



Nieuwe Hoven 69, 4205 BA Gorinchem

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.



GROENEVELD ¹⁹
M A K E L A A R S ₁₄

0183 - 630311

Groeneveldmakelaars.nl

WOONADVISEUR BIJ ÉLKE LEEFSITUATIE

Bijzondere kans: een unieke villa in de verkoop!

Een prachtige oude bakkerij uit de jaren '30 geheel verbouwd tot een moderne villa met tijdloze elegantie en authentieke details. Deze woning biedt een woon- en leefervaring als geen ander.

Een riante woning met een zeer ruime en sfeervolle woonkamer en open keuken. Alles voorzien van authentieke details met een moderne twist. Grenzend aan een tuin met ongekende vrijheid en groen en dat zó dichtbij het centrum van de stad.

Deze villa is met recht uniek met haar 5 slaap/werkkamers, 2 badkamers en als klap op de vuurpijl de oude bakkerswinkel die gebruikt kan worden als kantoor, praktijkruimte of 'gewoon' een extra woonruimte. Voorzien van een eigen ingang. De mogelijkheden zijn dus eindeloos voor deze ruimte.

Gelegen aan de statige en levendige Nieuwe Hoven met haar mooie herenhuizen en aan het chique plantsoen met een oase van rust en het centrum op loopafstand. In 2004 is dit voormalige winkelpand, "patisserie Van Beers", volledig verbouwd. Een leuk detail van meesterbakker Van Beers is "de bekroonde krakeling" aan de voorgevel.

Enmaal binnen wordt je overweldigd door enorme ruimte en sfeer. De oude bakkerij is omgetoverd tot een riante sfeervolle woon-/eetkamer en open keuken die sfeer van warmte en geborgenheid ademt. Aan de voorzijde is de oorspronkelijke winkel met zijn glas in loodramen een ideale kantoor- of werkruimte. Op 1e verdieping ligt een ruim dakterras gelegen op het zuiden.

De prachtige achtertuin met een ligging op het zuiden biedt een ongekende vrijheid. Met een onderhoudsarme tuin, groot terras en een gezellige veranda kun je op elk moment van de dag de perfecte plek vinden om te ontspannen en te genieten van de zon. De ruime oprit aan de voorkant van het huis biedt 2 parkeerplaatsen. Naast het pand grenst een grote schuur/garage met een ruim en sfeervol zijterras.

Kom snel langs voor een bezichtiging en laat jezelf verwonderen door het verhaal dat deze woning te vertellen heeft.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca 266m²;
- Inhoud 1073 m³;
- Kavel 467 m²;
- 4 slaapkamers;
- 2 werkkamers op de begane grond;
- 2 badkamers;
- dakterras ca 54m²

Indeling begane grond

Achter de voordeur de hal/gang met een hardstenen vloer. Naast de voordeur bevindt zich de vernieuwde meterkast (16 groepen met aardlekschakelaar), modern zwevend toilet, kelder, trapopgang en toegang naar de voorkamer(kantoor) en woonkamer. De voorkamer van ca 30m² met vaste kastenwand heeft 2 entrees, één aan de voorzijde en één aan de zijkant van de woning.



Via een zij entree kom je in de bijkeuken met aanrechtblad, wastafel en opstelling voor de wasmachine en wasdroger. Tevens is hier de HR Intergas combi-ketel geplaatst, bouwjaar 2021. De vaste kastenwanden en -lades zijn voorzien van authentiek sluitwerk van de voormalige banketbakkerij. Leuk detail is het raampje naar de keuken. Grenzend aan de bijkeuken is de studeer-/werkkamer van ca 9m².

Woonkamer / keuken – 90m².

Dit gedeelte en de achtertuin zijn volledig onderheid.

De woonkamer geeft door de indeling en de gebruikte materialen een warme, geborgen uitstraling met veel daglicht door de brede achterpui en zijramen. De dubbele openslaande tuindeuren zijn in authentieke stijl vernieuwd. De woonkamer heeft een gezellige haard. De u-vormige keuken staat in verbinding met de woonkamer en is voorzien van een bar, riant aanrecht met veel kasten, groot gasfornuis, vaatwasser, afzuigkap, close-in boiler en een brede Amerikaanse koelkast met ijsmachine.

INDELING 1E VERDIEPING

Vanuit de hal is de trap naar de ruime overloop bereikbaar. Op deze verdieping zijn te vinden: 2 comfortabele slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet, vaste kasten, trapopgang naar de 2e verdieping, een balkon en een dakterras.

Slaapkamer 1 (ca 20 m²) is gesitueerd aan de achterzijde van de woning met openslaande deuren naar het grote dakterras. De moderne badkamer met vloerverwarming is fraai ingericht met een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafels. Het toilet is separaat op de overloop en voorzien van een zwevend toilet en wastafel. Slaapkamer 2 (ca 18 m²) is gesitueerd aan de voorzijde van de woning heeft een vaste kast en een deur naar een idyllisch klein rond balkon. Deze kamer heeft veel lichtinval door de grote voor- en zijramen en is voorzien van een airco. Alle kamers zijn voorzien van paneeldeuren.

INDELING 2E VERDIEPING

Slaapkamer 3 (ca 20 m²) is verrassend ruim, mede door de hoge nok met zicht op de spanten en 2 dakkapellen. Vanuit deze kamer met airco is de 2e badkamer met zwevend toilet, wastafelmeubel en douche te bereiken. Slaapkamer 4 (ca 12 m²) heeft een dakkapel en Velux kantelraam. Op deze verdieping bevindt zich tevens een vaste kast met opstelling van de boiler.

Tuin

De groene achtertuin (circa 12 x 10 m, l x b) op het zonnige zuiden biedt veel privacy en een oase van rust. Een beschut terras met grote veranda is bereikbaar vanuit de woonkamer via de dubbele openslaande deuren. Verder heeft de tuin een handige berging achter in de tuin en een grote schuur van 16m² naast de woning. Er is een speels terras aangelegd naast de woning waar je ook heerlijk kan vertoeven in de schaduw.

Algemeen:

- Bouwjaar 1930, uitbouw 1969 en verbouwing in 2004
- Grotendeels dubbele beglazing, voorkamer (kantoor) voorzien van glas in lood bovenramen
- Gevels beneden, vloeren en gevels slaapkamers van binnenuit geïsoleerd.
- Platte dak is vernieuwd in ca 2013;
- C.v.-combi-ketel HR, Intergas, 2021;
- Oprit met eigen parkeerplaatsen aanwezig;
- Oplevering in overleg.



Bouw

Type: Villa
Bouwperiode: 1930

Oppervlaktes

Woonruimte:	266m ²	Perceeloppervlakte:	467m ²
Overige inpandige ruimte:	17m ²	Volume:	1.073m ³
Externe bergruimte:	2m ²	Gebouwgebonden buitenruimte	94 m ²

Indeling

Aantal kamers: 7 Kamers (4 Slaapkamers), 2 badkamers
Voorzieningen: Dubbele bewoning mogelijk of kantoor aan huis

Energie

Energie label: D
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas, Dakisolatie, Muurisolatie

Buitenruimte

Ligging: aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht en gelegen aan een park
Tuin: Achtertuin, Voortuin
Hoofdtuin: Achtertuin(Fraai aangelegd), 151m² (1200cm x 1050cm), Zuid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart: Gorinchem - A 6021 467m² - Geheel perceel (Volle eigendom)

Berging

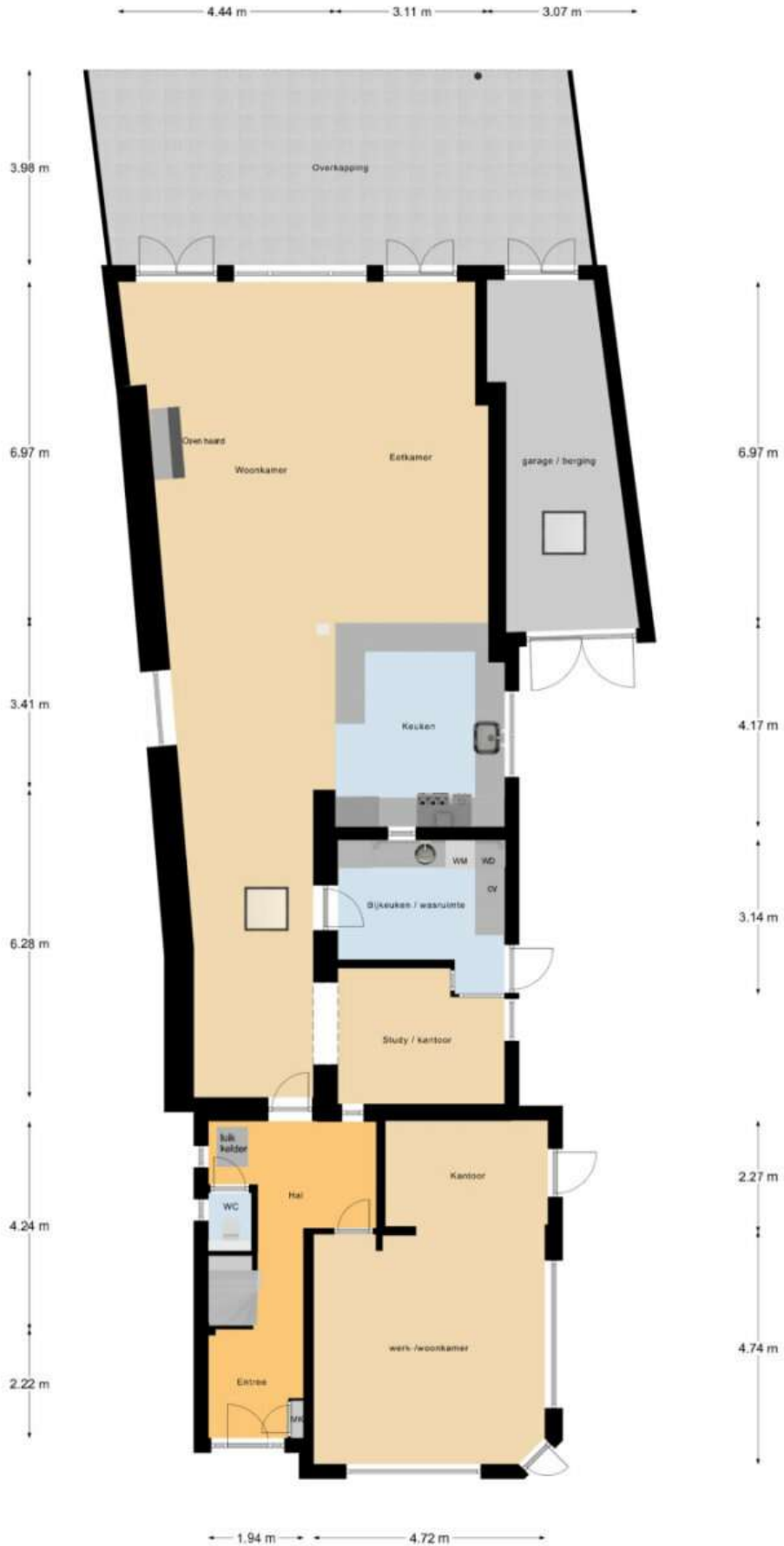
Berging / schuur/garage: Aangebouwd steen (1)
Voorzieningen: Voorzien van elektra en verwarming

Parking

Parking: Op eigen terrein
Parkeer capaciteit: 2



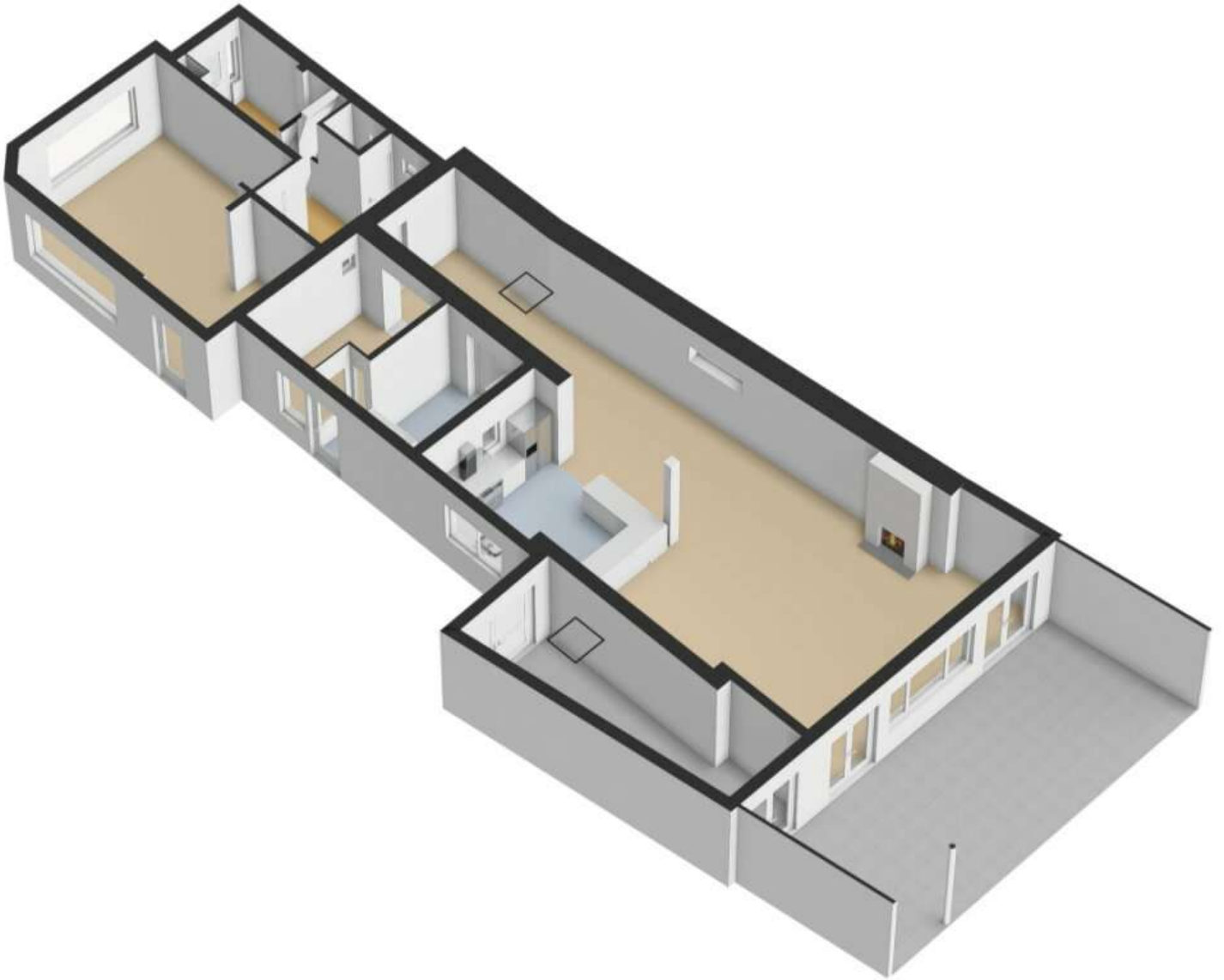
Plattegrond



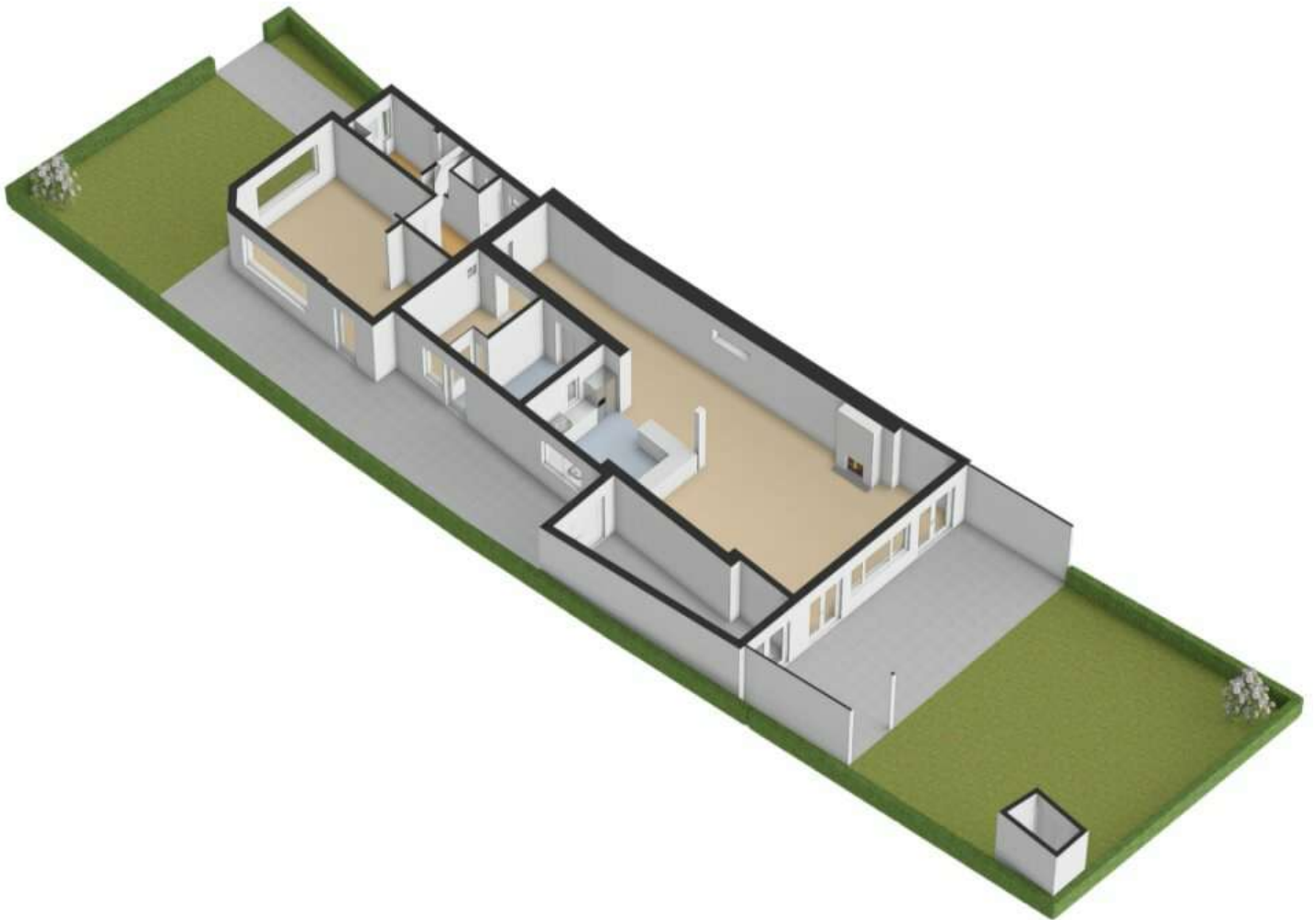
Begane Grond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



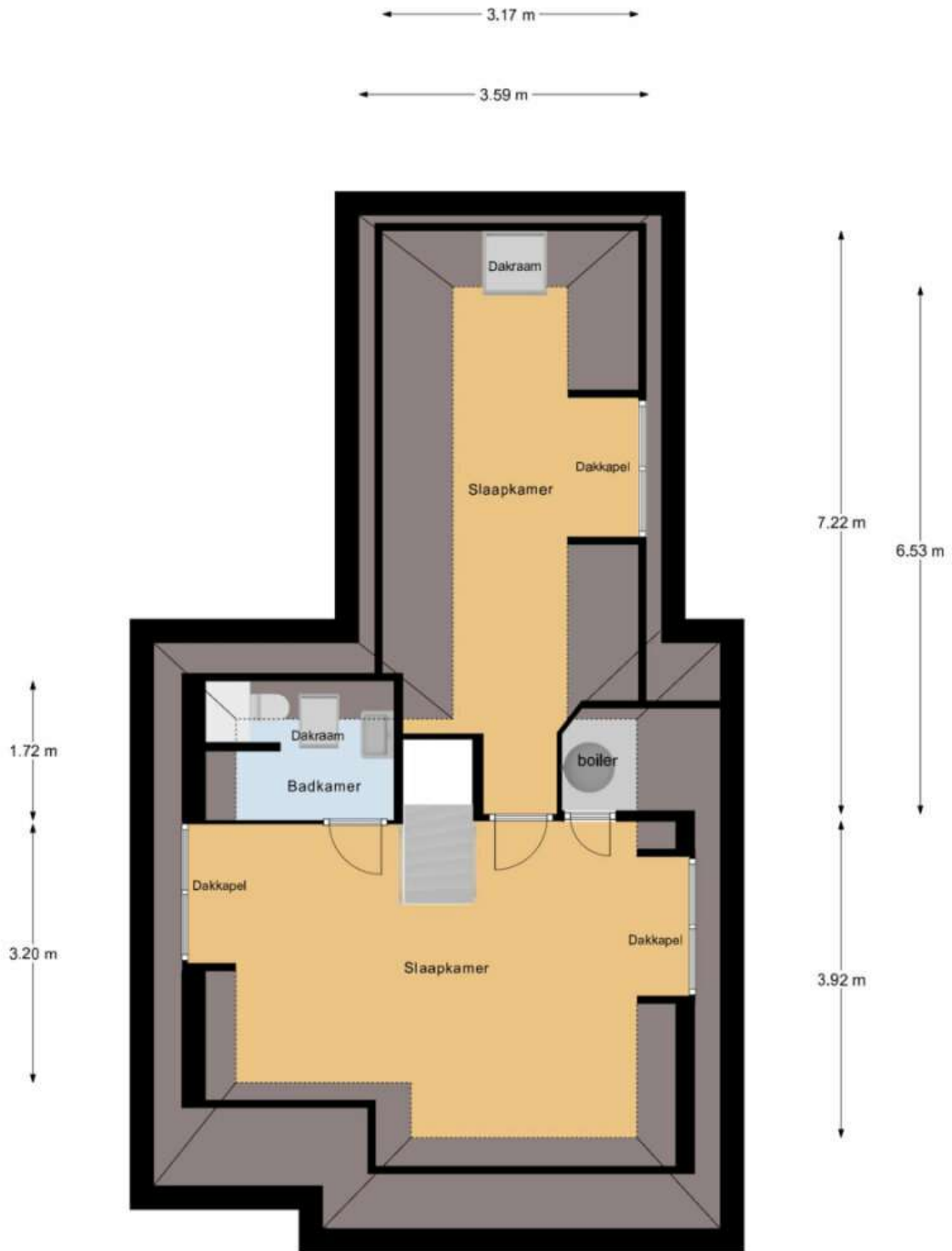
1e Verdieping



Plattegrond



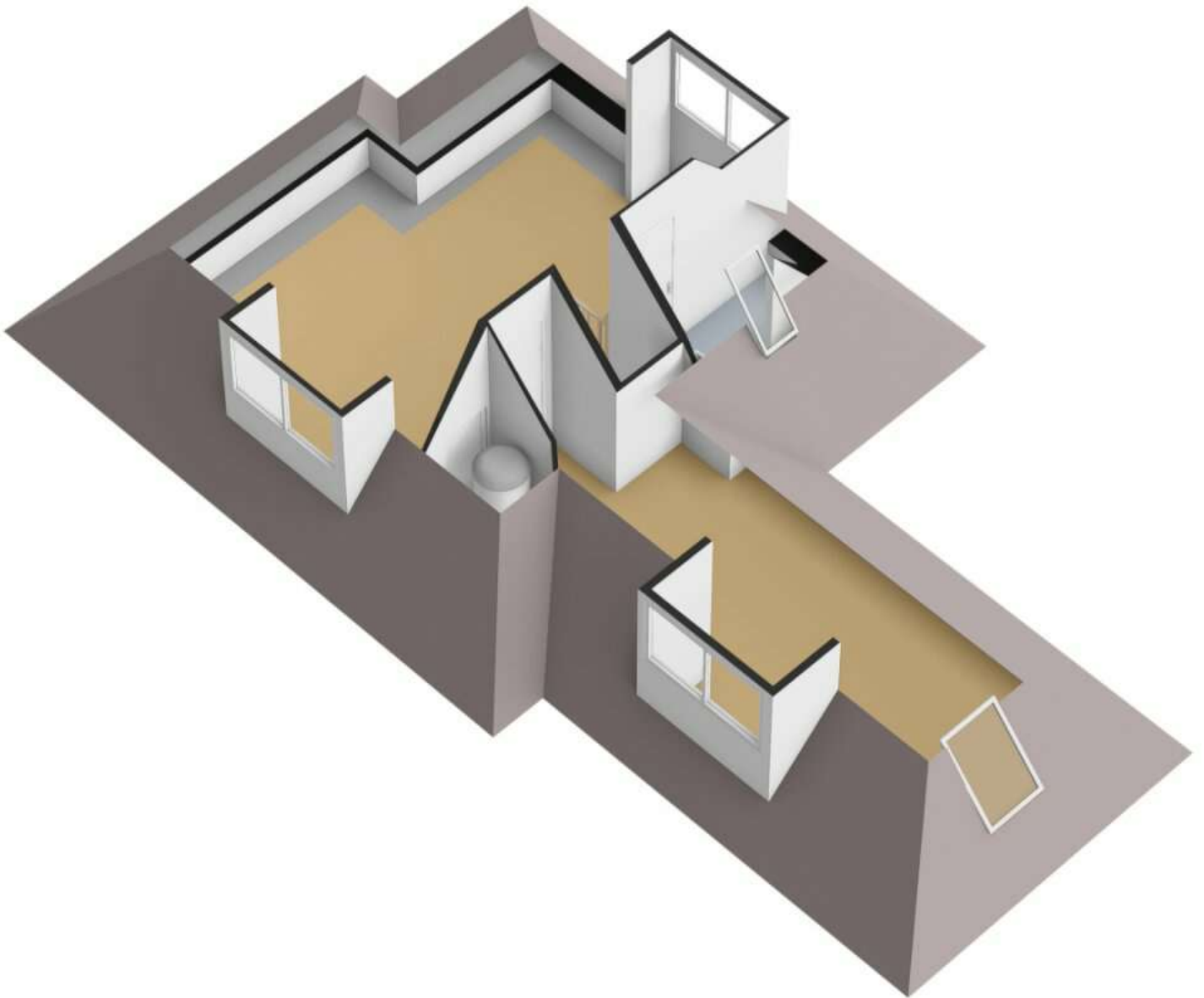
Plattegrond



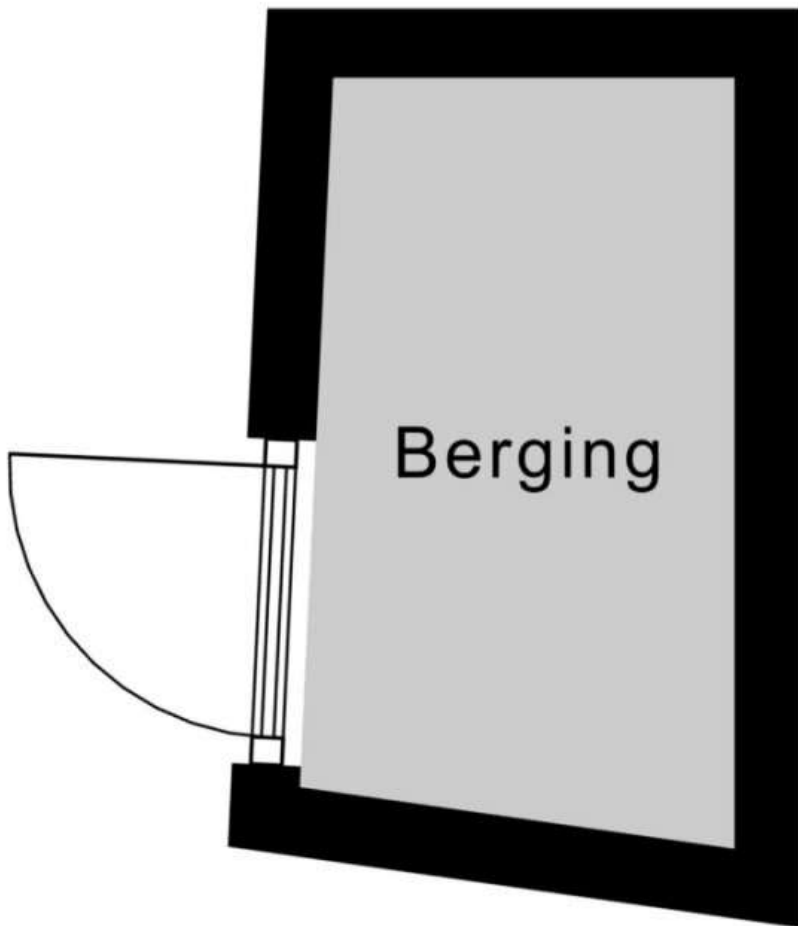
2e Verdieping



Plattegrond



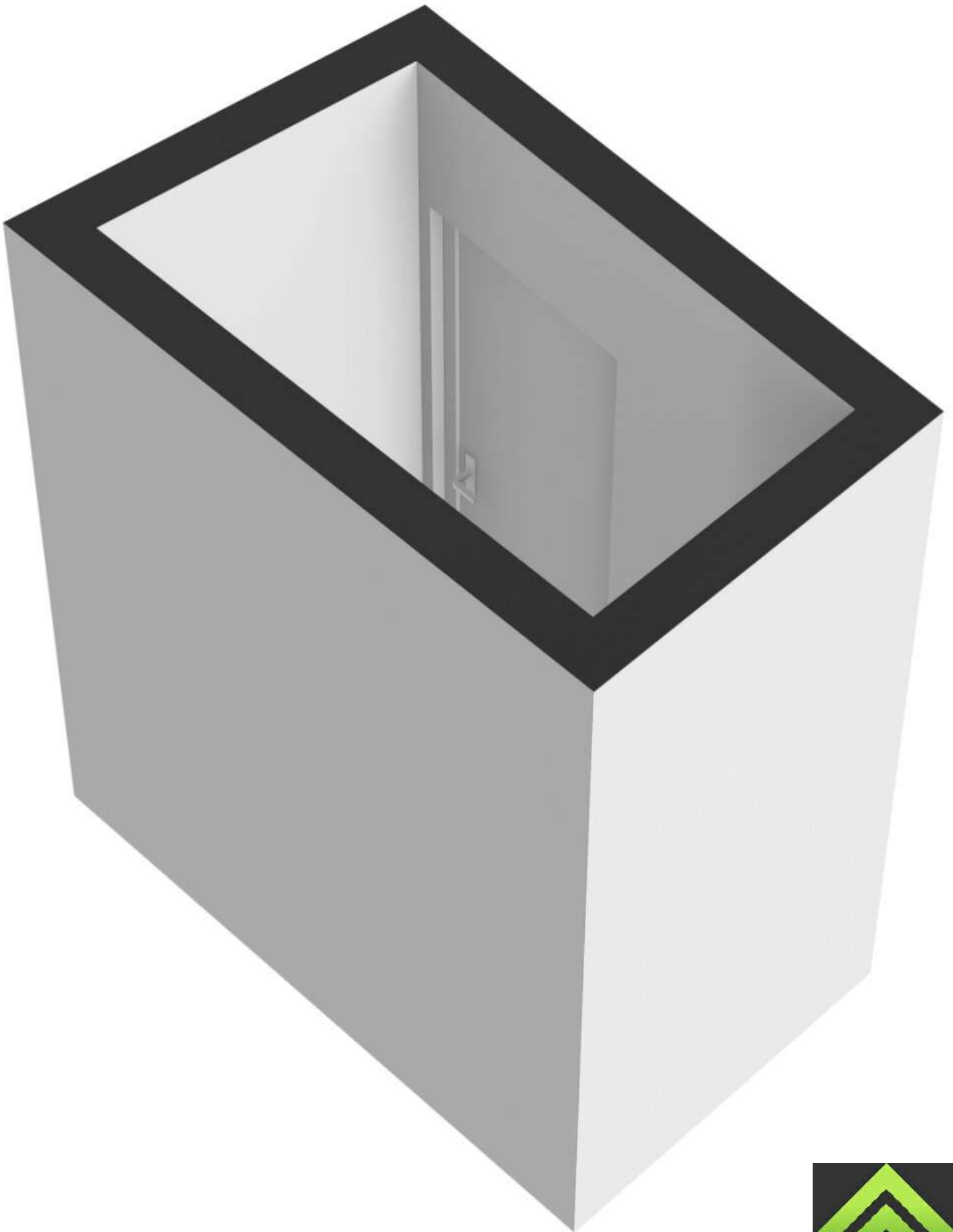
← 1.12 m →



↑
1.99 m
↓

Berging

























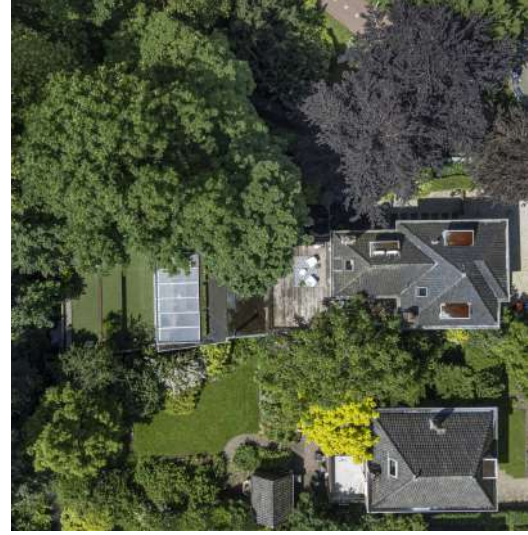


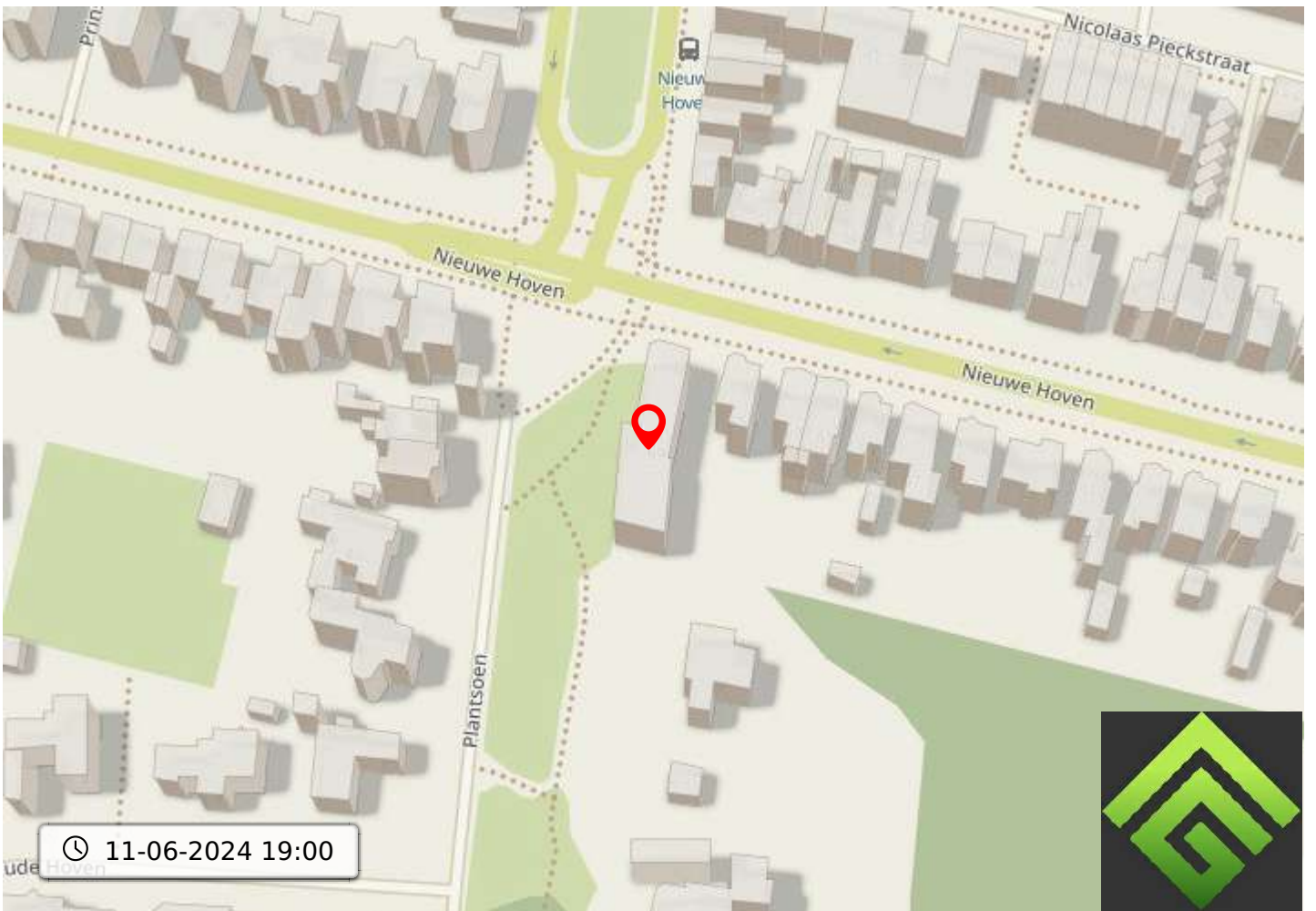
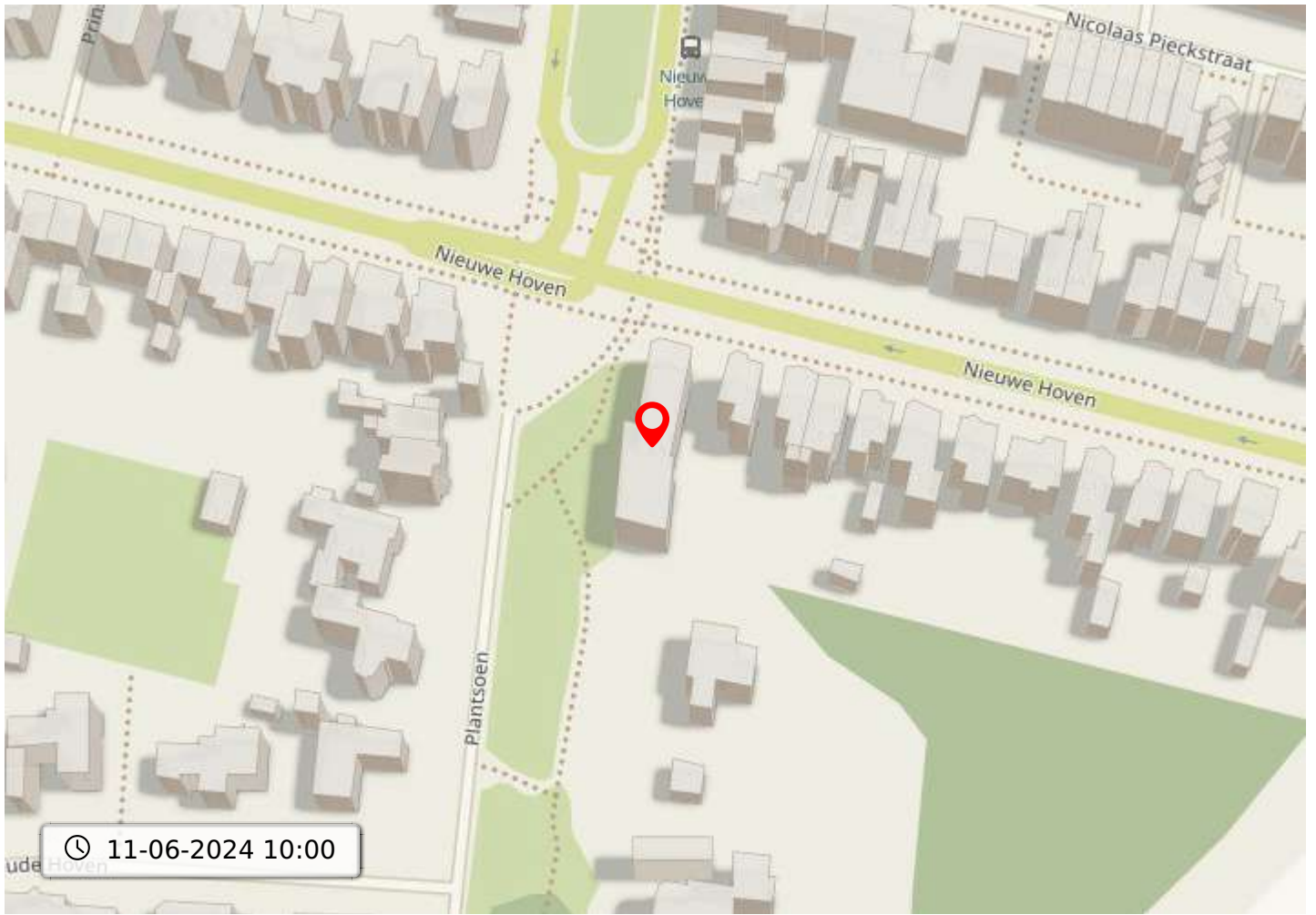













Kadastrale kaart voor perceel 6021



Gemeentecode:	GRC00	6021	Kadastrale grens met perceelnummer
Sectie:	A	24	Bebouwing met huisnummer
Perceelnummer:	6021	6021	Voorlopige kadastrale grens
Kadastrale grootte:	467 m ²	6021	Administratieve kadastrale grens
Kadastrale gemeente:	Gorinchem		
Adresaanduiding:	Onbekend		

Deze kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo O" het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Pyber is niet gelieerd aan het kadaster.

Dit uittreksel is een product van **Pyber**



LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel : **Nieuwe Hoven 69, 4205 BA GORINCHEM**

Datum :

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting (vast)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting (vast)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vijver	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Woning				
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie, te weten				
gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer/laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Close-in boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat / fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast / vrieskast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boeken/legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vast bureau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoontoestel /-installatie				
Telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefooninstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorzetramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



- Familiebedrijf sinds 1914
- Vrijwel direct beschikbaar voor een afspraak, ook s'avonds en zaterdag
- Frans is ruim 25 jaar werkzaam als makelaar in de regio
- Is volledig op de hoogte van de marktontwikkelingen in de regio
- Kent de mooiste en interessantste woonplekken van regio Gorinchem op zijn duimpje
- Ontzorgt de verkoop of aankoop van je woning



0183-630311

info@groeneveldmakelaars.nl



Deze vrijblijvend objectinformatie is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid daarvan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Alle informatie is enkel en alleen bedoeld voor de presentatie van het object en niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.