

Te koop



Vraagprijs
€ 420.000,- k.k.

Beatrixlaan 66
4213 CK Dalem

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

Oplevering

In overleg

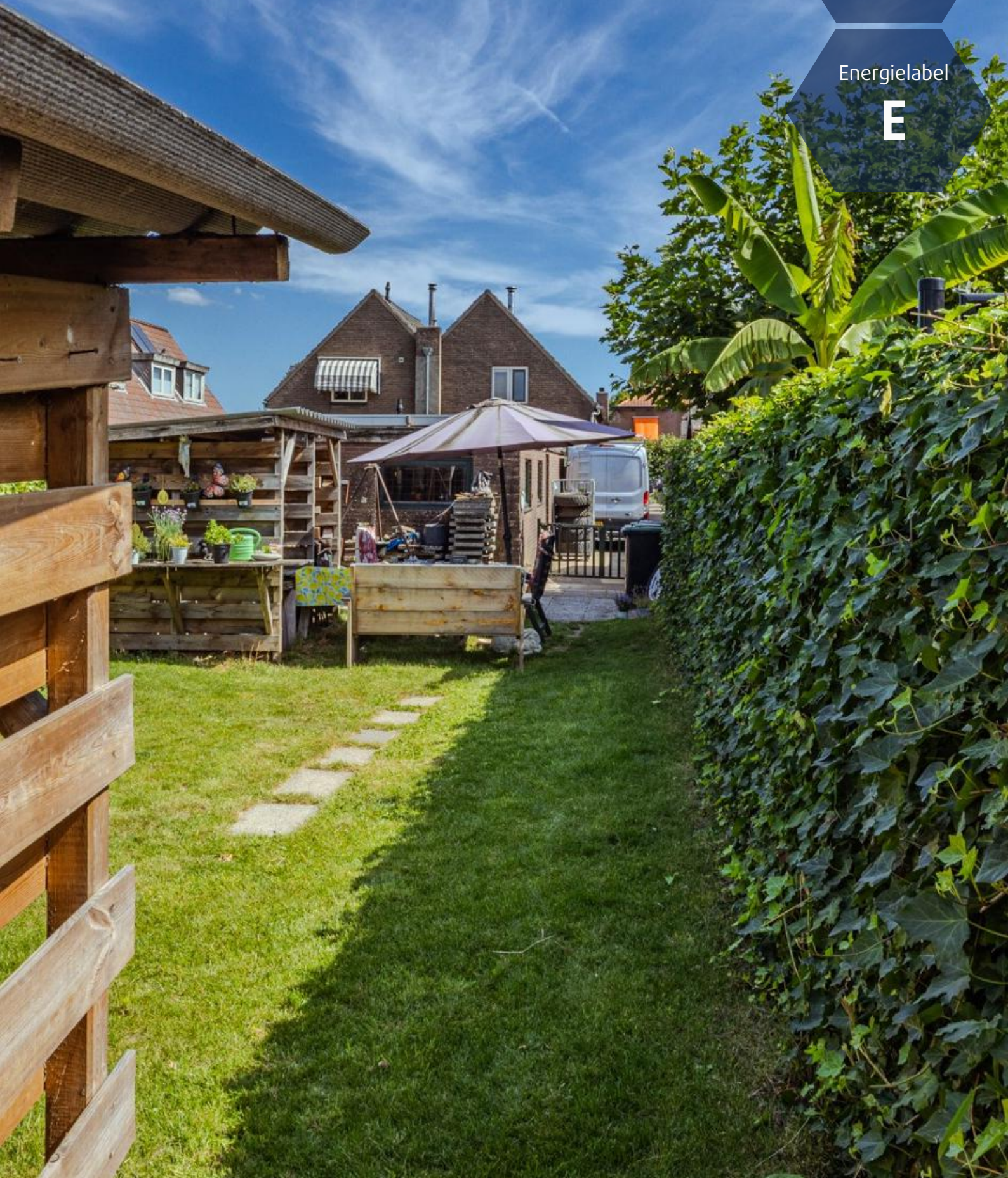
op korte termijn is
mogelijk

Bouwjaar

1938

Energie label

E





Een introductie

In de kern van het gemoedelijke dorp Dalem staat deze jaren '30 twee-onder-een kapper met aanbouw, parkeergelegenheid op eigen grond, 2 riante bergingen / garage's en een diepe tuin op het zonnige westen.

Het woongedeelte beschikt in de huidige situatie over 3 slaapkamers. Echter, om aan de wooneisen van nu te voldoen kan het een update gebruiken. Dit aanbod is daarom uitermate geschikt voor iemand met twee rechterhanden die het geheel om kan toveren tot een droomhuis op een perceel van maar liefst 425 m².

De ligging is overigens perfect! Binnen een paar minuten sta je in het nieuwe winkelcentrum van Hoog Dalem of de de historische binnenstad van Gorinchem. Hiernaast liggen diverse basisscholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten op nog geen 5 minuten fietsen.

Ook als je van het buitenleven houdt kun je hier je hart ophalen want binnen enkele seconden sta je aan de oevers van rivier de Merwede.

Kortom, een heerlijke plek om te wonen waarbij alle voorzieningen en ook mooie natuur binnen handbereik zijn! Wie mogen wij verwelkomen tijdens een bezichtiging?



Alle kenmerken

Het onroerend goed

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1 kapwoning
Kadastrale gegevens	Gorinchem sectie P nummer 121
Bouwjaar	1938
Aantal woonlagen	2
Type dak	Zadeldak bedekt met pannen
Ligging	Gelegen aan een rustige weg in de nabijheid van de rivier en openbare voorzieningen.

Oppervlaktes

Perceeloppervlakte	425 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	97 m ²
Inhoud	340 m ³
Externe bergruimte	66 m ²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer en 2 toiletten

Buitenvoorzieningen

Voorzien van een tuin?	Ja, diepe achtertuin gelegen op het westen voorzien van twee houten bergingen
Parkeergelegenheid	Meerdere parkeermogelijkheden op eigen grond.

Isolerende voorzieningen

Isolatievormen	Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas.
Energie label met geldigheid tot datum	E, geldig tot 29 augustus 2035

Installaties

CV-ketel Remeha (2025)

Overige voorzieningen / uitrusting

Kunststof kozijnen



De begane grond

Entree / hal

De entree biedt toegang tot de hal met garderoberuimte, de meterkast en de trapopgang.

Woonkamer

De woonkamer is opgedeeld in een eet- en een zitgedeelte. Deze laatste is gesitueerd aan de straatzijde. Het zitgedeelte is gecentreerd rondom de raampartij in de achtergevel. Vanuit de woonkamer toegang tot kelderberging en de aanbouw.

Keuken

De keuken bevindt zich in de aanbouw, is in 2020 in een parallelle opstelling geplaatst en voorzien van een gasfornuis met afzuigkap en meerdere lades en kasten.

Achterportaal

Het achterportaal is uitgerust met de CV-installatie (2025) en biedt toegang tot de tuin, de doorgang naar de berging / garage en de toiletruimte.

Toiletruimte

Toiletruimte voorzien van staand toilet.







De etage

Overloop

Vanaf de overloop toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en middels een vlizotrap tot de bergzolder.

Badkamer

De gedateerde badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, staand toilet en een wastafel.

Slaapkamer I t/m II

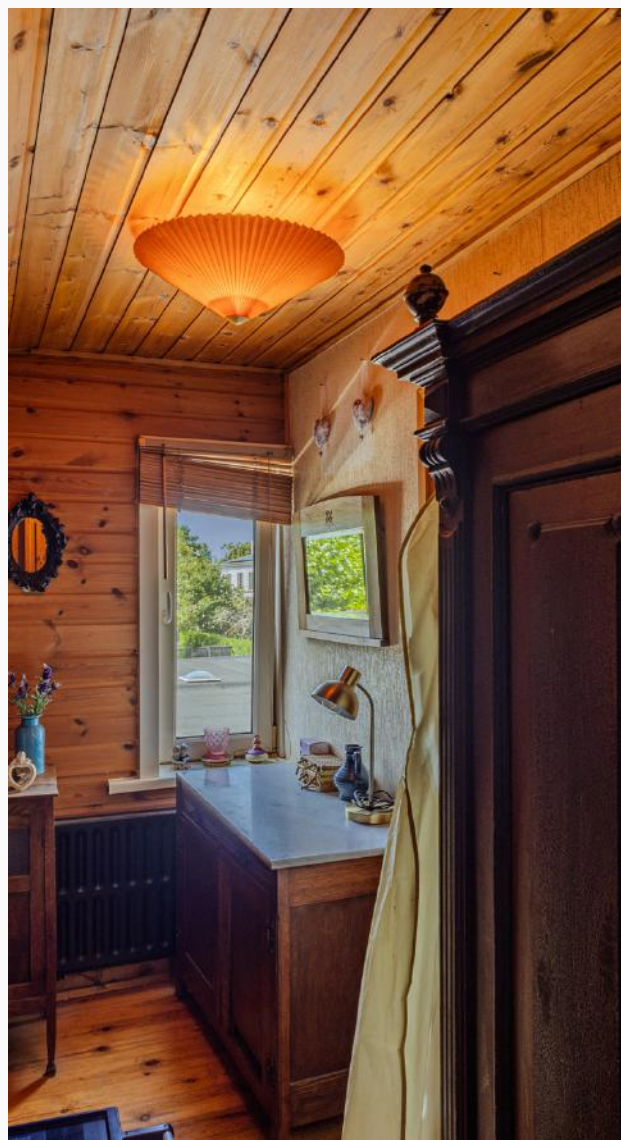
Deze beide slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning. Tussen beide slaapkamers bevindt zich een doorgang.

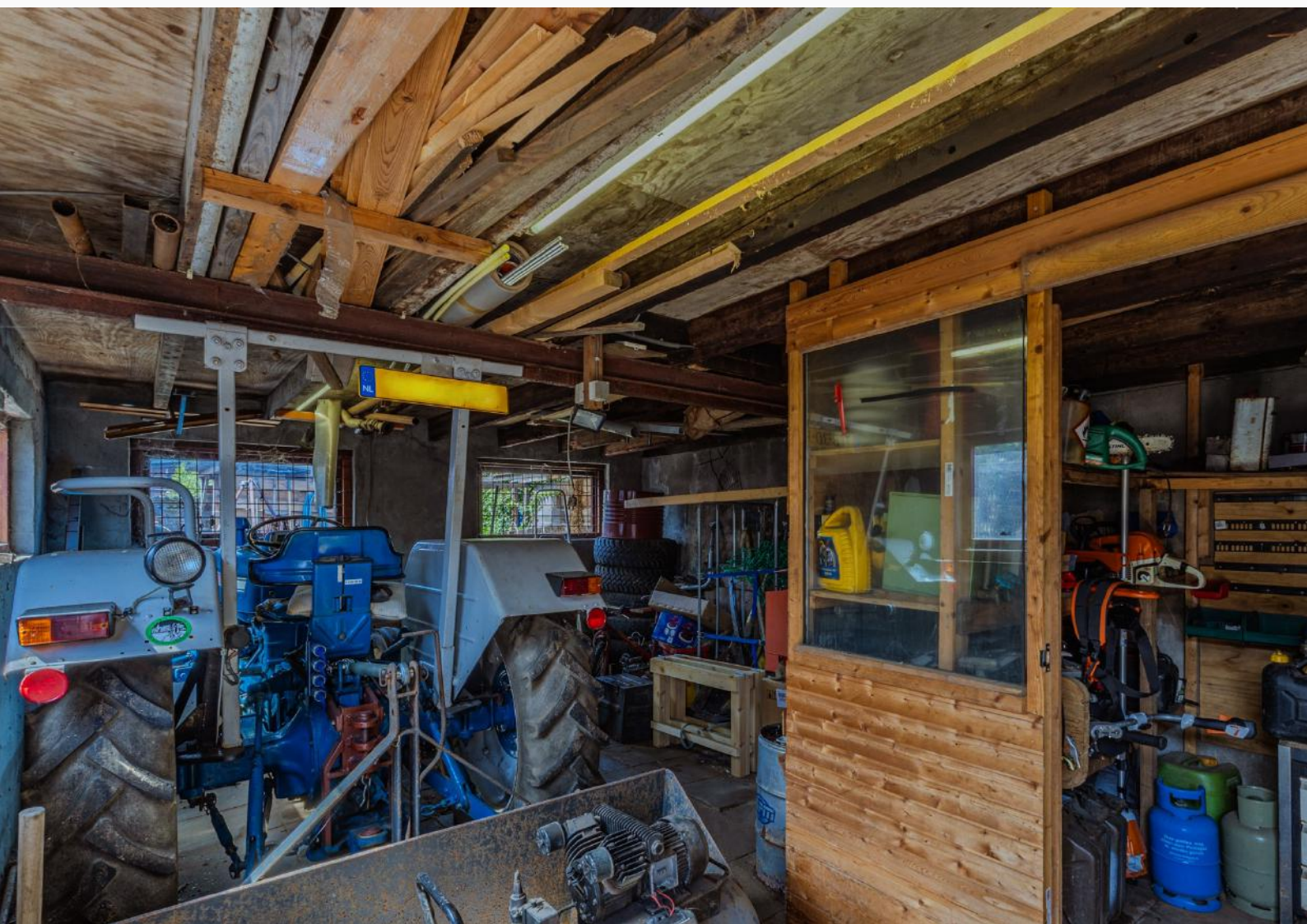
Slaapkamer III

Slaapkamer III is te vinden aan de voorzijde en bestrijkt de volledige breedte van de woning.

Bergzolder

De bergzolder is te bereiken middels een vlizotrap en bestrijkt de volledige lengte van de woning. De nokhoogte bedraagt hier circa 1,75 meter.







Tuin en algemeen

Voortuin

De ca. 5,50 meter diepe voortuin is voorzien van een grindborder. Aan de zijzijde is er een brede toegang tot de achtertuin met heersend recht van pad.

Berging(en) / garage

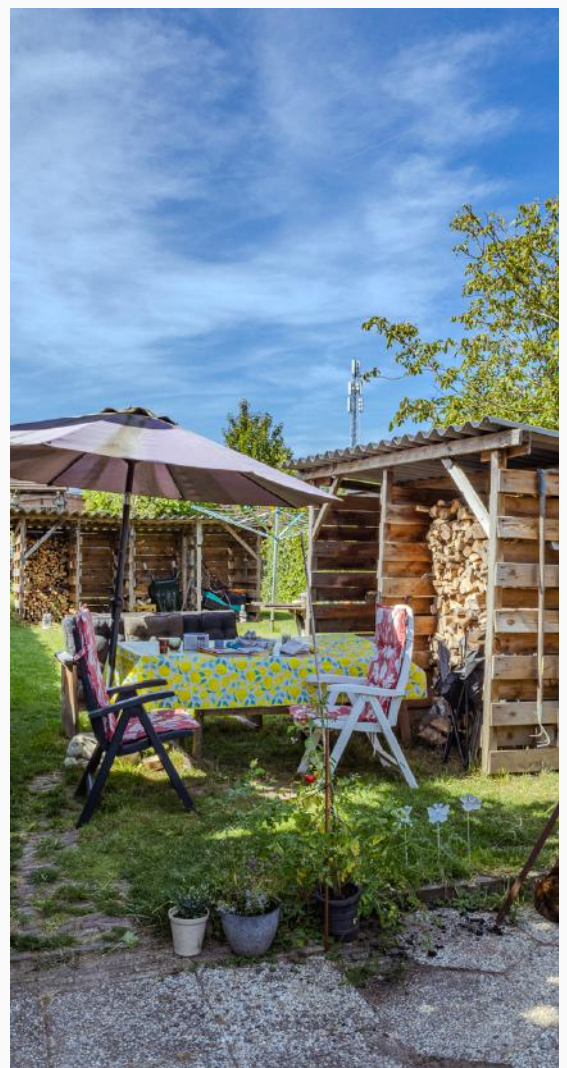
De voorste in pandig bereikbare berging meet circa 6,00 bij 4,80 meter. Deze berging staat in open verbinding met de achtergelegen berging die circa 7,50 bij 4,80 meter meet. Het is mogelijk hier meerdere voertuigen te parkeren.

Achtertuin

De ruim 40 meter diepe en 5,50 / 7,50 meter brede achtertuin is overwegend aangelegd met een gazon en enkele tegels. Tevens vind je hier twee houtopslagen. Het geheel is aan beide zijden omsloten met hagen.

ALGEMEEN

- De woning is gelegen op eigen grond
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Er heerst een gezamenlijke erfdienstbaarheid van weg op het middenpad tussen Beatrixlaan 66 en 68
- Oplevering op korte termijn is mogelijk.





Plattegronden begane grond

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegronden etage

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

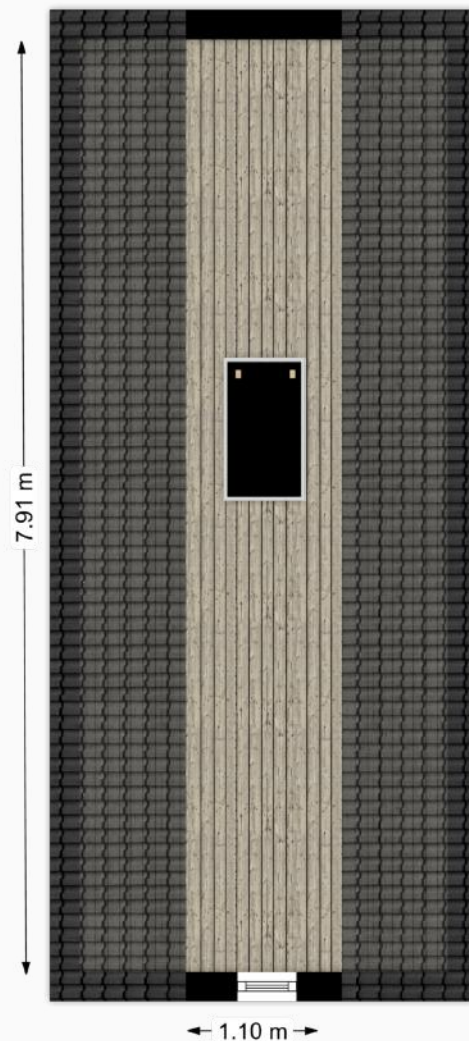
Plattegronden bergzolder

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

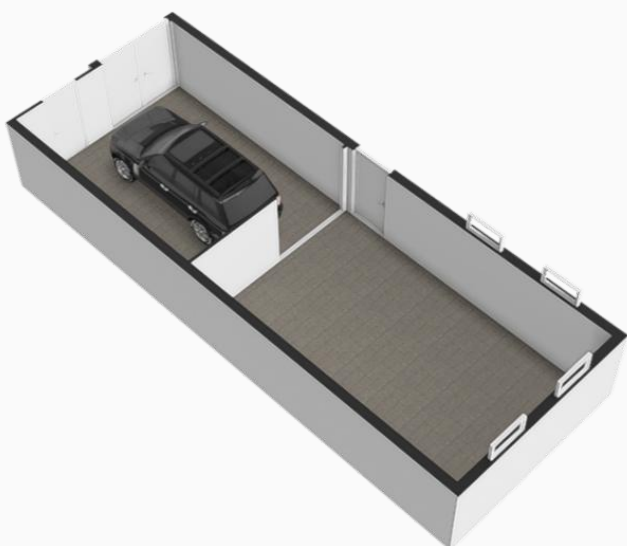
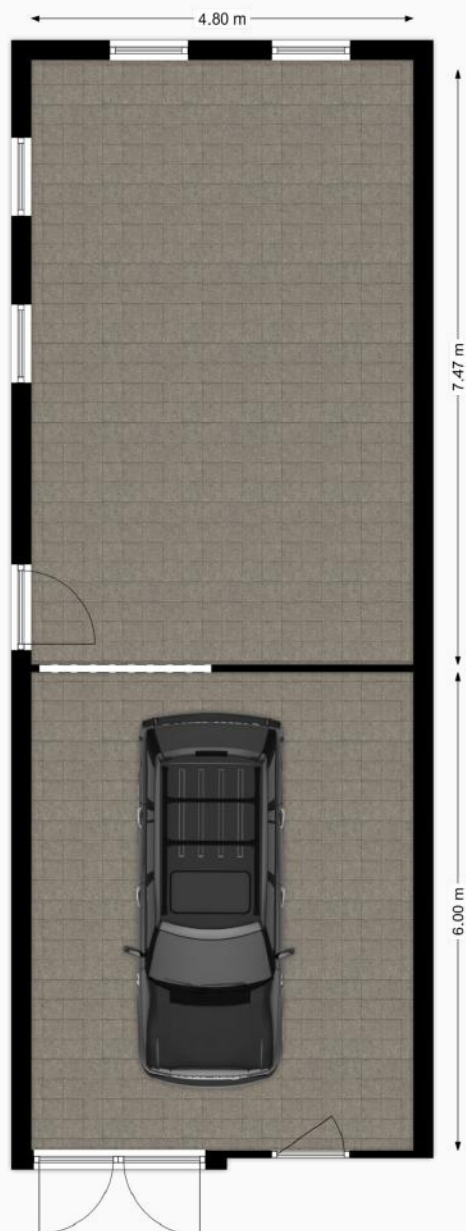
Plattegronden bergingen

2D

Deze plattegrond is met de meest mogelijke zorg samengesteld en op locatie ingemeten. De aankleding en inrichting dienen ter indicatie en zijn deels gebaseerd op de huidige situatie en deels fictief.

Via de website van de woning bestaat de mogelijkheid om de aankleding en inrichting naar eigen smaak aan te passen. Aan de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact met ons opnemen.



3D Noordoost gericht



3D Zuidwest gericht

Plattegrond situatie



Afwerking en kenmerken

BEGANE GROND

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Hal / entree	Houten vloerdelen	Granol	Kunststof panelen	– Meterkast – Garderoberuimte – Trapopgang
Woonkamer	Houten vloerdelen	Deels granol / deels kunststof panelen	Kunststof panelen	– Kelder
Keuken	Vloertegels	Houten panelen	Houten panelen	– Witgoedaansluitingen – Gaskookplaat – RVS afzuigkap
Achterportaal	Vloertegels	Baksteen	Houten panelen	– CV-installatie – Garderoberuimte – Toegang tuin / binnenplaats
Toiletruimte	Vloertegels	Baksteen	Houten panelen	– Staand toilet

ETAGE

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
Overloop	Houten vloerdelen	Deels granol / deels houten panelen	Houten panelen	– Toegang bergzolder
Badkamer	Laminaat	Houten panelen	Houten panelen	– Ligbad – Douchecabine – Wastafel – 2^{de} toilet
Slaapkamer I	Zeil	Houten panelen	Houten panelen	–
Slaapkamer II	Houten vloerdelen	Deels granol / deels houten panelen	Houten panelen	–
Slaapkamer III	Houten vloerdelen	Deels granol / deels houten panelen	Houten panelen	–

Lijst van zaken



Raamdecoratie / zonwering binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Gordijnrails	✓		
▪ Gordijnen	✓		
▪ Rolgordijnen	✓		
▪ Lamellen	✓		
▪ (Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Houten vloer(delen)	✓		
▪ Zeil	✓		
▪ Plavuizen	✓		
Diverse binnen	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ (Losse) kasten	✓		
Keuken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Keukenblok incl. bovenkasten	✓		
▪ Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
– Gaskookplaat	✓		
– Afzuigkap	✓		
Sanitaire voorzieningen - Toiletruimte	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Toilet	✓		
Sanitaire voorzieningen – Badkamer / sauna	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Ligbad	✓		
▪ Douche (cabine/scherf)	✓		
▪ Wastafel	✓		
▪ Toiletkast	✓		
▪ Toilet	✓		
▪ Toilethouder / - borstel(houder)	✓		
Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ (Voorzet) openhaard met toebehoren		✓	
▪ Houtkachel		✓	
▪ CV-installatie	✓		
▪ (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Tuin en/of balkon	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
▪ Aanleg / bestrating	✓		
▪ Beplanting	✓		
▪ Tuinhuis / buitenberging	✓		
▪ Kasten / werkbank in tuinhuis / buitenberging	✓		

Welkom in Gorinchem!

Gorinchem, met een inwonertal van ruim 38.000 mensen, is een charmante stad die de ideale mix biedt van geschiedenis, moderne voorzieningen en een ontspannen sfeer. Gelegen aan de rivier de Merwede, heeft Gorinchem een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. De stad stond in de 16e en 17e eeuw bekend om haar strategische ligging en vestingwerken, wat bijdroeg aan haar rol in de verdediging van Nederland. Vandaag de dag is Gorinchem een bruisende stad, waar het historische karakter harmonieus samengaat met moderne ontwikkeling.

Waarom wonen in Gorinchem?

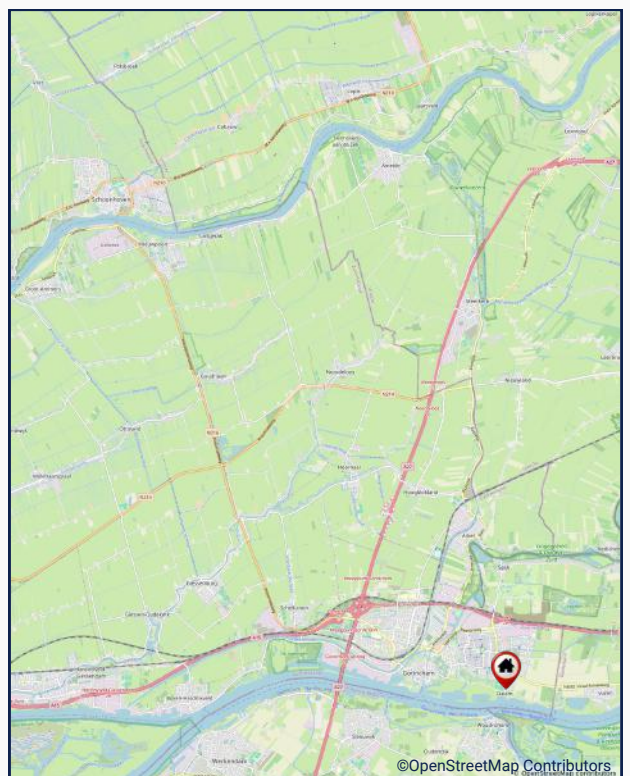
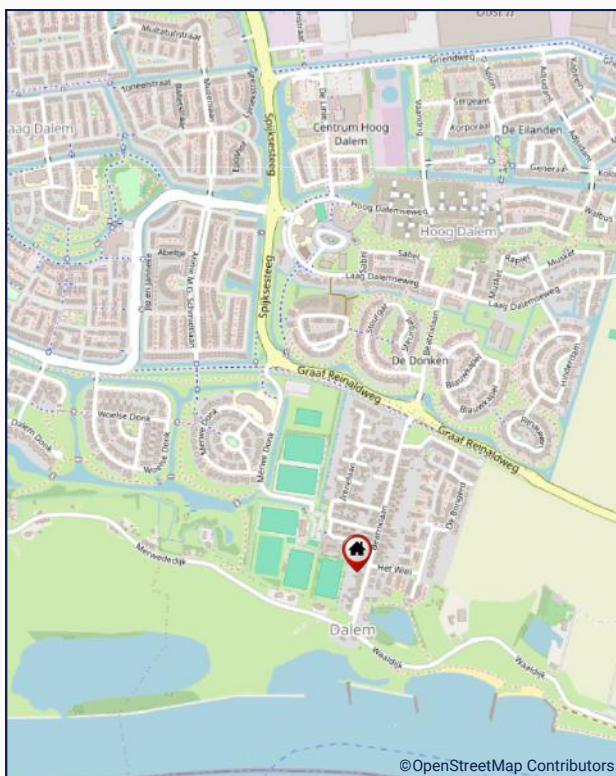
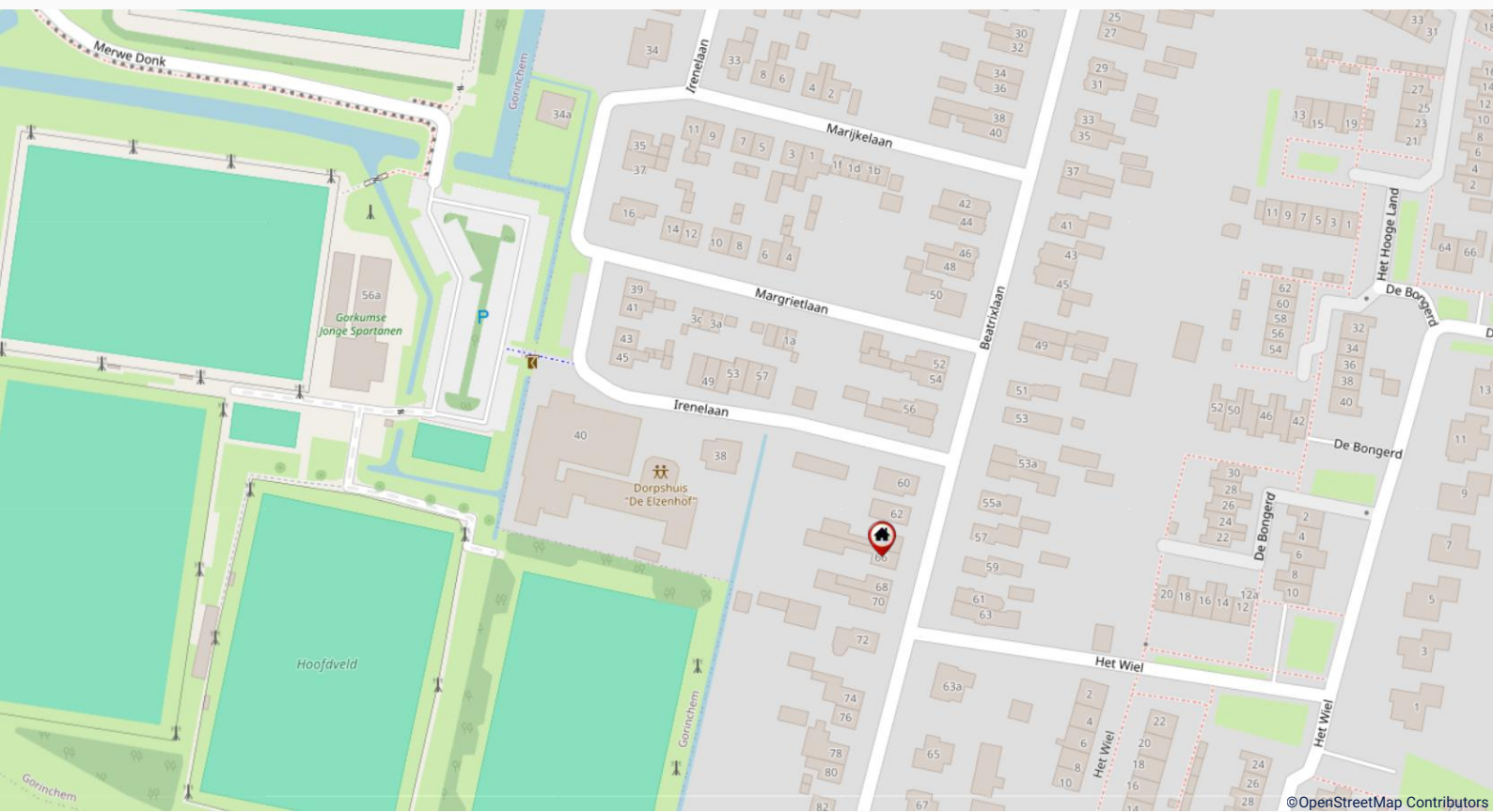
- **Bezienswaardigheden:** Gorinchem is rijk aan historische bezienswaardigheden, zoals de vestingwerken en de beroemde Grote Kerk. Een wandeling door de oude binnenstad, met zijn smalle straatjes en eeuwenoude gebouwen, neemt je mee terug in de tijd. Ook de stadsmuren en de prachtige vestingwerken zijn een must-see voor geschiedenisliefhebbers.
- **Horeca:** Gorinchem heeft een gevarieerd aanbod van horecagelegenheden. Van gezellige terrassen aan de rivier tot sfeervolle cafés en restaurants. De stad biedt een perfecte setting voor een lunch of diner met uitzicht op het water. Ook de weekmarkten zijn een leuke manier om lokale producten en lekkernijen te ontdekken.



- **Natuur en Recreatie:** De omgeving van Gorinchem is perfect voor natuurliefhebbers. De Boven Merwede en de omliggende natuurgebieden bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en varen. De stad ligt vlakbij Nationaal Park de Biesbosch, waar je kunt genieten van het unieke moeraslandschap en volop watersportactiviteiten kunt beoefenen.
- **Bereikbaarheid:** Gorinchem is uitstekend bereikbaar, zowel per auto als openbaar vervoer. Het treinstation ligt centraal in de stad en biedt een directe verbinding naar steden zoals Rotterdam en Utrecht. Ook de A27 en N216 zorgen voor een vlotte verbinding met de omliggende regio's. Daarnaast is Gorinchem goed bereikbaar via de rivier, met mogelijkheden voor zowel recreatief als professioneel gebruik van de waterwegen, en biedt het uitgebreide fietsroutes voor een gemakkelijke mobiliteit in de regio.

Gorinchem biedt een perfecte balans tussen wonen, werken en recreëren. Met zijn rijke historie, moderne voorzieningen en prachtige ligging aan de Merwede, is het een plek waar je kunt genieten van het beste van twee werelden: de rust van het water en het platteland, gecombineerd met de levendigheid van een stad. De omliggende natuur, met onder andere de Biesbosch en de rivieren, maakt het de ideale plek voor een levensstijl die in harmonie is met de natuur, terwijl je tegelijkertijd profiteert van de voordelen van het stadsleven.

Woont u binnenkort hier?



Kadastrale Kaart



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 121	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2025
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.



Deze woning heeft uw interesse gewekt?

Namens de verkoper(s) bedanken wij u hartelijk voor uw interesse in de woning. Deze brochure is met veel aandacht samengesteld. Ondanks deze zorg kan de informatie echter afwijken van de werkelijkheid. Wij adviseren u dan ook om zelf onderzoek te verrichten; u kunt hiervoor ook een externe adviseur inschakelen. Hieronder vindt u een aantal zaken en stappen die worden doorlopen, mocht deze woning uw interesse hebben gewekt.

Bezichtiging

Natuurlijk is het mogelijk om deze woning ook van binnen te bekijken. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend en verplicht u tot niets. Tijdens de bezichtiging is er een makelaar aanwezig; u kunt hiervoor een afspraak maken met Makelaardij Stuij & van Dijk. De makelaar zal u op het afgesproken tijdstip bij de woning ontmoeten en u voldoende ruimte en tijd geven om rond te kijken en al uw vragen te beantwoorden. Mocht u geen interesse meer hebben dan is dat uiteraard geen probleem; de makelaar is benieuwd naar de reden om dit aan de verkopende partij door te geven. Indien u wel interesse heeft, worden er in overleg verdere stappen ondernomen.

Bieden

Voordat u een bod uitbrengt, is het raadzaam om alle relevante aspecten van de woning grondig te begrijpen. Dit omvat zaken zoals de opleverdatum, de roerende zaken die u kunt overnemen en de ontbindende voorwaarden. U kunt uw bod indienen bij Makelaardij Stuij & van Dijk, zowel mondeling als per e-mail óf via het online biedplatform van de woning.

Koop

Gefeliciteerd als u tot overeenstemming bent gekomen! De makelaar vraagt u voor het opstellen van de koopovereenkomst om een aantal persoonlijke gegevens. De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens het model dat door onder meer de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en de VBO is vastgesteld. Een eerlijke en duidelijke koopovereenkomst dus, waarin ook uw belangen als koper behartigd worden. Wanneer alles akkoord is, wordt er een tekenafpraak ingepland.

Hypotheek

Over het algemeen heeft een koper een hypotheek nodig voor de aanschaf van een nieuwe woning. Een goede financiering speelt hierbij een belangrijke rol. Ons kantoor kan zorgen voor een kosteloos, geheel onafhankelijk advies en informeert u graag hierover. Zelfs indien u al een hypotheekofferte heeft, kan één van onze hypotheekadviseurs u graag een 'second opinion' geven.



Hoe verder? en veelgestelde vragen

Van koopovereenkomst tot de notariële overdracht

In de koopovereenkomst wordt een datum vastgelegd wanneer de notariële overdracht van het onroerend goed plaats zal vinden, de zgn. opleverdag. Met andere woorden houdt dit in dat op de opleverdag hetgeen u heeft aangekocht zowel juridisch als feitelijk uw eigendom wordt.

Juridisch: de eigendomsoverdracht vindt plaats bij de notaris, waar u de akte van levering ondertekent. Deze akte wordt daarna geregistreerd bij het Kadaster en fungeert als uw bewijs van eigendom.

Feitelijk: de overdracht van de sleutels gebeurt meestal gelijktijdig met het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris.

Vlak voordat de eigendomsoverdracht bij de notaris plaatsvindt, spreekt de makelaar van Stuij & van Dijk met u bij de woning af voor de eindinspectie.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het eerste bod hoeft niet het beste bod te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Dus als u de vraagprijs biedt doet u een bod. De verkoper kan vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.



Veelgestelde vragen

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Een koop komt alleen tot stand wanneer de verkopende partij het bod accepteert. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het eerder gedane bod, vervalt het eerdere bod van de verkoper. Dit betekent dat zelfs als de partijen tijdens het biedingsproces dichterbij elkaar komen, de verkoper plotseling kan besluiten zijn tegenbod te verhogen, terwijl de koper tevens zijn bod kan verlagen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat is toegestaan. Eén van de partijen heeft het recht om de onderhandeling te beëindigen. Soms zijn er zoveel geïnteresseerden dat het lastig is om te bepalen wie de beste koper is. In zo'n situatie kan de verkopende makelaar, uiteraard in overleg met de verkoper, besluiten om de huidige onderhandeling stop te zetten en de biedprocedure aan te passen. Het is belangrijk dat hij eerst eventuele toezeggingen nakomt. De makelaar kan bijvoorbeeld kiezen voor een inschrijvingsprocedure, waarbij alle bidders gelijke kansen hebben om het hoogste bod uit te brengen. Vraag onze makelaar naar de te volgen procedure.

Als de verkoper mijn bod accepteert heb ik dan definitief overeenstemming?

De Nederlandse wet stelt een schriftelijkheidsvereiste voor bij overeenkomsten met betrekking tot registergoederen. Dit betekent dat de verkoper pas na het ondertekenen van de koopovereenkomst gebonden is aan de afspraken die in deze overeenkomst zijn gemaakt.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is.

Disclaimer:

Deze verkoopbrochure, evenals de informatie, beschrijvingen en plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan de inhoud worden ontleend. Voor eventuele vragen of onduidelijkheden kunt u uiteraard altijd contact opnemen met makelaardij Stuij & Van Dijk.

Gewoon alles onder één dak.

van Dijk
VERZEKERINGEN
EN HYPOTHEKEN

www.vandijkverzekerings.nl
www.stuijenvandijk.nl



- Aankoopbegeleiding
- Verkoopbemiddeling
- Taxaties
- Hypotheken
- Verzekeringen
- Belastingaangiften

**Voor een helder
en compleet
advies.**

**Stuij &
van Dijk**
makelaardij

van Dijk
verzekerings en hypotheek