

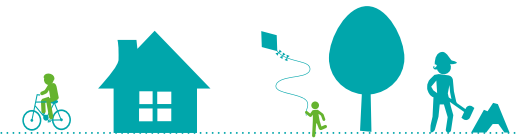
Verhuurbrochure

Balensteiger



6
appartementen
met tuin of
balkon

Knus wonen in de binnenstad



In deze brochure

1.	Algemene omschrijving	3
2.	De ligging	5
3.	De woningen	6
4.	Kenmerken	11
5.	Reageren	14
6.	Contact	16



WELKOM

Centraal & knus wonen

Aan de Balensteiger kun je lekker centraal wonen. Vlakbij gezellige kroegjes en winkels. In het woongebouw liggen 6 woningen. Zij zijn knus, modern en comfortabel.

Duurzaam en dus comfortabel

Om de woningen te verwarmen legden we een warmtepomp aan. En iedere woning heeft 6 zonnepanelen. Hierdoor zijn deze helemaal klaar voor de toekomst. Goed voor het milieu én je portemonnee.

Rustig buiten zitten

2 woningen hebben een klein tuintje, de andere 4 woningen een ruim balkon. Vanaf het balkon kijk je uit op meerdere achtertuinen. Je kunt hier in het voorjaar dus prima rustig zitten.

Wij helpen je graag!

In deze brochure vind je alle informatie over de woningen en de omgeving. En we leggen uit hoe je op de woningen kunt reageren. Lees deze informatie rustig door. Bij vragen kun je contact opnemen met ons. Onze woonmakelaars staan voor je klaar om deze te beantwoorden. En om jou straks misschien wel te begeleiden tijdens jouw verhuizing!

Veel woonplezier!





Gorinchem, de mooiste
vestingstad van Nederland



Alles binnen handbereik

Gorinchem is in 2021 door de ANWB uitgeroepen tot allermooiste vestingstad van Nederland. En niet voor niets. Eeuwenoude vestingwallen en gerestaureerde stadspoorten maken van Gorinchem een bijzondere stad. Die lekker centraal in Nederland ligt.

Goede bereikbaarheid

Gorinchem ligt aan de Merwede en vlakbij de Linge. Met de veerboot kun je heel makkelijk het mooie Woudrichem en Kasteel Loevestein bezoeken. Daarnaast ligt Gorinchem vlakbij de kruising van de A27 en de A15. Daardoor ben je ook zo op de snelweg richting Utrecht, Den Bosch of Rotterdam. Er is een trein- en busstation. En vanuit het centrum kun je heel makkelijk met de bus naar de andere wijken in Gorinchem.

Veel te doen

Het oude historisch centrum heeft gezellige winkelstraten, een grote variatie aan restaurantjes, een jachthaven en een heus strand. Elke maandagochtend is er een warenmarkt bij de Grote Kerk. Ook is er een bibliotheek, bioscoop en schouwburg. Zomers is het een drukte van belang op een van de vele terrasjes aan de Grote Markt of Varkenmarkt. In augustus worden hier ook de Gorcumse Zomerfeesten gehouden.





Klein maar fijn

We draaien er niet om heen. De woningen aan de Balensteiger zijn niet groot. Je kunt hier daarom het beste wonen met maximaal 3 personen. Dus bijvoorbeeld als je voor het eerst een huis zoekt samen met je partner. En je graag midden in de stad wil wonen. Wil je meer weten over hoe de woningen eruit zien? Lees dan vooral verder.

De voordeur

Bij de centrale voordeur is een deurbel voor iedere woning. Deze deurbel heeft een video. Hierdoor kun je vanuit je woning zien wie er aanbelt en de deur open doen. Je ontvangt 2 verschillende soorten sleutels:

- 3 sleutels van de centrale voordeur
- 3 sleutels van je voor- en achterdeur en je berging

De gezamenlijke gang en overloop

Je komt binnen in een gezamenlijke gang met een trappenhuis. Deze gaat naar iedere verdieping en ook naar de zolder met bergingen. In de gezamenlijke gang zit ook voor iedere woning een meterkast. Het is voor jouw veiligheid en die van je buren belangrijk dat je geen spullen neerzet in de gezamenlijke ruimtes. Zo blijft de vluchtroute vrij.

Toilet

De woningen hebben een aparte toiletruimte. Deze ruimte is tot het plafond betegeld. En heeft een hangend toilet en een wasbakje.

Badkamer

In de badkamer vind je een wastafel met mengkraan, spiegel en douche. De

badkamer is tot het plafond betegeld. De douchekraan is een thermostaatkraan. De vloertegels in het toilet en de badkamer zijn antraciet grijs en de wandtegels zijn gebroken wit.

Woonkamer per type

Balensteiger 28

Balensteiger 28B en 28D

De woonkamer ligt aan de tuin-/balkonkant van de woning en heeft 2 openslaande deuren. De kamer is mooi licht want de ramen liggen op het zuiden. Zet in de zomer de deuren open en je haalt lekker buiten naar binnen.

Balensteiger 28A, 28C en 28E

De woonkamer ligt aan de straatkant en heeft 2 grotere draai-kiepramen. En 2 kleine vierkante ramen. In de woonkamer zit halverwege een kort stuk muur. Hierdoor kun je het zit- en eetgedeelte apart inrichten.

Keuken

De woningen hebben een open keuken. Je kunt dus lekker koken terwijl je met je gasten praat. De keuken heeft de kleur 'leem' met een donker aanrechtblad. Wat deze keuken stoer en echt van deze tijd maakt.



Terras of balkon

De begane grondwoningen hebben een tuin met terras van tegels. De woningen op de verdiepingen hebben een balkon. Zowel op het terras als op het balkon ligt tussen beide woningen een schutting.

LET OP: de poort in de schutting op de balkons moet altijd vrij zijn. Zo kunnen alle bewoners op de verdiepingen in geval van nood vluchten.

Slaapkamers per type

Balensteiger 28

Deze woning heeft 1 slaapkamer. Die ligt aan de straatkant. Met 7,4 m2 is deze kamer niet groot. Maar je kunt hier prima een bed en kledingkast kwijt. En een creatieve doe-het-zelver kan waarschijnlijk nog wel meer dan dat!

Balensteiger 28B en 28D

Ook deze woningen hebben 1 slaapkamer. De slaapkamer ligt aan de straatkant en heeft 2 vierkante draai-kiepramen. De kamer is 11,9 m2 en ervoor ligt nog een brede gang waar prima een kledingkast kan staan.

Balensteiger 28A, 28C en 28E

Deze woningen hebben 2 slaapkamers. Deze zijn ieder ruim 10m2 en liggen aan de tuin-/balkonkant. Ze hebben allebei een smal raampje en een deur naar het buitengedeelte. Hoe fijn wakker worden is dat?

Berging

Iedere woning heeft een eigen berging. De bergingen zijn op de zolder-verdieping en bereikbaar via een vast trap. De plafondhoogte op zolder is ongeveer 1,65 meter. De meeste mensen kunnen hier dus niet rechtop staan. Maar voor het opbergen van spullen is dit een handige extra ruimte!

Soorten woningen:

Balensteiger 28 € 600,43

- 35,9 m2
- 1 slaapkamer
- Tuin

Balensteiger 28B en 28D € 650,43

- 49,1 m2
- 1 slaapkamer
- Balkon

Balensteiger 28A € 697,07

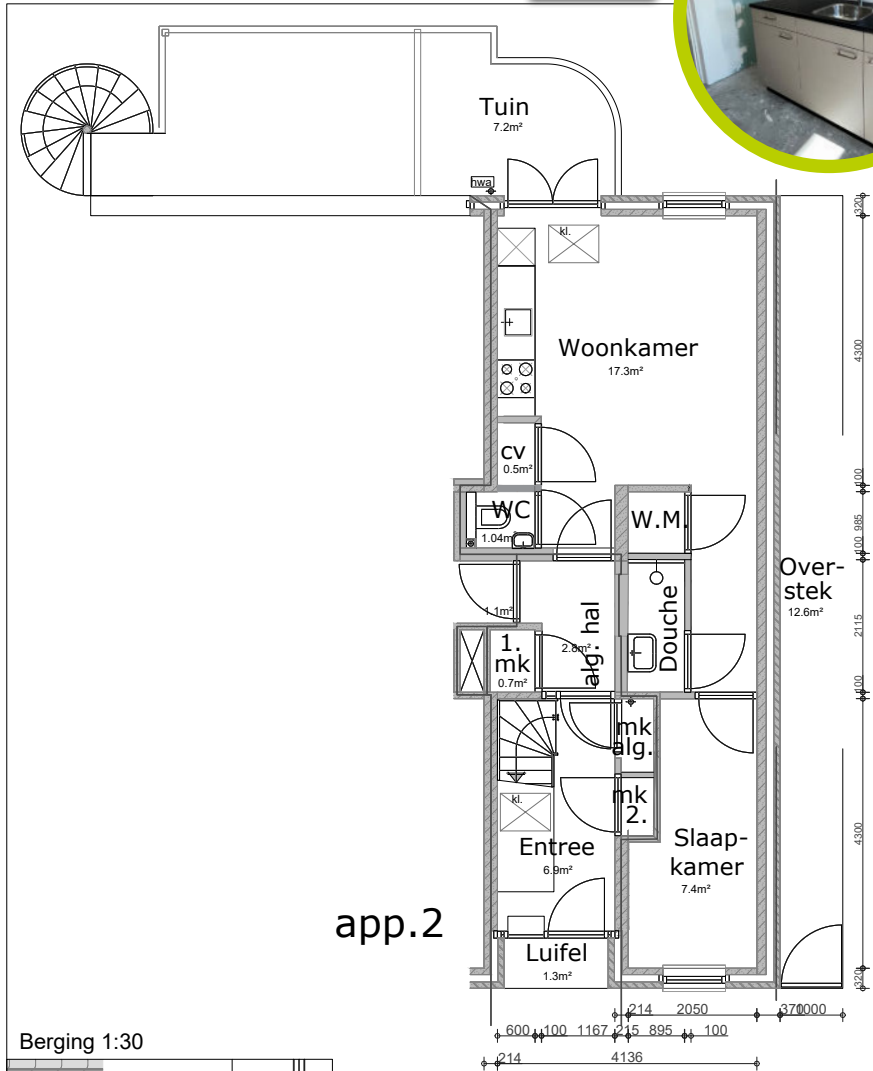
- 58,9 m2
- 2 slaapkamers
- Tuin

Balensteiger 28C en 28E € 697,07

- 58,9 m2
- 2 slaapkamers
- Balkon

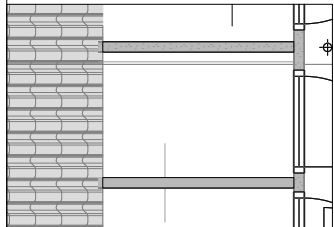
Balensteiger 28

A+



app.2

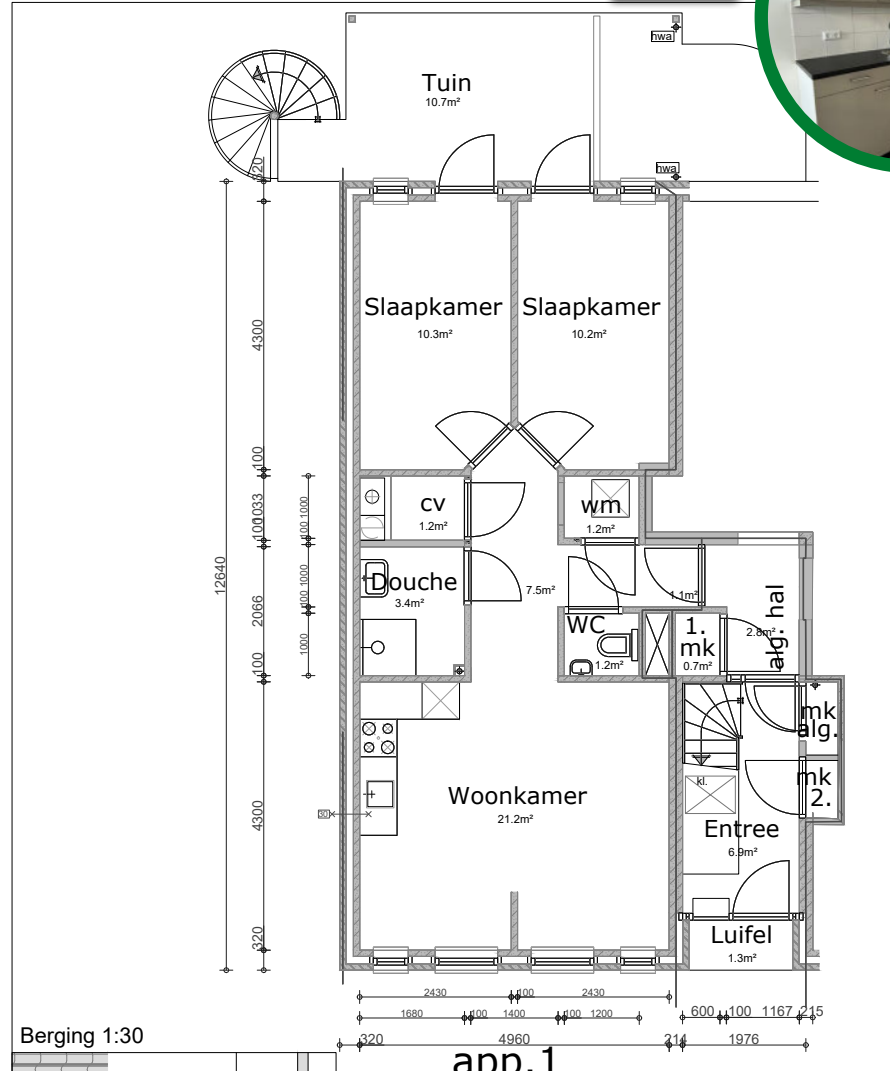
Berging 1:30



gewijzigd:	A:	B:	C:	D:	E:	datum: 5-12-2023
opdrachtgever:	Slichting Poot 6					schaal: 1:50
architect:	Bouwbedrijf Bakker Arkel BV					get: SR
onderwerp:	Adres: Balensteiger 28					werknummer:
project:	Realiseren 6 appartementen Balensteiger 28					N5014
						blad:
						02
Bouwbedrijf Bakker Arkel BV						
Onderweg 28, 4242 XG, Arkel						
Postbus 781, 4200 AT, Gouinchem						
T: 0183-62 23 11						
F: 0183-62 34 26						
E: bakker@bakkerarkel.nl						
I: www.bakkerarkel.nl						

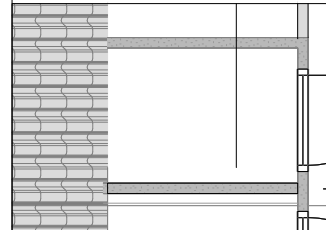
Balensteiger 28A

A+



app.1

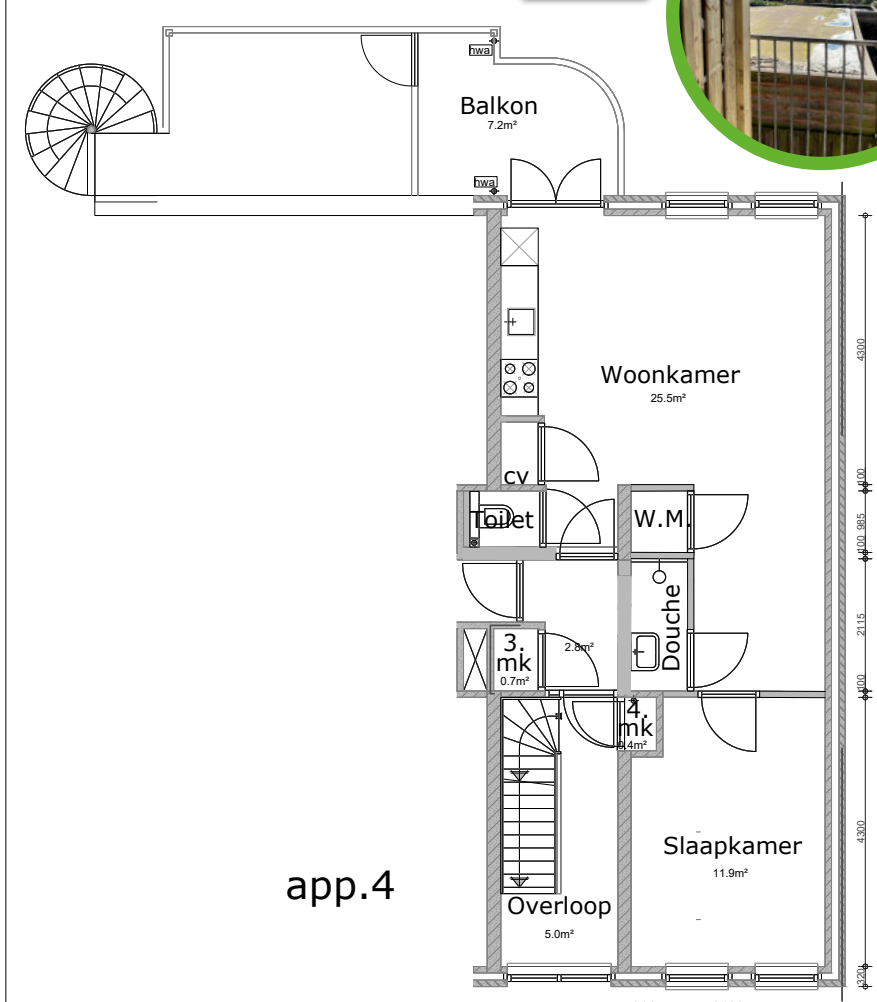
Berging 1:30



gewijzigd:	A:	B:	C:	D:	E:	datum: 5-12-2023
opdrachtgever:	Slichting Poot 6					schaal: 1:50
architect:	Bouwbedrijf Bakker Arkel BV					get: SR
onderwerp:	Adres: Balensteiger 28A					werknummer:
project:	Realiseren 6 appartementen Balensteiger 28					N5014
						blad:
						01
Bouwbedrijf Bakker Arkel BV						
Onderweg 28, 4242 XG, Arkel						
Postbus 781, 4200 AT, Gouinchem						
T: 0183-62 23 11						
F: 0183-62 34 26						
E: bakker@bakkerarkel.nl						
I: www.bakkerarkel.nl						

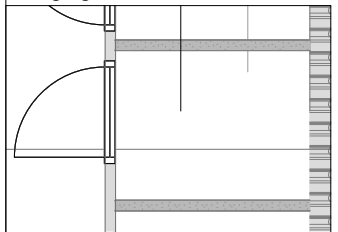
Balensteiger 28B

A+



app.4

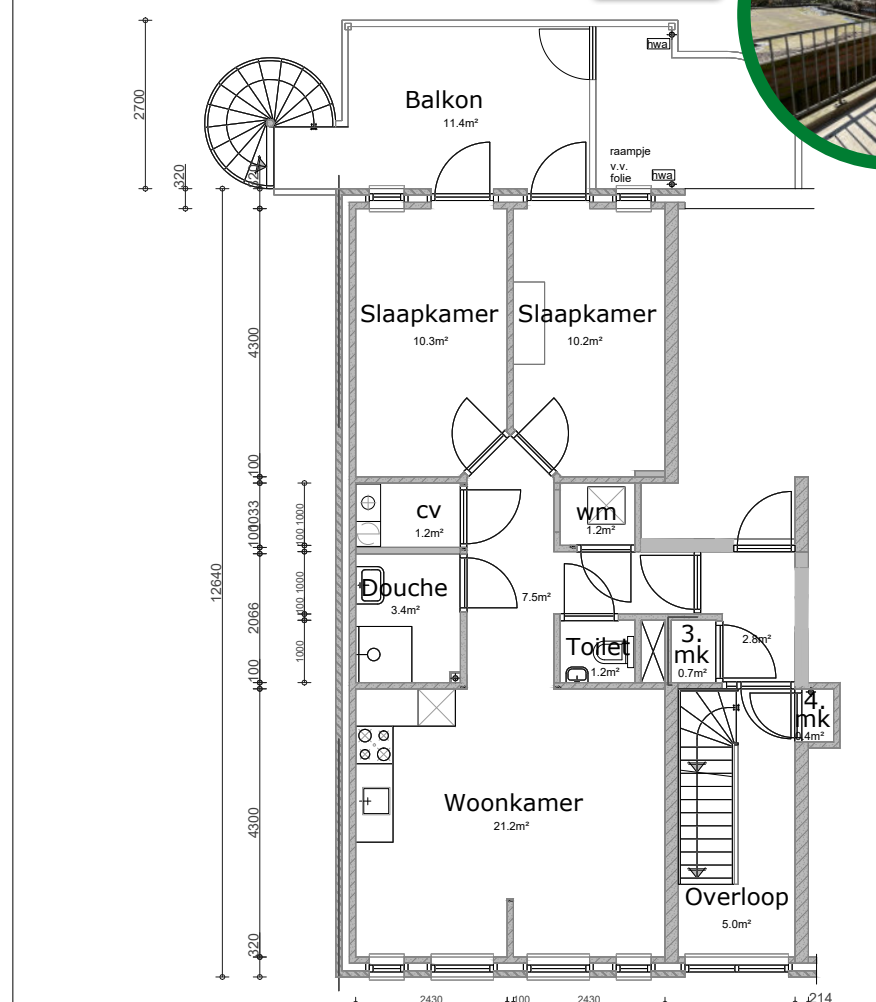
Berging 1:30



gewijzigd:	A:	B:	C:	D:	E:	datum: 5-12-2023
opdrachtgever: Sligting Poort 6						schaal: 1:50
architect: Bouwbedrijf Bakker Arkel BV						get: SR
onderwerp: Adres: Balensteiger 28						werknummer: N5014
project: Realiseren 6 appartementen Balensteiger 28B						blad: 04
Bouwbedrijf Bakker Arkel BV Ouderweg 28, 4242 XG Arkel Postbus 781, 4200 AT Goirichen T: 0183 62 21 11 F: 0183 62 34 26 E: bakker@bakkerarkel.nl I: www.bakkerarkel.nl						

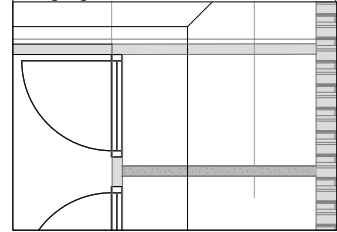
Balensteiger 28C

A++



app.3

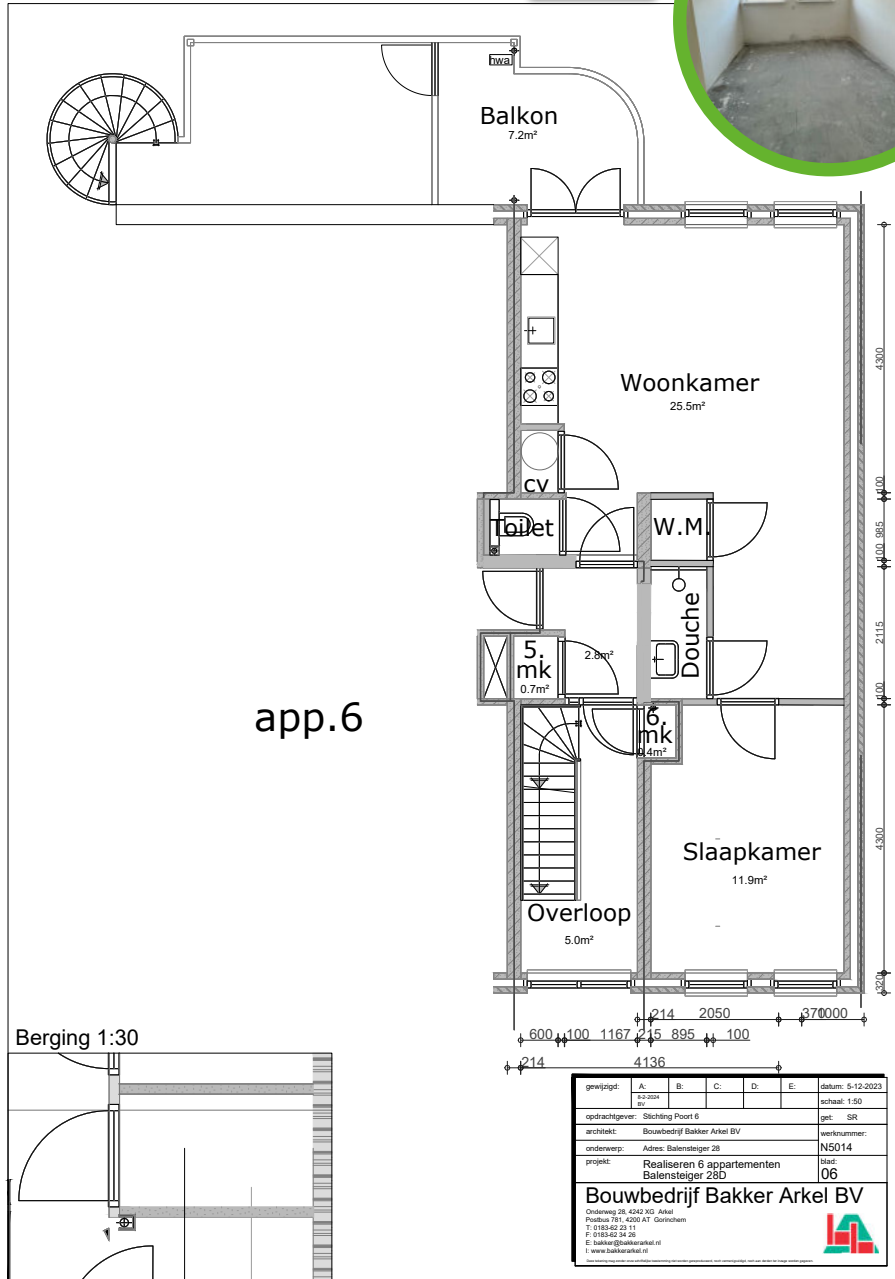
Berging 1:30



gewijzigd:	A:	B:	C:	D:	E:	datum: 5-12-2023
opdrachtgever: Sligting Poort 6						schaal: 1:50
architect: Bouwbedrijf Bakker Arkel BV						get: SR
onderwerp: Adres: Balensteiger 28						werknummer: N5014
project: Realiseren 6 appartementen Balensteiger 28C						blad: 03
Bouwbedrijf Bakker Arkel BV Ouderweg 28, 4242 XG Arkel Postbus 781, 4200 AT Goirichen T: 0183 62 21 11 F: 0183 62 34 26 E: bakker@bakkerarkel.nl I: www.bakkerarkel.nl						

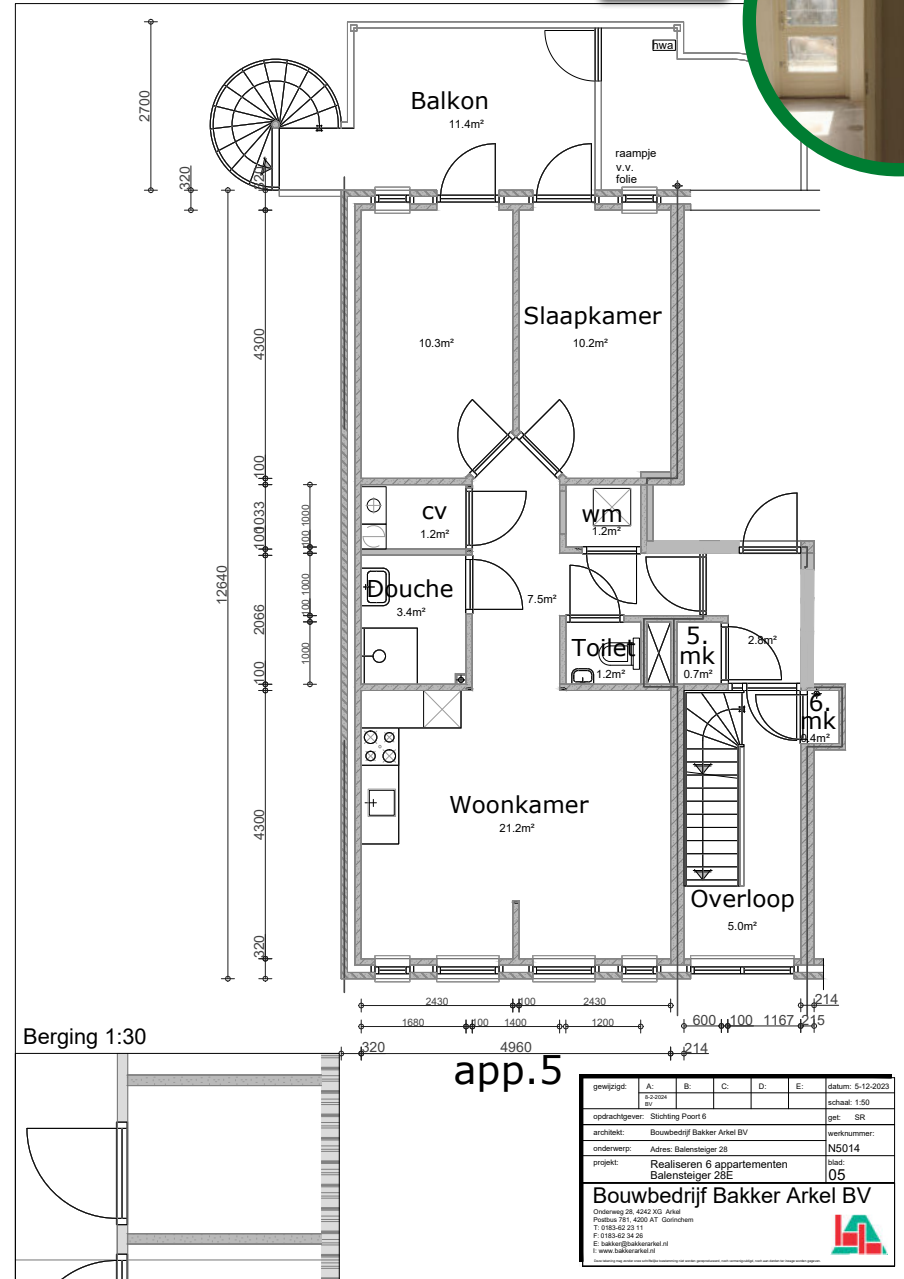
Balensteiger 28D

A++



Balensteiger 28E

A++





Woonkamer van Balensteiger 28D &
woonkamer van Balensteiger 28E



Duurzaam & modern

Omdat we deze woningen opknaptten zijn ze van alle gemakken voorzien. Ze voldoen aan de eisen van deze tijd waardoor je hier lekker comfortabel kunt wonen.

Gasloos

De woningen maken geen gebruik van gas, maar hebben een warmtepomp. Deze warmtepomp zorgt via vloerverwarming voor verwarming van de woning en voor warm water om bijvoorbeeld te kunnen douchen. Alles is elektrisch, dus ook het koken.

Kookplaat

Een elektrische kookplaat of fornuis (kookplaat met oven) is niet aanwezig. Deze moet je zelf kopen. Wil je extra apparatuur bestellen voor de keuken? Dan is dat mogelijk via onze keukenleverancier.

Vloerverwarming

Alle woningen hebben vloerverwarming. De leidingen hiervan zijn aangesloten op de warmtepomp. Vloerverwarming werkt met een lage aanvoertemperatuur van ongeveer 35 graden. Daarmee houd je de vloer warm en de temperatuur in je huis vrijwel constant hetzelfde. Het 's nachts lager zetten van de thermostaat is niet of nauwelijks meer nodig. Vloerverwarming is energiezuinig en biedt veel comfort. In de zomer kun je ook koud water door de vloerverwarming laten stromen. Op die manier kun je de temperatuur in de woning een paar graden verlagen.

Zonnepanelen

Op het dak liggen 36 zonnepanelen. Voor iedere woning 6 dus. Dat scheelt in je maandelijkse lasten.

Vloeren

De bestaande vloeren zijn egaal afgewerkt. Hier kun je de uiteindelijke vloerbedekking op leggen. Dit doe je vaak in combinatie met een ondervloer. Er zitten geen plinten tegen de wanden. Deze kun je zelf naar eigen smaak plaatsen na het aanbrengen van de vloerafwerking.

LET OP: je mag geen dikke vloerbedekking of grote kleden op de vloer leggen. Voor een goede werking van de warmtepomp is het namelijk belangrijk dat de temperatuur van het leidingwater niet te hoog is. We adviseren daarom om een vloer en ondervloer te kiezen die weinig warmteweerstand heeft. De maximale Rc-waarde (isolatiewaarde) is 0,09 m³ K/W. Bij een hogere waarde nemen de energiekosten toe en voelt de vloer minder comfortabel aan. Vraag dit goed na bij je vloerleverancier.

Wanden

We leveren de woning behangklaar op. Je hoeft de muren dus alleen te behandelen met voorstrijkmiddel en kunt ze daarna gelijk behangen. Behangklaar betekent wel dat deze minder vlak is dan een sausklaare muur. Kleine oneffenheden zijn nog te zien. Deze werk je weg door het behang. Wil je de muur sauzen? Dan kun je het beste de muur zelf eerst nog helemaal vlak (laten) maken.

Plafonds

De plafonds zijn gespackt en gesaust in de kleur wit. Hier hoeft je in principe niets aan te doen.

Schilderwerk

De binnen- en buitenzijde van de kozijnen en deuren in de buitengevel zijn al geschilderd. Je mag hier niet overheen schilderen.

Rookmelders

Iedere woning heeft standaard een rookmelder die is aangesloten op het lichtnet. Dat betekent dat je geen batterijen hoeft te vervangen.

Zonwering

Wil je zelf zonwering plaatsen? Vraag dan eerst toestemming aan ons. Dan weet je ook zeker of de zonwering mag blijven hangen als je in de toekomst gaat verhuizen.

Water, elektra en internet

Voor elektra en water in de woning, moet je zelf een contract afsluiten bij een energie- en waterleverancier. Dit geldt ook voor het gebruik van TV, bellen en/of internet. Dit loopt niet via ons.

Ventilatie

Via roosters in de ramen komt frisse buitenlucht de woning binnen. In de keuken, in het toilet en in de badkamer is mechanische ventilatie aanwezig. In de woning is een standenschakelaar waarmee je de ventilatie harder kunt zetten als je bijvoorbeeld aan het douchen of koken bent. En op de laagste stand kunt zetten als je slaapt. Laat het systeem altijd aanstaan, zo is er voldoende frisse lucht in je huis. En dat is goed voor je gezondheid!

De CV kast

In de woning is een CV-kast voor de warmtepompinstallatie. Hierin zit ook een kraan waarmee je de vloerverwarming kunt bijvullen.

De meterkast

Op iedere verdieping is er in de gezamenlijke hal voor elke woning een meterkast. In de meterkast zitten de elektra- en watermeter van de woning. Hier bevindt zich ook de groepenkast en komen de leidingen binnen van telecom aanbieders. Dit is een glasvezel en een coax aansluiting.

Wasmachine en wasdroger

In de woning is een aparte ruimte voor de wasmachine en wasdroger. Deze ruimte heeft standaard 2 elektra groepen. Uiteraard is voor de wasmachine ook een tapkraan en een rioleringsafvoer aanwezig.

Kruipruimte

De appartementen op de begane grond hebben een kruipruimte onder de woning die te bereiken is via een luik voor de tuindeur.





Wil jij hier wonen?

Je kunt op deze woningen reageren via de website [woongaard.com](https://www.woongaard.com). Je moet hier wel ingeschreven staan als woningzoekende. Let op: de woningen zijn door de grootte het meest geschikt voor kleine huishoudens van maximaal 3 personen.

Reageer op jouw favoriete woning(en)

We bieden de woningen allemaal apart aan. Je kunt op maximaal 3 woningen reageren. Zodra de woningen online staan, heb je 1 week de tijd om te reageren. Het maakt niet uit hoe snel je reageert. Dat heeft geen invloed op de plek waarop je eindigt. Neem dus vooral goed de tijd om na te denken waar je zou willen wonen.

Passende huurprijs

Om te kunnen reageren moet de huurprijs passen bij jouw inkomen en gezinssamenstelling. We vinden het namelijk belangrijk dat je de huur kunt betalen. En dat we ook aan mensen met een lager inkomen een thuis kunnen bieden. Daarom is het belangrijk dat je op Woongaard je juiste inkomensgegevens en gezinssamenstelling doorgeeft.

Toewijzing

Toewijzing gebeurt per type op basis van inschrijftijd. De bovenste kandidaten nodigen we uit voor een speciale groepsbezoeking. Als je tot deze groep behoort, dan krijg je hiervoor nog een uitnodiging. Ben je nog steeds enthousiast en krijg je daarna een woningaanbieding? Dan is de woning voor jou.

Inkomensverklaring

Zorg ervoor dat je een inkomensverklaring (IBRI) 2022 hebt als je gaat reageren. Deze heb je nodig om een aangeboden woning te kunnen accepteren. Het inkomen op dit IBRI formulier uit 2022 moet ook het inkomen zijn dat je op Woongaard hebt ingevuld in je account. Een inkomensverklaring kun je downloaden door met je DigiD in te loggen op belastingdienst.nl. Lukt dit niet? Bel dan naar 0800- 0543. Binnen 5 werkdagen ontvang je de inkomensverklaring via de post.

» Heb je geen inkomensverklaring?

Dan vervalt de aanbieding en gaan wij door naar de volgende woningzoekende op de kandidatenlijst.

» Accepteer je de woning?

Dan controleren wij je inkomensgegevens. Deze moeten kloppen en passend zijn. Zorg er daarom voor dat je de juiste inkomensgegevens op Woongaard hebt ingevuld.

» Klopt alle informatie?

Dan krijg je van ons een bevestiging dat de woning echt van jou is! Het huurcontract teken je op het moment dat de woning echt klaar is en je de sleutels in handen krijgt.

Huurtoeslag aanvragen

Alle woningen zijn sociale huurwoningen. Dat betekent dat de kale huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt. Je kunt bij deze woningen dus huurtoeslag aanvragen. Of je dit krijgt, hangt af van je inkomen en je gezinssituatie. Via toeslagen.nl kun je een proefberekening maken, zodat je weet wat dit voor jou betekent.

Servicekosten

Bovenop de huurprijs betaal je ook een bedrag aan servicekosten. Dit is bijvoorbeeld voor de zonnepanelen, de verzekering van het glas in de woning en voor het onderhoud, de schoonmaak en de elektra van de gezamenlijke ruimte. Hieronder geven we je alvast een idee hoe hoog deze kosten ongeveer zijn. Deze bedragen kunnen nog een klein beetje wijzigen. Bij de woningaanbieding ontvang je de definitieve servicekosten voor jouw woning.

Servicekosten voor:	Per maand
kleine werkzaamheden	€ 4,67
het wijkbeheer	€ 3,75
het glasfonds	€ 1,10
de zonnepanelen (6 stuks)	€ 8,70
de gemeenschappelijke elektra	€ 10,00
de schoonmaak van het trappenhuis, de hal en berging	€ 16,00
Totaal	€ 44,22





Kijk voor actuele informatie op poort6.nl/balensteiger. Heb je een vraag over de toewijzing of de woningen? Dan kun je deze aan ons stellen. Omdat we vaak op pad zijn, kun je ons het beste bereiken via ons algemene nummer **0183 66 99 00**. Of vul een contactformulier in op poort6.nl/contact.



poort6.nl



0183 66 99 00



info@poort6.nl

Disclaimer

We hebben ons uiterste best gedaan op deze brochure. Toch kan het zijn dat er een foutje in is geslopen. Of dat er zich tijdens de bouw situaties voordoen waardoor kleine wijzigingen en aanpassingen noodzakelijk zijn. Daarom kun je aan de inhoud van deze brochure geen rechten ontfen. Deze brochure is geen contractstuk en niet bindend. De huurovereenkomst is wel bindend.



Ashling Kohnen
woonmakelaar



Krista van Neck
woonmakelaar

#WIJ helpen je graag!