

**TE KOOP**

# **Dokter van Stratenweg 322**

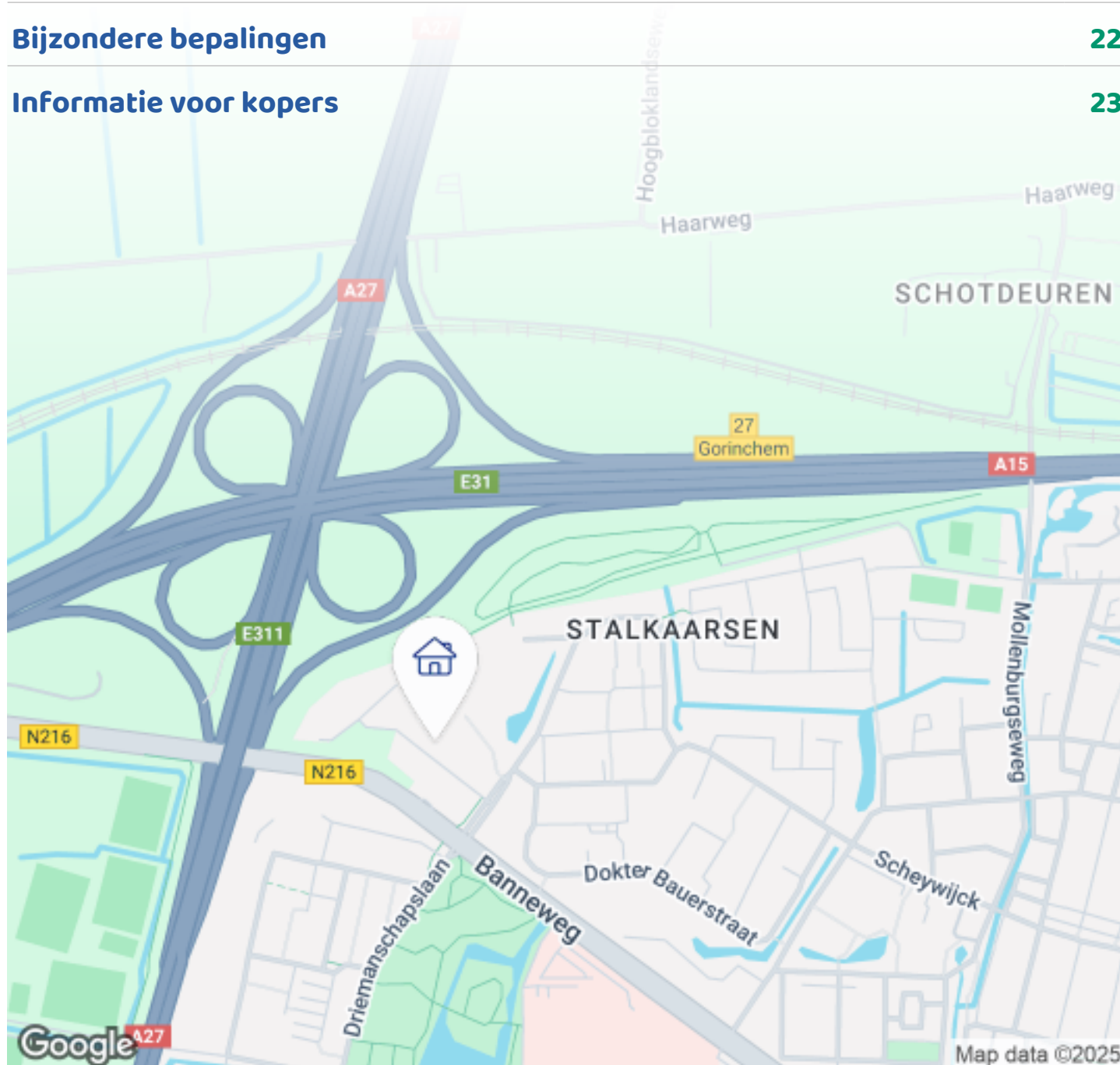
Gorinchem



**Vraagprijs**  
**€ 300.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Dokter van Stratenweg 322, Gorinchem

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

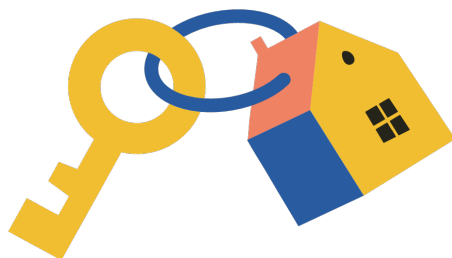


Instapklaar, licht en ruim driekamerappartement met prachtig uitzicht op het groen en een stijlvolle inrichting!

Ben jij op zoek naar een instapklaar, licht en ruim driekamerappartement met een praktische indeling?

Deze maisonnette (tweelaags appartement) combineert ruimte, licht en flexibiliteit op een unieke manier en is perfect voor starters, senioren of een klein gezin. Geniet van de stijlvolle inrichting, een royaal vergrote badkamer en een rustige ligging met uitzicht op groen. Gelegen in het veelzijdige Gorinchem, waar natuur, historie en gezelligheid hand in hand gaan, is dit appartement een heerlijke plek om thuis te komen.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de veelzijdigheid van dit appartement!



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Algemeen

- Bouwjaar: 1977
- Woonoppervlakte: 82 m<sup>2</sup>
- Woningtype: Maisonnette (tweelaags appartement)
- Woonkamer: sfeervol, 24 m<sup>2</sup>
- Keuken (2018): modern en volledig uitgerust
- Badkamer (2019): modern en sfeervol, royaal vergroot, direct toegankelijk vanuit slaapkamer (en suite), voorzien van een tweede toilet, douche, een dubbel wastafelmeubel, wasmachine- en droger aansluiting, ligbad
- Slaapkamers: 2
- Buitenruimte: 12m<sup>2</sup>, verdeeld over 2 balkons
- Externe bergruimte: 6m<sup>2</sup> (berging op de begane grond)
- Energielabel C: deels voorzien van dubbel glas
- Remeha Avanta HR-combi-ketel (2018)
- Meterkast (2018)
- VvE: gezond en actief, bijdrage €180p/m

## Omschrijving

### Appartementencomplex:

#### Begane grond

Via de beveiligde entree met intercom kom je het gebouw binnen. Hier vind je de brievenbussen en kun je via zowel het trappenhuis als twee liften de verdiepingen bereiken.

#### Postpakketten

In de centrale hal bevindt zich het handige BringMe-systeem. Hier kun je zorgeloos al je pakketten laten bezorgen, dus ook als je niet thuis bent. Deze gratis service van de VvE maakt wonen hier extra comfortabel!

### Appartement:

#### Hal

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een lichte hal met moderne laminaatvloer en strak afgewerkte wanden. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast,

het toilet, de trap naar de verdieping, de keuken en woonkamer.

#### Keuken (2018)

De modern afgewerkte keuken aan de voorzijde van het appartement is praktisch en stijlvol ingericht. De hoekopstelling biedt veel werk- en opbergruimte en is uitgerust met alles wat je nodig hebt: een 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, een koel-/vriescombinatie en combi-oven. Hier kun je efficiënt en met plezier koken.

In de keuken is ook de Remeha Avanta HR-combi-ketel (2018) netjes geïntegreerd en uit het zicht geplaatst. Deze ketel biedt volop comfort, met genoeg capaciteit om zowel het bad als de douche tegelijkertijd te verwarmen.

Een extra pluspunt is het grote raam, dat zorgt voor veel natuurlijk licht in de keuken. In de avond brengt de ondergaande zon een warme rode gloed naar binnen, wat via de glazen tussendeur zelfs doordringt tot in de woonkamer en de ruimte sfeervol verlicht.

#### Woon- en eetkamer

De woonkamer is licht en uitnodigend, met grote ramen die veel daglicht binnenlaten. De ruimte is ingedeeld in een zit- en eetgedeelte. Het op maat gemaakte wandmeubel biedt extra opbergruimte en creëert een samenhangend geheel met de eethoek. De laminaatvloer in lichtgrijs eiken is kras- en waterbestendig, en biedt samen met de strakke witte wanden een moderne, frisse basis die makkelijk aan te passen is aan je eigen stijl. Hierdoor kun je met slechts kleine ingrepen van dit huis echt jouw thuis maken!

#### Balkon 1

Het balkon, direct toegankelijk vanuit de woonkamer, maakt deze ruimte helemaal af. Hier kun je heerlijk ontspannen met een kopje koffie of een goed boek, terwijl je geniet van het uitzicht op de prachtige boomtoppen en de rustige binnentuin. Dankzij de ideale ligging geniet je hier de hele ochtend en een groot deel van de middag van de zon – een perfecte plek om even tot rust te komen of juist nieuwe energie

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

op te doen.

## Toilet (2018)

Het toilet is strak en stijlvol ingericht, met een hangend toilet, fonteintje en praktische opbergruimte in een sfeervol nisje. De wanden zijn afgewerkt met betonciré, wat zorgt voor een moderne uitstraling die gemakkelijk schoon te maken is.

## Trap

De trap is voorzien van betonciré, dit versterkt de samenhangende natuurlijke en moderne sfeer van het appartement.

## Verdieping

De verdieping beschikt over twee fijne ruime kamers, elk met een eigen karakter.

Alle ruimtes op de verdieping zijn voorzien van ruimtebesparende verdiepingshoge schuifdeuren.

## Ruimte 1 (slaapkamer)

De eerste kamer is ingericht als slaapkamer en bevindt zich aan de rustige achterzijde van de woning met zicht op de groene binnentuin. Hier zijn twee kleinere kamers samengevoegd tot één royale slaapkamer, wat zorgt voor extra ruimte en comfort. Direct aangrenzend bevindt zich de vergrote badkamer (ensuite), wat deze kamer een luxueuze uitstraling geeft.

## Badkamer (2019)

De badkamer is uniek in zijn royale afmetingen en moderne afwerking. De wanden zijn ook hier voorzien van betonciré. Deze badkamer biedt alles wat je nodig hebt: een tweede zwevend toilet, een dubbel wastafelmeubel, een nis met aansluitingen voor wasmachine en droger, een inloopdouche en een ligbad.

Sfeervolle nisjes voegen extra karakter toe, terwijl de verwarmde spiegels zorgen voor optimaal gebruiksgemak. Een plek om heerlijk te ontspannen en tot rust te komen!

Ruimte 2 (multifunctionele kamer/slaapkamer) &

## Balkon 2

De tweede kamer is momenteel ingericht als multifunctionele werk- en wasruimte en biedt direct toegang tot een tweede balkon. Deze kamer kan eenvoudig weer worden omgetoverd tot een comfortabele royale slaapkamer. Bovendien is er in deze ruimte ook een praktische inbouwkast voor extra opbergruimte.

## Opbergruimte

De trapkast op de woonverdieping en de opbergkast op de slaapverdieping bieden praktische opbergruimte voor al je spullen en houdt het appartement netjes en georganiseerd.

## Berging

Geen idee waar je de fiets, kampeerspullen of gereedschap kwijt kunt? In de berging van 6m<sup>2</sup> op de begane grond kun je alles veilig en overzichtelijk opbergen.

## Ligging/omgeving:

De omgeving van dit appartement biedt een mix van natuur, recreatie en historie. Voor een ontspannen wandeling met de hond, een rondje hardlopen of een gezellige ontmoeting met buurtbewoners – jong en oud – is het nabijgelegen waterpark Mollenburg de perfecte plek. Hier geniet u van de frisse buitenlucht en de groene omgeving, ideaal voor zowel ontspanning als activiteiten.

Ook liefhebbers van natuur en historie komen in het charmante Gorinchem volop aan hun trekken. Verken het natuurcentrum, maak een wandeling over de historische vestingwerken, of dwaal door de sfeervolle straten van de stad met hun rijke geschiedenis en karakter. En natuurlijk bieden het Lingebos, de Biesbosch en het waterrijke landschap eindeloze mogelijkheden om tot rust te komen en te genieten.

Met uitvalswegen naar grote steden zoals Rotterdam, Utrecht en Breda in ca. 30 minuten, biedt dit appartement de ideale combinatie van een centrale ligging en snelle verbindingen.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Kortom, Gorinchem biedt het beste van twee werelden: rust en natuur voor de natuurliefhebbers, én een levendige, sociale sfeer voor wie van gezelligheid houdt. Hier woon je in harmonie tussen de dynamiek van de stad en de kalmte van het landschap.

Wil jij dit unieke appartement graag met eigen ogen zien? Neem snel contact met ons op en ontdek jouw nieuwe thuis in Gorinchem!









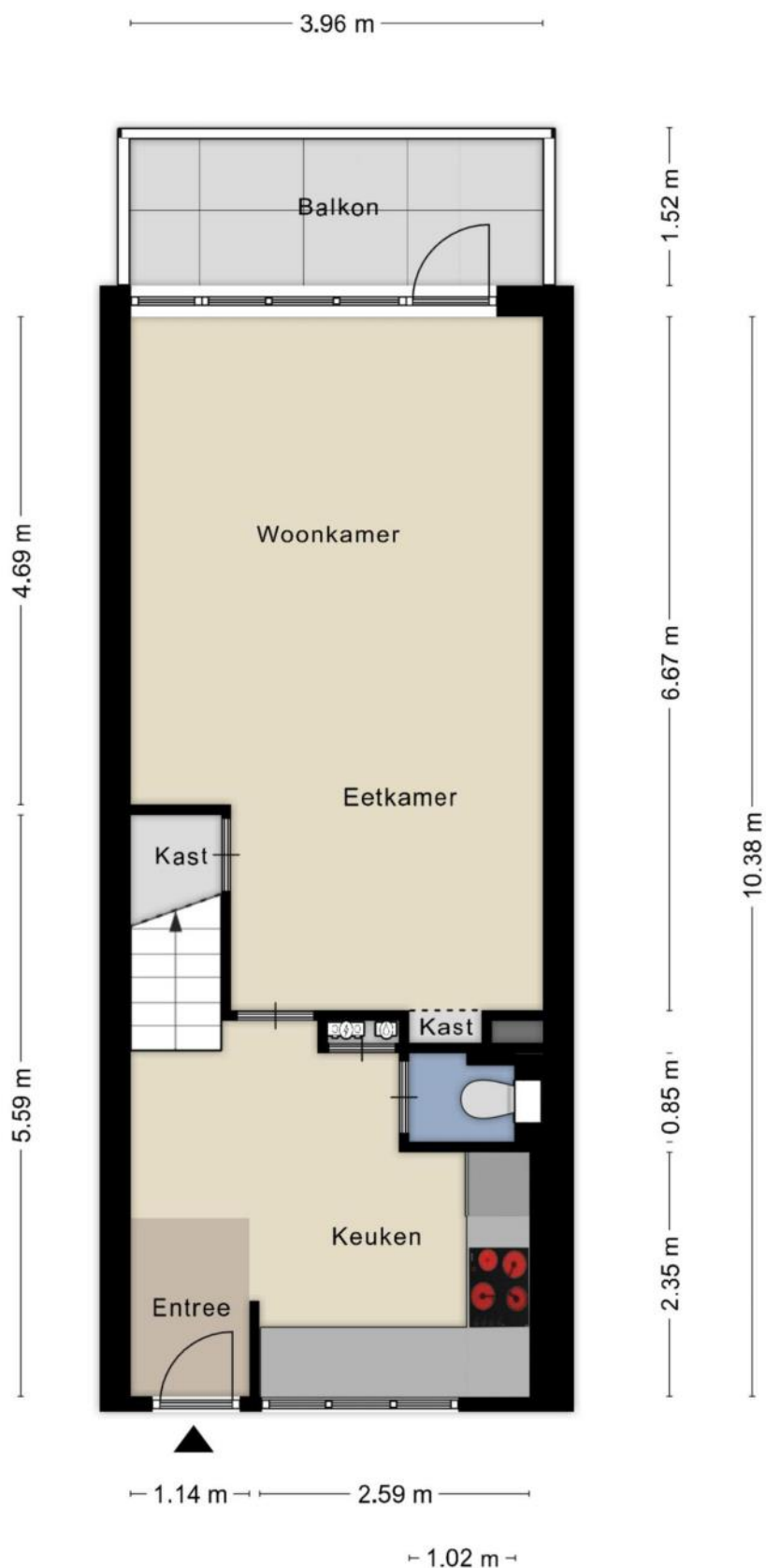






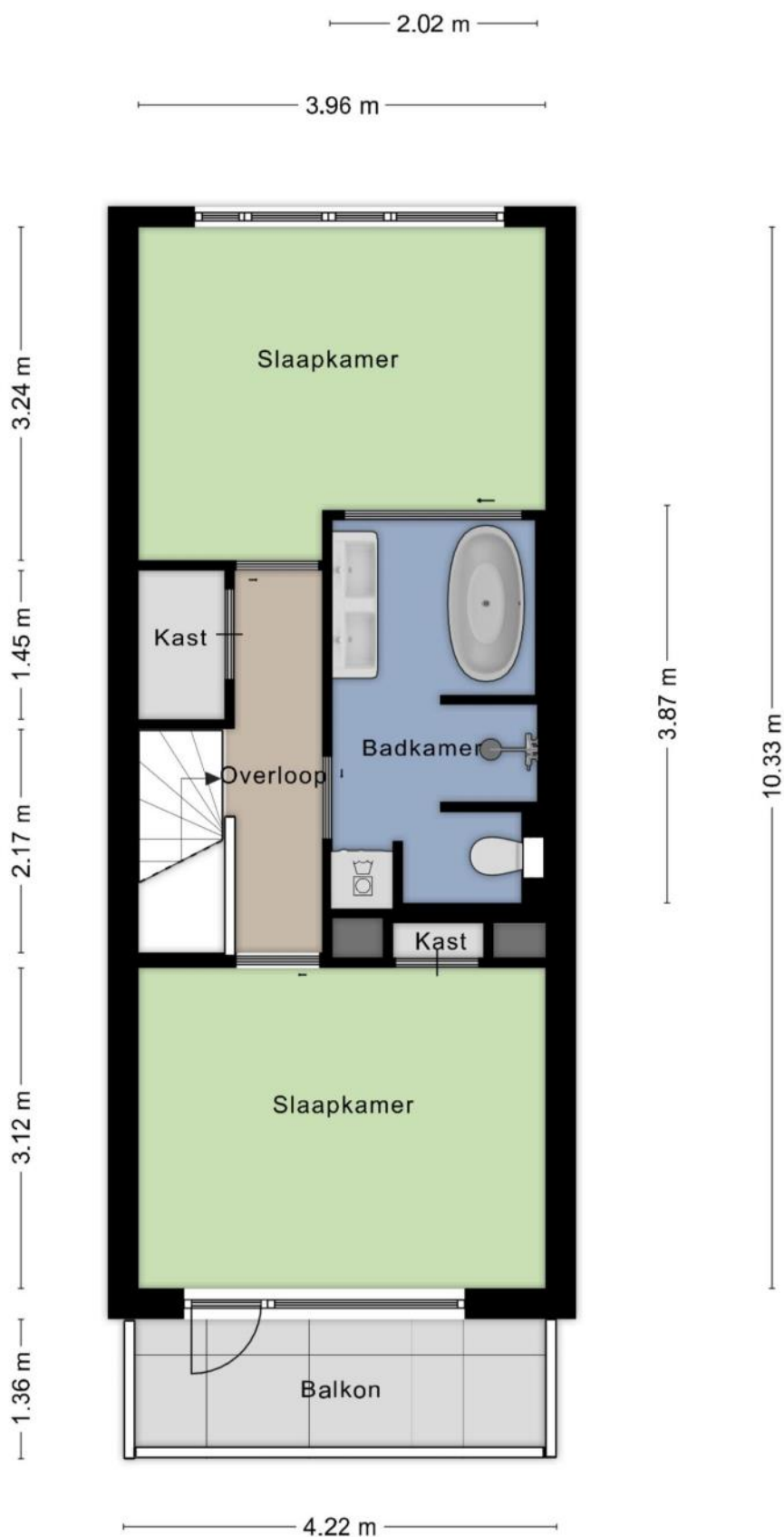


# PLATTEGROND



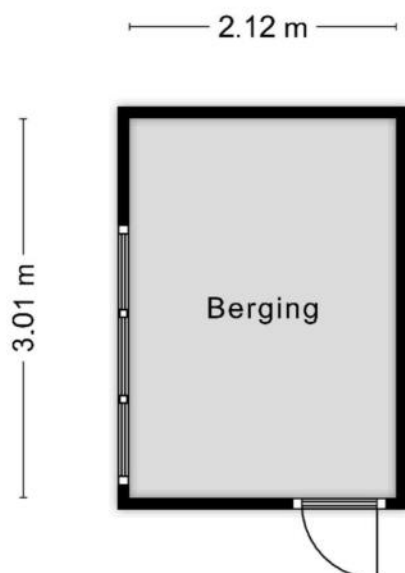
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Corridorflat
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Plat dak

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	289 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	82 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	5

## Energie

Energie label	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 175 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Gorinchem E 1512 162

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel			●
CV met toebehoren	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

TV meubel+lattenwand ter overname

Kledingkast ter overname

Toiletmeubel ter overname

Keukenlamp ter overname



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.