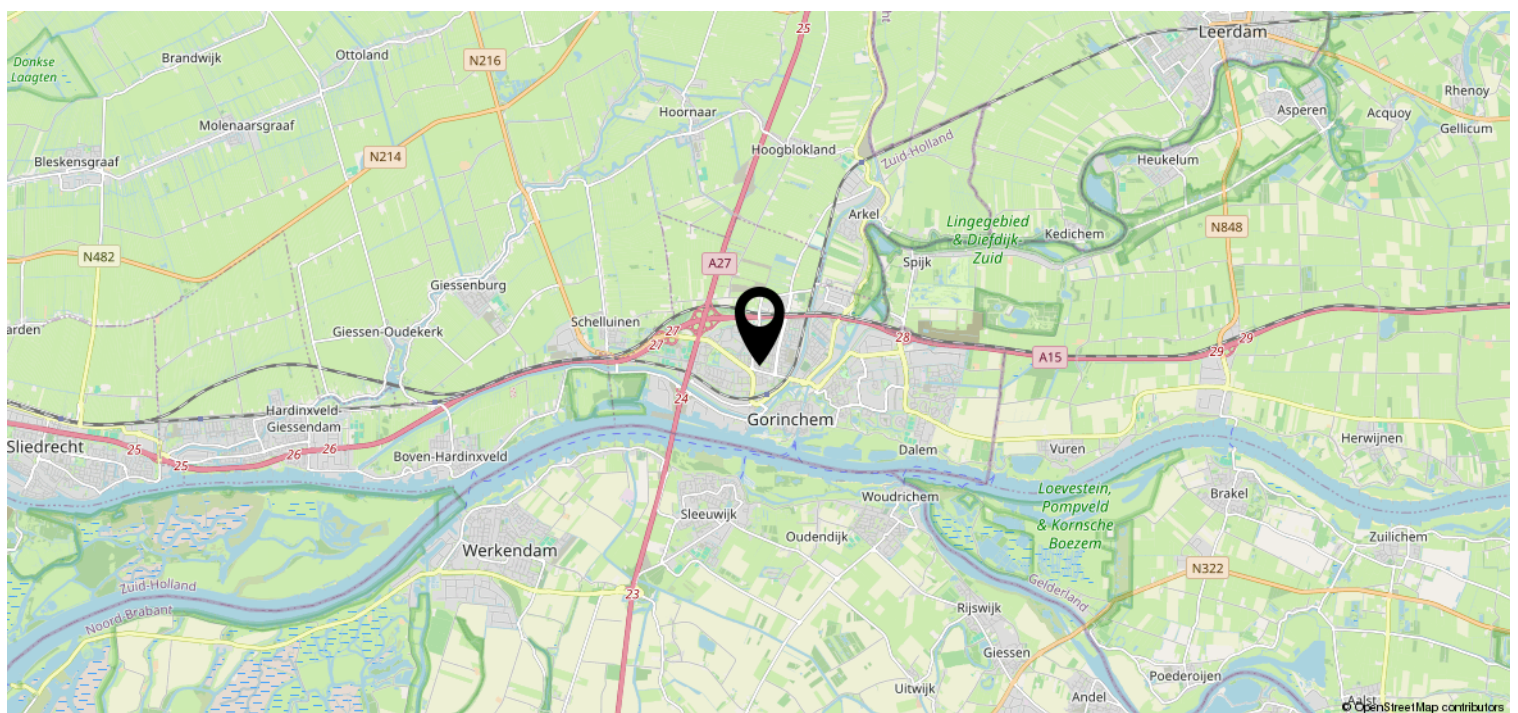
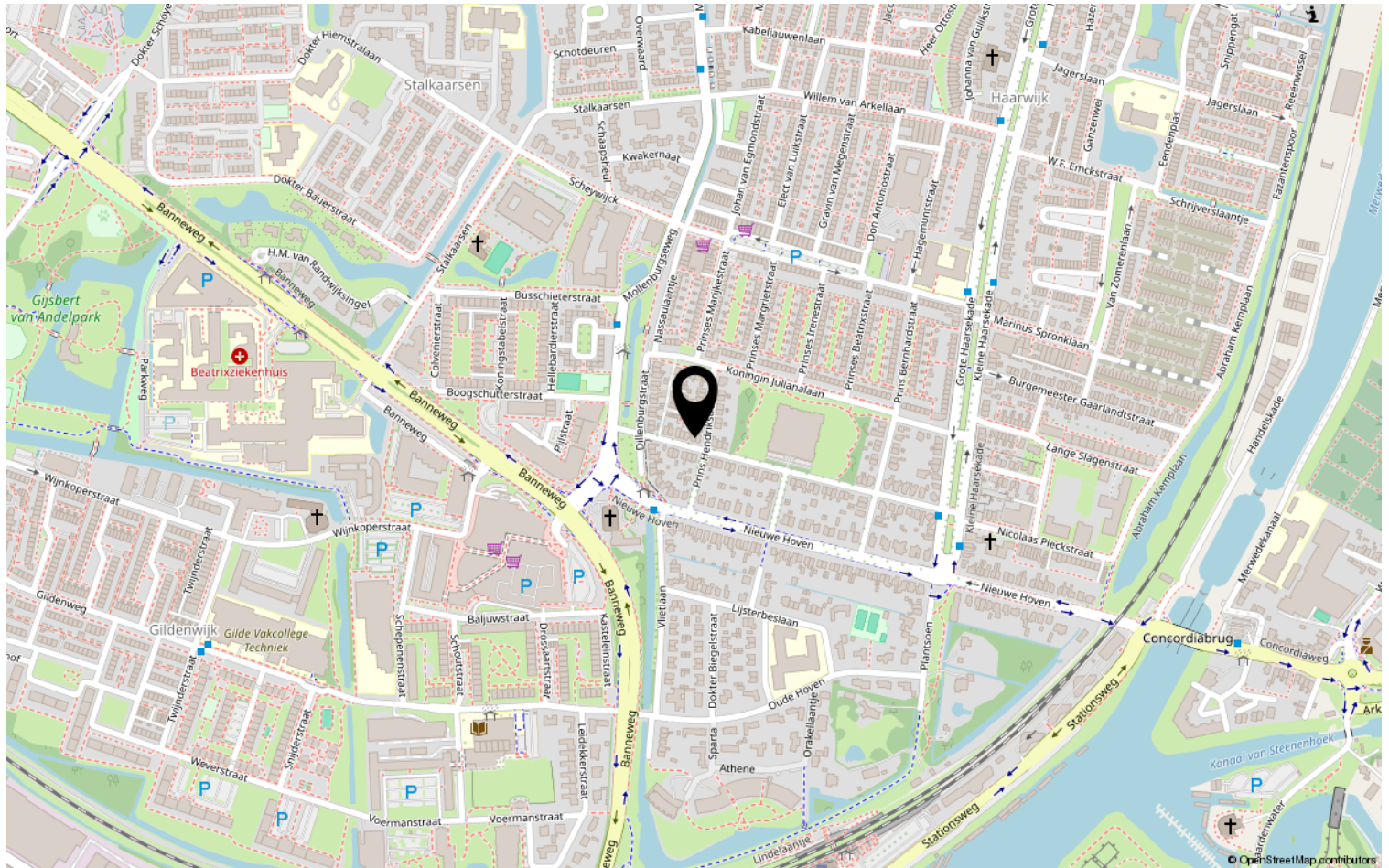
Uw referentie: Emmastraat 34



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gorinchem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4620
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

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