

VANHUYSE

partner in wonen



GORINCHEM  
Haarstraat 2

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	Voor 1900
Soort:	benedenwoning
Kamers:	2
Inhoud:	126 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	30 m <sup>2</sup>
Energie-label:	Niet verplicht bij monument
Overige inpandige ruimte:	0 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte:	0 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7,2 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel Bj. 2023
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

# Omschrijving

## **Starters opgelet:**

**Luxe wonen in een monumentaal pand in het bruisende centrum van Gorinchem!**

**De historische charme van het gebouw met comfort van deze tijd.**

**Een instapklaar appartement met alle voorzieningen en moderne afwerking.**

Achter de authentieke voordeur is er toegang tot drie appartementen.

**Het appartement op de begane grond heeft als extra een binnentuin/ patio om heerlijk buiten te zitten en een schuurtje achterin de tuin.**

## **Indeling:**

Aan de voorzijde is een moderne, nieuwe keuken gesitueerd met inbouwapparatuur, zoals, een combi-oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap en elektrische kookplaat.

Daarnaast is er een aparte toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De badkamer heeft de luxe uitstraling door de marmer look wandpanelen, douche met glazen deuren, badmeubel, spiegel, handdoekradiator en WM aansluiting.

Aan de achterzijde is de slaapkamer met openslaande deuren die toegang tot de binnentuin geeft.

De vloeren zijn voorzien van een laminaat met grijze houtlook. De hoge plafonds en raampartijen geven het appartement een ruimtelijke uitstraling. Het appartement heeft een nieuwe HRE cv ketel en een eigen aansluiting in de meterkast. (bj 2023)

**Uniek wonen op een toplocatie in het centrum van Gorinchem, dat kan op de Haarstraat!**

Winkels, eetgelegenheden en terrassen zijn om de hoek. Voor een mooie wandeling loop je langs de stadswal. Daarnaast is "Buiten de Waterpoort" een mooie plek voor recreatie. De woning is goed bereikbaar en op loopafstand van het centrum en treinbusstation.

Gorinchem ligt aan de A15 en A27 waardoor je met 35 minuten naar Rotterdam, Breda of Utrecht kan rijden.

## **Goed om te weten:**

-Omdat de woning bestaat uit drie appartementen is een VvE oprichten verplicht.

Er wordt ondertussen een VvE opgericht op basis van de splitsingsakte en zal binnen enkele weken actief zijn.

-De tuin is achterom niet bereikbaar.

**Word jij de eerste bewoner van dit prachtige gerenoveerde appartement?**













# Binnentuin



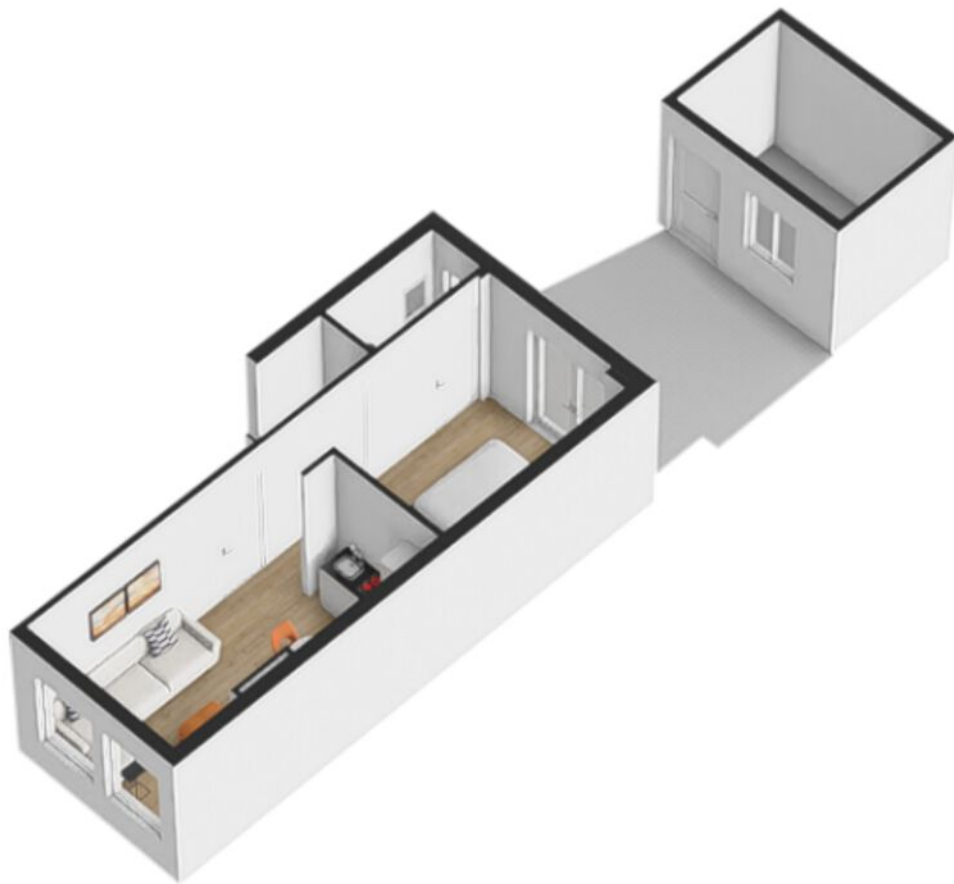




# Plattegronden

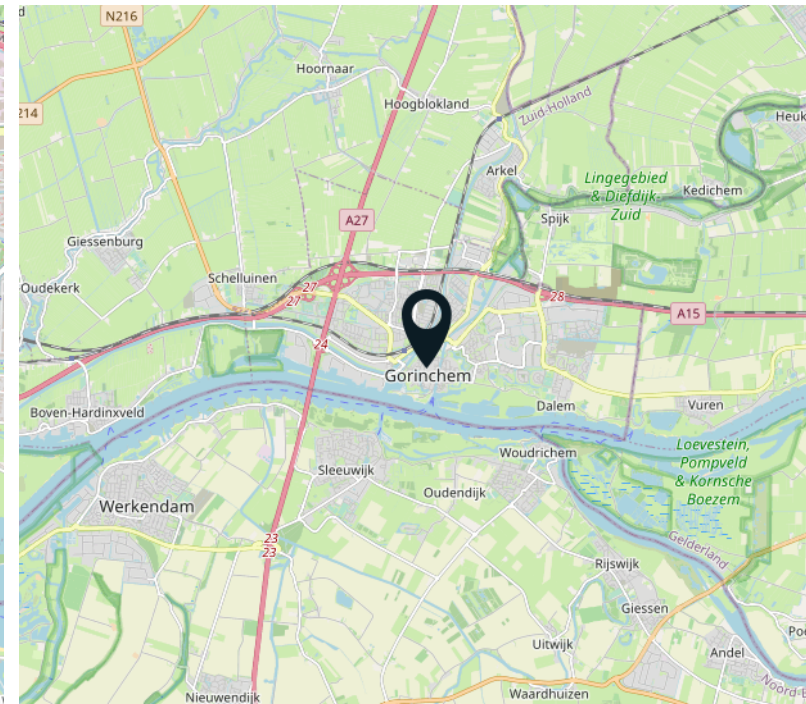
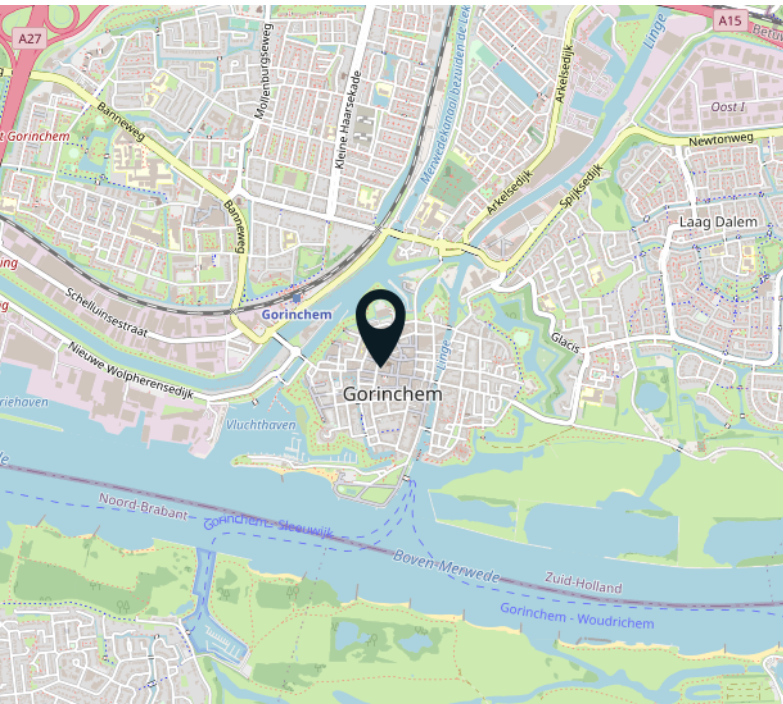
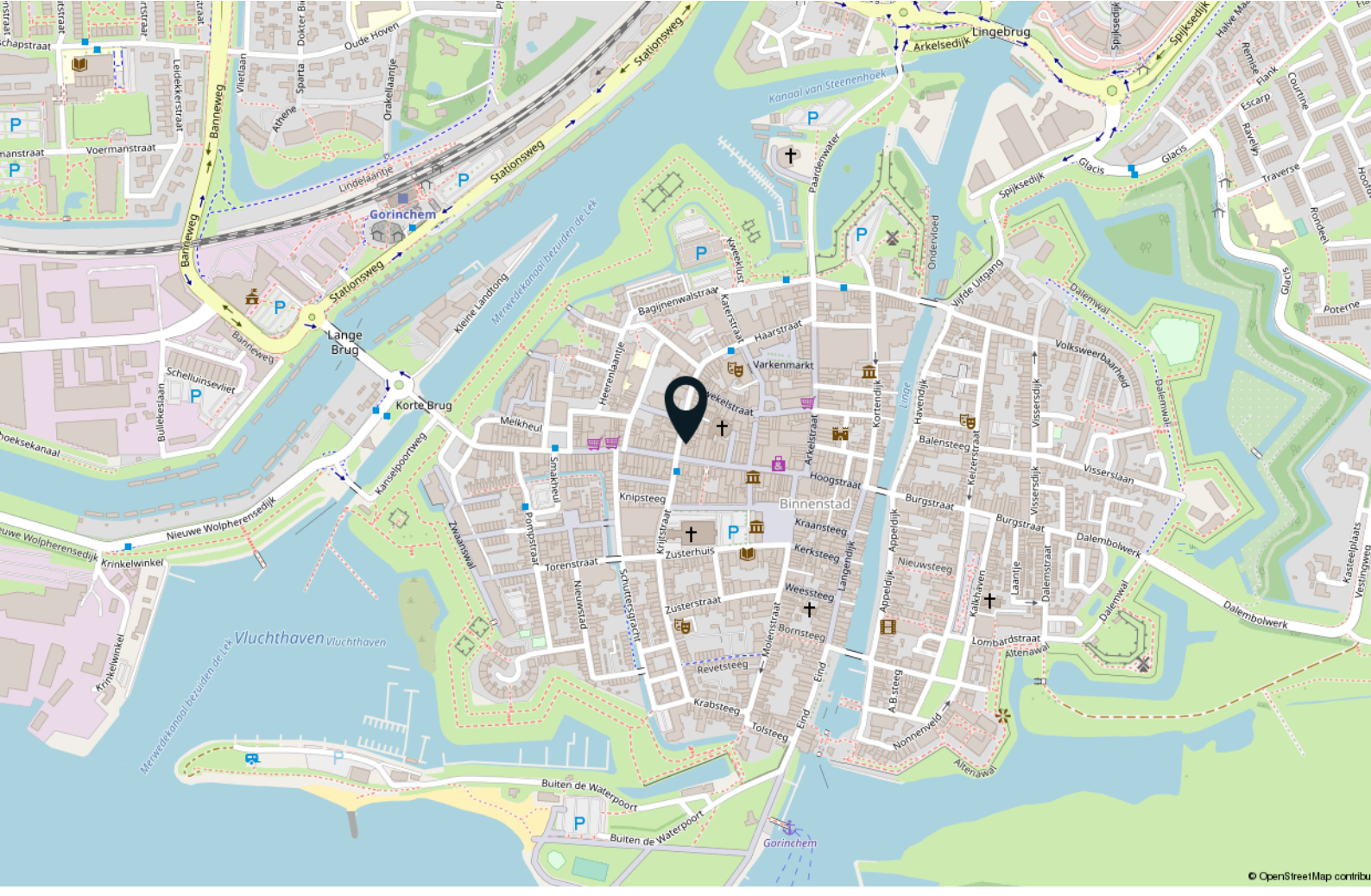


# Plattegronden





# Locatie op de kaart



# VANHUYSE - JOUW SPECIALIST

Je staat aan de vooravond van de verkoop van je woning. Dan is het wel zo prettig om ondersteund te worden door een expert.

Als je samenwerkt met een VanHuyse agent dan merk je het meteen: dat is echt een regionale specialist. Kennis van de lokale markt, de beste onderhandelingstechnieken en kennis over de mooiste plekjes in de regio.

Uniek aan VanHuyse is de combinatie van deze regionale expertise met landelijke dekking. VanHuyse heeft namelijk agents in alle regio's. Zo heeft jouw agent contact met andere specialisten, met elk hun eigen ervaring en netwerk.

Dat betekent dus de best mogelijke begeleiding bij de verkoop van je huis. En ook dat we ook die ene koper kennen, die toevallig naar jouw regio wil verhuizen.



## HYPOTHEEK

VanHuyse Finance is er voor al je vragen rondom je hypotheek.

Hoeveel kan ik maximaal lenen? Welke rentemogelijkheden zijn er? En kan ik nog boetevrij aflossen?

Blijf niet rondlopen met deze vragen. Stel ze vandaag nog aan je agent en kom vrijblijvend in contact met een van de VanHuyse Finance adviseurs.

## VERZEKERINGEN

Je denkt er liever niet over na, maar onvoorziene omstandigheden kunnen grote financiële gevolgen hebben.

Daarom is het belangrijk om de juiste verzekeringen af te sluiten. Hoewel ze een ongelukje niet voorkomen, beperken ze wel de risico's.

Met de verzekeringen van VanHuyse Finance woon je zorgeloos. Vraag je agent om meer informatie.



# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Meer dan een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)



### Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



# Extra Informatie

## **Een bod uitbrengen**

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw move.nl account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;

## **Sluitingsdatum voor het uitbrengen van een bod**

Alle geïnteresseerde koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel'. Dit bod bestaat uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

## **Monument**

De woning, appartementen zijn toegewezen met rijksmonumentnummer 16602. In de koopovereenkomst zal dit vermeld worden en de bijlage vanuit het register van cultureel erfgoed toegevoegd worden. Naast de charme en mooie elementen van het monument zijn er ook regels aan uitstraling van het pand en onderhoud toegewezen. Hiervoor zijn ook subsidies beschikbaar. De omschrijving vanuit het register bevat onder andere: Pand van vijf vensterassen breedte onder zadeldak, waarin getoogde dakvensters met vleugelstukken. Gaaf bewaarde lijstgevel (ca.1800) met gesneden deur, kalf, bovenlicht met neo-gothische motieven, consoles met latei met Lod.XVI-drapeerie. Schuiframen. Stoep met palen.

## **Oprichten van VvE**

Om jou als nieuwe eigenaar en koper van het appartement te ontlasten zijn wij al gestart om een VvE op te richten. Dit gebeurt op basis van het concept splitsingsakte. De VvE zal ingeschreven worden bij de Kamer van Koophandel en voldoen aan onderstaande acties:

- Openen van een bankrekening
- Verzekeringen op naam VvE
- Financieel plan n.a.v. onderhoudsplan
- Bepalen begroting en VvE-bijdrage
- 1 x per jaar een digitale Algemene Ledenvergadering
- Doordat de appartementen in 2023 gerenoveerd zijn is er ter plaatse een opname gemaakt van de onderhoudstoestand en wordt vanuit dit rapport het onderhoudsplan opgesteld. Hierdoor zal de VvE bijdrage beperkt blijven omdat er rekening gehouden is met de renovatie en vernieuwingen van 2023.
- Kosten hiervoor en voor de oprichting van de VvE zullen in rekening gebracht worden bij de koper(s).

# Extra Informatie

## **Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.**

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

### **Juridisch:**

De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheit van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

### **Onderhoudstoestand:**

De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is daarom geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord.

### **Eigen onderzoeksplicht van de koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid richting de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 5 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

# Clausules

**De hierna vermelde clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.**

## **Niet bewoningsclausule**

Koper is geattendeerd op het feit dat de verkoper/gevolmachtigde het verkochte niet zelf (recent) heeft gebruikt/bewoond en dat deze daarom koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan deze op de hoogte zou zijn geweest als deze het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

## **Clausule inzake maatvoering en toelichting meetinstructie en NEN2580**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen. Koper vrijwaart verkoper en ook (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

## **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ca. 150 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor: het dak, de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, wanden, plafonds, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties (incl. leidingen), de riolering, de eventuele afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q schimmels en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

In afwijking van artikel 5.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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 (niet bekend)**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Als deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

# Interesse?



Dreef 48  
2012 HS Haarlem

085 - 401 44 72  
[info@vanhuyse.nl](mailto:info@vanhuyse.nl)  
[vanhuyse.nl](http://vanhuyse.nl)