



DALEM  
De Wetering 18

Vraagprijs  
€ 598.500,- K.K.

# Te koop

 **WATERPOORT**  
MAKELAARS

0183-712911 | [info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:  
1988

Soort:  
EENGEZINSWONING

kamers:  
5

Inhoud:  
628m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
153m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
292m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
22m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
-

Externe bergruimte:  
-

Energie label  
B

# Kenmerken & specificaties

## Overdracht

Vraagprijs	€ 598.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	292 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	153 m <sup>2</sup>
Inhoud	628 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	22 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>

## 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	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

# Kenmerken & specificaties

Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord-oost
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja

## Kadastrale gegevens

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



# Omschrijving

Dit durven we oprecht een droomhuis te noemen. Gelegen in Dalem met alle voorzieningen dichtbij. Deze geschakelde twee onder één kap woning op een perceel van 292 m<sup>2</sup> biedt alles wat je zoekt. De woning is goed onderhouden, heeft een recente badkamer, vier slaapkamers (mogelijkheid tot uitbreiding naar zes slaapkamers bestaat) een garage en een overkapping in de tuin. Het energielabel B zorgt ervoor dat je kunt genieten van een energiezuinige woning. Met 14 zonnepanelen op het dak, hoef je je nooit zorgen te maken over hoge energierekeningen. De ruime woonkamer biedt veel licht, heeft een vloer voorzien van houten delen en is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. De houtkachel zorgt voor warmte op koude dagen en voor sfeer. De luxe keuken is voorzien van inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers gesitueerd. Hier bestaat de mogelijkheid tot het maken van een vierde slaapkamer. De badkamer is in 2021 geheel vernieuwd en vergroot. Op de tweede verdieping is de vierde slaapkamer te vinden en bestaat eveneens een mogelijkheid voor een extra slaapkamer. In totaal zijn dus zes slaapkamers mogelijk. De achtertuin ligt op het zuidoosten, ideaal voor zonzonliefhebbers. Achter in de tuin is een overkapping te vinden. De garage is van binnenuit bereikbaar. Voor en in de garage kan een auto geparkeerd worden. Geïnteresseerd in deze woning? Maak dan zeker een afspraak voor een bezichtiging.

## Begane grond

Via de netjes aangelegde voortuin kom je door de voordeur in de ruime hal. Via de hal is de woonkamer, het luxe toilet en de garage bereikbaar. De riante woonkamer is voorzien van houten vloerdelen. Er is veel lichtinval. De houtkachel is een sfeermaker in deze heerlijke woonkamer. De open keuken heeft alle denkbare inbouwapparatuur en wordt van de woonkamer afgescheiden door een barretje. Via de openslaande tuindeuren is de zonnige tuin op het zuidoosten bereikbaar.

De garage is van binnenuit bereikbaar. Ideaal om spullen of voorraad in op te bergen. Uiteraard kan ook de auto binnen gezet worden. De achterzijde van de garage doet dienst als berging. In de garage is de wasmachineaansluiting te vinden.

## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers. De mogelijkheid voor het creëren van een extra slaapkamer is aanwezig. De vloer is voorzien van laminaat. De badkamer is een pareltje en is in 2021 geheel vernieuwd, vergroot en voorzien van vloerverwarming. Er is een inloopdouche, een wastafelmeubel en een ligbad aanwezig. Ook het tweede toilet ontbreekt hier niet.

## Tweede verdieping

Via de trap kom je op de zolder. Hier is de vierde slaapkamer te vinden, voorzien van airco. Ook op deze verdieping kan een extra slaapkamer gemaakt worden. Het grote dakvenster zorgt voor voldoende licht. Op de vloer ligt vloerbedekking. In de punt van het dak is nog extra opbergruimte te vinden.

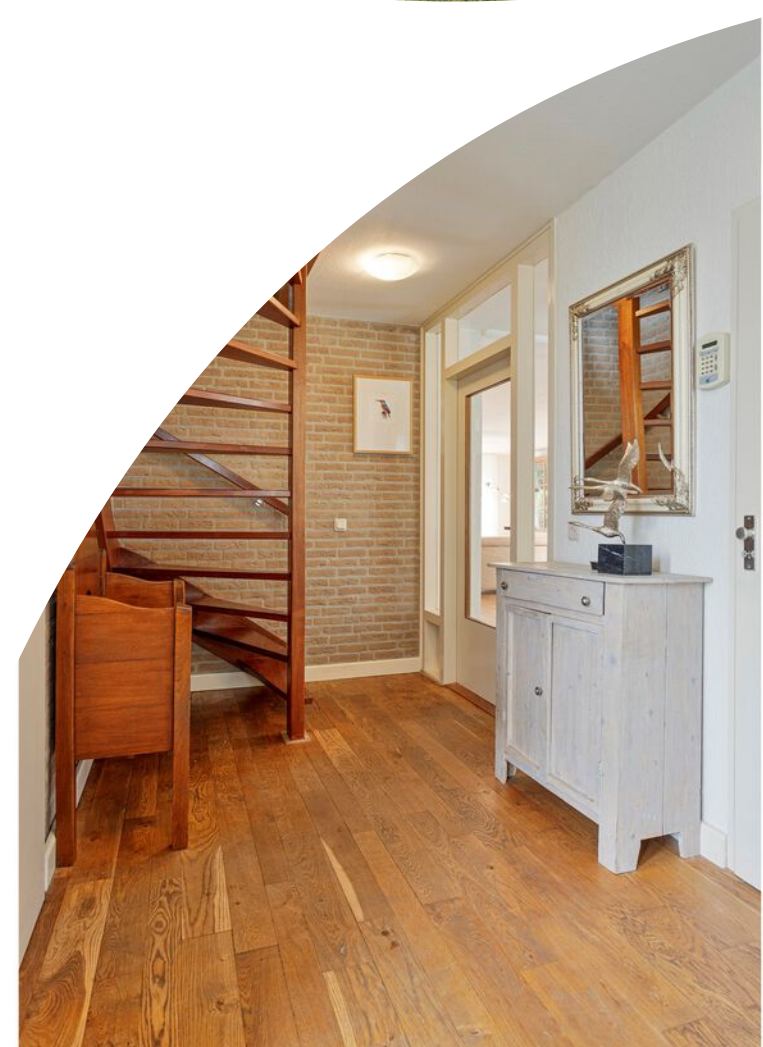
## **Tuin**

En dan de tuin. Gelegen op het zuidoosten, dus veel zon. Er is veel groen te vinden en ook voldoende plek om heerlijk te ontspannen. Naast het terras is er een overkapping te vinden. De overkapping zorgt ervoor dat je het hele jaar door buiten kunt genieten, zelfs als het weer een beetje tegenzit. De voortuin is eveneens fraai aangelegd met veel groen en een eigen parkeerplek op eigen grond.

## **Bijzonderheden**

- Bouwjaar woning 1988;
- Energielabel B;
- 14 zonnepanelen;
- Woonoppervlak 153 m<sup>2</sup>;
- Bruto vloeroppervlak 234 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 627 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte 292 m<sup>2</sup>;
- Garage van binnenuit bereikbaar;
- Alarminstallatie;
- Oplevering in overleg.

Kom snel een kijkje nemen bij De Wetering 18 en kom kijken naar alles wat dit huis te bieden heeft. Een mooie tuin, moderne voorzieningen en een perfecte locatie maken dit de ideale plek om thuis te komen.















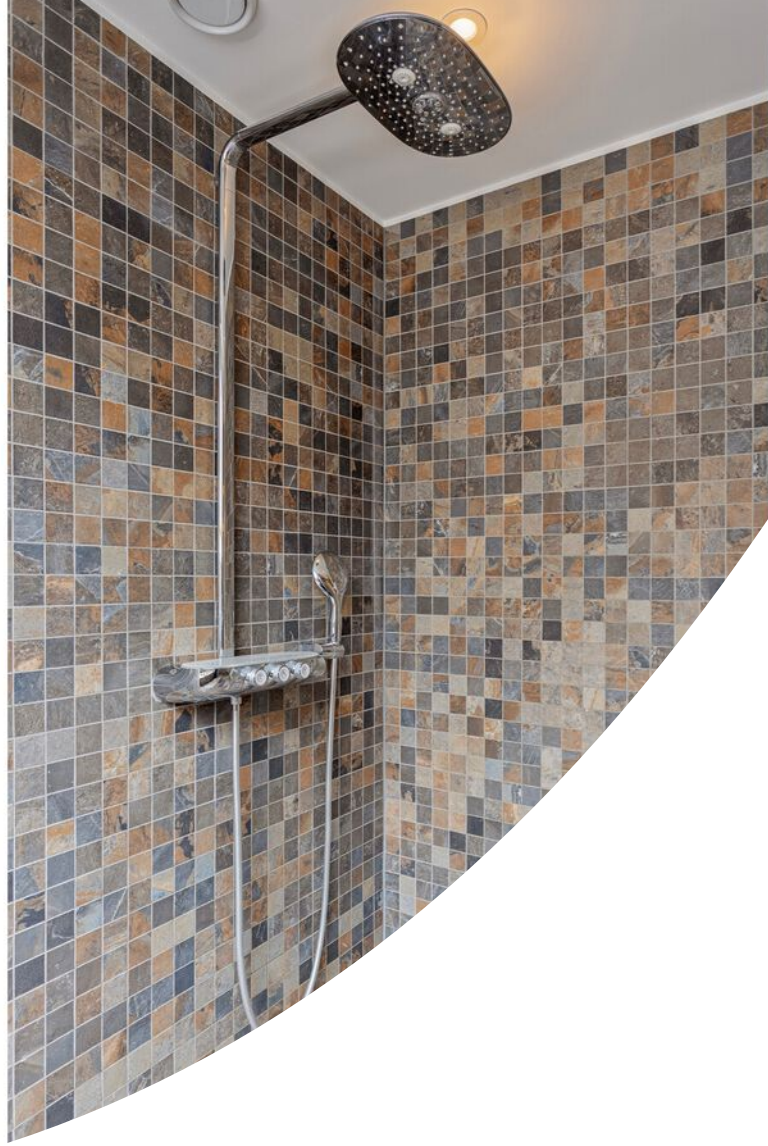


























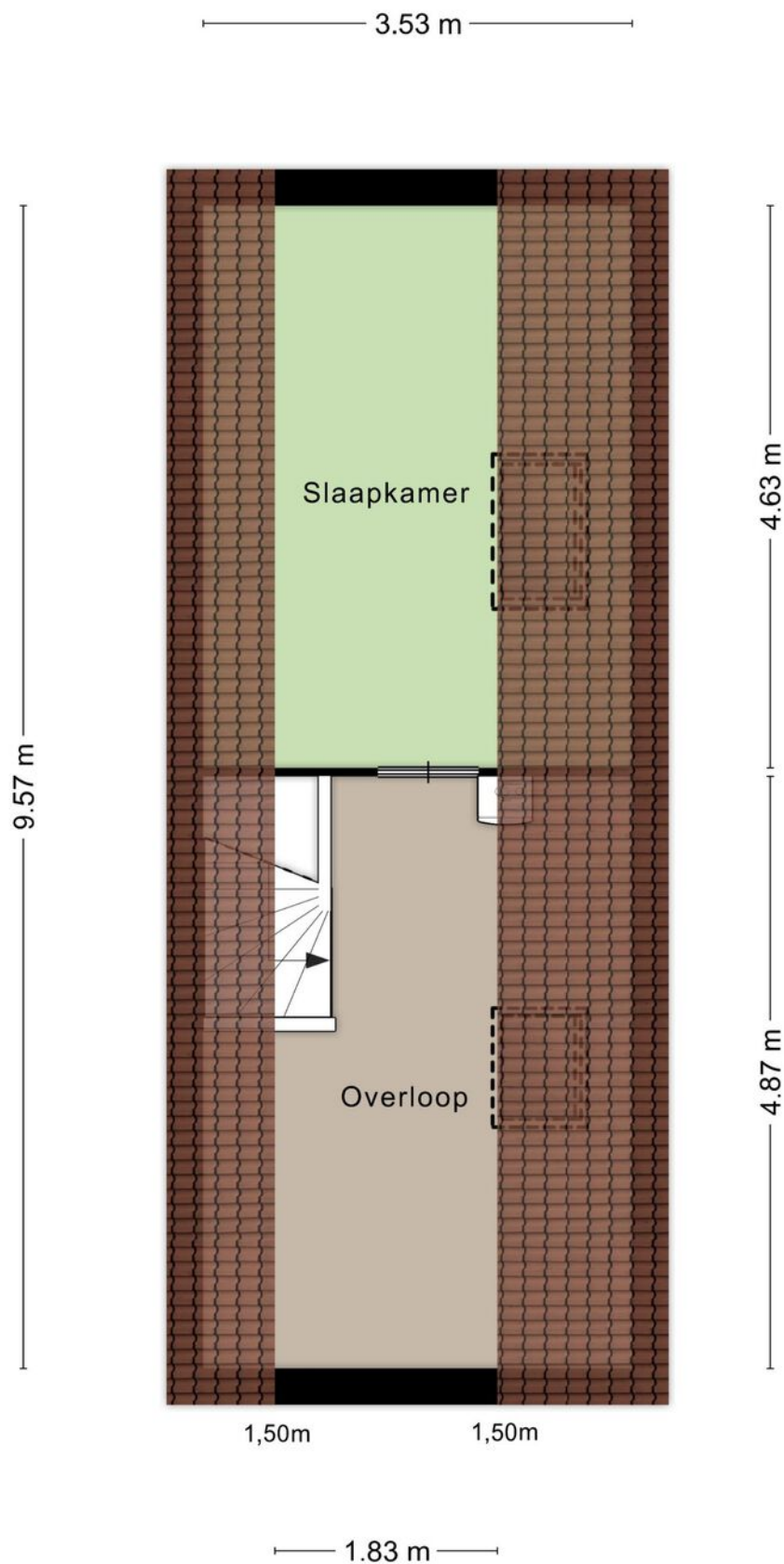
# Plattegrond BG



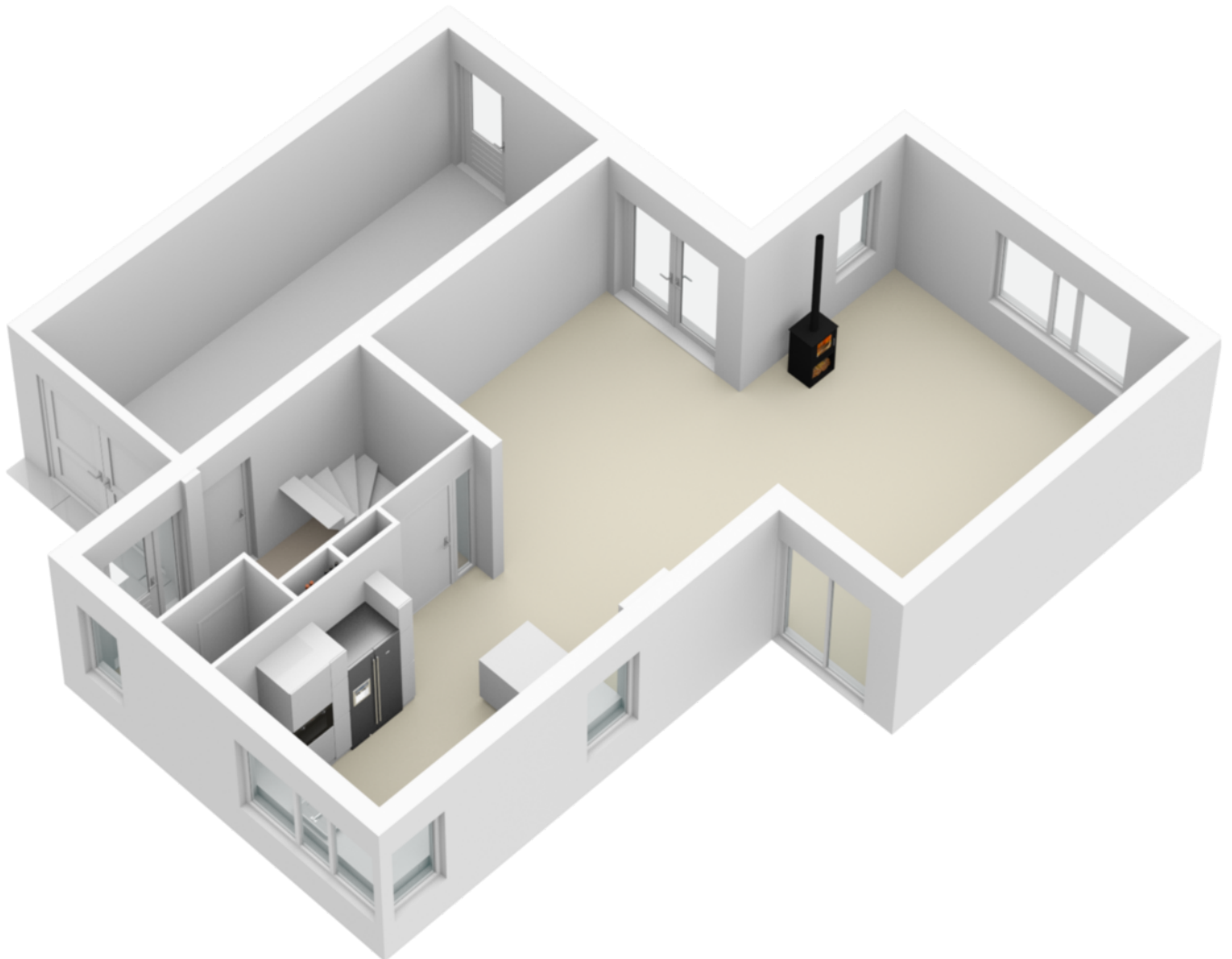
# Plattegrond 1e verd.



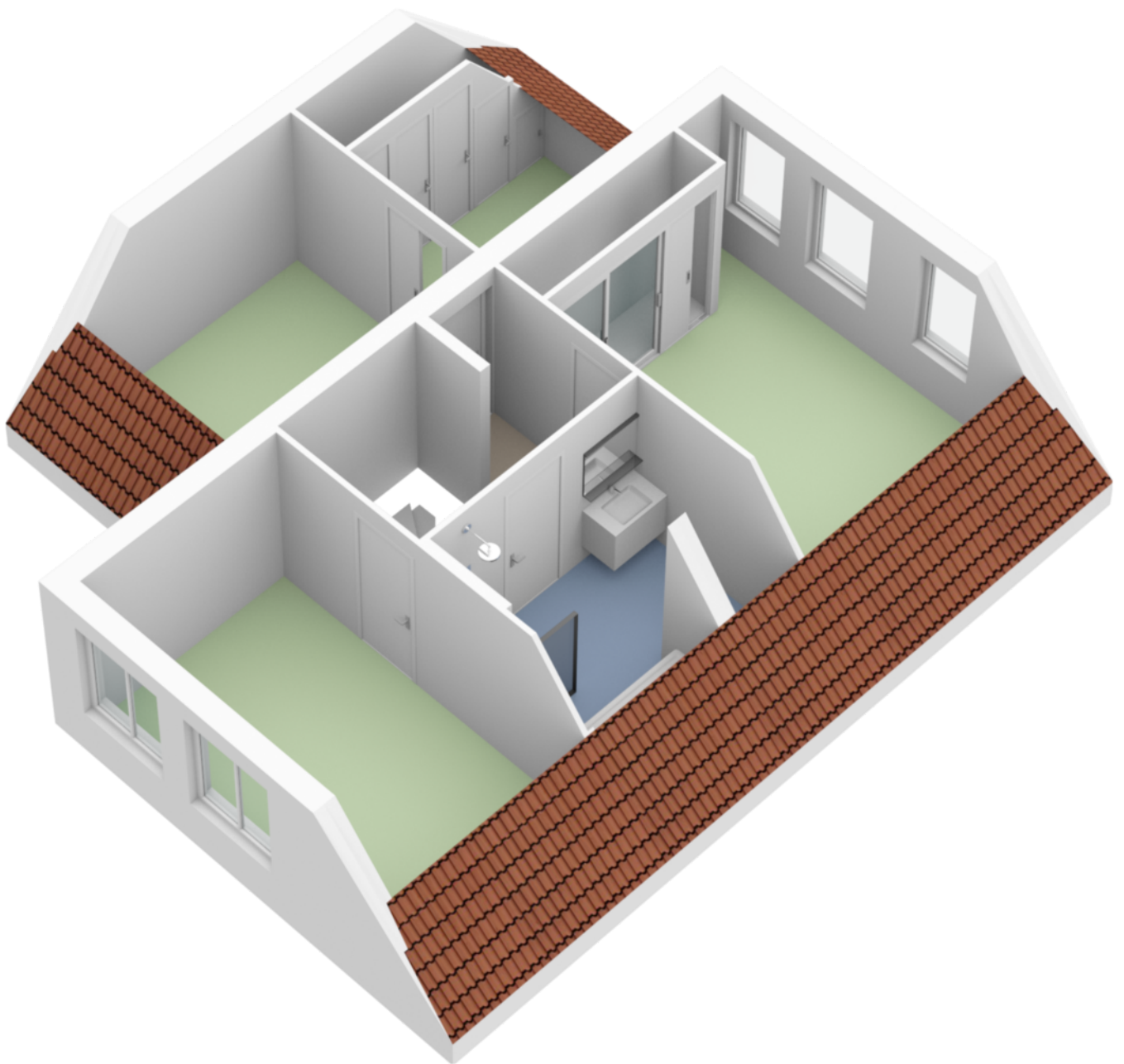
# Plattegrond zolder



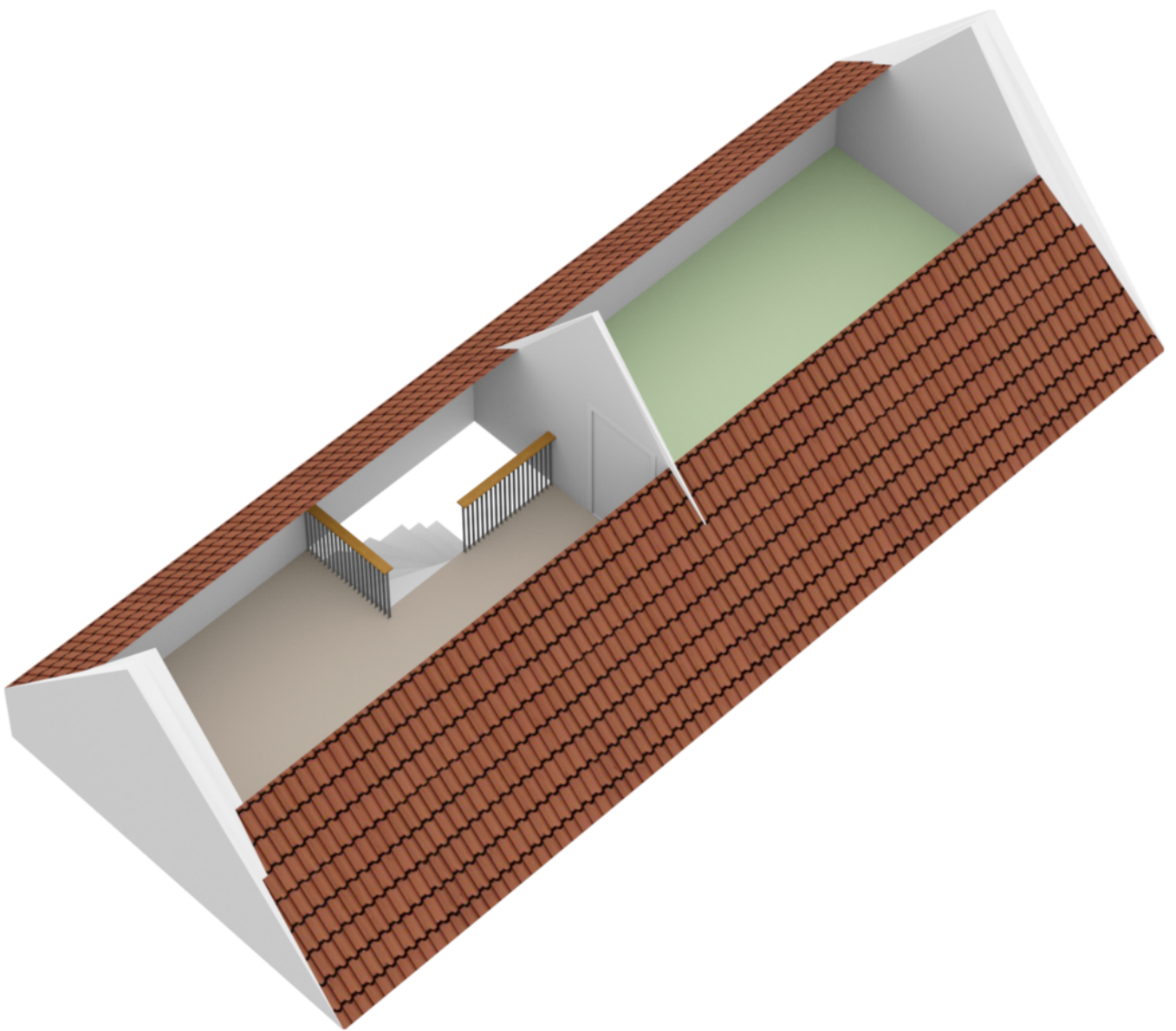
# Plattegrond BG 3d



# Plattegrond 2e verd. 3d



# Plattegrond zolder 3d



# Plattegrond

2.98 m

3.98 m




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Wetering 18



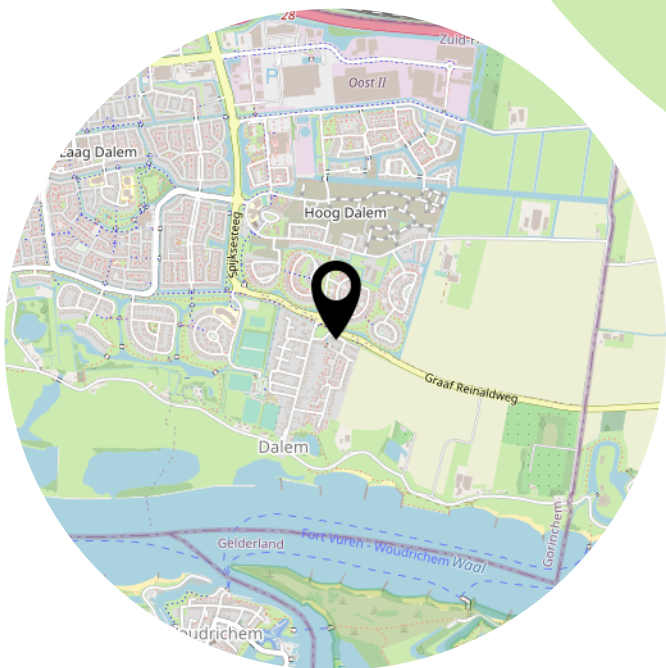
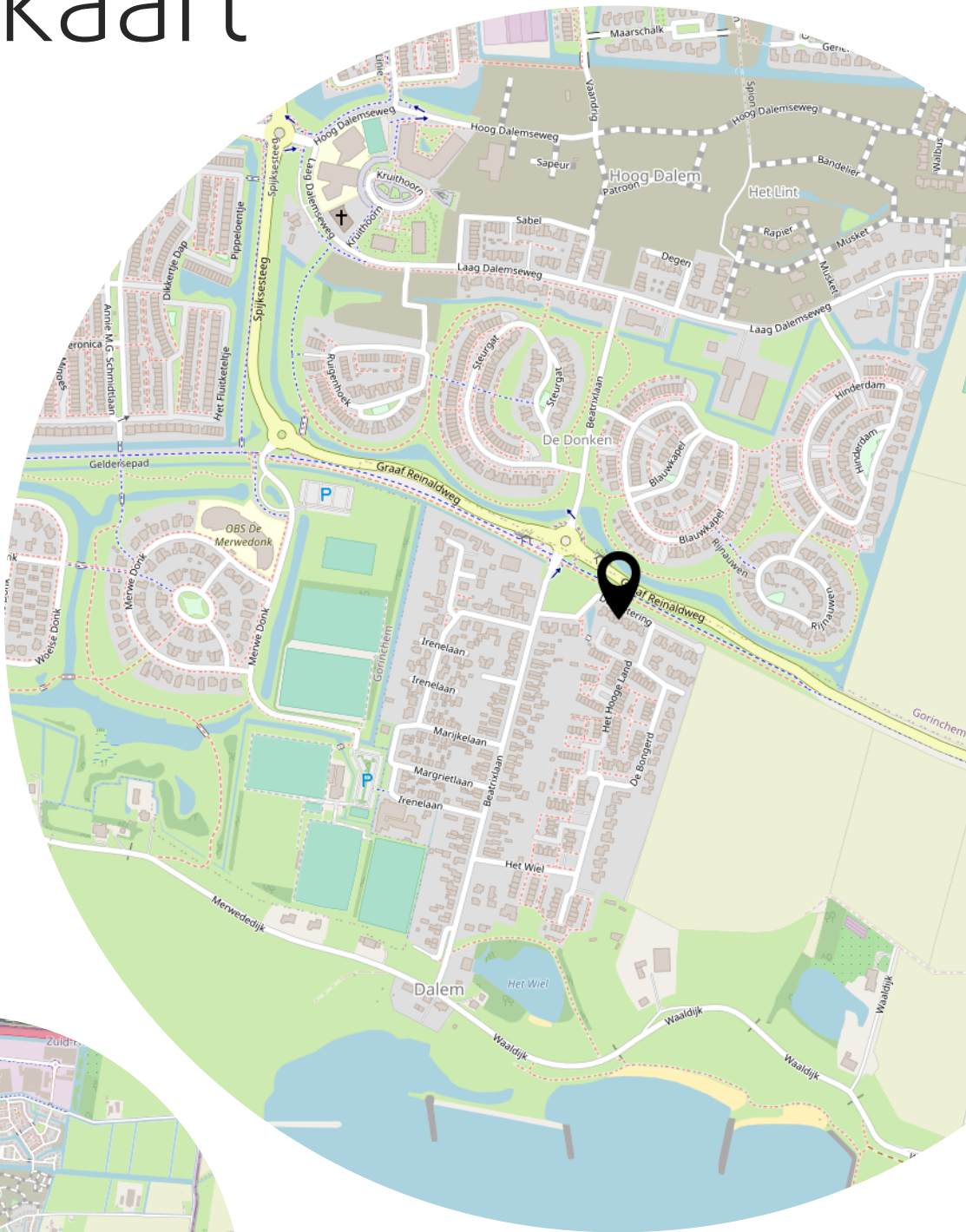
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gorinchem	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 746	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen	X		
<b>Woning</b>			
Alarminstallatie	X		
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen	X		
Vliegenhorren	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen	X		
Vitrages		X	
Jaloezieën/lamellen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Geiser</b>			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Houtkachel	X		
Kachels			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage			
Vast bureau			
Spiegelwanden			
Vaste kast slaapkamer 1e verdieping	X		
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat		X	
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem			

# Heeft u interesse?



St. Jorisplein 25  
4205 JB GORINCHEM

0183-712911  
[info@waterpoortmakelaars.nl](mailto:info@waterpoortmakelaars.nl)  
[waterpoortmakelaars.nl](http://waterpoortmakelaars.nl)