



TE KOOP

Menno ter Braakplein 16

4207 PP GORINCHEM

VRAAGPRIJS: € 520.000,-- k.k.

- MAKELAARDIJ O.Z.
- ONTEIGENINGSADVIEZEN
- TAXATIES

- LAND-HUIS BV
- KANAALDIJK 12
- 4245 TX LEERBROEK
- TEL. 0183-353699
- INFO@LAND-HUIS.NL
- WWW.LAND-HUIS.NL



- IBAN
NL26 RABO 0358 4096 40
NL55 INGB 0009 5195 80
- K.v.K.
11043239

erkend lid van

Vastgoed
Ned.



Wonen op een droomlocatie: rust, ruimte en natuur

Welkom op een van de mooiste plekken van Gorinchem. Deze royale geschakelde 2-onder-1 kapwoning met inpandige garage, eigen oprit en fraai aangelegde tuin aan het water biedt een unieke combinatie van comfort, ruimte en een uitzonderlijke ligging. Direct grenzend aan een natuurgebied en gelegen in een rustig hofje, ervaart u hier dagelijks het gevoel van vrijheid en privacy.

Met een perceel van 233 m², een woonoppervlakte van circa 124 m² en een inhoud van circa 505 m³ is dit een ideale gezinswoning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Ligging: groen, rustig én centraal

De woning bevindt zich in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Gorinchem-Oost. Deze wijk staat bekend om haar groene karakter, ruime opzet en uitstekende voorzieningen. Scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn allemaal binnen handbereik.

Daarnaast ligt de historische binnenstad van Gorinchem op korte afstand, met haar charmante stadswallen, de Linge haven en het prachtige park Buiten de Waterpoort. Hier geniet u van gezellige horeca, winkels en een levendige sfeer.

De centrale ligging nabij de snelwegen A27 en A15 zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid richting steden als Breda, Rotterdam, Den Bosch en Utrecht.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree betreedt u de ruime hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de inpandige garage.

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin. Dankzij de vloerverwarming en de plavuizenvloer is het hier comfortabel wonen. De halfopen keuken is compleet uitgerust met onder andere een 6-pits gaskookplaat, oven, magnetron en vaatwasser.

De inpandige garage is multifunctioneel en voorzien van een elektrische sectionale deur, een keukenblokje, electra en extra bergruimte (trapkast).

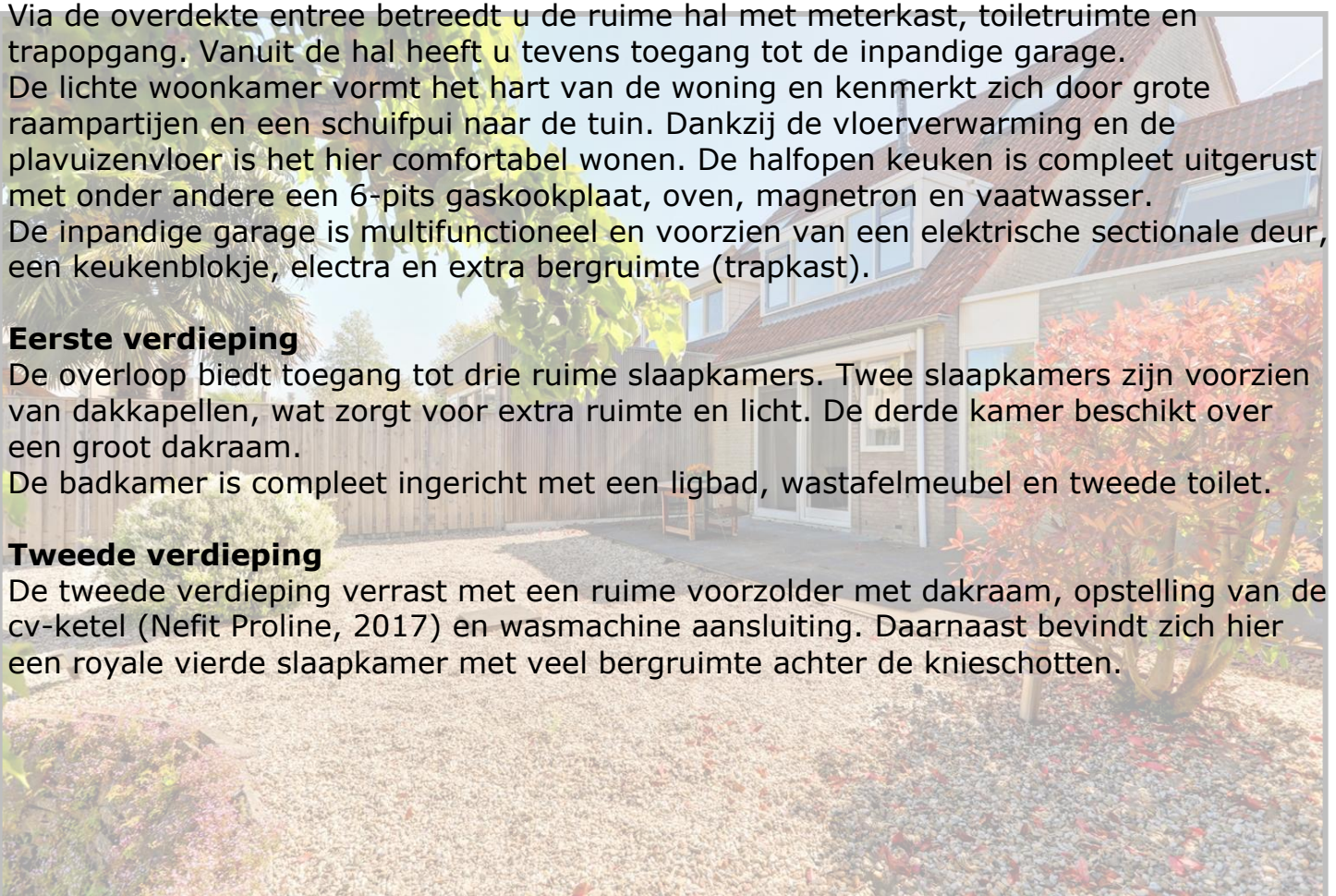
Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van dakkapellen, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De derde kamer beschikt over een groot dakraam.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast met een ruime voorzolder met dakraam, opstelling van de cv-ketel (Nefit Proline, 2017) en wasmachine aansluiting. Daarnaast bevindt zich hier een royale vierde slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten.



Buitenleven: genieten aan het water

De fraai aangelegde achtertuin op het noordwesten is een absolute eyecatcher. Met maar liefst drie terrassen – waaronder een verlaagd terras aan het water en een houten vlonder – vindt u altijd een perfecte plek in de zon of schaduw.

De tuin biedt:

- Directe ligging aan het water (geschikt voor een klein bootje)
- Prachtig vrij uitzicht over een natuurgebied
- Veel privacy
- Onderhoudsvriendelijke inrichting met bestrating, grind en groen
- Een karakteristieke perenboom (Gieser Wildeman)

Een pré van de woning

De handige **achterom** vergroot het gebruiksgemak van de woning aanzienlijk. Perfect voor tuinieren, waarbij alles rechtstreeks naar de tuin kan worden gebracht zonder door de woning te gaan.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit en parkeergelegenheid.

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1993
- Perceeloppervlakte: 233 m²
- Woonoppervlakte: ca. 124 m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 19 m²
- Inhoud: ca. 505 m³
- Volledig geïsoleerd en voorzien van betonnen vloeren
- Energielabel: B (geldig tot 30-04-2036)
- Vloerverwarming in de woonkamer
- 8 groepen en aardlekschakelaar
- Inpandige garage van ca. 19 m²
- Gemeente Gorinchem heeft plannen om de beschoeiing te vervangen.

Samengevat

Deze woning biedt alles wat u zoekt:

- Ruimte en comfort
- Rustige ligging aan het water
- Direct aan natuurgebied
- Nabij centrum en voorzieningen
- Uitstekende bereikbaarheid
- Practische achterom



Maak uw woonwens werkelijkheid

Bent u op zoek naar een ruime woning op een unieke locatie waar natuur en stad samenkomen? Dan is dit uw kans!

Maak geheel vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging en laat uw woonwensen werkelijkheid worden!



**DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.
WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN
BEZICHTIGEN.**

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Ruime woonkamer met schuifpui



Keuken met diverse inbouwapparatuur



Entree/hal



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



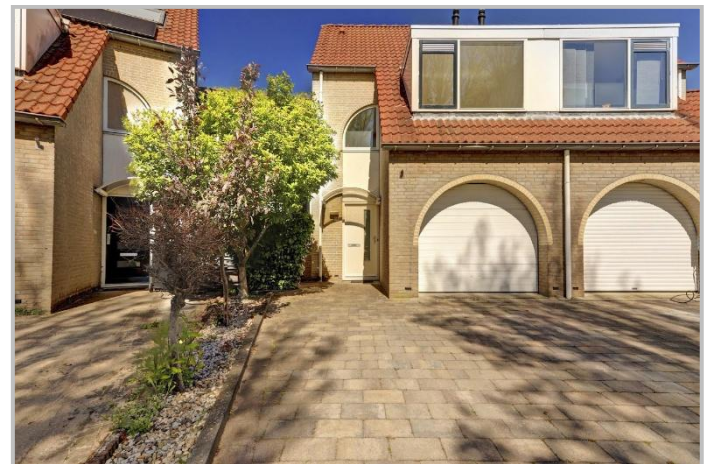
Badkamer met ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet



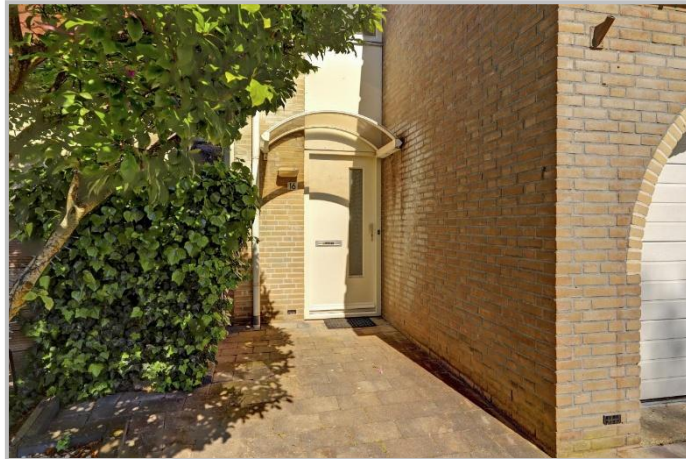
Uitzicht achterzijde vanaf de verdieping



Inpandige garage



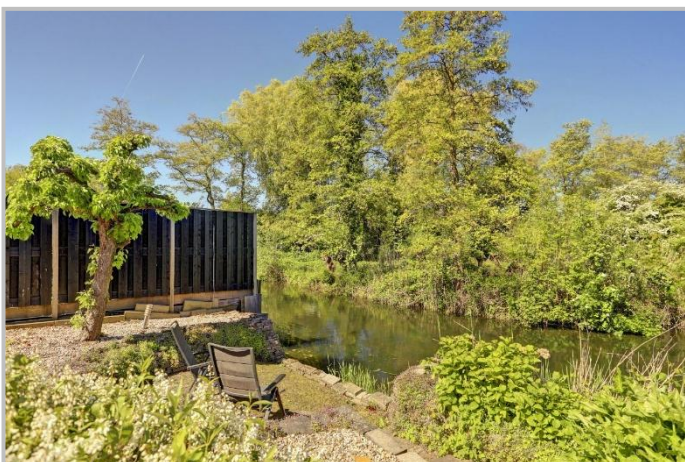
Voorzijde van de woning



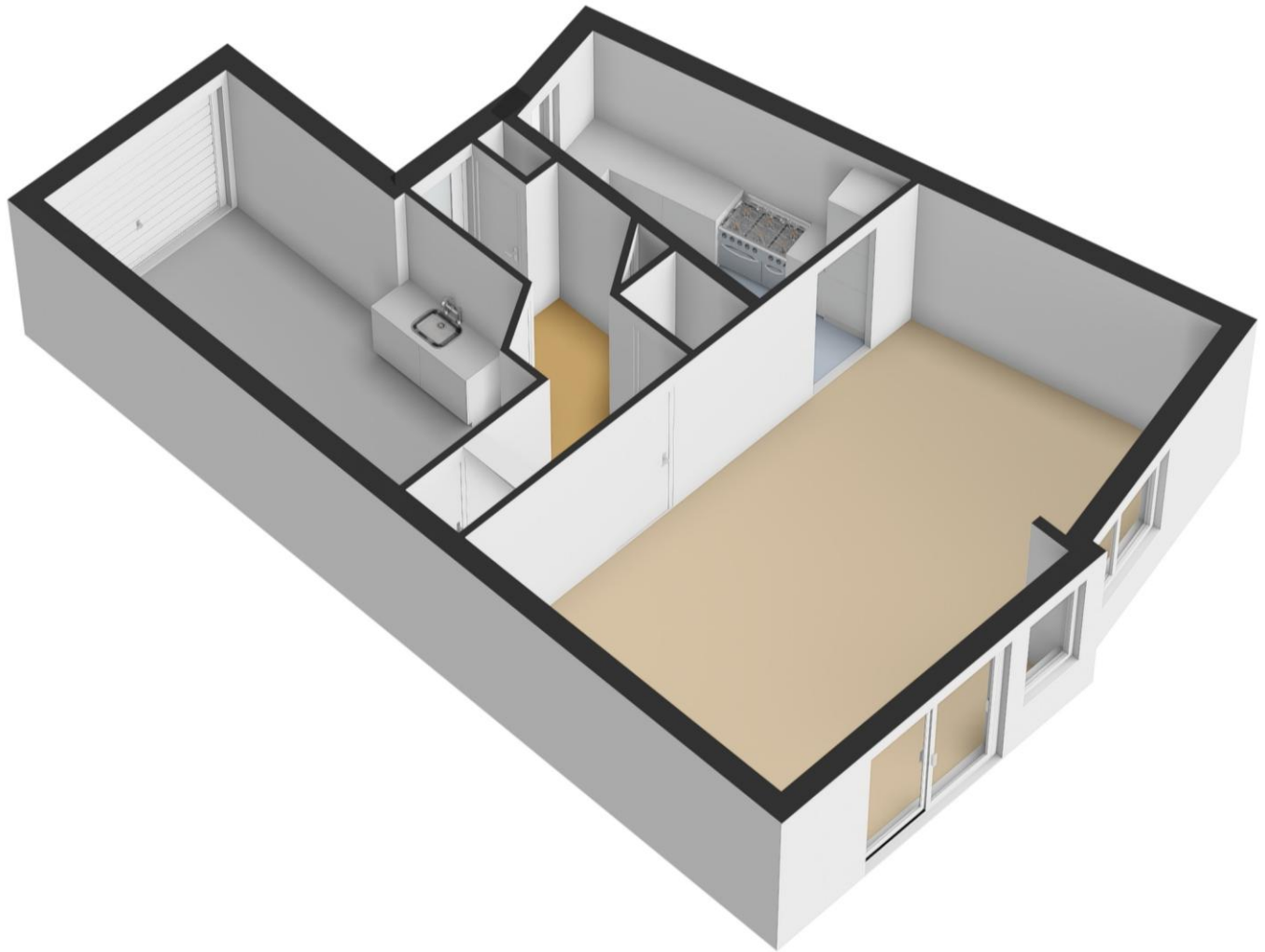
Overdekte entree

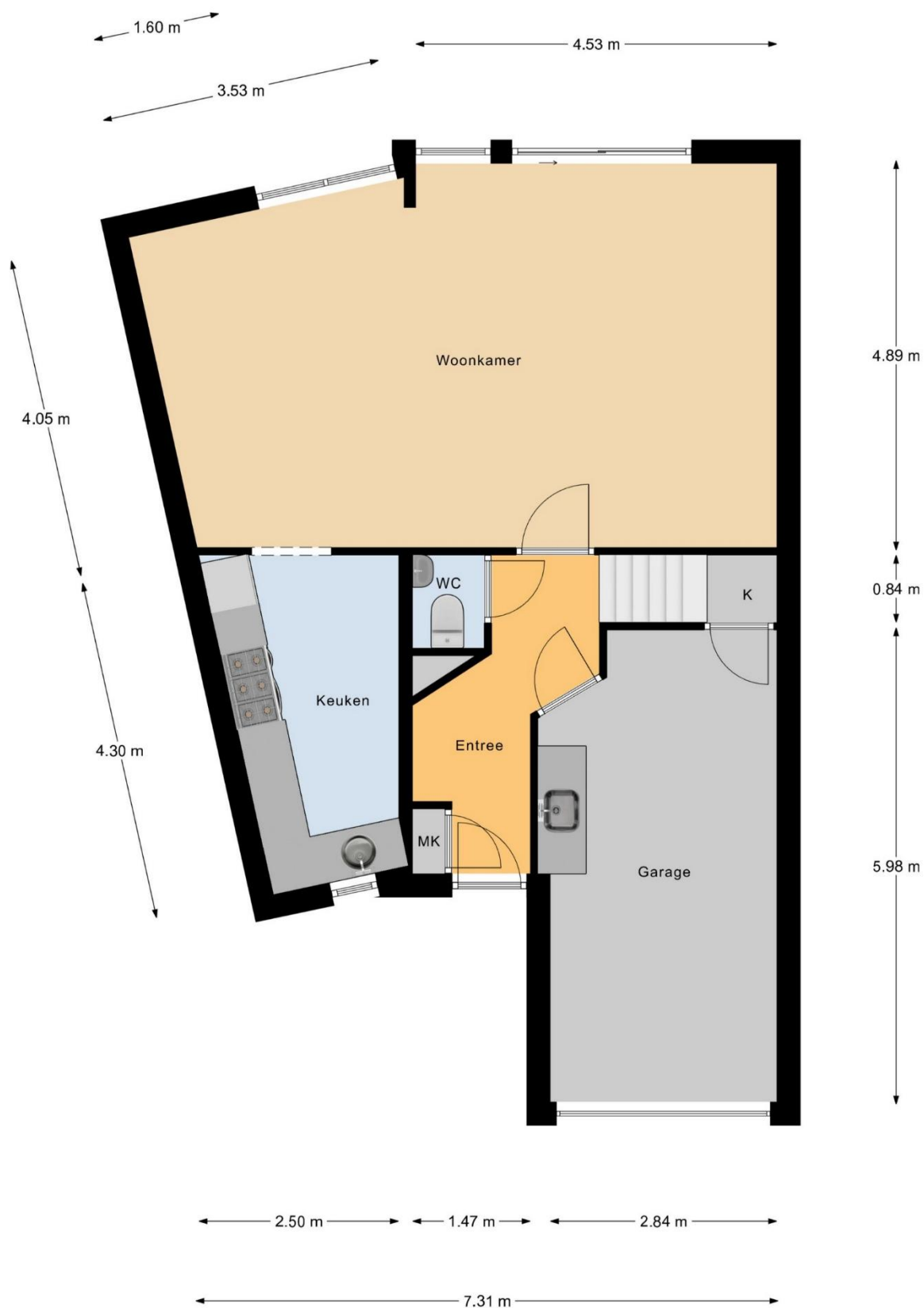


Achterzijde van de woning en achtertuin met diverse terrassen



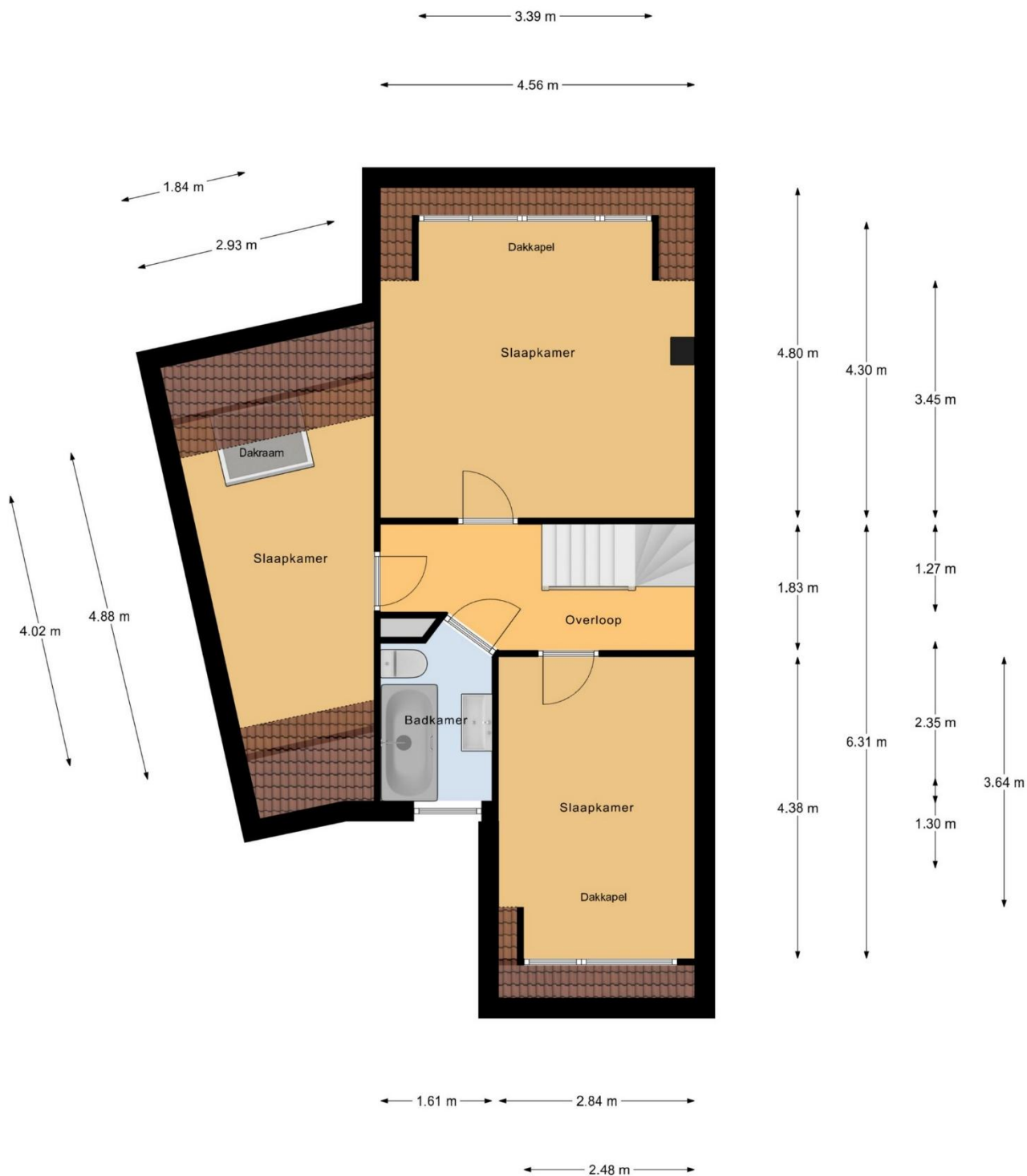
Straatbeeld



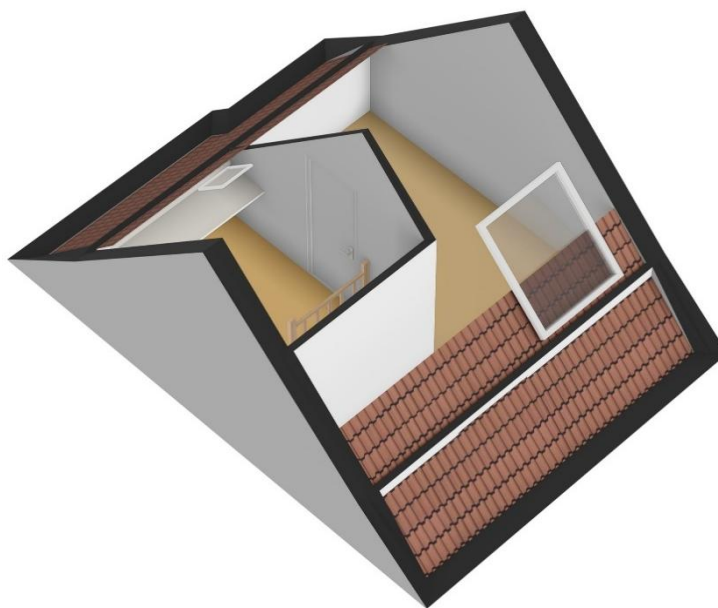


Begane Grond

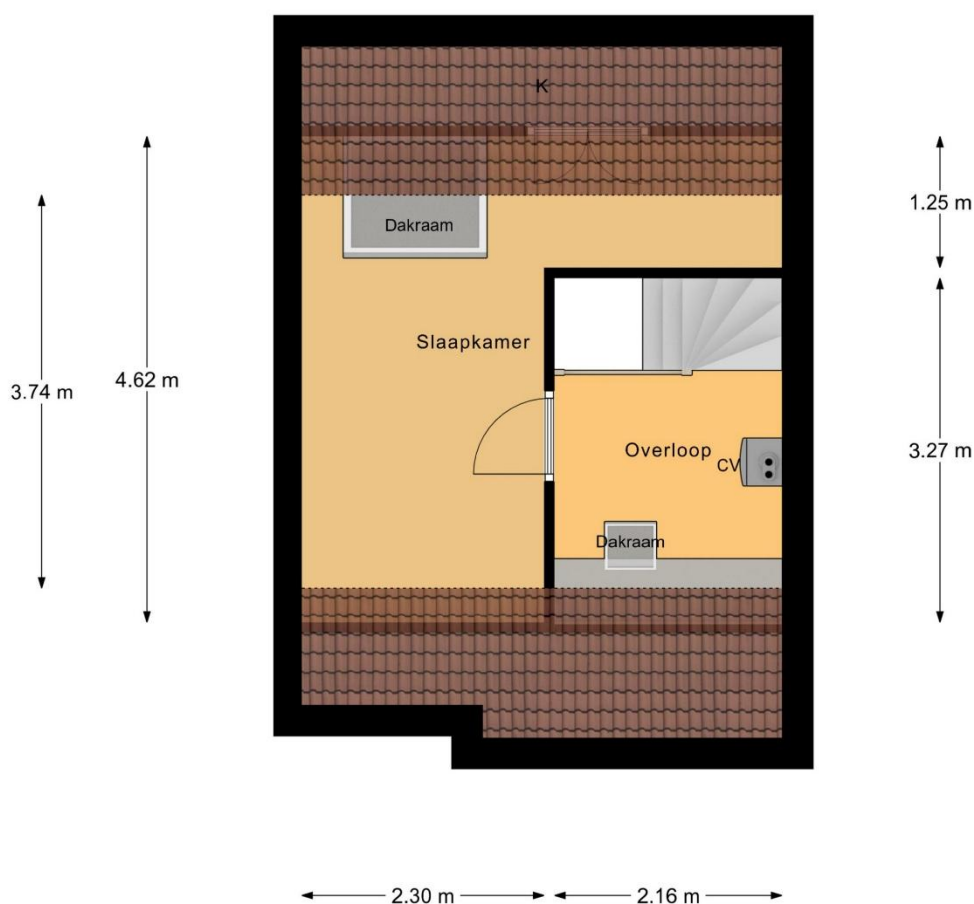




1e Verdieping



4.56 m



2e Verdieping