

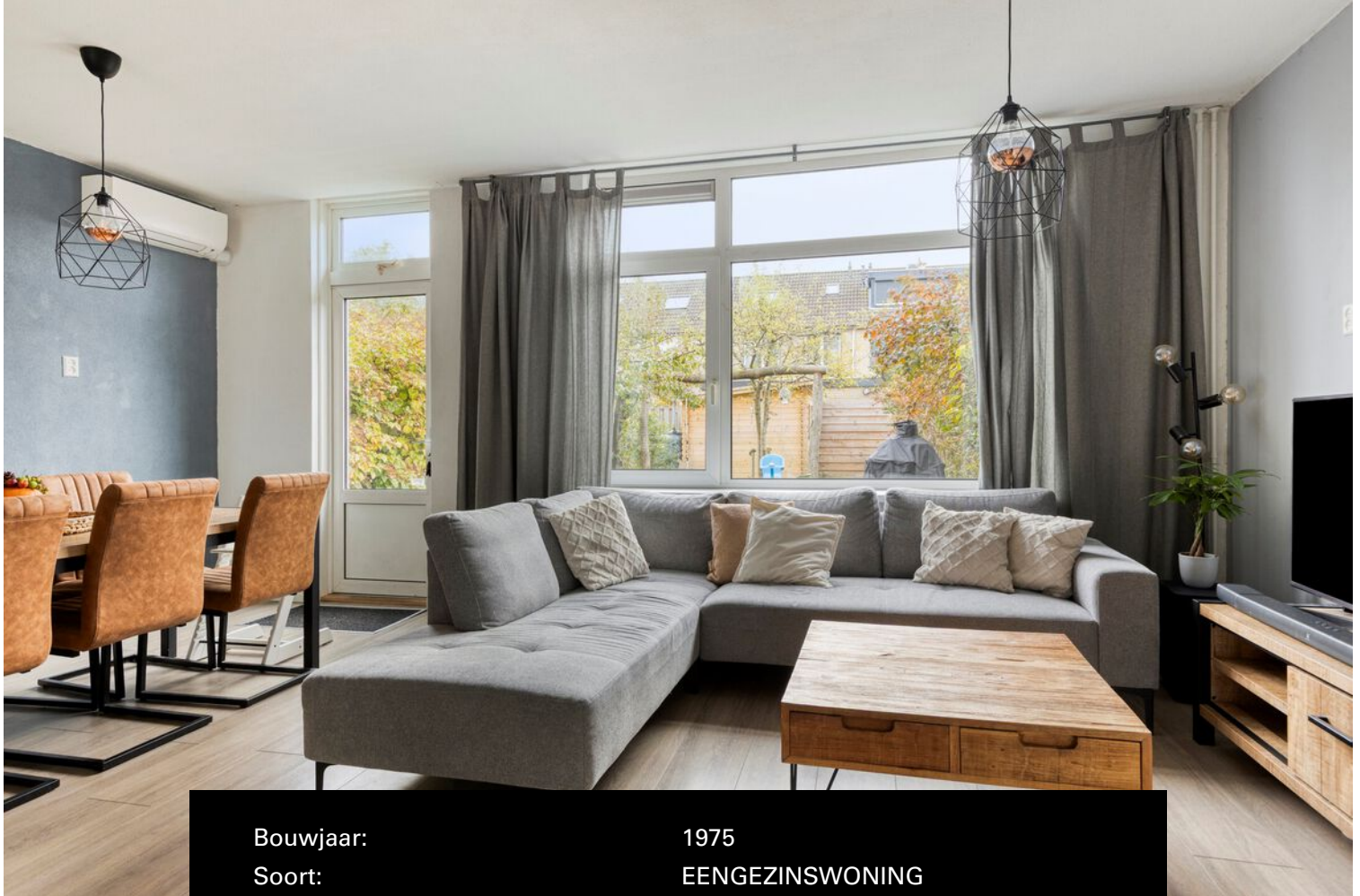
Te koop



GORINCHEM | Dokter Bauerstraat 96

Vraagprijs € 420.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1975
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	430 m ³
Woonoppervlakte:	115 m ²
Perceeloppervlakte:	163 m ²
Overige inpandige ruimte:	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	6m ²
Verwarming:	cvketel, airconditioning
Isolatie:	dakisolatie, dubbelglas
Energielabel:	C

Kenmerken & specificaties

Overdracht

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

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	163 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	115 m ²
Inhoud	430 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost

Kenmerken & specificaties

Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noord west
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Royale tussenwoning met zonnige tuin op het zuidoosten in kindvriendelijke wijk Stalkaarsen

Ben je op zoek naar een instapklare, ruime woning met een moderne uitstraling en een heerlijke tuin? Dan is deze sfeervolle tussenwoning aan de Dr. Bauerstraat 96 in Gorinchem precies wat je zoekt. Met vier slaapkamers, een moderne keuken, kunststof kozijnen en energielabel C biedt deze woning comfort, licht en gemak op een rustige en gunstige locatie.

Pluspunten:

- Royale, lichte woonkamer met airconditioning
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met veel privacy
- Moderne halfopen keuken (2020) met inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Energielabel C (lage energiekosten)
- Inpandige berging én houten berging in de tuin
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk
- Voorzieningen, scholen en winkels op loopafstand

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin stap je binnen in de hal met toilet, meterkast en toegang tot de inpandige berging. De ruime woonkamer is licht en modern afgewerkt, met een mooie laminaatvloer en grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht. De airconditioning zorgt in de zomer voor verkoeling en in de winter voor extra comfort.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne halfopen keuken (2020), voorzien van inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koel-vriescombinatie. De tuindeur aan de achterzijde leidt naar de diepe, zonnige tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, elk keurig afgewerkt en voorzien van laminaatvloeren. De badkamer beschikt over een ligbad met douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een vierde, volwaardige slaapkamer met dakraam, ideaal als werkkamer, sportkamer of logeerruimte. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals de cv-installatie.

Buitenruimte

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet je hier de hele dag van de zon. Er is voldoende ruimte voor een loungeset of eettafel, terwijl de houten berging en achterom zorgen voor extra gebruiksgemak.

Locatie

De woning ligt in de rustige en geliefde wijk Stalkaarsen, aan de rand van Gorinchem. Een kindvriendelijke omgeving met speeltuintjes, basisscholen, sportvelden, het ziekenhuis en winkelcentrum Piazza allemaal dichtbij. Bovendien ben je binnen enkele minuten op de A15 of A27, waardoor steden als Utrecht, Breda en Rotterdam uitstekend bereikbaar zijn.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1975
- Woonoppervlakte: ca. 116 m²
- Inhoud: ca. 431 m³
- Perceeloppervlakte: 163 m²
- Energielabel: C
- Verwarming: cv-installatie en airconditioning
- Oplevering: in overleg

Ben jij op zoek naar een ruime, goed onderhouden woning met een zonnige tuin op een toplocatie in Gorinchem? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging van deze woning.















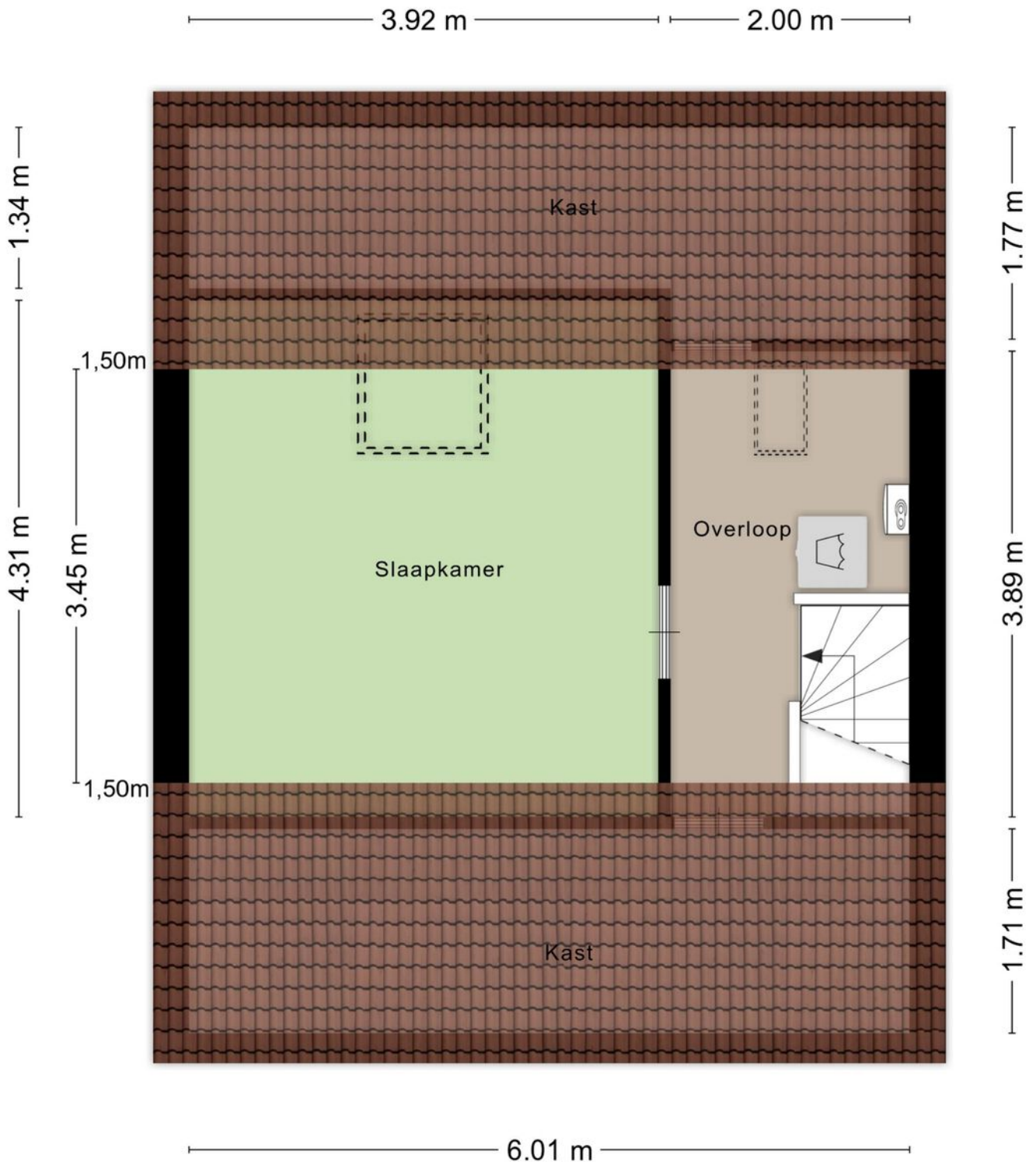
Plattegrond BG



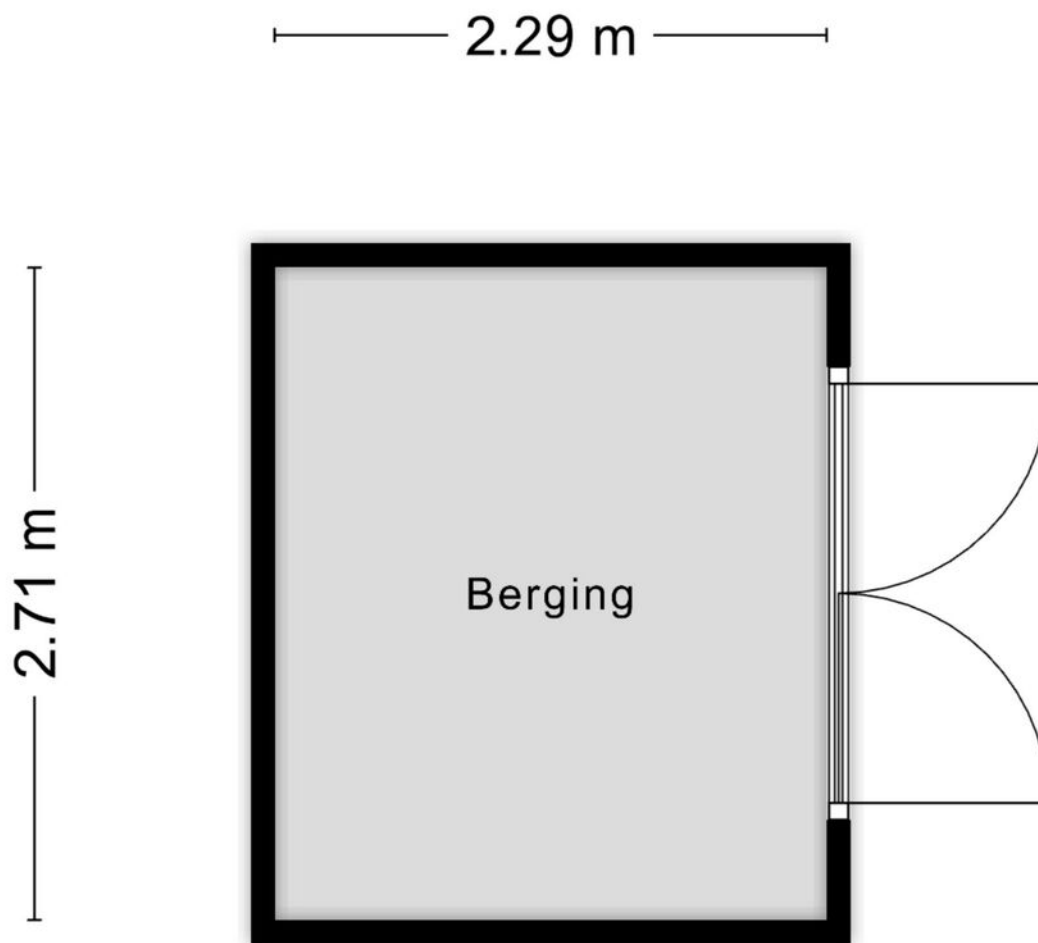
Plattegrond 1e verd.



Plattegrond zolder



Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dr. Bauerstraat 96



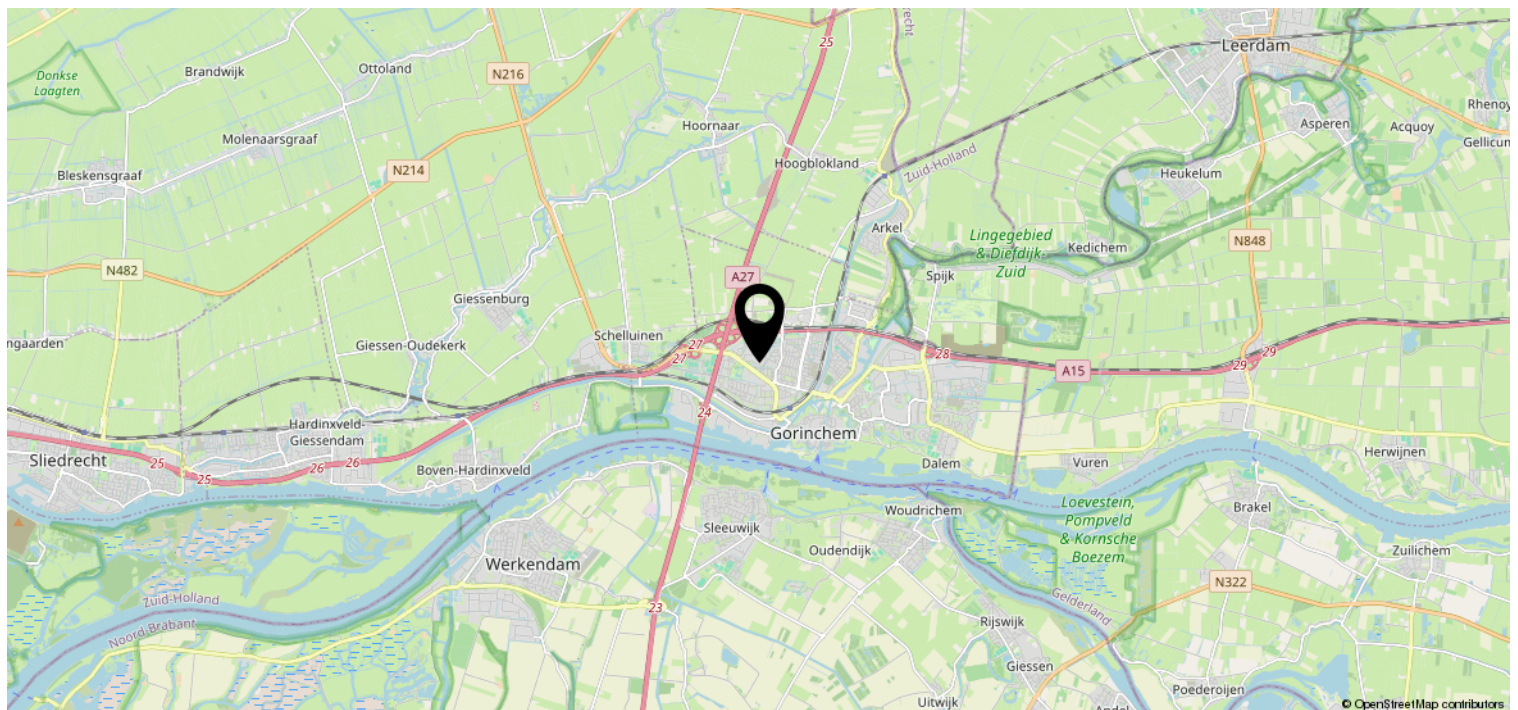
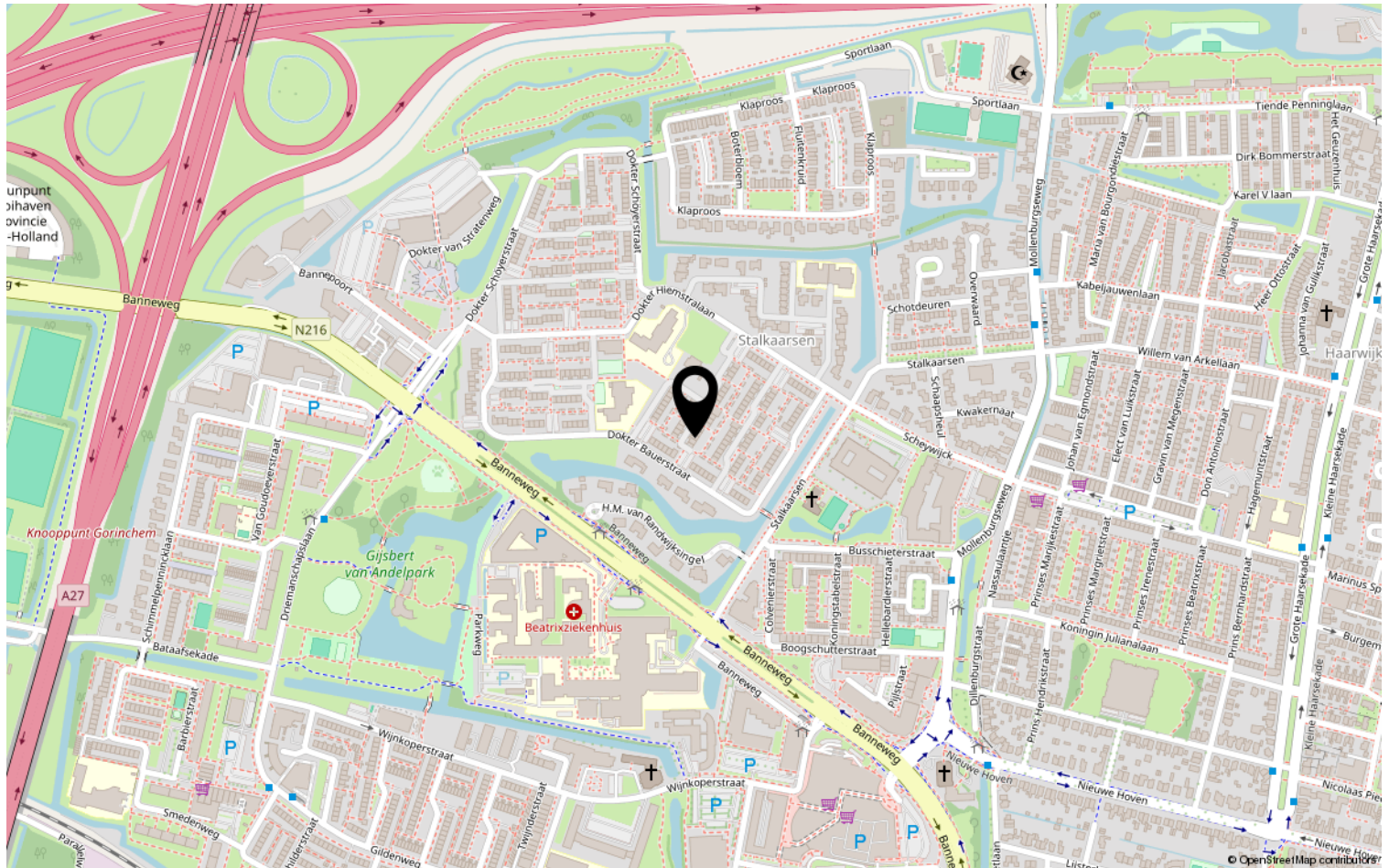
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gorinchem	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1681	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

Wat is het adres van de te verkopen woning?

Dokter Bauerstraat 96

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	N.v.t.
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	Voor	2	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	2	Blijft achter
Screens	achter	1	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Jaloezieën	1	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	3	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	Blijft achter
Kokend waterkraan	N.v.t.

Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Gaat mee
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter

Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	N.v.t.
Opbouwverlichting	N.v.t.

Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	N.v.t.
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft achter
Waterslot wasautomaat	Blijft achter
Sauna	N.v.t.

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	Blijft achter

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	Blijft achter

Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl