



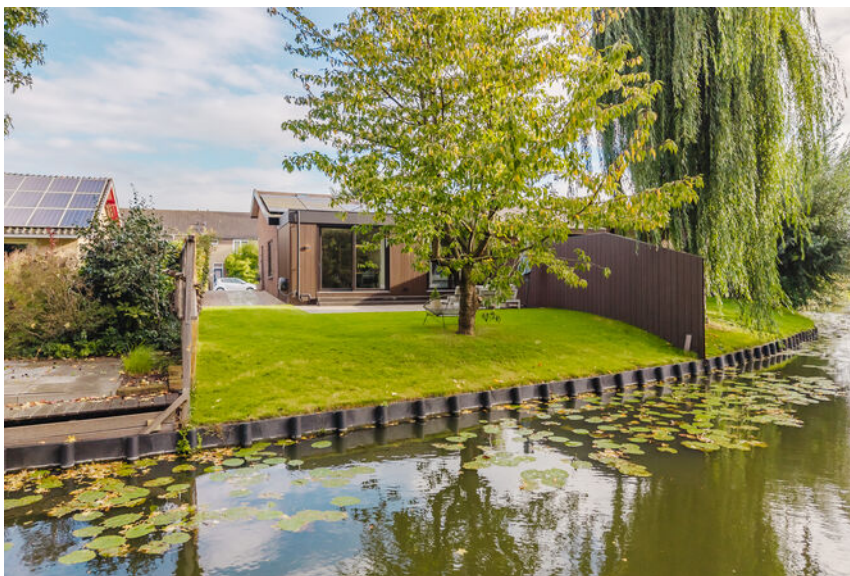
Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Dokter Bauerstraat 1 a

GORINCHEM





Welkom

5

Highlights

7

Wonen & koken

9

Tuin

15

Slaapkamers

23

Badkamer

25

Wasruimte

27

Eerste verdieping

29

Wonen in Gorinchem

31

Plattegronden

32

Kadastrale kaart

34

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.



Luxe & duurzaam wonen aan het water

Volledig gerenoveerd in 2025, bijzonder energiezuinig én prachtig gelegen aan het water! Welkom aan de Dokter Bauerstraat 1A in Gorinchem. Deze stijlvolle, halfvrijstaande semi-bungalow uit 1973 combineert een luxe afwerking met optimaal wooncomfort. Met circa 134 m² woonoppervlakte, energielabel A+++ en een slimme indeling is dit een woning die helemaal klaar is voor de toekomst!

Wat deze woning extra bijzonder maakt? Het complete woonprogramma bevindt zich op de begane grond. Wonen, koken, slapen, wassen en baden: alles is gelijkvloers mogelijk! Daarnaast beschikt de woning over een verrassend ruime multifunctionele zolderverdieping. Buiten geniet je van een fraai aangelegde tuin rondom de woning, een heerlijke ligging aan het water en een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

De woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid

daglicht en geven de ruimte een open en uitnodigend karakter. De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is een echte blikvanger! Aansluitend bevindt zich de eethoek, waar je met gemak een royale eettafel kwijt kunt. Dankzij de grote glazen pui en de lichtstraat in het plafond valt het daglicht hier prachtig naar binnen.

Op de begane grond bevinden zich de slaapkamers. De badkamer is met veel gevoel voor stijl ingericht en heeft de uitstraling van een luxe hotel!

En dan is er nog de verrassend ruime eerste verdieping! Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden.

Ook buiten heeft deze woning ontzettend veel te bieden! De ligging direct aan het water is zonder twijfel een van de bijzondere kenmerken van deze semi-bungalow. Hier geniet je iedere dag van een groene omgeving, een prachtig uitzicht en het heerlijke buitenleven!





Gebruiksoppervlakte	ca. 134 m²
Inhoud	ca. 471 m³
Perceel	ca. 408 m²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	1973
Renovatie	2025

Highlights

- Halfvrijstaande semi-bungalow uit 1973
- In 2025 volledig en hoogwaardig gerenoveerd
- Woonoppervlakte circa 134 m²
- Bijzonder energiezuinig met energielabel A+++
- Toekomstgericht wonen met alle belangrijke voorzieningen op de begane grond
- Stijlvolle woonkamer met veel natuurlijk licht
- Luxe open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers en een multifunctionele zolderruimte
- Moderne, luxe badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel
- Strakke afwerking en een fraaie visgraatvloer
- Praktische zolder-/multifunctionele ruimte met extra opbergmogelijkheden
- Fraai aangelegde tuin rondom de woning
- Heerlijk terras met volop ruimte voor een loungehoek
- Unieke en prachtige ligging direct aan het water
- Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's



Wonen & koken

Zodra je binnenstapt, ervaar je de luxe en rust die deze woning uitstraalt. In 2025 is de woning volledig gerenoveerd, waarbij veel aandacht is besteed aan uitstraling, comfort en duurzaamheid. De woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. Grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en geven de ruimte een open en uitnodigend karakter. De lichte visgraatvloer, strak afgewerkte wanden en subtiele verlichting vormen samen een stijlvolle basis. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is een echte blikvanger! De beige- en zandkleurige fronten, het moderne werkblad en de stijlvolle koper- en messingkleurige accenten geven de keuken een warme, luxe uitstraling. Het kookeiland met zitgelegenheid maakt dit dé plek om gezellig aan te schuiven voor een kop koffie of een goed gesprek tijdens het koken.

Aansluitend bevindt zich de eethoek, waar je met gemak een royale eettafel kwijt kunt. Dankzij de grote glazen pui en de lichtstraat in het plafond valt het daglicht hier prachtig naar binnen. Bovendien kijk je vanuit de eethoek uit op het groen van de tuin. Een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden!













Tuin

Ook buiten heeft deze woning ontzettend veel te bieden! De ligging direct aan het water is zonder twijfel een van de bijzondere kenmerken van deze semi-bungalow. Hier geniet je iedere dag van een groene omgeving, een prachtig uitzicht en het heerlijke buitenleven!

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop ruimte om te ontspannen. Het royale terras met grote, lichte tegels is perfect voor een comfortabele loungeset of een gezellige plek om buiten te eten. De combinatie van het strakke terras, het groene gazon en de natuurlijke beplanting zorgt voor een mooie balans tussen modern en sfeervol.

De moderne gevelbekleding en grote glazen puien geven de woning ook aan de tuinzijde een eigentijdse uitstraling. Binnen en buiten lopen hier op een natuurlijke manier in elkaar over.

Aan de voorzijde beschikt de woning bovendien over een royale oprit met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Wel zo praktisch!

















Slaapkamers

Op de begane grond bevinden zich de slaapkamers, waaronder een sfeervolle hoofdslaapkamer met een grote glazen pui richting de tuin. Hierdoor word je iedere ochtend wakker met een prachtig uitzicht op het groen. De lichte afwerking zorgt voor een rustige en ontspannen sfeer.

Ook de overige slaapkamers zijn keurig afgewerkt en multifunctioneel in te richten. Denk aan een kinderkamer, logeerkamer of een comfortabele thuiswerkplek.





Badkamer

De badkamer is met veel gevoel voor stijl ingericht en heeft de uitstraling van een luxe hotel! Grote tegels in warme zandtinten, een royale inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel met opzetkommen en stijlvolle kranen zorgen voor een prachtig geheel. De verlichte spiegel en subtiële details maken het plaatje compleet.

Ook de wasvoorzieningen bevinden zich op de begane grond, waardoor je voor het dagelijkse wooncomfort geen trap hoeft te gebruiken.











Eerste verdieping

En dan is er nog de verrassend ruime zolderverdieping! De fraaie houten balken geven deze verdieping een speels en karaktervol accent, terwijl de dakramen zorgen voor een prettige lichtinval.

Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden. Richt hier bijvoorbeeld een extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer in. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig, ideaal voor alle spullen die je graag uit het zicht wilt opbergen.



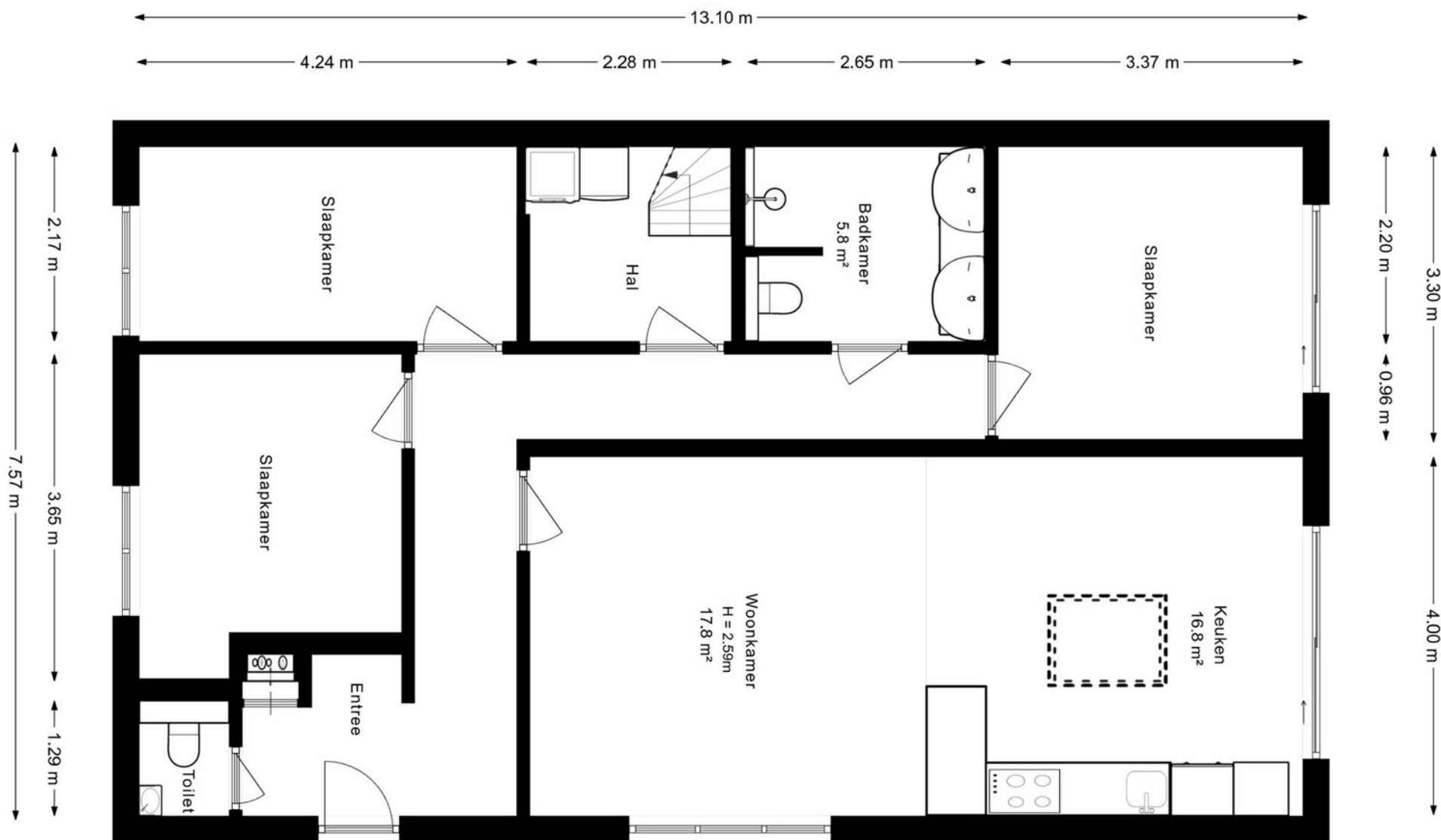
Wonen in Gorinchem

Gorinchem is een stad waar historie, gezelligheid en comfortabel wonen samenkomen. De sfeervolle binnenstad staat bekend om haar karakteristieke straatjes, gezellige terrassen, leuke winkels en prachtige vestingwallen. Hier kun je heerlijk wandelen, uitgebreid lunchen of genieten van het uitzicht over de rivier.

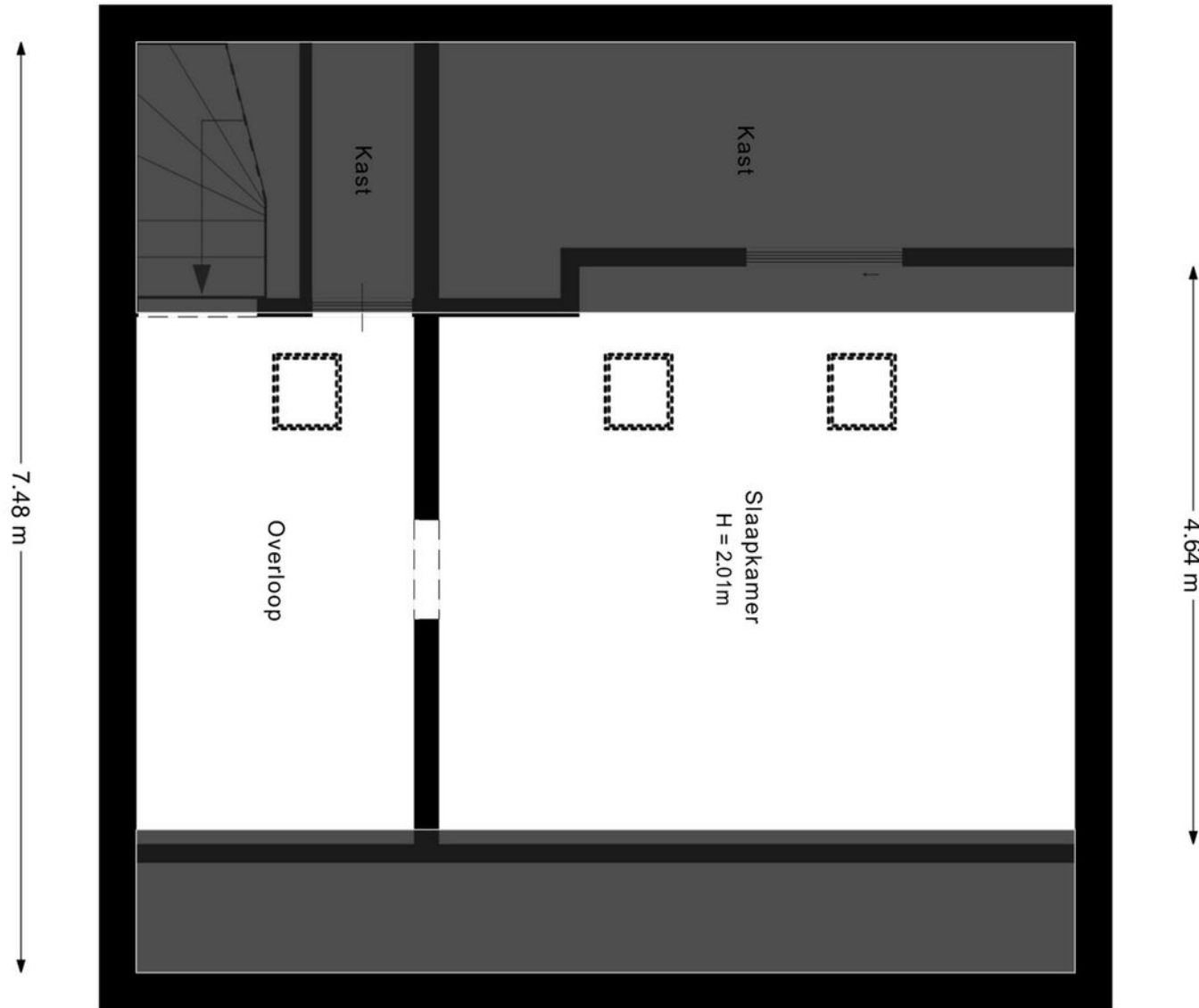
Daarnaast beschikt Gorinchem over een uitgebreid aanbod aan scholen, sportverenigingen, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A15 en A27 zijn ook steden als Utrecht, Breda en Rotterdam goed bereikbaar. Zo combineer je het gemak van alle stedelijke voorzieningen met de rust en ruimte van een comfortabele woonomgeving.



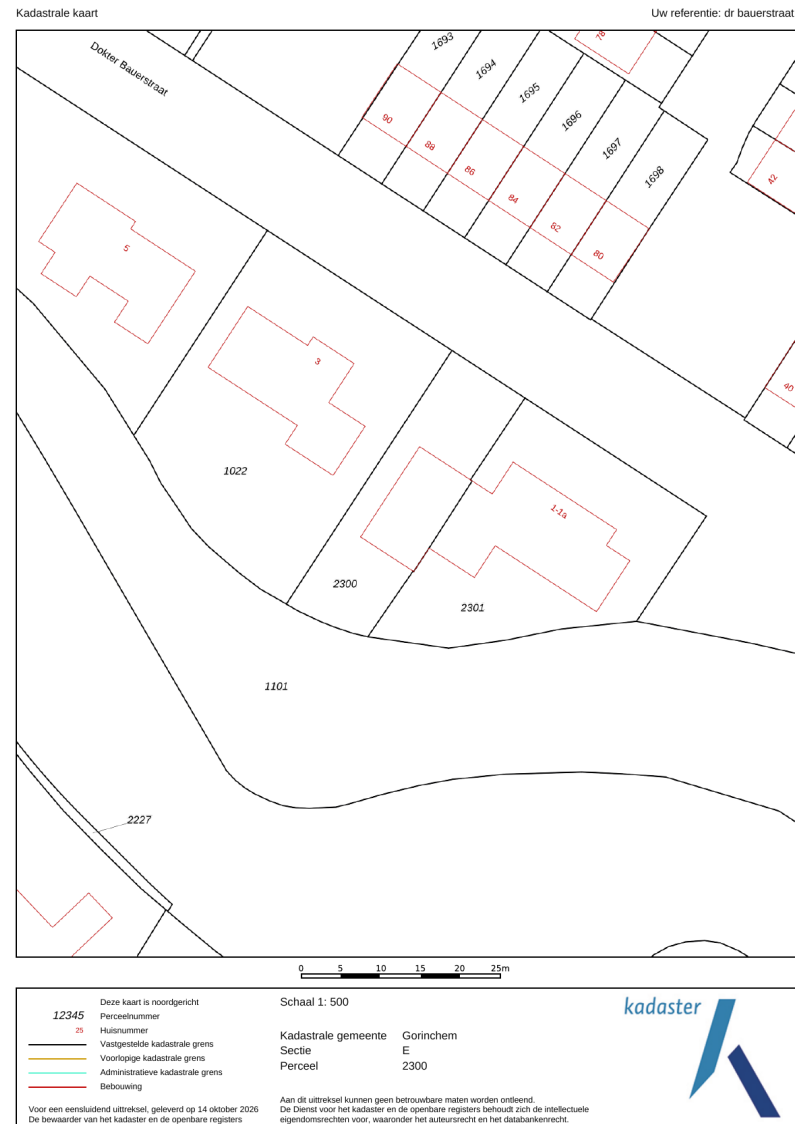




Begane grond



Eerste verdieping



Kadastrale kaart







Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

