

**TE KOOP**

# **Willem van Arkellaan 17**

Gorinchem



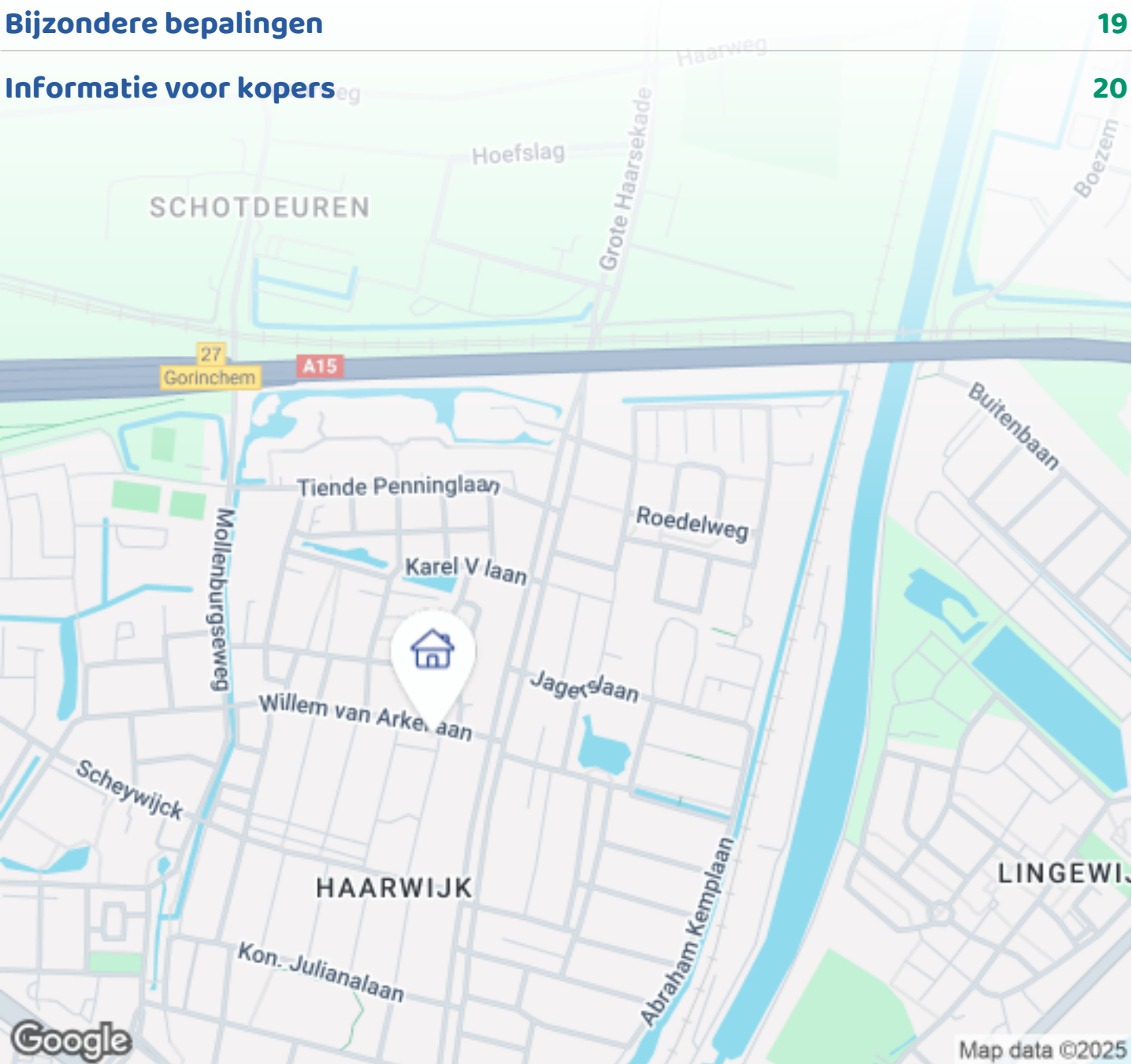
**Vraagprijs**

**€ 400.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Willem van Arkellaan 17, Gorinchem

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Centraal in Gorinchem treft u dit fantastische gelijkvloerse appartement wat van alle luxe is voorzien.

Volledig energieneutraal, vrij van gas en voorzien van een warmtepomp: met deze woning bent u helemaal klaar voor de toekomst!

Deze voormalige bakkerij is gerenoveerd en omgebouwd tot een ruim en charmant drie kamer appartement, waar u geheel tot rust kan komen.

De woning is zonovergoten door de lichtstraten in de woon-/leefkamer en één van de slaapkamers. Doordat dit bovendien een hoekwoning betreft, zult u ten alle tijden voldoende licht in huis hebben.

Met twee ruime slaapkamers, een grote woon-/leefkamer en een dubbele inpandige garage biedt deze woning allerlei mogelijkheden om van dit pareltje uw nieuwe thuis te maken. Recent (2024) zijn de badkamer en toilet vernieuwd. De badkamer is



**Woningbrochure: Willem van Arkellaan 17, Gorinchem**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorzien van luxe bubbelbad. Beide toiletten zijn vernieuwd. Het enige wat u nog hoeft te doen is uw spullen pakken en verhuizen. Ziet u uzelf al wonen in dit fijne appartement? Aarzel dan niet om een afspraak voor bezichtiging te maken!

## Highlights:

- Woonoppervlakte 136m<sup>2</sup> + 29m<sup>2</sup> inpandige garage/berging. BVO 185m<sup>2</sup>
- Ruime woon-/ leefkamer van 58 m<sup>2</sup>
- Energielabel A (Gasloos en energieneutraal, voorschot energie €0)
- 24 zonnepanelen
- 5 airco's (verwarmen en koelen) en een warmtepompboiler
- Muurisolatie, dakisolatie en HR glas.
- Open keuken met inbouwapparatuur en inductie kookplaat
- Gelijkvloers wonen (generatiebestendig en rolstoelvriendelijk)
- Ligging in gewilde buurt De Haarwijk
- Gerenoveerde badkamer (2024)
- Gerenoveerde toilet (2024)
- Bedrijf aan huis toegestaan (gemengd 2)
- Onderdeel VvE (2 adressen), geen maandelijkse bijdrage
- Alle voorzieningen binnen handbereik: openbaar vervoer, winkels, horeca, recreatie en snelle toegang tot uitvalswegen

## Bereikbaarheid:

Vanaf de woning zijn grote steden als Breda (30 min), Utrecht en Rotterdam (beide 40 min) makkelijk te bereiken, via de A15, A27 en A2.

Bent u meer fan van het openbaar vervoer? Ook daarmee zit u hier goed, doordat het treinstation op 5 minuten fietsen of 15 min lopen is.

## Algemeen:

Gorinchem is in 2021 door de ANWB verkozen tot mooiste vestingstad van Nederland en daar zijn de bewoners trots op! Het bijzonder rijke historische verleden van de vesting is onder andere terug te vinden in de vestingwal met zijn bastions uit de 16e eeuw, de pittoreske markt en de vele karakteristieke

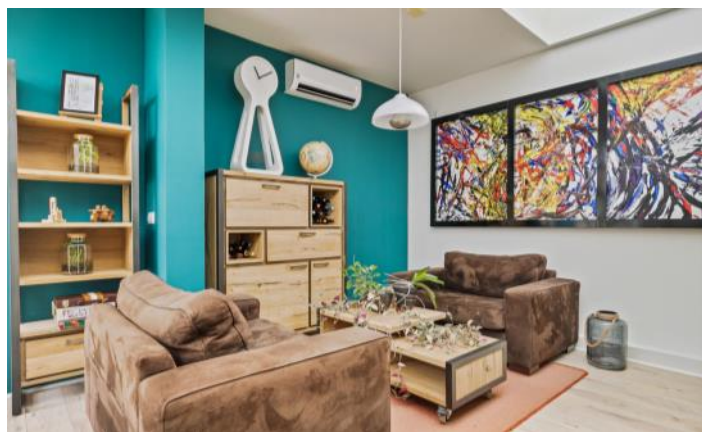
straatjes en steegjes. Op de eerder genoemde vestingwallen kunt u heerlijk wandelen en voor een gezellige picknick is het park op Buiten de Waterpoort de uitgelezen plek.



























# PLATTEGROND



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



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	592 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakten *</b>	
Wonen (= woonoppervlakte)	136 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	29 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	Toilet, douche, jacuzzi
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Airconditioning, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
---------	-------------



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Garage

Soort	Inpandige garage
-------	------------------

## Parkeergelegenheid

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

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 75 per maand
--------------	----------------

## Kadastrale gegevens

### Gorinchem A 7075 1

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

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser		●	
Overige inbouwapparatuur	●		



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

## Overige zaken

airco's t.b.v. verwarming blijven achter.

warmtepompboiler blijft achter.

kast in slaapkamer is ter overname voor 0 euro.

vaatwasser in pantry voorkamer blijft achter, losstaande vaatwasser gaat mee.

thuisaccu gaat mee

hybride omvormer t.b.v. thuisaccu is ter overname, 1500 euro. anders word deze vervangen voor een reguliere omvormer.

wandkast (die met zwarte kratten) in garage gaat mee

# 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.