

Te koop



GORINCHEM | Dokter Bauerstraat 162

Vraagprijs € 430.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1975
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	406 m ³
Woonoppervlakte:	115 m ²
Perceeloppervlakte:	152 m ²
Overige inpandige ruimte:	
Gebouwgebonden buitenruimte:	
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	cv ketel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Energielabel:	C

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 430.000,- 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 Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	152 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	115 m ²
Inhoud	406 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	9 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie-label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Hre
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Bezichtigen kan tijdens de kijkmiddagen op donderdag 20 november tussen 15.00 uur en 16.30 uur en vrijdagmiddag 21 november tussen 13.00-14.30 uur. U kunt zonder afspraak een kijkje komen nemen.

Royale, instapklare tussenwoning met moderne afwerking en diepe tuin in geliefde wijk Stalkaarsen

Ben je op zoek naar een ruime, sfeervolle woning waar je zó in kunt? Dan mag je deze goed onderhouden tussenwoning in de populaire wijk Stalkaarsen zeker niet missen. Hier geniet je van comfort, licht en ruimte – met maar liefst vier slaapkamers, een moderne open keuken (2020) en een diepe, fraai aangelegde tuin van circa 15 meter.

De woning heeft een frisse, moderne uitstraling en is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, een luxe badkamer met ligbad én douche, en energielabel CC Dankzij het uitstekende onderhoud kun je hier direct zorgeloos wonen.

De lichte woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning. Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De tweede verdieping biedt een volwaardige vierde slaapkamer, plus ruimte voor de wasmachine en cv-installatie.

De achtertuin ligt op het noorden, maar biedt dankzij de diepte de hele dag zon. Achterin vind je een praktische berging en een achterom.

Ligging:

De ligging is ideaal: rustig, groen en kindvriendelijk, maar met alle voorzieningen dichtbij. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het ziekenhuis liggen op loopafstand. Bovendien ben je dankzij de A15 en A27 snel in andere steden.

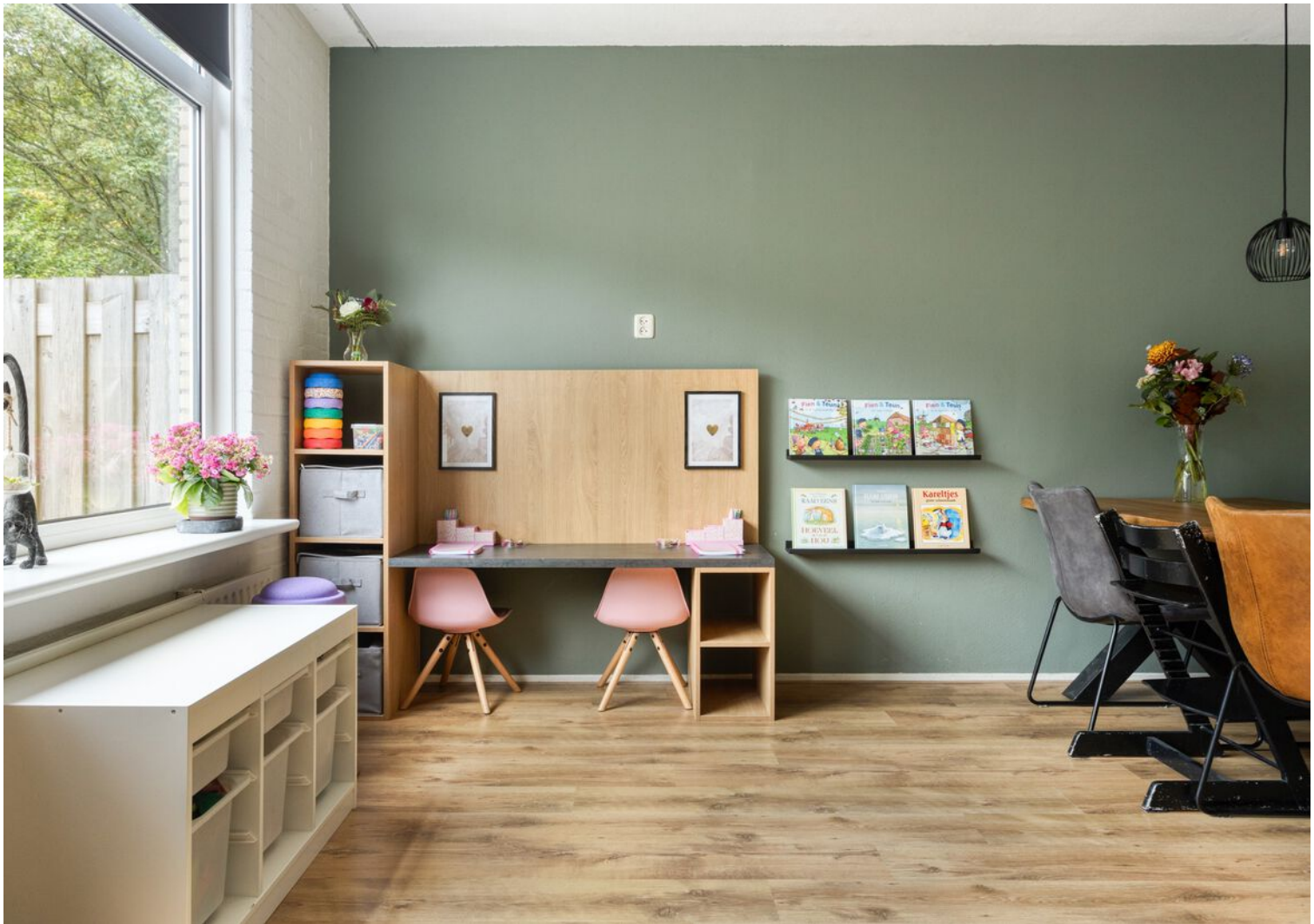
Kortom: een instapklare, verrassend ruime woning op een heerlijke plek. Plan snel een bezichtiging – dit is een kans die je niet wilt laten lopen!

Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar: 1975
- Woonoppervlakte: ca. 115 m²
- Bruto vloeroppervlak: ca. 154 m²
- Inhoud: ca. 406 m³
- Perceeloppervlakte: 152 m²
- Energielabel: C
- Oplevering in overleg

Ben jij op zoek naar een instapklare woning met veel ruimte, licht en comfort? Wacht dan niet langer en plan snel een bezichtiging in – deze buitenkans wil je niet missen!

















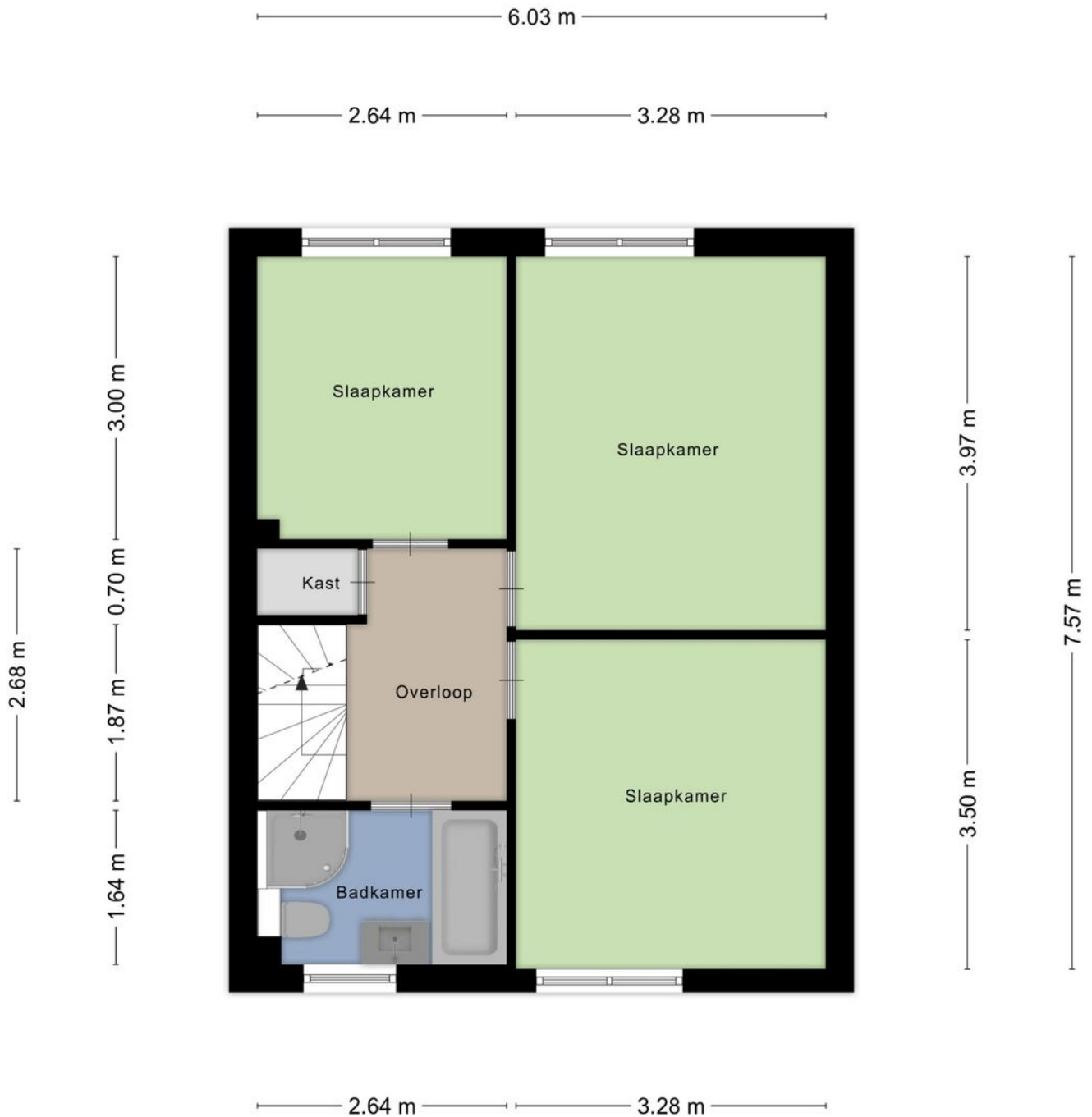




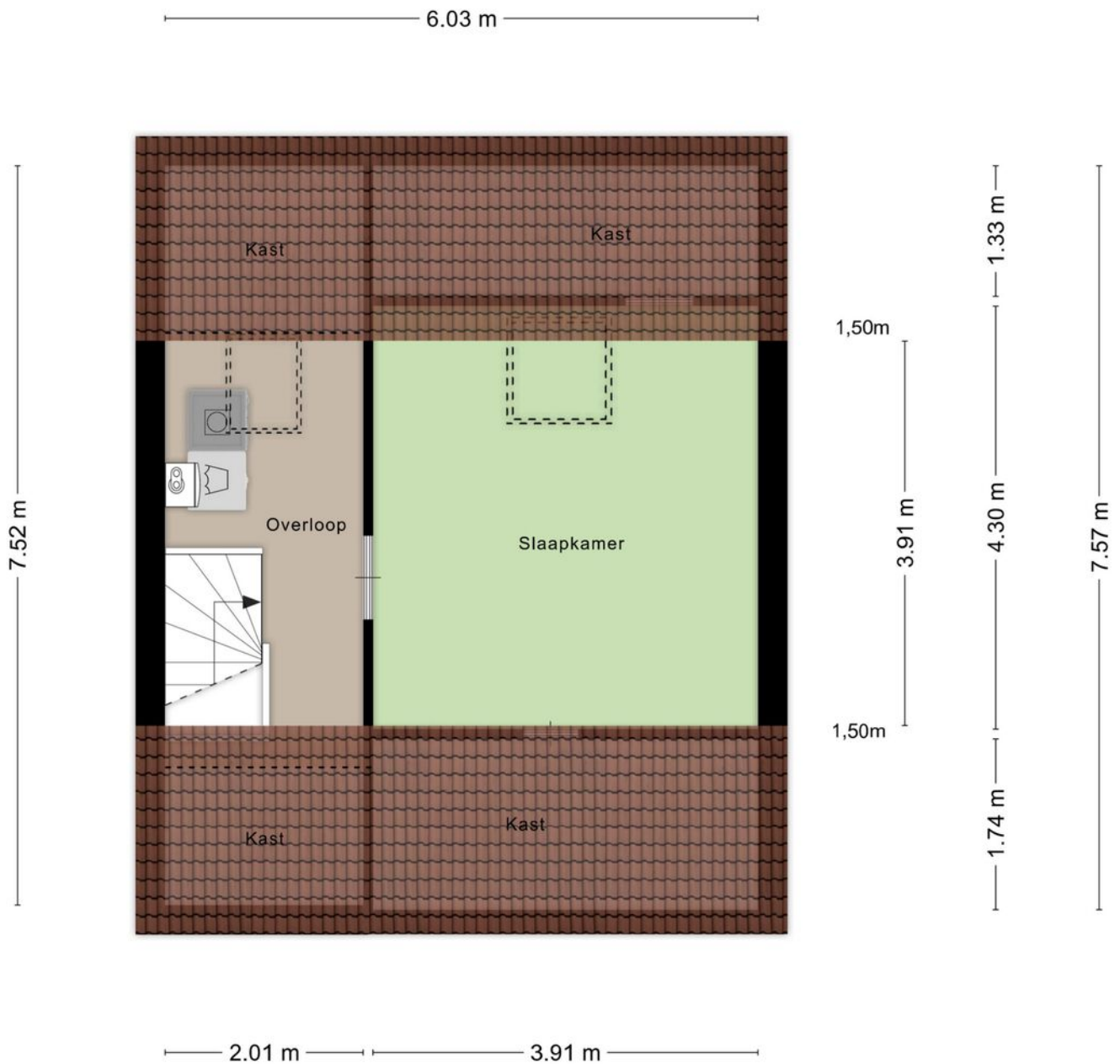
Plattegrond BG



Plattegrond 1e verd.

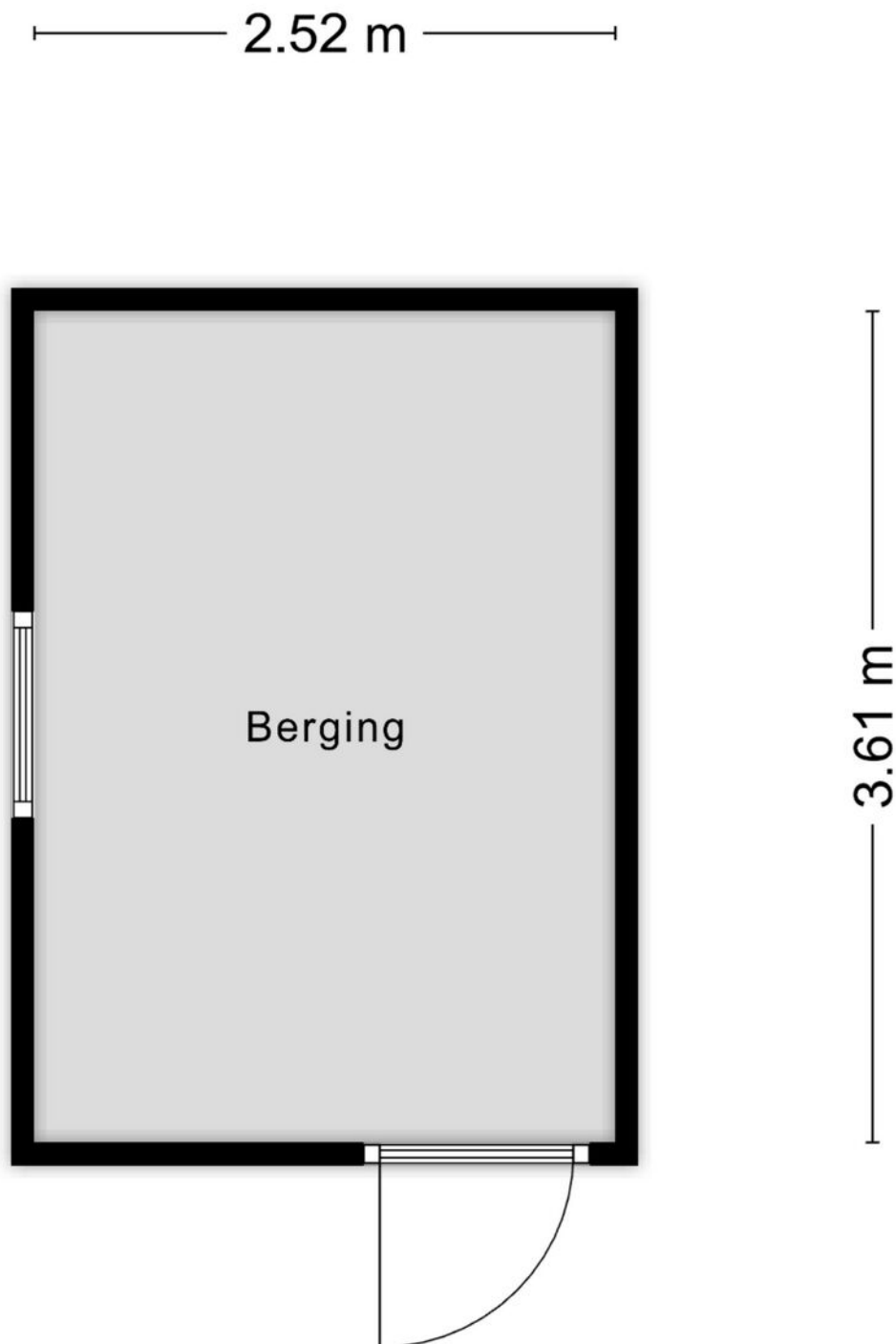


Plattegrond zolder



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

Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dr. Bauerstraat 162



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gorinchem

Sectie E

Perceel 1616

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.

12345
25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

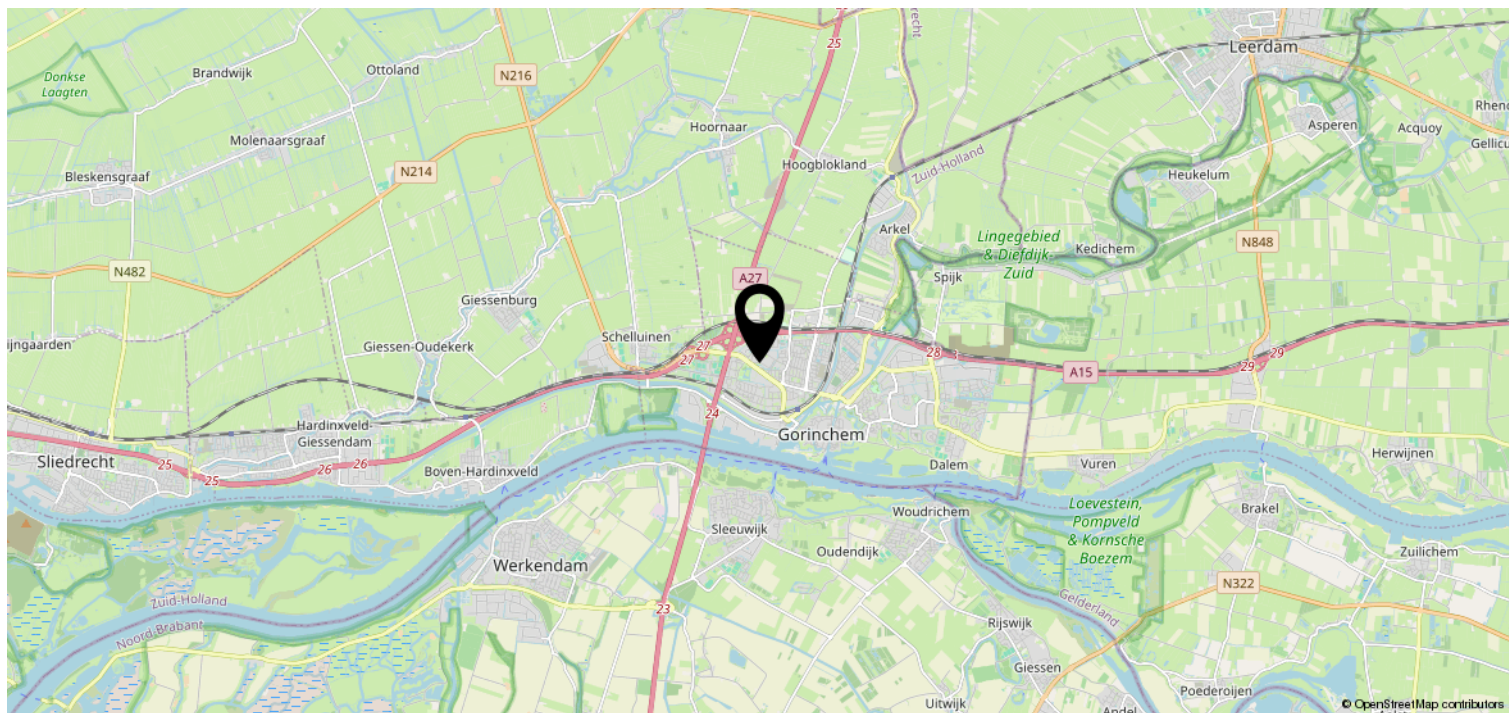
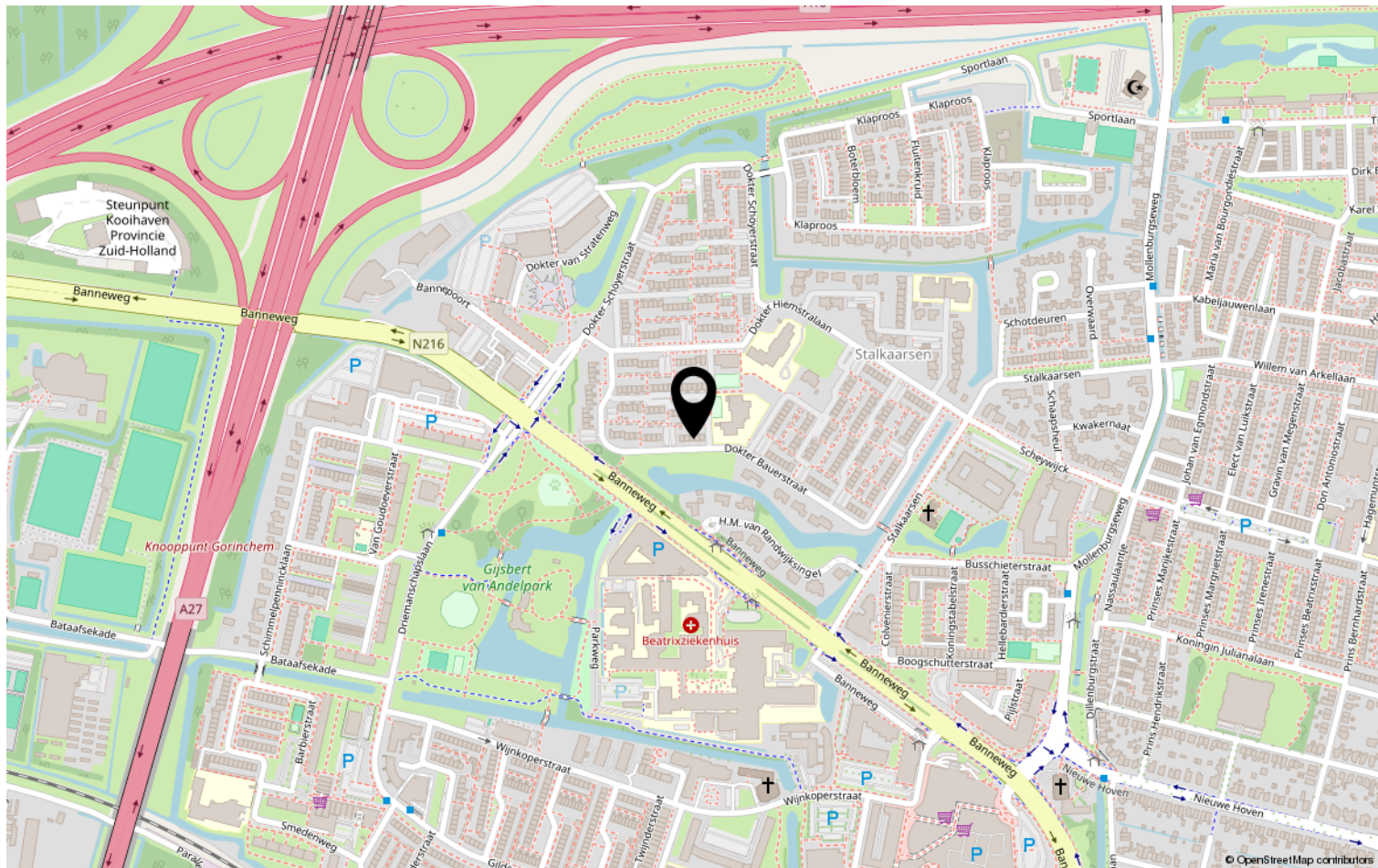
Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 162

Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
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	Blijft achter
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Blijft achter
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	1	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	3	Blijft achter
Rolluiken/zonwering	Voor	0	Blijft achter

Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Gordijnrails	0	Blijft achter
Rolgordijnen	0	Blijft achter
Gordijnen	0	Blijft achter
Gordijnrails	1	Blijft achter
Gordijnen	1	Blijft achter

Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	Blijft achter
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Blijft achter
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	N.v.t.
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	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter
Oven	N.v.t.
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

Losse kasten, legplanken, te weten:

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

Sanitaire voorzieningen:

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

Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	Blijft achter
Telefooninstallatie	N.v.t.

Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.

Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

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