

Te koop



Vraagprijs
€ 260.000,- k.k.

Wieldraaijerstraat 5
4204 EW, Gorinchem

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

Per direct

Bouwjaar

1960

Energie­label

C





Een introductie

Starters opgelet! Aan een rustige weg maar nabij diverse voorzieningen, ligt dit fijne 4-kamerappartement op de tweede etage van een verzorgd complex.

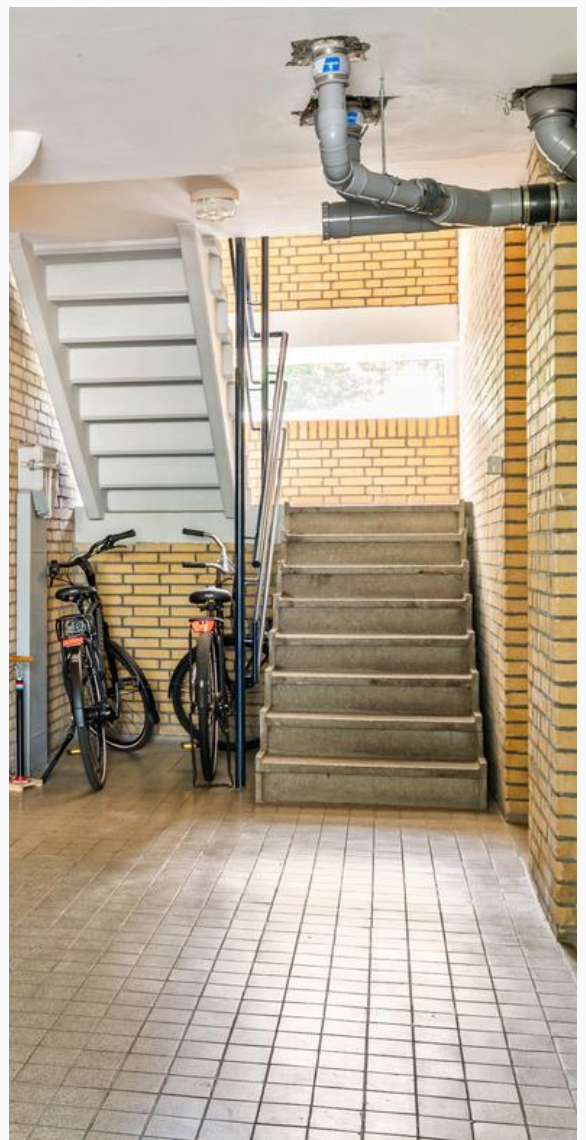
De woning moet intern gemoderniseerd worden, maar is al grotendeels voorzien van onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR++ glas.

De ruime woonkamer biedt toegang tot het westelijke balkon, waar je geniet van veel zonuren en een leuk en vrij uitzicht over de wijk. Met drie slaapkamers is er aan ruimte geen gebrek; een werk- of hobbykamer behoort dus tot de mogelijkheden. Daarnaast behoort bij het appartement een praktische berging van circa 6 m² op de begane grond.

De ligging combineert rust met een uitstekend voorzieningenniveau, waaronder een zwembad, diverse sportverenigingen, scholen en winkels. Ook het gezellige centrum van Gorinchem is op korte afstand en binnen twee minuten rijd je de A15 op.

Kortom: een appartement met twee balkons, veel potentie en een fijne ligging. Perfect voor starters die graag zelf hun stempel willen drukken.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Appartement
Type woning	Portiekflat
Adres	Wieldraaijerstraat 5, 4204 EW te Gorinchem
Kadastrale gegevens	Gorinchem, sectie E , nummer 1047 , appartementsindex 30
Bouwjaar	1960
Aantal woonlagen	1
Type dak	Plat dak met bitumen en grindbedekking
Ligging	Gelegen in een rustige wijk, nabij diverse voorzieningen

Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	72 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	8 m ²
Externe berging	6 m ²
Inhoud	231 m ³

Indeling

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 toilet

Externe voorzieningen

Berging	Ja, berging in de onderbouw van ca. 6 m ²
---------	--

Vereniging van Eigenaren

Algemeen	Actieve en goedlopende VvE
Bijdrage	€ 150,- per maand

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dubbel glas, HR++ glas, gevelpanelen
Energielabel met geldigheid tot datum	C, geldig tot 28 mei 2036

Installaties

CV-combiketel, Remeha Avanta HR (2019)

Overige voorzieningen/uitrusting

Balkon (2x), kunststof kozijnen



Het appartementencomplex

Centrale entree

Centraal gesloten hal met de brievenbussen en een bellenpaneel, trappenhuis en toegang tot de berging.

Het appartement

Entree/ hal

Entree in de ruime hal met de intercominstallatie en meterkast. Vanuit deze hal zijn de woonkamer, de eerste 2 slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte / waskamer bereikbaar.

Woonkamer

De ruime woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een eet- als zitgedeelte. Naast de schouwmantel is er toegang tot de open keuken en het westelijk gelegen balkon.

Balkon (westzijde)

Het balkon is circa 7 m² groot en ligt op het zonnige westen. Vanaf hier heb je een leuk uitzicht over de wijk. Het balkon biedt daarnaast directe toegang tot de tweede slaapkamer.

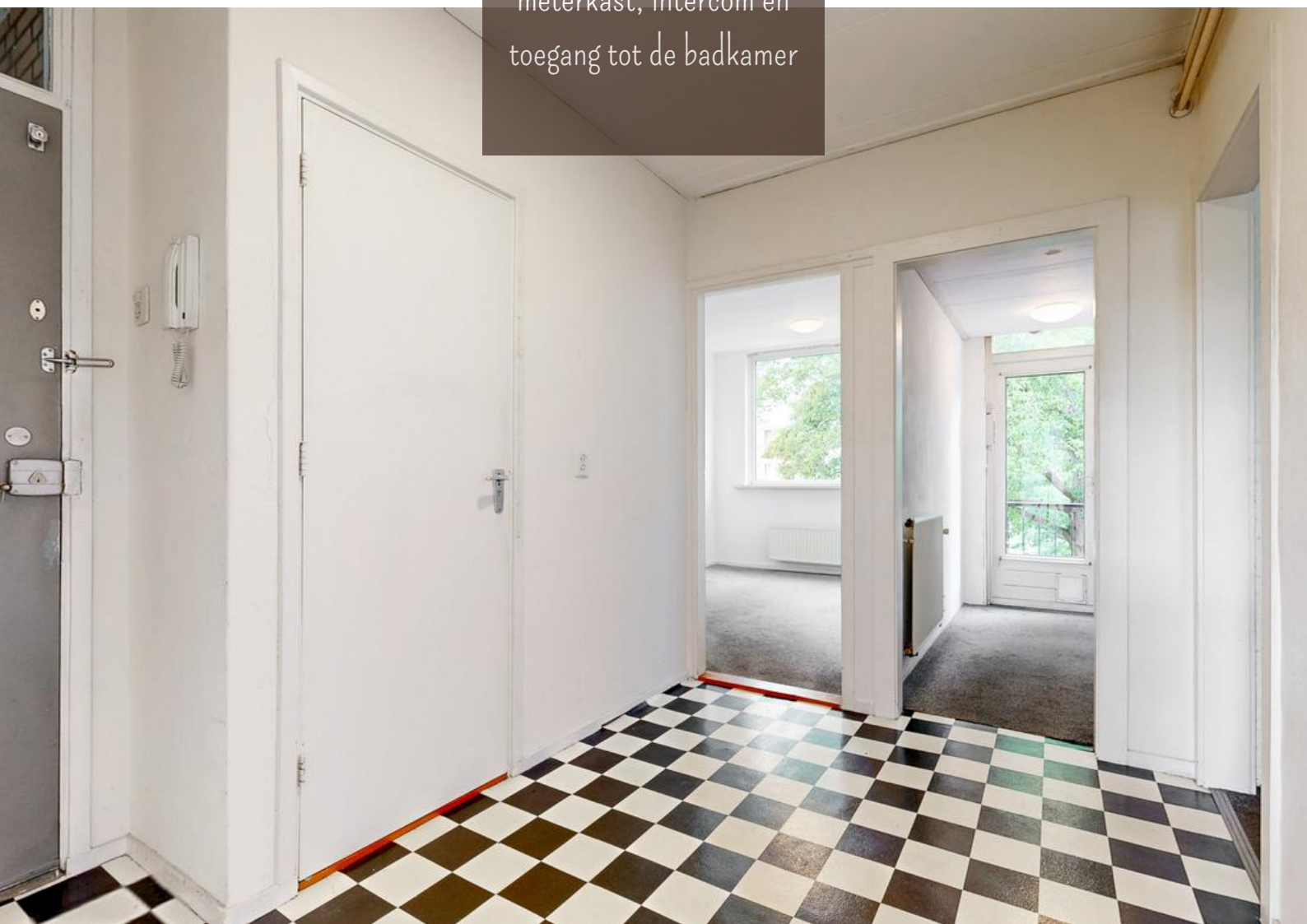
Keuken

De houten keuken is geplaatst in een L-opstelling en uitgevoerd met een 5-pits gaskookplaat en een RVS spoelbak.



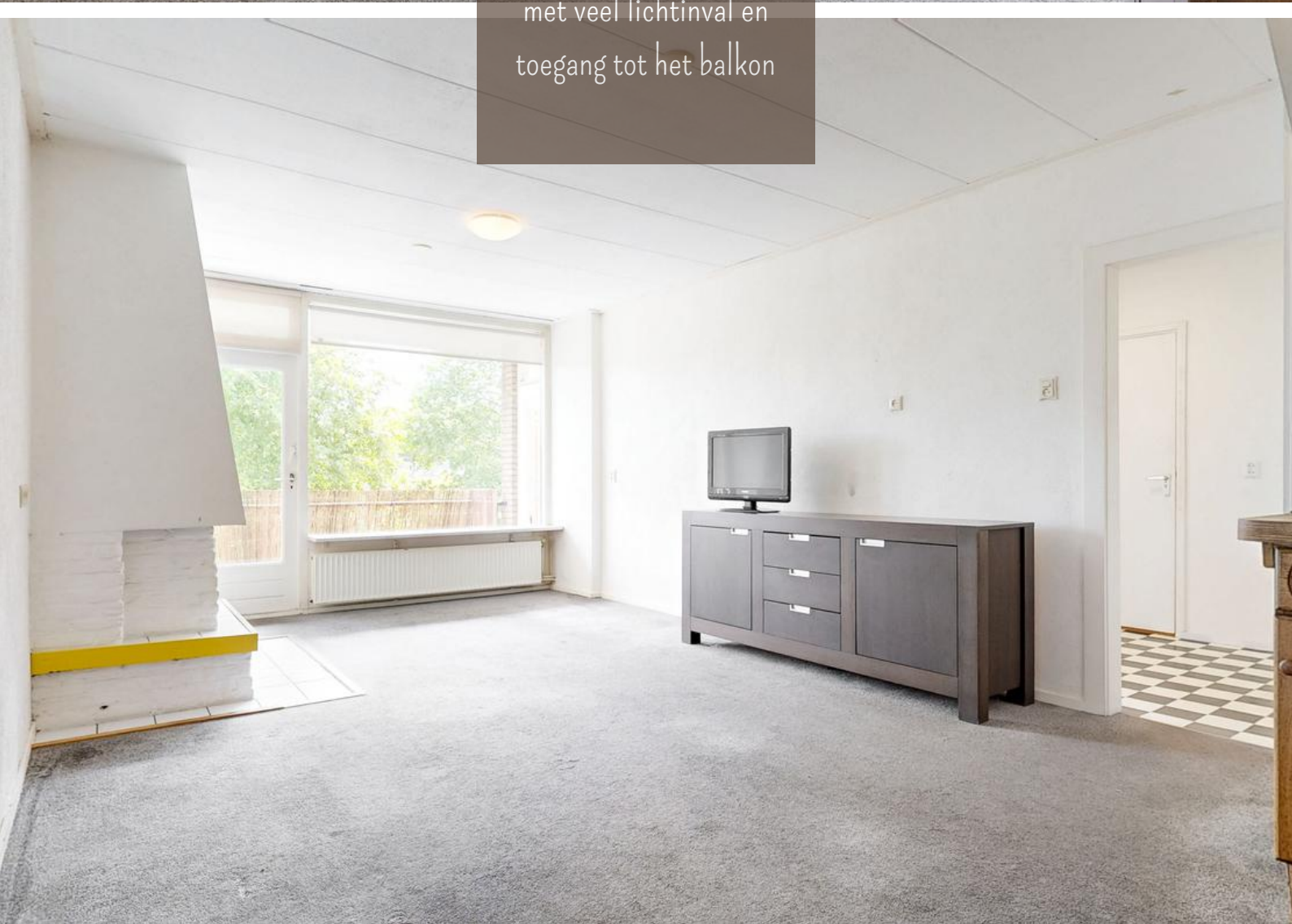


Entree in de ruime hal met
meterkast, intercom en
toegang tot de badkamer





Ruime woonkamer
met veel lichtinval en
toegang tot het balkon





Houten keuken met
5-pits gaskookplaat en
RVS-spoelbak





Het appartement - vervolg

Badkamer

De vrijwel volledig betegelde badkamer is voorzien van een ingebouwd zweeftoilet, een wasmeubel, designradiator en een bad met douchegelegenheid.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer is aan de oostzijde gelegen en beschikt over kunststof kozijnen en een vaste kast.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer ligt aan de westkant en beschikt eveneens over een vaste kast en kunststof kozijnen. Vanuit deze slaapkamer is er directe toegang tot het balkon.

Technische ruimte / waskamer

In deze praktische ruimte is de CV-combiketel (2019) geïnstalleerd. Verder vind je hier de witgoedaansluitingen, een bergkast en heb je toegang tot het balkon aan de entreezijde en de derde slaapkamer.

Balkon (oostzijde)

Oostelijk gelegen balkon met uitzicht op de speeltuin.

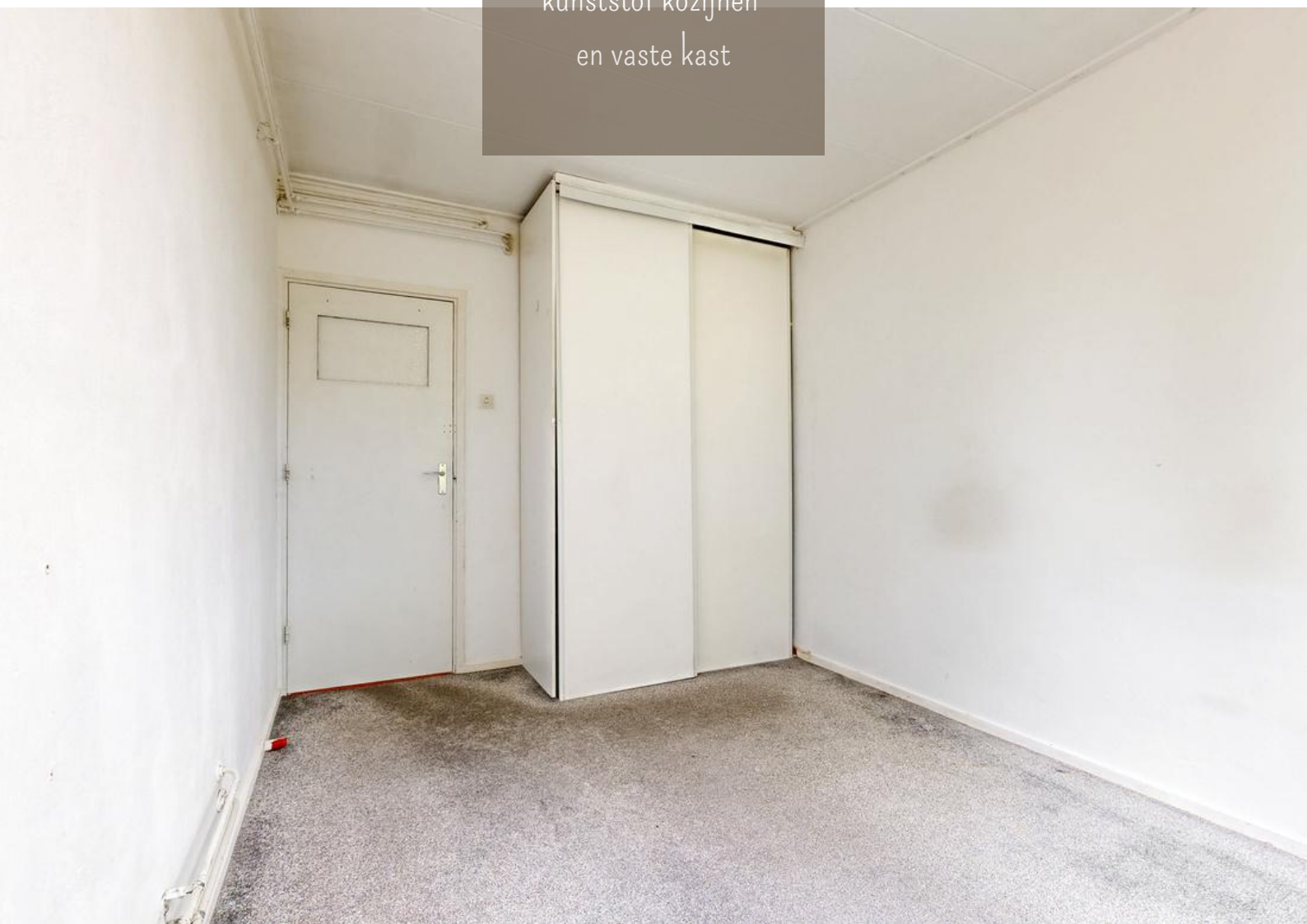
Slaapkamer III

De kleinste van de drie slaapkamers is aan de oostzijde gelegen en is uitgevoerd met kunststof kozijnen.





Eerste slaapkamer met
kunststof kozijnen
en vaste kast





Tweede slaapkamer met
vaste kast en
toegang balkon



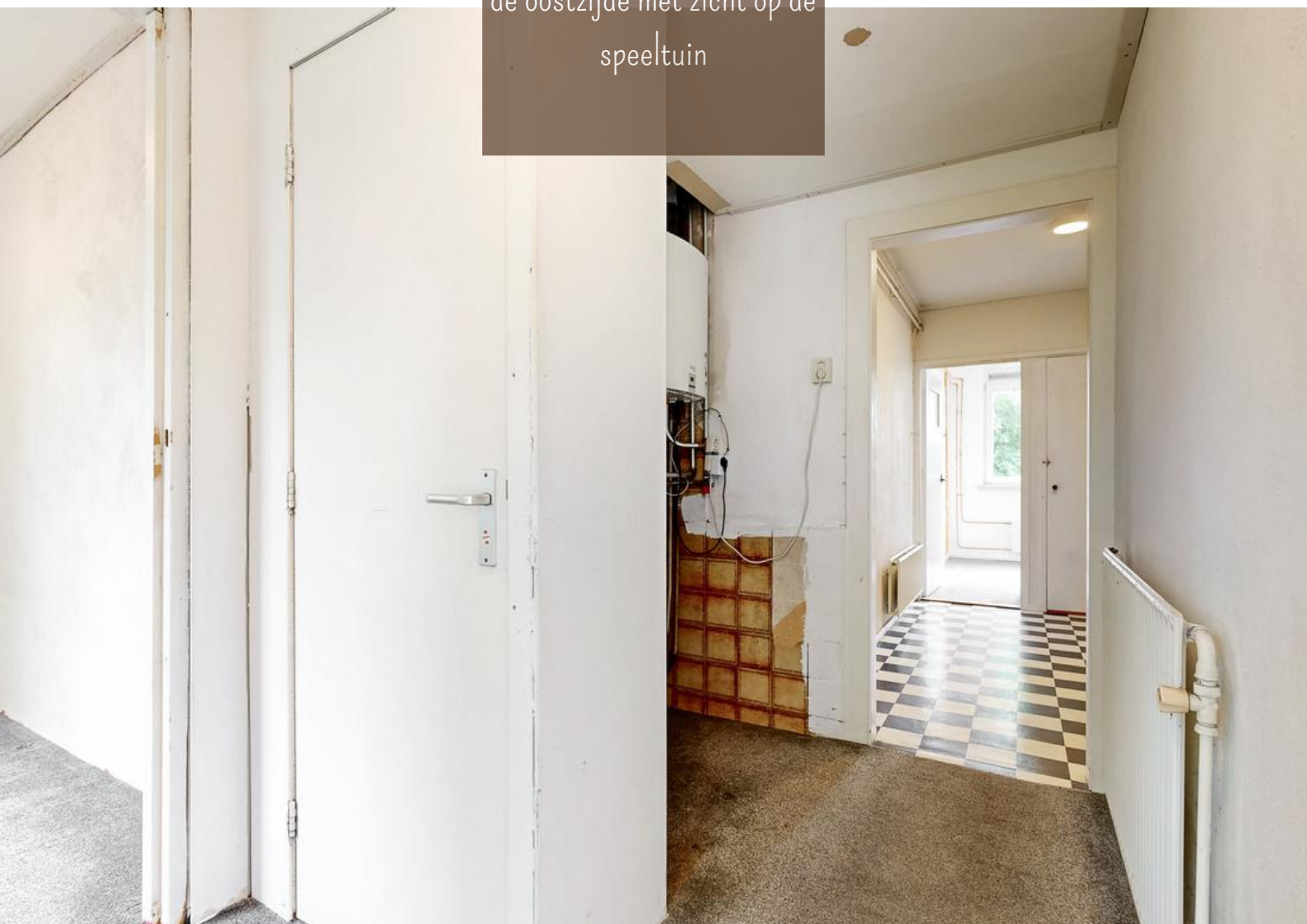


TR / wasruimte met
toegang balkon en
derde slaapkamer



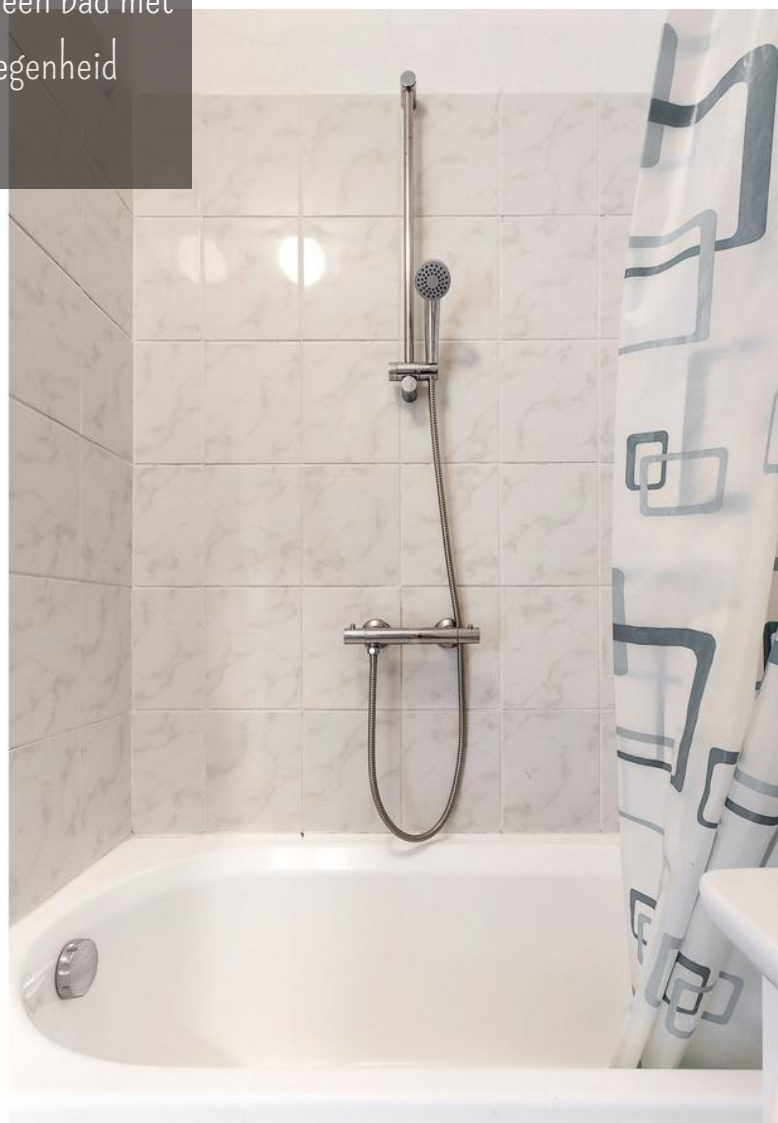


Kleiner balkon gelegen aan de oostzijde met zicht op de speeltuin





Badkamer met toilet,
wasmeubel en een bad met
douchegelegenheid





Berging

De berging is bereikbaar via de centrale entree en heeft een oppervlakte van ruim 6 m². Ideaal voor het stallen van een fiets en voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Vereniging van Eigenaren

Er is een actieve en goed functionerende VvE met een meerjaren-onderhoudsplan en gezamenlijke opstalverzekering. De vaste maandelijkse bijdrage bedraagt € 150,-

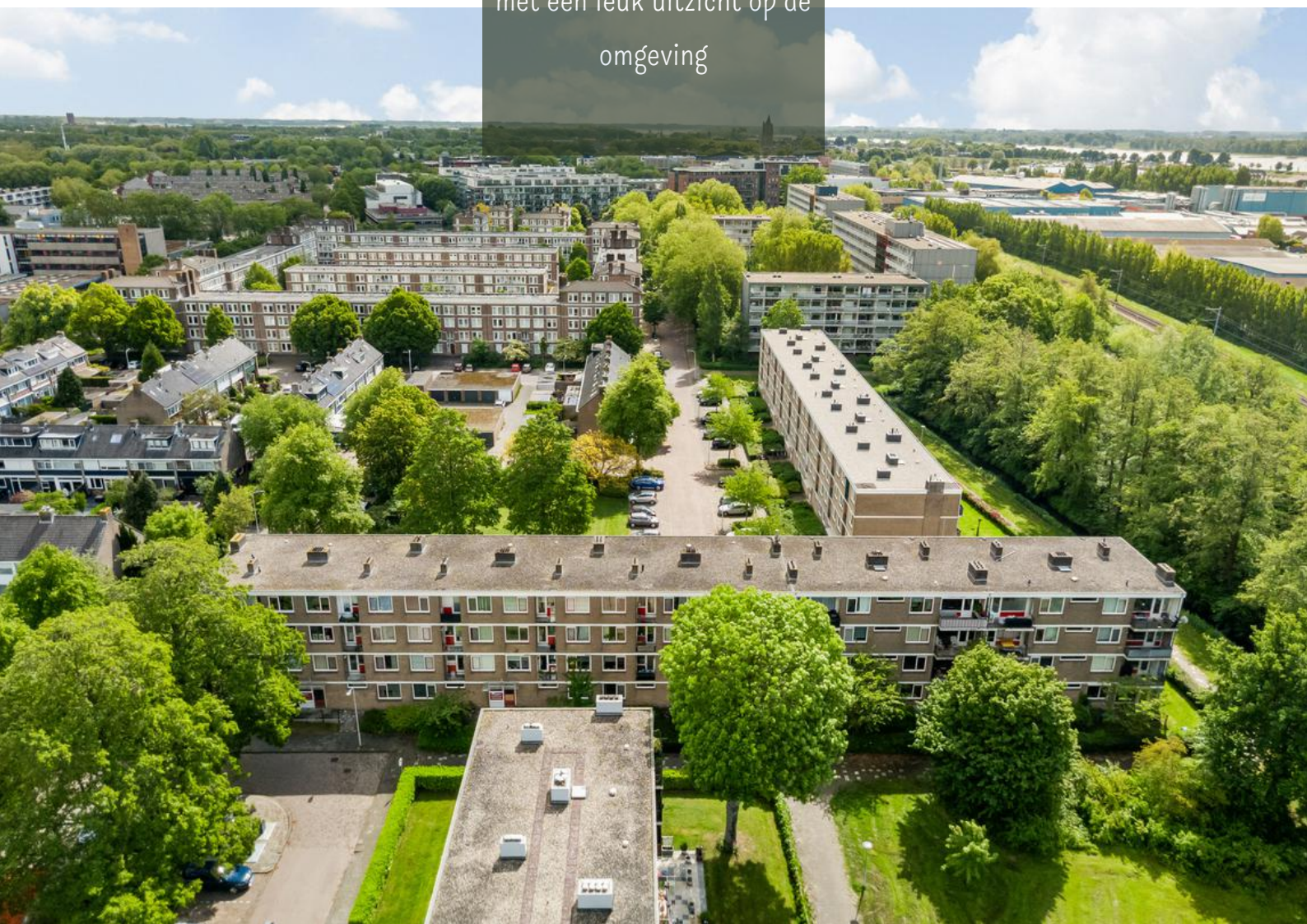
Algemeen

- Oplevering kan spoedig plaatsvinden.
- Er is een niet-zelfbewoningsclausule van toepassing





Westelijk gelegen balkon
met een leuk uitzicht op de
omgeving



Plattegrond appartement

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Afwerking en kenmerken



APPARTEMENT				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Vinyl	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Garderoberuimte - Intercominstallatie - Meterkast
Woonkamer	Vloerbedekking	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Toegang balkon
Keuken	Laminaat	Deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Gaskookplaat
Badkamer	Vloertegels	Deels sauswerk / deels wandtegels	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Zwevend toilet - Wastafel - Ligbad met douchegelegenheid
Slaapkamer I	Vloerbedekking	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste schuifkast
Slaapkamer II	Vloerbedekking	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - Vaste bergkast - Toegang balkon
TR / waskamer	Vloerbedekking	Sauswerk	Sauswerk	<ul style="list-style-type: none"> - CV-installatie - Witgoedaansluitingen - Vaste kast - Toegang balkon
Slaapkamer III	Vloerbedekking	Sauswerk	Sauswerk	

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting binnen			
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Vinyl	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ (Losse) kasten	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ligbad met douchegelegenheid	✓		
▪ Wastafelmeubel met spiegel	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toiletrolhouder / - borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Openhaard met toebehoren	✓		
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		

Welkom in Gorinchem!

Gorinchem, met een inwonertal van ruim 38.000 mensen, is een charmante stad die de ideale mix biedt van geschiedenis, moderne voorzieningen en een ontspannen sfeer. Gelegen aan de rivier de Merwede, heeft Gorinchem een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De stad stond in de 16e en 17e eeuw bekend om haar strategische ligging en vestingwerken, wat bijdroeg aan haar rol in de verdediging van Nederland. Vandaag de dag is Gorinchem een bruisende stad, waar het historische karakter harmonieus samengaat met moderne ontwikkeling.

Waarom wonen in Gorinchem?

Bezienswaardigheden: Gorinchem is rijk aan historische bezienswaardigheden, zoals de vestingwerken en de beroemde Grote Kerk. Een wandeling door de oude binnenstad, met zijn smalle straatjes en eeuwenoude gebouwen, neemt je mee terug in de tijd. Ook de stadsmuren en de prachtige vestingwerken zijn een must-see voor geschiedenisliefhebbers.

Horeca: Gorinchem heeft een gevarieerd aanbod van horecagelegenheden. Van gezellige terrassen aan de rivier tot sfeervolle cafés en restaurants. De stad biedt een perfecte setting voor een lunch of diner met uitzicht op het water. Ook de weekmarkten zijn een leuke manier om lokale producten en lekkernijen te ontdekken.

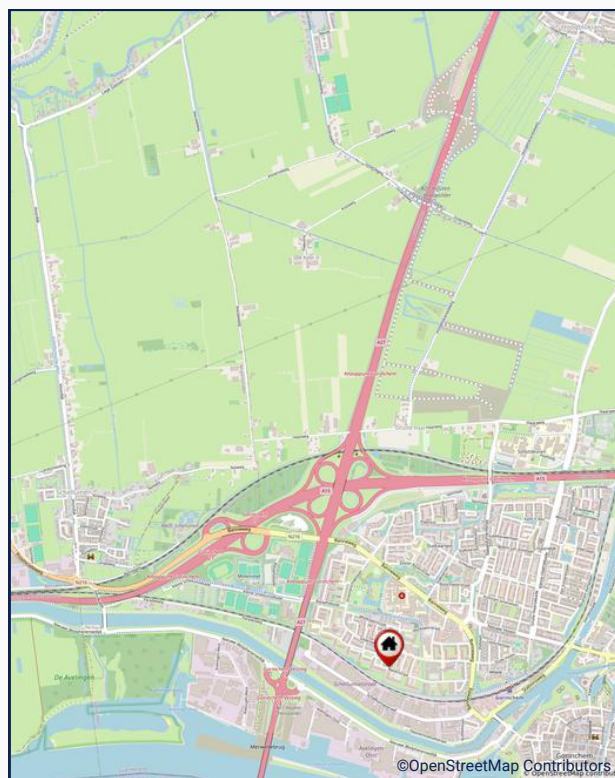
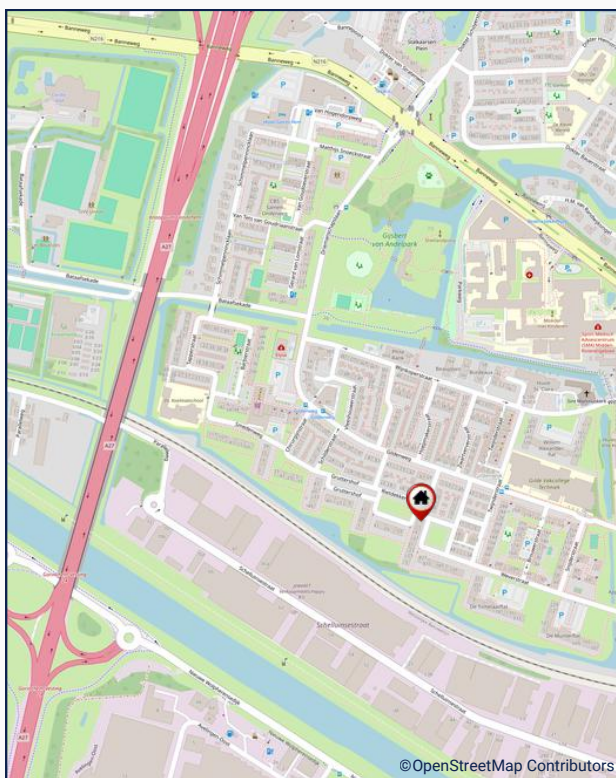
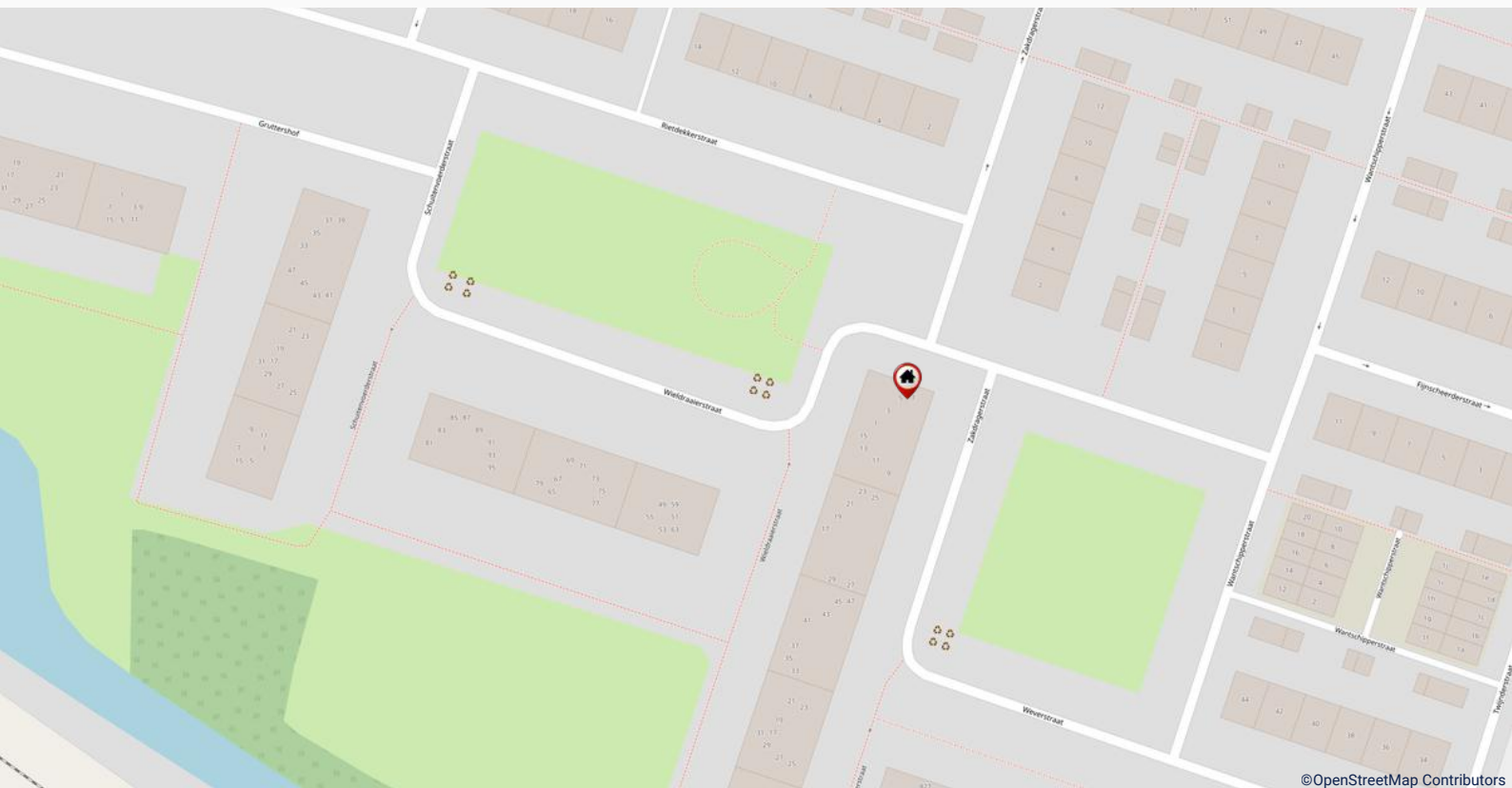


Natuur en Recreatie: De omgeving van Gorinchem is perfect voor natuurliefhebbers. De Boven Merwede en de omliggende natuurgebieden bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. De stad ligt vlakbij Nationaal Park de Biesbosch, waar je kunt genieten van het unieke moeraslandschap en volop watersportactiviteiten kunt beoefenen.

Bereikbaarheid: Gorinchem is uitstekend bereikbaar, zowel per auto als openbaar vervoer. Het treinstation ligt centraal in de stad en biedt een directe verbinding naar steden zoals Rotterdam en Utrecht. Ook de A27 en N216 zorgen voor een vlotte verbinding met de omliggende regio's. Daarnaast is Gorinchem goed bereikbaar via de rivier, met mogelijkheden voor zowel recreatief als professioneel gebruik van de waterwegen, en biedt het uitgebreide fietsroutes voor een gemakkelijke mobiliteit in de regio.

Gorinchem biedt een perfecte balans tussen wonen, werken en recreëren. Met zijn rijke historie, moderne voorzieningen en prachtige ligging aan de Merwede, is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het water en het platteland, gecombineerd met de levendigheid van een stad. De omliggende natuur, met onder andere de Biesbosch en de rivieren, maakt het de ideale plek voor een levensstijl die in harmonie is met de natuur, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de voordelen van het stadsleven.

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 446</p> <p>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.</p>	
---	---	---



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek