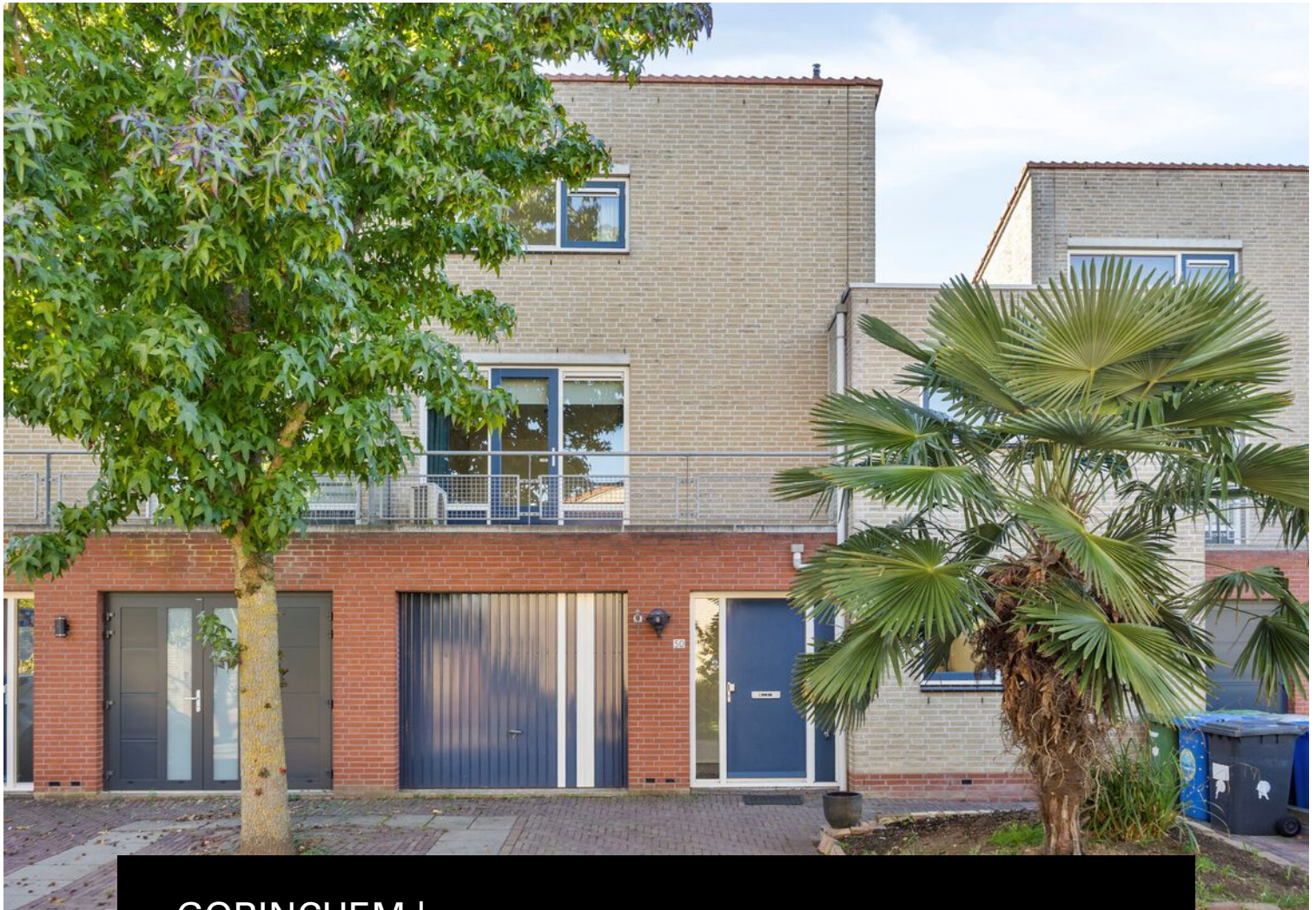


Te koop



GORINCHEM | Albert Verweystraat 50

Vraagprijs € 715.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1994
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	636.40 m ³
Woonoppervlakte:	163 m ²
Perceeloppervlakte:	210 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	3 m ²
Verwarming:	cv ketel, airco, vloerverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 715.000,- k.k.
Verwarming	€ 185,-
Water	€ 24,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1994
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	210 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	163 m ²
Inhoud	636 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16,6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	3 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24,4 m ²

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

Kenmerken & specificaties

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Karakter, ruimte en licht op een bijzondere plek in Gorinchem-Oost

Een verrassend ruime woning met een speelse architectuur, vier slaapkamers, een ruime leefruimte met een L-vormige indeling en een heerlijke tuin op het westen.

In de geliefde wijk Laag Dalem in Gorinchem-Oost staat deze karakteristieke woning. Achter de markante gevel gaat een verrassend ruime woning schuil, waarin de bijzondere architectuur en de speelse indeling zorgen voor een eigen sfeer.

Met circa 163 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een extra hobby- of werkruimte biedt het huis volop mogelijkheden voor wie ruimte zoekt om te wonen, te werken en te ontspannen.

Een royale leefruimte met een bijzonder karakter

Via de entree kom je in de ruime woonkamer met open keuken. De begane grond heeft een speelse L-vormige indeling van circa 55 m², waarbij de woonkamer overgaat in de open keuken.

Boven de keuken bevindt zich de vide, die de ruimte een ruimtelijk karakter geeft. De grote raampartijen en de schuifpui naar de achtertuin zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Zo ontstaat een open leefruimte met verschillende mogelijkheden om een gezellige zithoek en eetruimte te creëren.

De keuken is in 2022 vernieuwd en heeft een moderne, verzorgde uitstraling. De aanwezige apparatuur en de praktische opstelling maken de keuken tot een prettig onderdeel van de leefruimte. In datzelfde jaar is ook de vloer op de begane grond vernieuwd en voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan het dagelijkse wooncomfort. Het toilet op de begane grond is dat jaar vernieuwd.

Drie slaapkamers en een veelzijdige extra ruimte

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte. De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft een grote schuifwandkast en directe toegang tot het balkon. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, beide met uitzicht op de tuin en voorzien van elektrische rolluiken.

Een bijzonder pluspunt is de extra hobby- of werkruimte van circa 10,5 m². Door de ligging op de vide en het open karakter is dit een prettige plek om thuis te werken, te studeren, te sporten of een hobby uit te oefenen.

De badkamer is ook in 2022 vernieuwd en sluit met haar moderne uitvoering aan bij de rest van het huis. De ruimte beschikt over een dubbele wastafel, een douchecabine en een whirlpoolbad met geïntegreerde Bluetoothspeaker. Op de overloop bevindt zich bovendien een aparte toiletruimte.

Een verrassend ruime vierde slaapkamer op de tweede verdieping

Ook de tweede verdieping heeft veel te bieden. De brede kunststof dakkapel zorgt voor extra ruimte en daglicht, waardoor hier een royale vierde slaapkamer van circa 17 m² is gerealiseerd.

Naast de vierde slaapkamer bevindt zich een ruime overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-installatie en praktische berging achter het knieschot. Zo is er ook achter de schermen ruimte om spullen en huishoudelijke voorzieningen netjes onder te

Buiten genieten van de middag- en avondzon

De achtertuin ligt op het westen, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is grotendeels bestraat en beschikt over twee bomen die zorgen voor privacy en een groen accent.

Achter in de tuin bevindt zich een kunststof overkapping, een beschutte plek om ook bij minder mooi weer buiten te zitten. Met een breedte van circa 8,3 meter en een diepte van ongeveer 9,5 meter biedt de tuin volop ruimte voor een gezellig terras en een comfortabele zithoek.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een eigen oprit met ruimte voor één auto. De inpandige garage biedt extra praktische ruimte en is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Dankzij de ligging op het oosten geniet je hier bovendien van de ochtendzon.

Comfort en praktische voorzieningen

De woning combineert een bijzondere architectuur met praktische voorzieningen voor het dagelijks leven. Zo beschikt het huis over dertien zonnepanelen, een waterontharder en airconditioning.

Met vier slaapkamers, een extra hobby- of werkruimte, een inpandige garage en een royale woonkamer is er ruimte voor uiteenlopende woonwensen. De vernieuwde keuken, badkamer en vloer op de begane grond uit 2022 vormen daarbij een waardevolle aanvulling op het wooncomfort.

Een verrassend ruime woning met een eigen karakter, een speelse indeling en alle ruimte om comfortabel te wonen en te genieten.

Bijzonder compleet en goed onderhouden

Deze woning combineert karakter en ruimte met praktisch wooncomfort. De woning beschikt onder meer over:

- Bouwjaar: 1994
- Woonoppervlakte: 163 m²
- Perceeloppervlakte: 210 m²
- Energielabel: A, 13 zonnepanelen, vloerverwarming op begane grond, 2 x airconditioning
- Waterontharder
- Markante en bijzondere architectuur;
- Royale woonkamer van circa 55 m²;
- Spectaculaire vide met lichtkoepel;
- Nieuwe keuken, toilet en badkamer: 2022
- Inpandige garage;
- Zonnige achtertuin op het westen met overkapping;
- Screens aan de achterzijde
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kortom: dit is geen dertien-in-een-dozijnwoning, maar een karaktervol en verrassend ruim huis met een geheel eigen uitstraling.

De combinatie van bijzondere architectuur, duurzaamheid, royale leefruimtes, vier slaapkamers, een inpandige garage, veel daglicht en een zonnige tuin maakt dit tot een heerlijk compleet gezinshuis.

Bent u op zoek naar een woning met nét dat beetje extra? Dan is dit een huis dat u beslist zelf moet ervaren.

.































Plattegrond BG



Plattegrond BG met tuin



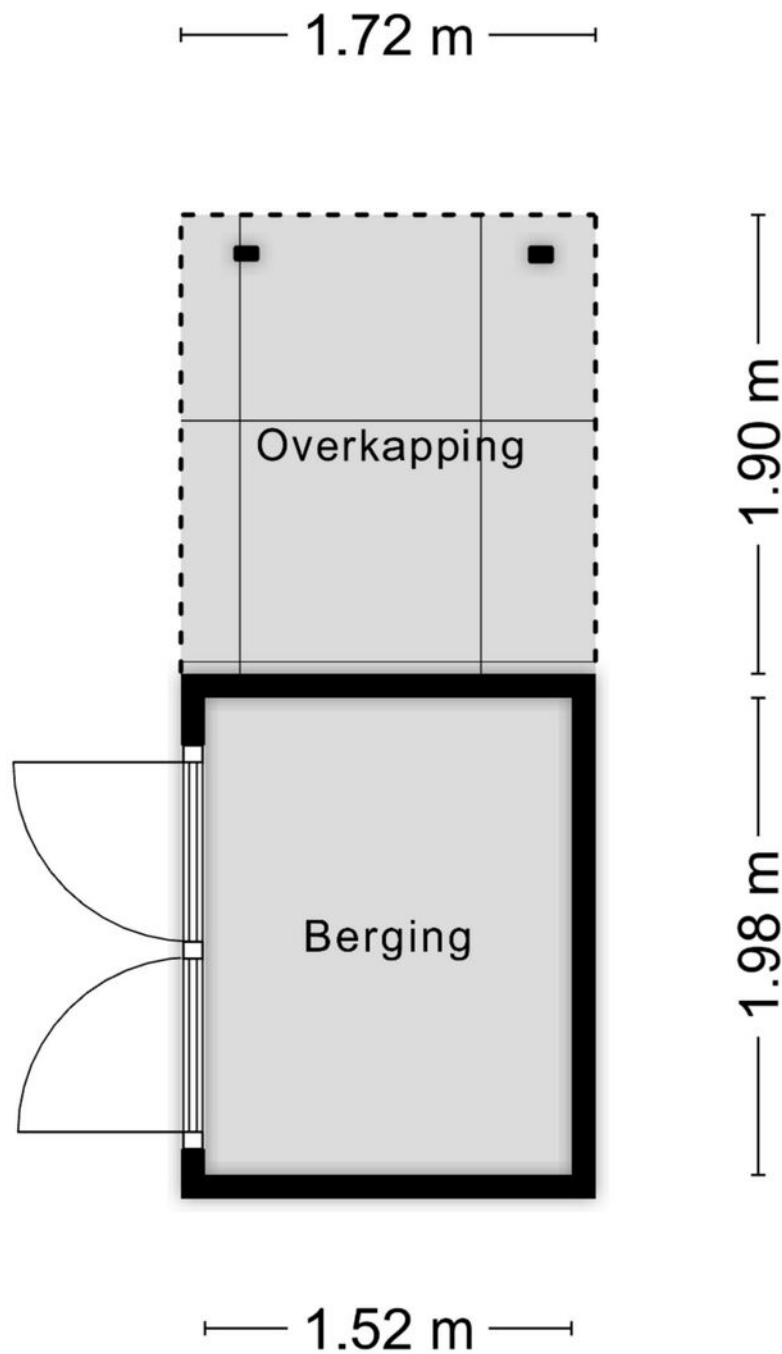
Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.



Plattegrond overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Albert Verwey 50



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie F

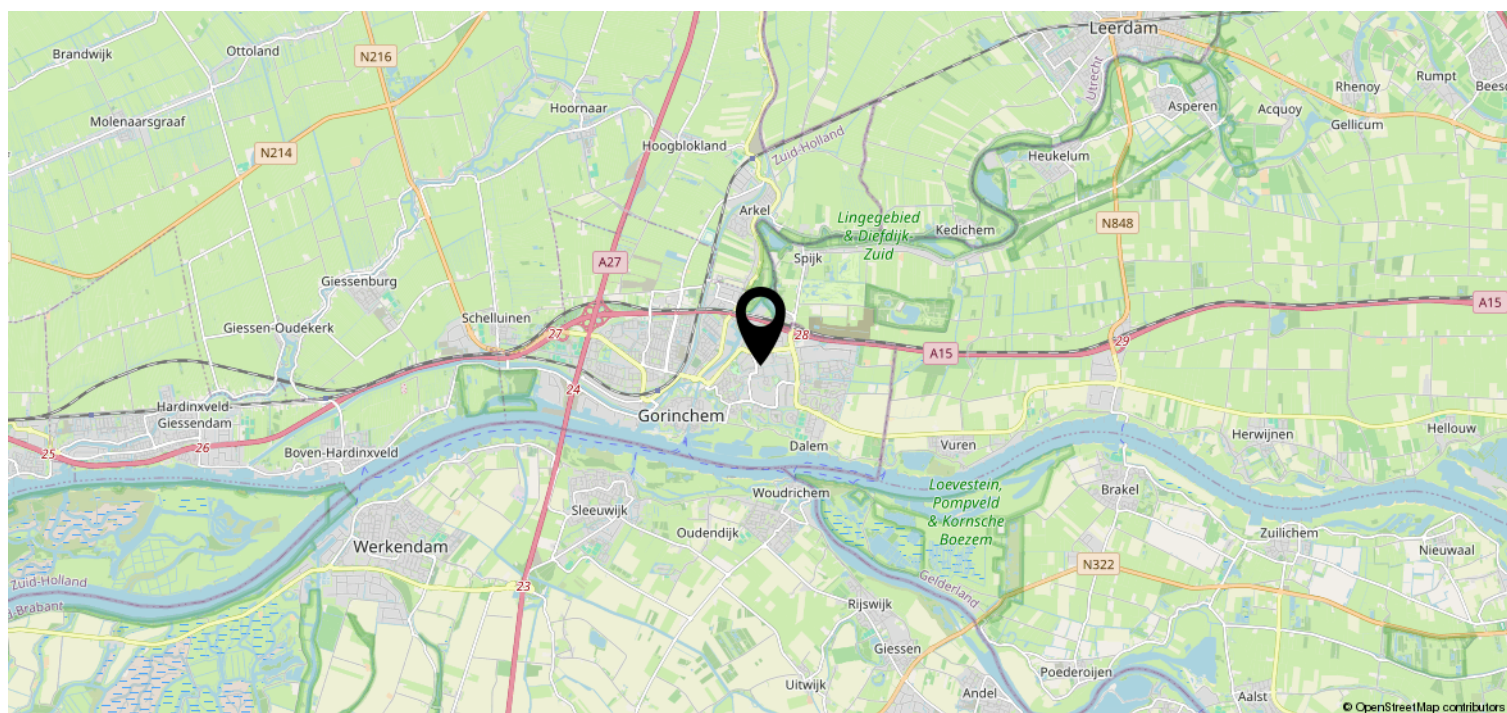
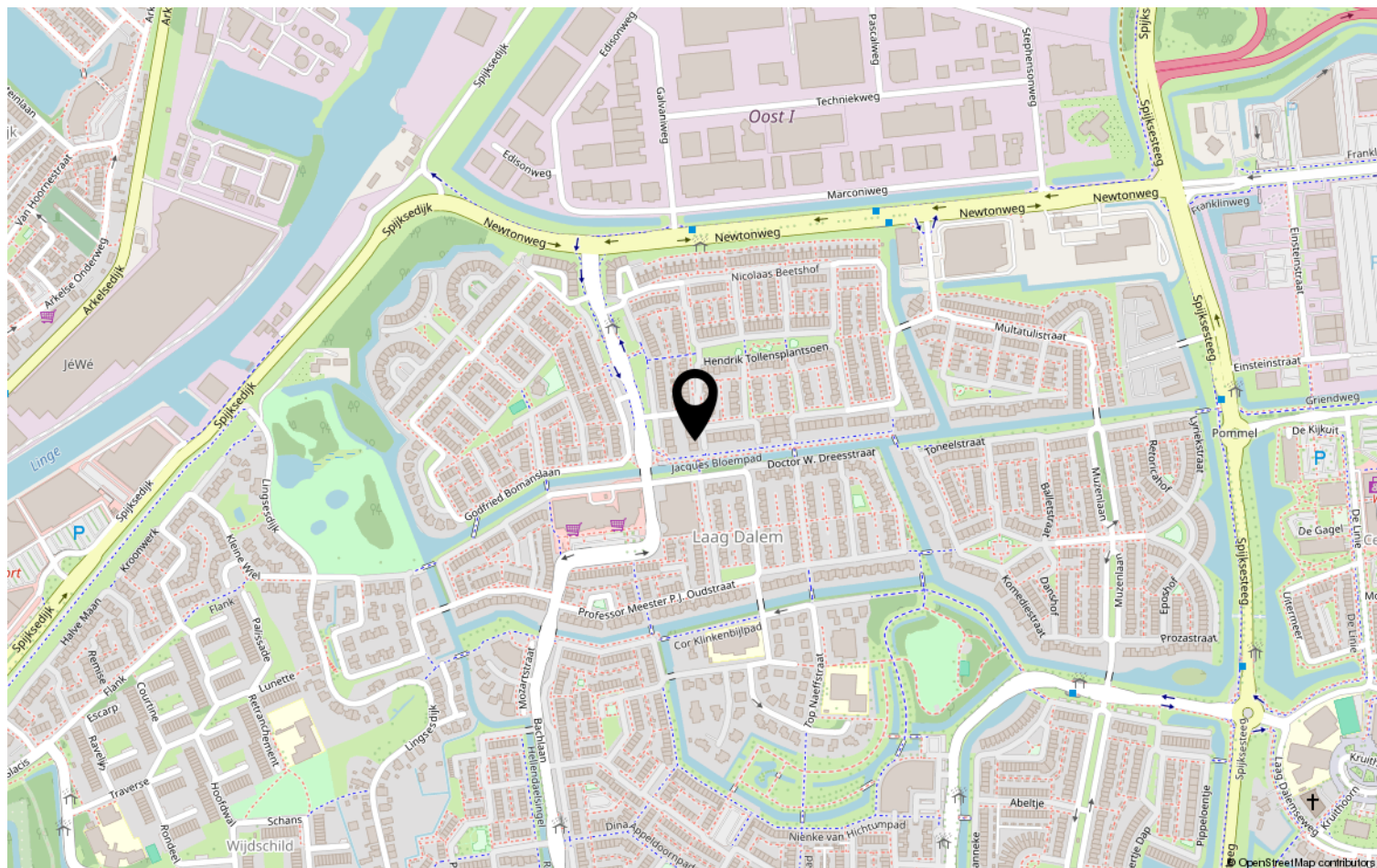
Perceel	2858
---------	------

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