

Te koop



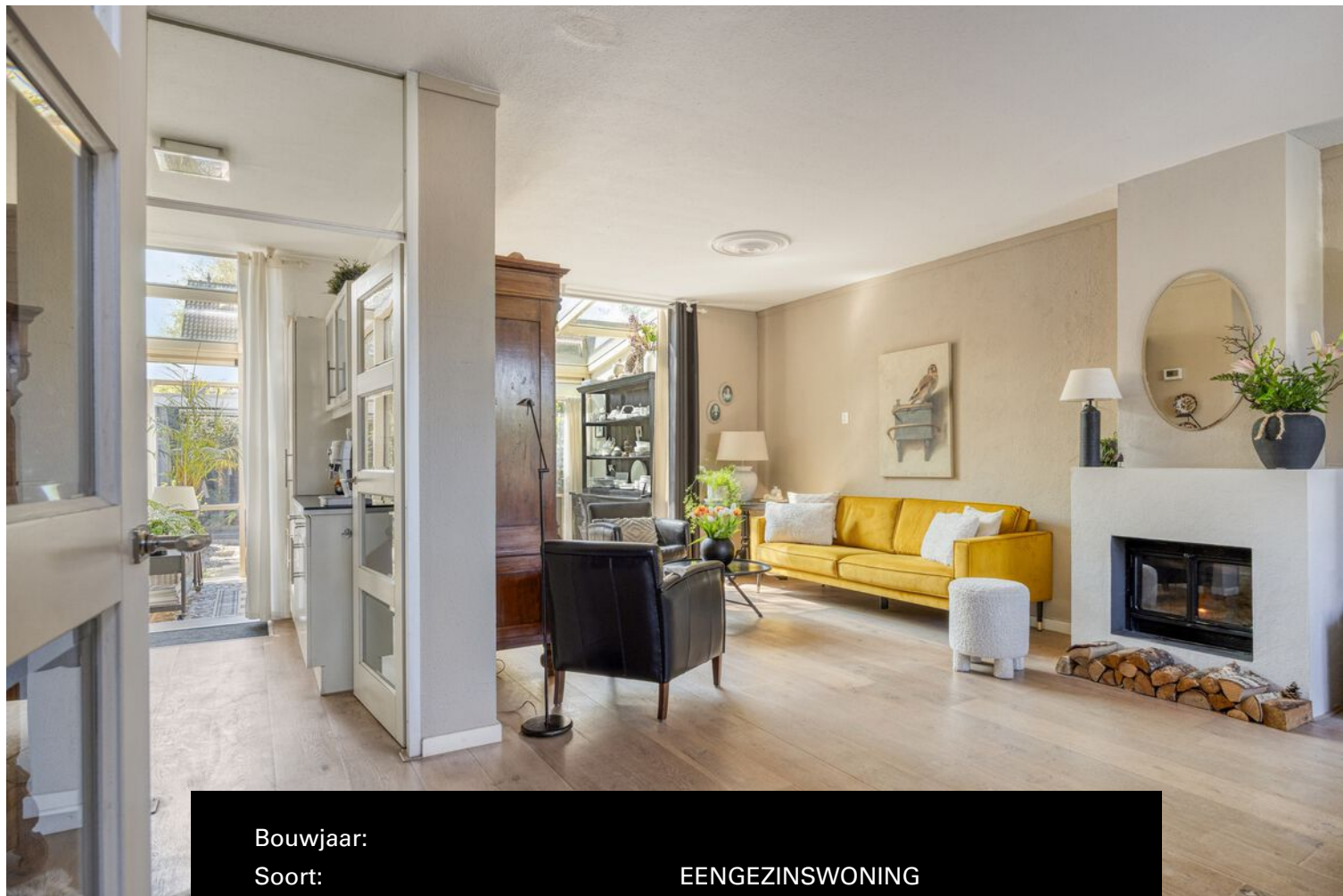
GORINCHEM | Dokter Hiemstralaan 89

Vraagprijs € 465.000 K.K.



0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	462 m ³
Woonoppervlakte:	130.60 m ²
Perceeloppervlakte:	290 m ²
Overige in pandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	9.30 m ²
Verwarming:	cv ketel, open haard
Isolatie:	volledig geïsoleerd, dubbel glas
Energie label:	C voorlopig

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 465.000,- k.k.
Verwarming	€ 290,-
Water	€ 60,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	290 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	130,6 m ²
Inhoud	462 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	9,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noorden
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Aardwarmte Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

Ruime hoekwoning met prachtige serre en ruime zonnige tuin op het zuiden in geliefde wijk Stalkaarsen

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met verrassend veel ruimte, veel lichtinval en een heerlijke tuin? Dan is deze sfeervolle hoekwoning in de populaire wijk Stalkaarsen precies wat je zoekt.

Deze uitstekend onderhouden woning combineert comfort, sfeer en functionaliteit op een toplocatie in Gorinchem.

Met maar liefst vier ruime slaapkamers, een stijlvolle serre met vloerverwarming, moderne badkamer en een zonnige achtertuin van circa 15 meter diep op het zuiden, is dit een woning waar je direct verliefd op wordt.

Waarom deze woning jouw aandacht verdient ?

- Royale hoekwoning met extra privacy en veel natuurlijke lichtinval
- Prachtige serre met Portugese tegels, met vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin
- Zonnige achtertuin op het zuiden van circa 15 meter diep
- Vier volwaardige slaapkamers verdeeld over drie woonlagen
- Luxe badkamer met inloopdouche en tweede toilet
- Goed onderhouden en voorzien van dubbel glas
- Energielabel C met lage energielasten
- Gezellige open haard
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving nabij alle voorzieningen

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de nette hal met toilet en toegang tot de royale woonkamer. De sfeervolle houten vloer en de open haard geven direct warmte en karakter.

De woonkamer loopt prachtig over in de serre, met vloerverwarming, waar de Portugese tegels zorgen voor een unieke uitstraling. Dankzij de openslaande deuren haal je buiten moeiteloos naar binnen en geniet je optimaal van het tuinleven.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De luxe badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, stijlvol badkamermeubel en toilet.

Tweede verdieping

Hier vind je een ruime vierde slaapkamer met veel lichtinval. Op de overloop is plaats voor wasmachine, droger en cv-installatie.

Buitenruimte

De zonnige achtertuin ligt op het zuiden en is gesitueerd rondom de woning. De totale perceelgrootte is 290 m². Er is altijd een plekje in de zon, terwijl er ook voldoende schaduwplekken zijn.

Achterin de tuin bevindt zich een ruime berging en een praktische achterom.

Ligging

Deze woning ligt in de geliefde en rustige wijk Stalkaarsen aan de rand van Gorinchem. Op korte afstand vind je scholen, winkels, sportvoorzieningen en het ziekenhuis.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A27 ben je bovendien snel onderweg richting Rotterdam, Utrecht en Breda.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1975
- Woonoppervlakte: ca. 131 m²
- Inhoud: ca. 462 m³
- Perceeloppervlakte: 290 m²
- Aangebouwde serre met vloerverwarming
- Energielabel: C voorlopig
- Designradiatoren op gehele begane grond en de badkamer
- Open haard
- Badkamer vernieuwd in 2018
- Oplevering in overleg

Maak snel een afspraak !

Zoek jij een ruime, verzorgde woning met sfeer, comfort en een fantastische tuin op een uitstekende locatie? Dan is dit jouw kans.

Plan vandaag nog een bezichtiging en ontdek zelf alles wat deze prachtige hoekwoning te bieden heeft.































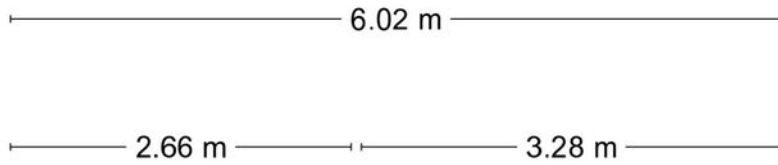




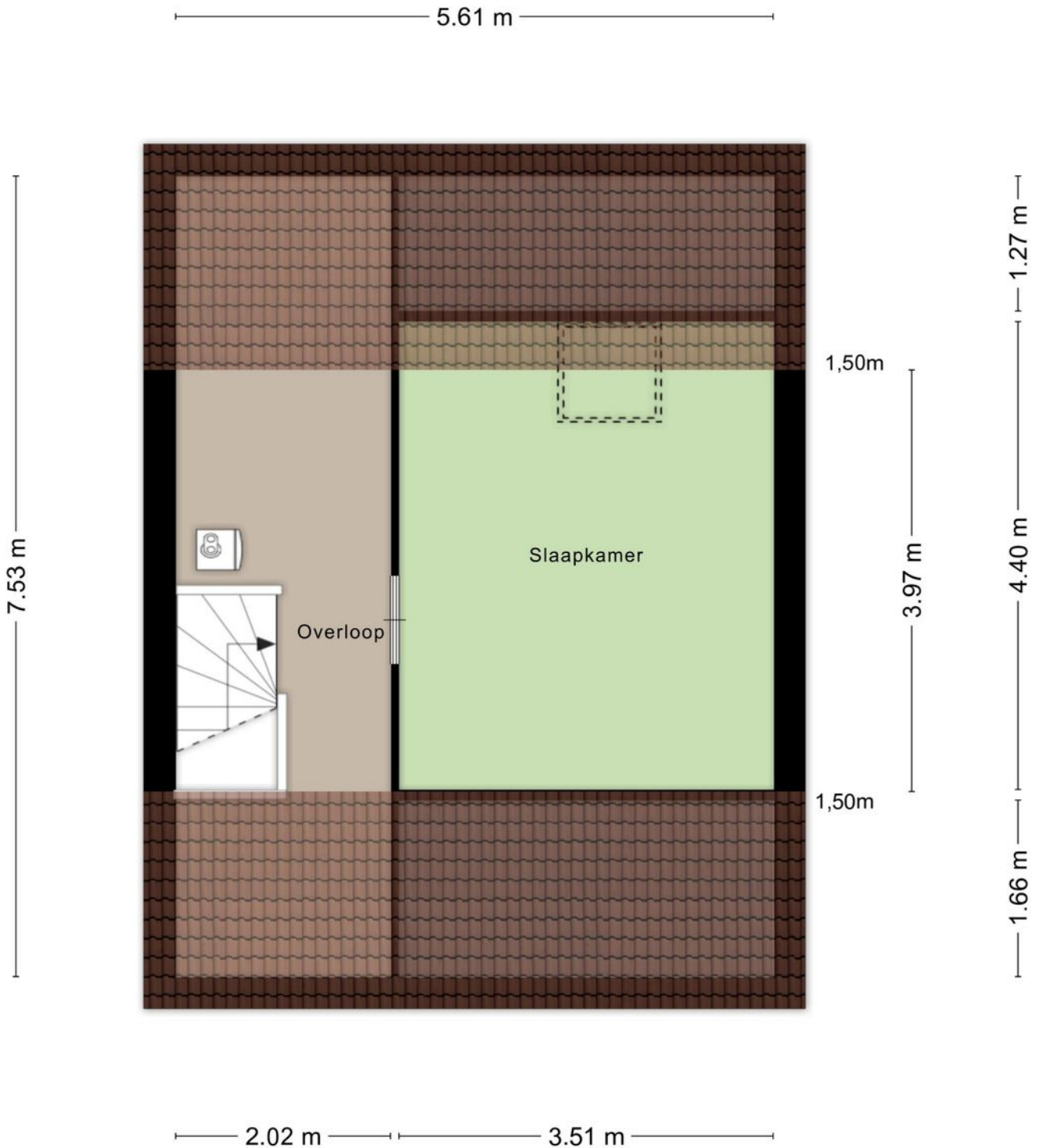
Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.



Plattegrond zolder



Plattegrond berging

2.56 m

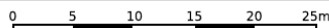



3.61 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

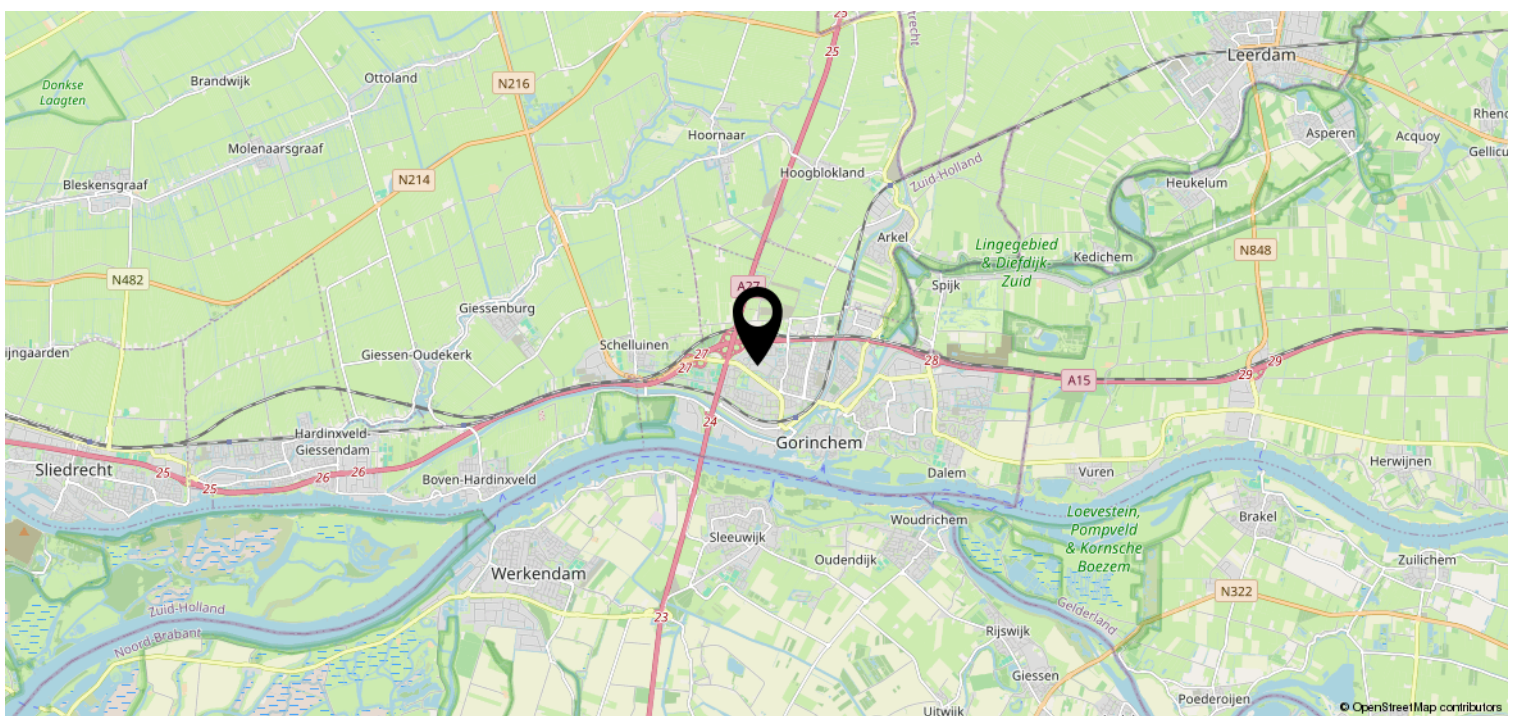
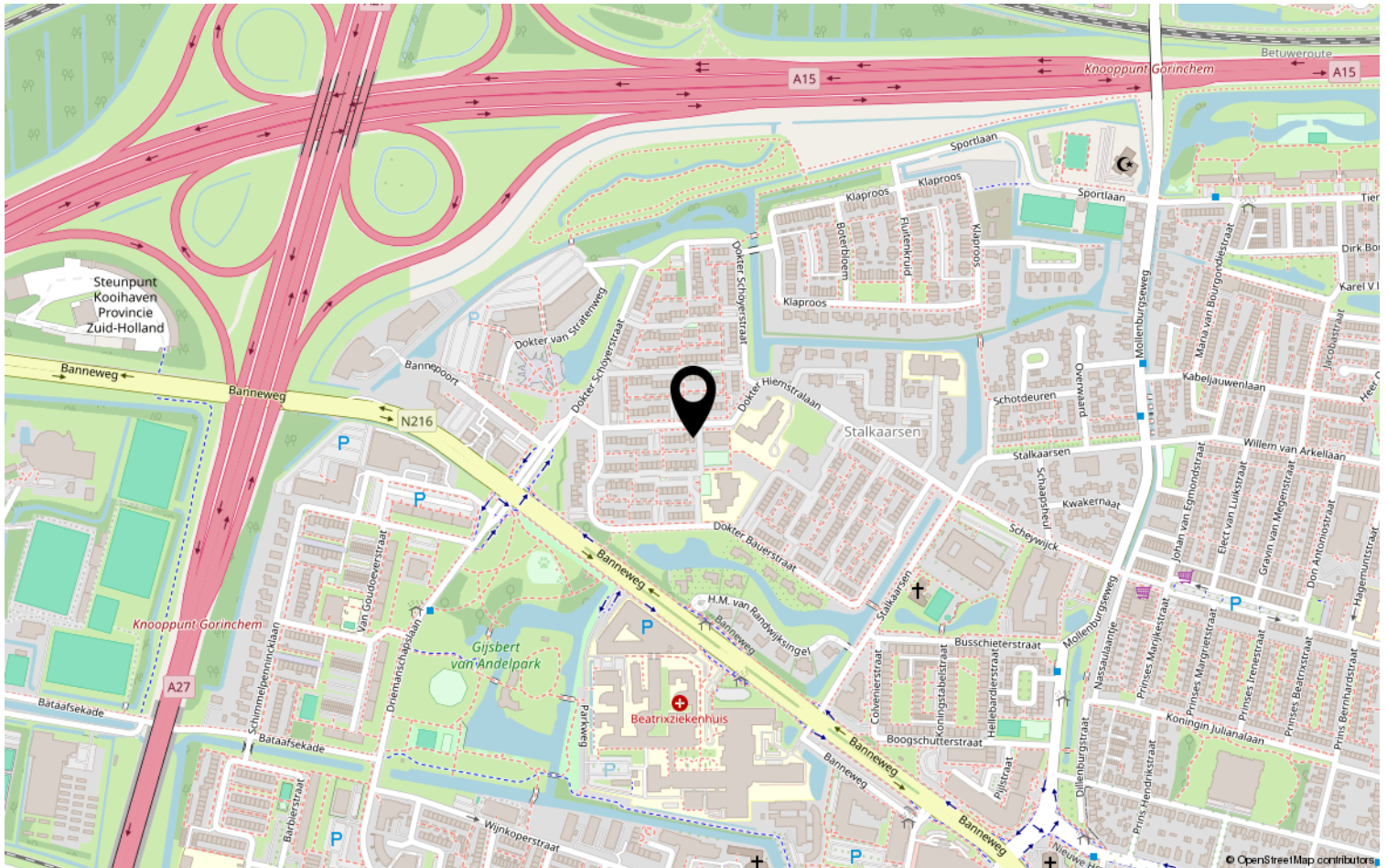
Uw referentie: Hiemstralaan 89



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gorinchem</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1494</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl