

Te koop



GORINCHEM | Dokter Hiemstralaan 63

Vraagprijs € 469.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1975
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	487 m ³
Woonoppervlakte:	137.50 m ²
Perceeloppervlakte:	159 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	6.50 m ²
Verwarming:	vloerverwarming, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd, HR++ glas
Energielabel:	A+++

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	159 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	137,5 m ²
Inhoud	487 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	6,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Nabij winkelcentrum
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A++
--------------	-----

CV ketel

CV ketel	Ecoforts
----------	----------

Uitrusting

Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Verrassend ruime energiezuinige eengezinswoning met 4 slaapkamers, 2 badkamers, uitbouw en royale overkapping in Stalkaarsen

Ruimte, sfeer, comfort en een heerlijke buitenplek: deze uitgebouwde woning in de geliefde wijk Stalkaarsen heeft het allemaal. Met een royale woonkamer voorzien van vloerverwarming, een moderne keuken met kookeiland, vier slaapkamers, twee badkamers én een fijne tuin met royale overkapping is dit een heerlijke gezinswoning waar je je direct thuis voelt.

De woning is verdeeld over drie woonlagen en biedt daardoor volop ruimte voor het hele gezin.

Dankzij de uitbouw is de begane grond verrassend ruim, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De openslaande deuren vormen bovendien een mooie verbinding met de tuin.

Een woning die meegroeit met je leven

Of je nu een gezin hebt, regelmatig thuiswerkt of gewoon behoefte hebt aan extra ruimte: deze woning biedt volop mogelijkheden. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op de tweede verdieping is er voor iedereen een fijne eigen plek. De twee badkamers zijn daarbij een groot pluspunt.

Begane grond

Via de hal kom je binnen in de woning. Vanuit hier bereik je het toilet, een berging, de trapopgang en de royale woonkamer. In de berging bevindt zich de opstelplaats voor de wasmachine en de droger.

De woonkamer is door de uitbouw heerlijk ruim en vormt samen met de keuken een fijne leefruimte. Vloerverwarming zorgt voor een aangename warmte, terwijl de openslaande deuren aan de achterzijde voor een optimale verbinding met de tuin zorgen.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met kookeiland. Een fijne plek om uitgebreid te koken, gezellig te ontbijten of met vrienden en familie te borrelen. Door de open opzet blijft de keuken mooi onderdeel van de leefruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. De kamers zijn praktisch van formaat en bieden verschillende mogelijkheden: van comfortabele slaapkamers tot een thuiswerkplek, kleedkamer of hobbyruimte.

De moderne badkamer is voorzien van een bad-douche combinatie, een stijlvol wastafelmeubel en toilet. Een complete en eigentijdse ruimte voor het hele gezin.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, mede dankzij de dakkapel een prettige en lichte ruimte. Deze kamer is natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als royale thuiswerkplek of hobbyruimte.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede badkamer en een separaat toilet. Ideaal voor een gezin: geen ochtendspits bij één badkamer en extra comfort voor logés of oudere kinderen.

Heerlijk buitenleven

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin beschikt over een ruime overkapping waardoor je hier gedurende een groot deel van het jaar heerlijk buiten kunt zitten. Of het nu gaat om een zomerse avond met vrienden, een kop koffie in de ochtend of lekker ontspannen na een lange werkdag: dit is een fijne plek om van het buitenleven te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich tevens een ruime berging voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

Fijne ligging in Stalkaarsen

De woning ligt in de geliefde wijk Stalkaarsen, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving aan de rand van Gorinchem. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het ziekenhuis bevinden zich op korte afstand.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de A15 en A27 zijn onder andere Utrecht, Rotterdam en Breda goed bereikbaar.

In één oogopslag

- Royale uitgebouwde eengezinswoning (4 slaapkamers en 2 badkamers)
- Bouwjaar 1975
- Ca. 137 m² woonoppervlakte
- Inhoud ca. 487 m³
- Energielabel A+++, 15 zonnepanelen, volledige geïsoleerd en nieuwe kunststof kozijnen met HR ++ glas, warmtepomp uit 2024
- Moderne keuken met kookeiland
- Vloerverwarming begane grond
- Dakkapel
- Heerlijke tuin met royale overkapping
- Ruime berging en achterom
- Gelegen in geliefde wijk Stalkaarsen
- Oplevering in overleg

Een woning om verliefd op te worden

Een royale en complete gezinswoning met verrassend veel ruimte, vier slaapkamers, twee badkamers en een heerlijke plek om buiten te genieten. Tel daar de fijne ligging in Stalkaarsen, het energielabel A +++ en de instapklare staat bij op en je hebt een woning die je zeker gezien wilt hebben.

Benieuwd naar de ruimte en sfeer?

Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!























Plattegrond BG

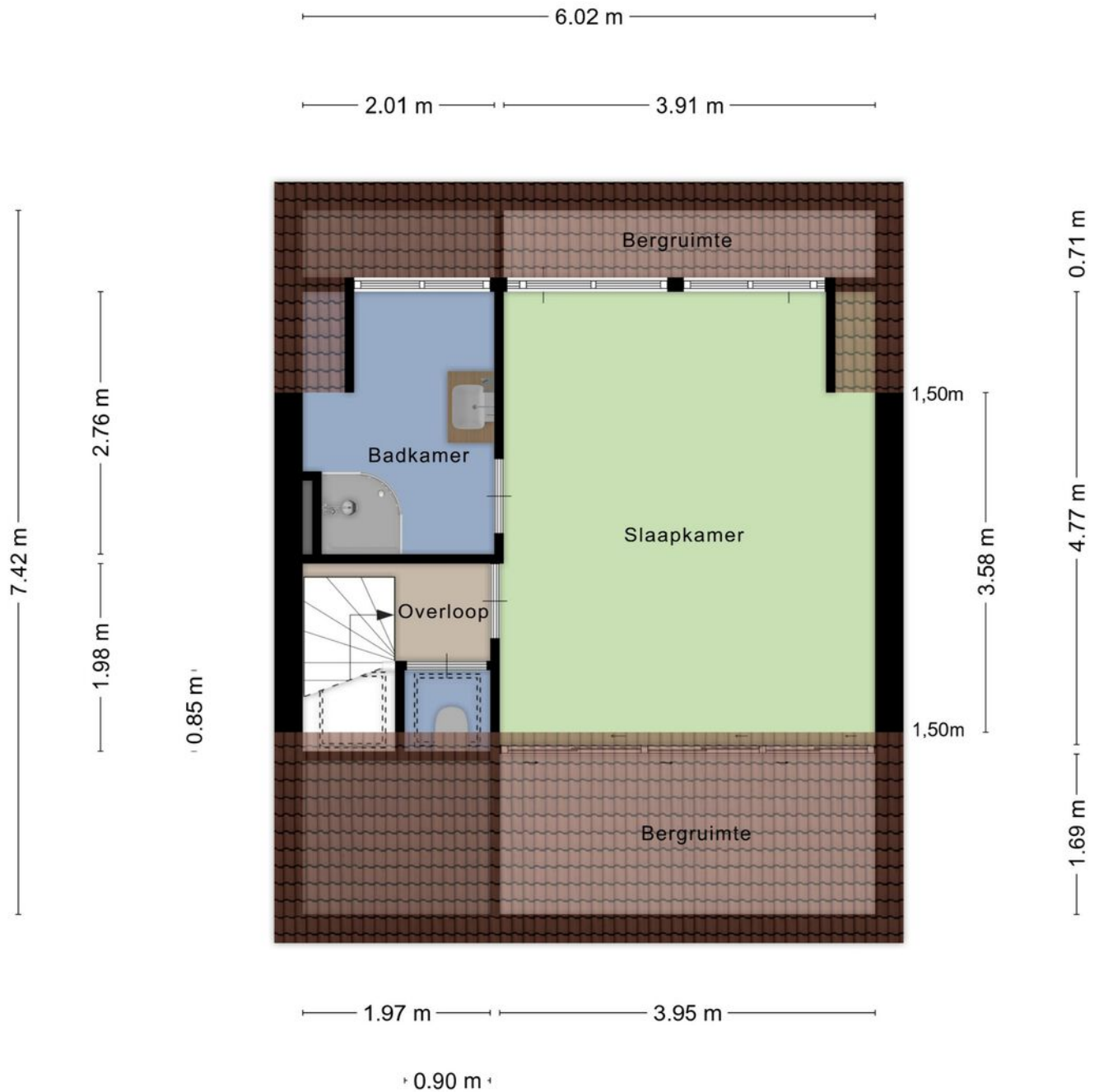


Plattegrond 1e verd.



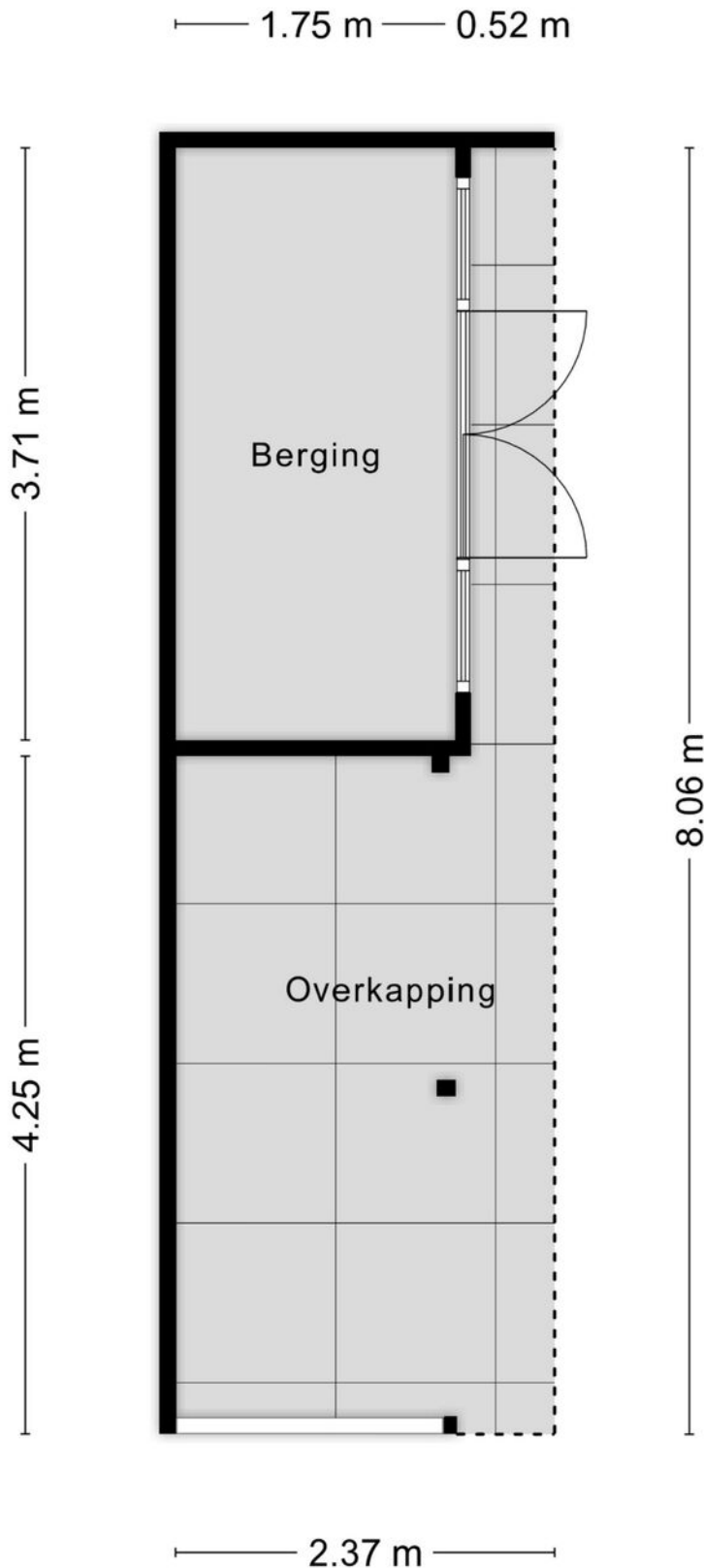
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hiemstralaan 63



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie E

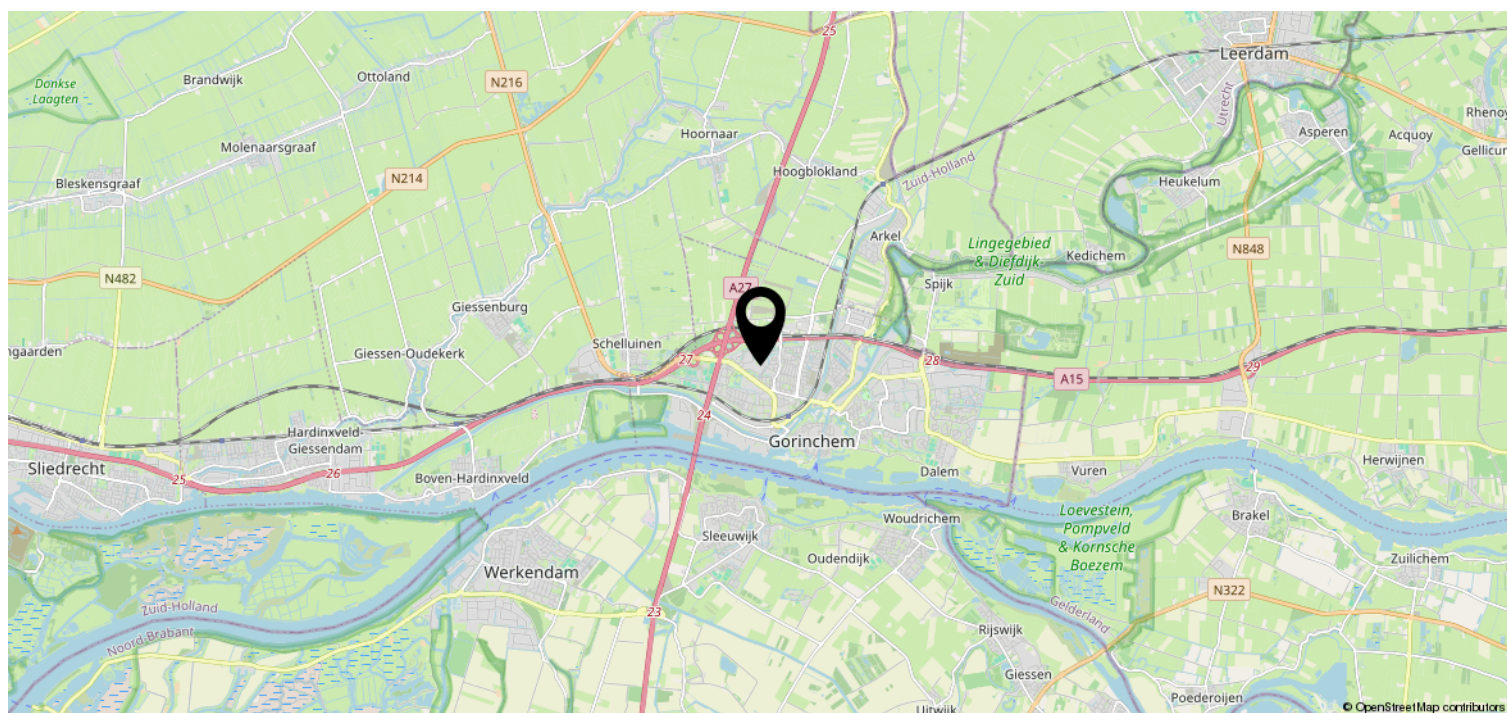
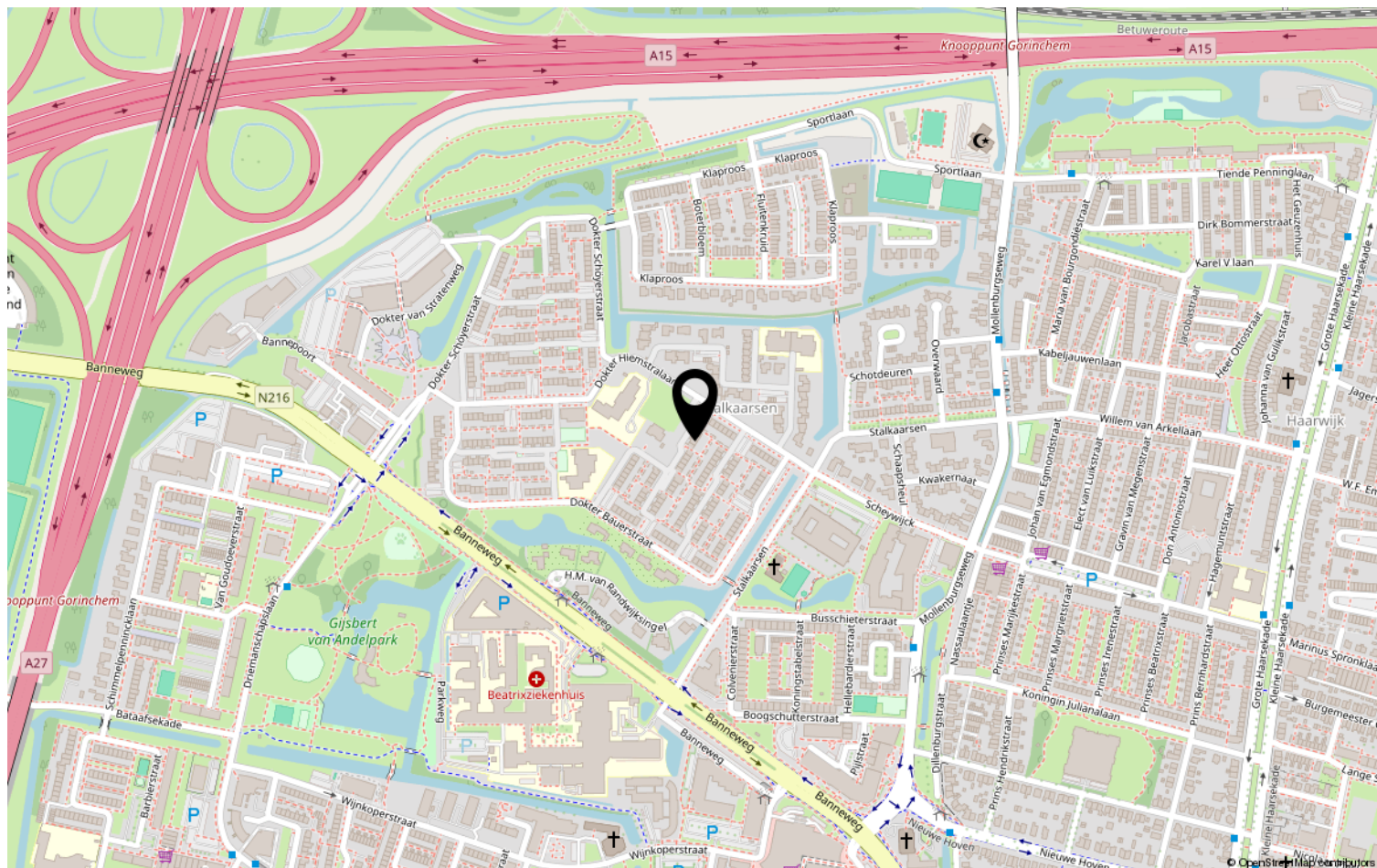
Perceel 1659

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 september 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