



## **Dokter Schöyerstraat 181, 4205 KV Gorinchem**

**Vraagprijs € 447.500,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Rustig gelegen hoekwoning met een heerlijke tuin

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar comfort, ruimte en een rustige woonomgeving perfect samenkomen? Deze goed onderhouden eengezinswoning in de geliefde wijk Stalkaarsen biedt alles wat je nodig hebt voor jarenlang woonplezier. Met een ruime woonkamer, vier slaapkamers en een fijne tuin is dit een ideale plek voor gezinnen, stellen en doorstromers.

#### Licht en comfortabel wonen

Via de ruime en keurig aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst valt direct de lichte en ruime uitstraling van de woning op. De ruime woonkamer vormt het gezellige hart van het huis en biedt volop ruimte om samen te ontspannen. Dankzij de grote raampartijen is er veel natuurlijke lichtinval, wat zorgt voor een prettige en warme woonsfeer. De open keuken sluit hier naadloos op aan en biedt veel werk- en bergruimte.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, een keramische kookplaat met daarboven een afzuigkap, een combi oven/ magnetron en een koelkast. Vanuit de keuken is er een deur naar de op het oosten gelegen ruime achtertuin. Aan de voorkant van het huis tref je een aangebouwde en volledig geïsoleerde berging aan. Daarnaast vind je hier ook het moderne en volledig betegelde toilet met elektrische vloerverwarming.

#### Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een complete badkamer met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, verwarmde spiegel, designradiator en toilet. Alles is modern afgewerkt en praktisch ingedeeld. De badkamer is gerenoveerd in 2023.

De tweede verdieping beschikt over een vierde slaapkamer met een groot dakraam (Velux, kunststof) en een kunststof dakkapel waardoor er een lichte en ruimtelijke uitstraling is. Deze ruimte is perfect als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. De opstellingen van het witgoed, de unit voor de mechanische ventilatie en de vrijwel nieuwe cv-installatie (Intergas | 2026) bevinden zich in de afsluitbare wasruimte met extra dakraam (Velux, kunststof).

Achter de aanwezige knieschotten is er veel praktische bergruimte voor het opbergen van de spullen die je niet wekelijks gebruikt.

#### Genieten van het buitenleven

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De verzorgde voor- en achtertuin vormen een fijne plek om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te eten. De achtertuin op het oosten is ingericht met keurige bestrating, een pergola, een knusse overkapping en een gazon van kunstgras. Daarnaast is er een praktische en vrijstaande houten berging, ideaal als extra opslagruimte of hobbyruimte.

### **Praktisch en goed onderhouden**

De woning is door de jaren heen netjes onderhouden en voorzien van diverse praktische verbeteringen. Zo beschikt de woning over kunststof kozijnen en deuren met HR++/HR+ beglazing, wat zorgt voor extra comfort en weinig onderhoud.

Daarnaast is de woning nageïsoleerd met onder andere dak (deels)-, wand- en vloerisolatie. Voor extra gemak zijn er voorzieningen aanwezig zoals rolluiken, mechanische ventilatie, externe zonwering en een dakraam.

### **Wonen in Stalkaarsen**

Deze woning maakt deel uit van de populaire woonwijk Stalkaarsen en is gelegen in een doodlopend straatje met enkel bestemmingsverkeer. Voor de boodschappen ligt het Piazza Center met zijn ruime winkelaanbod op 15 minuten wandelafstand. Ook voor een bezoek aan de huisarts, tandarts of apotheek hoef 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 ligt op ongeveer 10 minuten fietsen en biedt alles voor een heerlijk middagje ontspannen. Denk aan slenteren door karakteristieke steegjes en straatjes, een wandeling over de prachtige, uit de 16e eeuw stammende vestingwal, een drankje op één van de gezellige terrasjes of een picknick op Buiten de Waterpoort.

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.

### **De pluspunten van deze woning**

- Ruim perceel
- Rustige ligging
- Woonoppervlakte van maar liefst 121 m<sup>2</sup>
- Kunststof kozijnen en deuren met HR++/HR+ beglazing
- Verzorgde voor- en achtertuin
- Kunststof dakkapel
- Recent gerenoveerde badkamer en toilet
- Nieuwe CV-ketel en dakdoorvoer
- Rolluiken

### **Plan snel een bezichtiging**

Ben jij klaar om deze fijne gezinswoning zelf te ervaren? Ontdek de ruimte, rust en het comfort die deze woning te bieden heeft en laat je verrassen door de warme sfeer en praktische indeling.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Eindwoning
<b>Bouwjaar</b>	1974

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	439 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	227 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	121 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	34 m <sup>2</sup>

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

Energie	
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie (deels), Muurisolatie, Vloerisolatie
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Intergas HRE 36/30 CW 5 (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	1.498
<b>Tuin breedte (cm)</b>	636
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Oost
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd







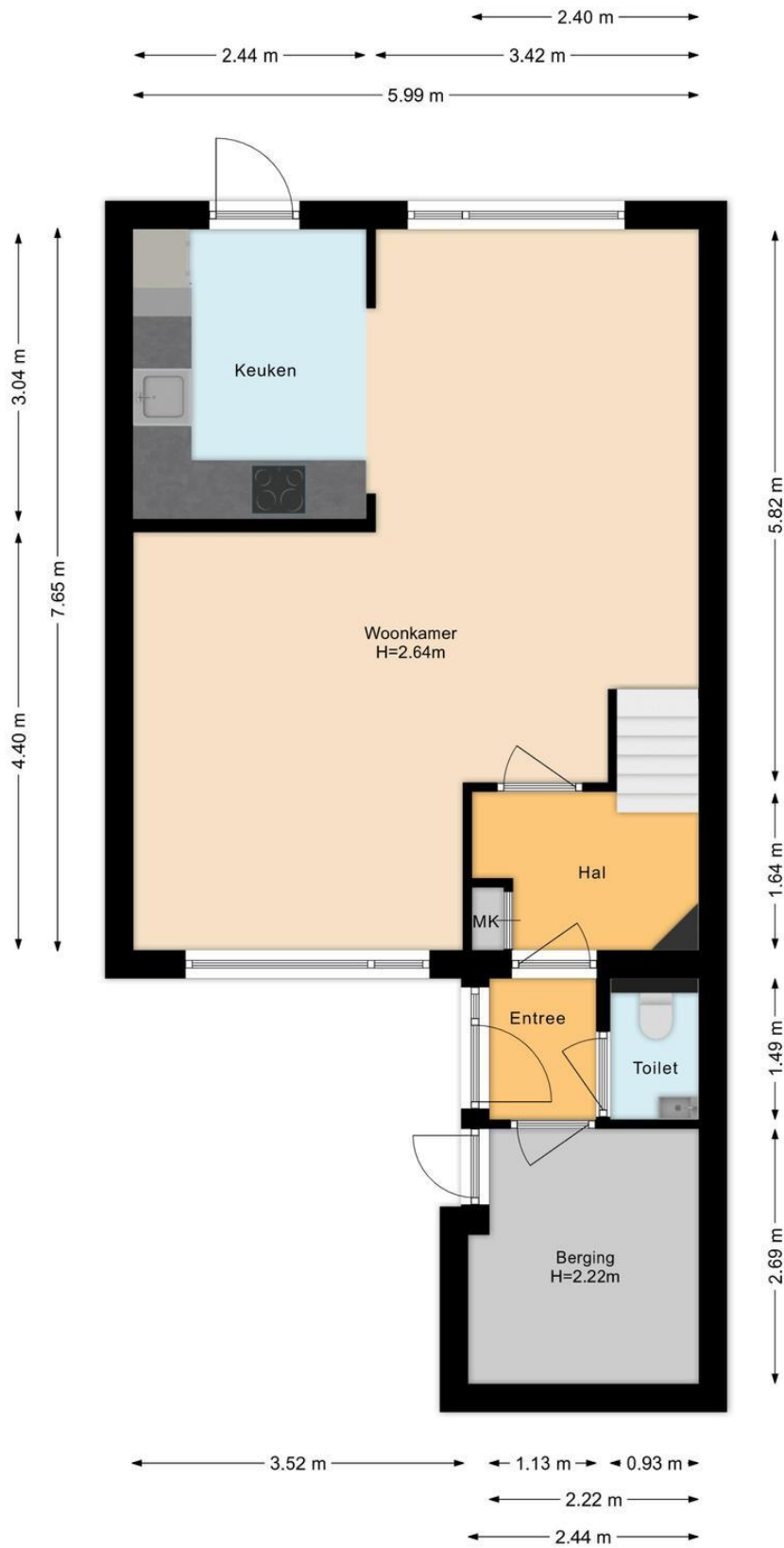


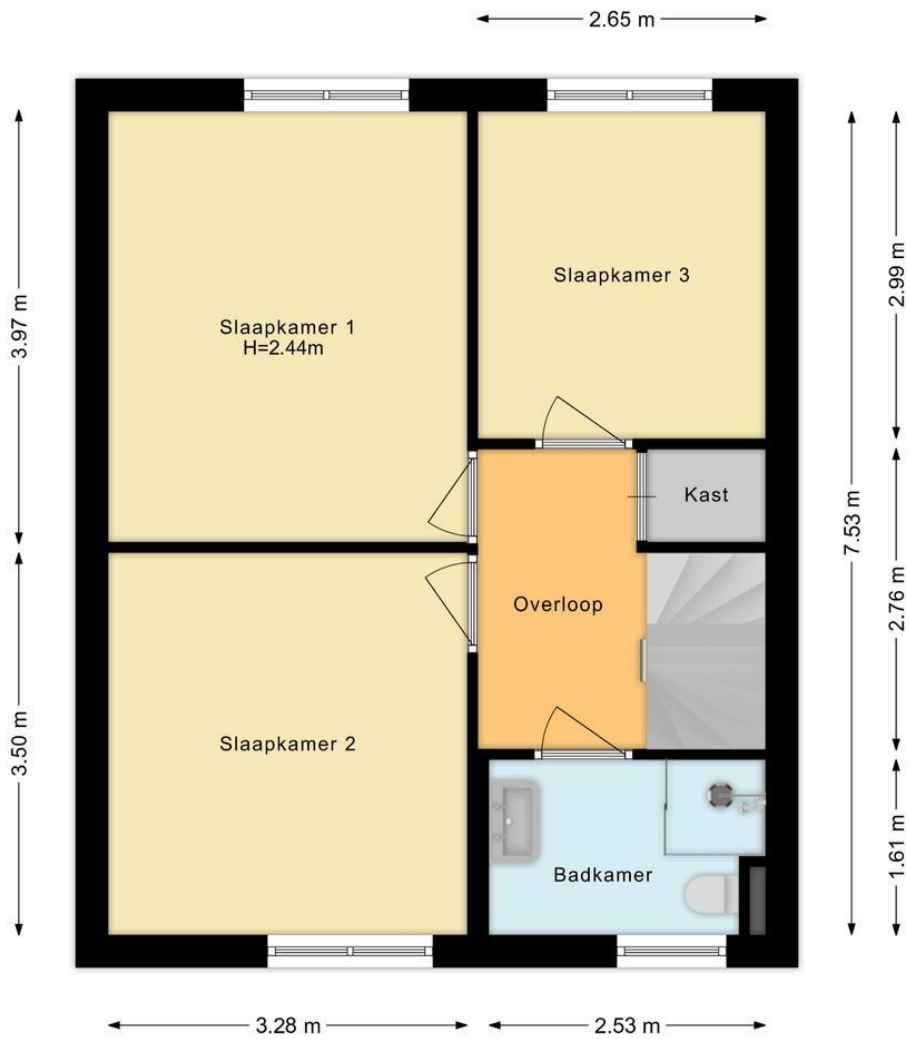




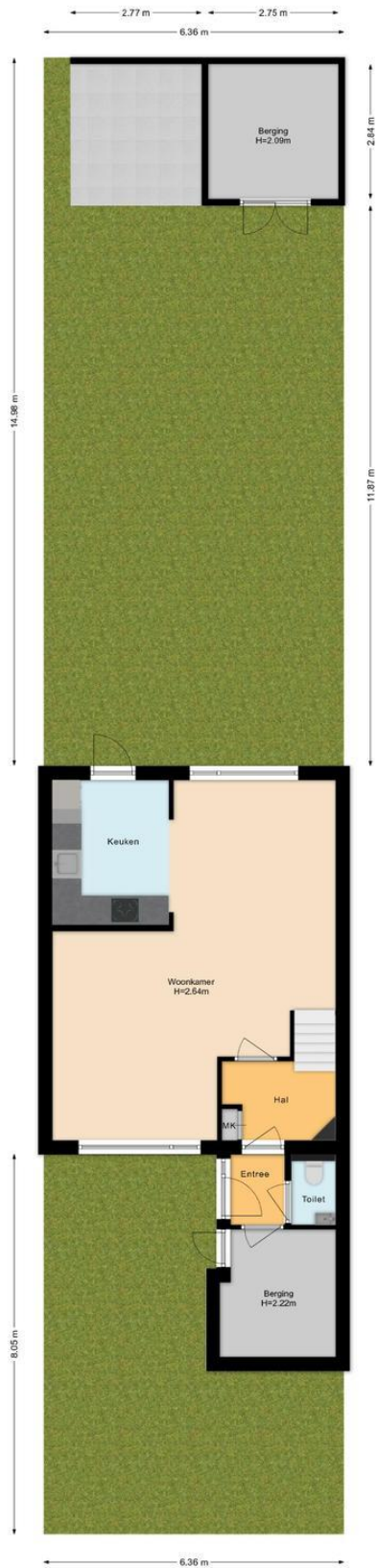






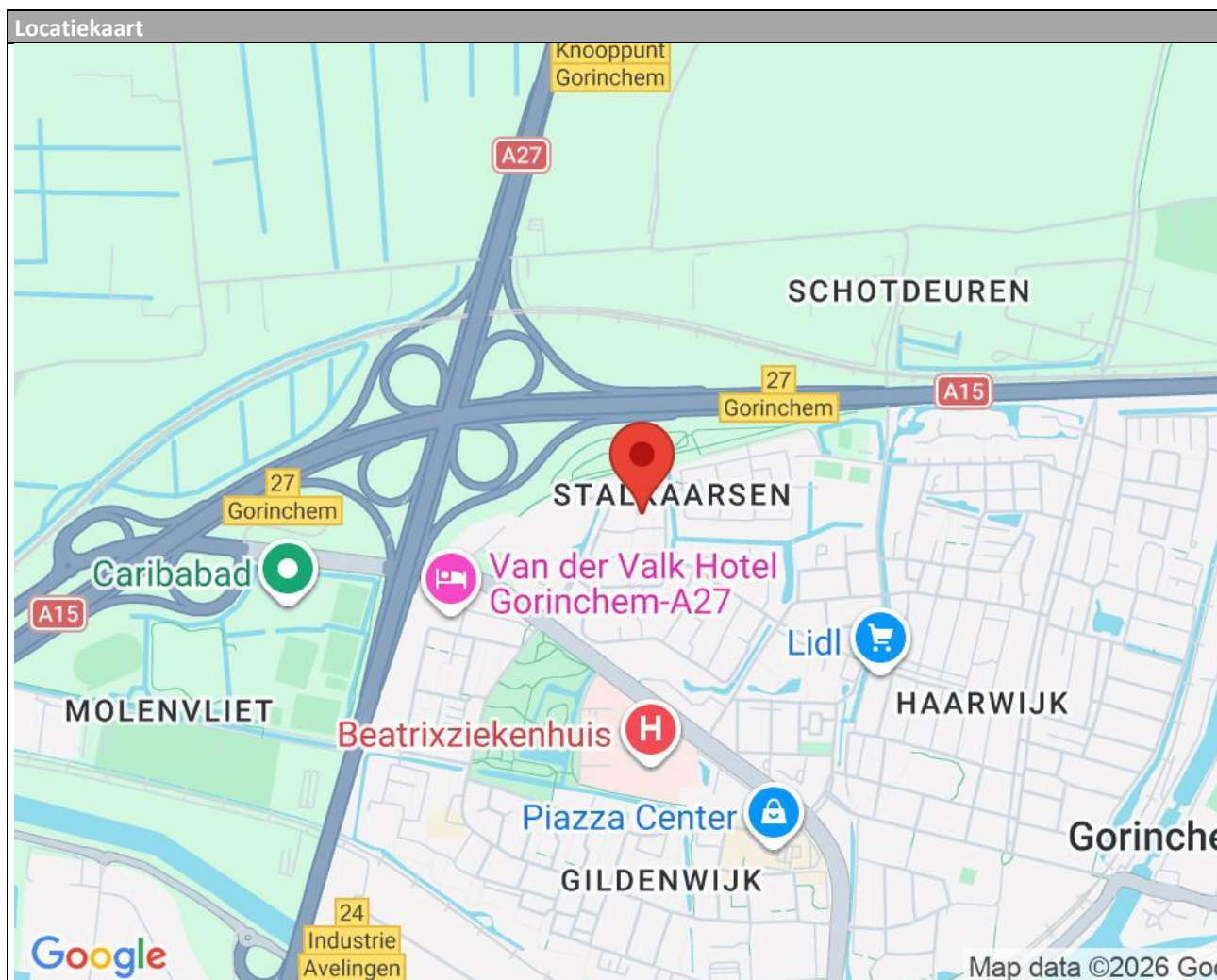






## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dokter Schöyerstraat 181
Postcode / plaats	4205 KV 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)