

Te koop



Vraagprijs
€ 385.000,- k.k.

Vleeshouwerstraat 13
4204 GT, Gorinchem

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij



Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1998

Energie label

B



Een introductie

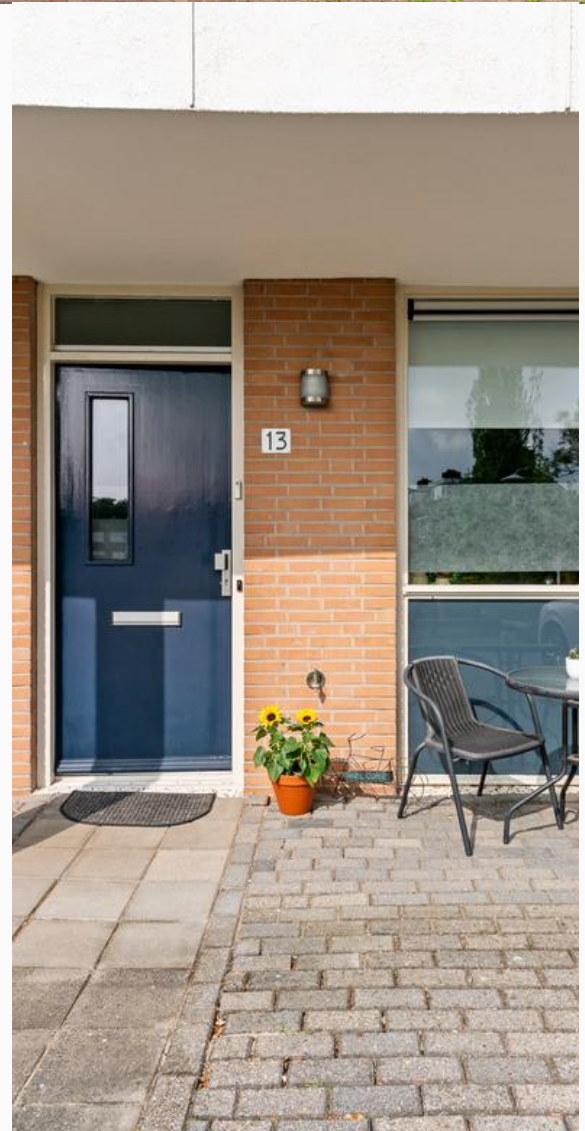
Ben je op zoek naar een levensloopbestendig en instapklaar appartement met een écht grote buitenruimte? Dit comfortabele 3-kamerappartement op de begane grond in de Gildenwijk biedt precies dat!

Je woont hier gelijkvloers en hebt de beschikking over een heerlijke, zonnige tuin van maar liefst ca. 112 m², twee slaapkamers, een eigen parkeerplaats direct voor de deur en twee praktische stenen bergingen. De ruime en lichte woonkamer loopt via de schuifpui naadloos over in de tuin – ideaal voor lange zomeravonden. In 2023 zijn de keuken én de badkamer vernieuwd, zodat je zo kunt intrekken.

Rondom heb je alle mogelijke voorzieningen dichtbij: winkels, scholen, zorgvoorzieningen en het groene Gijs van Andelpark liggen om de hoek. Sportverenigingen en het Caribabad zijn vlakbij, net als het gezellige centrum van de mooiste vestingstad Gorinchem. Binnen twee minuten sta je op de A15 of A27.

Kortom: een fijn, gelijkvloers appartement met veel buitenruimte en een prettige ligging.

Je bent van harte welkom om het zelf te komen ervaren!



De kenmerken van dit appartement

Het onroerend goed

Soort	Appartement
Type	Benedenwoning
Kadastrale gegevens	Gemeente Gorinchem, sectie E, complexaanduiding 1511 A1
Objectidentificatie	016500151110001
Bouwjaar	1998
Aantal woonlagen	1 woonlaag (begane grond)
Type dak	Plat dak bedekt met bitumen
Ligging	Gelegen in de Gildewijk, op korte afstand van een park, diverse winkels, sportvelden, gezondheidszorg en uitvalswegen.

Oppervlaktes

Gebruiksoppervlakte wonen	97 m ²
Inhoud	348 m ³
Buitenruimte (tuin)	112 m ²
Externe bergruimte	13 m ²

Indeling

Aantal kamers	3 (aantal slaapkamers: 2)
Sanitaire voorzieningen	1 badkamer en een separate toiletruimte

Externe voorzieningen

Buitenruimte	Voortuin, gelegen op het oosten, privé parkeerplaats Achtertuin, gelegen op het westen en met achterom
Berging	2 aangebouwde stenen bergingen in de achtertuin
Parkeergelegenheid	In de voortuin is er privéparkeergelegenheid voor 1 voertuig. Verder zijn er meerdere parkeergelegenheden op het mandelig erf (eigen terrein van de VvE) en voldoende openbare parkeermogelijkheden in de directe omgeving.

Isolerende voorzieningen

Isolatievoorzieningen	HR-glas, dubbel glas, gevel- en vloerisolatie
Energie label	B, geldig tot 18-09-2026

Vereniging van Eigenaren

Naam en KvK-inschrijving	Vereniging van Eigenaars Vleeshouwerstraat 1 t/m 15 (oneven) te Gorinchem. KvK 30274006.
Algemeen	Actieve en financieel gezonde VvE
Aantal appartementsrechten	8 (aandeel appartement: 91/858ste)
VvE-bijdrage	€ 200,00 per maand
Bijzonderheden	Geen bijzonderheden

Installaties

Mechanische ventilatie, CV-installatie (Remeha Avanta 28C)

Overige voorzieningen

Rolluiken, zonnescherm



Het appartementencomplex

Het betreft een kleinschalig complex van in totaal acht appartementsrechten met elk een eigen entree tot de woning en een parkeerplaats. Mandelig is er een ruim privéterrein met groen en meerdere parkeervakken.

Het appartement

Entree/ hal

Entree in de ruime hal met de meterkast en garderoberuimte.

Tussenhal

De tussenhal is voorzien van een bergkast met de CV-installatie en de toiletruimte. Vanuit de tussenhal zijn de woonkamer, de badkamer en de slaapkamers bereikbaar.

Toiletruimte

Nette en deels betegelde toiletruimte met een staand toilet en een fonteintje.

Woonkamer

De ruime woonkamer (ca. 37 m²) heeft door de grote raampartijen een fijne lichtinval en biedt voldoende ruimte voor zowel een eet- als zitgedeelte. Door de schuifpui naar de tuin lopen buiten en binnen naadloos in elkaar over. Via een open verbinding is van hieruit de keuken bereikbaar.



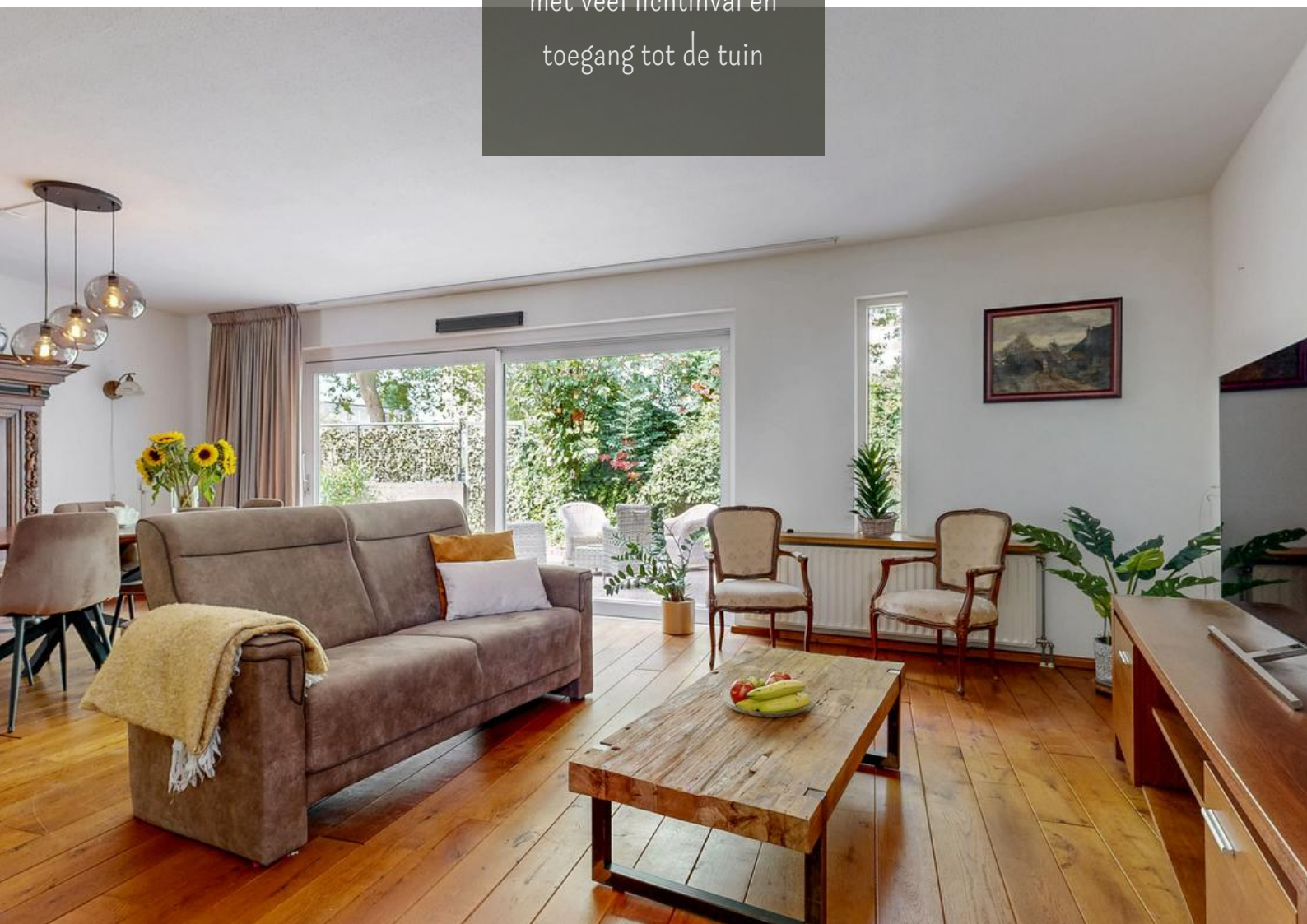


Entree in de hal met
meterkast, tussenhal met
toiletruimte





Heerlijke woonkamer
met veel lichtinval en
toegang tot de tuin





Nette en moderne keuken
(2023) met kookplaat en
vaatwasser





Het appartement - vervolg

Keuken

De keurige en moderne keuken in L-opstelling is in 2023 geplaatst en uitgevoerd met een vaatwasmachine, een kookplaat en een RVS afzuigkap en spoelbak. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van doorlopende houten vloerdelen.

Badkamer

Ook de badkamer is in 2023 gerenoveerd en uitgerust met een inloopdouche, een wastafel met meubel en een ruime toiletkast. Verder vind je hier de witgoedaansluitingen.

Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer is tuingericht en uitgerust met een elektrisch rolluik voor de raampartij. De 5-deurs kast in deze kamer blijft achter.

Slaapkamer II

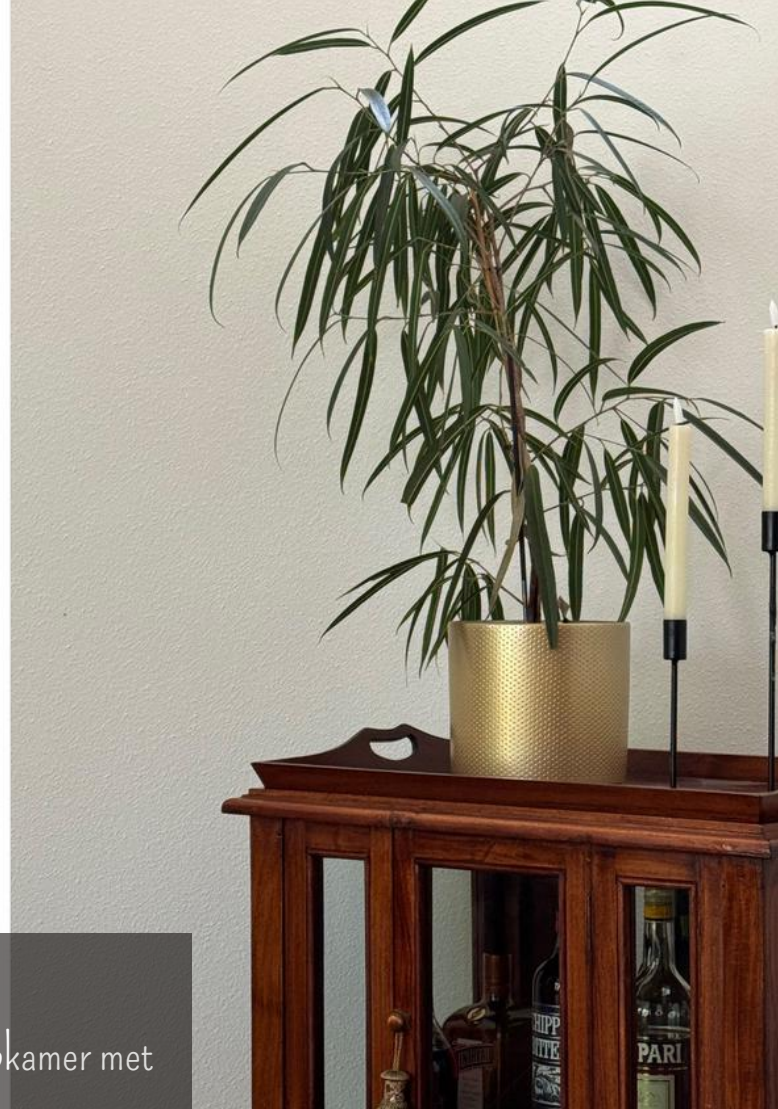
Vanuit de tweede slaapkamer is er directe toegang tot de achtertuin. De raampartijen zijn eveneens uitgerust met elektrische rolluiken. In 2023 zijn beide slaapkamers en de (tussen)hal voorzien van een mooie, doorgelegde en onderhoudsvriendelijke PVC vloer.



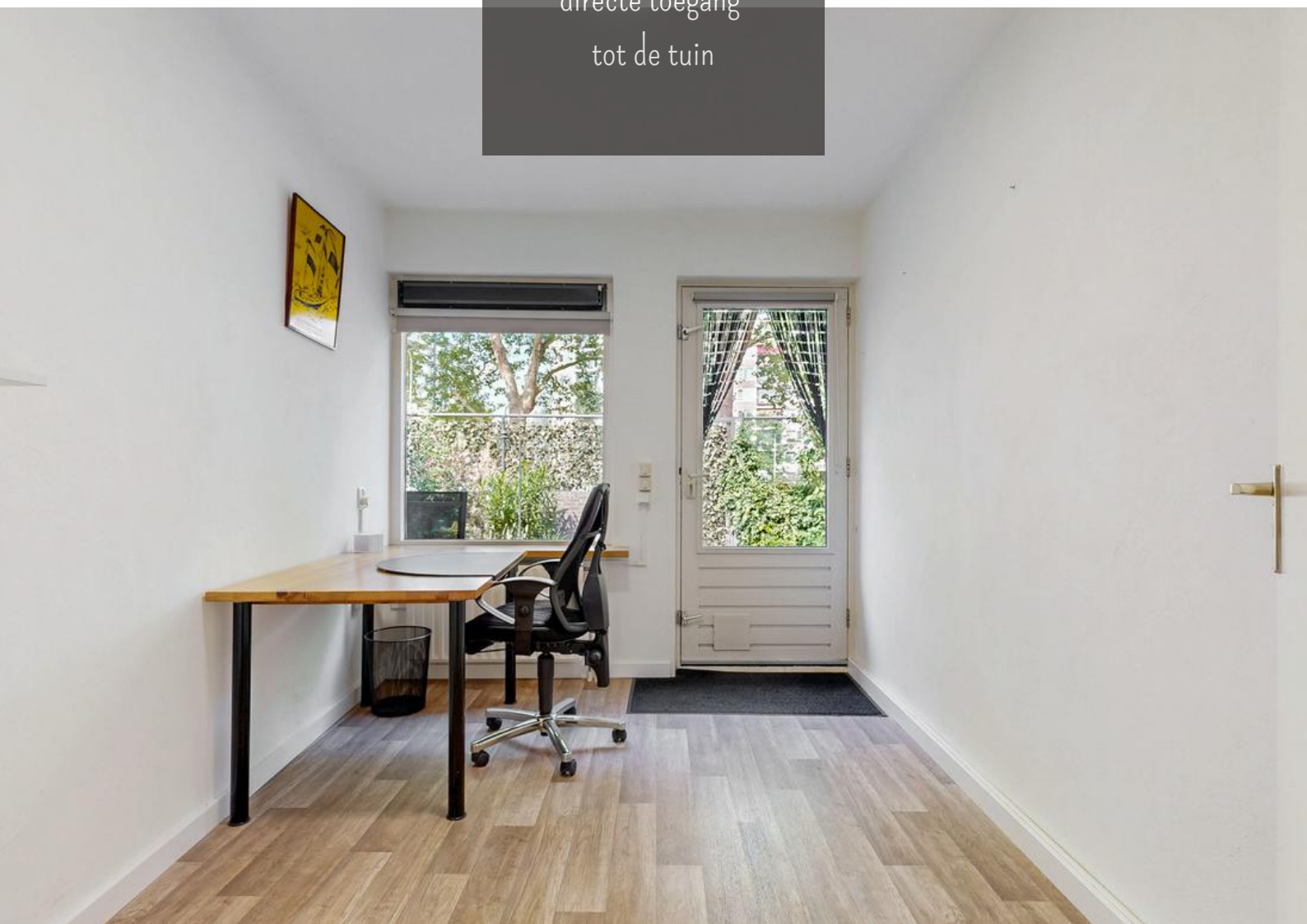


Hoofdslaapkamer met
5-deurskast en
elektrisch rolluik





Tweede slaapkamer met
directe toegang
tot de tuin





Badkamer (2023) met
inloopdouche, wasmeubel
en toiletkast





Tuin

De grote, zonnige achtertuin van circa 112 m² is een echte meerwaarde van dit appartement. De tuin is westgericht, geheel omheind en voorzien van twee stenen bergingen – ideaal voor fietsen of extra opslag. Via de achterom bereik je direct de Gildenweg, waardoor winkels en het park binnen enkele meters liggen. De tuin is keurig aangelegd met sierbestrating en borders met volwassen groen. Het elektrische zonnescherm aan de achtergevel zorgt op warme dagen voor aangename schaduw. Hier geniet je van privacy en ruimte, midden in de wijk.

Vereniging van Eigenaren

Er is een actieve en goed functionerende VvE met een meer-jarenonderhoudsplan en gezamenlijke opstalverzekering. De vaste maandelijkse bijdrage bedraagt € 200,-.

Algemeen

- Oplevering kan spoedig plaatsvinden.
- Het appartement is gelegen op eigen grond.
- Naast het appartementencomplex is gestart met de aanbouw van een 33-koopappartementen complex.
- Er is een niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.





Fijne ligging met op een
paar meter lopen winkels
en het park





Westelijk gelegen ruime
en keurig aangelegde
tuin met achterom



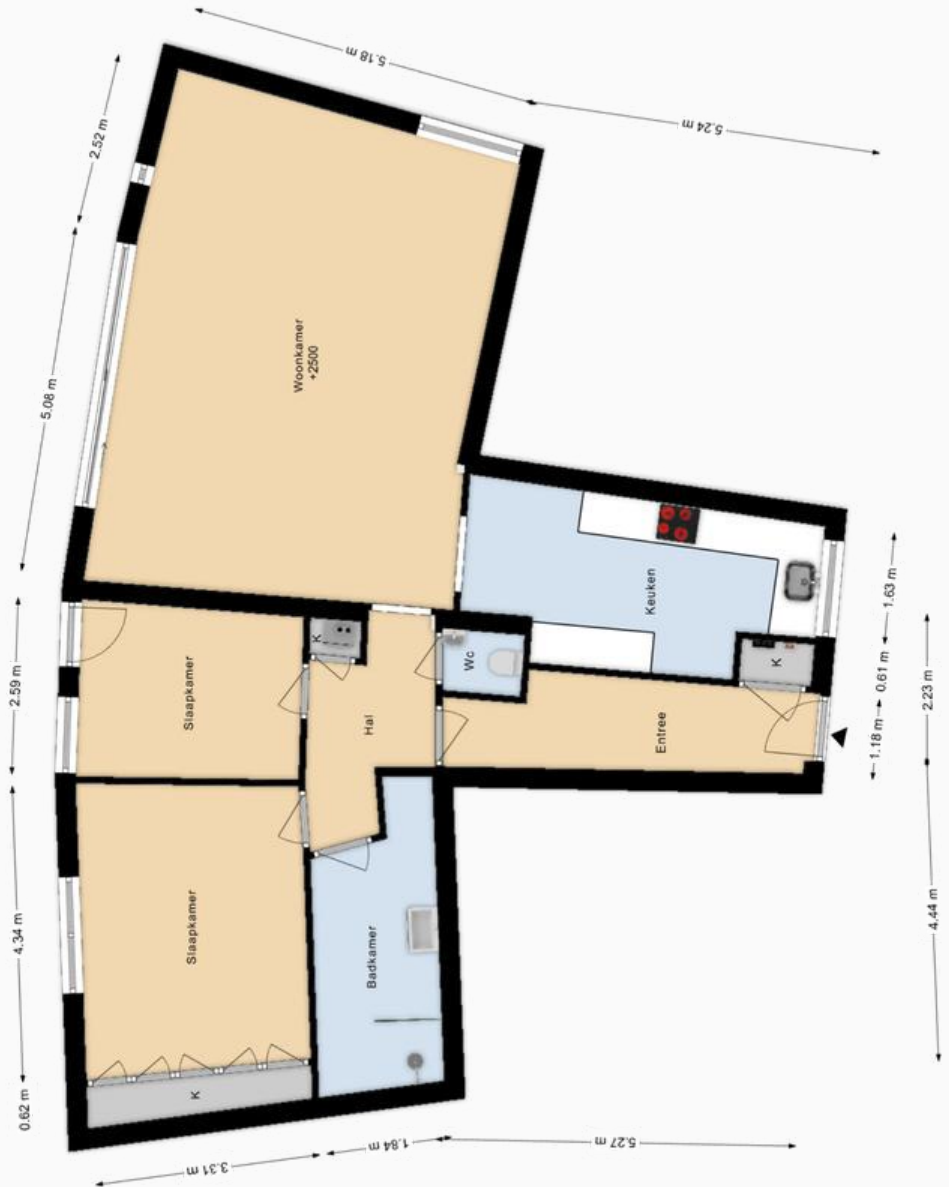
Plattegrond appartement

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

Via de website bestaat de mogelijkheid om de woning aan te kleden en in te richten. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.

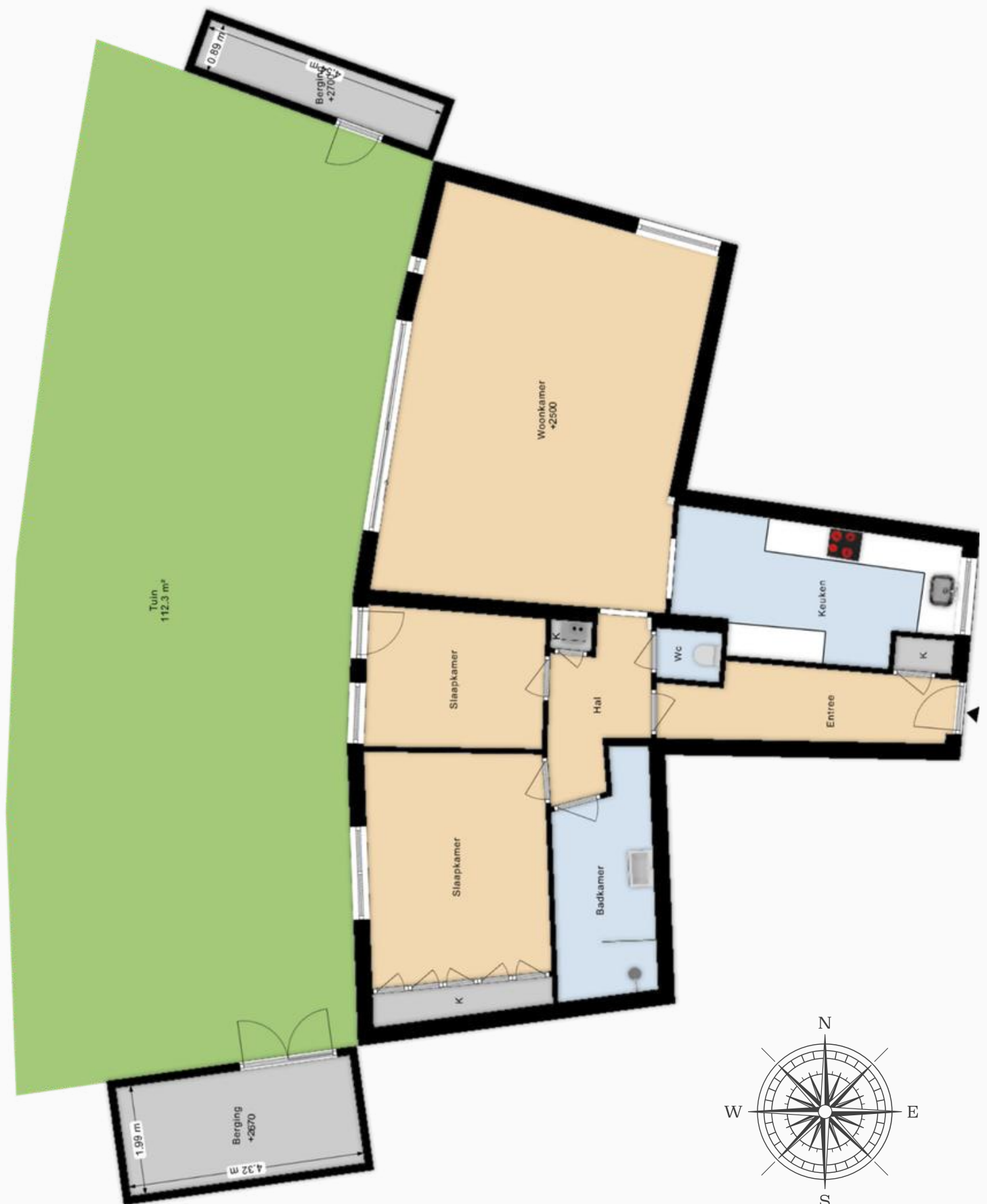


3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie





BEGANE GROND				
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	PVC	Sauswerk	Sauswerk	– Meterkast – Garderoberuimte
Tussenhal	PVC	Sauswerk	Sauswerk	– Toiletruimte – Bergkast
Toiletruimte	Vloertegels	Deels wandtegels / deels sauswerk	Sauswerk	– Staand toilet – Fonteyntje
Woonkamer	Houten vloerdelen	Sauswerk	Sauswerk	– Schuifdeur richting achtertuin – Elektrisch zonnescherm
Keuken	Houten vloerdelen	Sauswerk	Sauswerk met inbouwspots	– Kookplaat – RVS afzuigkap – Vaatwasmachine
Slaapkamer I	PVC	Sauswerk	Sauswerk	– Kledingkast (blijft achter) – Elektrisch rolluik
Slaapkamer II	PVC	Sauswerk	Sauswerk	– Elektrische rolluiken
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Sauswerk	– Inloopdouche – Wastafel met meubel – Toiletkast – Wasmachine aansluiting

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Inbouwspots / dimmers	✓		
▪ In-opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	✓		
▪ Losse (hang)lampen	✓		
Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Houten vloer(delen)	✓		
▪ PVC	✓		
▪ Vloertegels	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Slaapkamerkast	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Kookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Vaatwasmachine	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Toilettrolhouder / - borstel(houder)	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
▪ Planchet	✓		
▪ Toiletkast	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ Screens	✓		
▪ Rolluiken	✓		
▪ Zonwering buiten	✓		
Tuin	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating / beplanting	✓		
▪ Buitenverlichting	✓		
▪ Buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in buitenberging	✓		

Welkom in Gorinchem!

Gorinchem, met een inwonertal van ruim 38.000 mensen, is een charmante stad die de ideale mix biedt van geschiedenis, moderne voorzieningen en een ontspannen sfeer. Gelegen aan de rivier de Merwede, heeft Gorinchem een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De stad stond in de 16e en 17e eeuw bekend om haar strategische ligging en vestingwerken, wat bijdroeg aan haar rol in de verdediging van Nederland. Vandaag de dag is Gorinchem een bruisende stad, waar het historische karakter harmonieus samengaat met moderne ontwikkeling.

Waarom wonen in Gorinchem?

Bezienswaardigheden: Gorinchem is rijk aan historische bezienswaardigheden, zoals de vestingwerken en de beroemde Grote Kerk. Een wandeling door de oude binnenstad, met zijn smalle straatjes en eeuwenoude gebouwen, neemt je mee terug in de tijd. Ook de stadsmuren en de prachtige vestingwerken zijn een must-see voor geschiedenisliefhebbers.

Horeca: Gorinchem heeft een gevarieerd aanbod van horecagelegenheden. Van gezellige terrassen aan de rivier tot sfeervolle cafés en restaurants. De stad biedt een perfecte setting voor een lunch of diner met uitzicht op het water. Ook de weekmarkten zijn een leuke manier om lokale producten en lekkernijen te ontdekken.

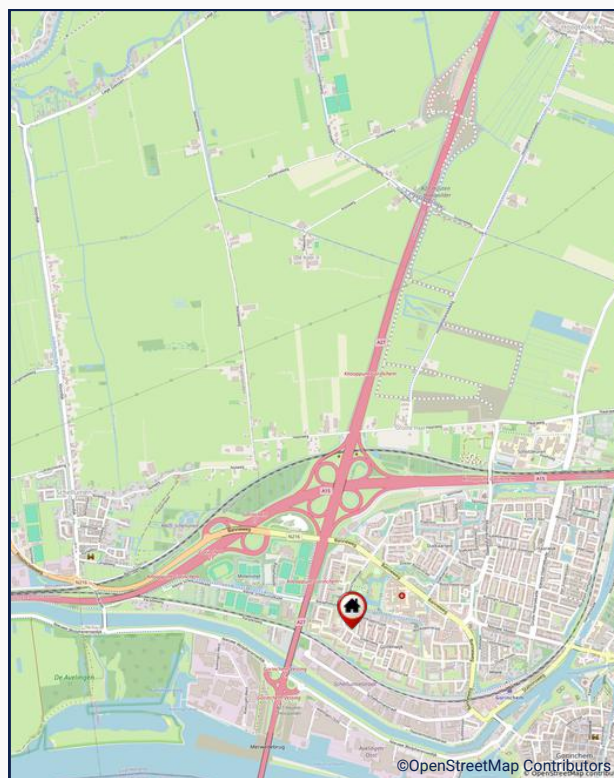
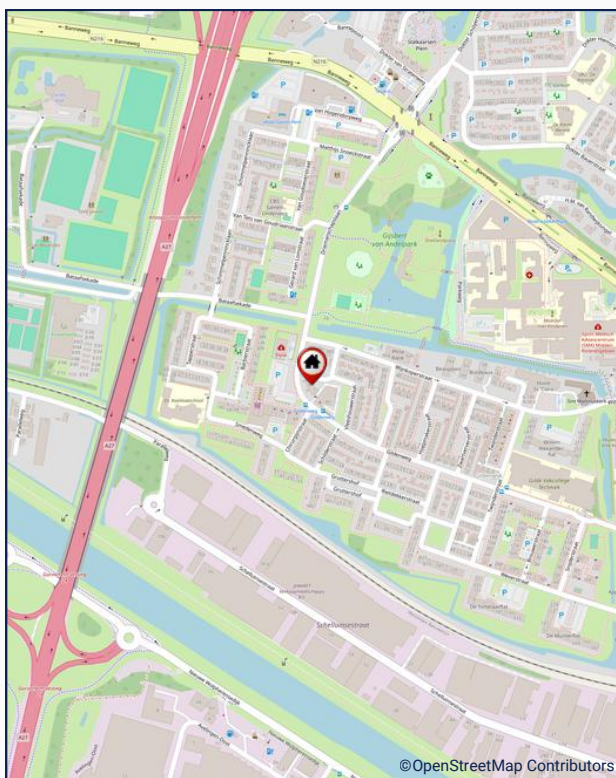
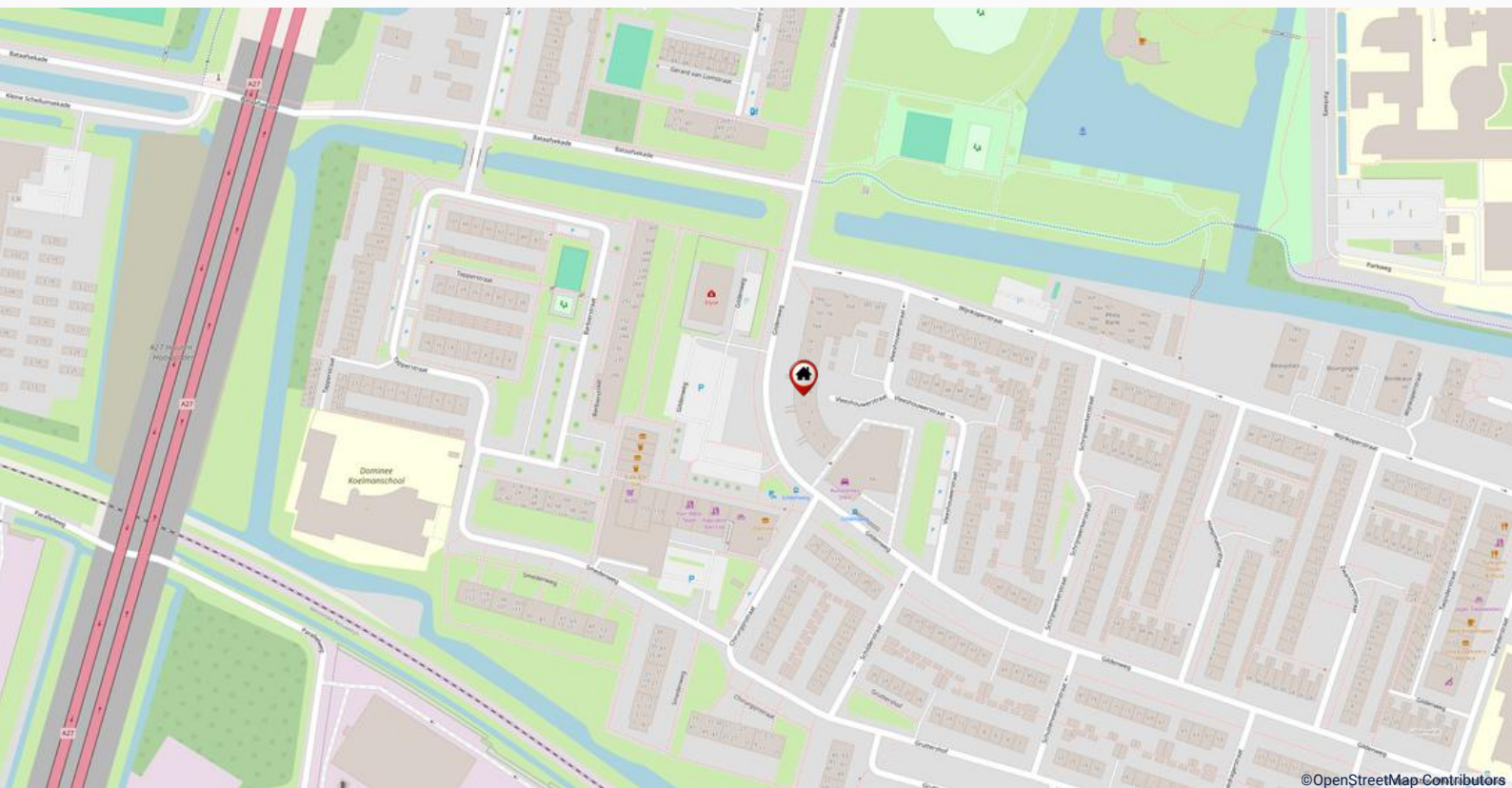


Natuur en Recreatie: De omgeving van Gorinchem is perfect voor natuurliefhebbers. De Boven Merwede en de omliggende natuurgebieden bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. De stad ligt vlakbij Nationaal Park de Biesbosch, waar je kunt genieten van het unieke moeraslandschap en volop watersportactiviteiten kunt beoefenen.

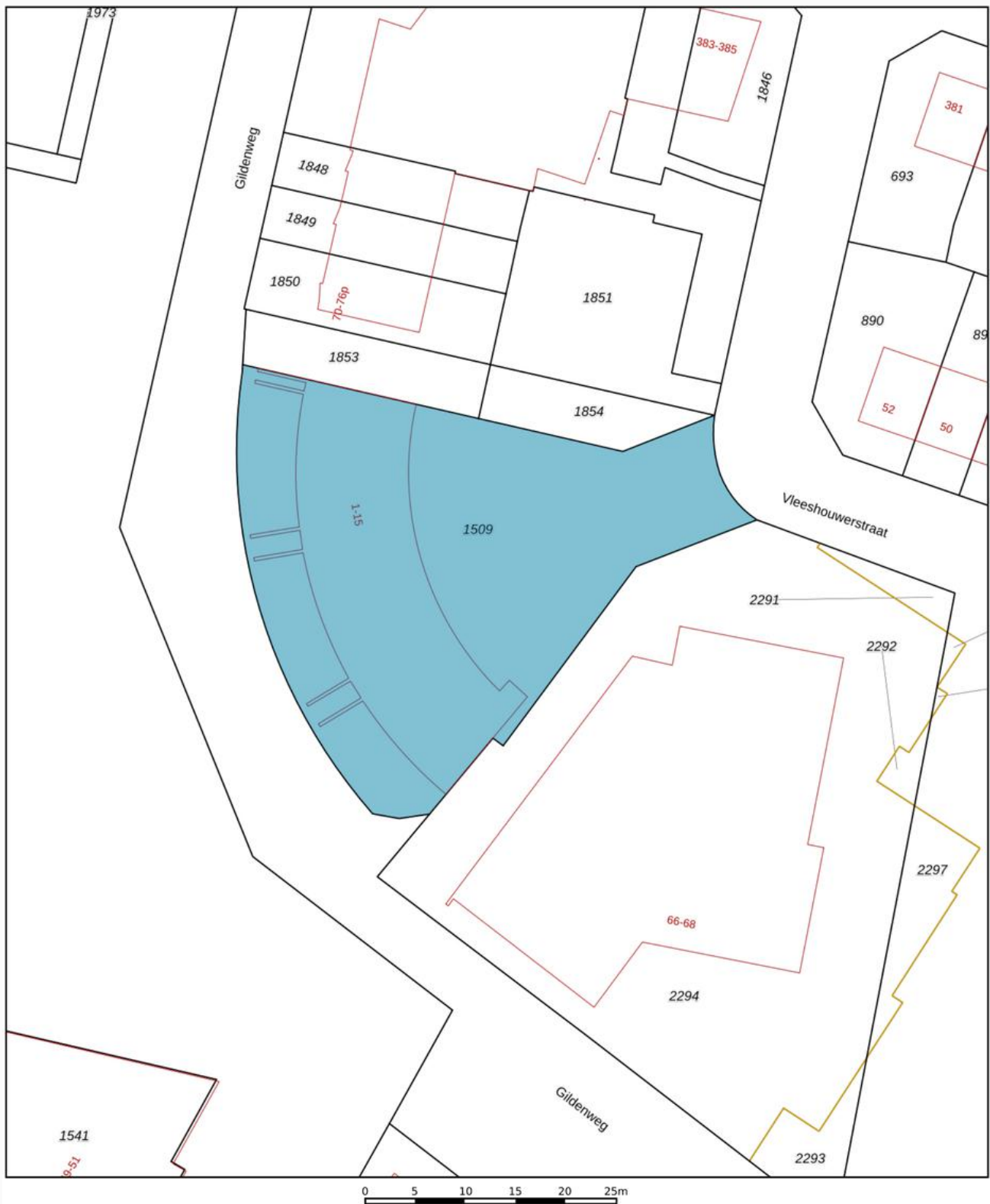
Bereikbaarheid: Gorinchem is uitstekend bereikbaar, zowel per auto als openbaar vervoer. Het treinstation ligt centraal in de stad en biedt een directe verbinding naar steden zoals Rotterdam en Utrecht. Ook de A27 en N216 zorgen voor een vlotte verbinding met de omliggende regio's. Daarnaast is Gorinchem goed bereikbaar via de rivier, met mogelijkheden voor zowel recreatief als professioneel gebruik van de waterwegen, en biedt het uitgebreide fietsroutes voor een gemakkelijke mobiliteit in de regio.

Gorinchem biedt een perfecte balans tussen wonen, werken en recreëren. Met zijn rijke historie, moderne voorzieningen en prachtige ligging aan de Merwede, is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het water en het platteland, gecombineerd met de levendigheid van een stad. De omliggende natuur, met onder andere de Biesbosch en de rivieren, maakt het de ideale plek voor een levensstijl die in harmonie is met de natuur, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de voordelen van het stadsleven.

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente: Gorinchem Sectie: E Perceel: 1509	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
--	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dicht bij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek