



Patrijzennest 1 a

Gorinchem

De makelaar van deze woning

Onze makelaars helpen je graag met al jouw vragen over de woning.



Flexibel en goed bereikbaar!

Onze makelaars zijn flexibel en goed bereikbaar, waardoor je altijd snel terecht kunt, ook 's avonds en in het weekend.



Vrijblijvende waardecheck

Heb je een eigen woning en ben je benieuwd naar de waarde? Wij komen kosteloos bij je langs.



Kim Smit

kim@vanekerenkuiper.nl



Midden in het werkgebied!

Je bent van harte welkom voor een kop koffie in onze 4 moderne kantoren op goed bereikbare locaties in Leerdam, Dalem-Gorinchem, Culemborg-Geldermalsen & Papendrecht

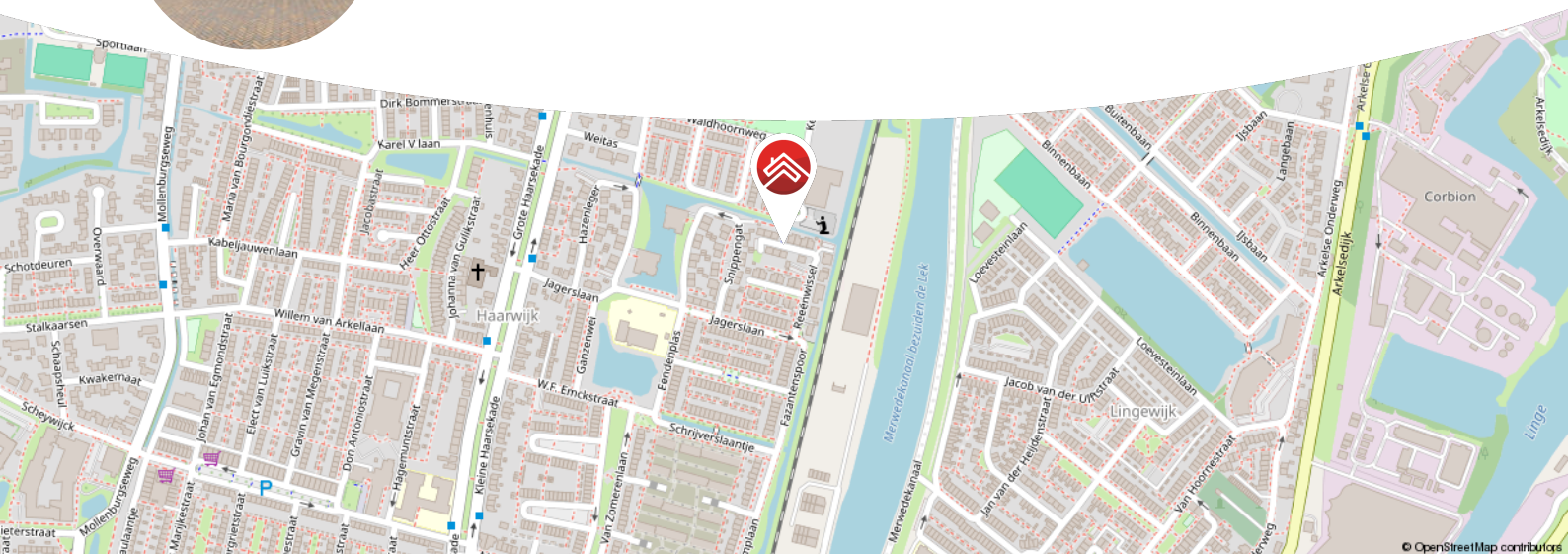


Alle kennis in huis!

De kennis van een groot, hoogopgeleid team, waarbinnen iedere makelaar zijn eigen specialisme heeft. Ook kun je voor je hypotheek en verzekeringen bij Van Ekeren terecht.



Lees deze brochure voor de ins en outs van de woning.



Meer weten over Van Ekeren Kuiper?

Bekijk onze website vanekerenkuiper.nl/over-ons

Blijf op de hoogte en volg ons op Instagram



voor 't
Leven





Kenmerken

Objectgegevens

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg
Soort	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	3
Inhoud	364 m ³
Perceeloppervlakte	331 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	104 m ²
Bouwjaar	1993
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	circa 14m x 12m
Positie hoofdtuin	zuid



Zie jij jezelf hier
al wonen?





Omschrijving

Uniek aanbod! Levensloopbestendige woning met multifunctioneel bijgebouw, zeer ruime oprit en tuinkamer.

- Nagenoeg gehele woning is in 2023 uitgebouwd, verbouwd, verduurzaamd en gemoderniseerd
- Riant tuin op het zonnige zuiden met bijgebouw, tuinkamer en tweede berging
- Gelijkvloers wonen met slaap- en badkamer op begane grond en extra kamer op de verdieping
- Energielabel A, zeer goed geïsoleerd, gasloos en 22 zonnepanelen
- Circa 104 m² woonoppervlakte en circa 77 m² aan externe (berg)ruimte

Ben je op zoek naar een woning waar je zó in kunt? Deze uitgebouwde en grotendeels gemoderniseerde woning in de geliefde Gorcumse Haarwijk is klaar voor een nieuwe bewoner.

Binnen is het strak, comfortabel en slim ingedeeld. Door de uitbouw is er op de begane grond een mooie leefruimte ontstaan en voelt het geheel zeer prettig aan. Met onder andere een moderne badkamer, een open keuken met alles erop en eraan, airco's die verwarmen plus koelen en HUE-verlichting voor de juiste sfeer. Door de gehele woning is overal aan gedacht. De etage biedt extra ruimte; perfect te gebruiken als extra slaapkamer, werkkamer of logeerruimte.

Ook buiten is het goed toeven. Het multifunctionele bijgebouw (te gebruiken als bijvoorbeeld hobby- of werkruimte) van circa 45 m² is geïsoleerd, voorzien van eigen pelletkachel, witgoed aansluitingen, een separaat toilet en een keukenblok met spoelbak en afzuigkap. Door middel van een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken welke op dit moment dienst doet als ruime bergzolder. Er is toegang middels de dubbele deuren aan de voorzijde of de enkele loopdeur aan de zijkant. De zonnige tuin op het zuiden biedt rust én ruimte en is ingericht met sierbestrating en diverse groenvoorzieningen; er is



een tuinkamer met glazen deuren en extra schuur. En parkeren? Gewoon op je eigen oprit, achter de poort. Geschikt voor meerdere auto's, camper of aanhanger. Tevens met laadpaal.

Globale indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast; voormalige badkamer, thans in gebruik als technische ruimte met twee waterwarmtepompen, solar edge-systeem, wastafelmeubel en toilet; afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping; separaat toilet; schuifdeur naar tweede badkamer met wastafelmeubel, verwarmde spiegel, toilet en inloopdouche; doorgang naar slaapkamer met airco en kastenwand; woonkamer met pelletkachel en airco; open keuken in hoekopstelling voorzien van magnetron, oven, vaatwasser, Quooker, 4-pits inductieplaat met geïntegreerde afzuiging, separate koelkast met ijsmaker en vriezer en deur naar de tuin.

Eerste verdieping; bereikbaar via vaste trap; ruime overloop met boileropstelling en MV unit; tweede slaapkamer met dakraam, kastenwand, airco en berging achter de knieschotten.

Goed om te weten:

- De pelletkachel is geplaatst in 2024
- Alle airco's kunnen zowel koelen als verwarmen
- Er is HUE verlichting aanwezig op de begane grond
- Voorbereiding voor camerabewaking aanwezig
- De aansluiting voor een buitendouche is voorbereid
- Begane grond voorzien van een gietvloer met vloerverwarming
- 22 zonnepanelen aanwezig met thuis accu's (totaal 23KW)
- Volledig nieuwe groepenkast (en bedrading) inclusief 3 fase aansluiting
- De aanbouw over de gehele breedte is voorzien van kunststof kozijnen, ramen en deur

Ligging: Gorinchem is een stad met een rijke geschiedenis, die je nog steeds kunt zien in de oude vestingwallen en bastions uit de 16e eeuw, het charmante oude stadhuis en de sfeervolle markt. De smalle straatjes en steegjes geven de stad een uniek karakter. Maar Gorinchem is ook volop in beweging en heeft zich ontwikkeld tot een moderne stad met ruim 35.000 inwoners. Dankzij de ligging aan de A15 en A27 zijn grote steden zoals Utrecht, Rotterdam en Breda snel en gemakkelijk bereikbaar. De woning is gelegen in de binnenstad nabij diverse winkels. Levendigheid en rust, dé perfecte combinatie!



































**Bekijk jouw
nieuwe
droomwoning
op de website!**

[Bekijk de woning >](#)



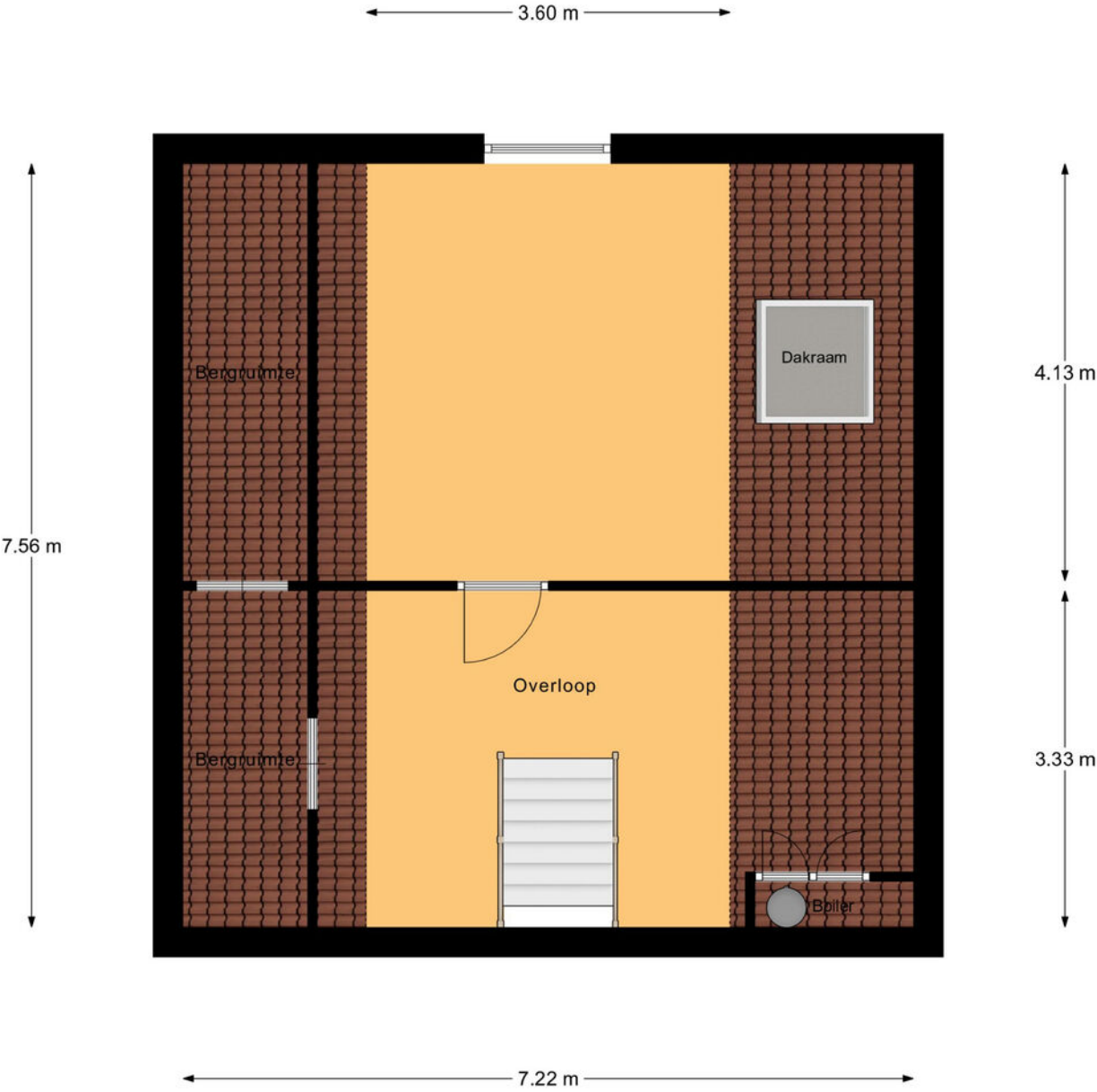
Plattegrond



Begane Grond



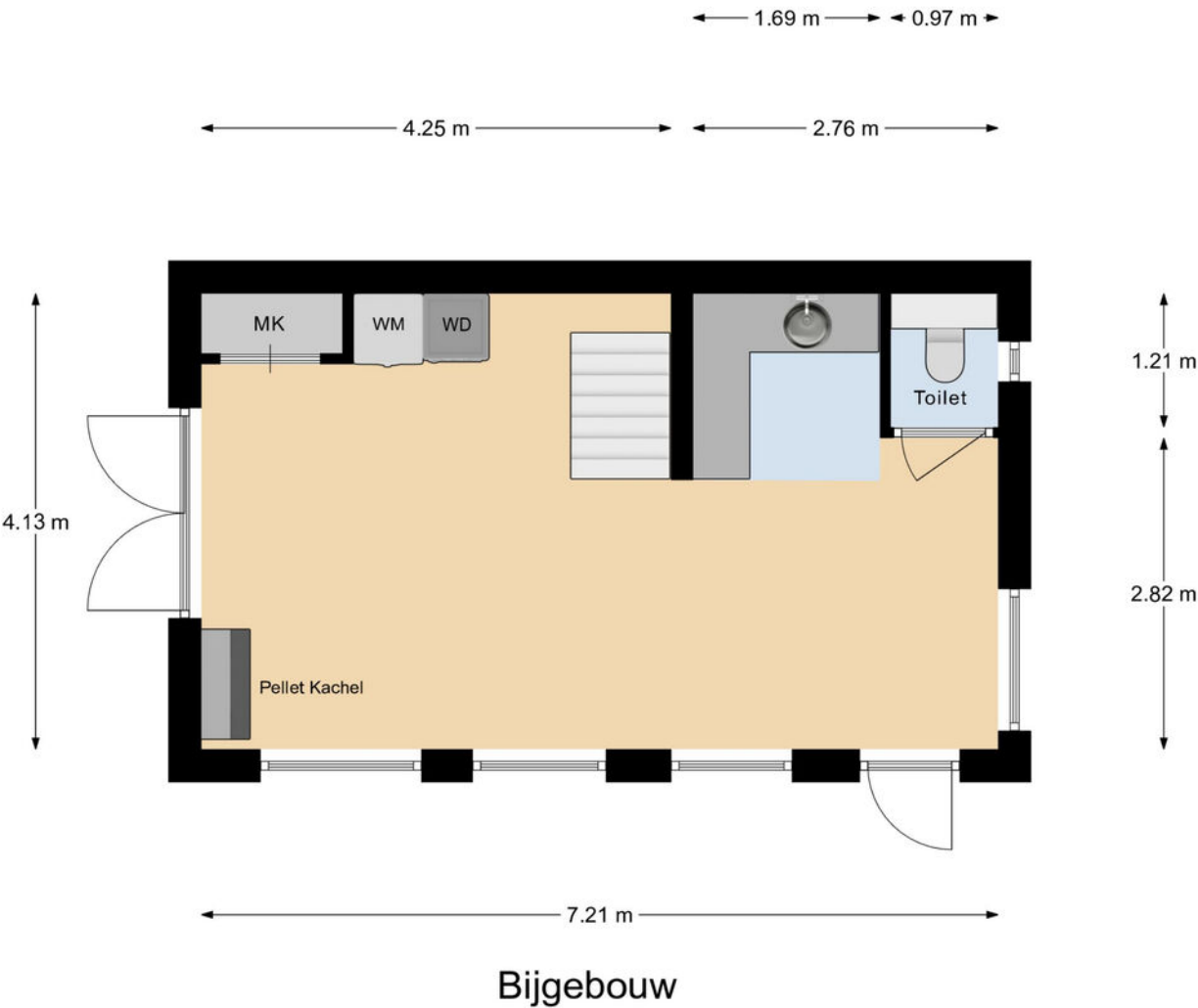
Plattegrond



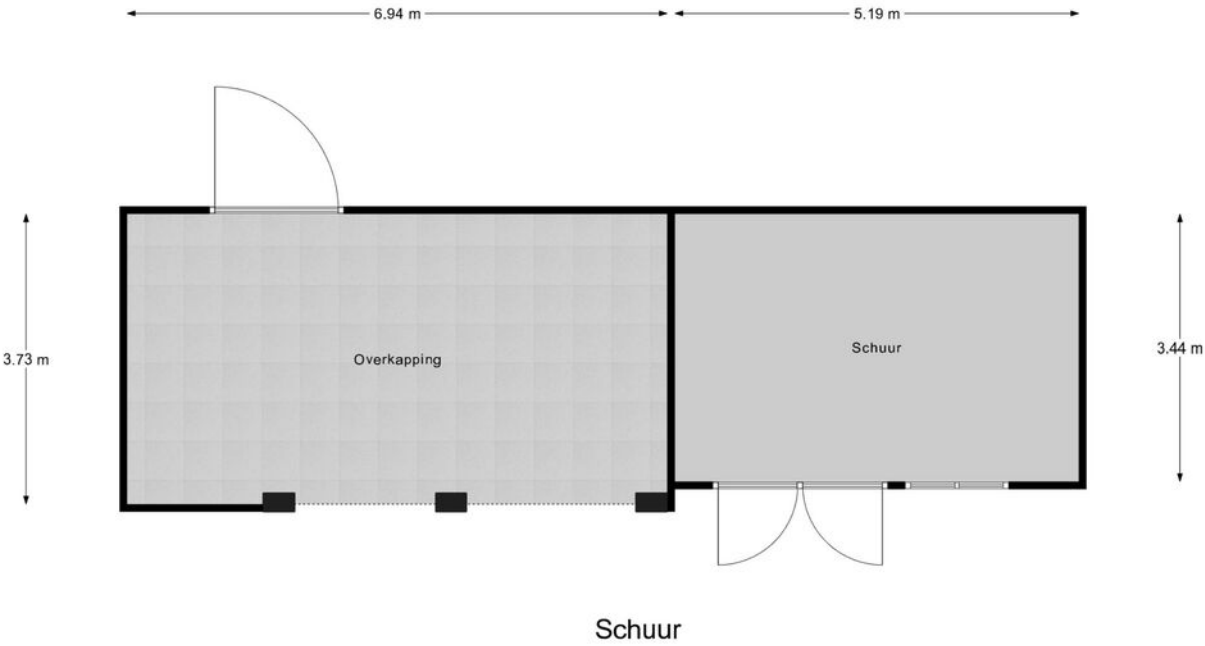
1e Verdieping



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie A

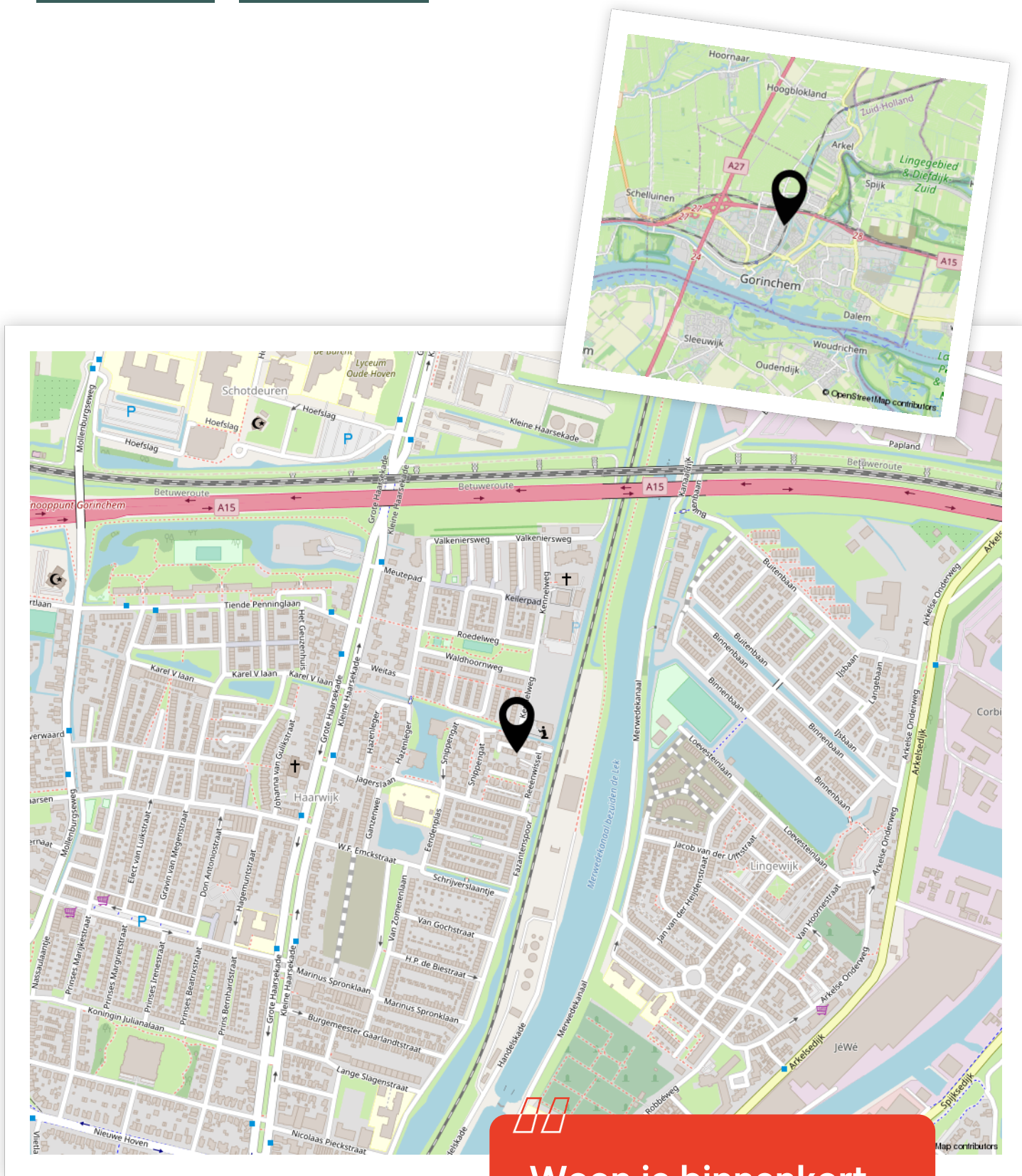
Perceel 7143

kadaster

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.



Locatie op de kaart



Woon je binnenkort
op deze locatie?"



Enthousiast geworden? Dan is het tijd om door te pakken!

Een woning kopen doe je niet zomaar. Tenminste, niet iedereen. Welke stappen moeten er nu worden doorlopen? **Wij vertellen jou de 5 stappen naar jouw droomwoning.**

1

It's all about the money

De hamvraag: kun je het betalen? Maak hiervoor een afspraak met onze collega's van Van Ekeren Hypotheken en Verzekeringen. Zo weet je wat je maximale hypotheek is en welke maandlasten hierbij horen.

2

Laat ons je interesse weten

Of u stap 1 al wel of niet scherp hebt: maak uw interesse kenbaar! Laat ons weten dat dit uw droomwoning is en doe een bod.

3

Bent u de gelukkige?

Gefeliciteerd! We maken snel een afspraak om de koopakte te ondertekenen. Hierin spreken we onder andere af wanneer u de sleutels krijgt van uw droomhuis.

4

Een hypotheek

In de meeste gevallen koopt u de woning 'onder voorbehoud van financiering'. Nu gaan we echt aan de slag met het sluiten van hypotheek met passende voorwaarden en een gunstige rente.

5

De sleutels van jouw droomhuis

Voor het ondertekenen van de leveringsakte en ontvangst van de sleutels maken we een afspraak bij de notaris. Voorafgaand plannen we een inspectie in bij de woning.

Het geld regelen voor jouw **droomhuis** doe je niet alleen.

Maak nu een afspraak voor een gratis
1e hypotheek-gesprek. Bel ons op **0183 67 29 99**,
of mail naar hypotheken@vanekeren.nl



**Interesse in de woning?
Neem contact op met
één van onze kantoren.**