

Te koop



Vraagprijs
€ 435.000,- k.k.

Willem van Arkellaan 27
4205 GT Gorinchem

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering
In overleg

Bouwjaar

1960

Energie label

D





Een introductie

Centraal in Gorinchem bevindt zich deze royale en instapklare tussenwoning. Met maar liefst zeven kamers, een woonoppervlak van 139m² en een riante garage in de zonnige achtertuin is dit aanbod geschikt voor uiteenlopende doeleinden als bijv. een kantoor/praktijk aan huis.

In 2020 is de woning in zijn geheel gerenoveerd. Tijdens deze renovatie zijn er 2 dakkapellen geplaatst, zijn vrijwel alle kozijnen vervangen door onderhoudsarme kunststof exemplaren en zijn de keuken, alle sanitaire voorzieningen, de leidingen, de meterkast, de mechanische ventilatie en de CV-ketel compleet vernieuwd. Hiernaast is er op alle verdiepingen een hoogwaardige PVC-vloer doorgelegd en zijn de wanden en plafonds strak gestuct.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen direct om de hoek. De sfeervolle, historische binnenstad van Gorinchem ligt op loopafstand en biedt een breed scala aan winkels, horeca en cultuur.

Kortom: deze multifunctionele woning biedt volop mogelijkheden. Wij nodigen u dan ook graag uit voor een bezichtiging!



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning
Type woning
Kadastrale gegevens
Bouwjaar
Aantal woonlagen
Type dak
Ligging

Eengezinswoning
Tussenwoning
Gorinchem sectie A nummer 4475
1960
3
Zadeldak bedekt met pannen
Gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke woonwijk

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte
Gebruiksoppervlakte wonen
Inhoud
Gebouwgebonden buitenruimte
Externe bergruimte

158 m²
139 m²
475 m³
3 m²
23 m²

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten

7
6 slaapkamers, waarvan 1 praktijkruimte op de begane grond
2 badkamers en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?

Ja, achtertuin gelegen op het zuiden voorzien van een stenen berging/garage en een achterom.

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk in de garage. Verder zijn er voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van de woning.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen

HR-glas, dakisolatie

Energielabel met geldigheid tot datum

D, geldig tot 7 november 2030

Installaties

CV-ketel Intergas (2020)

Overige voorzieningen / uitrusting

Mechanische ventilatie, kunststof kozijnen.



De begane grond

Entree / hal

Entree in de ruime (ontvangst)hal voorzien van meterkast en de toegang tot de woonkamer en de 1ste slaapkamer.

Slaapkamer I (praktijkruimte)

Deze multifunctionele ruimte met erker leent zich perfect als praktijkruimte, maar kan ook eenvoudig bij de woonkamer worden betrokken voor extra leefruimte.

Woonkamer met open keuken

De woonkamer beschikt over openslaande deuren naar de zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin. Dankzij de royale glaspartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken welke is voorzien van een elektrische kookplaat, RVS-afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast.

Achterportaal

Dit portaal biedt toegang tot de toiletruimte, een badkamer, de trapkast en de achtertuin.

Toiletruimte

Nette toiletruimte voorzien van een zwevend toilet.

Badkamer I

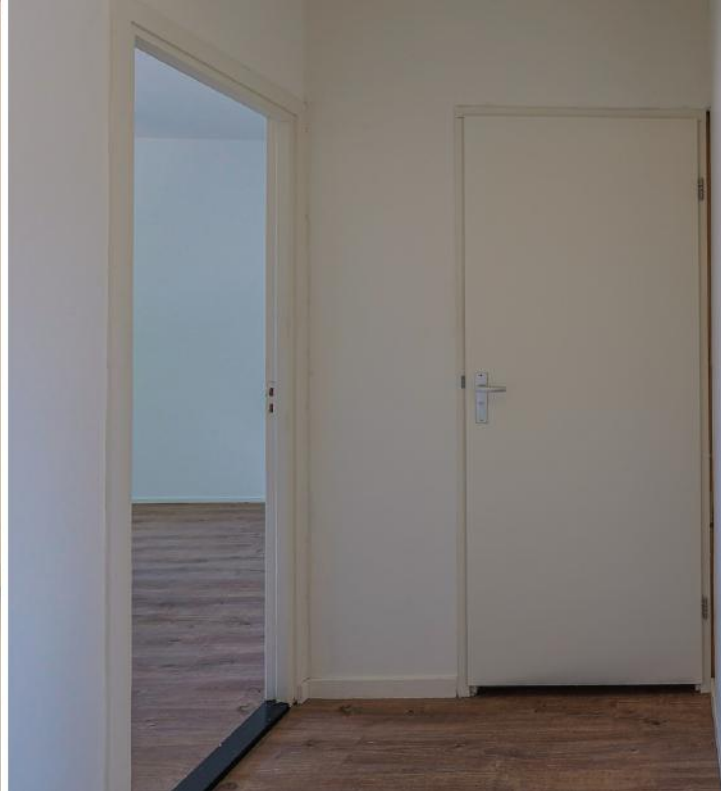
Deze keurig betegelde ruimte is voorzien van een douchegelegenheid en een designradiator.











De etages

Overloop

De overloop staat in directe verbinding met drie slaapkamers, de 2de badkamer en een vaste trap naar de zolderetage.

Slaapkamer II t/m IV

Deze drie slaapkamers zijn net als de rest van de woning uitstekend afgewerkt. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt hiernaast over een balkon.

Badkamer

De nette badkamer is uitgerust met een 2de zwevend toilet, een inloofdouche, een designradiator en een wastafel.

ZOLDERETAGE

Voorzolder

De voorzolder is uitgerust met de mechanische ventilatie unit, de in 2020 geplaatste CV-installatie en een wastafel.

Slaapkamer V en VI

Door de plaatsing van dakkapellen aan beide zijden zijn hier 2 riante slaapkamers gecreëerd.















Tuin en algemeen

Tuin

Via openslaande deuren vanuit het woongedeelte en een separate deur vanuit het portaal is de ca. 18 meter diepe achtertuin bereikbaar.

Deze ruime en zonnige, zuidgerichte tuin is eenvoudig ingericht, grotendeels bestraat en biedt met wat aandacht en liefde volop mogelijkheden. Aan de achterzijde is de tuin afsluitbaar middels een metalen hek welke is uitgerust met een geïntegreerde poort.

Achterop het perceel vindt u een vrijstaande garage / berging van maar liefst 23m². Deze praktische ruimte is uitgevoerd met elektra en biedt aan de straatzijde een overheaddeur en aan de tuinzijde openslaande deuren.

ALGEMEEN

- De buitenkozijnen zijn gemaakt van kunststof en voorzien van HR glas.
- Snelle oplevering is mogelijk.





Plattegronden begane grond

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 de website van de woning 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

Plattegronden 1ste etage

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 de website van de woning 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

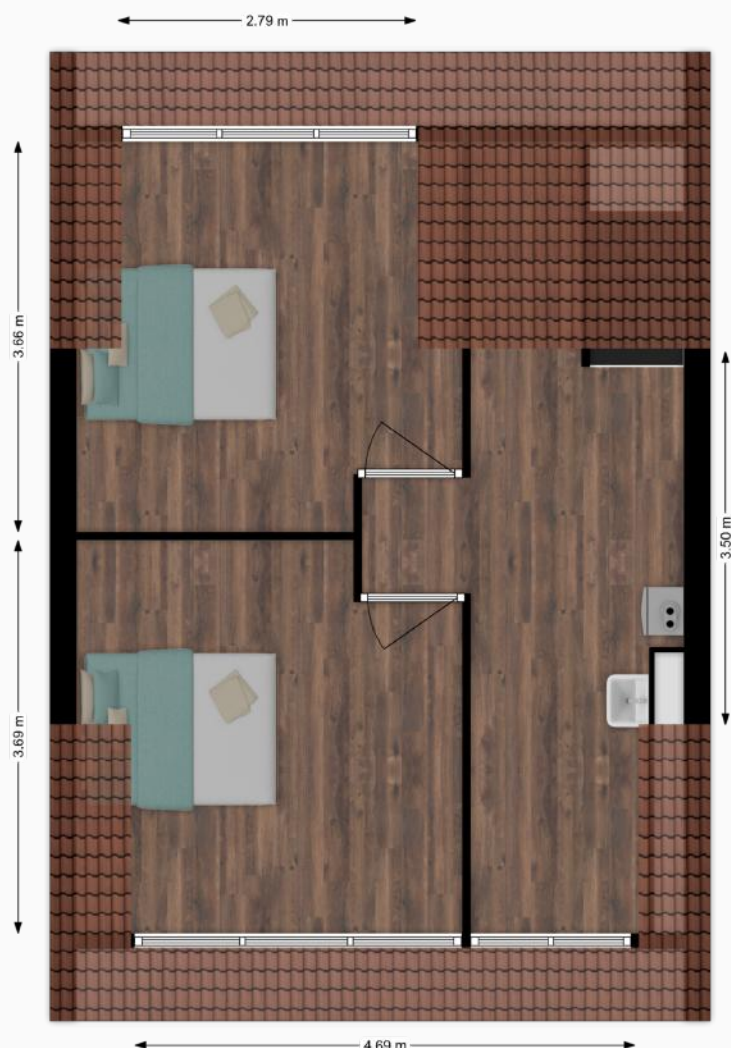
Plattegronden 2de etage

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 de website van de woning 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

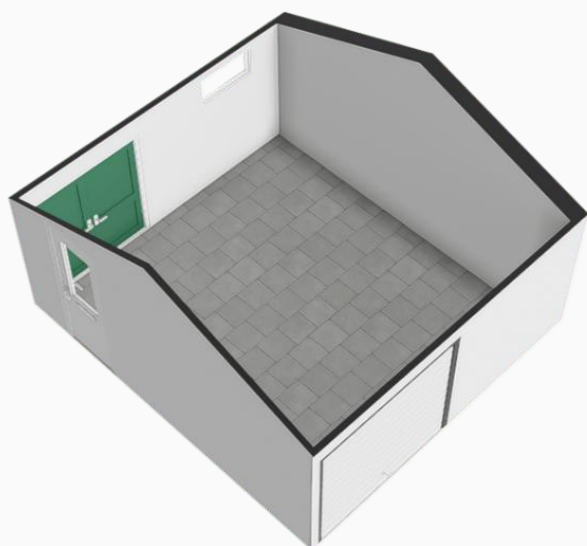
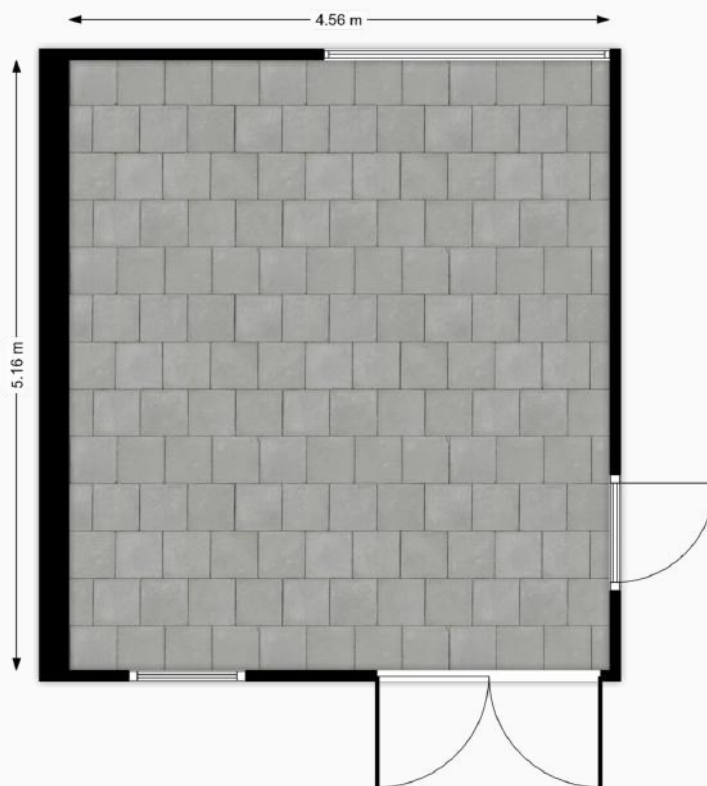
Plattegronden garage / berging

2D

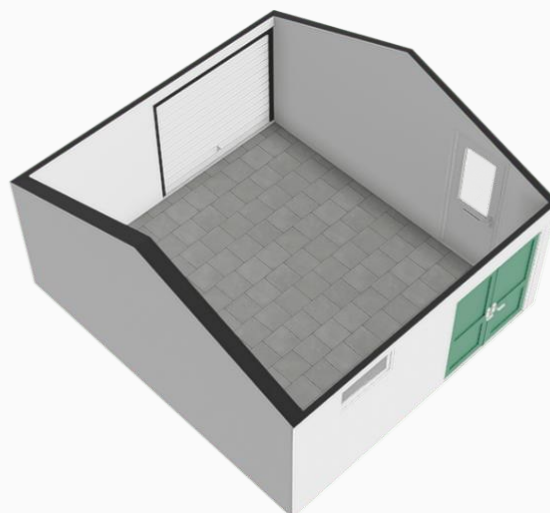
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning 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.

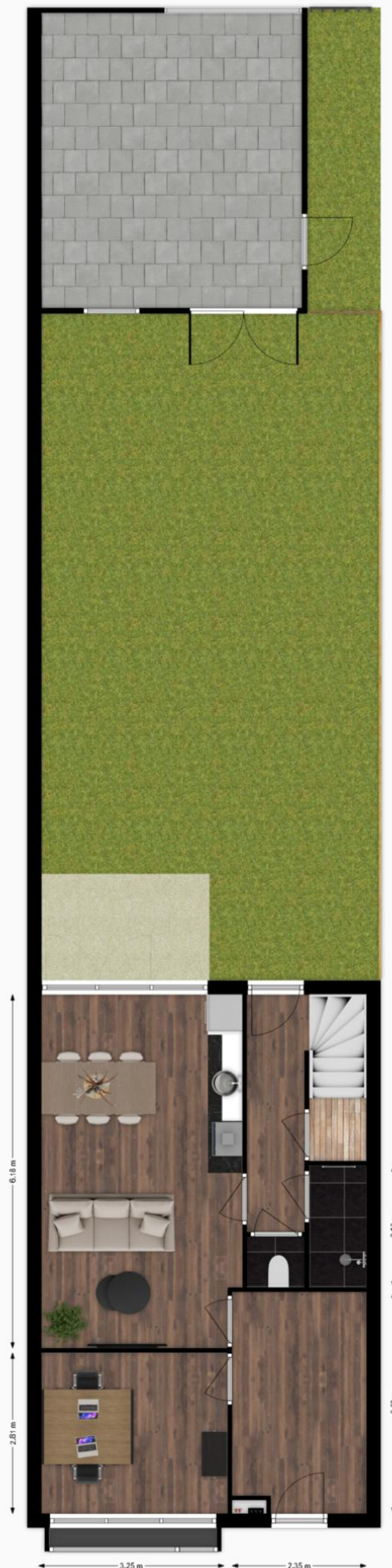


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerking en kenmerken

BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Meterkast
(Slaap)kamer I	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Voormalige winkelruimte
Woonkamer	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Openslaande deuren naar tuin
Open keuken	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Elektrische kookplaat – RVS afzuigkap – Vaatwasmachine – Combimagnetron – Koelkast
Achterportaal	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Toegang achtertuin
Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk	– Zwevend toilet
Badkamer I	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk	– Inloofdouche – Designradiator
1 ^{STE} ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	PVC	Stucwerk	Stucwerk	
Badkamer II	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk	– Inloofdouche – Designradiator – Zwevend toilet – Wastafel
Slaapkamer II	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Balkon
Slaapkamer III	PVC	Stucwerk	Stucwerk	
Slaapkamer IV	PVC	Stucwerk	Stucwerk	
2 ^{DE} ETAGE				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Voorzolder	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– CV-installatie – Mechanische ventilatie – Dakkapel – Wastafel
Slaapkamer V	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Dakkapel
Slaapkamer VI	PVC	Stucwerk	Stucwerk	– Dakkapel

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking op de trappen	✓		
▪ Vloertegels	✓		
▪ PVC	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Elektrische kookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Combi-oven/combimagnetron	✓		
– Koelkast	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherm)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Garage / berging	✓		

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.

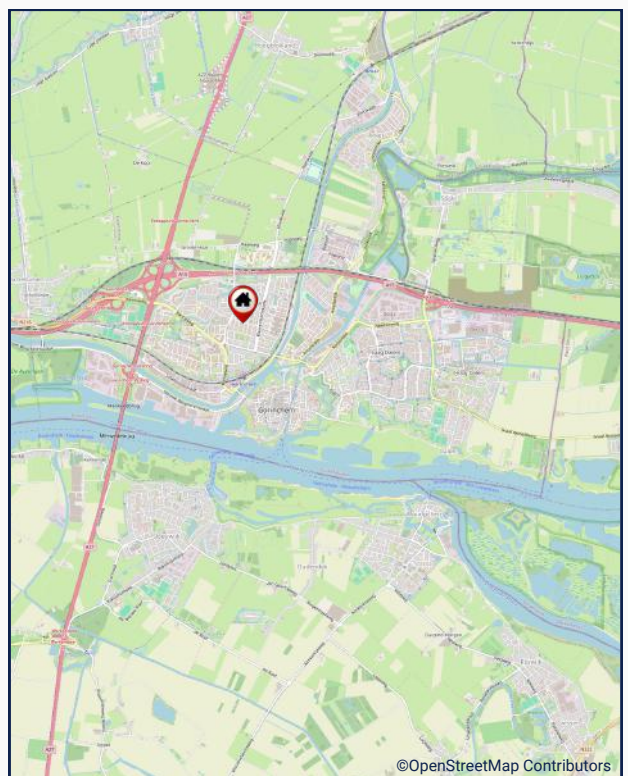
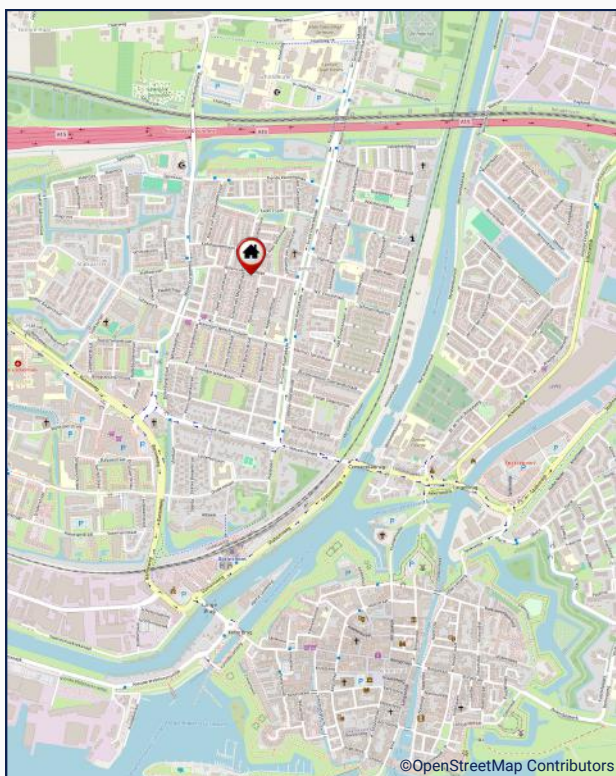
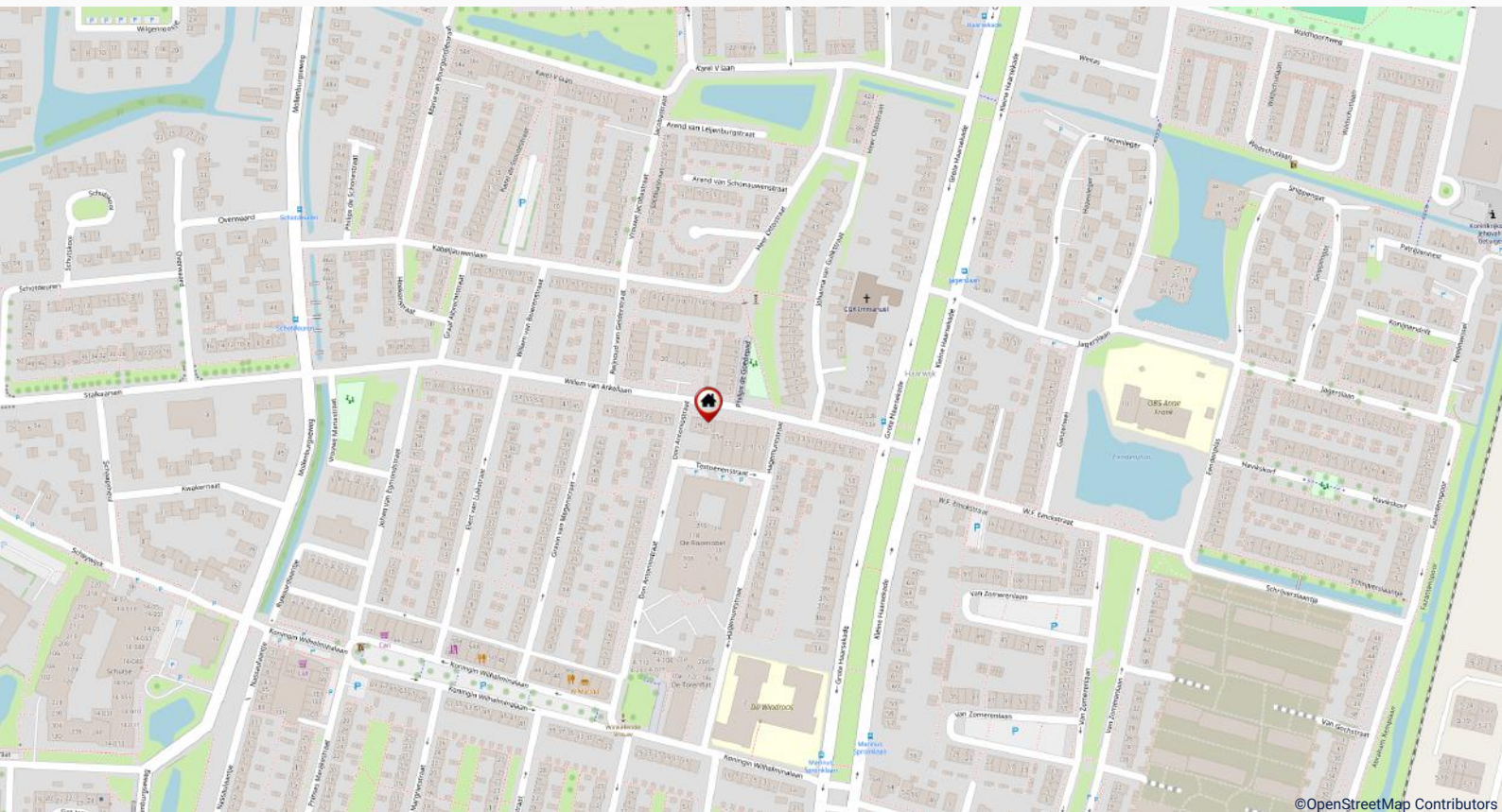


Natuur en Recreatie: De omgeving van Gorinchem is perfect voor natuurliefhebbers. De Boven Merwede en de omliggende natuurgebieden bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. De stad ligt vlakbij Nationaal Park de Biesbosch, waar je kunt genieten van het unieke moeraslandschap en volop 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	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Gorinchem
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4475
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025 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