

Te koop



Vraagprijs
€ 265.000,- k.k.

Smedenweg 95, 4204 SN
Gorinchem

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1960

Energie label

E





Een introductie

Starters opgelet! Dit is namelijk een ideale kans om een ruim 4-kamer appartement met een gunstige ligging te bemachtigen. Dit aanbod is gelegen op de derde etage van een rustig gelegen appartementencomplex en heeft vrij uitzicht.

Alhoewel de woning intern een update kan gebruiken zijn vrijwel alle raampartijen voorzien van dubbel / HR+ glas met kunststof kozijnen.

De woonkamer grenst aan een riant balkon met zuidelijke ligging waar je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Vanuit de eenvoudige keuken is een tweede balkon bereikbaar; perfect voor een kop koffie in de ochtend of om een groene hoek met planten te creëren.

Het appartement beschikt over een praktische berging op de begane grond. De ligging biedt een uitstekende combinatie van rust en voorzieningen, zoals een zwembad en diverse sportverenigingen. Het bruisende centrum van Gorinchem is binnen circa tien minuten bereikbaar en binnen 2 minuten rijd je de A15 op!

Kortom: een prettige woning op een rustige maar toch centrale locatie, welke je volledig naar eigen smaak kunt inrichten.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Appartement
Type woning	Portiekflat
Adres	Smedenweg 95, 4204 SN GORINCHEM
Kadastrale gegevens	Gorinchem, sectie E, nummer 1288, appartementsindex 24
Bouwjaar	1960
Aantal woonlagen	1
Type dak	Bitumen dakbedekking
Ligging	Gelegen in een rustige straat, in de nabijheid van diverse voorzieningen.

Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	73 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Inhoud	230 m ³
Externe bergruimte	6 m ²

Indeling

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

Externe voorzieningen

Berging	Ja, afgesloten privé berging op de begane grond.
Parkeergelegenheid	Voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Vereniging van Eigenaren

Algemeen	Actieve VvE
Aantal appartementsrechten	40
Bijdrage	€ 235,55 per maand, incl. voorschot stookkosten

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Gevelpanelen, HR ++ glas
Energie label met geldigheid tot datum	E, geldig tot 29 januari 2036

Installaties

CV-ketel Intergas (2018)

Overige voorzieningen/uitrusting

Balkon (2x), berging begane grond (6m²)



Het appartement (1)

Centrale hal

Centrale gesloten hal met trappenhuis, de berging, brievenbussen en een bellenpaneel.

Berging

De eigen berging behorende bij het appartement meet ca. 6 m².

Entree/ hal

De toegang tot het appartement is te bereiken middels het trappenhuis en vindt plaats in de hal voorzien van de intercominstallatie, de garderoberuimte en de meterkast. Van hieruit toegang tot twee slaapkamers, de woonkamer, de keuken en de badkamer.

Badkamer

De badkamer biedt een zwevend toilet, een wastafel en een ligbad met douchegelegenheid.

Keuken

De keuken is voorzien van een rvs-spoelbak, een gaskookplaat met rvs afzuigkap, een combi-oven/magnetron, een koel- / vrieskast en een vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot het noordgerichte balkon.





Entree in de ruime hal
voorzien van intercom en
garderoberuimte





Badkamer met zwevend
toilet, wastafel
en ligbad





Keuken met toegang
tot het noordgerichte
balkon





Het appartement (2)

Woonkamer

De woonkamer is zuidgericht en beschikt over grote raampartijen welke voor veel lichtinval zorgen. Vanuit de woonkamer is zowel het balkon als de eerste slaapkamer bereikbaar.

Balkon

Het balkon heeft een oppervlakte van circa 9 m² en ligt op het zuiden, waardoor er de gehele dag van de zon genoten kan worden.

Slaapkamer I

De eerste slaapkamer is te bereiken vanuit de woonkamer en is gelegen aan de voorzijde van het complex. De ramen zijn, net als de overige slaapkamers, uitgevoerd in kunststof.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer, bereikbaar vanuit de hal, is eveneens gelegen aan de voorzijde.

Slaapkamer III

De derde slaapkamer is aan de achterzijde gesitueerd en biedt toegang tot het zonnige balkon.





Veel lichtinval in de
woonkamer van waaruit
toegang tot het balkon





Zuidgericht en
privacyvol balkon
van circa 9 m²





Veel natuurlijk licht
door de royale
raampartijen





Kunststof kozijnen
met deels dubbel glas /
deels HR++ glas





Het complex is gelegen in
een fijne wijk met veel
voorzieningen nabij



Plattegrond appartement

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via onze website bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. 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



Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Garderoberuimte – Intercominstallatie – Meterkast met CV-installatie
Badkamer	Vloertegels	Deels sauswerk / deels wandtegels	Sauswerk	– Zwevend toilet – Wastafel – Ligbad met douchegelegenheid
Keuken	Vloertegels	Deels houten lambrisering / deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk	– Toegang balkon – Gaskookplaat met afzuigkap – Vaatwasmachine – Wasmachine aansluiting – Combi-oven – Koelkast
Woonkamer	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	– Toegang balkon
Slaapkamer I	Laminaat	Sauswerk	Sauswerk	
Slaapkamer II	Vloerbedekking	Sauswerk	Sauswerk	
Slaapkamer III	Laminaat	Deels sauswerk / deels behang	Sauswerk	– Vaste kast – Toegang balkon

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Spiegelwanden	✓		
▪ Legplanken	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Koelkast	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ligbad	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Planchet	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / -borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Intercom	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Tuin en/of 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.

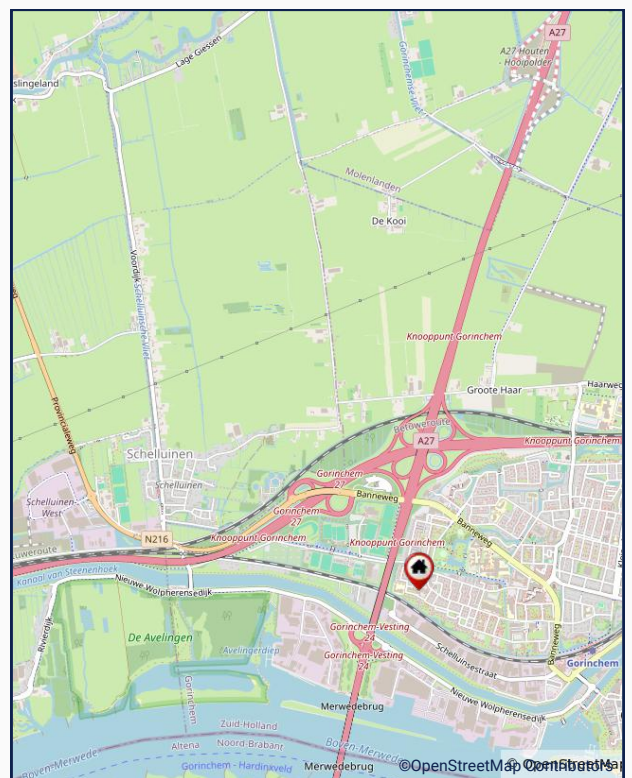
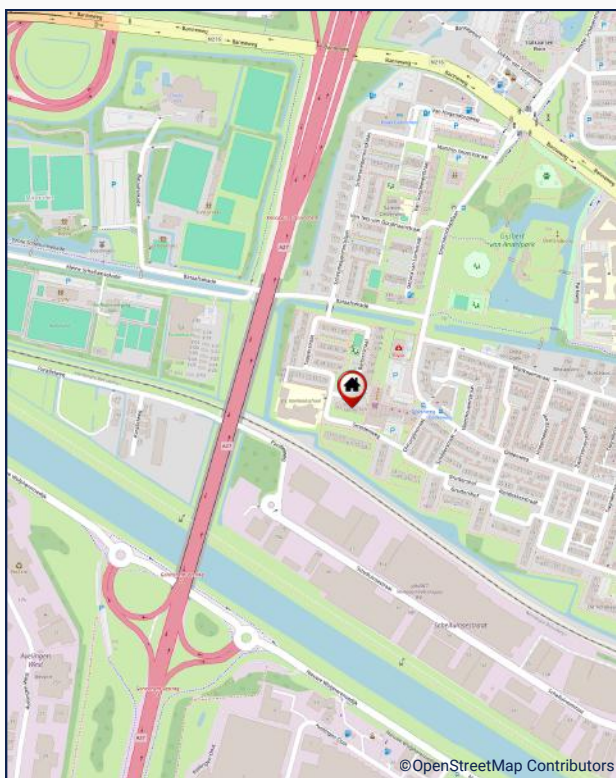
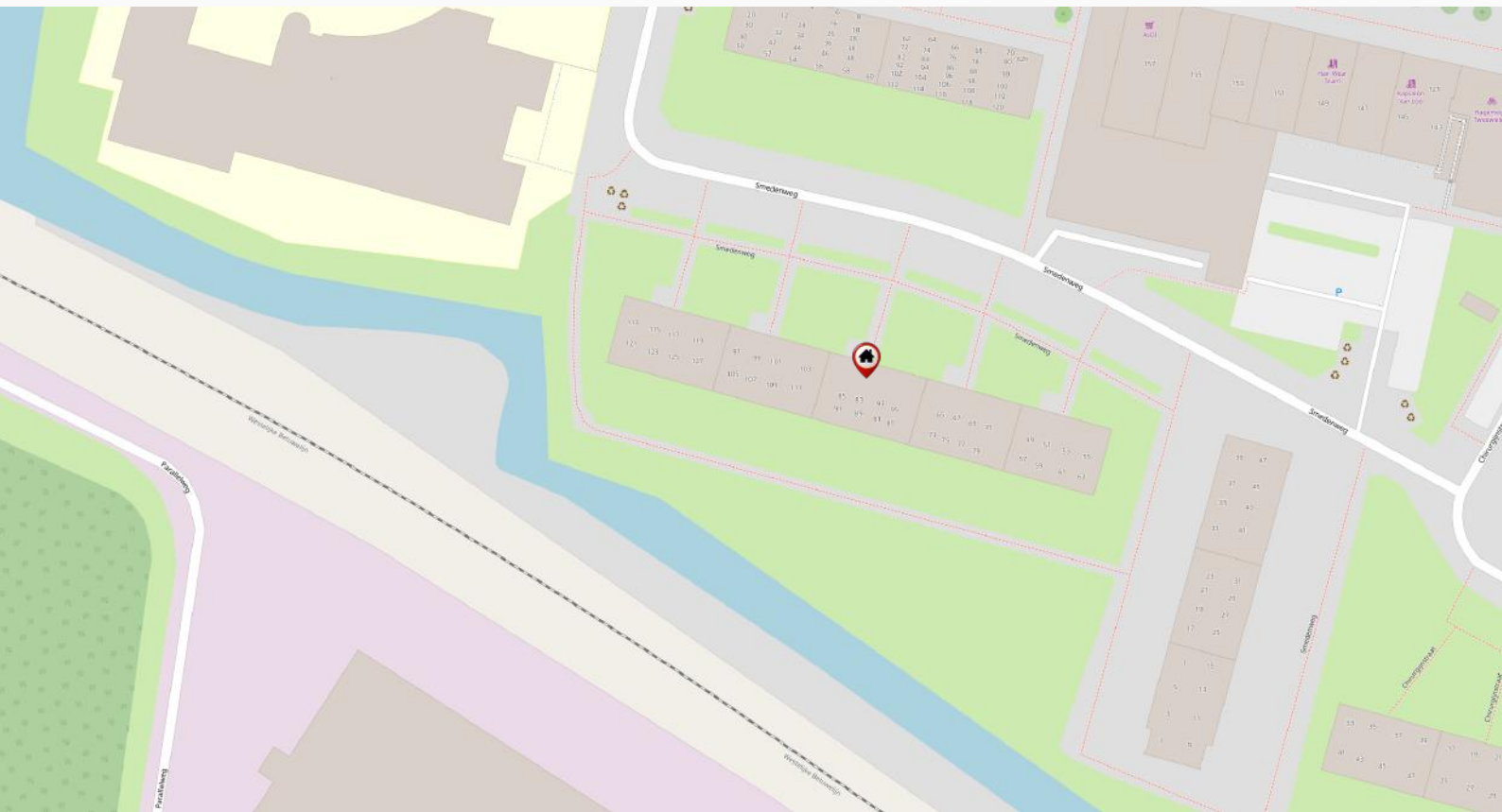


Natuur en Recreatie: De omgeving van Gorinchem is perfect voor natuurliefhebbers. De Boven Merwede en de omliggende natuurgebieden bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. De stad ligt vlakbij Nationaal Park de Biesbosch, waar je kunt genieten van het unieke moeraslandschap en volop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

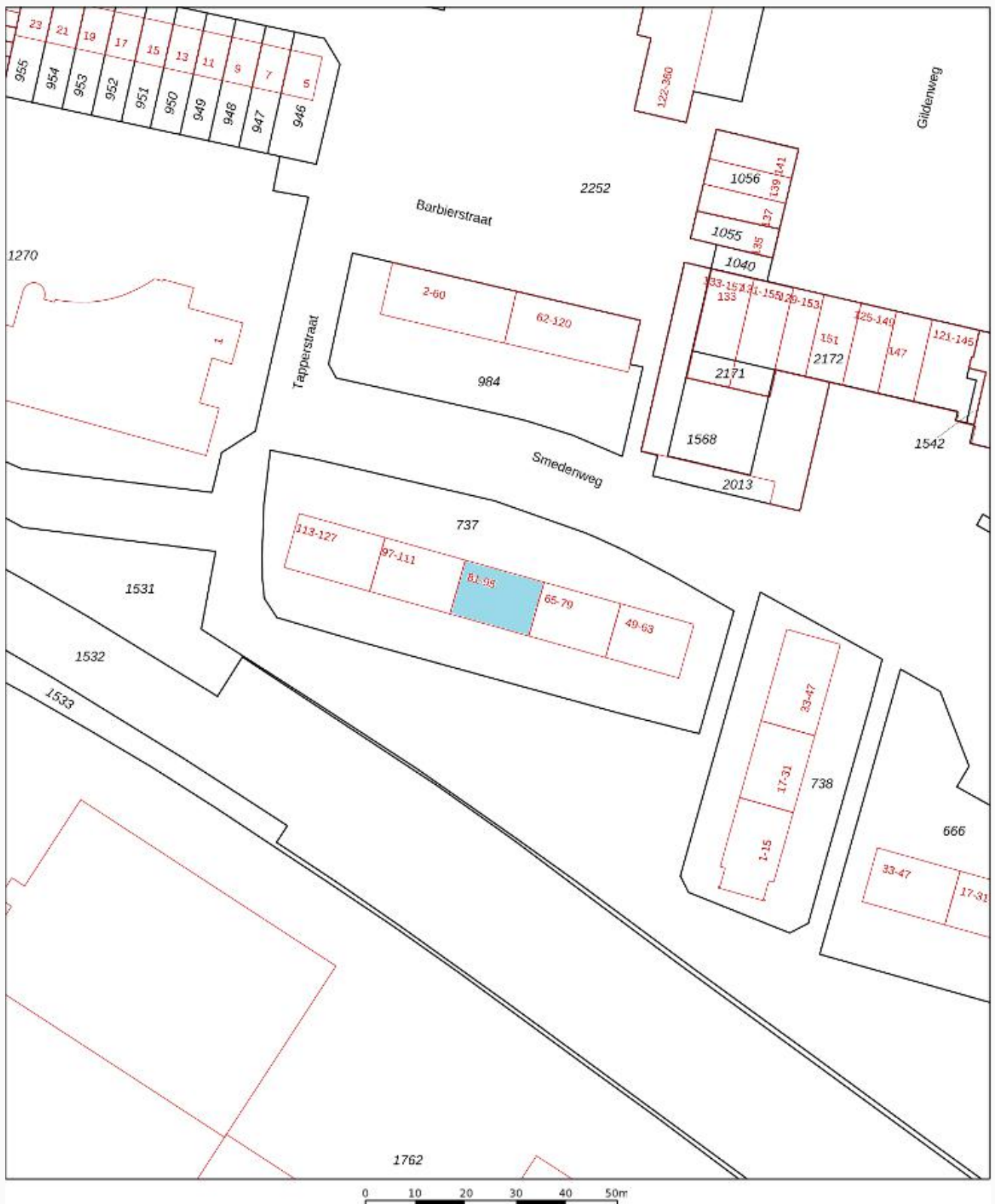
Bereikbaarheid: Gorinchem is uitstekend bereikbaar, zowel per auto als openbaar vervoer. Het treinstation ligt centraal in de stad en biedt een directe verbinding naar steden zoals Rotterdam en Utrecht. Ook de A27 en N216 zorgen voor een vlotte verbinding met de omliggende regio's. Daarnaast is Gorinchem 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



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Gorinchem
Sectie E
Perceel 737

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 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.



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