



## Dokter Hiemstralaan 44, 4205 KM Gorinchem

Vraagprijs € 615.000,00 kosten koper

## Omschrijving

### Royale half vrijstaande hoekwoning met een heerlijke grote tuin aan het water

Welkom in deze verrassend ruime hoekwoning, waar potentie en wooncomfort samenkomen. Met maar liefst 171 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en zeven kamers waarvan zes slaapkamers is dit een ideale woning voor gezinnen of doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, rust én de vrijheid om alles naar eigen smaak te moderniseren.

De woning is gebouwd medio jaren '70 en beschikt over een goed onderhouden casco. De binnenzijde biedt een breed palet aan kwaliteiten om de woning volledig naar eigen wensen te transformeren. Denk aan een moderne keuken met een kookeiland, eigentijdse badkamer en een frisse, stijlvolle afwerking — hier kun je echt jouw droomhuis realiseren op een unieke plek.

#### Wonen met ruimte en mogelijkheden

Op de begane grond tref je, los van de bijkeuken en de hal, één grote drempelvrije open ruimte aan met woonkamer en open keuken. De grote raampartijen tot aan de grond zorgen voor een prettige lichtinval en een mooi zicht op de tuin en het leven op het water. De open indeling leent zich uitstekend voor het creëren van een moderne leefkeuken met kookeiland en een sfeervolle zithoek. De gehele verdieping is uitgerust met een Italiaans natuurstenen vloer met vloerverwarming. De bijkeuken vormt hier een uitzondering op en is niet voorzien van vloerverwarming.

#### Slimme indeling met zes slaapkamers

Ook de eerste verdieping wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. Hier bevinden zich vier van de zes goed bemeten slaapkamers en een ruime badkamer met douche, ligbad, toilet, dubbele wastafel en wasmachine-aansluiting. Twee van de vier kamers hebben directe toegang tot een dakterras en een balkon.

De tweede verdieping beschikt over een vijfde en een zesde kamer, ideaal als extra slaapkamer en een thuiswerkplek of hobbyruimte. De overloop biedt plaats aan de opstelling van de cv-ketel (Nefit Topline | 2008) en er is langs de gehele breedte van het huis veel bergruimte gerealiseerd achter de knieschotten.

#### Genieten van het buitenleven aan het water

Eén van de grote pluspunten is de heerlijke grote tuin rondom de woning, grenzend aan het water. Met een ligging op het westen geniet je hier volop van de middag- en avondzon. De tuin biedt niet alleen veel privacy, maar ook mogelijkheden om op diverse plaatsen in de tuin heerlijke buitenruimtes te creëren — van een ruim terras tot een groene speelplek voor kinderen en een aanlegplaats voor kleine bootjes en kano's.

### **Onderhoud en duurzaamheid**

Het houtwerk aan de buitenzijde van de woning is zeer recent geschilderd. Het dak is voorzien van zes zonnepanelen met ieder een capaciteit van 260 Wp.

### **Rustige ligging met voorzieningen nabij**

De ligging is bijzonder prettig: in een rustig, groen gedeelte aan een woonerf in de woonwijk Stalkaarsen. Voor de boodschappen ligt onder meer het Piazza Center met zijn ruime winkelaanbod op wandelafstand. Ook voor een bezoek aan de huisarts, tandarts of apotheek hoeft je de auto niet te nemen. Ontspanning en vertier vind je in het Gijs van Andelpark waar een kinderboerderij met een natuurcentrum is. Wie van sporten houdt, kan zijn hart ophalen bij onder andere diverse voetbalclubs, de tennisvereniging, de sportschool of in het zwembad die allen op nog geen 5 minuten fietsafstand gelegen zijn. Tot slot zijn er enkele basisscholen en middelbare scholen in de nabije omgeving. Het historische centrum van Gorinchem ligt op ongeveer 10 minuten fietsen.

Door de centrale ligging is Gorinchem een populaire stad om te wonen. Vanaf knooppunt Gorinchem, dat op steenworp afstand van de woning ligt, kun je snel alle kanten op via de A27, A15 en A2. Grote steden als Breda, Utrecht en Rotterdam zijn bereikbaar binnen 30 autominuten.

### **Kort samengevat**

- Ruim bemeten half vrijstaande hoekwoning met volop mogelijkheden
- Zes slaapkamers, perfect voor gezinnen
- Heerlijke tuin op het westen aan het water met veel groen, rust en vogels
- Centrale ligging

Ben je op zoek naar een woning met ruimte, licht en de kans om alles naar eigen hand te zetten? Laat je inspireren door de mogelijkheden en maak van deze woning jouw ideale thuis. Plan een bezichtiging en ontdek het zelf.

## Kenmerken

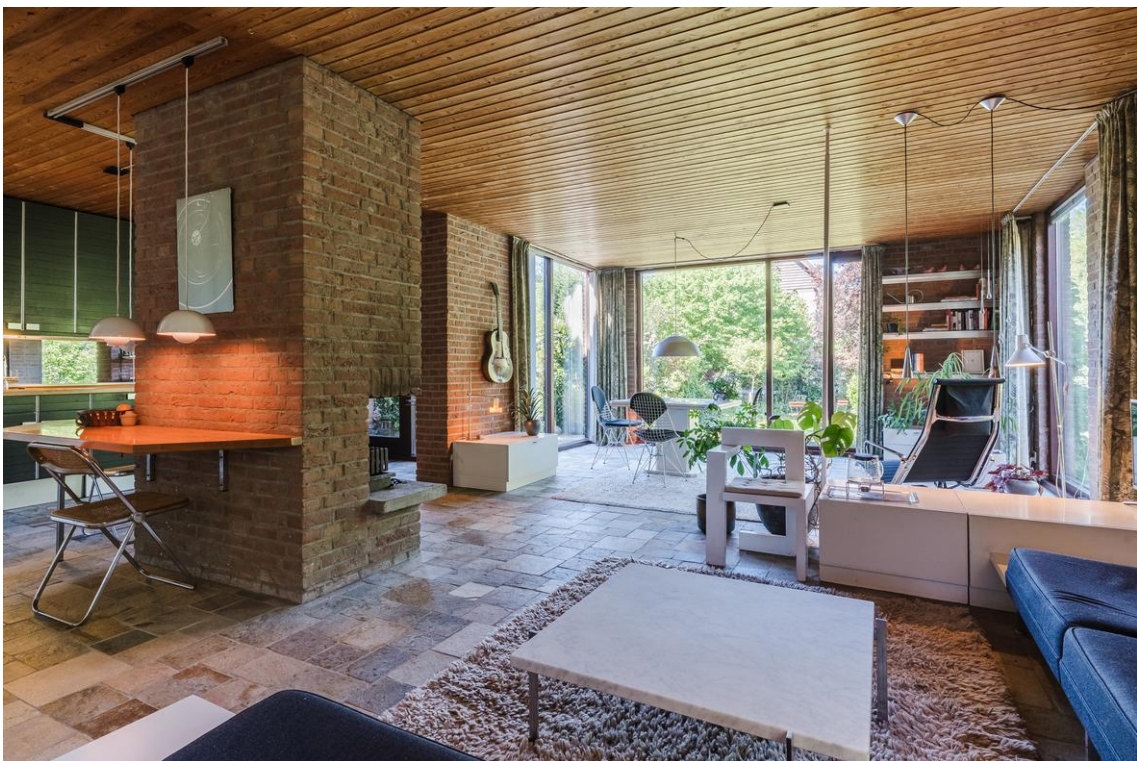
Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1975

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	7 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	6 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	588 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	470 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	171 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	49 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	In woonwijk
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin, zijtuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	1.900
<b>Tuin breedte (cm)</b>	1.300
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	West
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd









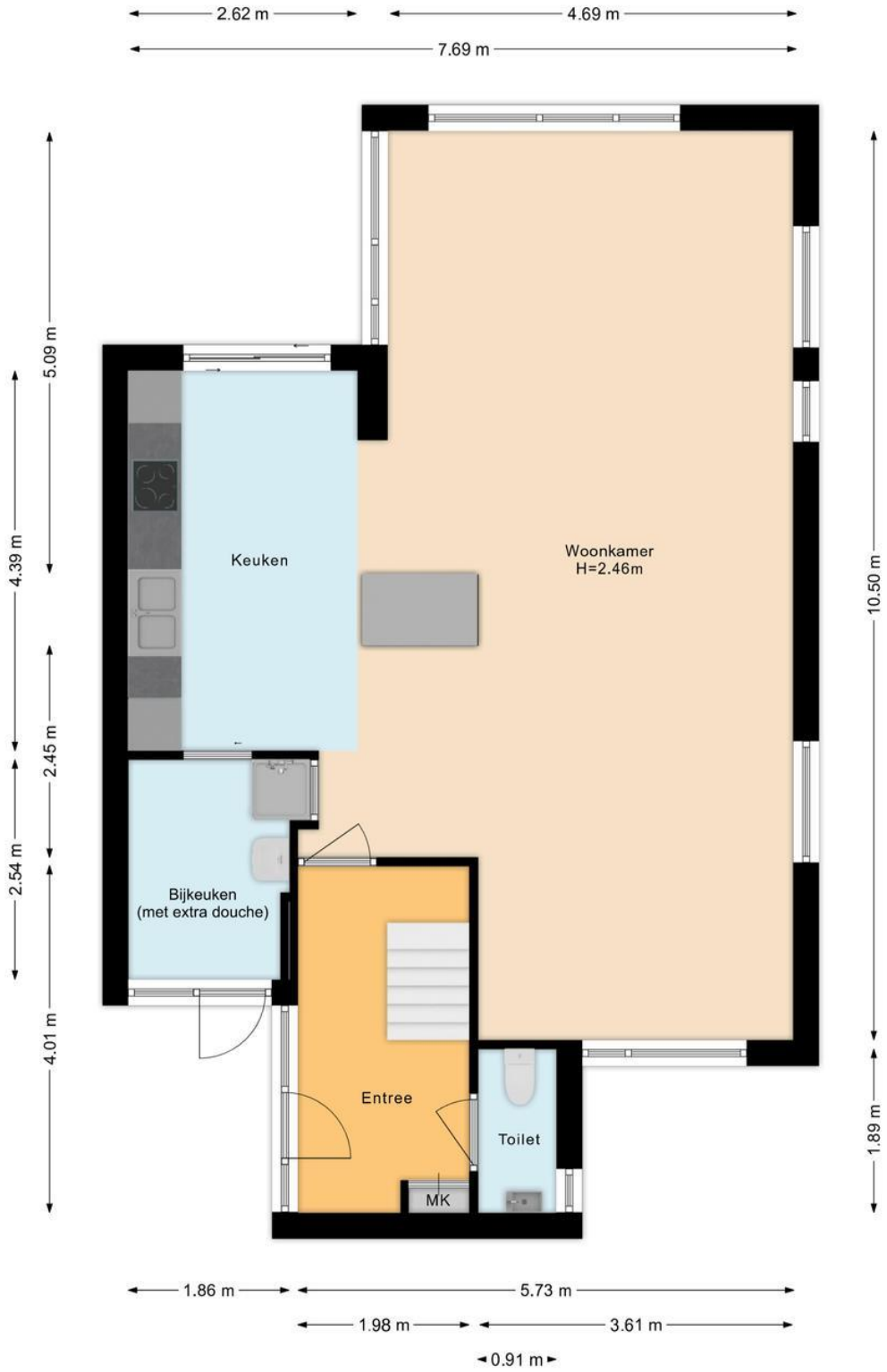




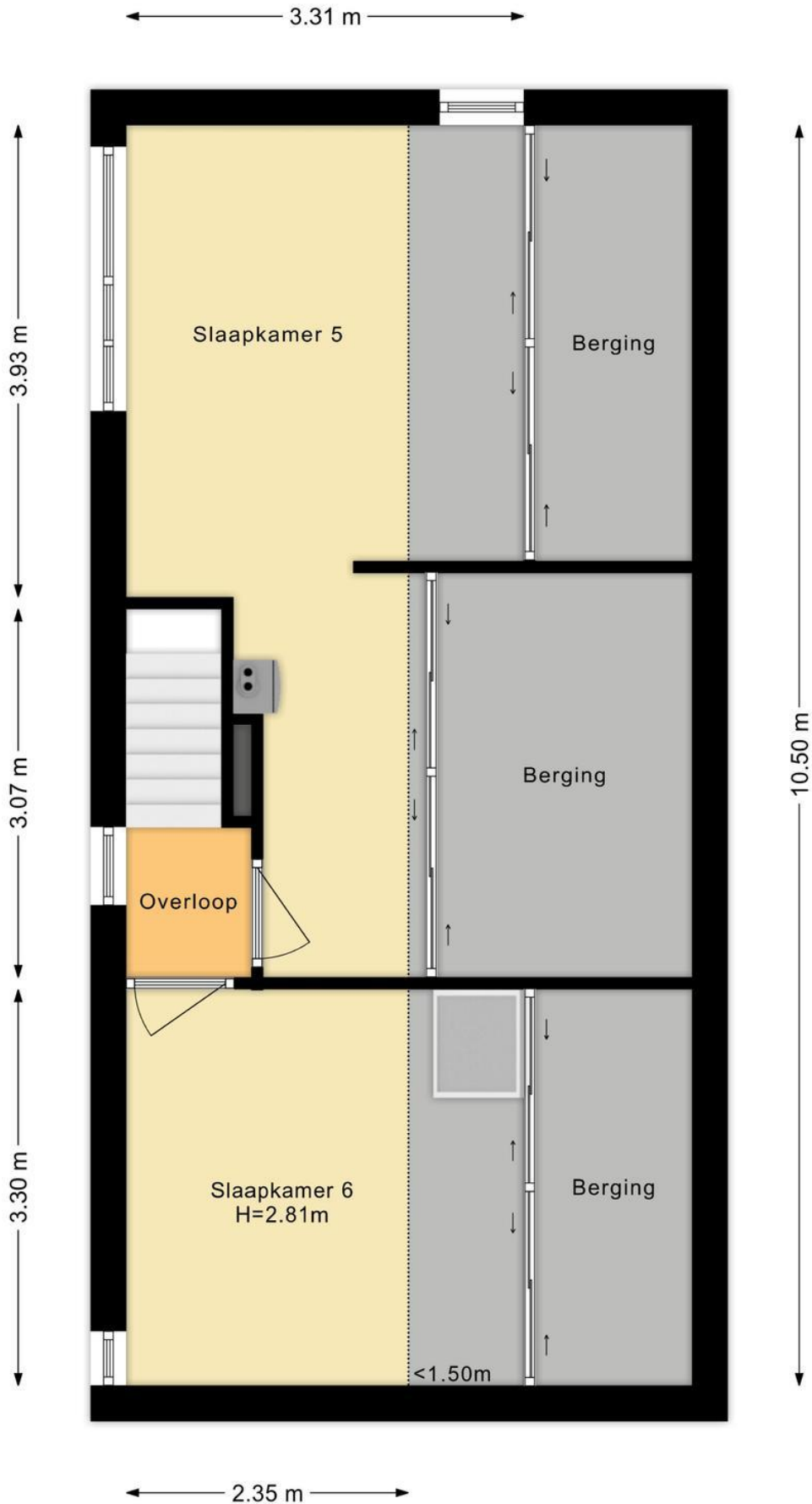




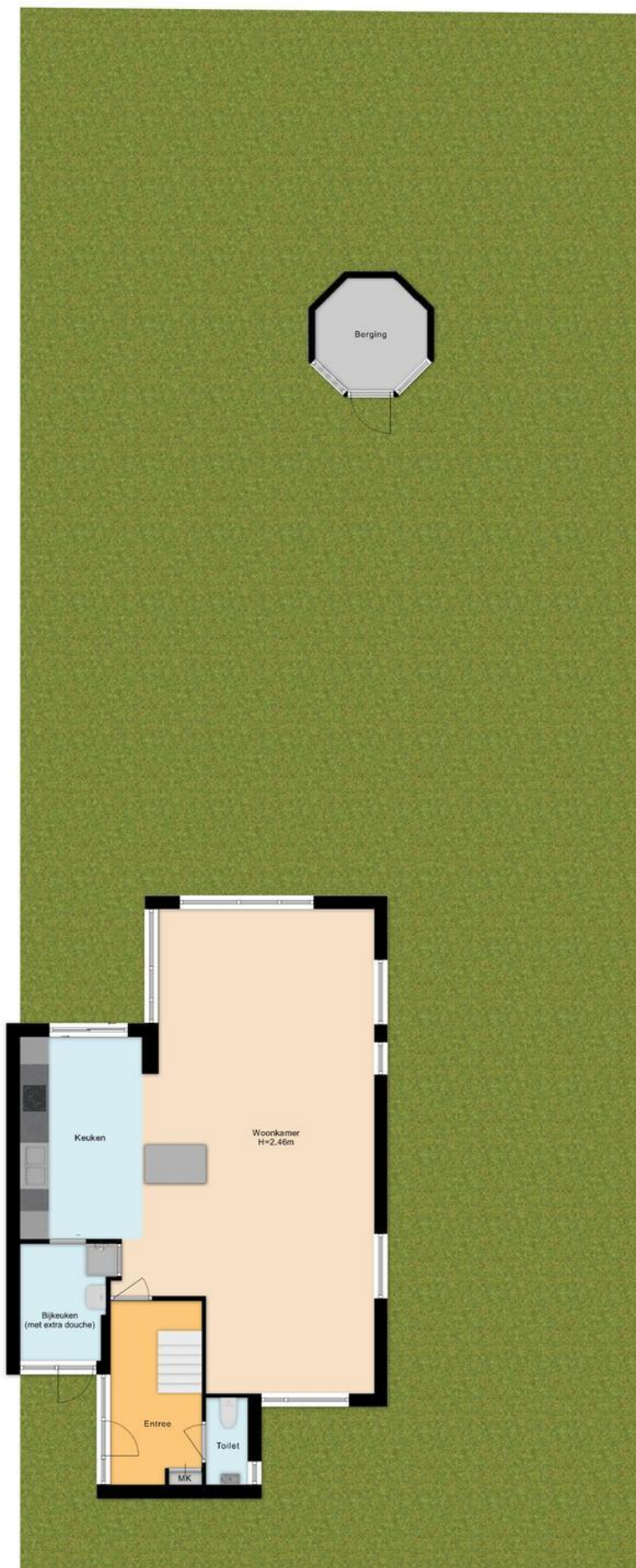








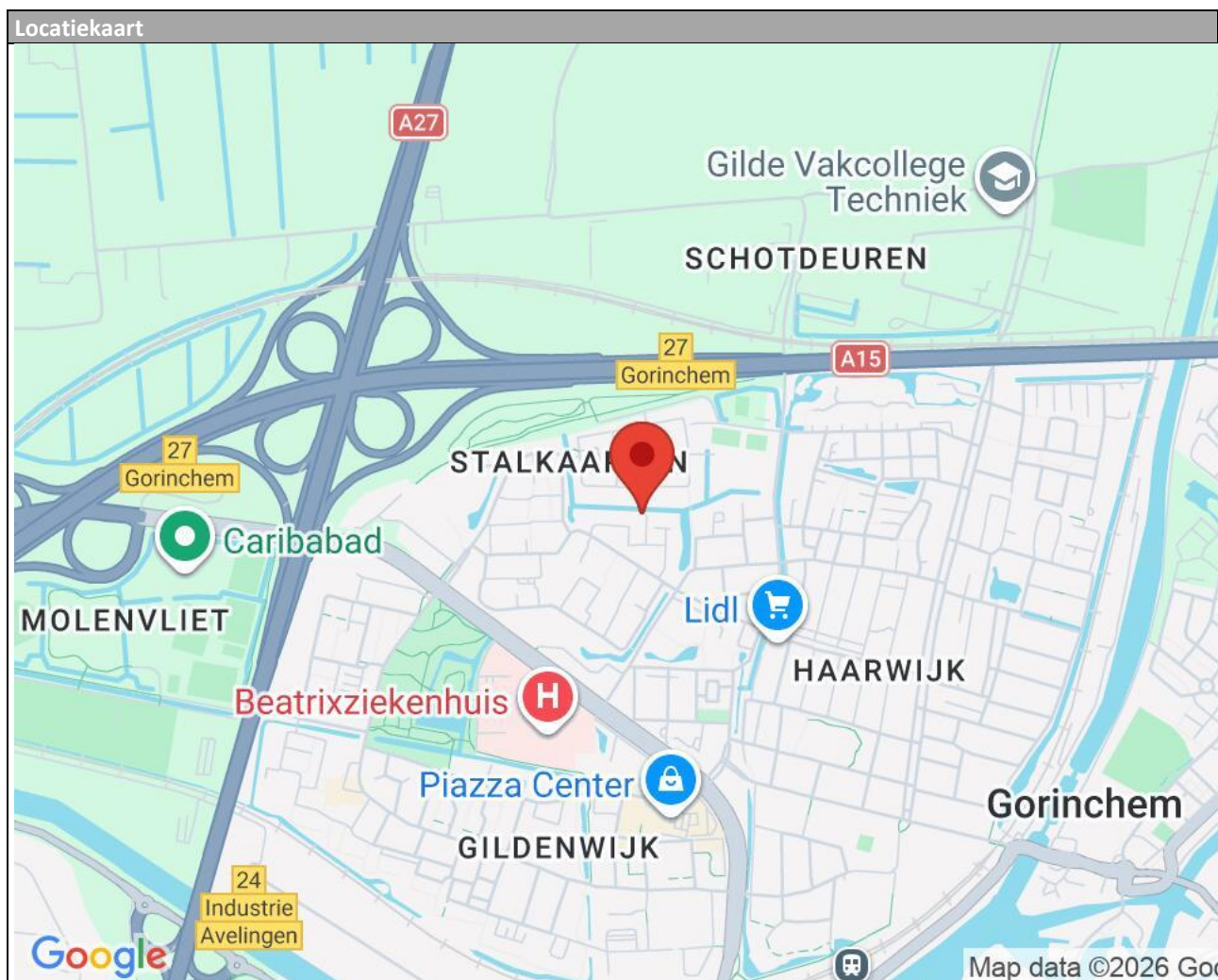
← 2.42 m →



↑ 2.42 m ↓

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dokter Hiemstralaan 44
Postcode / plaats	4205 KM Gorinchem
Provincie	Zuid-Holland



**Koster Makelaardij**  
Havendijk 6  
4201 XA, GORINCHEM  
Tel: 0183-630030  
E-mail: [info@koster-makelaardij.nl](mailto:info@koster-makelaardij.nl)