



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Herenhuis op
groot perceel

Gorinchem
Vissersdijk 41

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



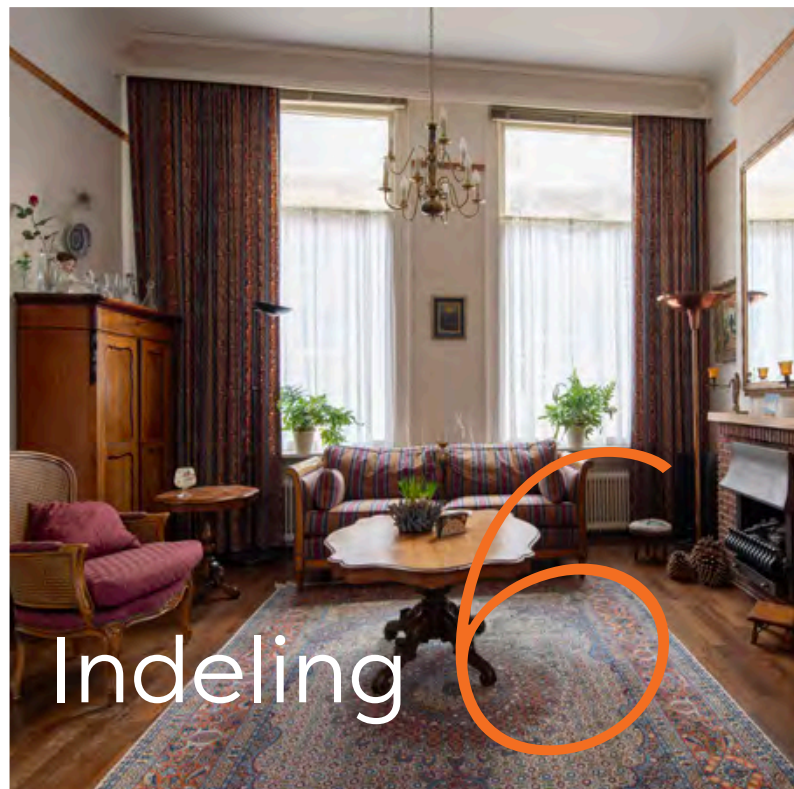
Kennismaking



Gorinchem



Kenmerken



Indeling



Bouwkundige gegevens



Plattegronden





Vraagprijs € 895.000,- k.k.

Herenhuis op een van de grootste percelen in de binnenstad

In het hart van het centrum van Gorinchem, vlakbij de Linge en Merwede, staat dit herenhuis. Fier, met hoge ramen, een bescheiden dakkapel en muurankers op de zijgevel, toont deze woning uit 1884 zijn historie. Het perceel is een van de grotere percelen in de binnenstad. Hierdoor heeft u met deze 'opknapper' een schat aan ruimte, zowel binnen - drie verdiepingen - als buiten. Dit betekent volop mogelijkheden om het geheel naar wens te verbouwen, moderniseren en verduurzamen. Waar droomt u van? Wonen in de stad met een eigen moestuin en volop speelruimte voor de kinderen of een combinatie van wonen en werken? De huidige indeling van de woning laat diverse opties zien. Zo is er een studio aan de achterzijde met een separate opgang, maar ook de voormalige doorgang vanuit de bijkeuken naar de studio kan in ere hersteld worden. De ruime zolder op de tweede verdieping met prachtige spanten is geschikt voor het creëren van extra slaapkamers of een hobbyruimte. Ook bevindt zich hier een dakterras. De royale achtertuin is grotendeels omgeven door een hoge, oude stadsmuur met een dikke, groene haag. Een heerlijke plek en een oase van rust in de binnenstad.

Centrum op loopafstand

Wonen in de binnenstad en genieten van het buitenleven in de royale, beschutte achtertuin. Als dit pand is verbouwd,

Volop mogelijkheden om naar wens te verbouwen, moderniseren en verduurzamen

gemoderniseerd en verduurzaamd, woont u hier vorstelijk en toekomstbestendig. De schuur/garage (circa 60 m²) aan het eind van het perceel biedt volop opslag- en/of werkmogelijkheden. Op het eigen terrein is plaats voor meerdere auto's. Het gezellige centrum met winkels en horeca bevindt zich op loopafstand. Kortom, een breed scala aan mogelijkheden om hier uw eigen paradijs te verwezenlijken.

Centraal met een goede ontsluiting

Vestingstad Gorinchem ligt centraal in Nederland en heeft met de A15 en A27 in de buurt een goede ontsluiting. Utrecht en Rotterdam zijn in driekwartier bereikbaar, Breda en Den Bosch in een half uur. Ook heeft Gorinchem een treinstation.





Gorinchem

Gorinchem bruist

Gorinchem, meestal uitgesproken en soms ook geschreven als Gorcum of Gorkum, is een Zuid-Hollandse vestingstad, op de grens van Gelderland en Noord-Brabant. De eerste bewoners, zo'n duizend jaar geleden, waren vissers en boeren. Aan het eind van de 13e eeuw werd de nederzetting een vesting met door palissaden versterkte wallen. Halverwege de 14e eeuw werden de wallen verder versterkt met stenen muren en torens. In 1417 werd Gorinchem definitief door Holland ingelijfd. De stadsmuren uit de 14e eeuw werden in de gouden eeuw vervangen door een nieuwe vestingwal met elf bastions, die nu nog bijna volledig intact is. De stad werd bijna tweemaal zo groot.

Altijd een vestingstad gebleven

Gorinchem heeft een oppervlakte van 22 km² en heeft ruim 38.000 inwoners. In het centrum van Gorinchem ligt de goed bewaarde vestingstad. De afgelopen eeuwen profiteerde de stad volop van de opkomst van de industrie. Meer stoomschepen leverden meer scheepvaartverkeer op. Er werden kanalen gegraven en er kwam een spoorweg, waardoor de stad beter bereikbaar werd. Meer mensen wilden in de stad wonen. Achtereenvolgens werd Gorinchem in zowel noordwestelijke

*De gouden eeuw
maakte
Gorinchem groter!*

richting als in oostelijke richting uitgebreid met nieuwe wijken. In 1986 werd Dalem als gevolg van gemeentelijke herindeling aan de gemeente Gorinchem toegevoegd

Slot Loevestein en A27

Gorinchem, gelegen aan de idyllische Linge, heeft een gevarieerd aanbod aan woningen, winkels, scholen, kantoorlocaties en industrieterreinen. Voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur versterken de rol die Gorinchem heeft als regionaal centrum. Bezoekers uit binnen- en buitenland komen naar de stad en bezoeken nog even terloops Slot Loevestein, gelegen aan de overzijde van het water, in de uiterwaarden van de Maas en de Waal. De binnenstad bruist, maar u bent zo buiten de stad, via de snelwegen A27 of A15; of met de bus of trein.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1884
Ligging	In de binnenstad van Gorinchem
Bereikbaarheid	Gorinchem ligt centraal in Nederland in de buurt van de A15 en A27 en heeft een treinstation.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	218 m ²
- overige in pandige ruimte	4 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²
- externe bergruimte	65 m ²

Inhoud	885 m ³
Perceeloppervlakte	603 m ²
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	1
Aantal verdiepingen	3

Unique buying reasons (UBR)

- Eén van de grootste percelen in de binnenstad;
- Parkeren op eigen terrein;
- Opknapper met ongekend veel mogelijkheden om te moderniseren, uitbouwen en verduurzamen;
- Achterop perceel een grote loods/schuur (6,5 x 9 meter);
- Op loopafstand van winkels en horecagelegenheden;
- Gorinchem heeft een treinstation en ligt centraal aan de A15 en A27.

Globale gegevens

Begane grond	Gang, voorkamer, achterkamer, keuken, bijkeuken en toilet.
Souterrain	Kelder.
Eerste verdieping	Overloop, slaapkamer, tussenkamer, slaapkamer, badkamer en studio.
Tweede verdieping	Grote zolder.
Tuin	Oprit met poort en parkeerplaatsen, riante achtertuin en garage/schuur.



Indeling

Begane grond

Entree

De entree geeft toegang tot een gang die doorloopt naar de achterzijde van het huis. Bij de entree bevindt zich de meterkast.

Voorkamer

De schouw met haard en de twee hoge ramen geven de ruimte sfeer net als de vroegere indeling met twee vaste kasten.

Achterkamer

Een heerlijke ruimte om gezellig te dineren met zicht op de tuin. De schouw met houtkachel (ter overname) zorgt voor een authentieke sfeer.









Keuken

De keuken is voorzien van een eenvoudige keukenopstelling en vaste kast. Ook is er plaats voor een zit om te eten.

Bijkeuken

De bijkeuken grenst aan de keuken. Het authentieke lavet maakt de ruimte uniek. Boven de bijkeuken is een bergzolder.

Kelder

Een luik in de bijkeuken geeft toegang tot de kelder.

Toilet

Met staand toilet.





Eerste verdieping

Overloop

De overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers

De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en licht en uitgerust met een vaste kast en wastafel. De tweede slaapkamer, met vaste kast, bevindt zich aan de zijkant.

Tussenkamer

Gesitueerd tussen de beide slaapkamers.

Badkamer

Met ligbad, douche, wastafel en toilet.

Hal

Hier bevindt zich de cv-ketel (Remeha Quinta) en de trapopgang naar zolder.

Studio

De studio aan de achterzijde is bereikbaar via een separate opgang. Er is een woon-/slaapkamer, een kitchenette met warm en koud water en een toilet.

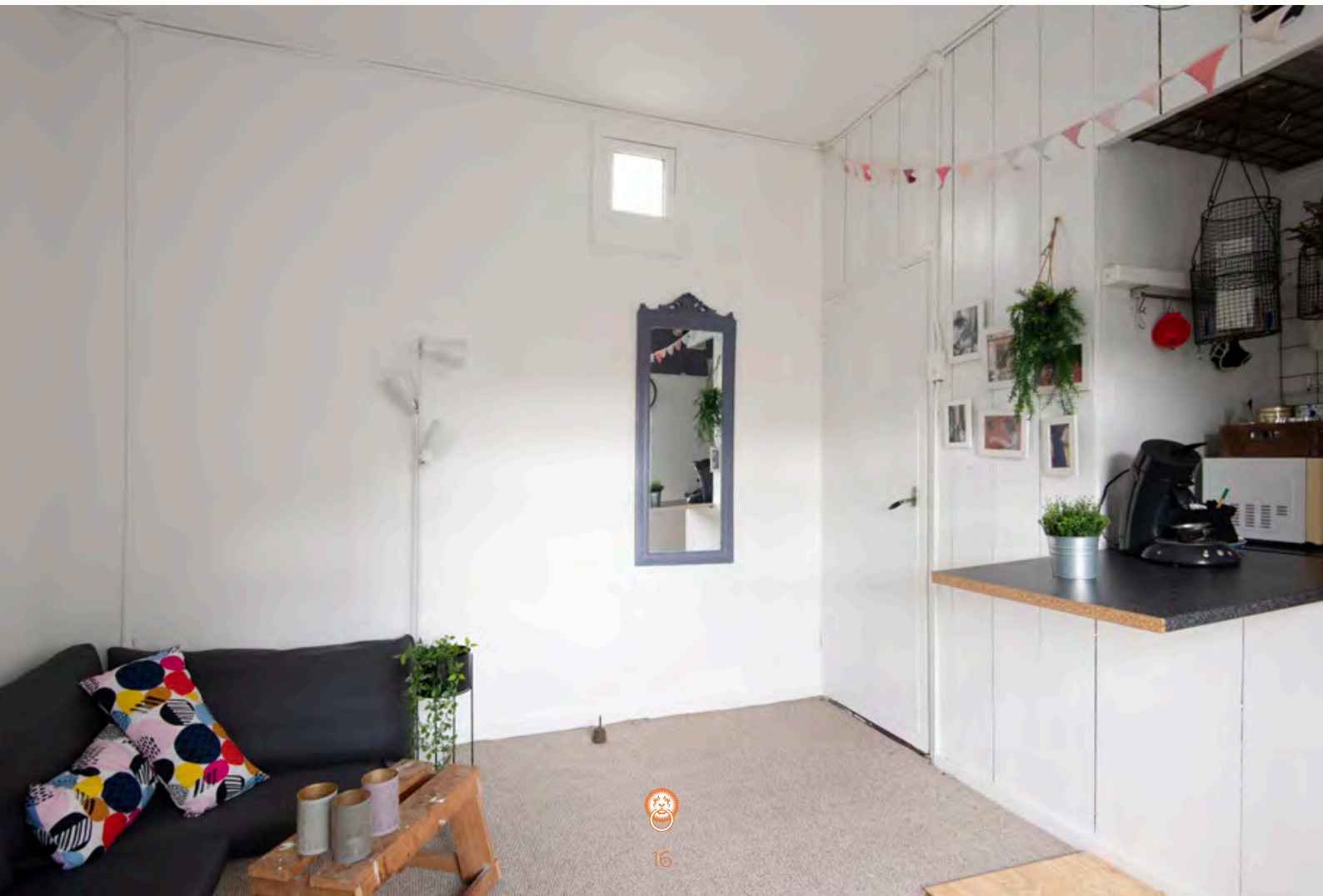
De voormalige, interne toegang via de bijkeuken naar de studio is te herstellen.











Tweede verdieping

Zolder

De zichtbare spanten geven de grote zolder een fijne sfeer. Hier is genoeg ruimte om een extra slaapverdieping te creëren. De zolder geeft toegang tot het dakterras.





Buiten

Oprit

Oprit met poort aan de zijkant van het huis. Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Riante achtertuin

Het perceel is een van de grootste in de Gorcumse binnenstad. De oude stadsmuur met groene haag scheidt de tuin van het stadse leven. In de tuin wisselen zitjes, klinkers en een diversiteit aan begroeiing elkaar af. Ook is er een buitenkraan.

Schuur/garage

Achterop het perceel staat een grote schuur/garage met een oppervlakte van zo'n 60 m².



















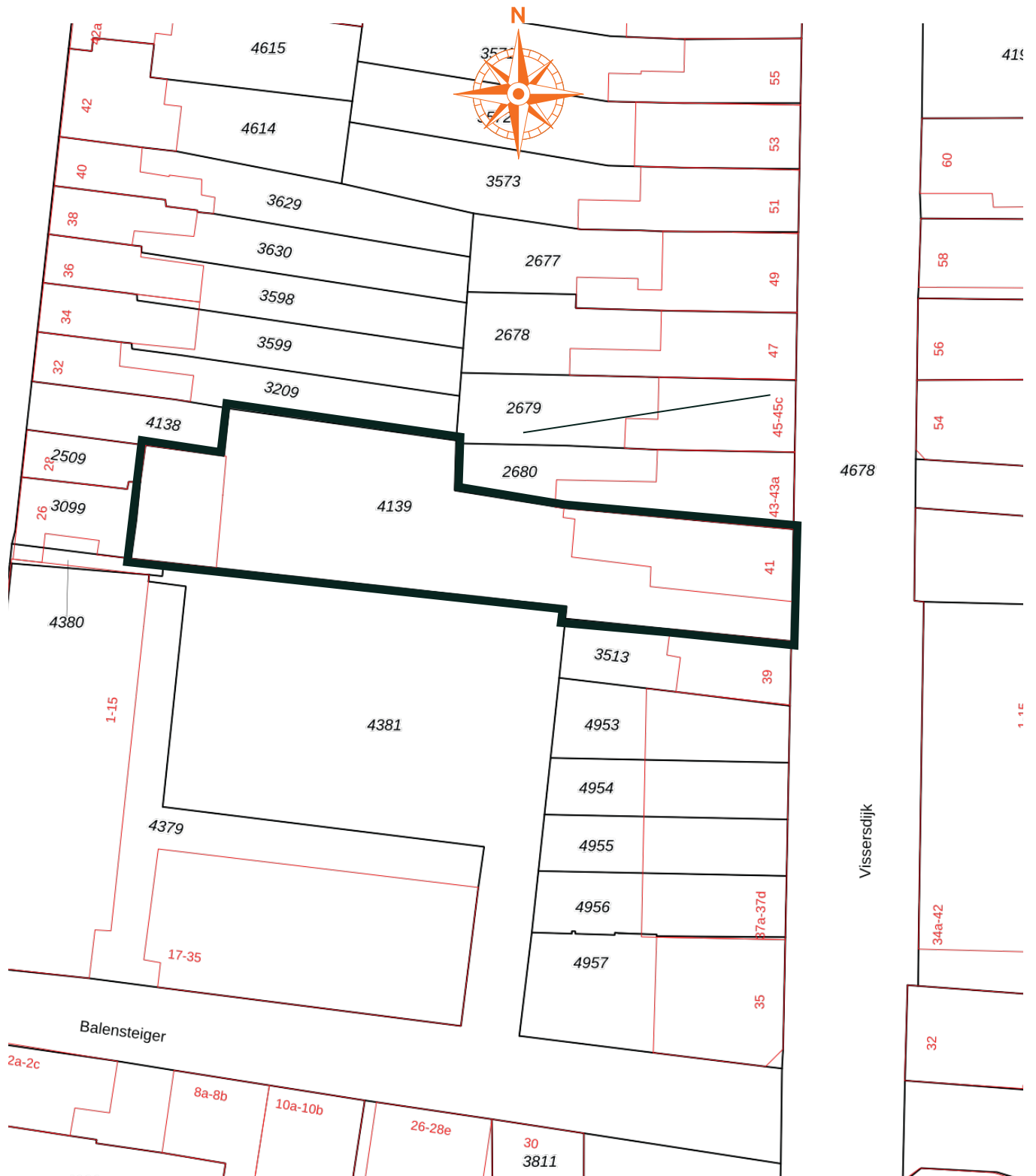
Bouwkundige gegevens

Structuur	Het herenhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie woonlagen onder een schilddak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn deels van steen. De verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van voorzetwanden.
Kap	Het schilddak is gedekt met Oudhollandse pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Remeha Quinta).
Isolatie	Het woonhuis is deels geïsoleerd.
Energie label	E
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	<p>Het woonhuis is in 1884 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en redelijke staat van onderhoud.</p> <p>De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerij een afzonderlijke afspraak maken.</p>
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



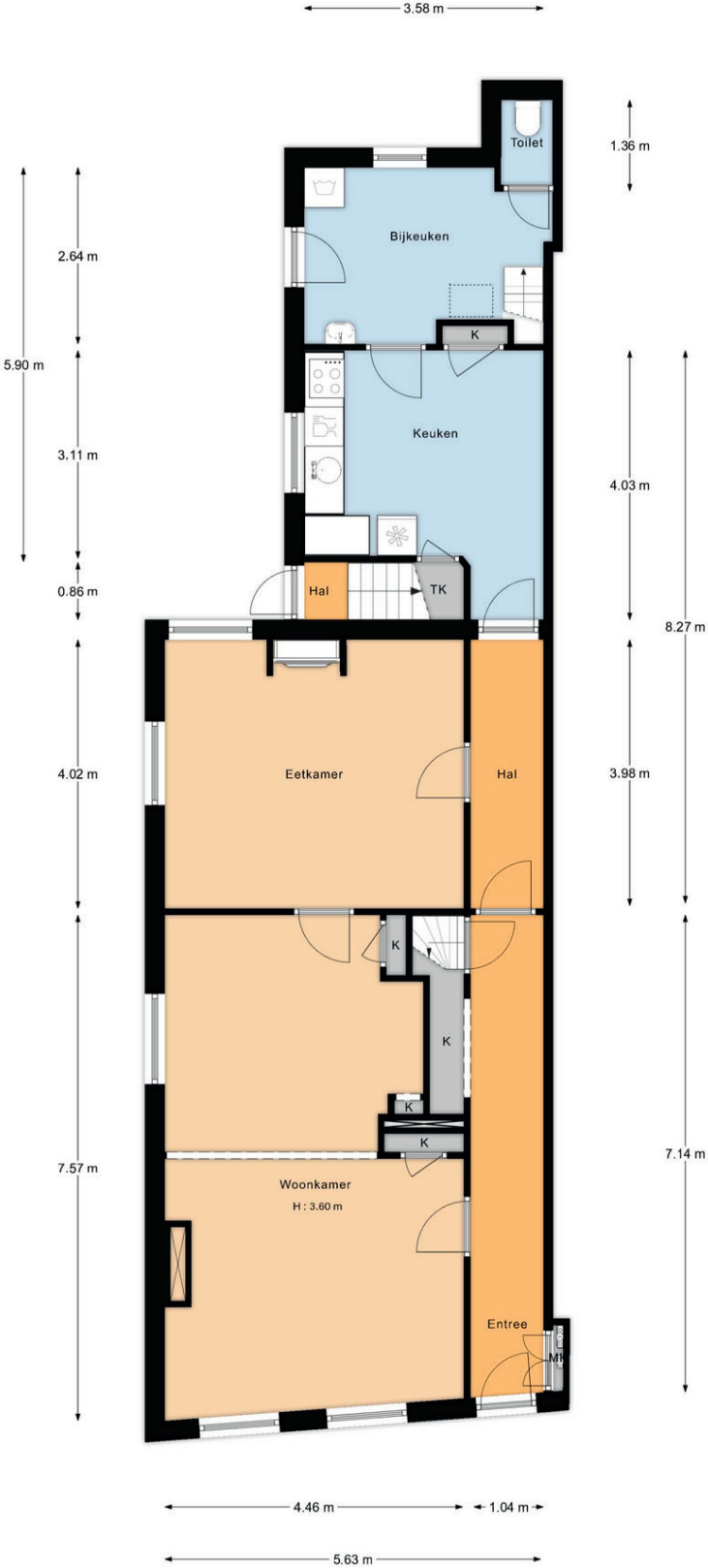
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Gorinchem, sectie C, nummer 4139, groot 603 m².



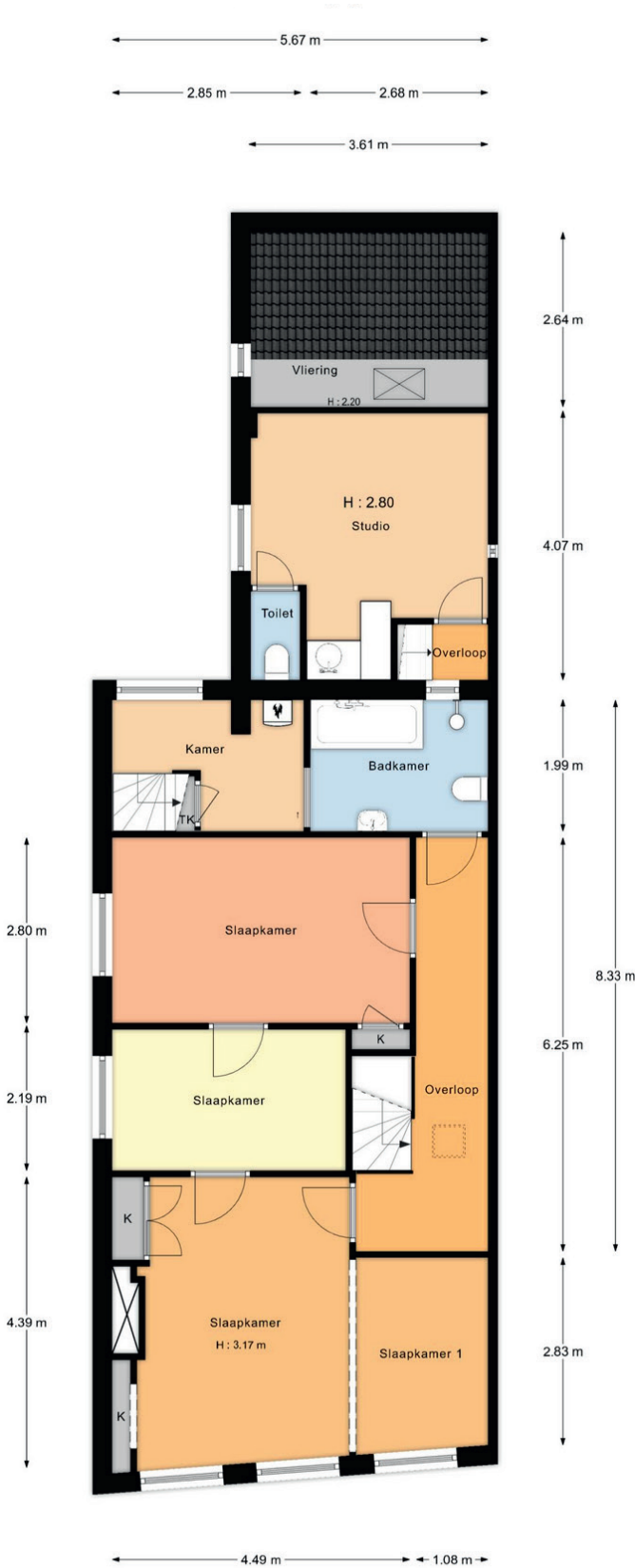
Plattegronden

Begane grond



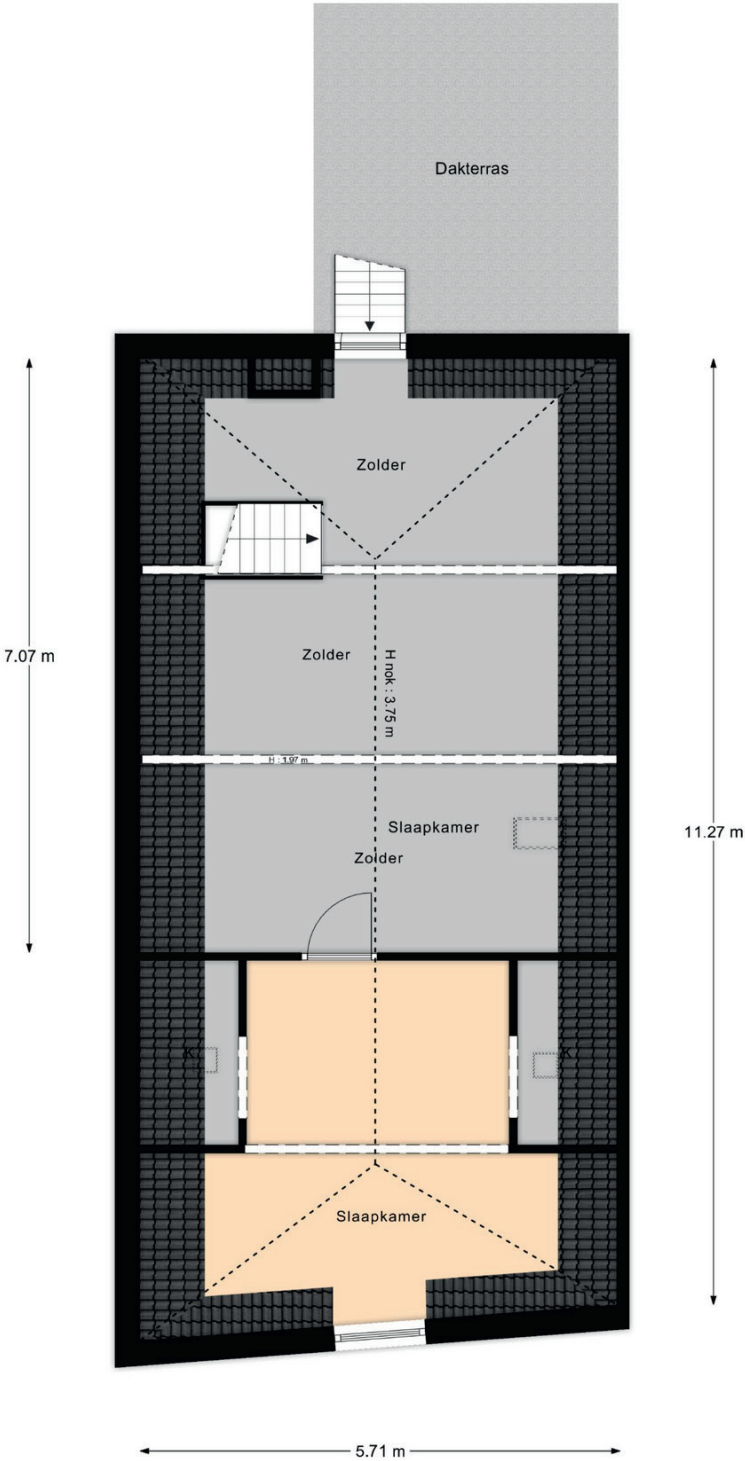
Plattegronden

Eerste verdieping



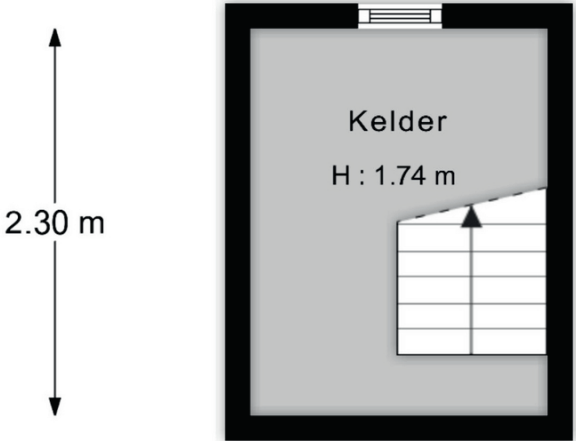
Plattegronden

Tweede verdieping



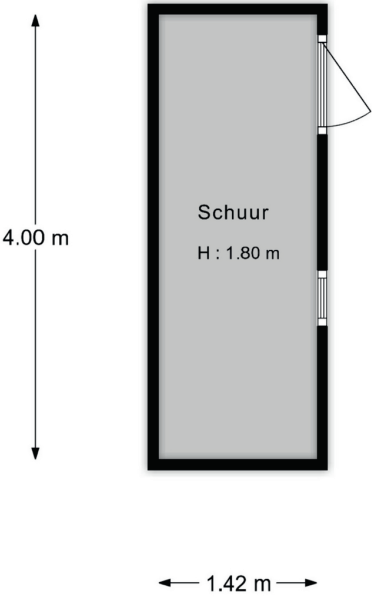
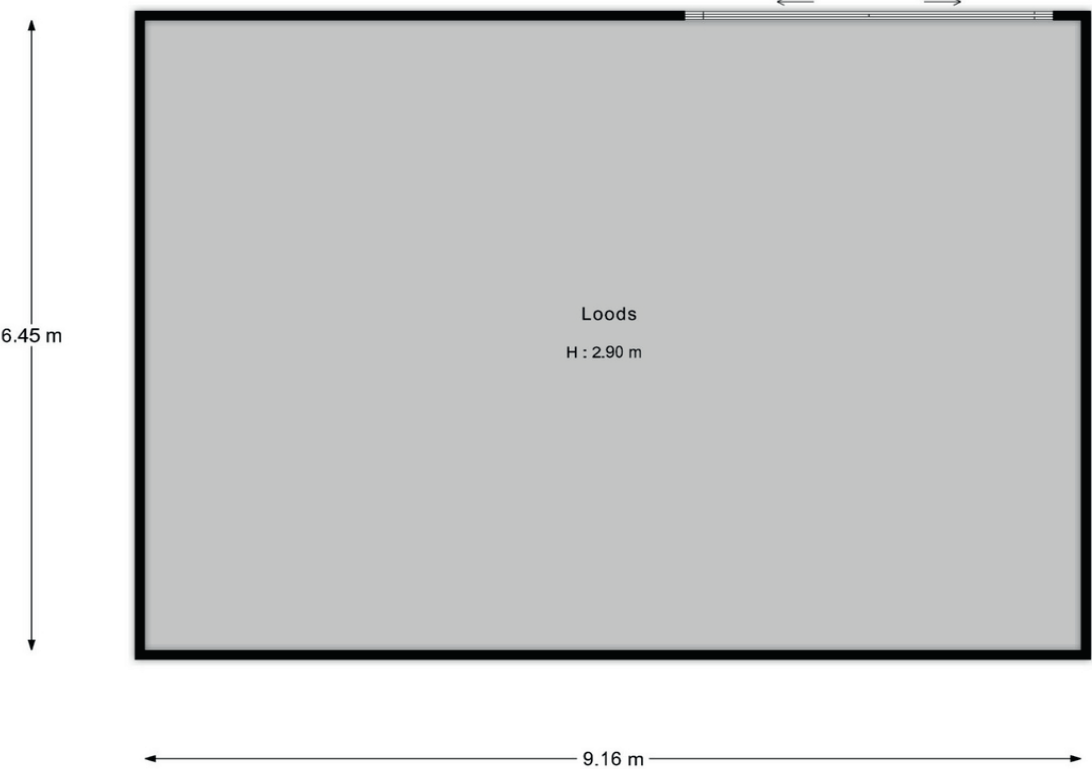
Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Loods en schuur



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Gorinchem, tel. 14 0183, e-mail gemeente@gorinchem.nl, internet www.gorinchem.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01