TE KOOP

MAJOOR 38

4208 AC GORINCHEM

VRAAGPRIJS: € 875.000,-- k.k.



- Makelaardij o.z.
- Onteigeningsadviezen
- Taxaties

- Land-Huis BV
- Kanaaldijk 12
- 4245 TX Leerbroek
- Tel. 0183-353699
- info@land-huis.nl
- www.land-huis.nl

- IBAN
  NL26 RABO 0358 4096 40
  NL55 INGB 0009 5195 80
- K.v.K.
  11043239

erkend lid van Vastgoed Ned.





Kadastrale gegevens:

Gemeente Gorinchem
Sectie P
Nummer 2659
Groot: 3 a 22 ca

Wonen op een droomlocatie aan het water in Hoog Dalem
Rust, ruimte en luxe op een van de mooiste plekken van Gorinchem
Aan de rand van de geliefde woonwijk Hoog Dalem, direct aan het water gelegen, staat deze royale en moderne twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en fraai aangelegde tuin. Een woning waar comfort, duurzaamheid en een unieke ligging samenkomen.
Met een woonoppervlakte van circa 169 m², een perceel van 322 m² en een uitstekend afwerkingsniveau biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen. De woning kenmerkt zich o.a. door haar grote raampartijen en de royale open ruimte op de tweede verdieping.
Genieten van rust, groen en water aan huis, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

Perfecte ligging in Hoog Dalem
Hoog Dalem behoort tot de meest gewilde woonwijken van Gorinchem. De wijk is ruim opgezet, kindvriendelijk en voorzien van alle dagelijkse voorzieningen.
Zo vindt u op korte afstand:
- Winkelcentrum Hoog Dalem
- Scholen en kinderopvang
- Sportverenigingen en sportfaciliteiten
- Apotheek en gezondheidsvoorzieningen
- Diverse wandel- en recreatiegebieden

Ook de historische binnenstad van Gorinchem ligt op slechts enkele minuten fietsen. Hier geniet u van sfeervolle winkelstraten, gezellige terrassen en uitstekende restaurants rondom de Grote Markt.
Dankzij de centrale ligging nabij knooppunt Gorinchem zijn de snelwegen A27, A15 en A2 uitstekend bereikbaar. Utrecht, Breda, Rotterdam en Den Bosch bevinden zich op ongeveer 30 minuten rijden.

Indeling
Begane grond
Via de ruime entreehal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en praktische trapkast betreedt u de woning.
Aan weerszijden van de hal bevinden zich stijlvolle openslaande deuren die toegang geven tot respectievelijk de woonkamer en de keuken.

De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin baadt deze ruimte in natuurlijk licht. De combinatie van vloerverwarming, een hoogwaardige natuurstenen Flagstones kwartsietvloer en het fraaie uitzicht op de tuin en het water zorgt voor een aangename woonbeleving.

De moderne leefkeuken is ruim opgezet en vormt een heerlijke plek om te koken en samen te komen. De keuken beschikt over: kookeiland, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en veel werk- en bergruimte.
De grote ramen zorgen ook hier voor een prettige lichtinval.

Garage / atelier
De aangebouwde garage is momenteel ingericht als berging en atelier en biedt verrassend veel mogelijkheden. De ruimte beschikt onder andere over: garagedeur en aparte loopdeur, betonnen gietvloer, water en elektra, eigen elektragroep, infraroodverwarming, keukenblokje en gedeeltelijk geïsoleerde binnenwanden
Ideaal als hobbyruimte, praktijk aan huis, werkatelier of extra bergruimte.

Eerste verdieping
De ruime overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers en een separate toiletruimte.

De modern uitgevoerde badkamer is compleet ingericht met:
- Ligbad
- Inloopdouche
- Wastafelmeubel

Een deel van het tegelwerk is recent vernieuwd, waardoor de badkamer een frisse en eigentijdse uitstraling heeft.

De gehele verdieping is afgewerkt met laminaat en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is een absolute verrassing.
De indrukwekkende open ruimte reikt tot in de nok en geniet van veel daglicht dankzij een dakraam en gevelraam. Hier bevinden zich tevens: WTW-installatie (2021), omvormer zonnepanelen, wasmachineaansluiting.
Deze verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers, een werkkamer, hobbyruimte of zelfs een separate zolderverdieping.
Ook hier zorgen vloerverwarming en een nette laminaatvloer voor optimaal wooncomfort.

Buitenleven aan het water
De fraai aangelegde achtertuin vormt een verlengstuk van de woning en is een plek waar u het hele jaar door kunt genieten.
De tuin beschikt over:
- Directe ligging aan het water
- Meerdere zon- en schaduwterrassen
- Verlaagd terras aan het water
- Houten vlonder
- Gazon
- Bloemborders
- Struiken en bomen
- Hagen en grindpartijen

Of u nu wilt ontspannen met een goed boek, gezellig wilt barbecueën met vrienden of simpelweg wilt genieten van rust en uitzicht over het water: deze tuin biedt het allemaal.
Daarnaast is er reeds bestrating met betonpoeren aanwezig voor het eenvoudig realiseren van een extra berging.

Duurzaam en toekomstbestendig
Deze woning is gebouwd in 2022 en voldoet volledig aan de woonwensen van vandaag én morgen.

Bijzonderheden
- Bouwjaar 2022
- Perceeloppervlakte 322 m²
- Woonoppervlakte ca. 169 m²
- Inhoud ca. 650 m³
- Garage/berging ca. 20 m²
- Energielabel A+++
- Volledig geïsoleerd
- Betonnen vloeren op alle verdiepingen
- 12 zonnepanelen (2021)
- Gasloos wonen
- NIBE warmtepomp
- WTW-installatie
- Electra 12 groepen, aardlekschakelaar en krachtstroom
- Vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen
- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Mogelijkheid tot het creëren van meerdere extra kamers op de tweede verdieping

Waarom u deze woning moet zien
- Vrije ligging aan het water
- Royale woonoppervlakte van circa 169 m²
- Vier slaapkamers en uitbreidingsmogelijkheden
- Luxe leefkeuken met kookeiland
- Duurzaam, gasloos en energielabel A+++
- Fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen
- Eigen garage en oprit
- Nabij winkels, scholen en recreatie
- Uitstekende bereikbaarheid richting Utrecht, Breda, Rotterdam en Den Bosch

Maak uw woonwens werkelijkheid
Bent u op zoek naar een moderne, instapklare gezinswoning op een unieke locatie aan het water? Dan is dit uw kans.
Laat u verrassen door de ruimte, de luxe afwerking en de prachtige ligging van deze bijzondere woning in Hoog Dalem.
Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning zo bijzonder maakt.

DEZE BROCHURE GEEFT SLECHTS EEN GLOBALE INDRUK.
WIJ NODIGEN U UIT OM TER PLAATSE ÉÉN EN ANDER TE KOMEN BEZICHTIGEN.

Deze brochure (zowel teksten als tekeningen), alsmede eventuele verdere verstrekte informatie is indicatief van aard.
Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.





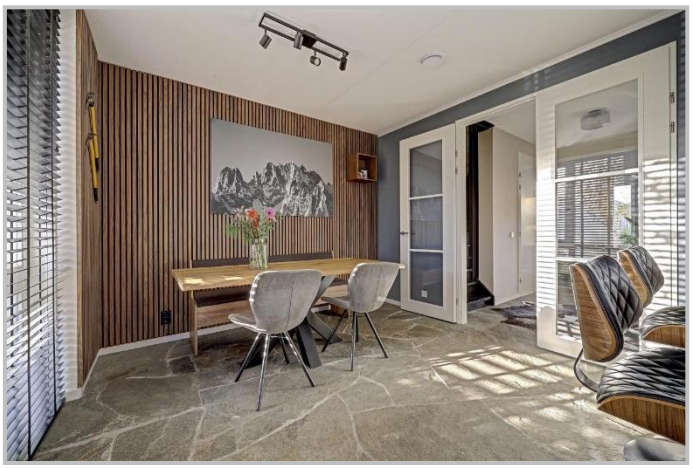
Ruime woonkamer met openslaande tuindeuren











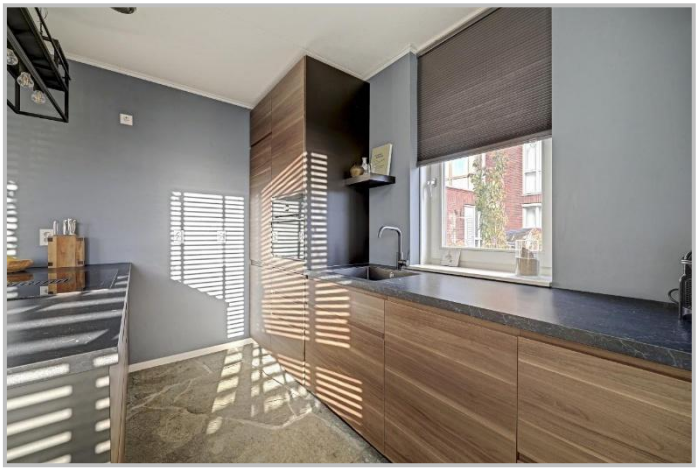
Woonkeuken



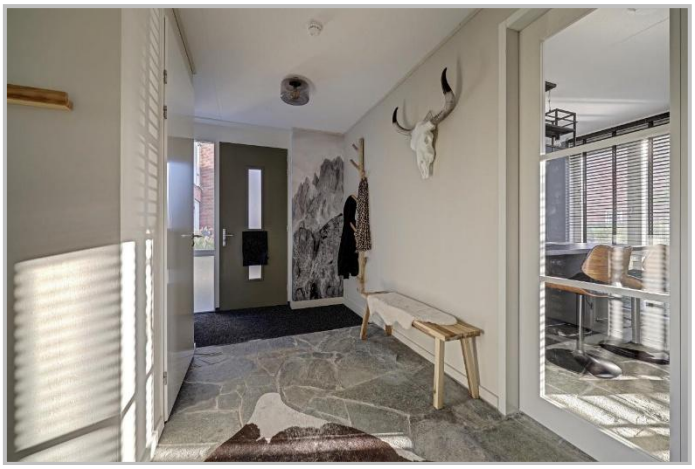






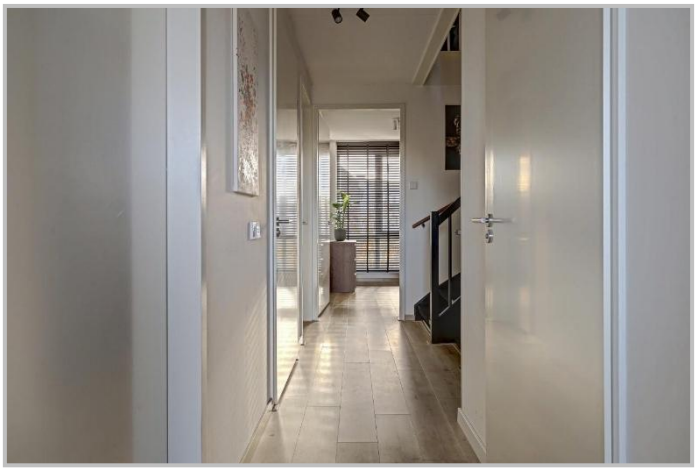


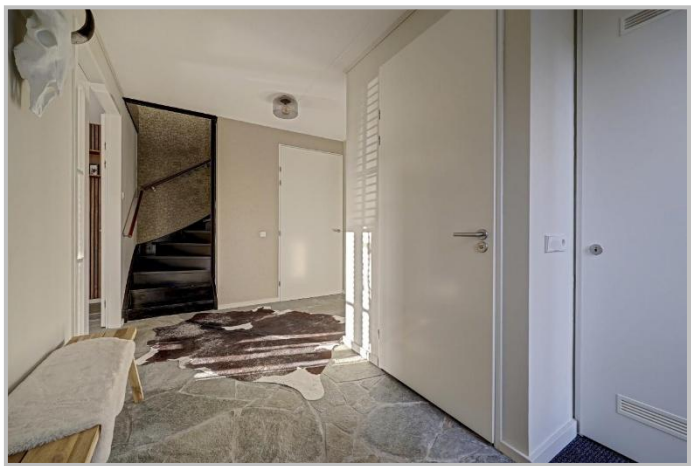




Hal/entree









Toiletruimte



Overloop





Slaapkamer




Slaapkamer




Toiletruimte




Slaapkamer







Slaapkamer





Luxe moderne badkamer









Tweede verdieping





Uitzicht vanaf de 2e verdieping



Achterzijde

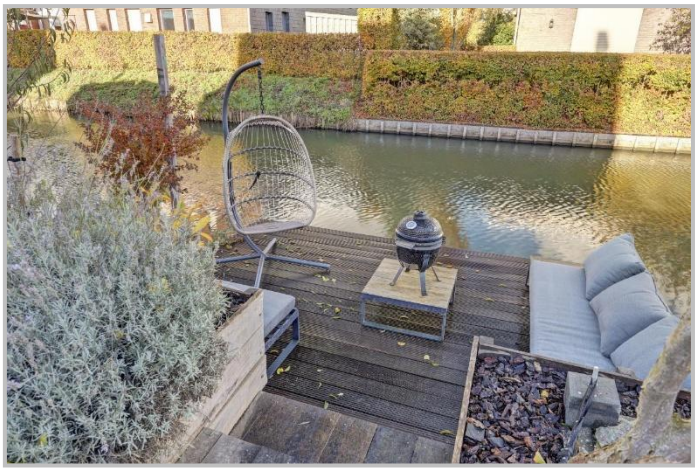














Terras aan het water









Voorzijde met oprit













Straatbeeld

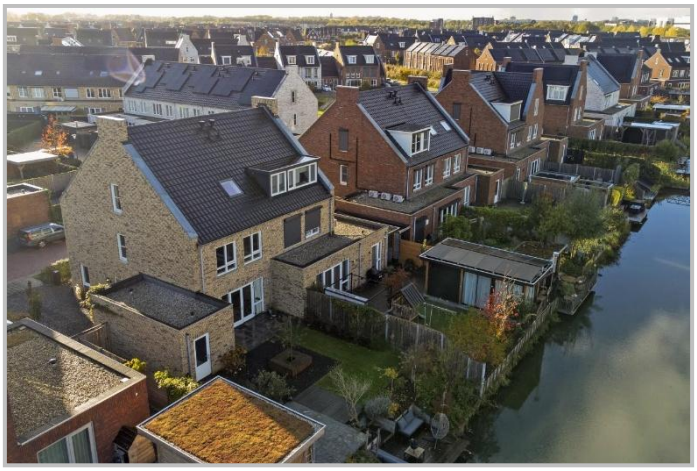






Hoogtefoto’s



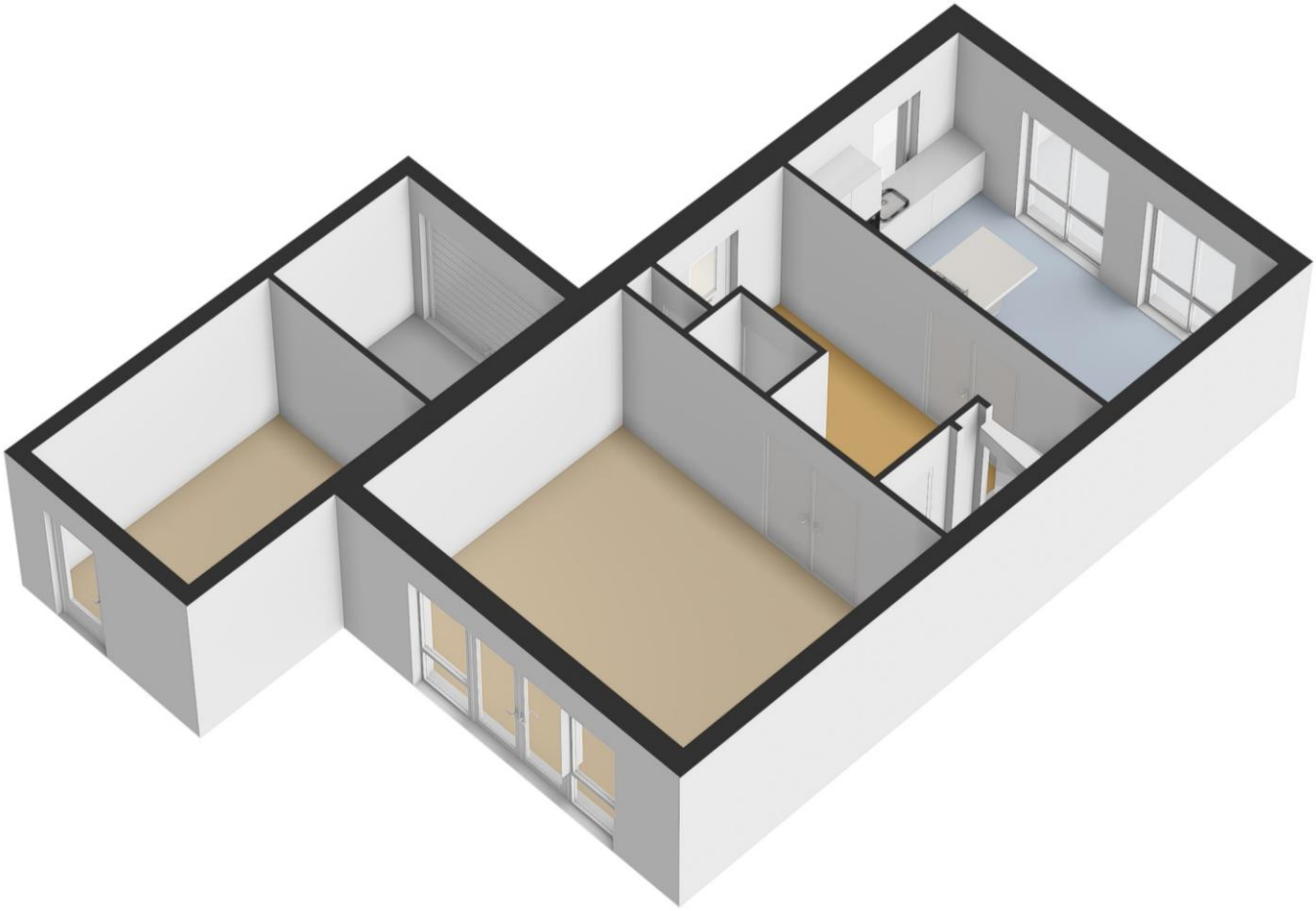








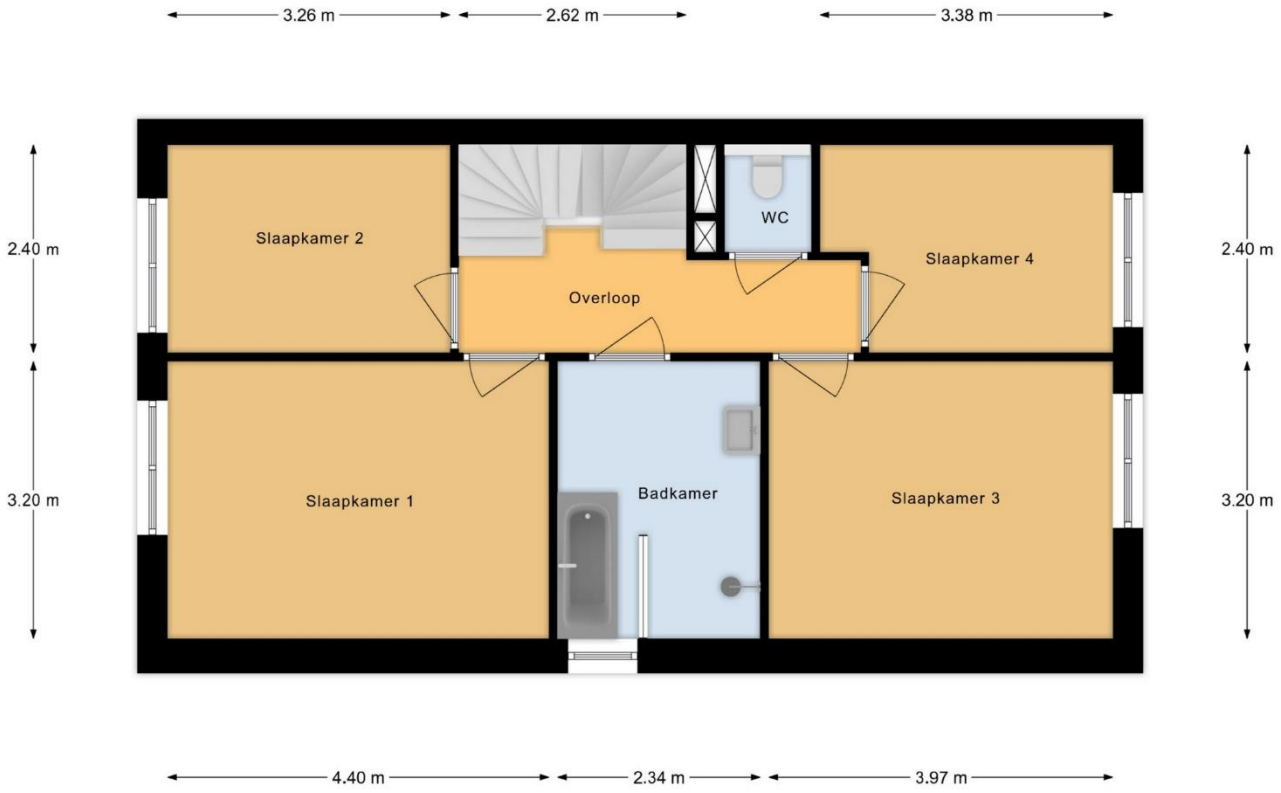






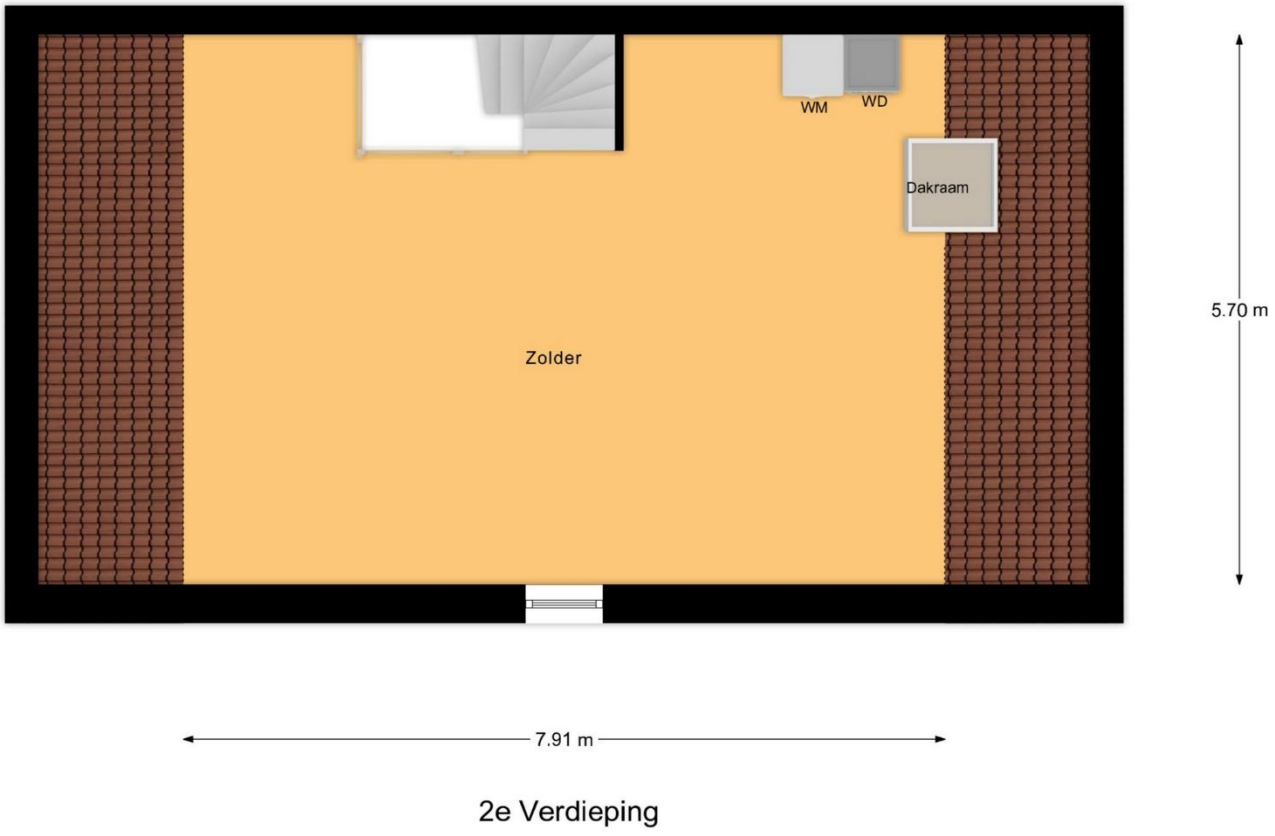
Begane Grond





1e Verdieping





2e Verdieping

Kadastrale kaart

Uw referentie: Land-Huis



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gorinchem
Sectie	P
Perceel	2659

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 november 2026
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.