

# Te koop



GORINCHEM | Papenmuts 4

Vraagprijs € 395.000 K.K.

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	490m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	124m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	123m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte:	14,7 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	18,4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	Combiketel
Isolatie:	Dak en dubbel glas
Energie label:	C

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning, driveinwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	123 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	124 m <sup>2</sup>
Inhoud	490 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	15 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	3

## Locatie

Ligging	Aan park Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum Vrij uitzicht
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost

# Kenmerken & specificaties

Staat Normaal

## **Energieverbruik**

Energie label C

## **CV ketel**

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2014

Eigendom Eigendom

## **Uitrusting**

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming

Parkeergelegenheid Inpandige garage

Heeft een balkon Ja

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja



# Omschrijving

Op een mooie plek in de gewilde wijk Wijdschild staat, in een groene omgeving, deze drive-in-woning. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning geniet je van een vrij uitzicht. Aan de achterzijde van de woning is een vrije tuin op het zuidoosten. Je woont hier lekker centraal op wandelafstand van de mooiste vestingstad van Nederland, scholen en winkels. De woning biedt veel daglicht en heeft veel leefruimte, ligt in een rustige straat met veel groen, een speelveld en wandelpaden.

Dit praktische huis met drie complete woonlagen is een buitenkans! Voldoende ruimte voor een dynamisch gezin, de auto's veilig op de eigen parkeerplaats of in de garage. Maar ook dé kans om wonen en werken te combineren. Met eventueel een eigen ingang, dus ook geschikt voor het vestigen van een bedrijf. De ruime garage en de tuin-/werkkamer zijn gesitueerd op de begane grond is tevens voorzien van een extra toilet,

Op de eerste verdieping is de lichte ruime woonkamer met een moderne keuken. Vanuit de achterzijde van de woonkamer stap je op een groot balkon op het zuidoosten met zicht op veel groen. Dit balkon beschikt over een trap die rechtstreeks toegang geeft tot de ondergelegen tuin. En op het balkon aan de voorzijde is het heerlijk om te vertoeven en om van het uitzicht te genieten op het plantsoen.

Op de bovenste etage bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer met douche en toilet en een overloop.

En dan de tuin ...

Een hele gezellige tuin met veel privacy! Kom zeker kijken in deze woning, je zult verrast zijn.

## **BEGANE GROND**

Die begint natuurlijk voor het huis. Parkeer hier je auto op eigen erf met 2 parkeerplaatsen of in de garage en vergeet niet om even omhoog te kijken. Je snapt dan meteen waarom het huis zo veel ruimte heeft. De drie woonlagen hebben namelijk rechte wanden en dat geeft het huis niet alleen zijn karakteristieke uiterlijk, maar ook extra veel woon- en werkruimte. Aan de voorzijde is de entree van de woning. Je komt binnen in de hal, die toegang geeft tot de meterkast en de diepe garage.

De lange gang met plavuizenvloer, geeft toegang tot het toilet en de tuingerichte tuin- of werkkamer met deur naar de groene tuin met veranda. In deze kamer is een wastafel, een berging en aparte ruimte met een kast voor o.a. de wasmachine en wasdroger aanwezig.

## **EERSTE VERDIEPING**

Via de vaste trap bereik je de 1e verdieping en kom je direct in de ruime en lichte woonkamer en keuken. Vanuit de woonkamer stap je op het diepe balkon. De woonkeuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning met ook hier een deur naar het tweede balkon gelegen op het noordwesten. In de woonkeuken is plaats voor een lange eettafel. De moderne rechte keuken met lichte kastfronten en beschikt over alle inbouwapparatuur.

## **TWEDE VERDIEPING**

Een verdieping hoger zijn de overloop, drie lichte slaapkamers en de badkamer gesitueerd. Op de vloer ligt vloerbedekking. Dit is een volwaardige verdieping met rechte wanden. Een leuk extraatje .... de slaapkamer aan de voorzijde heeft nog een balkon met uitzicht op het groen en met een opkomend zonnetje rustig wakker te worden, Een c.v-kast met opstelplaats van de combiketel is ook op deze etage gesitueerd. De geheel betegelde badkamer heeft een lichte uitstraling. Alle sanitair is aanwezig; een tweede toilet, badkamermeubel met spiegel, radiator en een bad.

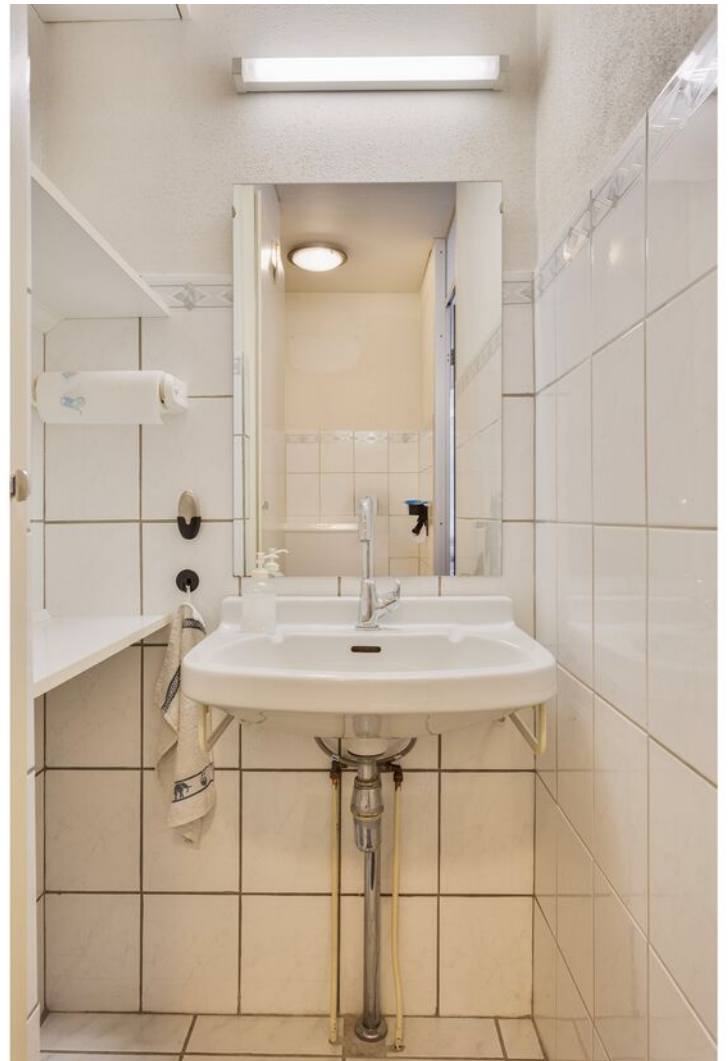
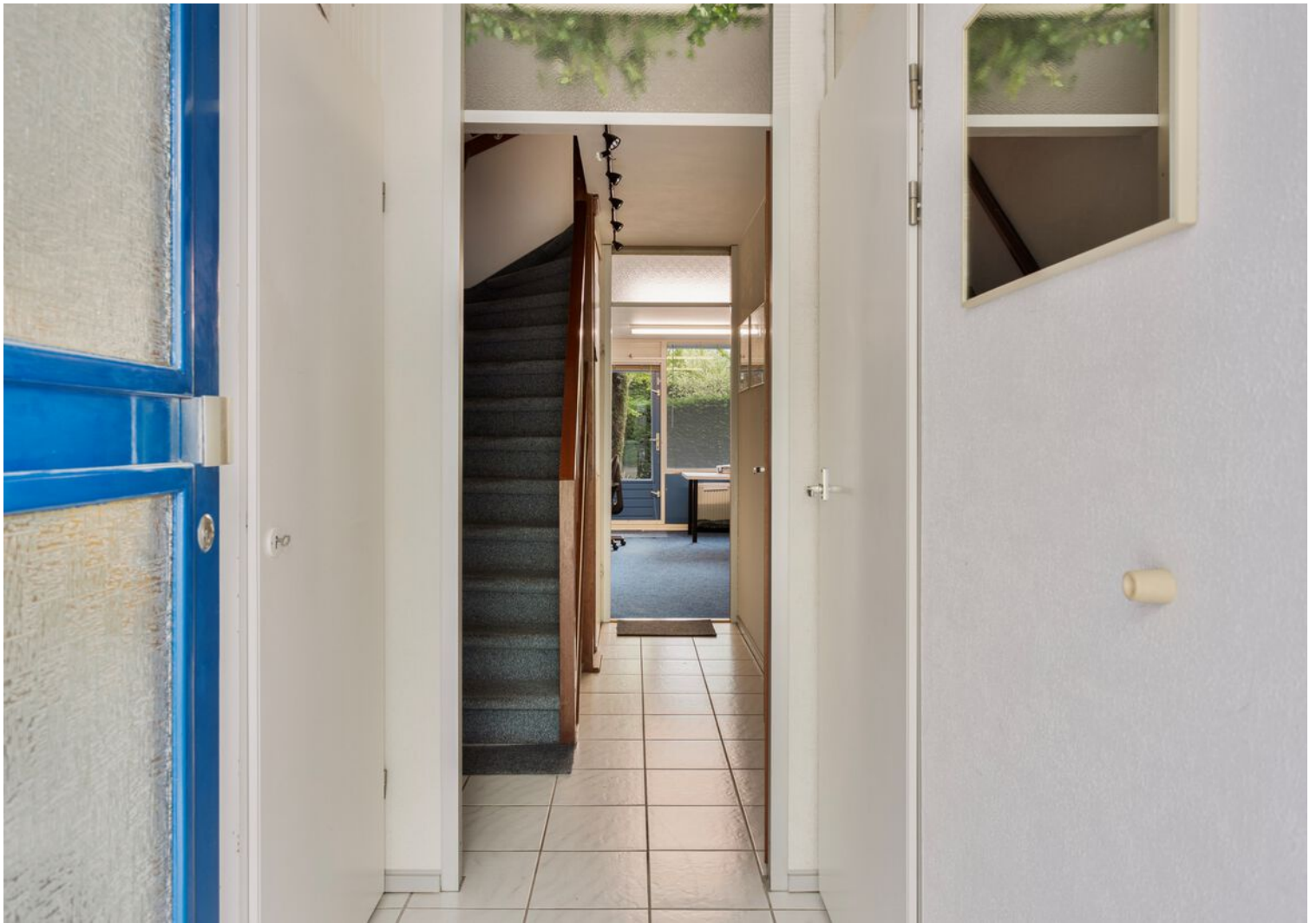
## **TUIN**

Veel privacy en rust!. Geniet hier van het groen, de ruimte en privacy, aangezien je geen inkijk van achterburen hebt. Een heerlijke onderhoudsvriendelijke tuin om even bij te komen na je werk of met vrienden te chillen. De tuin heeft een optimale ligging voor de zon op het zuidoosten. De achtertuin is ingericht met een terras onder de veranda grenzend aan de tuinkamer. Erfafscheiding d.m.v. schuttingen.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Bouwjaar woning 1971
- Energielabel C
- Woonoppervlak 124 m<sup>2</sup>
- Bruto woonoppervlak 174 m<sup>2</sup>
- Inhoud 490 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte 123 m<sup>2</sup>
- Parkeren op eigen grond
- Voorzieningen zoals de bus en de gezellige Gorkumse stad zijn op loopafstand
- Oplevering in overleg

Geïnteresseerd? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.







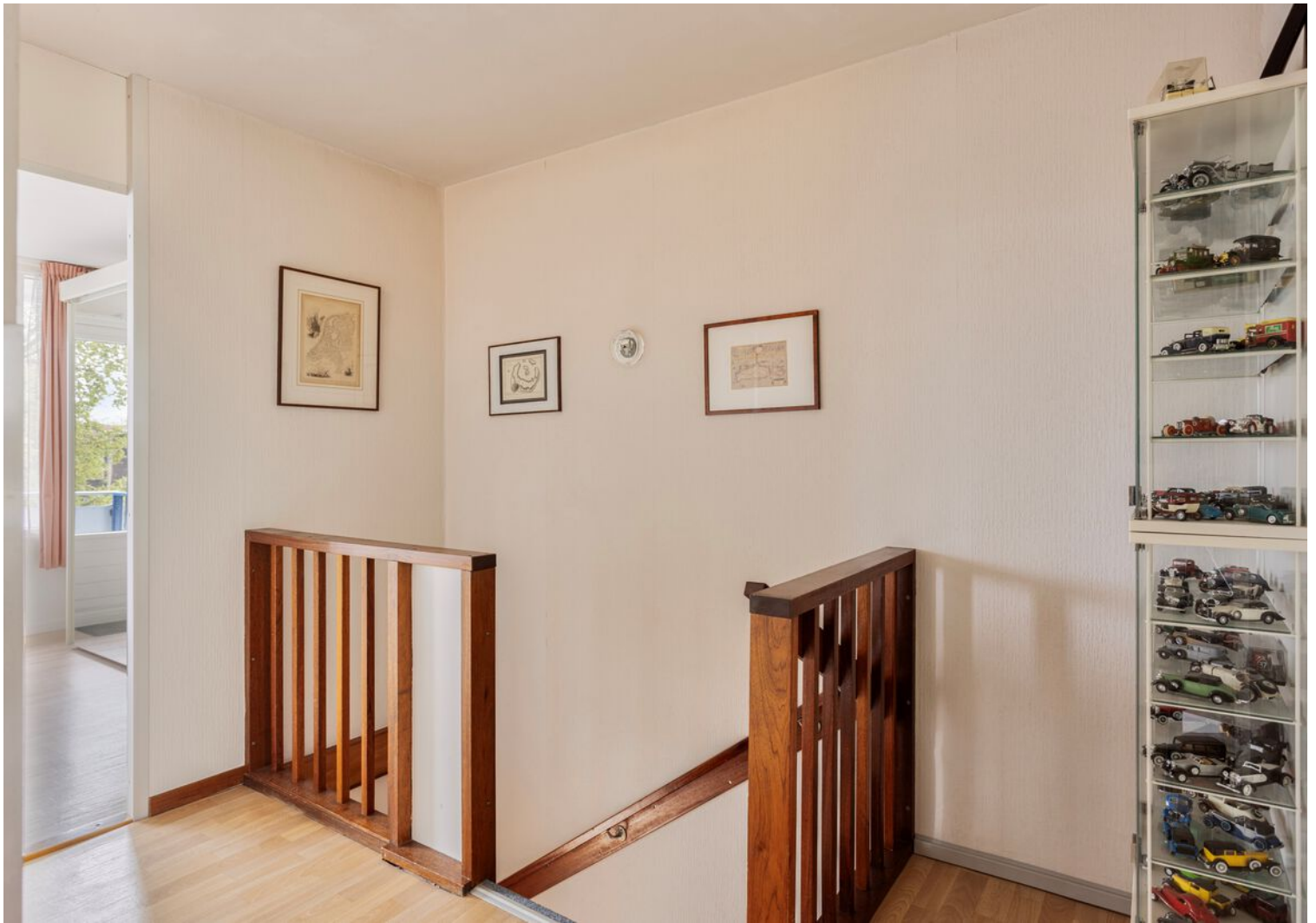






















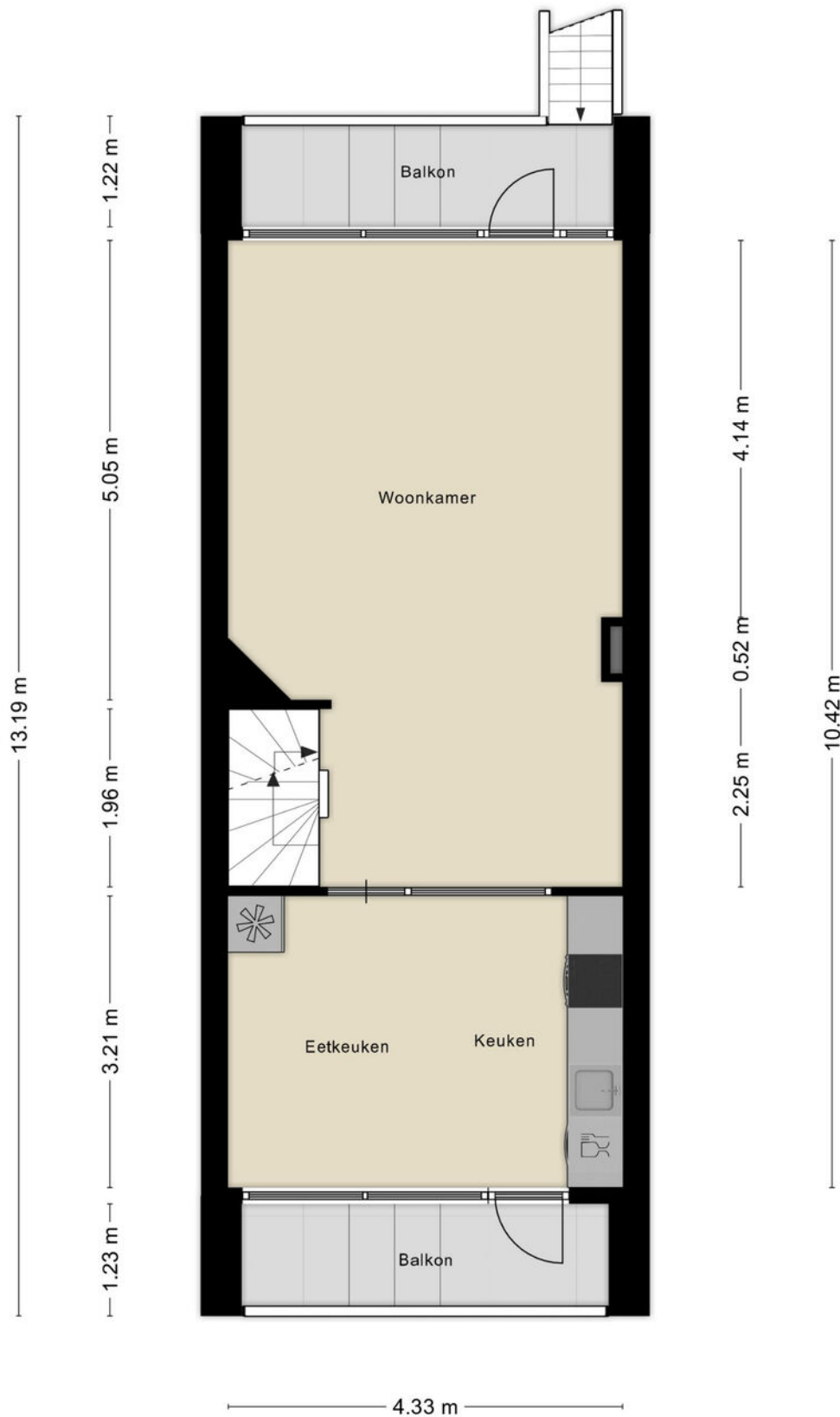




# Plattegrond BG



# Plattegrond 1e verd.



# Plattegrond 2e verd.





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterpoort Makelaars



**12345**  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

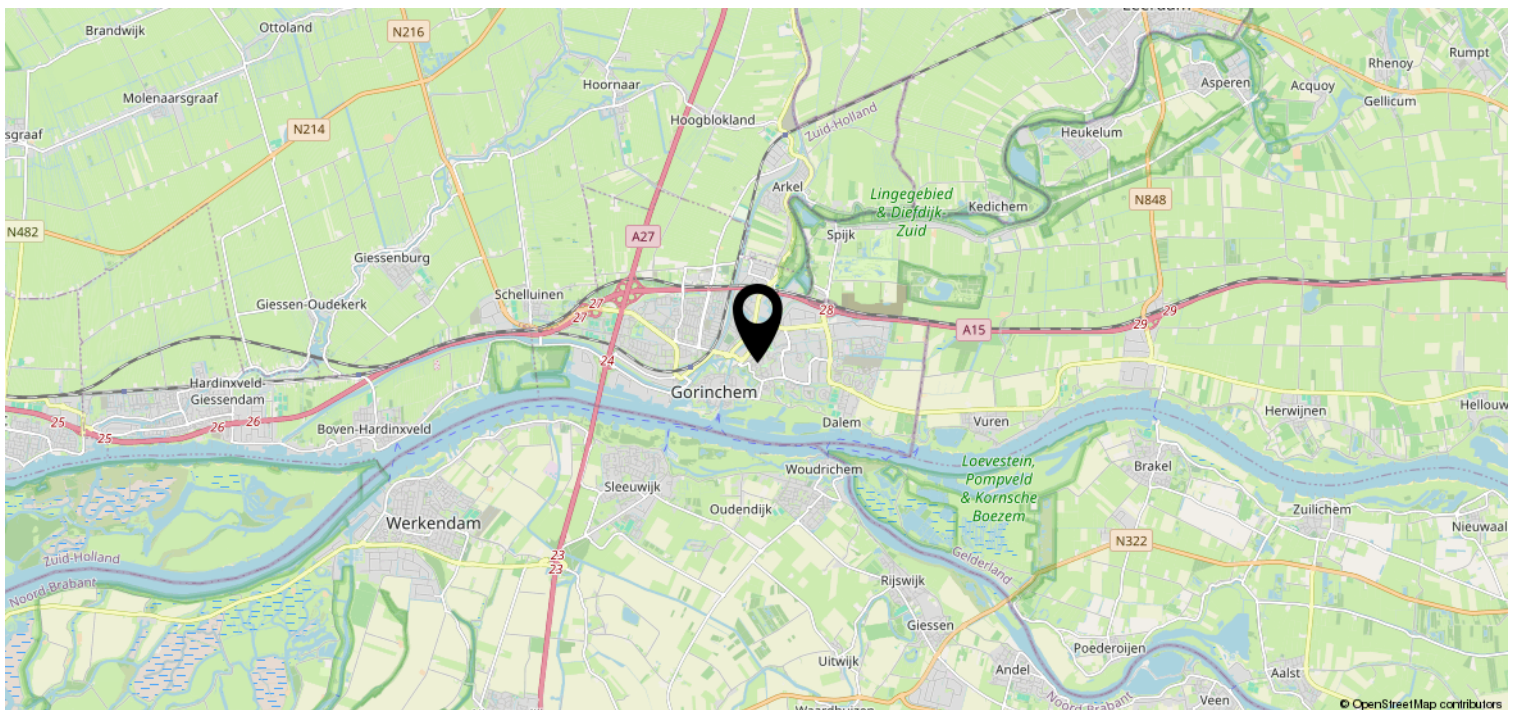
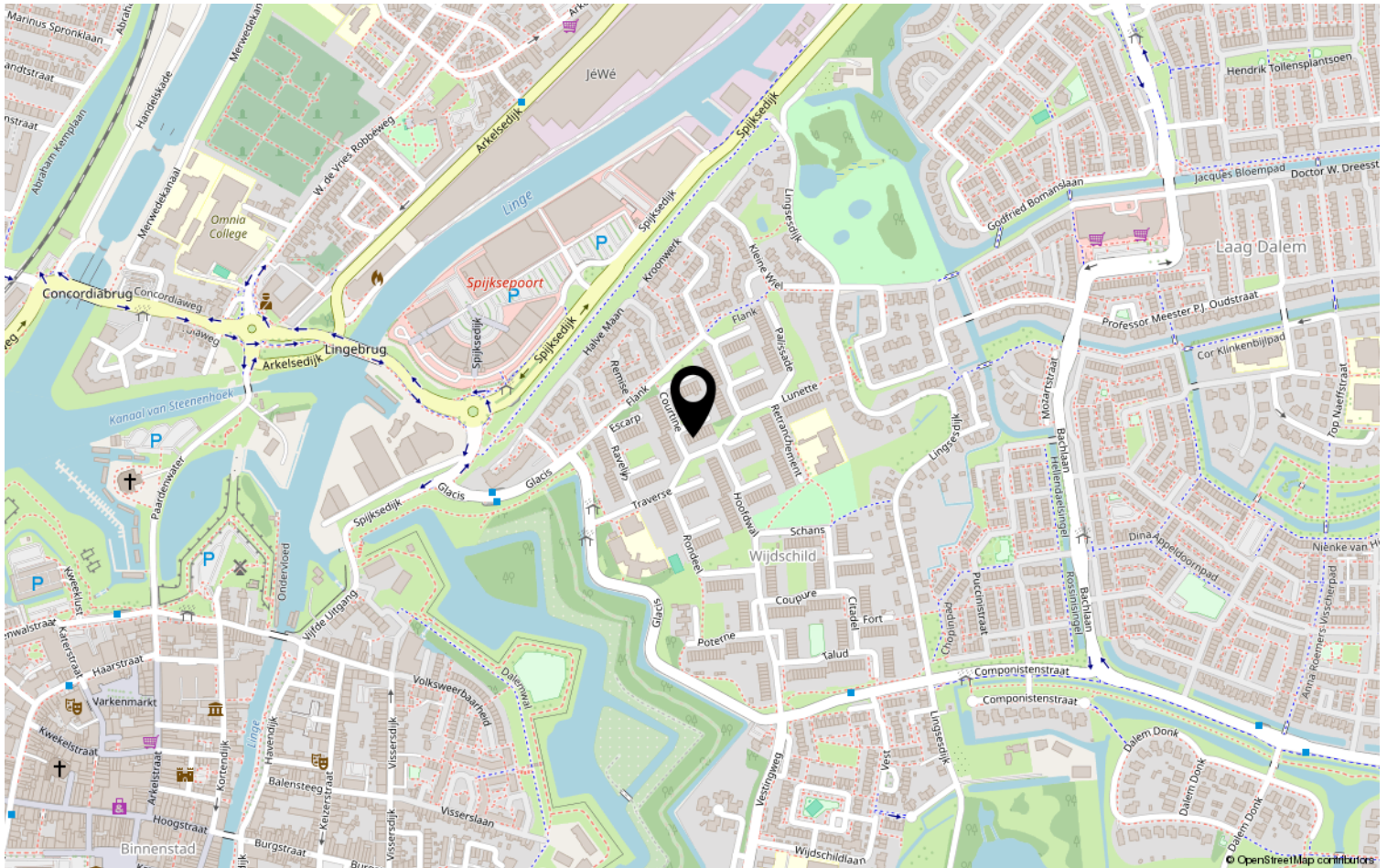
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Gorinchem  
Sectie F  
Perceel 2473

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



## Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

**Wat is het adres van de te verkopen woning?** Papenmuts 4 Gorinchem

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/bepanting	Blijft achter
Buitenverlichting	N.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	N.v.t.
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

### Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	Blijft achter
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	Blijft achter
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidsslotsen	N.v.t.
Vliegenhorren	Kan worden overgenomen
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

### Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	N.v.t.
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

### Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

### Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Blijft achter

### Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Kan worden overgenomen
Werkbank in schuur/garage	Kan worden overgenomen
Vast bureau	N.v.t.

Spiegelwanden	N.v.t.
---------------	--------

### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Kan worden overgenomen
---------------------	------------------------

Wastafel(s)	Blijft achter
-------------	---------------

Toiletaccessoires	Kan worden overgenomen
-------------------	------------------------

Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft achter
-----------------------------------	---------------

Waterslot wasautomaat	N.v.t.
-----------------------	--------

Sauna	N.v.t.
-------	--------

### Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	Gaat mee
--------------------	----------

Telefooninstallatie	N.v.t.
---------------------	--------

### Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	Blijft achter
-------------------	---------------

Voorzetramen	N.v.t.
--------------	--------

Isolatievoorzieningen	N.v.t.
-----------------------	--------

# Heeft u interesse?



St. Jorislein 25  
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | [info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)