Compleet WONEN aan de BLAUWKAPEL 94 in Gorinchem

Van der Brugge

Regionaal de sterkste

- *Energielabel A, HR++ beglazing en een warmtepomp*
- *Woonoppervlakte van 128m2 met 4 slaapkamers*
- *In de geliefde wijk 'Hoog Dalem'*
- *Met een dakkapel op de tweede verdieping*










Zou dit jouw
droomwoning
kunnen zijn?

Welkom!

Bij Van der Brugge staan we iedere dag weer klaar om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen. Dat doen we vol enthousiasme met ons hele team! Heeft u vragen over de woning? Wij helpen u graag.

Zorgeloos wonen staat bij ons centraal. Daarom zijn we altijd goed bereikbaar en kan bij ons alles onder één dak: de aankoop en verkoop van uw woning, maar ook de hypotheek en verzekeringen. Wel zo makkelijk!

Bent u ook benieuwd naar de waarde van uw huidige woning? Wij komen graag kosteloos bij u langs voor een vrijblijvende waardebepaling.



Stefan

06 27 04 58 04

Volg ons ook op social media







Vraagprijs

Prijs op aanvraag

Woonoppervlakte
128 m²

Inhoud
515 m³

Perceeloppervlakte
143 m²

Kamers
5

Slaapkamers
4

Bouwjaar
2016



Maak kennis met de woning.

Welkom op de Blauwkapel 94 - jouw toekomstige thuis in Hoog Dalem!

Ben je op zoek naar een instapklare, duurzame én stijlvolle woning in een kindvriendelijke wijk? Dan is Blauwkapel 94 in het geliefde Hoog Dalem absoluut het ontdekken waard! Deze moderne eengezinswoning uit 2016 biedt je met maar liefst 128 m² aan wooncomfort alles wat je nodig hebt, en meer.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ beglazing, uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming en vloerkoeling, wat samen zorgt voor een uitstekend energielabel A. Met vier ruime slaapkamers, waaronder een zolderverdieping met dakkapel, is er ruimte in overvloed voor het hele gezin, werken vanuit huis of logees.

Tel daar de rustige ligging, het eigentijdse afwerkingsniveau en de prettige leefomgeving van Hoog Dalem bij op, en je hebt een woning waar je zó verliefd op wordt.

Highlights
•Bouwjaar 2016
•Woonoppervlakte 128m2
•Perceel 143m2
•Energielabel A met een warmtepomp, HR++ beglazing, vloerverwarming en vloerkoeling.
•Een open keuken mét een Quooker
•Op de tweede verdieping is er een dakkapel geplaatst.
•4 slaapkamers
•In de geliefde wijk Hoog-Dalem
•Lekkere tuin gelegen op het noordwesten
•De woning is instapklaar
•Ruime woonkamer van 46m2

Zijn jullie al nieuwsgierig geworden? Kom dan snel de voordelen van dit leuke huis ontdekken!

Indeling

INDELING BEGANE GROND

Welkom!
De entree verleent toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

Wonen & koken
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale woonkamer van maar liefst 46 m². Dankzij het grote raam en de tuindeur valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen, wat zorgt voor een lichte en uitnodigende sfeer. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot de fijne achtertuin — ideaal voor wie binnen en buiten graag met elkaar verbindt.

De warme vloer geeft de ruimte een gezellige uitstraling, en dankzij de slimme indeling is er plek genoeg voor een comfortabele zithoek én een fijne eettafel waar je met het hele gezin kunt aanschuiven. Extra praktisch is de provisiekast onder de trap: perfect voor het opbergen van bijvoorbeeld de stofzuiger en de boodschappen.
Hier woon je ruim, sfeervol en helemaal in comfort.

Keuken
Aan de voorzijde van de woning vind je de open keuken, die naadloos aansluit op de woonkamer. Deze hoekopgestelde keuken is uitgevoerd met witte frontkastjes, stijlvolle handgrepen en een donker werkblad, wat zorgt voor een frisse én tijdloze uitstraling. Dankzij de bovenkasten beschik je over meer dan voldoende opbergruimte – alles blijft netjes uit het zicht.

De twee ramen aan de voorzijde laten veel daglicht binnen, wat de keuken een fijne, lichte plek maakt om te koken en werken. Uiteraard is de keuken voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, afzuigkap, koelkast, een vaatwasser uit 2022 én een Quooker – voor direct kokend water wanneer je het nodig hebt.

INDELING EERSTE VERDIEPING

3 slaapkamers
De eerste verdieping telt drie slaapkamers, stuk voor stuk licht en praktisch in te delen. Aan de voorzijde bevindt zich één fijn slaapkamer, terwijl de andere twee kamers aan de achterzijde liggen. Ideaal voor een gezin, een werkruimte aan huis of een logeerkamer – aan flexibiliteit geen gebrek

Opfrissen
De badkamer is goed onderhouden en keurig afgewerkt. Je vindt hier alles wat je nodig hebt: een ligbad, een aparte douche, een toilet en een wastafel met bijpassend meubel en spiegel. Een fijne, verzorgde ruimte om de dag ontspannen te beginnen of rustig af te sluiten.

INDELING TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping vind je verrassend veel ruimte. Dankzij de geplaatste dakkapel is hier een volwaardige vierde slaapkamer ontstaan: licht, ruim en ideaal als hoofdslaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.
De voorzolder biedt extra bergruimte en toegang tot de technische ruimte, waar de warmtepomp is opgesteld en plek is voor de wasmachine en droger. Praktisch, netjes weggewerkt én efficiënt ingedeeld.

Tuin
De achtertuin ligt op het noordwesten en is netjes aangelegd en goed onderhouden. Er is een fijn stukje gras en voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een gezellige loungeset of eettafel.
Achter in de tuin staat een houten berging van ca. 6 m², perfect voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of andere spullen. Een fijne buitenruimte met alles wat je nodig hebt.

De gezellige tuin









Wonen + koken



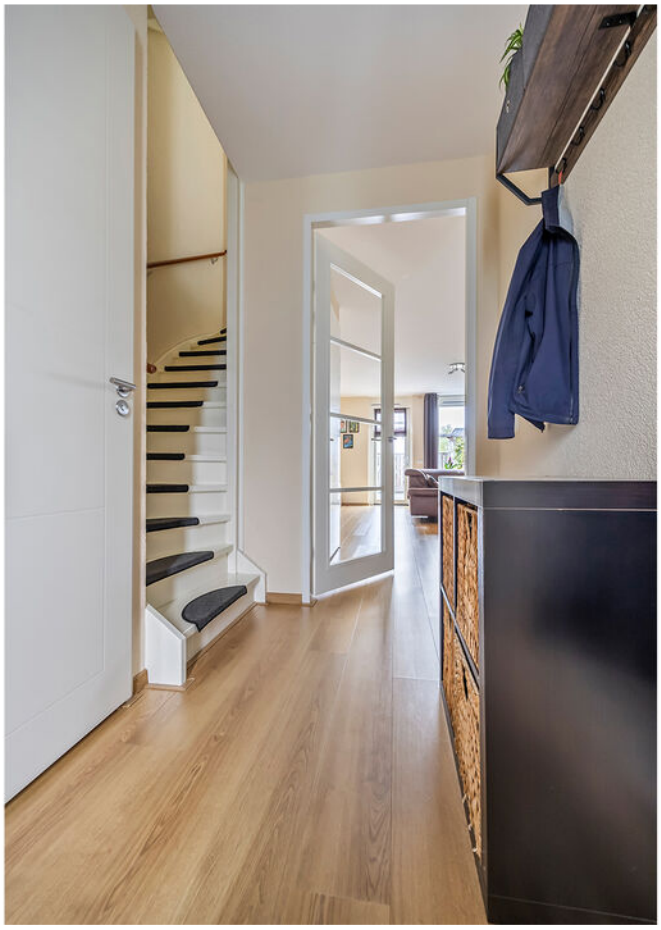



Wine




Wine

Hal + trap naar de eerste verdieping





De badkamer









Overloop eerste verdieping







Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3

2e verdieping + slaapkamer 4





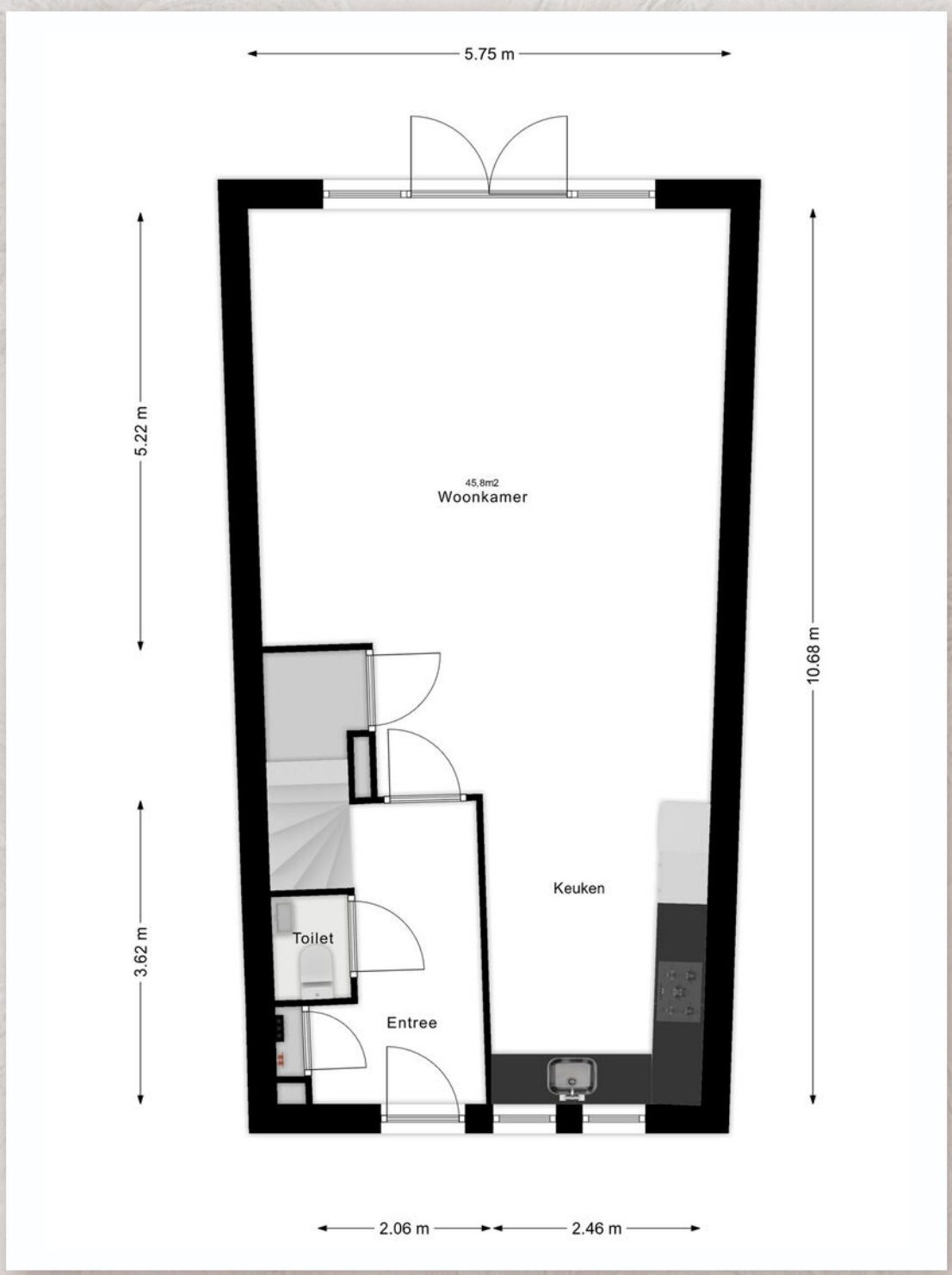




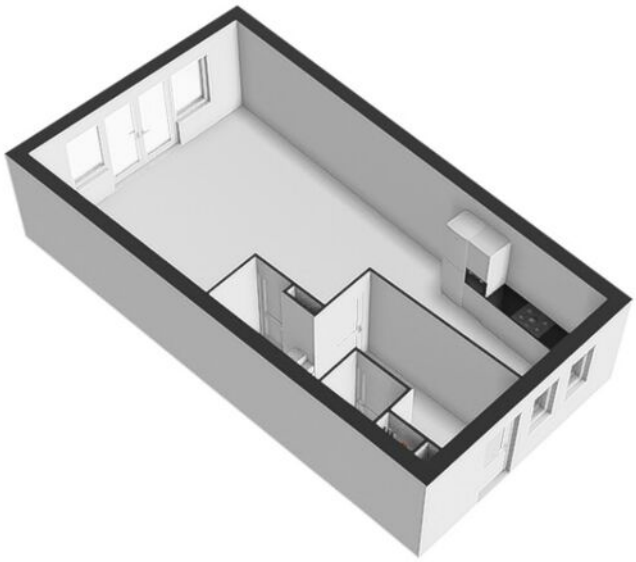






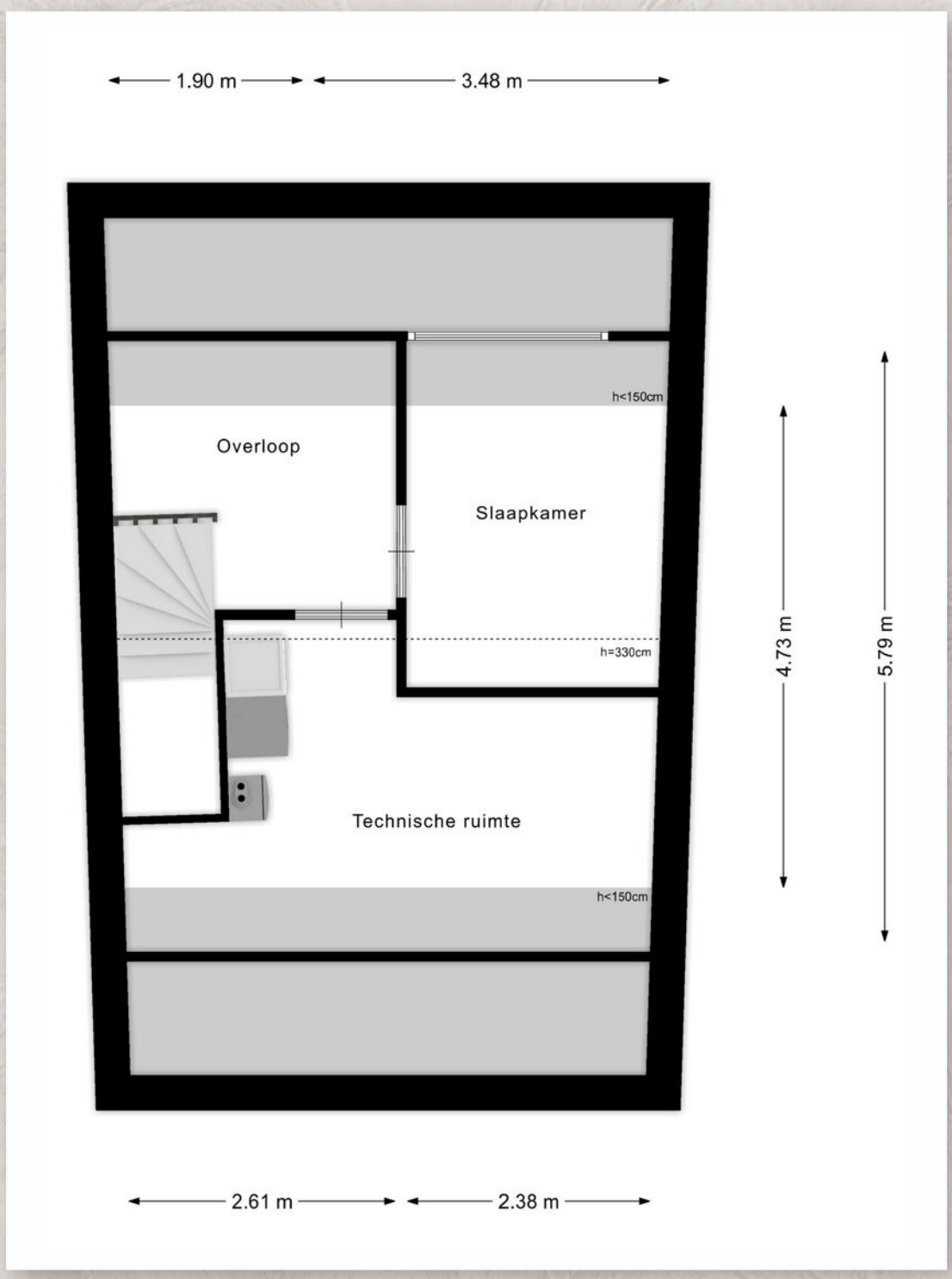


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

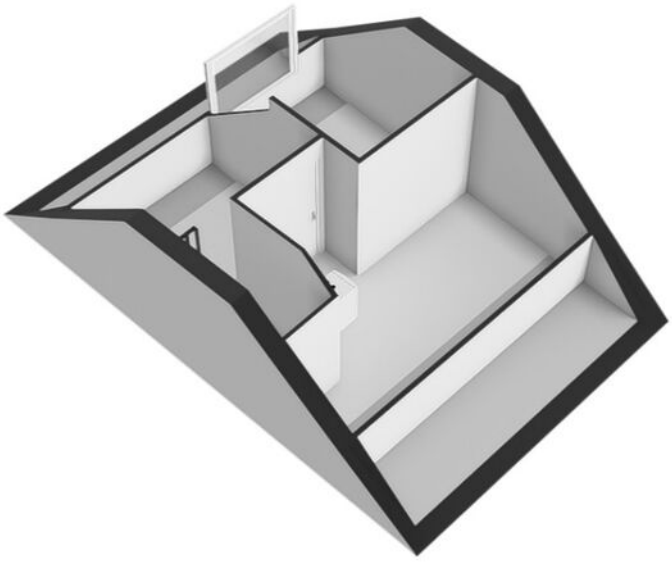


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



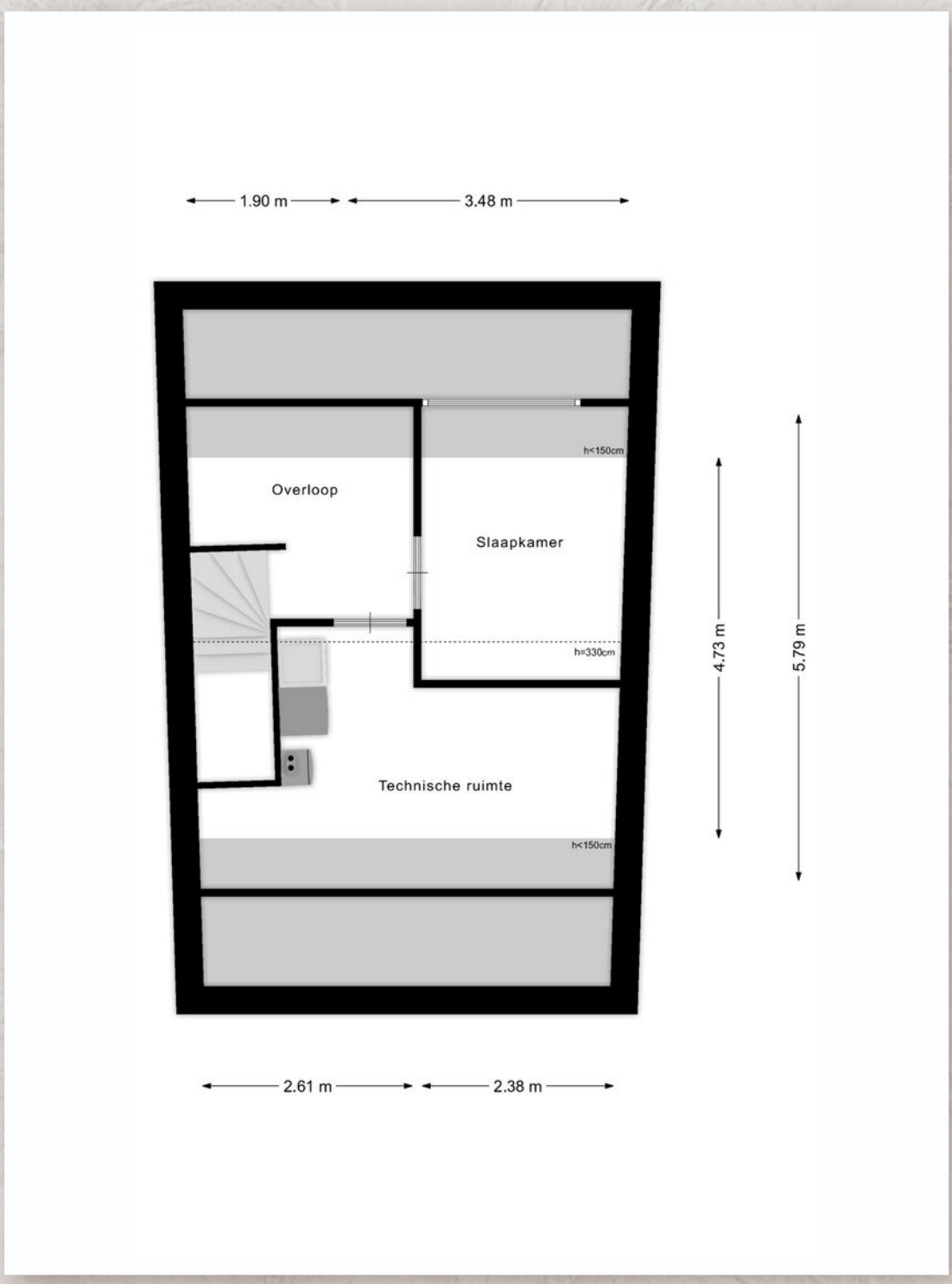


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

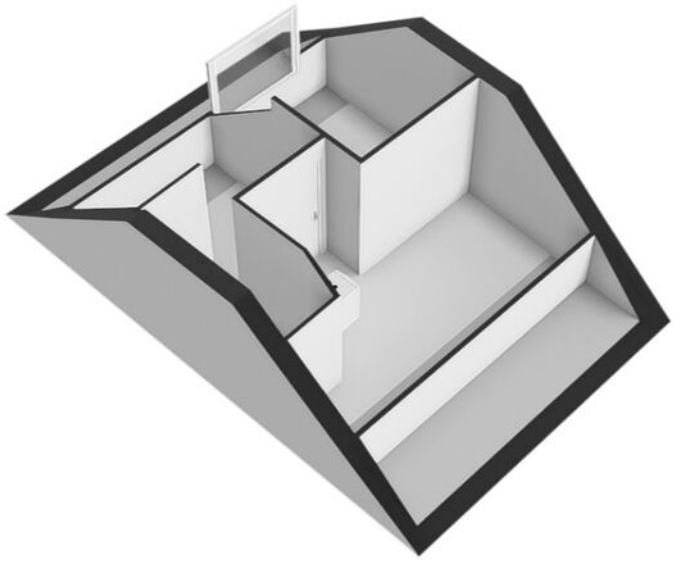


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



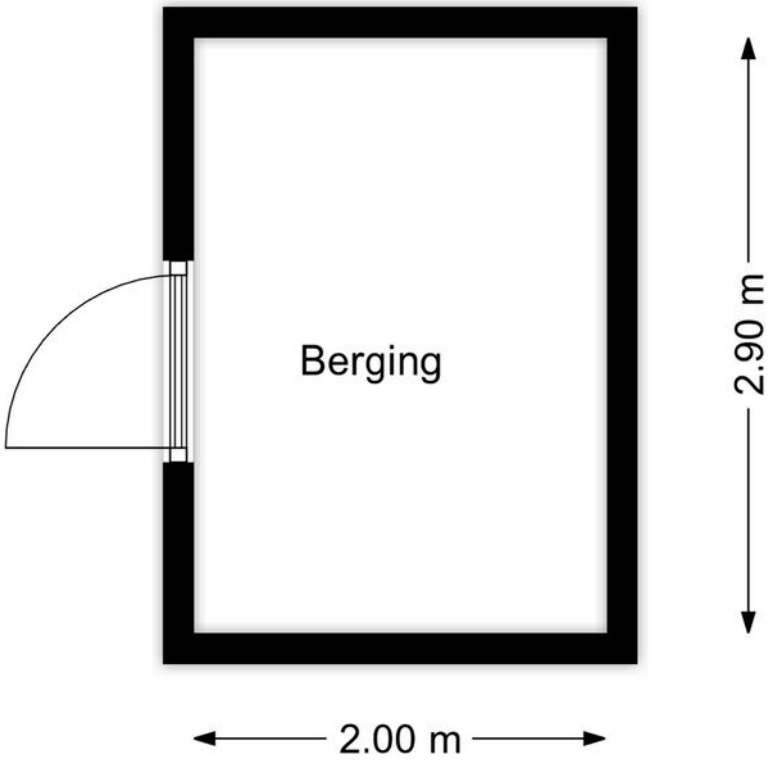


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

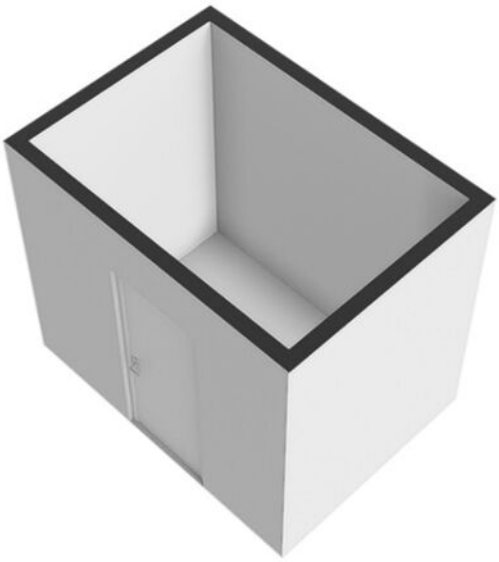


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



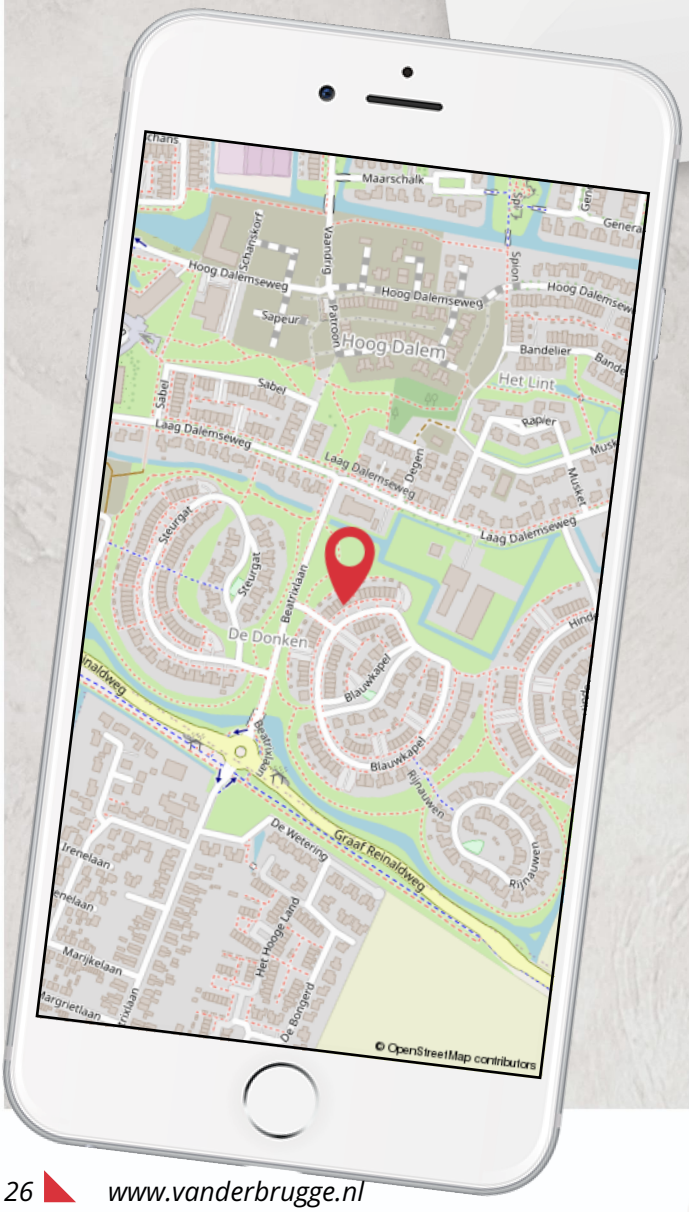


Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



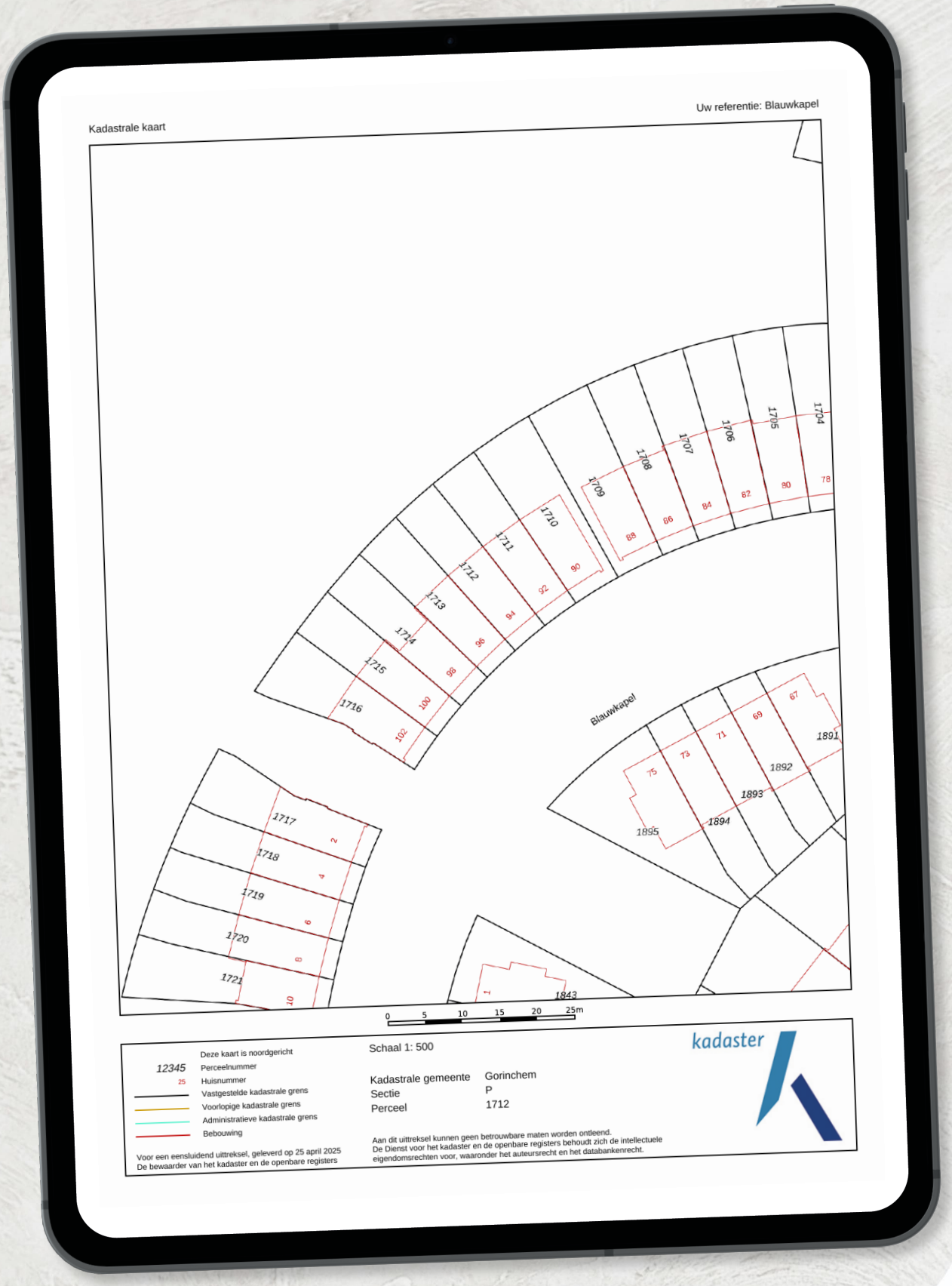
Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




Maarschalk
Hoog Dalemseweg
Hoog Dalem
Bandelier
Het Lint
Laag Dalemseweg
Steurgat
Beatrixlaan
De Donken
Blauwkapel
Graaf Reinaldweg
De Wetering
Het Hooge Land
De Borgerd
Marijkelaan
© OpenStreetMap contributors



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		◣	
- losse (hang)lampen		◣	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	◣		
- gordijnen		◣	
- overgordijnen		◣	
- vitrages		◣	
- rolgordijnen		◣	
- jaloezieën	◣		
- (losse) horren/rolhorren	◣		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	◣		
- laminaat	◣		
Overig, te weten			
- Waterontharder	◣		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	◣		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	◣		
- afzuigkap	◣		
- combi-oven/combimagnetron	◣		
- koel-vriescombinatie	◣		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- vaatwasser	◣		
- Quooker	◣		
- koffiezetapparaat		◣	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	◣		
- toiletrolhouder	◣		
- toiletborstel(houder)	◣		
- fontein	◣		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	◣		
- douche (cabine/scherm)	◣		
- wastafelmeubel	◣		
- toilet	◣		
- toiletrolhouder	◣		
- toiletborstel(houder)		◣	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	◣		
(Voordeur)bel	◣		
Rookmelders	◣		
(Klok)thermostaat	◣		
Rolluiken	◣		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	◣		
Waterslot wasautomaat		◣	
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- Warmtepomp	◣		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	◣		
Beplanting	◣		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	◣		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	◣		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	◣		

Mooi Gorinchem

Een prachtige vestingstad

Waarom zou je verhuizen naar Gorinchem (uitgesproken als Gorkum)?

Bereikbaarheid, woonkwaliteit, voorzieningen, ontspanning en cultuur. De ideale mix tussen de hectiek van de stad en de rust van een dorp: Gorinchem heeft alles om fijn te wonen.

In de binnenstad heb je alle voorzieningen van een goede provinciestad. De 60 meter hoge gotische 'Sint-Janstoren' of grote kerk is het historische baken van Gorinchem.





Lekker centraal

Gorinchem is een middelgrote stad en ligt uitermate gunstig. Centraal tussen grote steden als Utrecht, Breda, Den Bosch en Rotterdam. Genoemde steden zijn met ca. 35 minuten te bereiken. In ca. 45 minuten sta in je in Tilburg en met een klein uurtje in Amsterdam. De aansluiting op de A15 en de A27 zijn binnen enkele autominuten te bereiken. Ideaal als je voor woon-werkverkeer wat verder zou moeten reizen. Ook het openbaar vervoer is zeer goed in Gorinchem.

Vestingwallen

Gorinchem is een echte authentieke vestingstad, prachtig gelegen aan de Merwede en de Linge. Rond 1600 werd de middeleeuwse stad een 'moderne' vesting. Ook in de Nieuwe Hollandse Waterlinie bleef Gorinchem een strategisch bolwerk. De oorspronkelijke vestingwallen met bastions zijn nog vrijwel helemaal intact.

Cultuur en horeca

In Gorinchem is veel te zien en te beleven. Zij staat bekend om al haar activiteiten en initiatieven op het gebied van kunst en cultuur. Daarnaast worden er vele evenementen en festivals georganiseerd. Maak een mooie stadswandeling en leer de historie kennen. Of ga eens naar het museum. Met zijn vaste en wisselende collectie is er altijd iets moois te zien. Zin in een avondje ontspannen? Ga lekker naar de bioscoop, naar één van de drie theaters of ga een hapje eten. Gorinchem heeft een keur aan restaurants en gezellige terrassen.



De Grote Markt



Dit gezellige plein is het hart van de stad. Hier vind je het oude stadhuis (nu museum), een mooie monumentale fontein en het Hugo de Groot poortje. Er zijn veel restaurants waar je binnen of op een terrasje lekker kunt lunchen of wat drinken.

Rondje pontje voet- en fietsveren

Buiten de Waterpoort bij de sluizen in de passantenhaven is de opstapplaats van de veerboten. Gorinchem ligt precies op het kruispunt van de Waal, Merwede en afgedamde Maas. De brede rivieren zijn geen obstakel, maar juist een belevenis! Gorinchem heeft vaste veerverbindingen tussen Gorinchem, Sleeuwijk, Woudrichem, Hardinxveld en Werkendam, niet ver van de Biesbosch. Deze verbindingen worden veel gebruikt voor woon/werk- en schoolverkeer. De watertaxi is er om buiten de normale dienstregeling en op afwijkende trajecten over te varen voor vaste tarieven van en naar Gorinchem, Woudrichem, Sleeuwijk, Vuren, Slot Loevestein, Brakel, Herwijnen, Hardinxveld en Werkendam.

Hoe en wat in de stad

Heerlijk shoppen in de winkelstraten. Diverse supermarkten voor je boodschappen. Een ruime keuze in basis- en middelbare scholen. Meerdere kinderdagverblijven voor je kleintje. Legio sportverenigingen en sportscholen. Buitensport? Er is een roeivereniging, zeilvereniging, duikvereniging, enzovoorts. Je kunt je boot aanleggen in de haven zodat je op mooie dagen kunt genieten van de rivieren rondom Gorinchem.
Ga een balletje putten op Golfbaan The Dutch. Of pak de fiets en volg de Vestingdriehoek route langs kastelen, vestingwallen en rivieren.





Uniek wonen

Gorinchem is omringd door prachtige natuurgebieden. Een heerlijke omgeving om te wonen!

U bent geïnteresseerd? *Wat nu?*

Bezichtiging:
Uitsluitend in overleg met Van der Brugge Makelaardij. Hebt u de woning bezichtigd, dan stellen wij het zeer op prijs binnen enkele dagen uw reactie te vernemen, zodat wij de opdrachtgever over de uitkomst kunnen informeren.

Informatie:
Voor, tijdens en na de bezichtiging krijgt u de ons bekende relevante informatie. Daarnaast kunt u alles vragen wat van belang is. Als potentiële koper heeft u een eigen "onderzoeksplicht". Dat wil zeggen dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en bij twijfel zelf nader onderzoek dient te verrichten. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden.

Biedingen/onderhandelingen:
Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs is dus geen garantie dat u de koper bent. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt. De makelaar die bij de bezichtiging aanwezig is informeert u desgevraagd naar de te volgen procedure. Wilt u een bod uitbrengen, vraag dan naar de lijst van roerende zaken en de door de verkoper ingevulde vragenlijst, zodat u van te voren weet wat er overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning. Biedingen worden vertrouwelijk behandeld en niet tegen elkaar uitgespeeld. Iedere onderhandelingsstap wordt met onze opdrachtgever besproken. Behalve onderhandelingen over de prijs zijn ook andere punten van belang. Zoals, opleveringsdatum, waarborgsom en de lijst van roerende zaken. Ook de door u gemaakte voorbehouden zoals "financiering" worden meegewogen.

Opmerking:
De beoordeling van de bouwkundige staat en de staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Van der Brugge Makelaardij een afzonderlijke afspraak maken.

Brochure:
De door Van der Brugge Makelaardij en verkoper verstrekte informatie dient uitsluitend gezien te worden als uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.

Uitbrengen van een bod:
Wilt u een bod uitbrengen vraag dan naar de lijst van roerende zaken, zodat u van te voren weet, wat overgenomen kan worden en wat achterblijft in de woning.

Koopakte:
Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model juni 2018). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.
U krijgt hiervan een concept met een toelichting thuisgestuurd. Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt om de akte door te nemen en te tekenen. Waarna u een exemplaar ontvangt. Van der Brugge Makelaardij zal voor verdere afwikkeling zorgen en de notaris op de hoogte brengen.

Notaris:
Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom:
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij. Kopende partij stort binnen 5 weken na overeenstemming een waarborgsom in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

Financiering:
De ontbindende voorwaarden voor de financiering zijn geldig voor de periode van 6 weken na datum overeenkomst.

U bent geïnteresseerd? *Wat nu?*

Onderhoudstoestand:
Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning van oudere datum is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, daken, lozingen, (evt. nog loden leidingen) de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebruik.

Oplevering:
In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten:
Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de verkopende partij tot de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Plattegronden:
Eventueel bijgevoegde plattegronden / tekeningen met de daarop vermelde afmetingen zijn indicatief.

De eigendomsoverdracht:
Op de dag waarop de eigendom van de woning wordt overgedragen heeft u de gelegenheid om de woning te inspecteren. Wij adviseren u hiervan zeker gebruik te maken, zodat u kunt constateren of alles in orde is. Neem contact op met ons kantoor voor het maken van een afspraak.

Hoe gaat het met uw hypotheek?
Voor uw hypotheek adviseren wij u om contact op te nemen met 'De Hypotheekweter'. Telefonisch bereikbaar op 0183-632930.

Informatie:
Deze gegevens worden u louter ter informatie verstrekt en kunnen niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar is bevoegd een koopovereenkomst af te sluiten. Wijzigingen in uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De genoemde maten zijn circa maten.

Bedenktijd:
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt 3 dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of een algemene erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd t/m de eerst volgende dag die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

U bent niet geïnteresseerd? En dan...
Hebt u geen interesse in deze woning, laat het ons altijd even weten. U begrijpt dat de verkoper benieuwd is. Bovendien, misschien hebben wij een andere voor u aantrekkelijke woning? U kunt uw gegevens laten opnemen in ons zoekerbestand. Wij zoeken dan gratis met u mee.

Hebt u nog vragen? Wij helpen u graag!

Aantekeningen



Maak kennis met ons team!



Interesse in deze woning?

0183 - 635011

info@vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD Gorinchem



Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Regionaal de sterkste