



leuk!
dat je
interesse
hebt in deze
woning





Welkom bij leuk! makelaars

Ben je je aan het oriënteren op de huizenmarkt? Dan willen we je heel graag inspireren. Of je nu een huis wilt kopen, verkopen, of misschien wel allebei. Bij leuk! makelaars willen we één ding: dat het kopen van een huis écht leuk is.

**wel-
kom!**

dus dit is jouw

droom- woning?

**Ruigenhoek 80
4208 BJ Gorinchem**

Vraagprijs € 700.000,- k.k.



Een royale 2-onder-1-kapwoning met garage, uitstekende isolatievoorzieningen, acht zonnepanelen, vloerverwarming en -koeling en ook nog eens gasloos. De leefruimte is in deze woning met een uitbouw aangenaam verlengd en de grote schuifpui biedt mooi zicht op de achtertuin. Aan de voorzijde vind je een nette keuken. Op de eerste verdieping tref je een badkamer, een tweede separate toilet en twee ruime slaapkamers. De tweede verdieping heeft een ruime overloop en nog een derde slaapkamer met toegang tot een vliering. Zonder inkijk van achterburen genieten van het buitenleven in de tuin op het zuiden!

Kenmerken

• Soort woning:	2-onder-1-kapwoning
• Bouwvorm:	Bestaande bouw
• Bouwjaar:	2011
• Woonoppervlakte:	Circa 170 m ²
• Inhoud:	Circa 643 m ³
• Perceeloppervlakte:	334 m ²
• Verwarming en warm water	Warmtepomp, Alpha Innotec
• Energielabel:	A++
• Oplevering:	In overleg





Heerlijk wonen!

Je komt binnen in de hal met aan de linkerzijde de meterkast en een toiletruimte met wandcloset en fontein. Aan de rechterzijde vind je de trapopgang naar de eerste verdieping en een trapkast met daarin de opstelling van de warmtepomp.

Er is een riante en lichte woonkamer. De uitbouw zorgt voor veel extra vierkante meters. Hier kun je dan ook een royale zithoek kwijt. Er ligt een fraaie pvc vloer en door de warmtepomp is er zowel vloerverwarming als -koeling op de begane grond, eerste en tweede verdieping. De grote schuifpui biedt toegang tot de achtertuin.

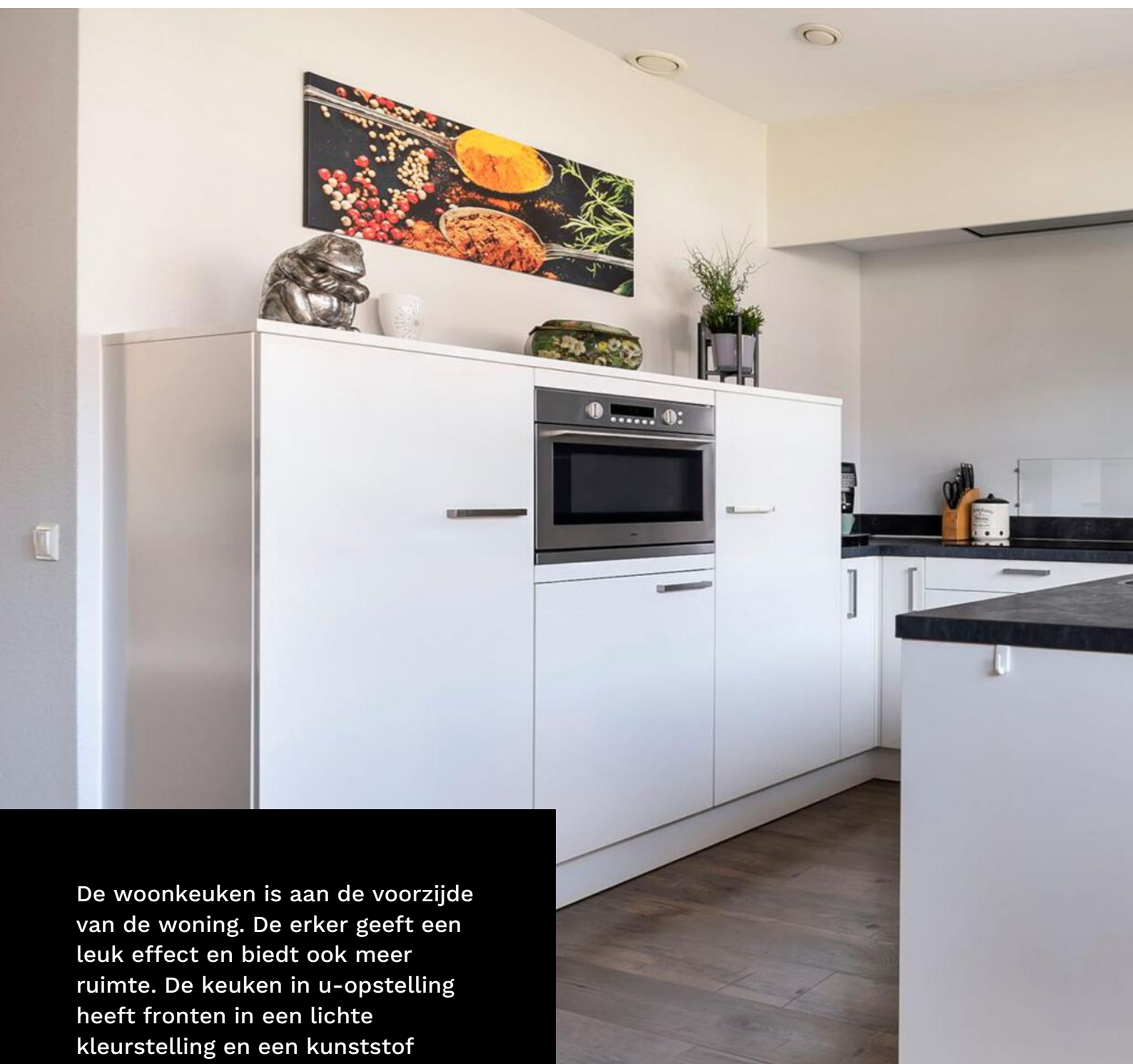
**Ruigenhoek 80
4208 BJ Gorinchem**

Vraagprijs € 700.000,- k.k.

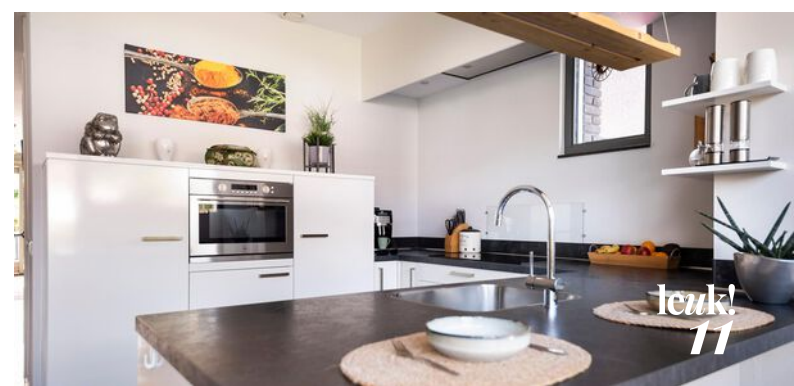


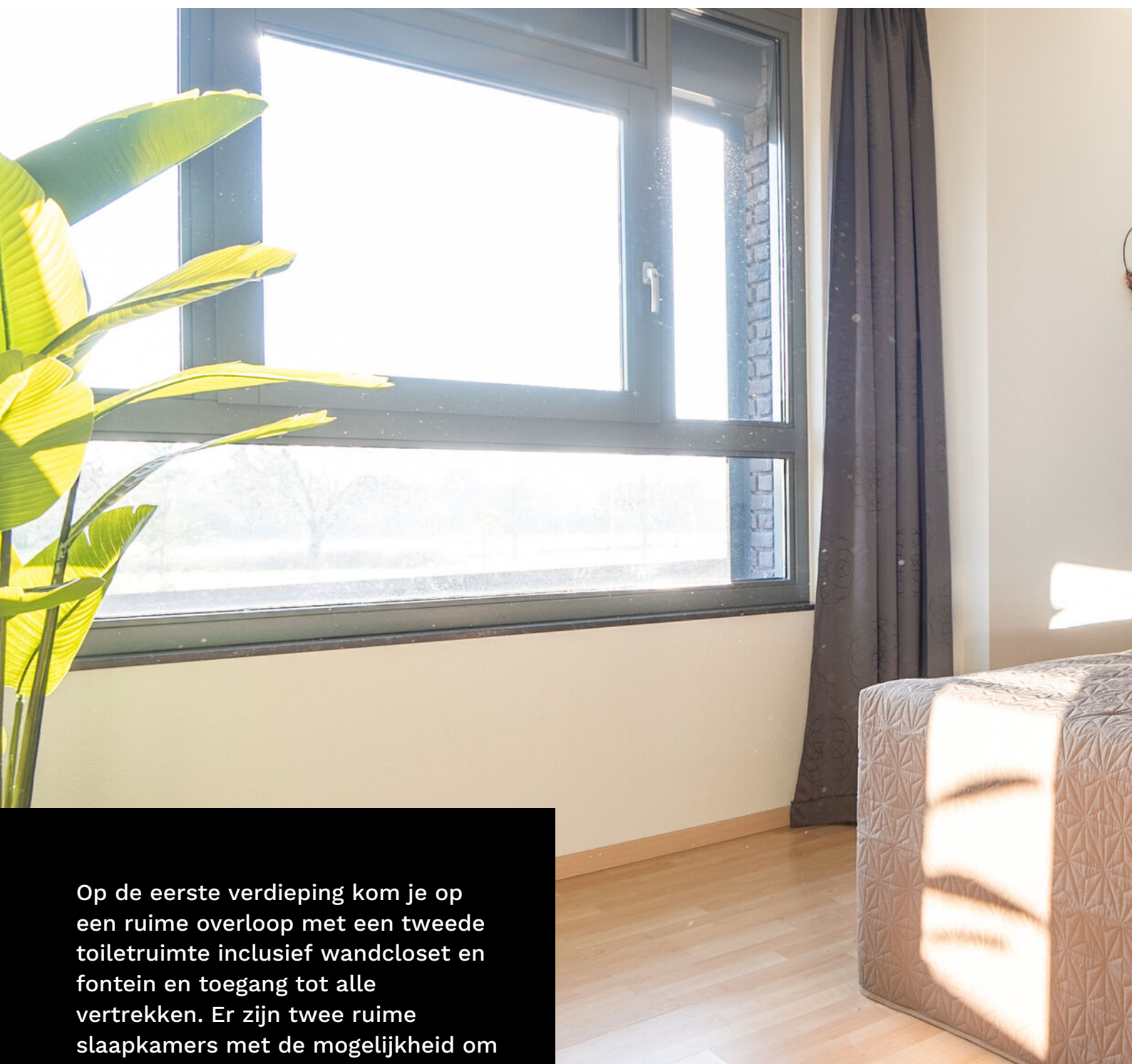
**“Plaats je eettafel
horizontaal of
verticaal. Genoeg
mogelijkheden”**



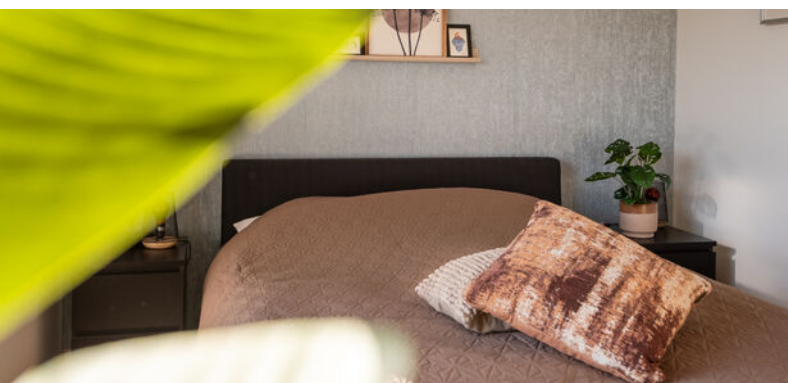


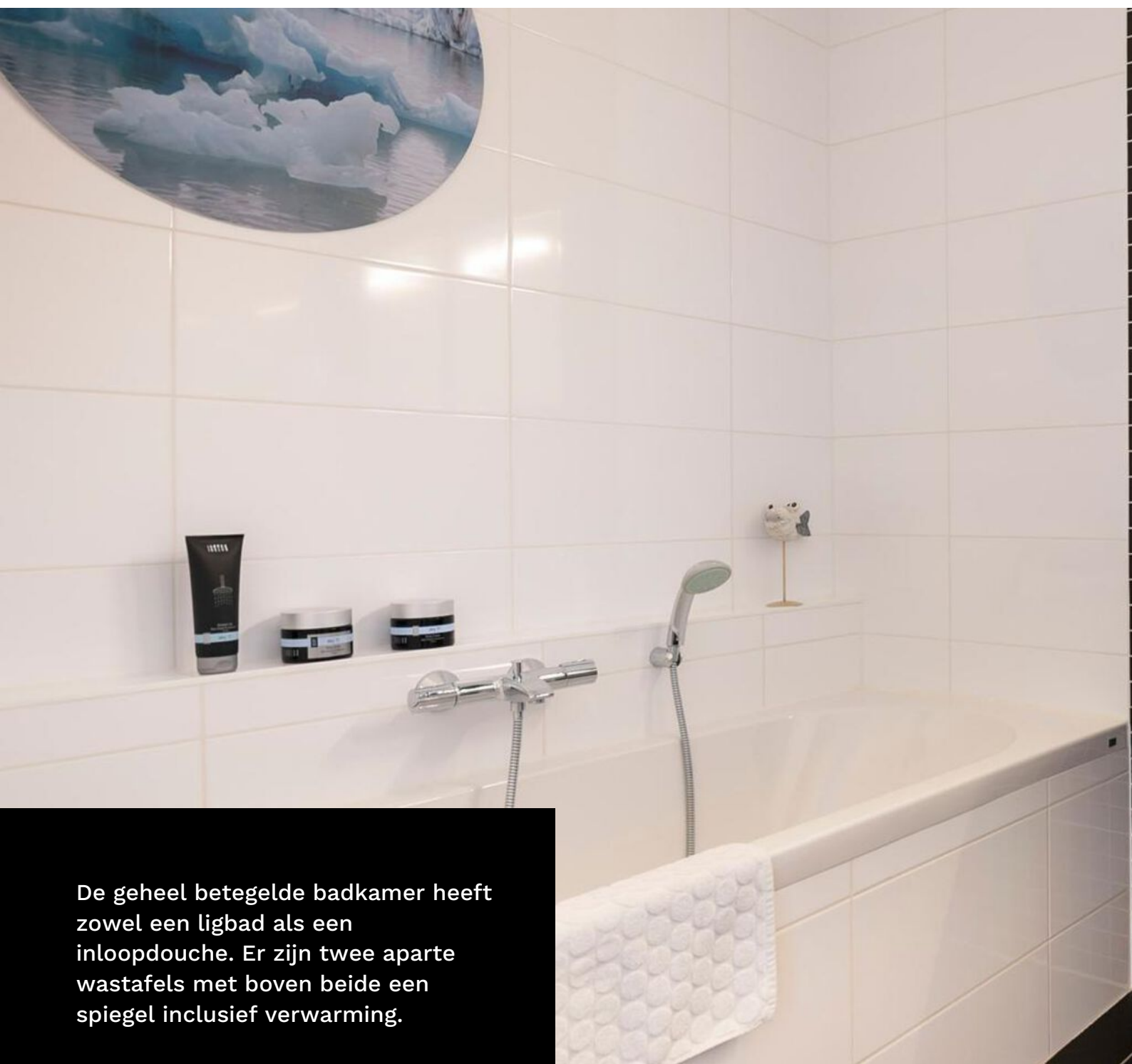
De woonkeuken is aan de voorzijde van de woning. De erker geeft een leuk effect en biedt ook meer ruimte. De keuken in u-opstelling heeft fronten in een lichte kleurstelling en een kunststof aanrechtblad. De apparatuur bestaat uit een koelkast, vaatwasser, combi-magnetron, inductie kookplaat en afzuigkap. Verder zijn er diverse lades en kasten met onder andere een zwenkplateau en draaicarrousel.



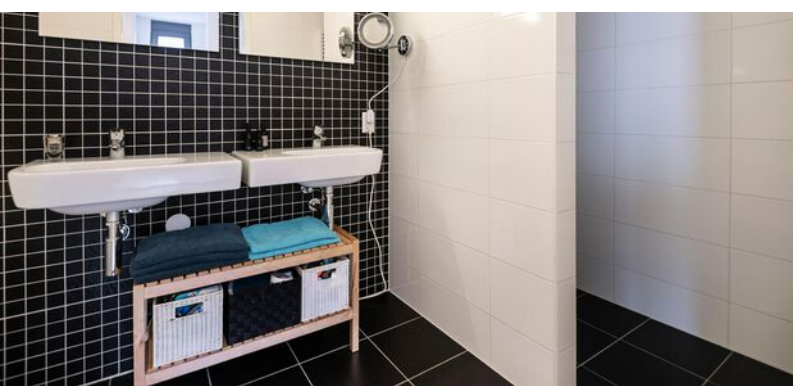
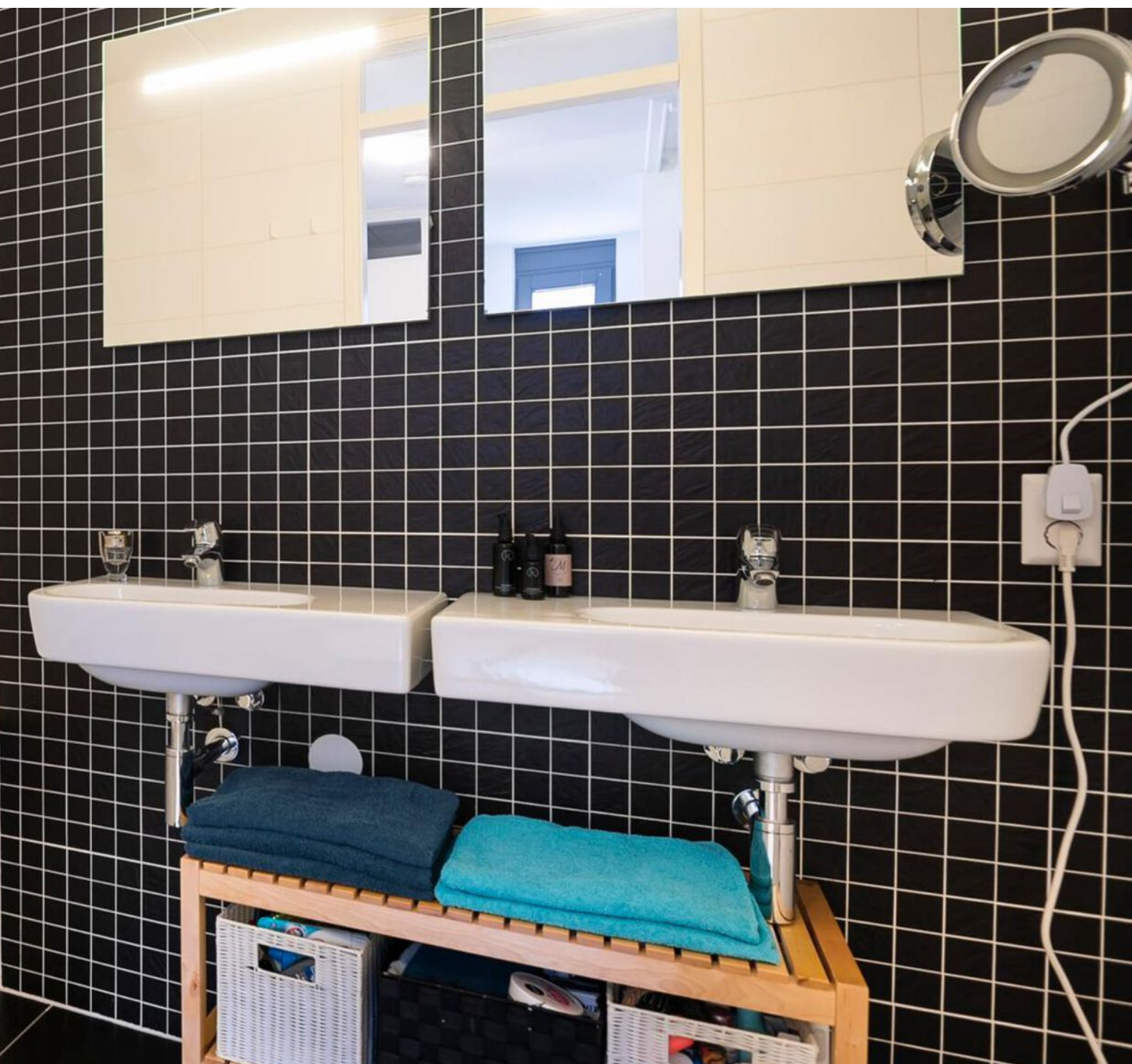


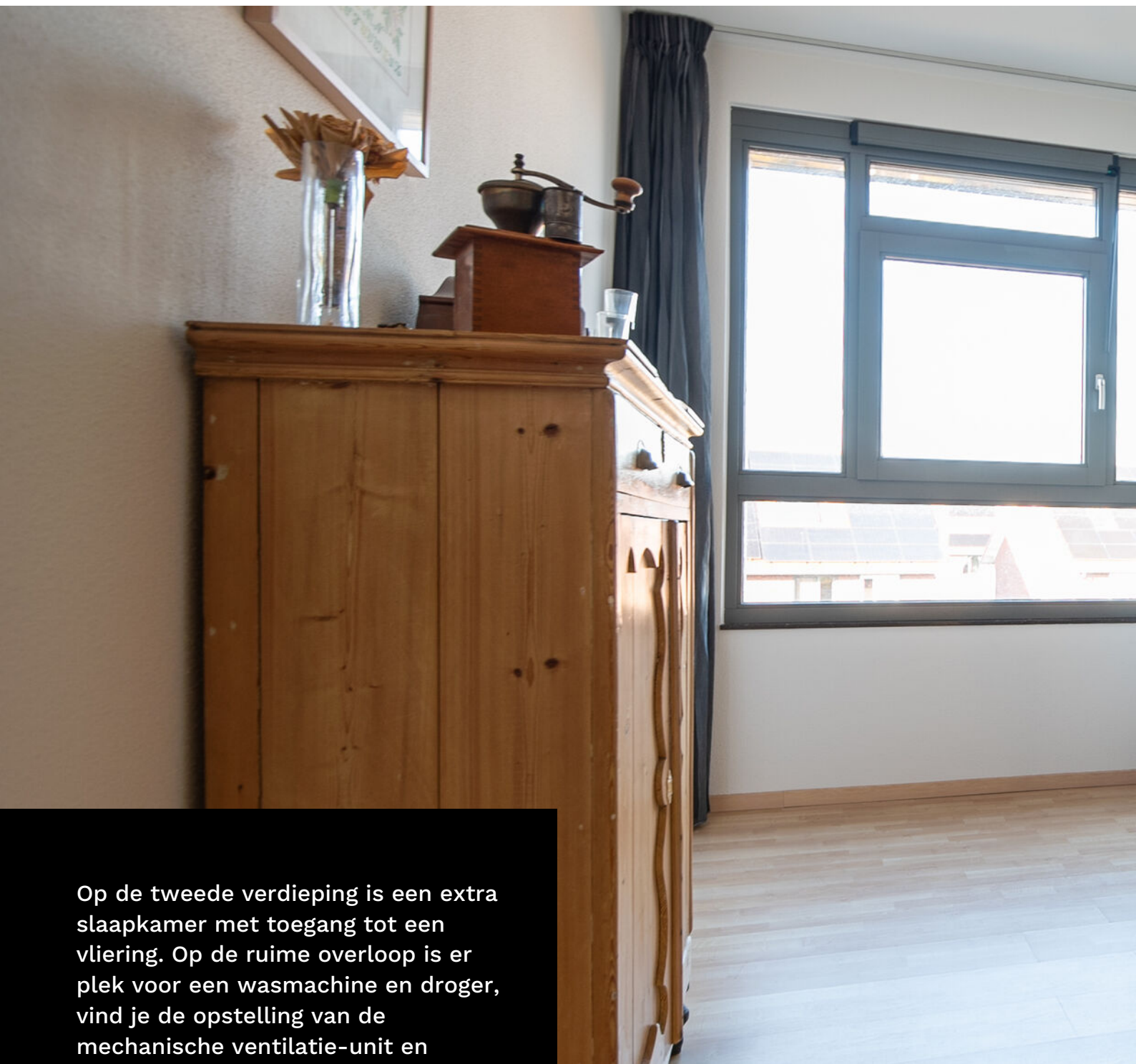
Op de eerste verdieping kom je op een ruime overloop met een tweede toiletruimte inclusief wandcloset en fontein en toegang tot alle vertrekken. Er zijn twee ruime slaapkamers met de mogelijkheid om de slaapkamer aan de voorzijde op te splitsen. Ook is de slaapkamer aan de achterzijde voorzien van elektrische rolluiken. Zowel op de overloop als in de slaapkamers ligt een laminaatvloer.





De geheel betegelde badkamer heeft zowel een ligbad als een inloopdouche. Er zijn twee aparte wastafels met boven beide een spiegel inclusief verwarming.





Op de tweede verdieping is een extra slaapkamer met toegang tot een vliering. Op de ruime overloop is er plek voor een wasmachine en droger, vind je de opstelling van de mechanische ventilatie-unit en bergruimte achter de twee knieschotten. Het is hier goed mogelijk om nog een extra (slaap) kamer te realiseren of wat dacht je van een fijne thuiswerkplek? Je hebt vanaf hier leuk uitzicht over de wijk.







De leukste
makelaar in
Gorinchem

als het niet groeit...

...dan kunnen
wij je zeker
helpen met je
geldzaken



Hoe minder woonlasten je hebt, hoe meer je overhoudt voor leuke dingen. En dat is leuk! Maar wát als je je huis verkocht hebt en blijft zitten met een restschuld? Of wil je verhuizen en heeft je huis juist veel overwaarde? En kun je nog een nieuwe hypotheek nemen als je bijna met pensioen gaat? Deze, en andere vragen kunnen wij voor je beantwoorden. Zo zorgen wij ervoor dat je geldzorgen niet boven je hoofd groeien.

LEUK! Geldzaken

da's pas
leuk!

alles wat je wilt weten over Geldzaken
vind je op leuk-makelaars.nl



Achter de woning ligt er een riante tuin op het zonnige zuiden. Geen inkijk van achterburen en je zit hier met veel privacy. De tuin is aangelegd door een hovenier die diverse borders met beplanting, bestrating, split en tuinverlichting heeft aangebracht. Alle borders en potten zijn voorzien van een waterdruppelsysteem op basis van een tijd klok en vochtmeter. Aan de achterzijde heeft de woning een terrasoverkapping met elektrische zonwering. Op de warme dagen is het hier heerlijk vertoeven. Ook is er nog een buitenkraan.

Aan de voorzijde is er ruimte voor twee auto's op je eigen oprit.









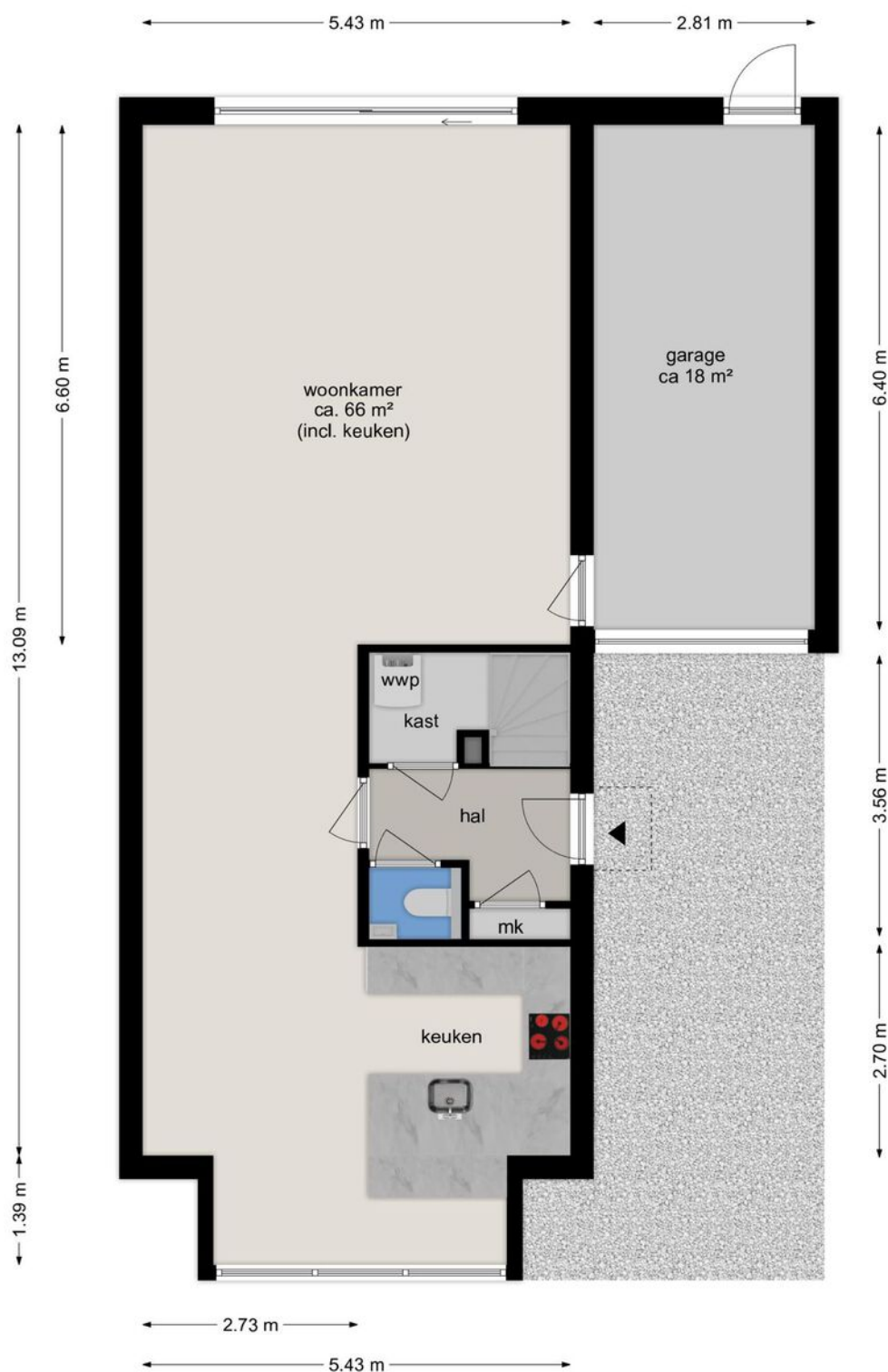
Naast de woning is er een garage welke ook vanuit de woning bereikbaar is. De garage is geïsoleerd en voorzien van elektra. Tevens vind je hier de omvormer van de acht zonnepanelen.

In 2020 is de woning opnieuw geschilderd, waarvan de voorzijde in het voorjaar/zomer van 2023 gepland staat.



begane grond

Ruigenhoek 80



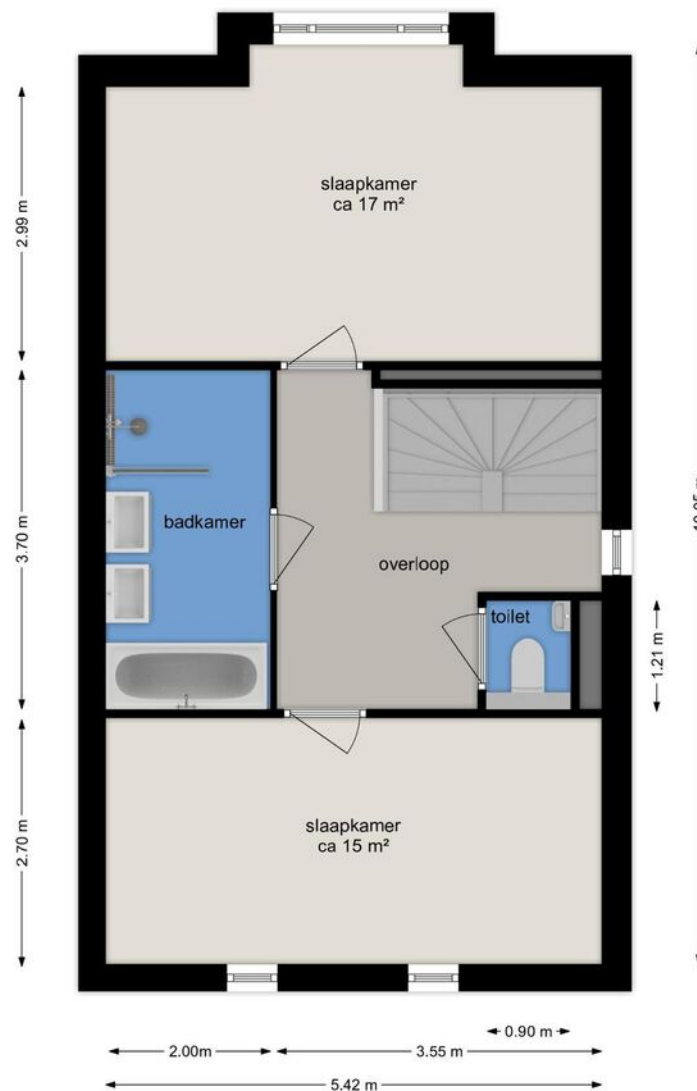
BEGANE GROND

Ruigenhoek 80 4207 WN Gorinchem

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hierkunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tekening staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

eerste verdieping

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Cad-tek staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



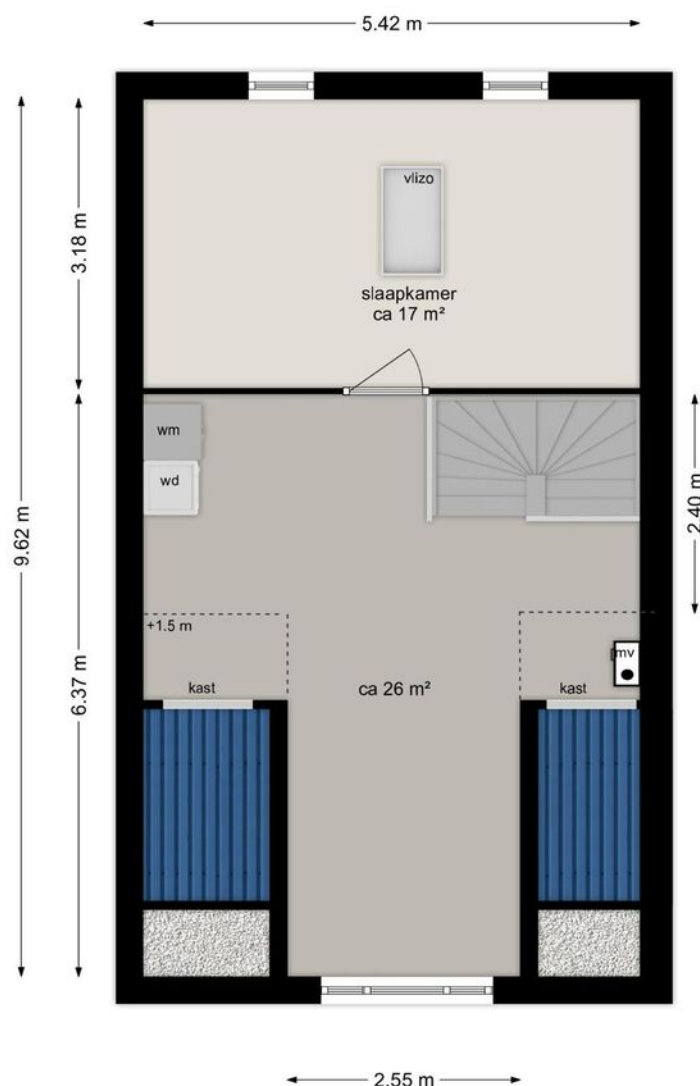
EERSTE VERDIEPING

Ruigenhoek 80 4207 WN Gorinchem

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hierkunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

tweede verdieping

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Cad-tek staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



TWEEDE VERDIEPING

Ruigenhoek 80 4207 WN Gorinchem

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

vliering

Alle plattegronden zijn ter indicatie.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
De makelaar en Cad-tek staan niet in
voor de juistheid van de plattegrond. ©



VLIERING

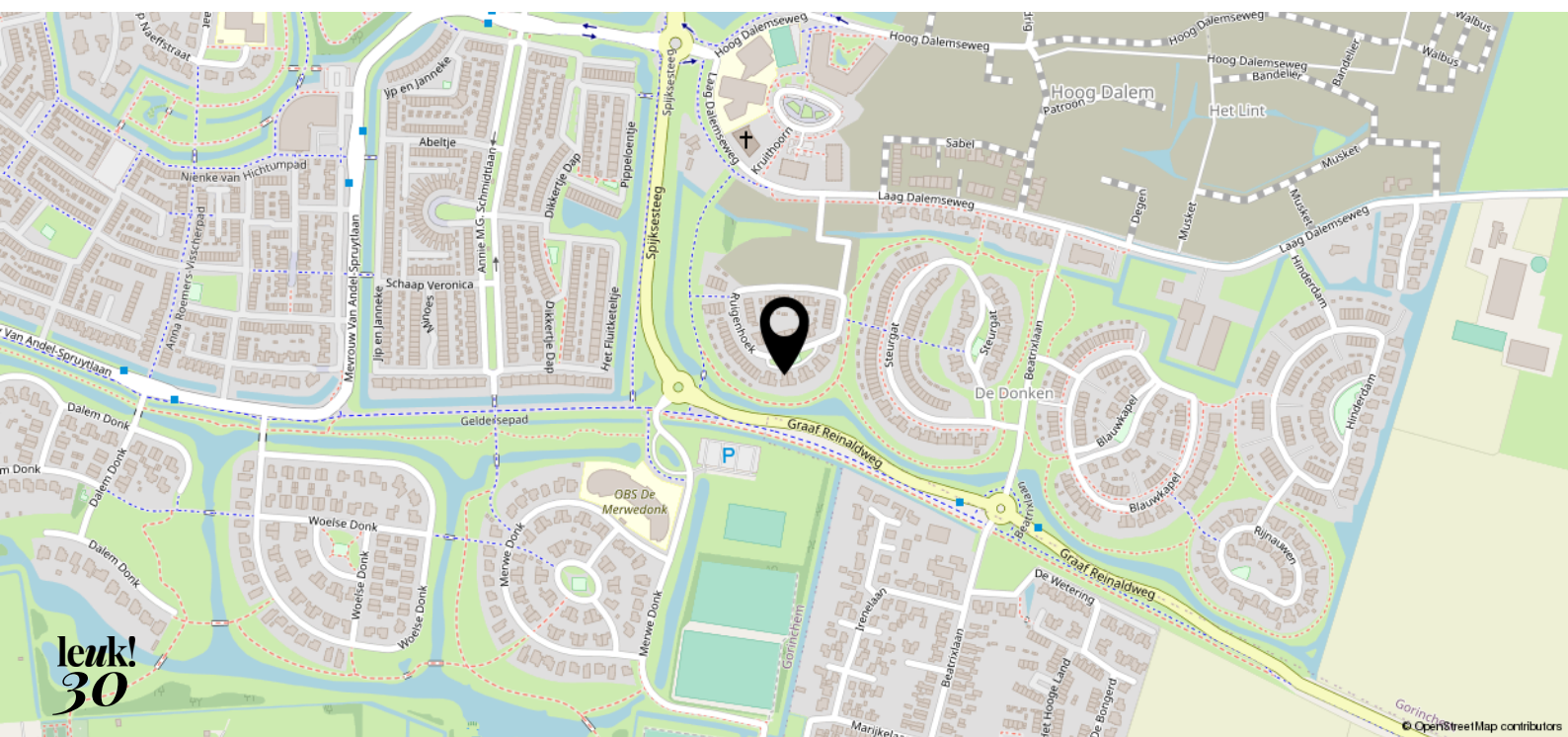
Ruigenhoek 80 4207 WN Gorinchem

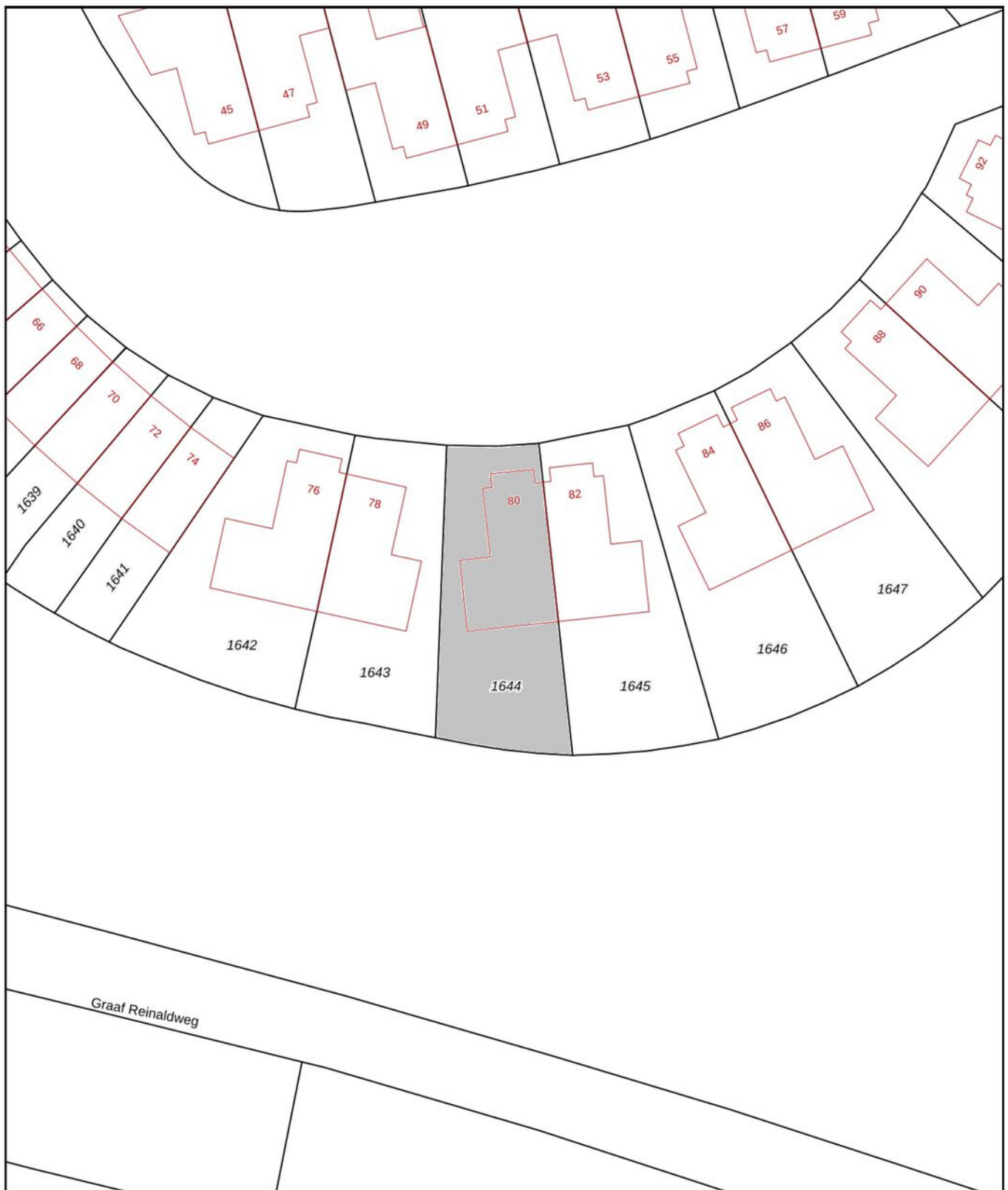
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
De Makelaar en Cad-tek staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. ©

leuk! Wonen in Gorinchem

**“Gorinchem
is lekker centraal
gelegen en je kunt
er nog eens heerlijk
shoppen ook!”**

Gorinchem kent een historisch verleden. De oude binnenstad met de vestingwal, de Grote Kerk en het oude stadhuis zijn kenmerkend voor Gorinchem. Daaromheen vind je vele winkels en leuke restaurants met terrassen. De woning is gelegen in de wijk Hoog Dalem. Een ideale woonlocatie dichtbij winkels, scholen, sportvoorzieningen en het openbaar vervoer. Een kleine 15 minuten fietsen en je bent in de binnenstad.





0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie P

Perceel 1644

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

leuk! dat je langskomt

**Wij helpen je graag verder.
Bel of mail voor een afspraak
of loop gewoon even binnen.
De koffie staat klaar!**



Krijtstraat 8
4201 GD Gorinchem
0183 - 66 88 11
info@leuk-makelaars.nl

Woonzaken
Geldzaken
VvE beheerders

leuk-makelaars.nl