

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Dokter Bauerstraat 88

Gorinchem







Welkom 5

Highlights 7

Hal & toilet 8

Woonkamer 11

Keuken 14

Tuin - buitenruimte 16

1e verdieping 19

3 slaapkamers 20

Badkamer 24

2e verdieping 25

Slaapkamer 4 26

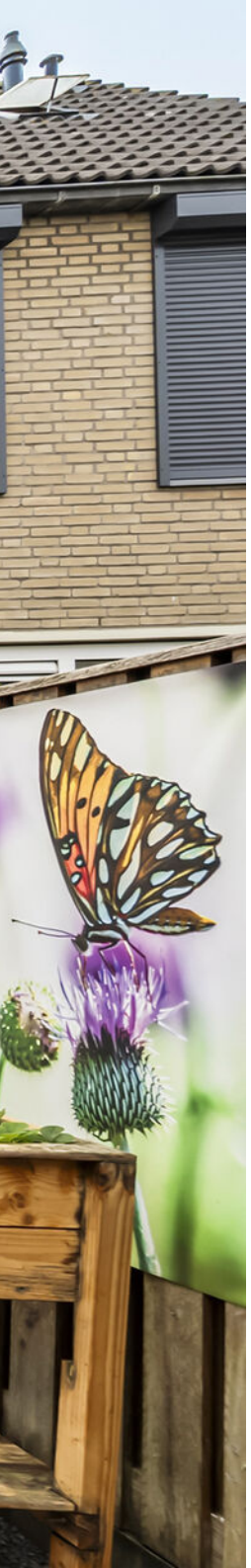
Ligging 28

Kadaster 29

Plattegronden 30

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.





Fijne eengezinswoning met een verrassend diepe tuin

Rust, ruimte en een diepe achtertuin die het verschil maakt.

Aan de buitenrand van de gewilde wijk Stalkaarsen ligt deze nette en sfeervolle tussenwoning.

Met vier slaapkamers en een diepe achtertuin met berging en achterom is dit een ideale gezinswoning.

De woning is comfortabel en energiezuinig dankzij kunststof kozijnen met HR++ glas, gevelisolatie, 15 zonnepanelen, rolluiken en energielabel B.

De ligging is een absolute troef: aan de rand van de wijk, met uitsluitend bestemmingsverkeer, woon je hier heerlijk rustig en in een kindvriendelijke omgeving. Op korte afstand vind je een speeltuin en een basisschool, ideaal voor jonge gezinnen.

Binnen vijf minuten fietsen sta je in het 'Piazza Center' voor je dagelijkse boodschappen, terwijl het 'Gijs van Andelpark' met natuurcentrum letterlijk om de hoek ligt – een fijne plek om te ontspannen en te genieten van groen.

Ook middelbare scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen zijn vlot en eenvoudig bereikbaar.

Een fijne plek waar rust, ruimte en gemak perfect samenkomen.





Gebruiksoppervlakte	**ca. 114 m²**
Inhoud	**ca. 397 m³**
Kamers	**5**
Slaapkamers	**4**
Energielabel	**B**
Bouwjaar	**1975**

Highlights

- Perceel 172 m2
- Kunststof kozijnen HR++ beglazing
- Spouwmuurisolatie (HR++ Thermoparels)
- 15 zonnepanelen
- 4 slaapkamers
- Nette, complete badkamer
- Rolluiken voorzijde
- Diepe tuin + achterom
- Vrijstaande stenen berging







Wonen & koken

De lichte, Z-vormige woonkamer heeft een speelse indeling en een prettige lichtinval.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een gezellige eethoek, gelegen nabij de halfopen keuken. De open trap in de woonkamer vormt een mooie verbinding met de eerste verdieping en versterkt het ruimtelijke gevoel.

De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met moderne, lichtgrijze kastfronten en voorzien van diverse apparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven en een koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin, wat zorgt voor een fijne overgang tussen binnen en buiten.

De begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer, wat het geheel een warme en verzorgde uitstraling geeft.















Tuin - buitenruimte

De achtertuin is heerlijk diep (circa 14 meter) en gelegen op het noordoosten, waardoor er altijd wel een fijn plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden is.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en wordt omlijst door een strakke borderstrook langs de schuttingen, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling.

Achter in de tuin bevindt zich een stenen fietsenberging van circa 9 m², met daaraan een gezellige overkapping waar je heerlijk kunt genieten van het zonnetje of juist beschut buiten kunt zitten.

De tuin is tevens bereikbaar via een praktische achterom. De containers zijn netjes uit het zicht geplaatst en afgewerkt met een houten ombouw.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd met verhoogde antracietkleurige stapelblokken, siergrind en stapstenen die leiden naar de voordeur.







1e verdieping - 3 slaapkamers

Via de overloop, voorzien van een praktische kast, heb je toegang tot drie goed bemeten slaapkamers.

Eén slaapkamer is gelegen aan de voorzijde, terwijl de twee andere zich aan de achterzijde bevinden. Alle kamers bieden voldoende ruimte en een prettige lichtinval.













Opfrissen

De badkamer (2012) is compleet uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een comfortabel hoekbad met bad douchewand en een handig nisje voor shampoo en verzorgingsproducten, een tweede zwevend toilet, een stijlvol badkamermeubel en een designradiator.









2e verdieping - slaapkamer 4

De tweede verdieping is verrassend ruim en praktisch ingedeeld.

Op de voorzolder, voorzien van een dakraam, bevinden zich de aansluitingen voor de was- en droogapparatuur en de opstelplaats van de cv-ketel.

De royale vierde slaapkamer is een volwaardige kamer en beschikt over een groot dakraam, wat zorgt voor een fijne lichtinval en een aangename sfeer. Ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Daarnaast is er achter de knieschotten, aan beide zijden van de verdieping, volop bergruimte aanwezig – perfect voor het netjes opbergen van seizoens spullen en andere benodigdheden.




LETTERS

Wonen in Stalkaarsen

De woning is gelegen in de gewilde, autoluwe woonwijk Stalkaarsen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Binnen enkele minuten bereik je de snelwegen A15 en A27, en ook het Piazza Center met een ruim winkelaanbod ligt op korte fietsafstand. Zorgvoorzieningen, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich eveneens in de directe omgeving.

Voor ontspanning kun je terecht in het nabijgelegen Gijs van Andelpark, met onder andere een kinderboerderij, natuurcentrum en diverse speelplekken.

Het historische centrum van Gorinchem ligt op circa 10 minuten fietsen en biedt volop sfeer: van gezellige straatjes en vestingwallen tot terrassen en mooie plekken aan het water.

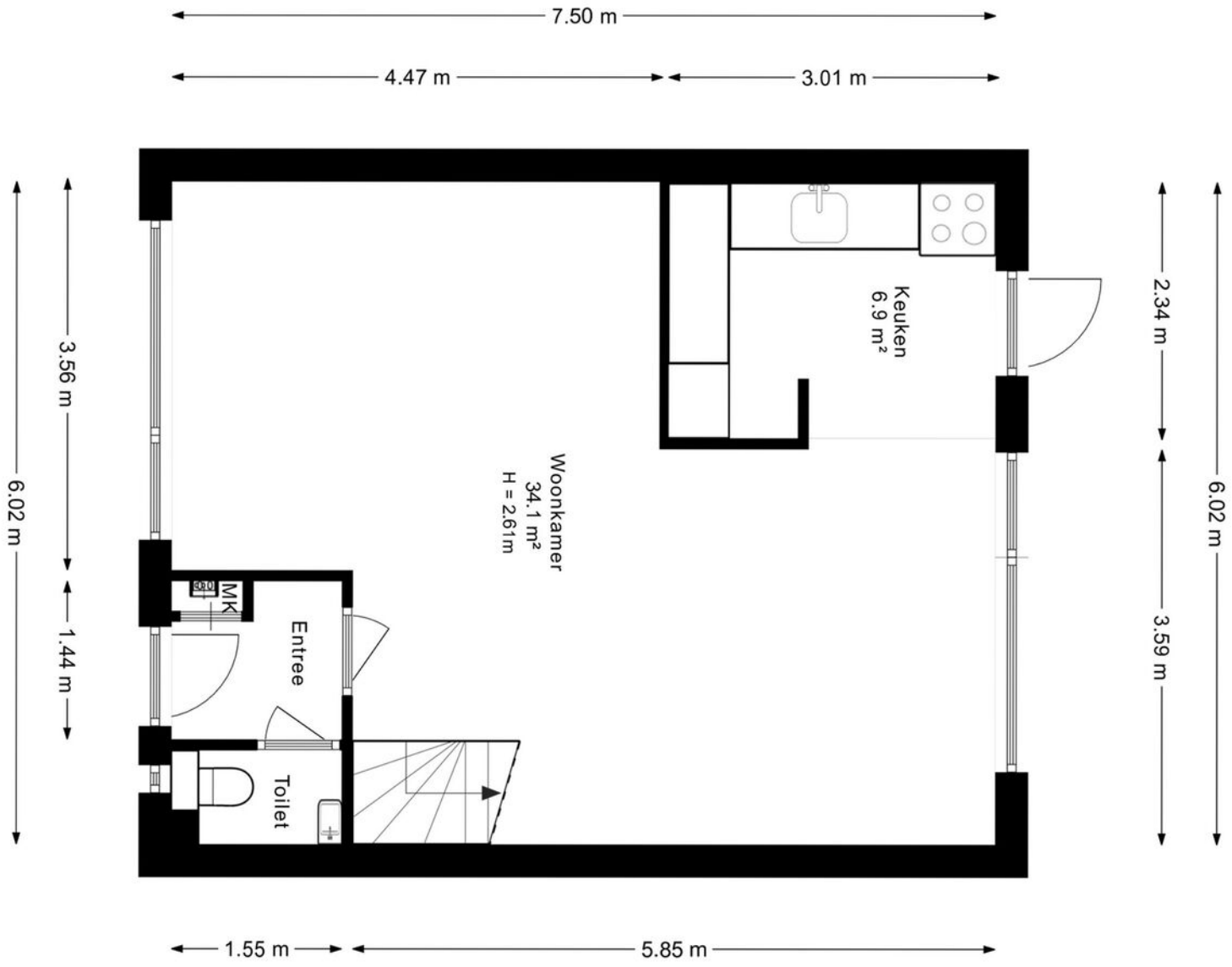
Dankzij de centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid richting steden als Utrecht, Rotterdam en Breda is dit een ideale woonomgeving voor wie rustig wil wonen met alles dichtbij.



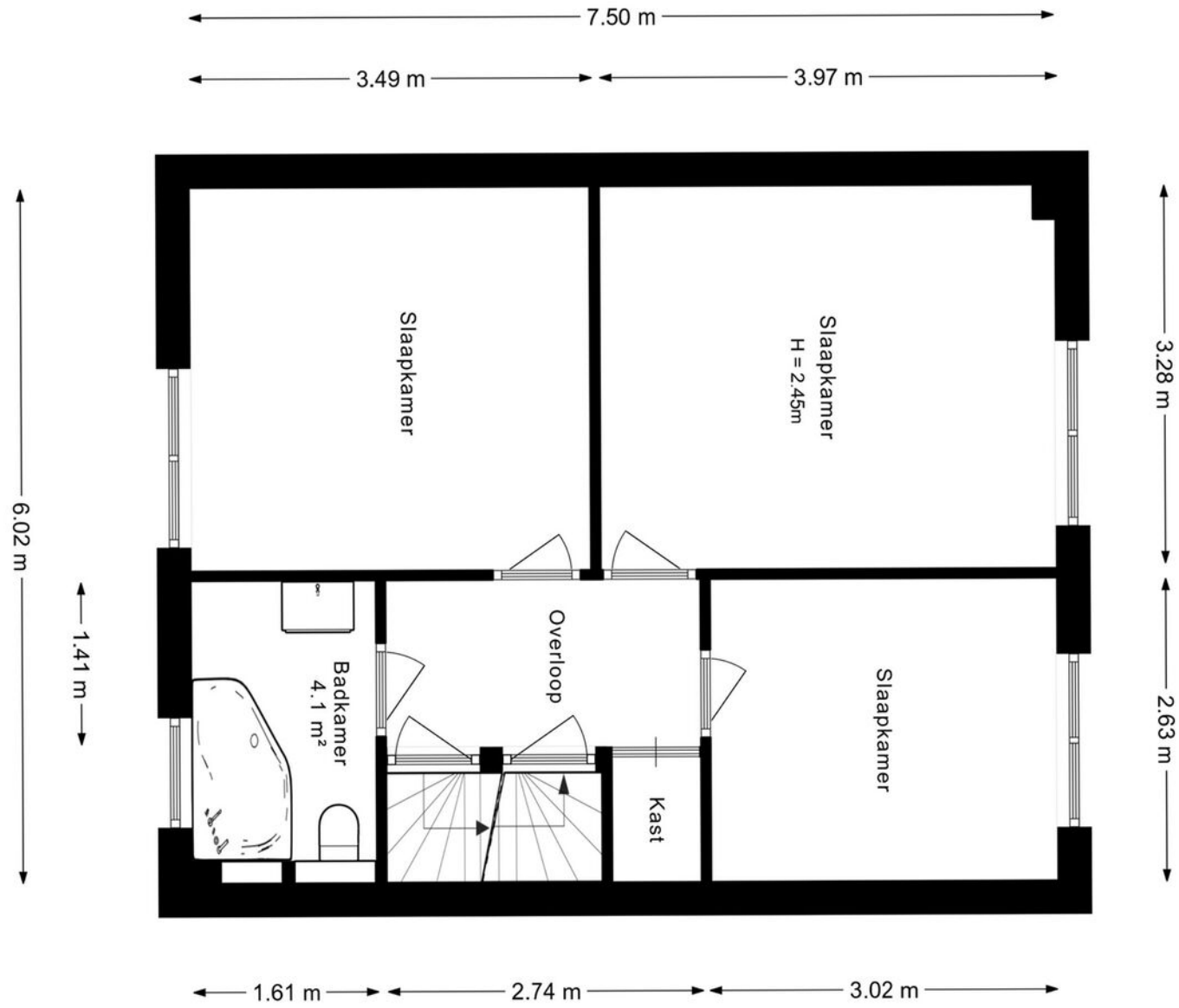




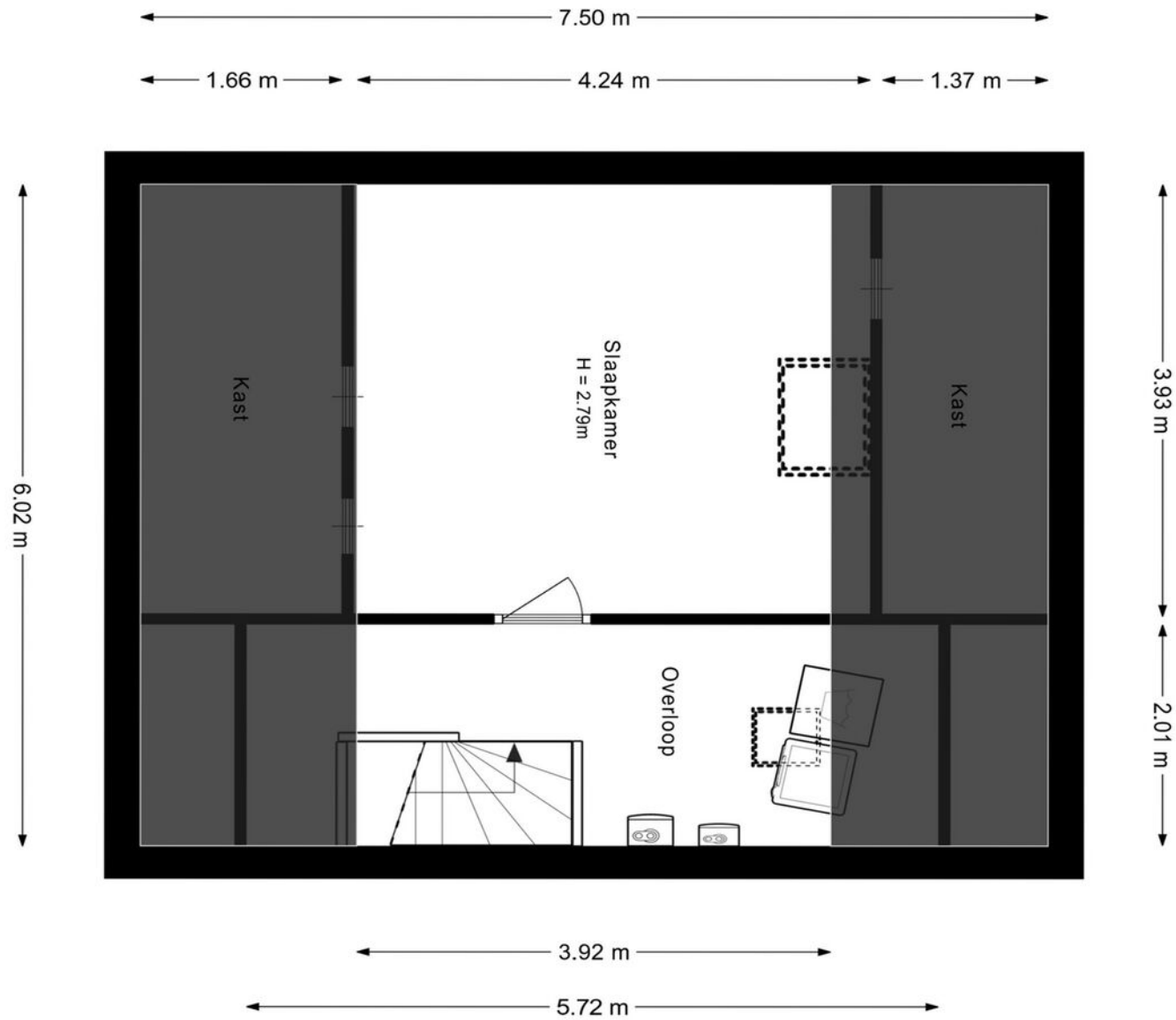
Kadastrale kaart



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Berging





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 avonduren 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

wittemakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
0344 – 619 344

Van der Brugge

Makelaardij ◣ Verzekeringen ◣ Hypotheken

Vastgoed Ned.

