



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?

Molenstraat 13
4201 CV Gorinchem

Vraagprijs € 460.000,- k.k.



Karakteristiek en sfeervol!

De historie van dit herenhuis is hier nog steeds te zien. Hier blijf je verwonderd rondkijken. De ruime benedenverdieping biedt veel mogelijkheden. Zo kun je hier een heerlijke woonkeuken creëren, een praktische werkruimte voor als je moet studeren of thuiswerken of een fijne tuinkamer grenzend aan de leuke stadstuin achter de woning.

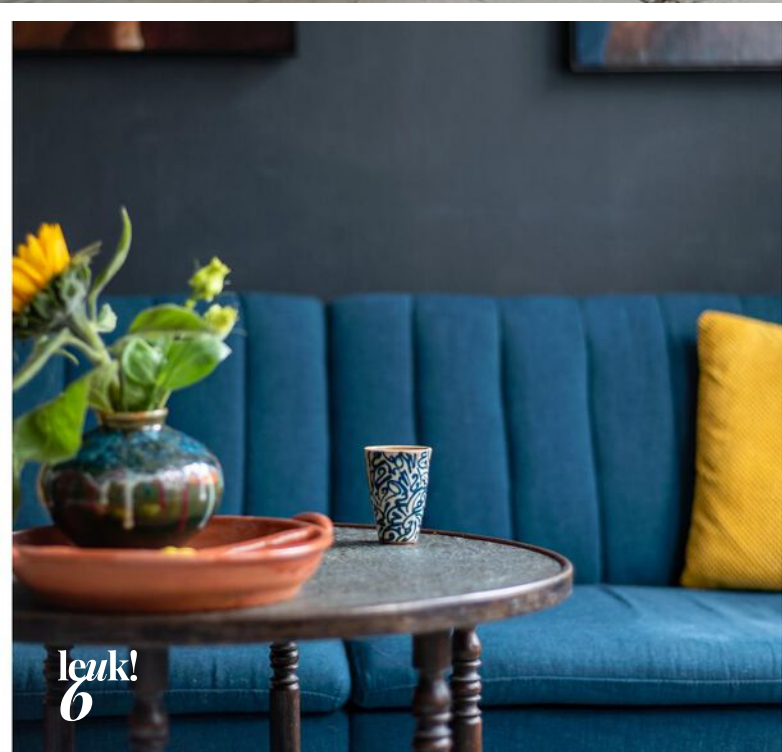
Boven gekomen vind je de heerlijk lichte, hoge, ruime woonkamer met open keuken.

Op de tweede etage zijn er twee slaapkamers, waarvan de kamer aan de voorzijde zeer ruim is!

Laat je verrassen tijdens een bezichtiging!

Kenmerken

- | | |
|-----------------------|--|
| • Soort woning: | Herenhuis |
| • Bouwvorm: | Bestaande bouw |
| • Bouwjaar: | 1750 |
| • Woonoppervlakte: | Circa 161 m ² |
| • Inhoud: | Circa 657 m ³ |
| • Perceeloppervlakte: | Circa 104 m ² |
| • Elektra: | 15 groepen, 4 aardlekschakelaars |
| • Cv-ketel: | Nefit 2009, eigendom & Vaillant 2019 lease |
| • Oplevering: | In overleg |





Sfeervol wonen

Stap de woning binnen via de achterdeur of de zijdeur vanuit de naastgelegen steeg. Loop door de sfeervolle achterkamer naar de trap richting de eerste verdieping.

Boven gekomen vind je de heerlijk lichte, hoge, ruime woonkamer met open keuken. Het hoge balkenplafond en de houten vloer in combinatie met de beeldbepalende voorgevel zorgen ervoor dat dit een karakteristiek pand is. De luikjes, compleet in toepasselijke stijl, houden een groot deel van de kou buiten. De ramen aan de zijkant van de woning zijn voorzien van dubbel glas.

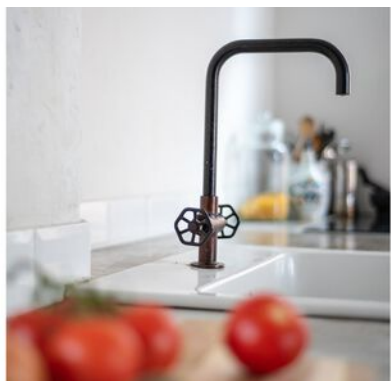
**Molenstraat 13
4201 CV Gorinchem**

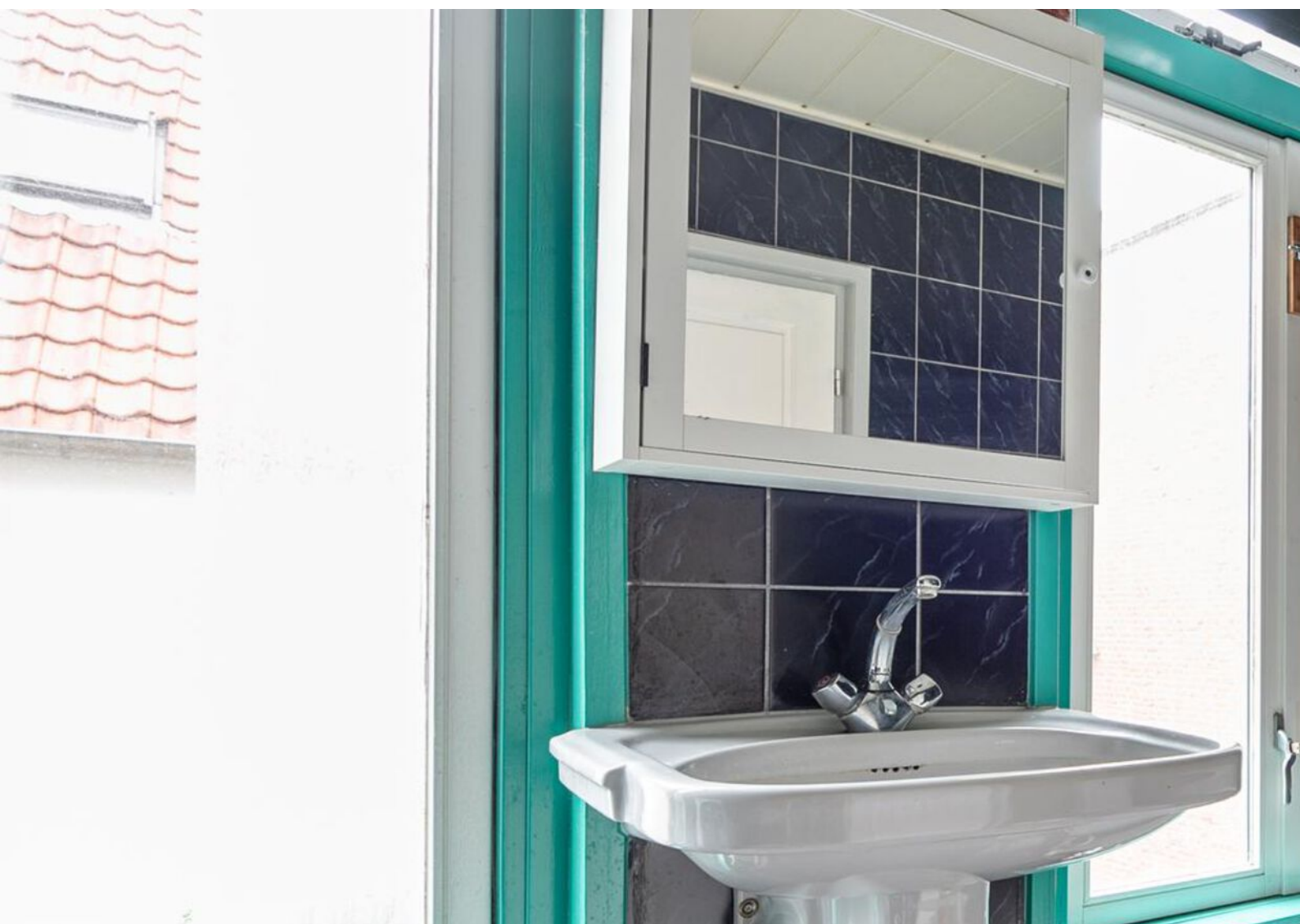
Vraagprijs € 460.000,- k.k.



De nieuw geplaatste (2018) en open keuken sluit aan bij de woonkamer. De keuken heeft een strak, betonnen aanrechtblad. Verder is de keuken voorzien van een oven, spoelbak, keramische kookplaat en afzuigkap met koolstoffilter.

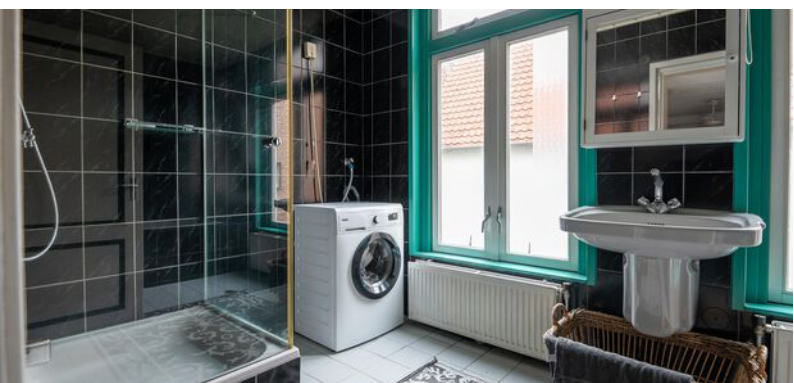
Aan de achterzijde op deze verdieping vind je een ruime overloop met veel bergruimte en de badkamer.





Vanaf de overloop heb je toegang tot de badkamer.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine met handdouche, ligbad, wastafel, staand toilet en een wasmachineaansluiting. Je kunt de badkamer fijn verlichten en ventileren door de twee raampartijen.





Via een vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping. Hier vind je een Velux dakraam met zonwering. Ook staat hier de opstelling van een Vaillant lease cv-ketel (2019). Het leasecontract is over te nemen of af te kopen.

De slaapkamer aan de voorzijde is erg ruim. Daarnaast zijn hier nog twee Velux dakramen met zonwering en een kleine dakkapel.





De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een schuifdeur. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het dakterras. Hier kun je genieten van de privacy en het uitzicht over de unieke panden in de straat.

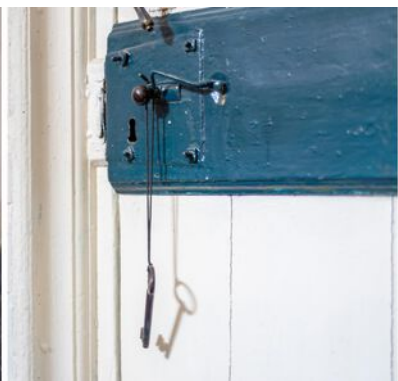






In de achterkamer op de begane grond is een originele bedstede en wastafel, een praktische trapkast, een gasaansluiting en een cv-ketel. De voorzijde biedt de mogelijkheid om geheel naar eigen wens in te richten. Ook is hier de meterkast welke in 2018 is vernieuwd en uitgebreid.

In de opslagkamer aan de achterzijde is een aparte toiletruimte en toegang tot de stadstuin.







De leukste
makelaar in
Gorinchem

als het niet groeit...

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

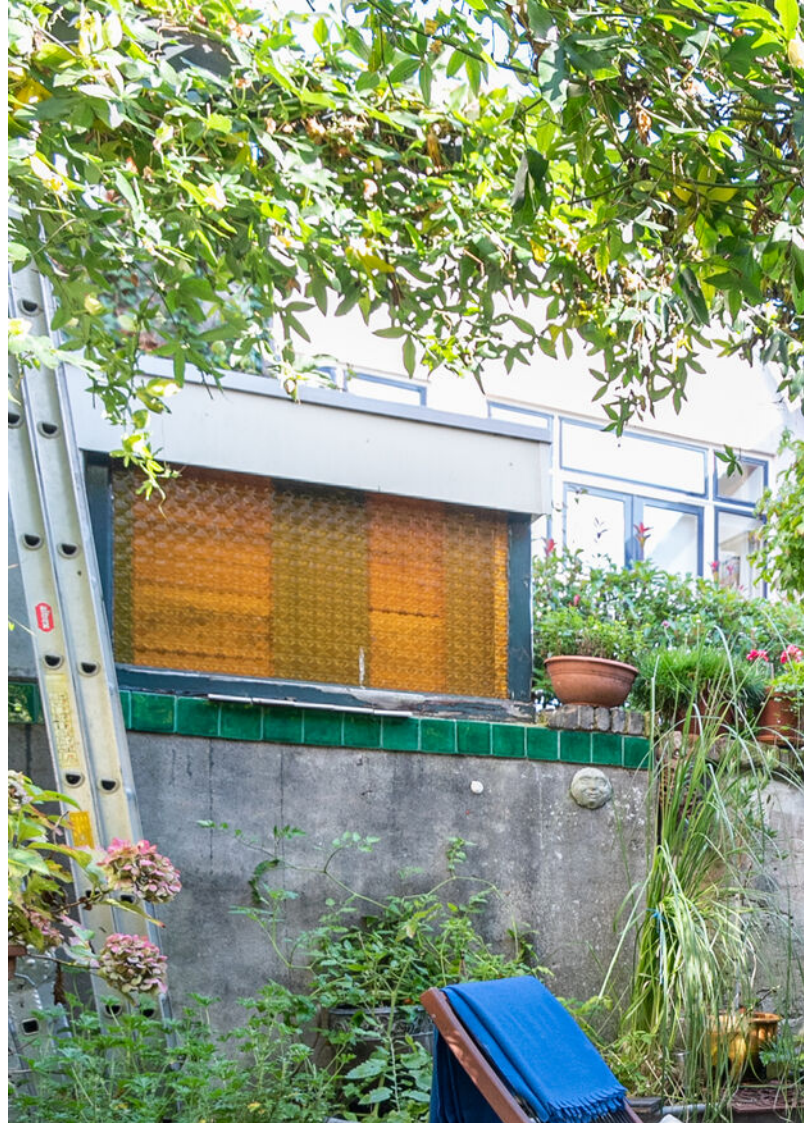


Hoe minder woonlasten je hebt, hoe meer je overhoudt voor leuke dingen. En dat is leuk! Maar wát als je je huis verkocht hebt en blijft zitten met een restschuld? Of wil je verhuizen en heeft je huis juist veel overwaarde? En kun je nog een nieuwe hypotheek nemen als je bijna met pensioen gaat? Deze, 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 een fijne stadstuin. De tuin is gelegen op het oosten, waardoor je hier 's ochtends van het zonnetje kunt genieten.

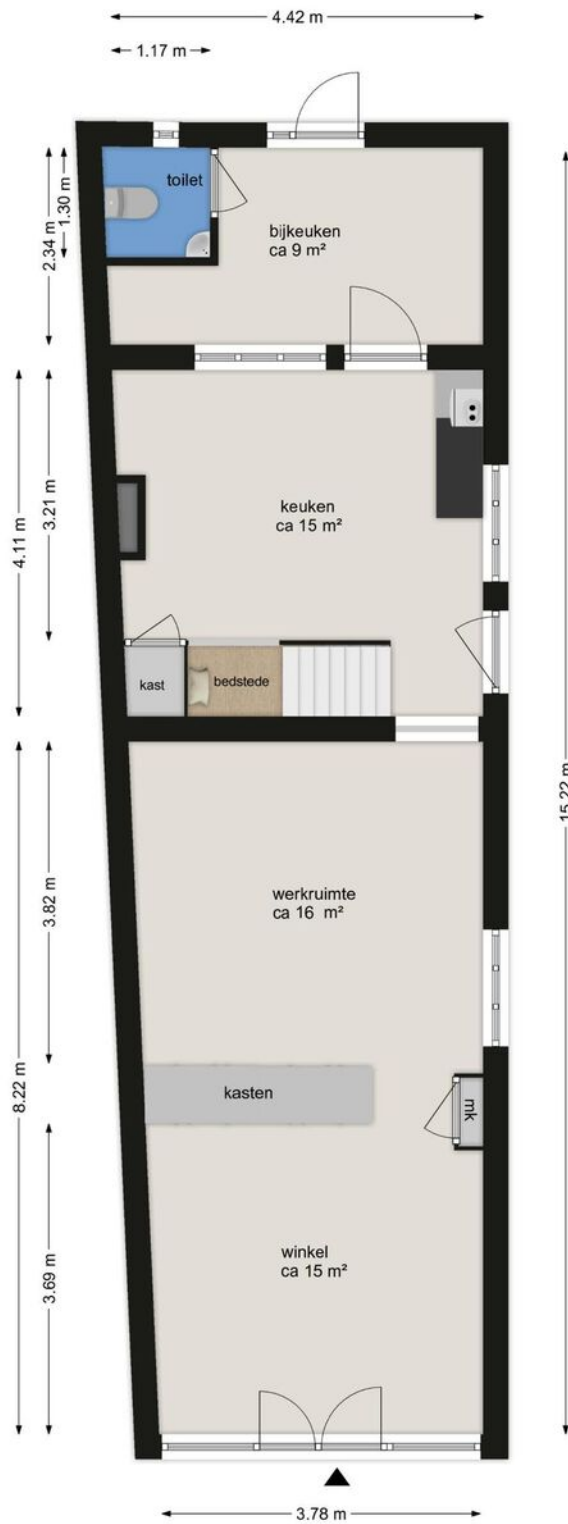
De tuin is voorzien van bestrating en diverse beplanting. De klimop zorgt ervoor dat je fijn in de schaduw kunt zitten en zorgt ook nog eens voor privacy. In de tuin staat ook een schuurtje waar je bijvoorbeeld de fietsen of de barbecue kunt stallen.

De tuin is te bereiken vanuit de woning, maar ook via de achterom welke uitkomt op de naastgelegen steeg.



begane grond

Molenstraat 13



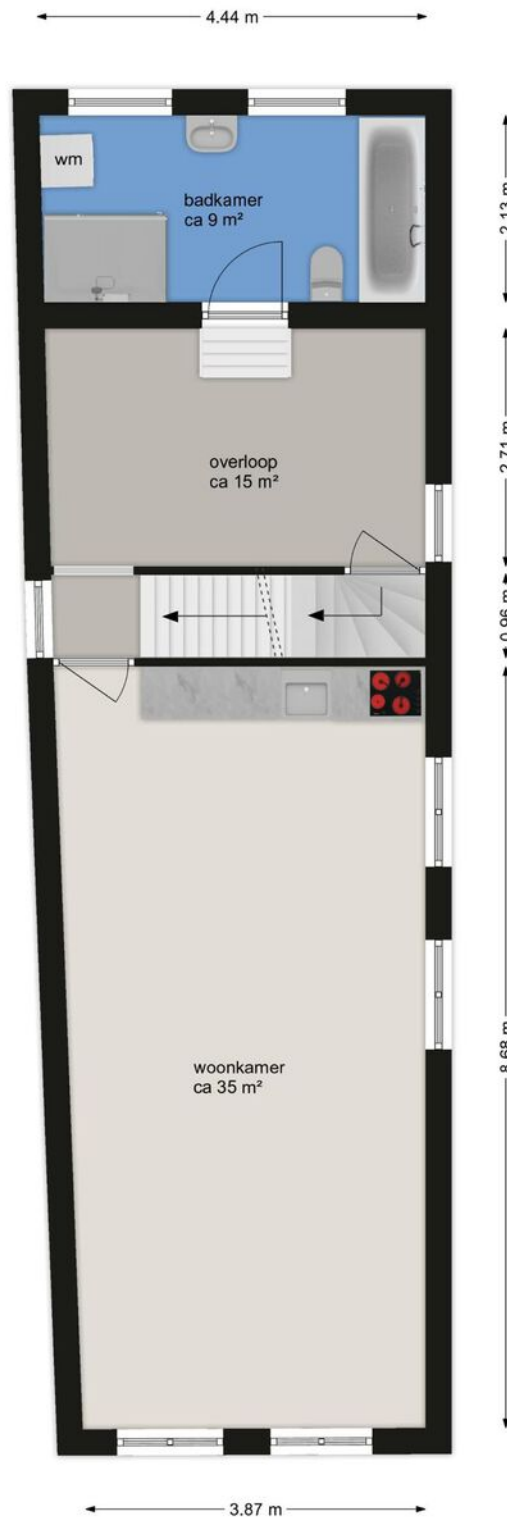
BEGANE GROND

Molenstraat 13 4201 CV Gorinchem

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We 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. ©



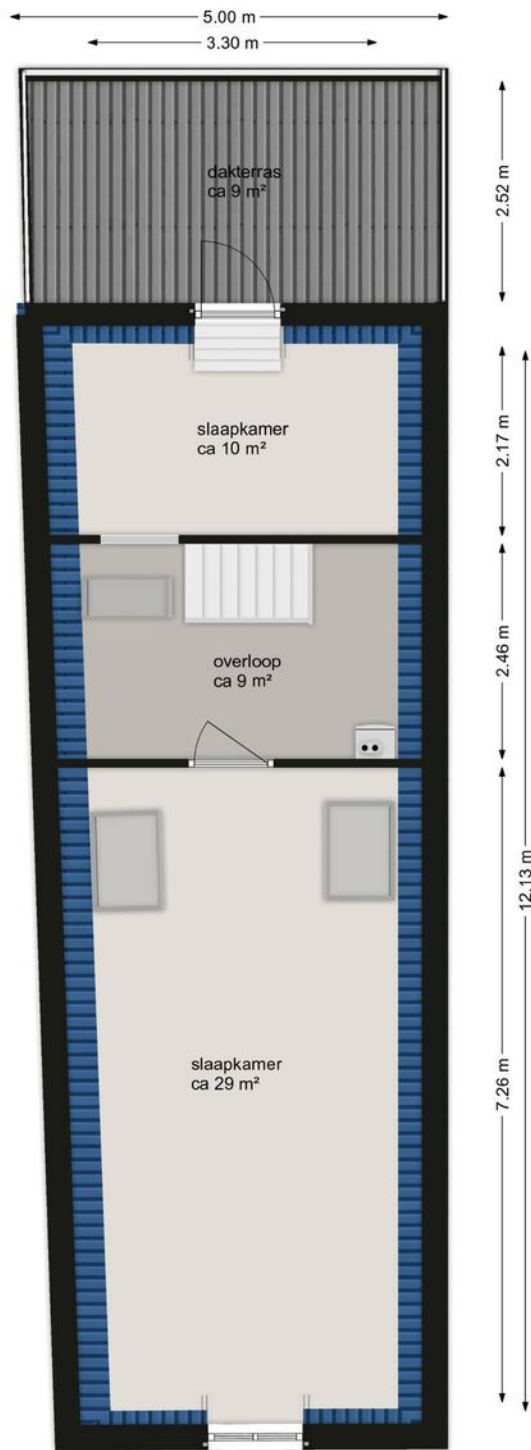
EERSTE VERDIEPING

Molenstraat 13 4201 CV Gorinchem

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We 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. ©



3.00 m
TWEEDE VERDIEPING
Molenstraat 13 4201 CV Gorinchem

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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gorinchem	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3986	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

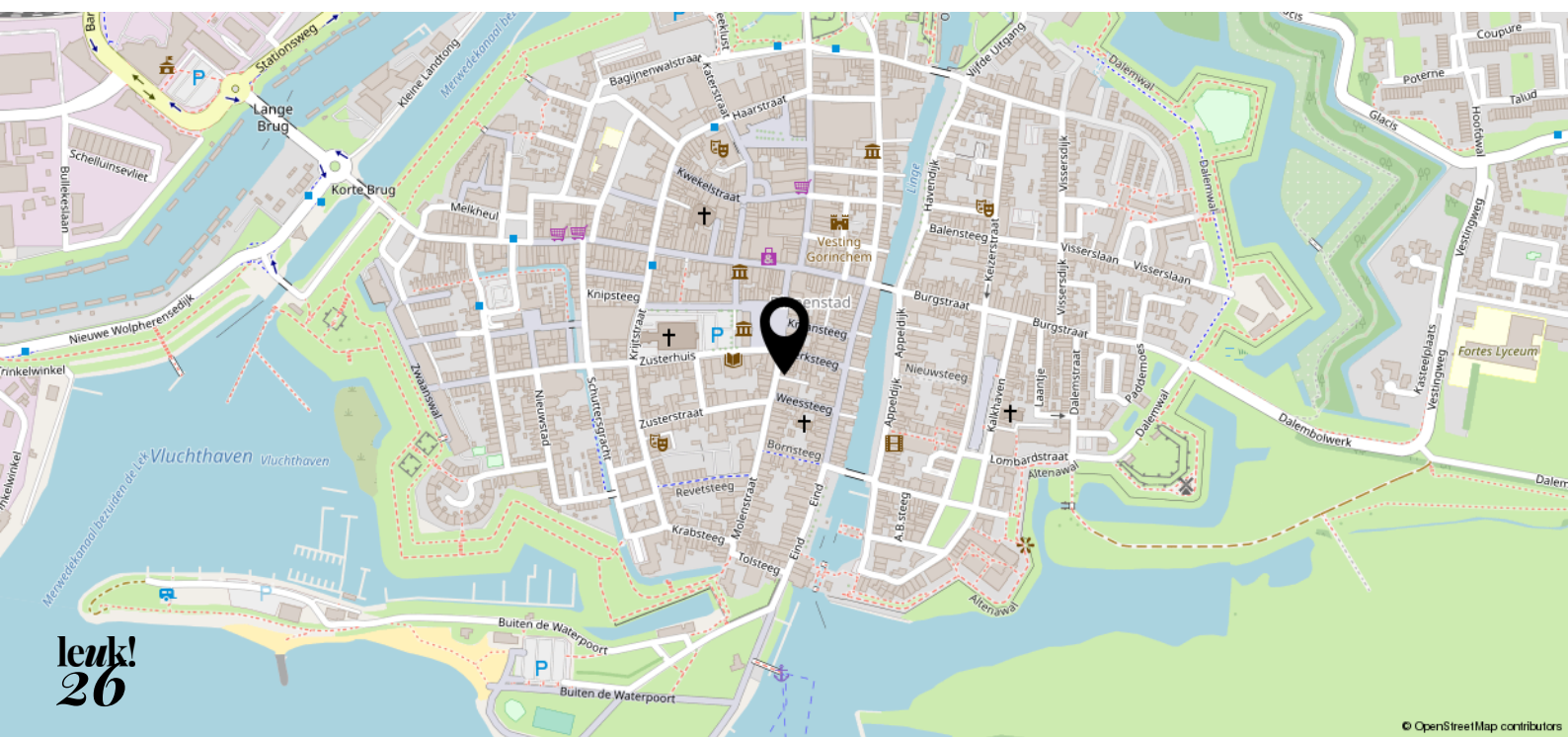
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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! 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 het centrum. Een ideale woonlocatie dichtbij winkels, scholen, sportvoorzieningen en het openbaar vervoer.





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