



Roedelweg 24, 4205 ZG Gorinchem

Vraagprijs € 310.000,00 kosten koper

Omschrijving

Rustig gelegen ruime hoekwoning met vrij uitzicht

In het oostelijk deel van de groene Haarwijk ligt in een gezellige woonwijk de Roedelweg. Op nummer 24 vind je een ruime hoekwoning met een lichte en zonnige woonkamer en een dichte keuken op de begane grond. Op de eerste verdieping tref je twee ruime slaapkamers, nog eens twee kleinere slaapkamers en een eenvoudige badkamer.

Vanuit de voortuin kom je in een lange gang met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is voorzien van een stand closet en een fonteintje.

De zonnige woonkamer heeft aan beide zijden een grote raampartij waardoor er veel natuurlijke lichtinval is. Aan de voorzijde is er leuk zicht op de voortuin en aansluitend de straat met aan de overzijde een speelveld. Vanuit het achterraam is er uitzicht op de eigen tuin met stenen berging en achterom.

De dichte keuken is eenvoudig, maar functioneel met een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, een dubbele spoelbak en veel berg- en werkruimte. Vanuit de keuken is er een deur naar de achtertuin.

Op de eerste verdieping tref je de overloop met luik met vlizotrap naar de praktische bergzolder. Hier is de opstelling van de cv-ketel (Vaillant | 2021). Er zijn vier slaapkamers, twee grote en twee wat kleinere. De twee kleinere kamers beschikken beiden over een vaste kast. De volledig betegelde badkamer is eenvoudig en voorzien van een wastafel en douche.

De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten, maar door de grootte van de tuin valt er gedurende het grootste deel van de dag zon in de tuin. De tuin is volledig betegeld en omheind met een keurig bijgehouden heg. Via de brandgang aan de zijkant van het huis is er een achterom. De stenen berging biedt voldoende ruimte om fietsen, speelgoed en tuingereedschap te stallen. De voortuin is gedeeltelijk bestraat en biedt meer dan voldoende ruimte om lekker te zitten en een oogje in het zeil te houden wanneer de kinderen aan het spelen zijn op het tegenoverliggende speelveld.

De ramen aan de voorzijde zijn zowel op de begane grond als op de eerste verdieping voorzien van buitenzonwering.

De woning verkeert bouwkundig in redelijke staat van onderhoud en is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas. De afwerking aan de binnenzijde is gedateerd. Echter, door (zelf) te verbouwen en te moderniseren kun je deze ruime hoekwoning omtoveren tot een heerlijk huis waar je fijn en comfortabel kunt wonen!

Gorinchem is in 2021 verkozen tot mooiste vestingstad van Nederland en daar zijn wij trots op! Het historische centrum biedt alles voor een heerlijk middagje ontspannen. Denk aan slenteren door karakteristieke steegjes en straatjes, een wandeling over de prachtige, uit de 16e eeuw stammende vestingwal, een drankje op één van de gezellige terrasjes of een picknick op Buiten de Waterpoort.

Roedelweg 24 is gelegen in het westelijk gedeelte van Gorinchem, aan een rustige straat in de groene Haarwijk. Het westelijke deel van Gorcum biedt tal van voorzieningen zoals een winkelcentrum met een ruim winkelaanbod, diverse zorginstellingen, scholen, sportaccommodaties en een stadspark met tal van speelmogelijkheden en een kinderboerderij. Het centrum ligt op nog geen 10 minuten fietsafstand. Door de centrale ligging is Gorinchem een populaire stad om te wonen. Vanaf knooppunt Gorinchem kun je snel alle kanten op via de A27, A15 en A2. Grote steden als Breda, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten.

Wil je deze ruime hoekwoning eens van binnen bekijken? Bel ons snel om een afspraak voor bezichtiging te maken!

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1965

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	305 m ³
Perceel oppervlakte	152 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	85 m ²
Woonkamer	25 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Bijzonderheden	Kluswoning
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	960
Tuin breedte (cm)	593
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal







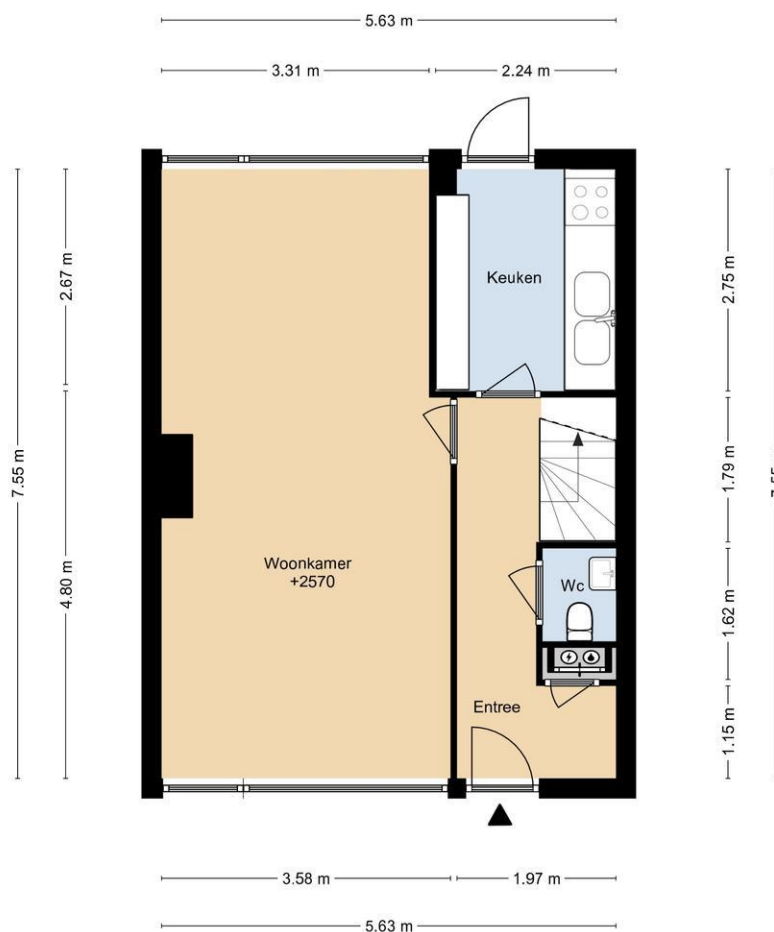






Plattegrond

ROEDELWEG 24 BEGANE GROUND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

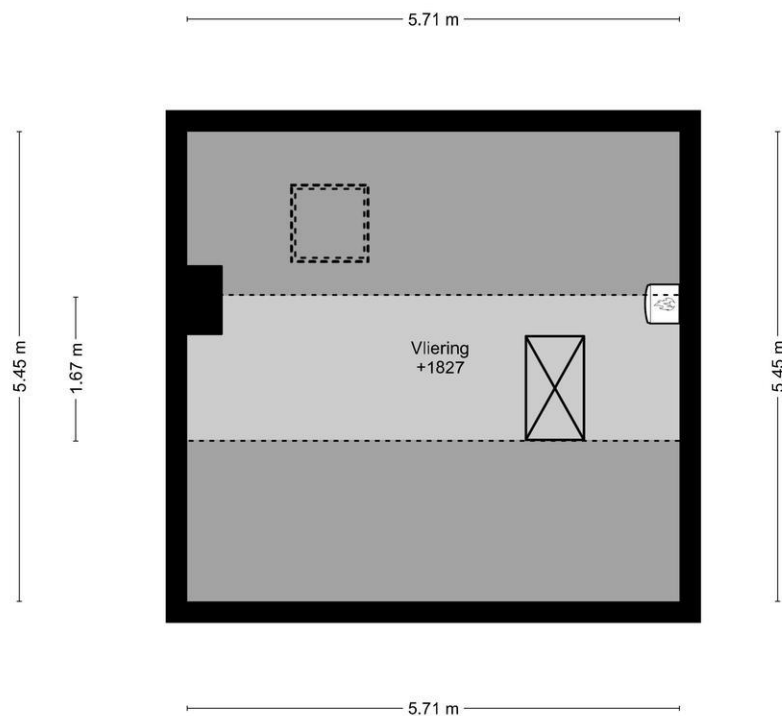
ROEDELWEG 24 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

ROEDELWEG 24 VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond

ROEDELWEG 24 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Roedelweg 24
Postcode / plaats	4205 ZG Gorinchem
Provincie	Zuid-Holland

