

Te koop



Vraagprijs
€ 395.000,-
vrij op naam

Stationsweg 2
4205 AA, Gorinchem

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

In overleg

Bouwjaar

1991

Energie label

C





Een introductie

Wonen op het water! Ruime woonark met vaste ligplaats, tuin én parkeerplaats – op 2 minuten van station en het historische centrum!

Aan de Stationsweg van de vestingstad Gorinchem ligt deze ruime woonark uit 1991 met betonnen romp en Red Cedar houten opbouw. De woonark beschikt over een vaste ligplaats in het Kanaal van Steenenhoek, een privéparkeerplaats en een tuin van circa 75 m² (beide in huur). Hier komen ruimte, vrijheid en een centrale ligging bijzonder goed samen.

Bij binnenkomst valt direct de prettige en verrassend ruime indeling op. Over een woonoppervlak van 118 m² vind je een royale woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een ruime badkamer en volop bergruimte.

De ligging is een groot pluspunt: het station ligt praktisch om de hoek en ook het centrum van Gorinchem met winkels, restaurants en terrassen is eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zijn de A15 en A27 snel te bereiken.

Kortom: een bijzondere woonplek voor wie graag anders woont. Vrij, centraal en comfortabel, met een eigen tuin, parkeerplaats en het water letterlijk voor de deur.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!



Alle kenmerken van dit aanbod

Het onroerend goed

Soort	Woonark / drijvende woning
Type	Woonschip 'Lavinia Lanka' met bestaande ligplaats
Kadastrale gegevens	Te boek gesteld in het register voor teboekstelling van schepen te Groningen; brandmerk 6044 B G 1991.
Bouwjaar	1991
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Type dak	Licht hellend dak, bedekt met PVC
Ligging	Gelegen aan het Kanaal van Steenenhoek op loopafstand van het Centraals Station en het centrum van Gorinchem.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	Tuin ca. 75 m ² , parkeerplaats ca. 6 m ² (huur)
Ligplaats	De ligplaats is vergund voor een object van 20 meter lengte x 5 meter breedte.
Gebruiksoppervlakte wonen	118 m ²
Inhoud	594 m ³
Externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 1 separaat toilet

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, een tuin van circa 75 m ² (huur via de gemeente Gorinchem).
Parkeergelegenheid	Privéparkeerplaats (huur via de gemeente Gorinchem).

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Dubbelglas, vloerinstallatie; 2013 Tonzon, deels gevelisolatie
Energie label met geldigheid tot datum	C, geldig tot 11-08-2036

Installaties

Thermostaat, CV- installatie (2022), deels vernieuwde elektrische installatie uit 2020 met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Overige voorzieningen/uitrusting

Loopplank, rookmelders, airconditioning



De begane grond

Entree/hal

Praktische entree met garderoberuimte. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte en de woonkamer.

Toiletruimte

Separate toiletruimte met staand toilet, urinoir en fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer met airconditioning en open keuken heeft een riant oppervlak van circa 43 m². Dankzij de vele raampartijen geniet je hier van een fijne lichtinval en is het wonen op het water direct voelbaar. Via de schuifpui stap je zo de vlinder op, vanwaar je direct toegang hebt tot het water. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en eethoek.

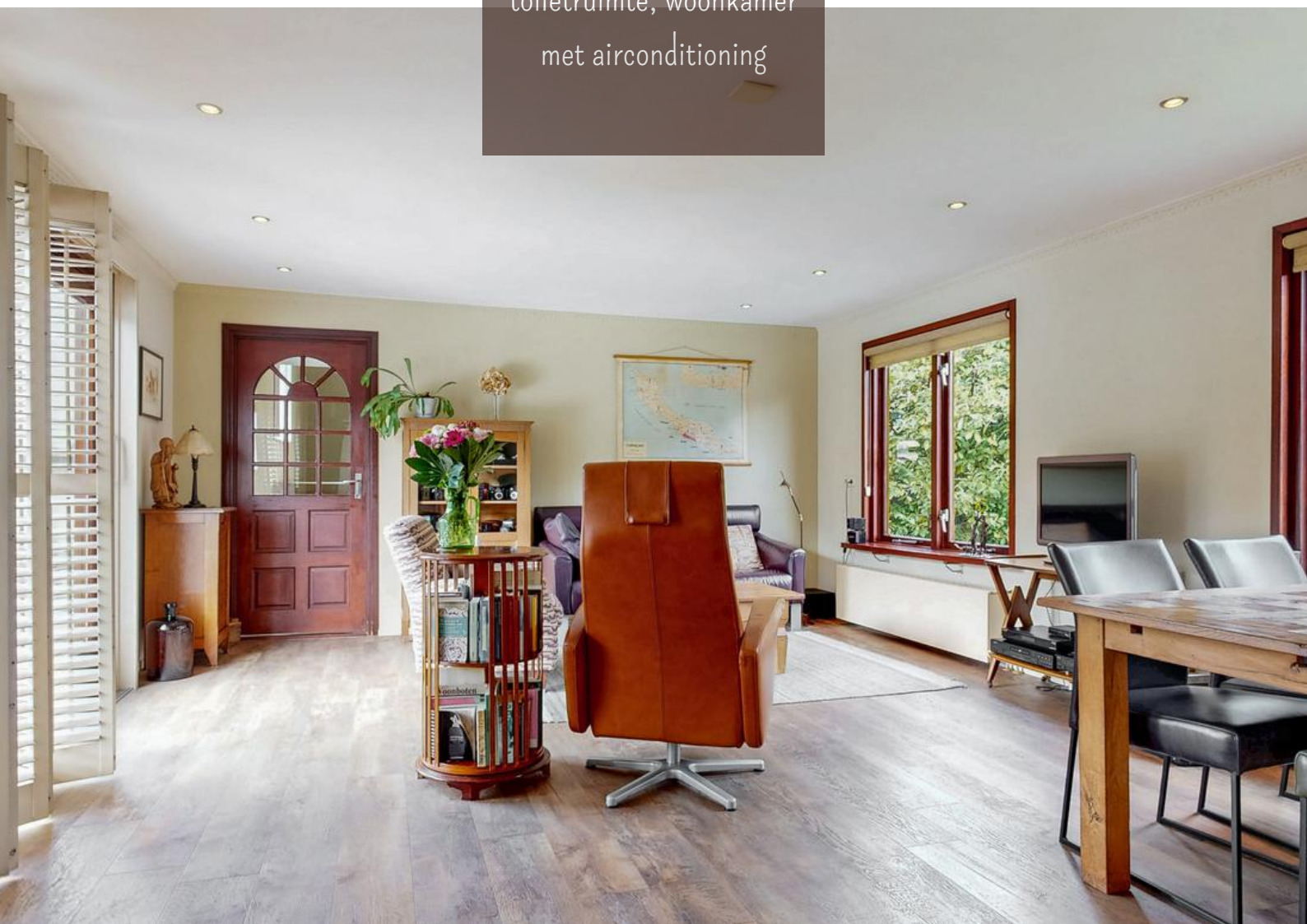
Keuken

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken in hoekopstelling. De keuken is functioneel en voorzien van diverse inbouwapparatuur.





Entree in de hal met
toiletruimte, woonkamer
met airconditioning





Open keuken in
L-opstelling en met diverse
inbouwapparatuur





Ruime badkamer
met douchecabine
en ligbad





Begane grond -2-

Gang

Deze split-level ruimte geeft toegang tot de badkamer, de eerste slaapkamer en het souterrain.

Badkamer

De ruime badkamer is uitgerust met een douchecabine, ligbad en wastafelmeubel. In de vaste driedeurs schuifkast bevinden zich de CV-installatie en de witgoedaansluitingen.

Slaapkamer I

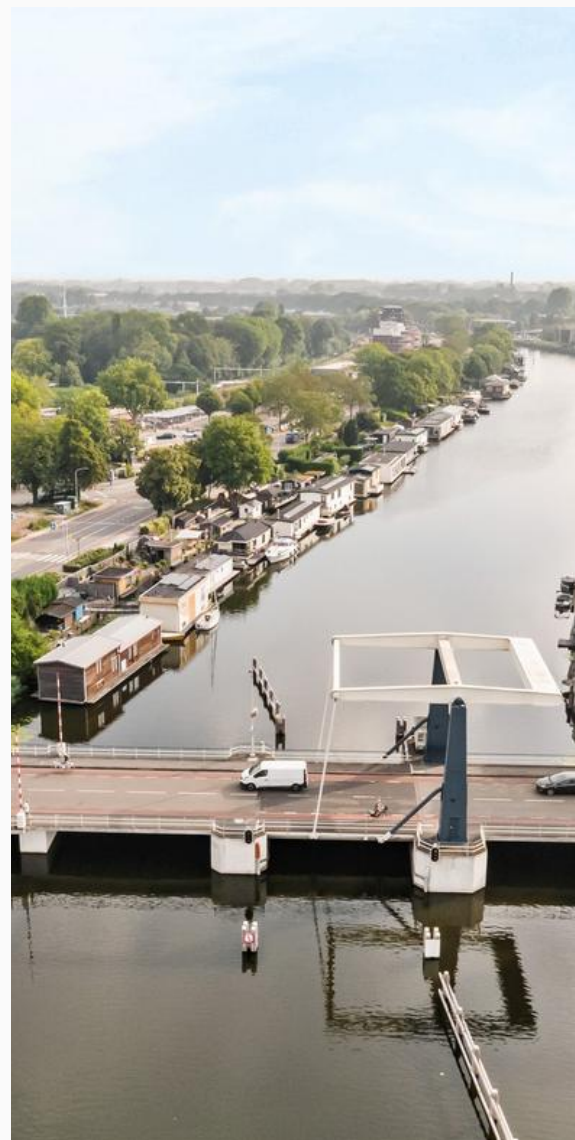
De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning en biedt - net als de badkamer - een fijn uitzicht op de privacyvolle tuin.

Souterrain

Het souterrain heeft een hoogte van ca. 2.25m. De gang in het souterrain is uitgerust met een praktische vaste kast.

Slaapkamer II en III

Twee slaapkamers, waarvan één toegang geeft tot de ruime inpandige bergruimte van circa 65 m². Ideaal voor opslag.



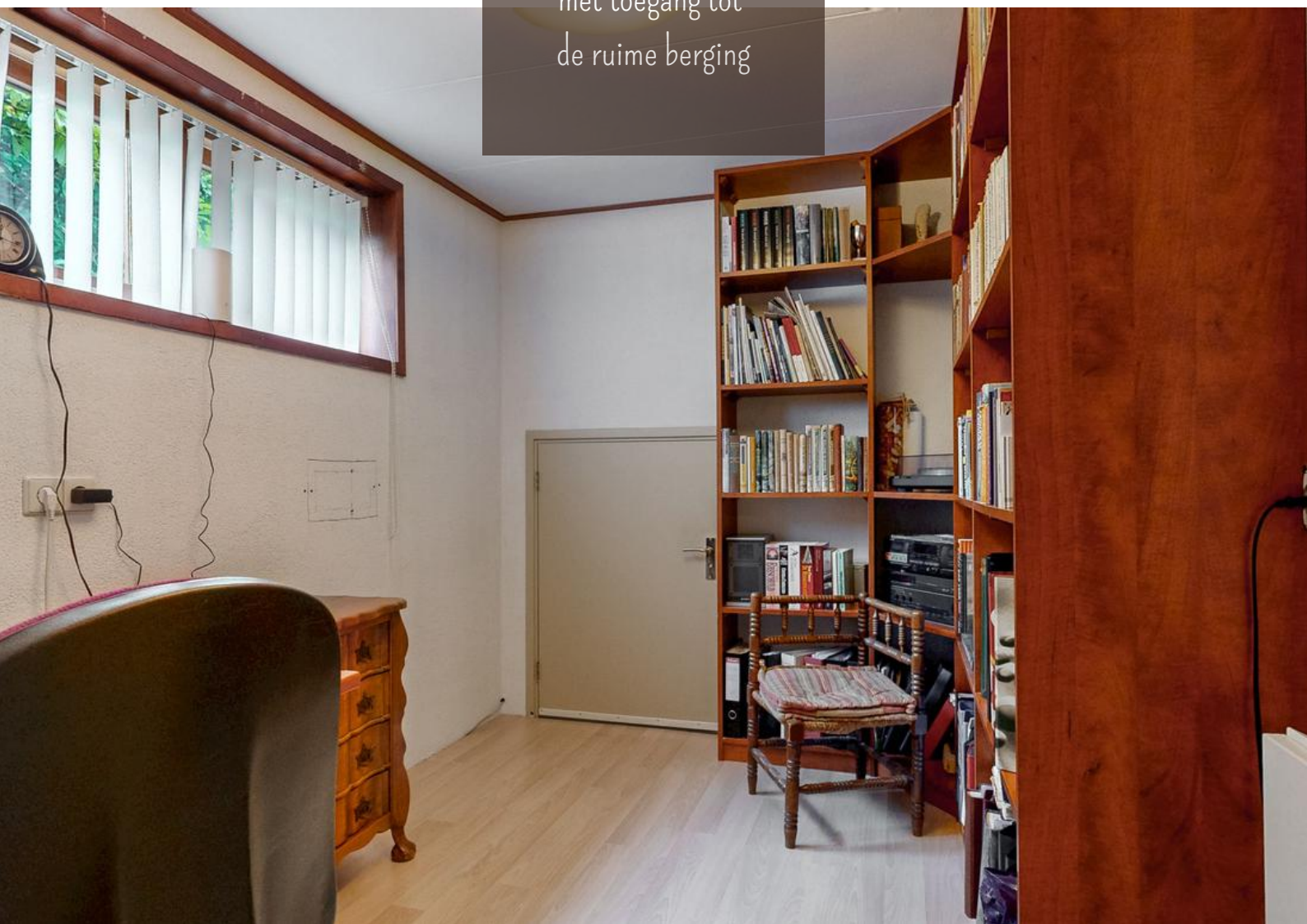


Tweede slaapkamer
in het
souterrain



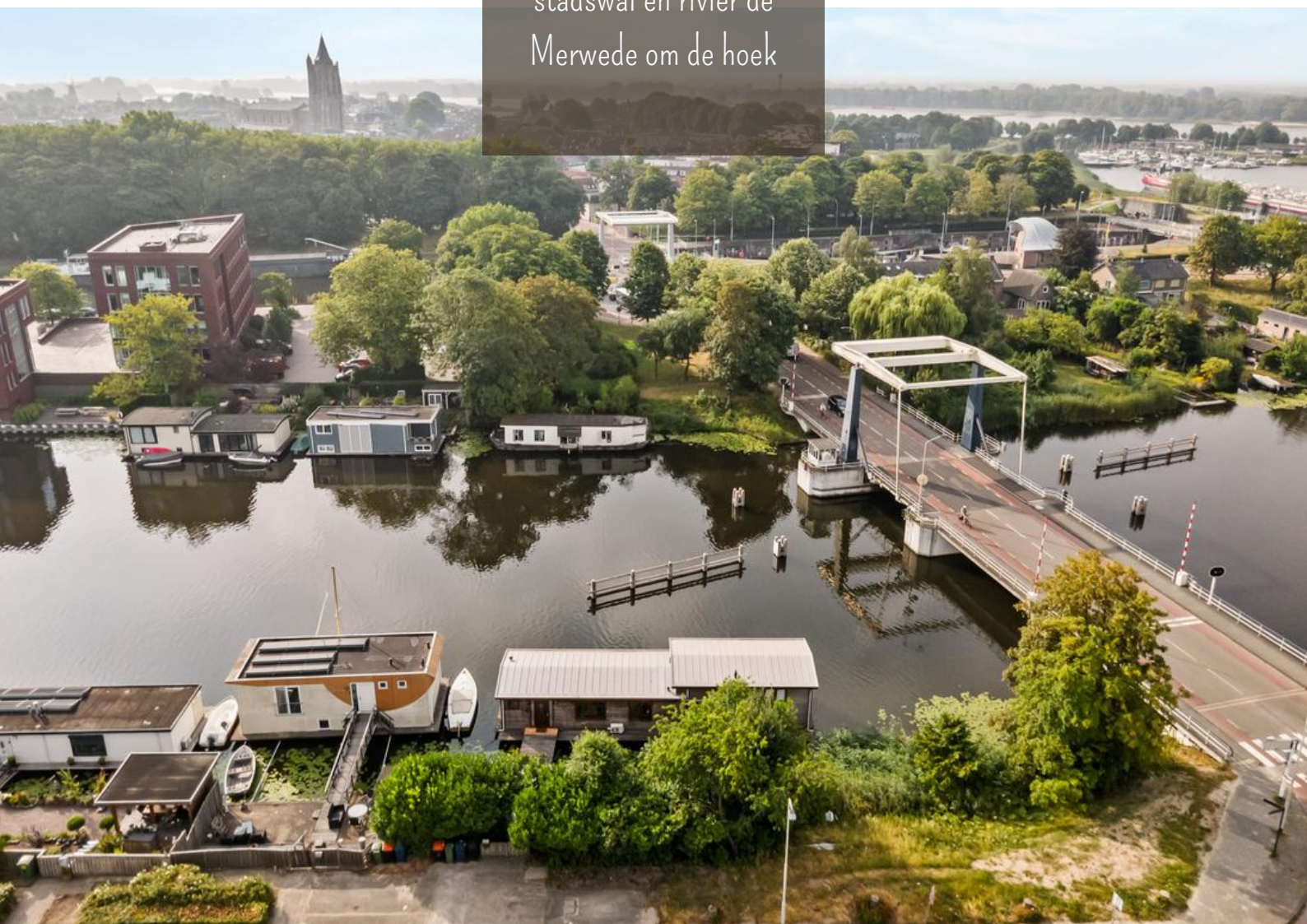


De derde slaapkamer
met toegang tot
de ruime berging



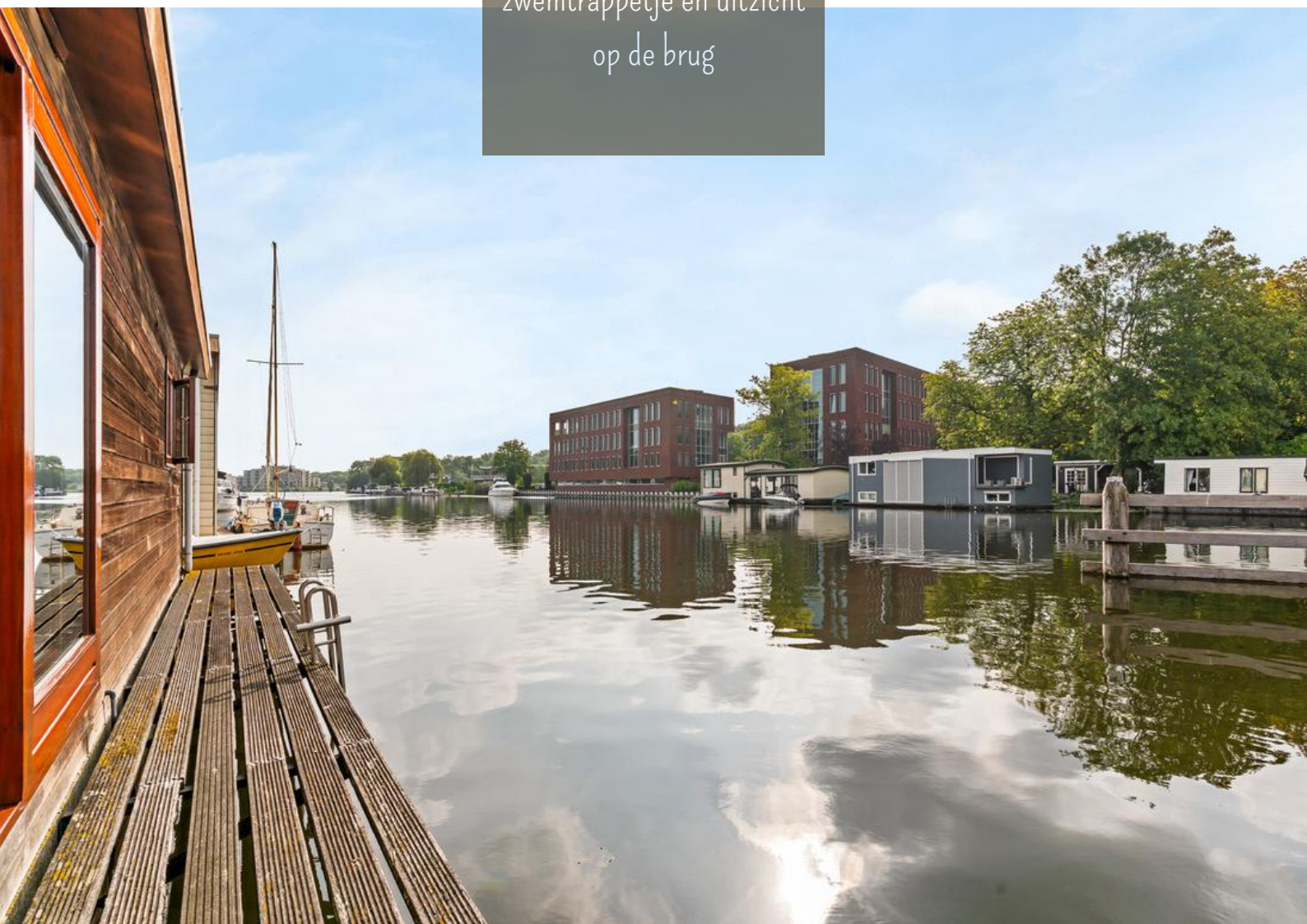


Binnenstad, haven,
stadswal en rivier de
Merwede om de hoek



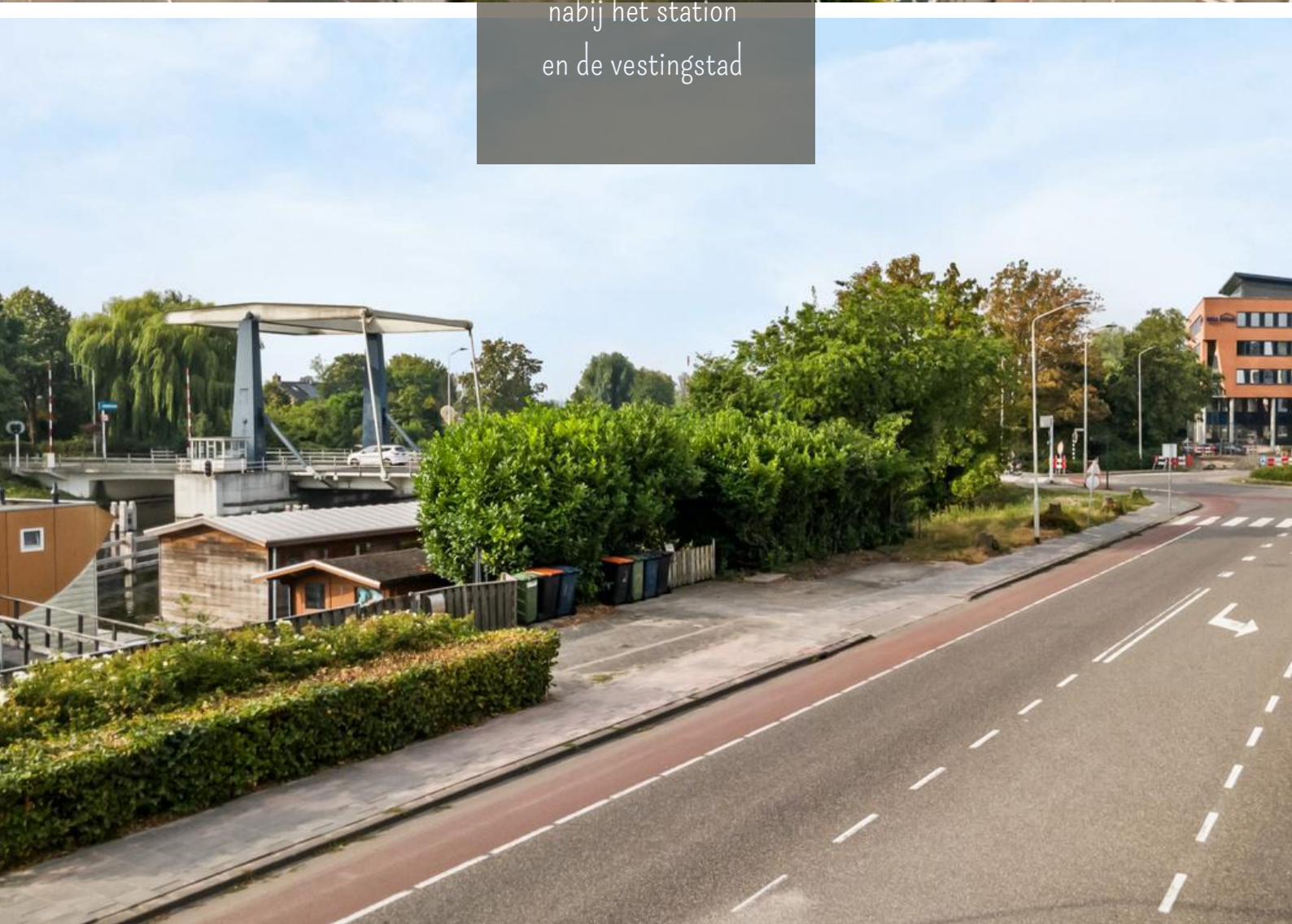


Houten vlonder met een
zwemtrappetje en uitzicht
op de brug





Unieke en centrale ligging
nabij het station
en de vestingstad





Tuin

Aan de Stationsweg bevindt zich de privacyvolle en afgesloten tuin van 75 m², die voor circa € 107,- per jaar wordt gehuurd van de gemeente Gorinchem. In de tuin staat een ruime berging en via de loopbrug bereik je de woonark. De tuin is deels bestraat en deels voorzien van volwassen beplanting. Een prettige plek om te genieten van de ligging aan het water.

Parkeerplaats

Bij de woonark hoort een privéparkeerplaats direct naast de tuintoegang. Deze wordt eveneens gehuurd van de gemeente Gorinchem. De jaarlijkse kosten hiervan bedragen circa € 198,-.

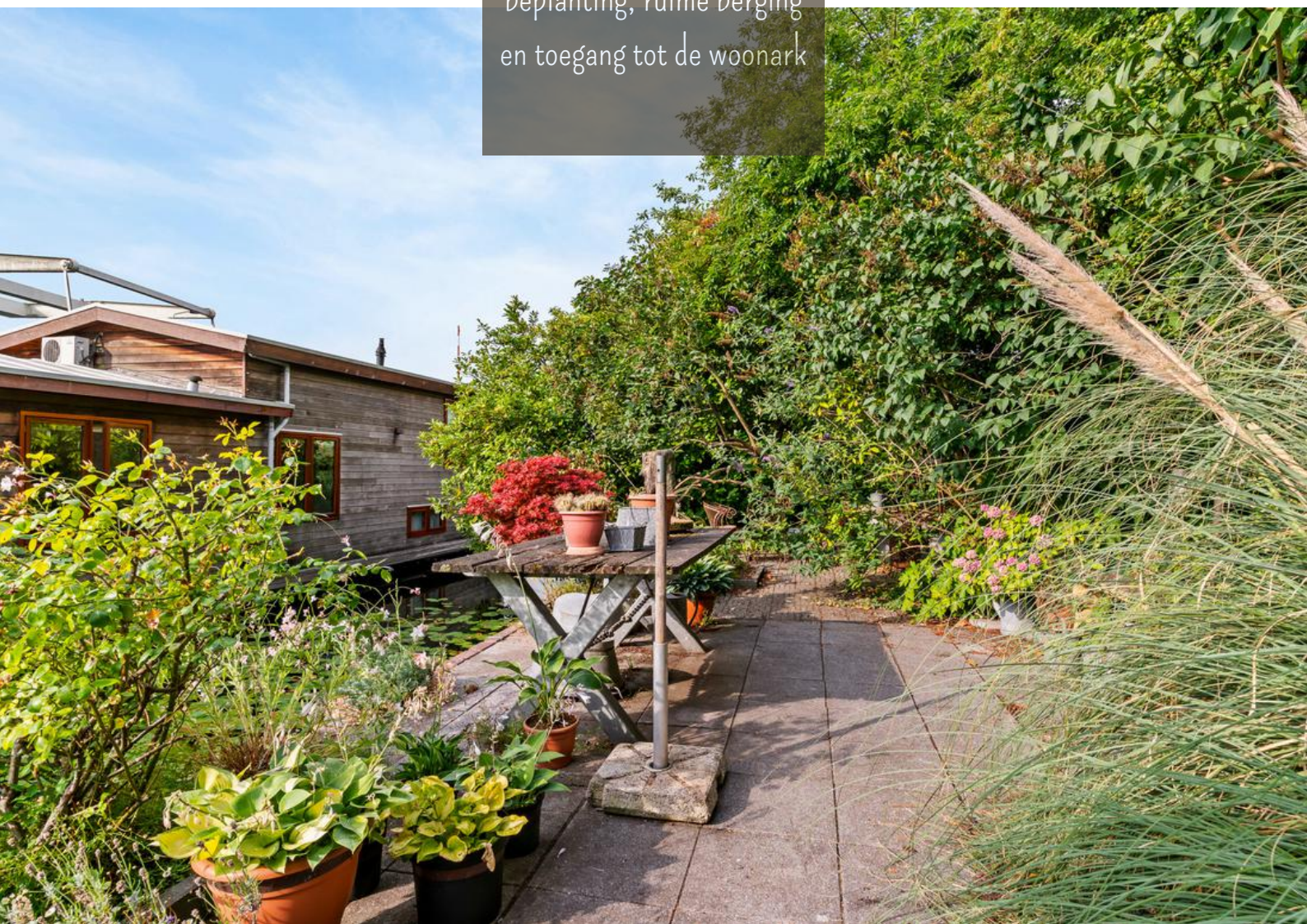
Algemeen

- Ligplaatsvergunning aanwezig en overdraagbaar.
- Woonark is eigendom; ligplaats wordt gehuurd van het Rijksvastgoedbedrijf ad. € 1.723,00 per jaar
- Tuin (circa 75 m²) en parkeerplaats worden gehuurd van de gemeente Gorinchem
- Gelegen in het Kanaal van Steenenhoek





Privacy-volle tuin met vaste
beplanting, ruime berging
en toegang tot de woonark





De Stationsweg met de
afgesloten tuin en privé
parkeerplek



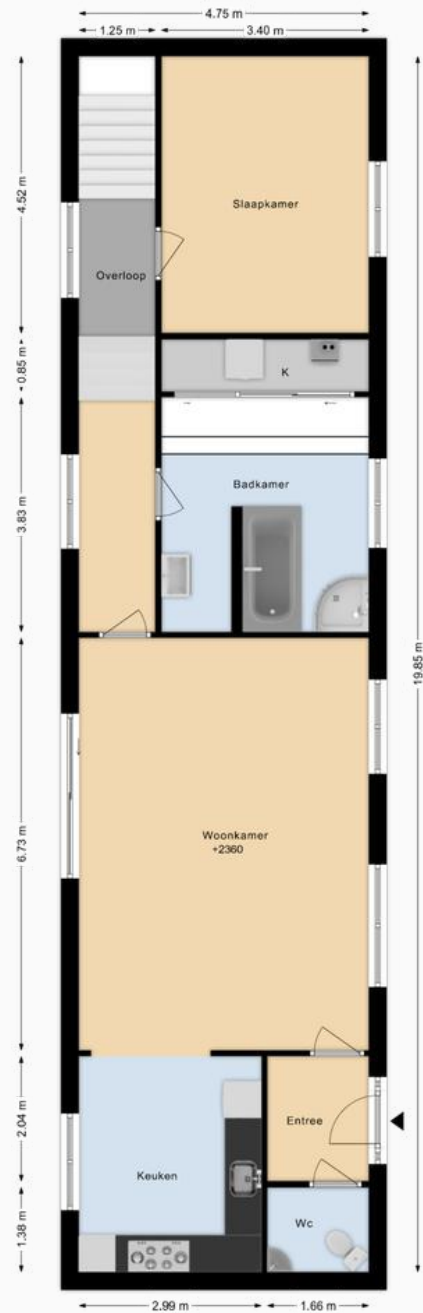
Plattegronden begane grond

2D

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

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

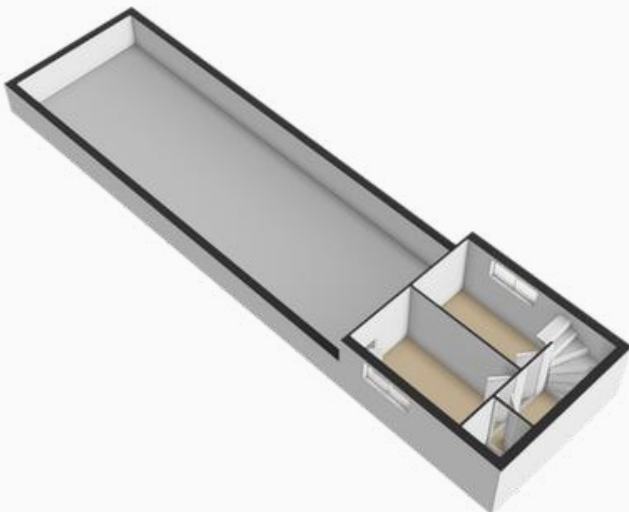
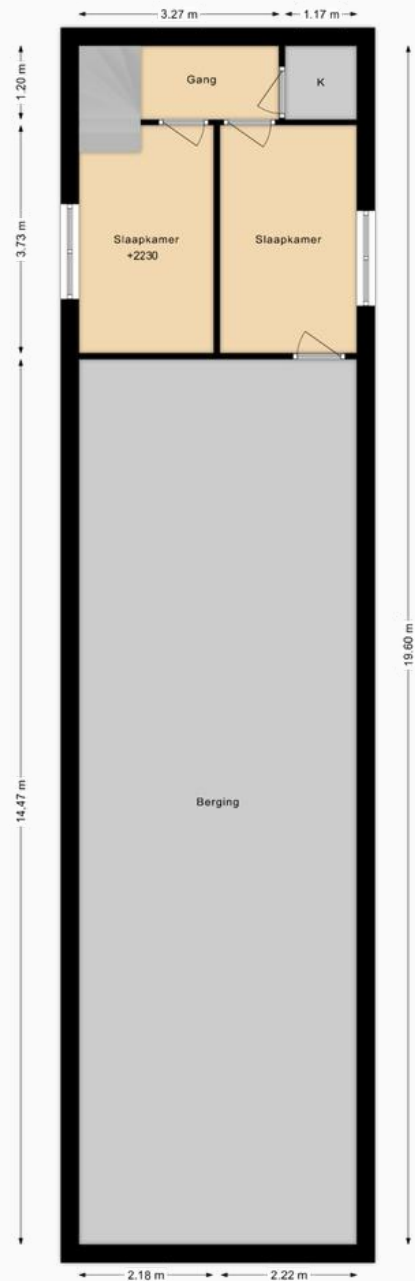
Plattegronden souterrain

2D

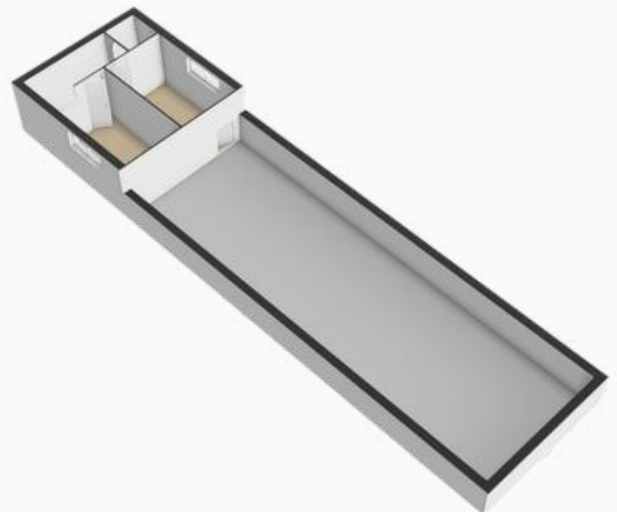
Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten.

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

Afwerkingen en kenmerken



BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Vloertegels	Spagtelputz	Stucwerk	– Garderoberuimte – Alarminstallatie
Toiletruimte	Vloertegels	Deels wandtegels / deels spagtelputz	Stucwerk	– Staand toilet – Urinoir (niet aangesloten) – Fonteintje
Woonkamer	PVC	Spagtelputz	Stucwerk met inbouwspots	– Airconditioning-unit – Schuifpui richting vlinder
Keuken	PVC	Spagtelputz	Stucwerk	– 5-pits gaskookplaat – RVS afzuigkap – Oven – Magnetron – Vaatwasmachine (defect)
Gang	Vloerbedekking	Spagtelputz	Stucwerk	– Opgang naar slaapkamer – Trap naar souterrain
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Stucwerk met inbouwspots	– Douchecabine – Ligbad – Wasmeubel met wastafel – Toiletkast – Designradiator – 3-deurs schuifkast met wasmachine aansluiting en de CV-installatie
Slaapkamer (split-level)	Laminaat	Spagtelputz	Stucwerk	– Airconditioning

SOUTERRAIN

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	– Vaste bergkast
Slaapkamer II	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	
Slaapkamer III	Laminaat	Spagtelputz	Sauswerk	– Toegang berging

Lijst van zaken



Verlichting binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ Lamellen	✓		
▪ Jaloezieën	✓		
▪ Shutters	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Vloerbedekking	✓		
▪ PVC	✓		
▪ Laminaat	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– (Gas) fornuis	✓		
– Afzuigkap	✓		
– Magnetron	✓		
– Oven	✓		
– Koelkast		✓	
– Vriezer		✓	
– Vaatwasmachine (=defect)	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
▪ Fontein	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ligbad	✓		
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Wastafelmeubel	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Designradiator(en)	✓		
▪ CV-installatie	✓		
▪ Alarminstallatie			✓
▪ Rookmelders	✓		
▪ (Klok)thermostaat	✓		
▪ Airconditioning	✓		
▪ Brievenbus	✓		
▪ (Voordeur)bel	✓		
▪ Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
▪ Waterslot wasautomaat		✓	
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓	✓	
▪ Buitenverlichting	✓	✓	
▪ Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / 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.

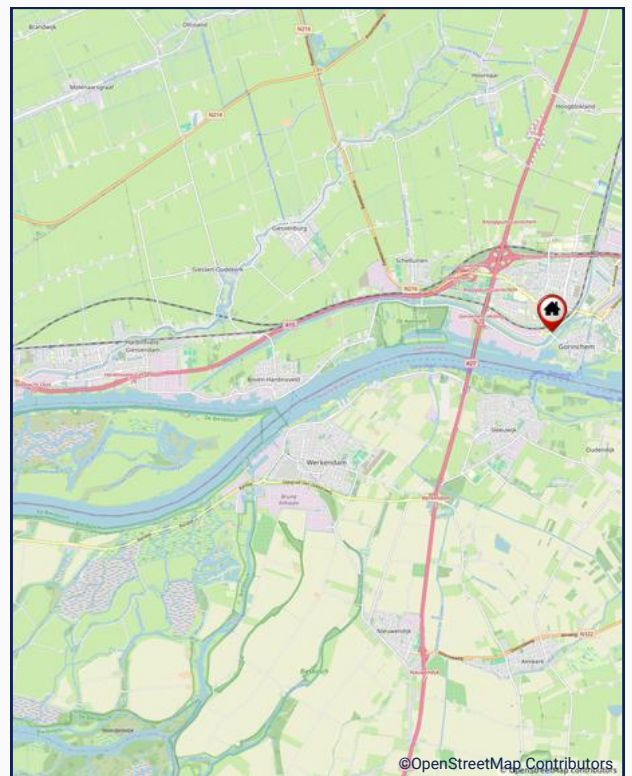
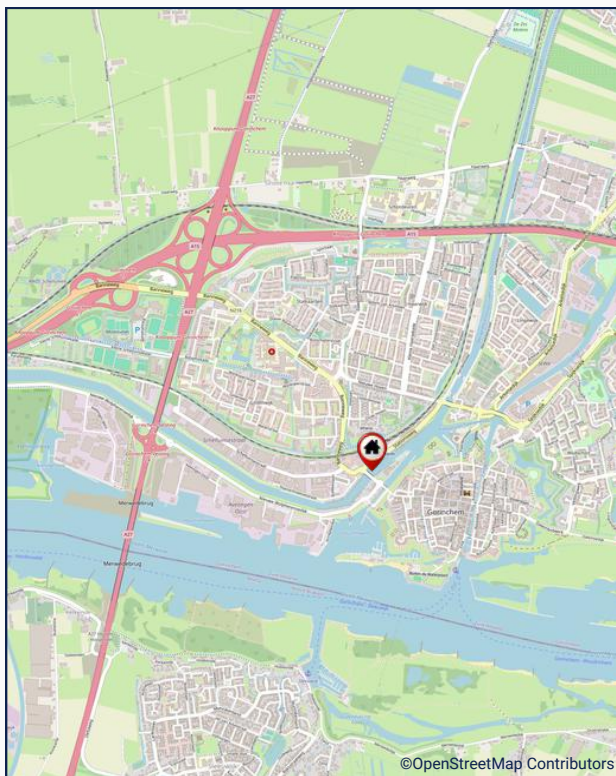
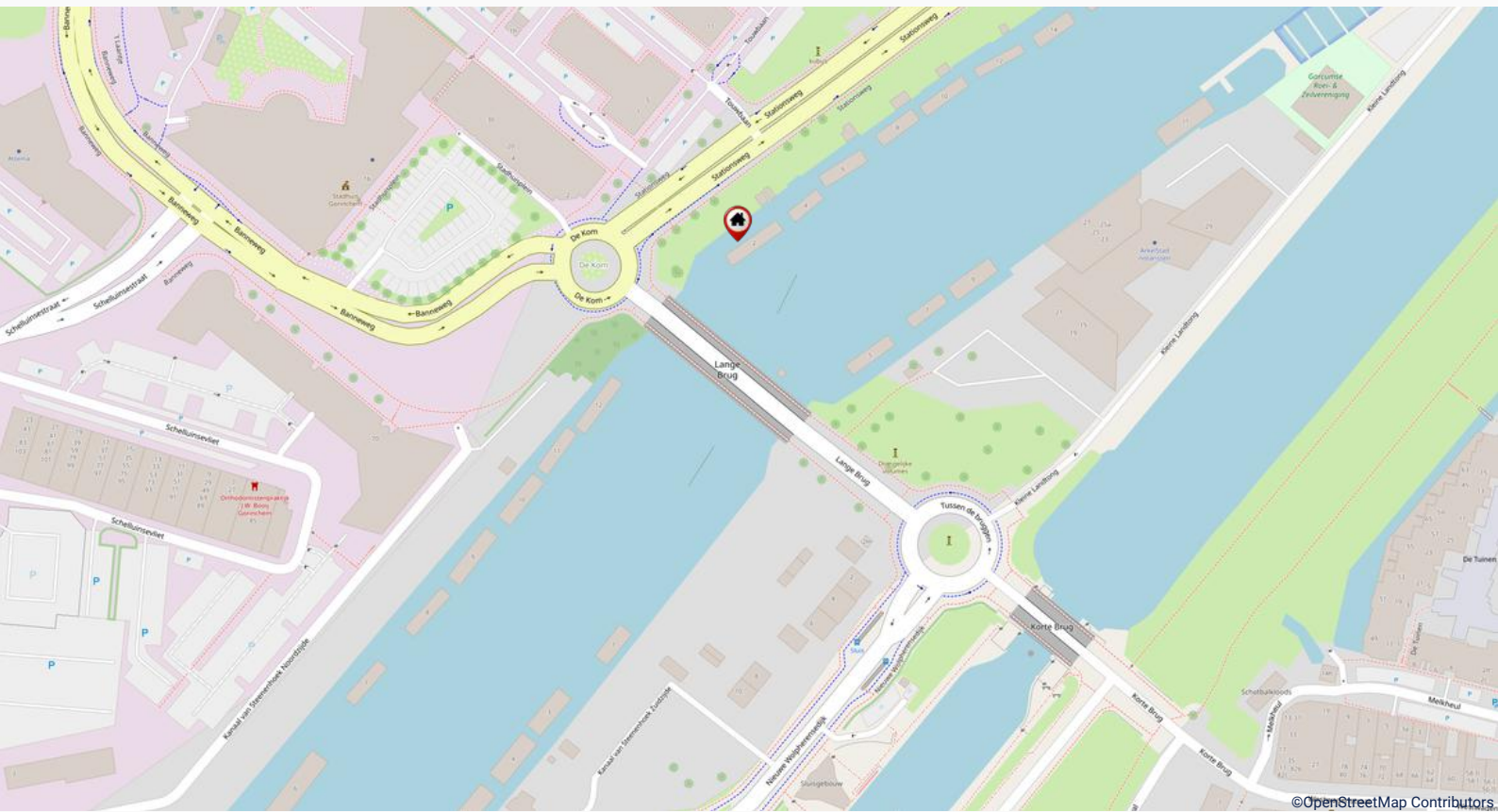


Natuur en Recreatie: De omgeving van Gorinchem is perfect voor natuurliefhebbers. De Boven Merwede en de omliggende natuurgebieden bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. De stad ligt vlakbij Nationaal Park de Biesbosch, waar je kunt genieten van het unieke moeraslandschap en volop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

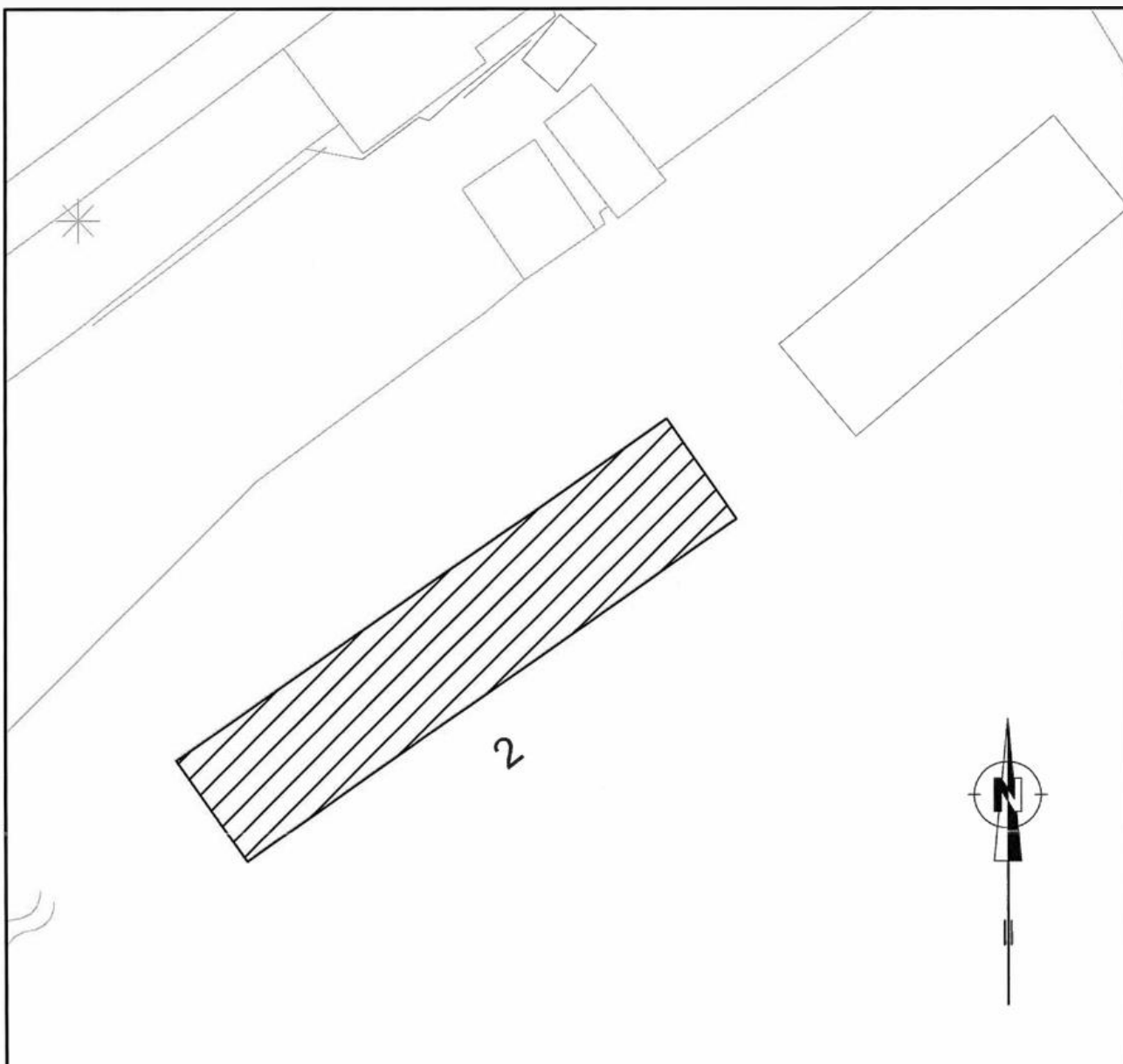
Bereikbaarheid: Gorinchem is uitstekend bereikbaar, zowel per auto als openbaar vervoer. Het treinstation ligt centraal in de stad en biedt een directe verbinding naar steden zoals Rotterdam en Utrecht. Ook de A27 en N216 zorgen voor een vlotte verbinding met de omliggende regio's. Daarnaast is Gorinchem 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



= Vergunde locatie

Vergunning: Wv26

Naam boot: Lavinia Lanka

Gegevens perceel:

Adres: Stationweg 2

Vergunde afmeting l x b x h: 20 x 5 x 4 m



GEMEENTE GORINCHEM

AFDELING : Weg en Water

Project : Ligplaatsvergunning - Woonschepen verordening Gorinchem

Onderdeel : Ligplaats tekening

Datum	08-03-2007	Status	Formaat	Schaal	Tekeningnummer
Getekend	RJ v. Santen		A4	1:200	SB8979 / Wv26
Gecontroleerd	A. Bil				

STADHUISPLEIN 1 POSTBUS 108 4200 AC GORINCHEM TEL. 0183-659595 FAX 0183-630540 GEMEENTE@GORINCHEM.NL WWW.GORINCHEM.NL



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 aankoop 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 dichterbij 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