

Te koop



DALEM | Het Wiel 30

Vraagprijs € 420.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1973
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	422 m ³
Woonoppervlakte:	119 m ²
Perceeloppervlakte:	191 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	8m ²
Verwarming:	cv ketel, gashaard
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 420.000,- k.k.
Water	€ 33,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	191 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	119 m ²
Inhoud	422 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken & specificaties

Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Heerlijk wonen in Dalem – ruimte, energiezuinig, rust en volop wooncomfort

Ben je op zoek naar een ruime energiezuinige gezinswoning op een rustige, kindvriendelijke locatie waar je iedere dag geniet van groen, ruimte én alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze verrassend complete tussenwoning in het geliefde Dalem precies wat je zoekt.

Gelegen aan een rustig hofje/autovrije straat woon je hier in een veilige en prettige omgeving waar kinderen nog onbezorgd buiten kunnen spelen. Op loopafstand vind je natuurgebied Het Wiel met een strandje, speelgelegenheid en volop recreatiemogelijkheden. Ook scholen, sportverenigingen, het moderne winkelcentrum Hoog Dalem en de historische binnenstad van Gorinchem bevinden zich op korte afstand.

Ruimte voor het hele gezin

Bij binnenkomst ervaar je direct de fijne sfeer van de woning. De royale woonkamer met een gezellige gashaard, is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De open keuken vormt het hart van de woning en is praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur, waardoor koken en samenzijn naadloos samengaan.

Een praktische bijkeuken zorgt voor extra bergruimte en is ideaal voor de wasmachine, droger en dagelijkse spullen. Openslaande deuren verlenen toegang tot de achtertuin.

Vier slaapkamers en volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een recent vernieuwde luxe badkamer. De tweede verdieping is voorzien van een dakkapel en biedt een volwaardige vierde slaapkamer of multifunctionele ruimte die perfect dienst kan doen als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Dankzij de aanwezige bergruimte is er bovendien plek genoeg voor al je spullen.

Buiten genieten

De verzorgde achtertuin biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen. Of je nu geniet van een kop koffie in de ochtendzon, lange zomeravonden onder de veranda of een gezellige barbecue met vrienden en familie: hier voelt iedere dag als vakantie. De berging en achterom maken het geheel extra praktisch.

Comfortabel en duurzaam

Deze woning combineert comfort met duurzaamheid. Dankzij de aanwezige zonnepanelen profiteer je van lagere energielasten. Daarnaast is de woning voorzien van een centraal stofzuigsysteem, wat zorgt voor extra gemak en gebruikscomfort. De praktische indeling en de prettige leefruimtes dragen bij aan een aangenaam woonklimaat het hele jaar door.

Ligging

Dalem is een geliefd en sfeervol dorp in de gemeente Gorinchem, waar rust, ruimte en een uitstekende bereikbaarheid perfect samenkomen. Je woont hier in een groene, kindvriendelijke omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, terwijl de gezellige historische binnenstad van Gorinchem op slechts enkele minuten fietsen ligt. Hier geniet je van sfeervolle terrassen, winkels, restaurants, de vestingwallen en de jachthaven.

Ook qua bereikbaarheid is de ligging ideaal. Dankzij de centrale ligging nabij de A15 en A27 bereik je steden als Utrecht, Rotterdam, Breda, Den Bosch en Tilburg in circa 30 tot 45 minuten. Daarmee is Dalem de perfecte uitvalsbasis voor forenzen die de drukte van de stad willen combineren met de rust van een dorp. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen, het moderne winkelcentrum Hoog Dalem en recreatiegebied Het Wiel liggen bovendien allemaal op korte afstand.

Hier ervaar je iedere dag het beste van twee werelden: landelijk en ontspannen wonen, met de voorzieningen en levendigheid van de stad altijd dichtbij.

Algemene kenmerken

- Bouwjaar: 1973
- Woonoppervlakte: ca. 119 m²: de zolder is ca. 1,99m op zijn hoogste punt en wordt daarom formeel aangemerkt als overige inpandige ruimte (17 m²). Het woonoppervlak en de overige inpandige ruimte samen is 119 m².
- Perceeloppervlakte: ca. 191 m²
- Energielabel A, volledig geïsoleerd, 11 zonnepanelen (eigendom), cv Intergas HRE 2024
- Gezellige gashaard
- Luxe badkamer en toilet vernieuwd in 2023

Waarom je hier wilt wonen ?

- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving.
- Op loopafstand van natuurgebied Het Wiel en diverse speelvoorzieningen.
- Ruime woonkamer met open keuken en openslaande deuren naar de achtertuin.
- Praktische bijkeuken.
- Vier slaapkamers en veel bergruimte.
- Diepe, verzorgde achtertuin met veranda, berging en achterom.
- Duurzaam dankzij 11 zonnepanelen
- Centraal stofzuigsysteem
- Zonwering: elektrische screens, rolluiken en zonneschermb
- Basisscholen, middelbare school, winkelcentrum Hoog Dalem en sportvoorzieningen in de directe omgeving.
- Historische binnenstad van Gorinchem binnen circa 10 minuten fietsen.

Een woning waar ruimte, comfort en een fantastische ligging samenkomen.

Hier woon je rustig, groen en kindvriendelijk, terwijl alle dagelijkse voorzieningen én de gezellige binnenstad van Gorinchem altijd dichtbij zijn.

Kom kijken en ervaar zelf waarom dit de ideale plek is om jarenlang met veel plezier thuis te komen.





























Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.

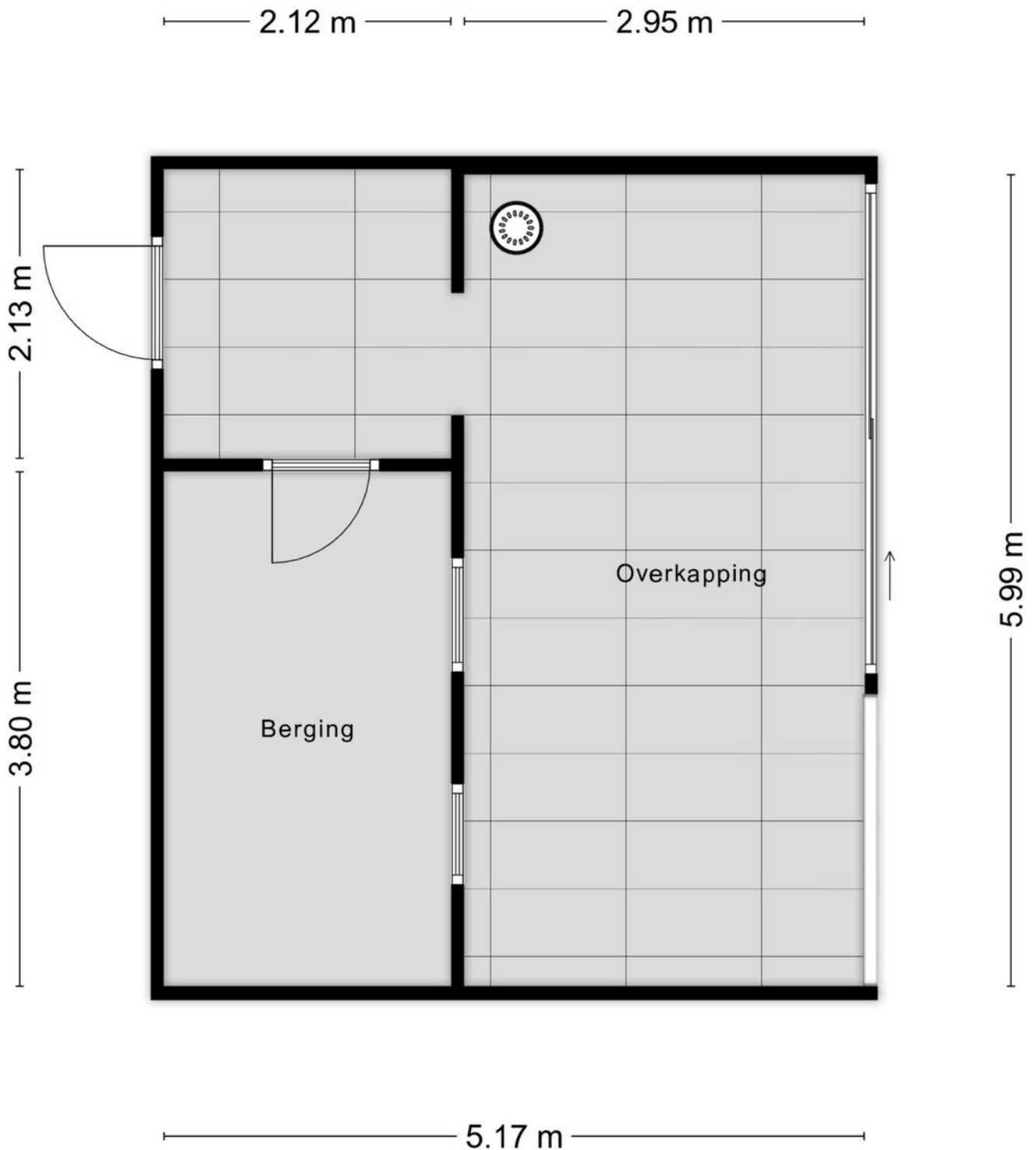


Plattegrond zolder



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

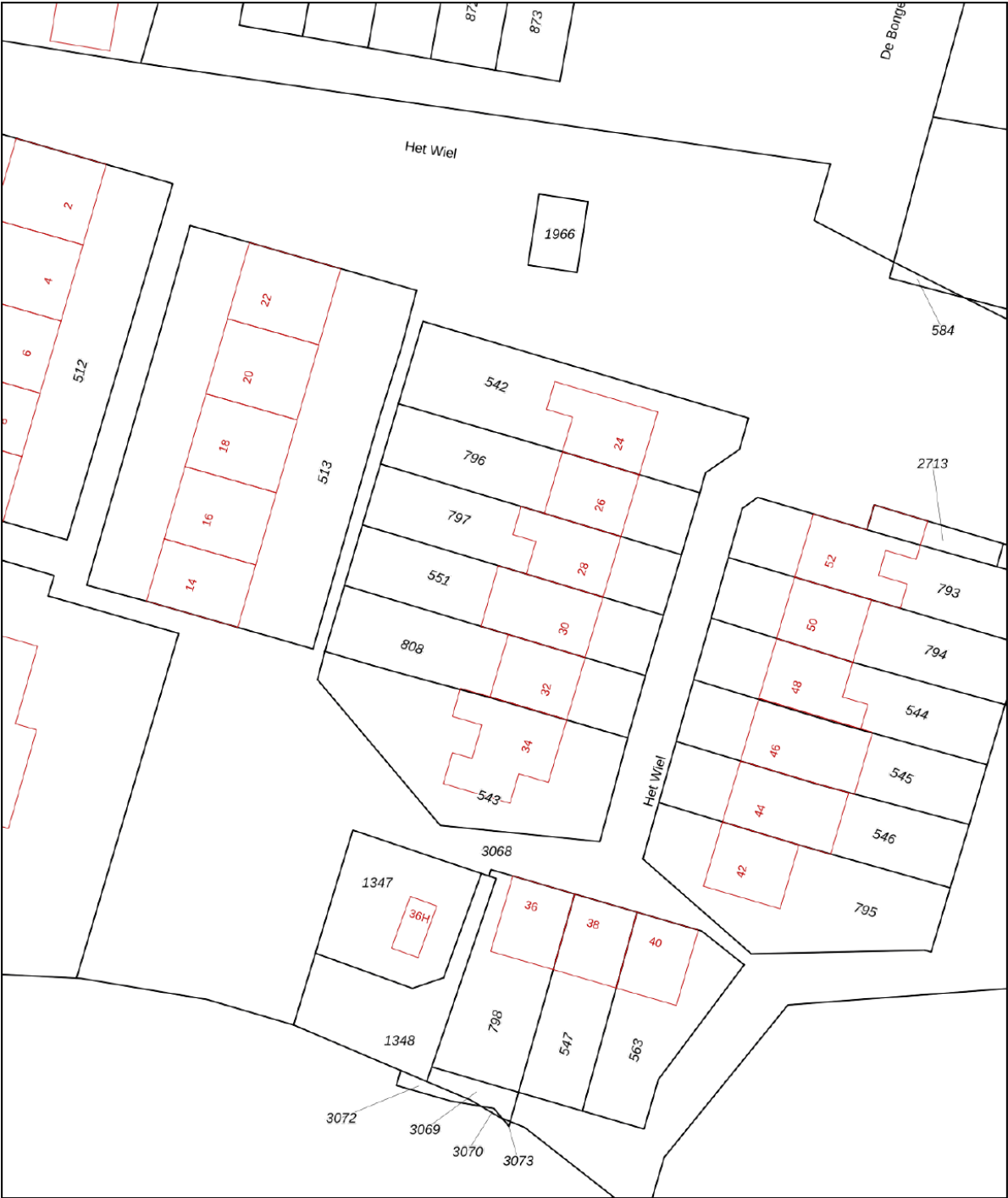
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Het wiel 30



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 P

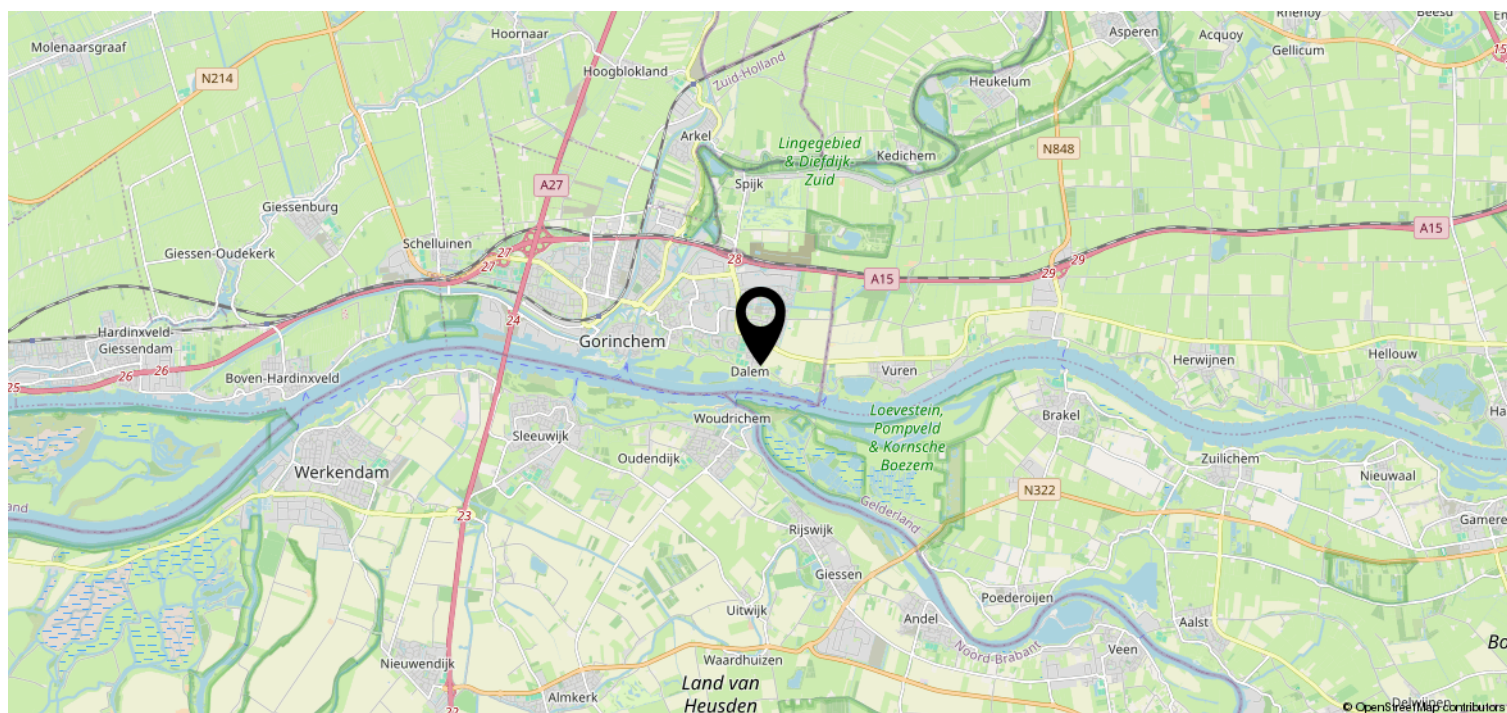
Perceel 551

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 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