



ZY staat te koop

Brandestraat 34 Geertruidenberg

WONEN IN EEN KARAKTERVOL HERENHUIS MET GESCHIEDENIS EN RUIMTE VOOR DE TOEKOMST, AAN DE RAND VAN DE HISTORISCHE MARKT.

prachtig gelegen

herenhuis

Zodra je de Brandestraat inloopt, voel je het meteen: dit is niet zomaar een plek. Aan de rand van de historische markt van Geertruidenberg, direct naast de imposante Geertruidskerk, ligt herenhuis "t Spijkervat". Een monumentale woning (gemeentemonument) met karakter én ruimte, maar liefst circa 271 m² woonoppervlak en gelegen op een perceel van 352 m² eigen grond. Dit prachtige herenhuis heeft o.a. een woonkamer en-suite, een woon-/eetkeuken, praktische bijkeuken, totaal 6 slaapkamers, een riante badkamer, een diepe privacy biedende tuin, een authentiek soldatenhuisje én een gewelfde kelder. Ruimte in overvloed, binnen én buiten, zonder in te leveren op karakter. Denk aan hoge balkenplafonds, houten vloeren, en historische details. Tevens moderne voorzieningen zoals dak- en vloerisolatie, dubbel glas en energielabel A.

Geertruidenberg, met de Markt als het historische hart van het stadje, heeft een ruim aanbod van gezellige eet- en drinkgelegenheden en een weekmarkt. In Raamsdonksveer zijn een drietal grote supermarkten gevestigd. Een huisartsenpraktijk, fysio en apotheek zijn gelegen op 300 meter loopafstand.

Ideaal voor gezinnen die behoefte hebben aan meer leefruimte of doorstromers die werk, gezin en sfeer willen combineren op een toplocatie. Binnen 30 minuten ben je in Breda, Tilburg of 's-Hertogenbosch, en zelfs Rotterdam, Utrecht en Amsterdam zijn snel bereikbaar. Een huis vol historie, midden in de stad én toch verrassend privé.





begane

grond

Je komt binnen via een vestibule met een handige garderobe, moderne meterkast en toegang tot de gang. Daar vind je het moderne toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping én de kelder. De gang biedt tevens toegang tot het hart van de woning: de kamer en-suite.

De kamer en-suite is verdeeld in een woonkamer (circa 3.25/3.00 x 6.65 m) en een tussenkamer (circa 3.00 x 4.15 m), beide bereikbaar vanuit de gang. De combinatie van een balkenplafond, eikenhouten vloerdelen en een open haard in een authentieke schouw zorgt voor een warme, huiselijke sfeer in de woonkamer. Het uitzicht op de markt en de toren van de Geertruidskerk maakt het plaatje compleet.

De tussenkamer is nu in gebruik als bibliotheek. Een op maat gemaakte boekenkast over de hele lengte geeft de ruimte karakter én functionaliteit. De tussenkamer leent zich ook prima als speelhoek of thuiswerkplek.

Via en-suitedeuren loop je zo door naar de woon-/eetkeuken (circa 3.3/4.95 x 6.35 m). De woonkeuken is een gezellig verlengstuk van het huis en is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming, een 5-pits gaskookplaat. De woonkeuken biedt genoeg ruimte voor een grote eettafel en biedt toegang tot de bijkeuken en een achterportaal.

De bijkeuken biedt o.a. plek voor je koelkast en vaatwasser. Vanuit het achterportaal heb je toegang tot het eerste deel van de achtertuin.







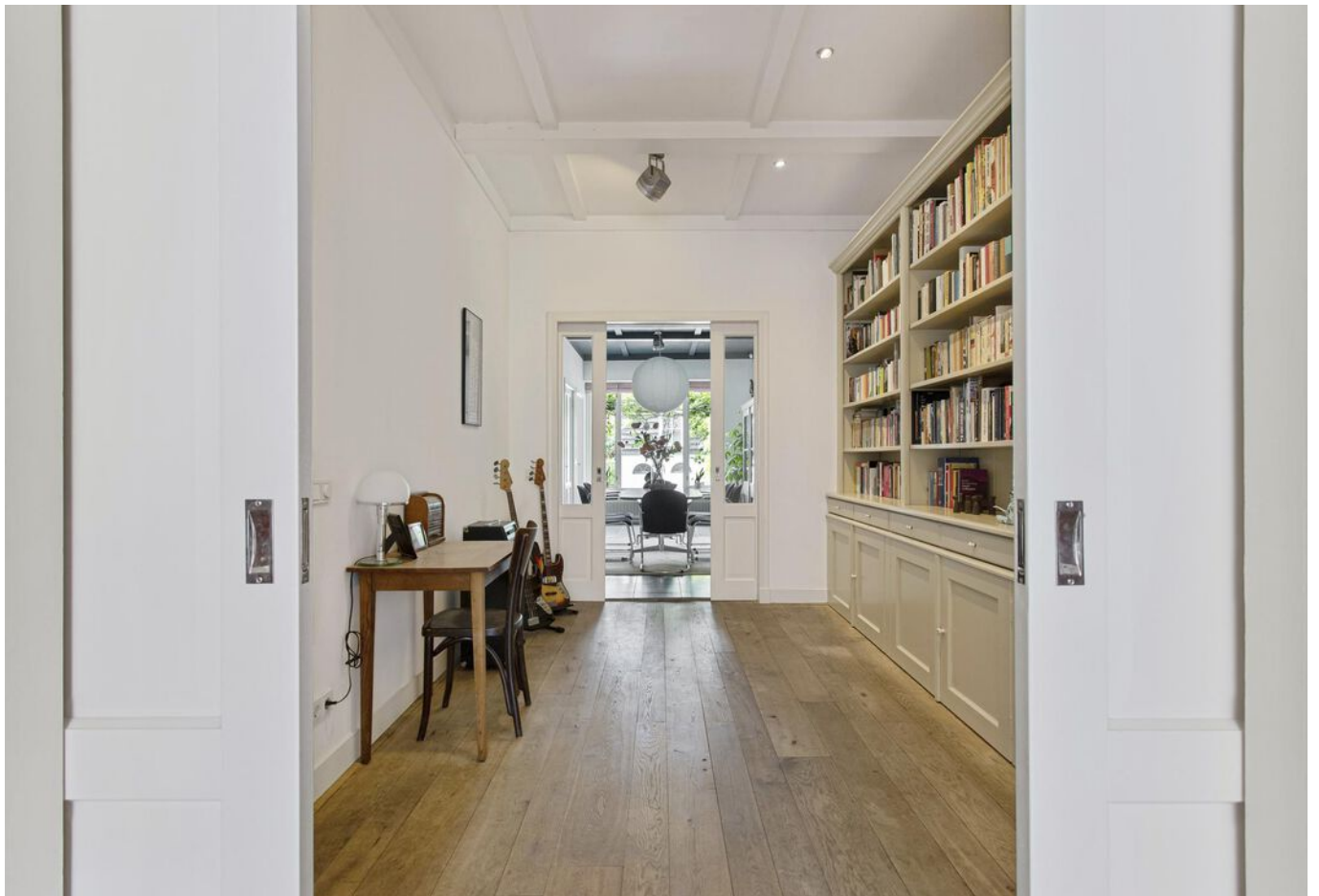






















eerste

verdieping

De overloop heeft een vaste trapopgang naar de tweede verdieping en biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, een separate wasruimte en een vaste kast.

Slaapkamer I (circa 5.35 x 3.80/4.20 m), momenteel in gebruik als tv-kamer, ligt aan de voorzijde en biedt een prachtig uitzicht over de markt en de kerk. De vloer is afgewerkt met warme grenenhouten planken.

De badkamer (circa 3.60 x 3.50 m) is modern én ruim: dubbele wastafel, bad, aparte douche, toilet en zelfs een bidet.

In de wasruimte (circa 3.20 x 1.45 m) aansluitingen voor wasmachine en droger.

Slaapkamer II (circa 3.20 x 4.60 m) heeft een grenen vloer en is momenteel in gebruik als kledingkamer.

Slaapkamer III (circa 4.40 x 4.00 m) heeft een strakkere afwerking en biedt toegang tot het balkon van ca. 8,5 m². Een fijne plek om even buiten te zijn met uitzicht op je eigen tuin.















tweede

verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens drie slaapkamers, een technische ruimte én een grote inloopkast. In de aparte technische ruimte bevindt zich de cv-ketel en voorbereiding voor een tweede badkamer.

Slaapkamer IV (circa 5.30 x 4.75 m) ligt aan de achterzijde en is licht en ruim, met een Velux dakvenster.

Slaapkamer V (circa 2.10 x 5.20 m) is ideaal als logeerkamer.

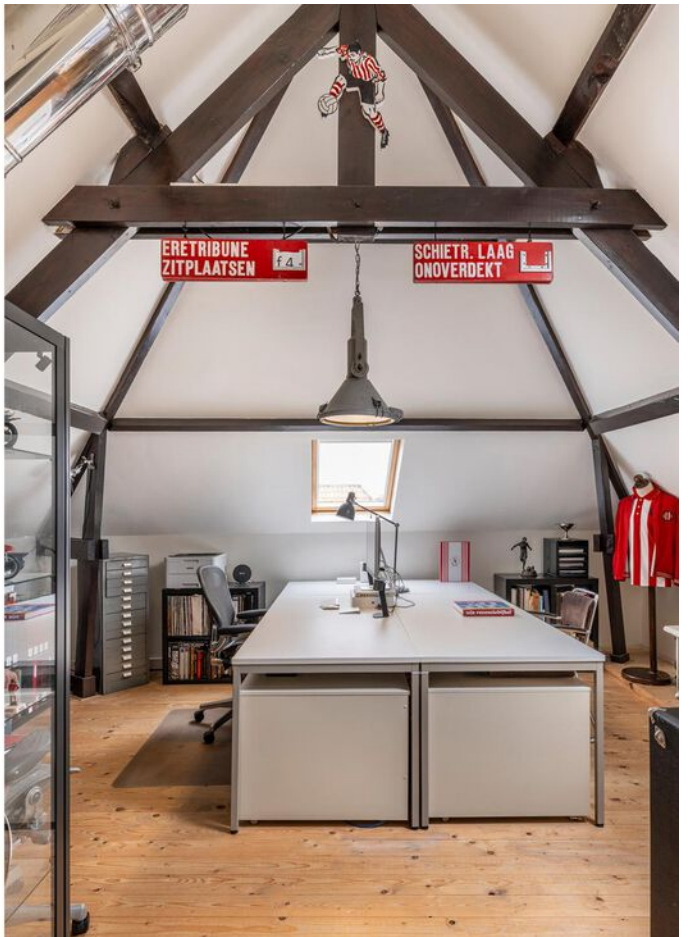
Slaapkamer VI (circa 4.60 x 4.05/4.45 m) ligt aan de voorzijde en biedt veel mogelijkheden, zoals b.v. voor thuiswerken of als hobbyruimte.

Met de houten vloerdelen en het zicht op de originele balken voelt ook deze verdieping als een verlengde van het authentieke karakter van het huis.









kelder

Onder het huis schuilt een van de parels van deze woning: de originele, gewelfde kelder. Deze bestaat uit twee delen. De voorste ruimte (circa 4.50/2.70 x 7.50 m) is gerenoveerd en nu in gebruik als hobbyruimte, compleet met authentieke plavuizen (opnieuw gelegd na het storten van een geïsoleerde vloer). Van deze multifunctionele ruimte kun je bijvoorbeeld een wijnkelder, muziekrimte of thuisbioscoop maken. Het achterste deel (circa 4.50/1.40 x 6.55/8.25 m) is een praktische bergruimte. De kelder is zowel via de gang als via een externe toegang bereikbaar. Echt een plek met potentie.







Tuin

Achter de woning ligt een diepe tuin, verdeeld in twee delen.

Het eerste deel (circa 10.7 x 5 m), grenzend aan de keuken, heeft een warme, bijna Zuid-Franse uitstraling met zijn terras en mediterrane beplanting. Hier kun je 's ochtends in de zon ontbijten of 's avonds barbecueën met vrienden.

Het tweede deel (circa 19 x 6 m), aan de achterzijde van het perceel, biedt extra privacy, een groot terras, houten berging en toegang tot de achteruitgang. De tuin is strak onderhouden en rondom omsloten door leilindes en houten schuttingen, veel groen, beschut en heerlijk rustig.

Uniek is het soldatenhuisje (totaal circa 4.05/4.70 x 7.90 m): een historisch bijgebouw dat nu dient als berging, maar ook prima dienst kan doen als atelier of hobbyruimte. Met geïsoleerd dak en bergzolder is het een waardevolle extra ruimte.

















bijzonderheden

- riant herenhuis (gemeentemonument) met originele gewelfde kelder;
- prachtig gelegen aan de rand van de historische markt in Geertruidenberg, op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen en gezellige terrassen;
- diepe tuin met authentiek soldatenhuisje eventueel bestemd voor praktijk aan huis (vrije opgang), bedrijfsruimte, atelier of mantelzorgwoning;
- oorspronkelijk bouwjaar circa 1550;
- dak- en vloerisolatie, vrijwel geheel dubbel glas;
- energielabel A;
- kamer en-suite;
- woonkeuken en-suite;
- 6 slaapkamers;
- riante badkamer (voorbereiding voor evt. realiseren 2e badkamer);
- alarmsysteem en 2 beveiligingscamera's;
- ideale woning voor een samengesteld gezin of voor iemand die op zoek is naar veel ruimte;
- naast bestemming Wonen rust er ook bestemming Centrum-3 op dit perceel. De voor 'Centrum-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a detailhandel;
 - b maatschappelijk;
 - c wonen;
 - d tevens een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - e tevens dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
 - f tevens een restaurant, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – restaurant';
- en met daarbij behorende:
 - g tuinen, erven en verhardingen;
 - h (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
 - i groenvoorzieningen.
- kortom: Brandestraat 34 te Geertruidenberg is een prachtig pand, op een schitterende locatie met tal van mogelijkheden!



maten & inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 271 m²
Overige inpandige ruimte: circa 64 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 9 m²
Externe bergruimte: circa 33 m²
Inhoud: circa 1.232 m³
Perceel: circa 352 m²



begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

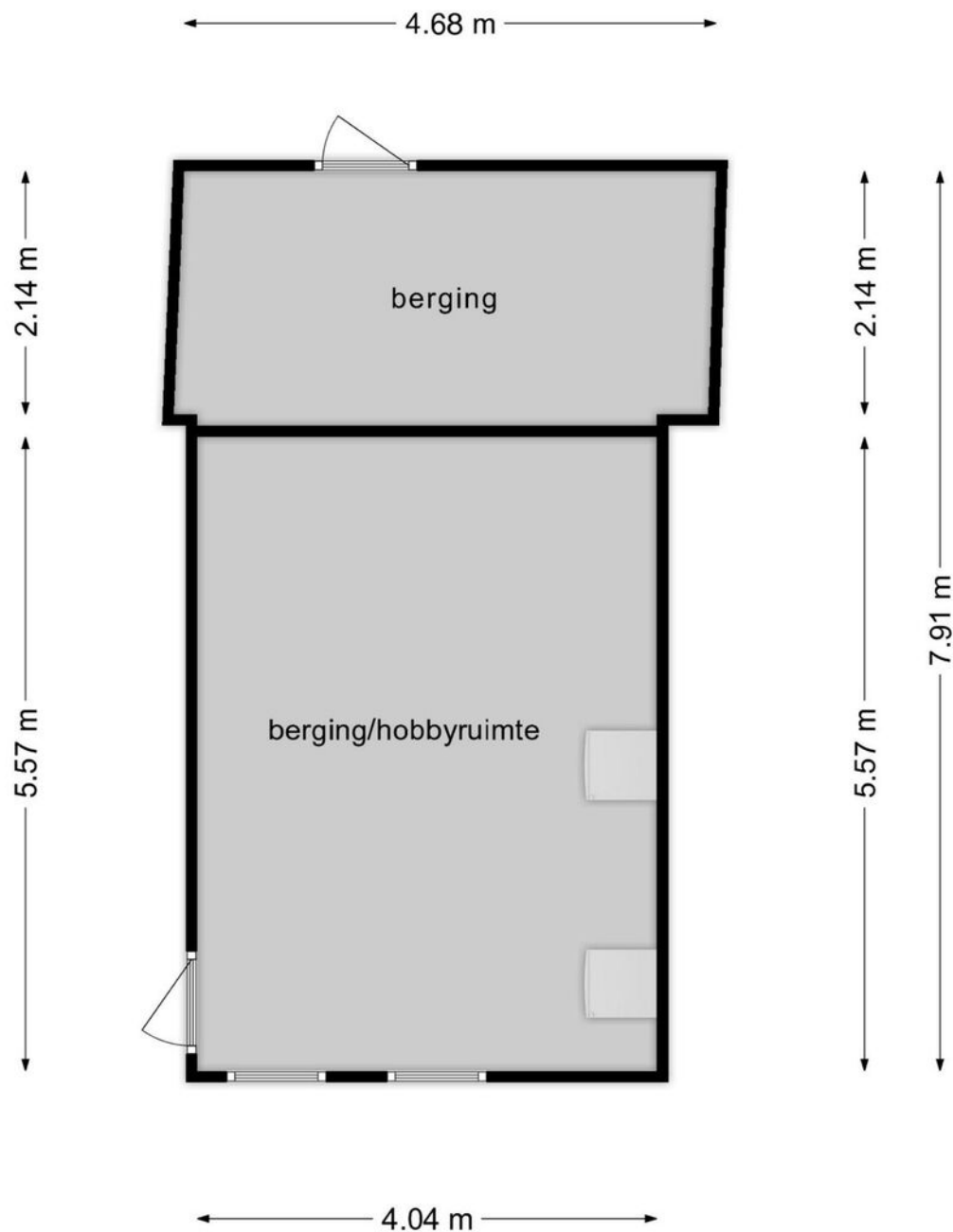


tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

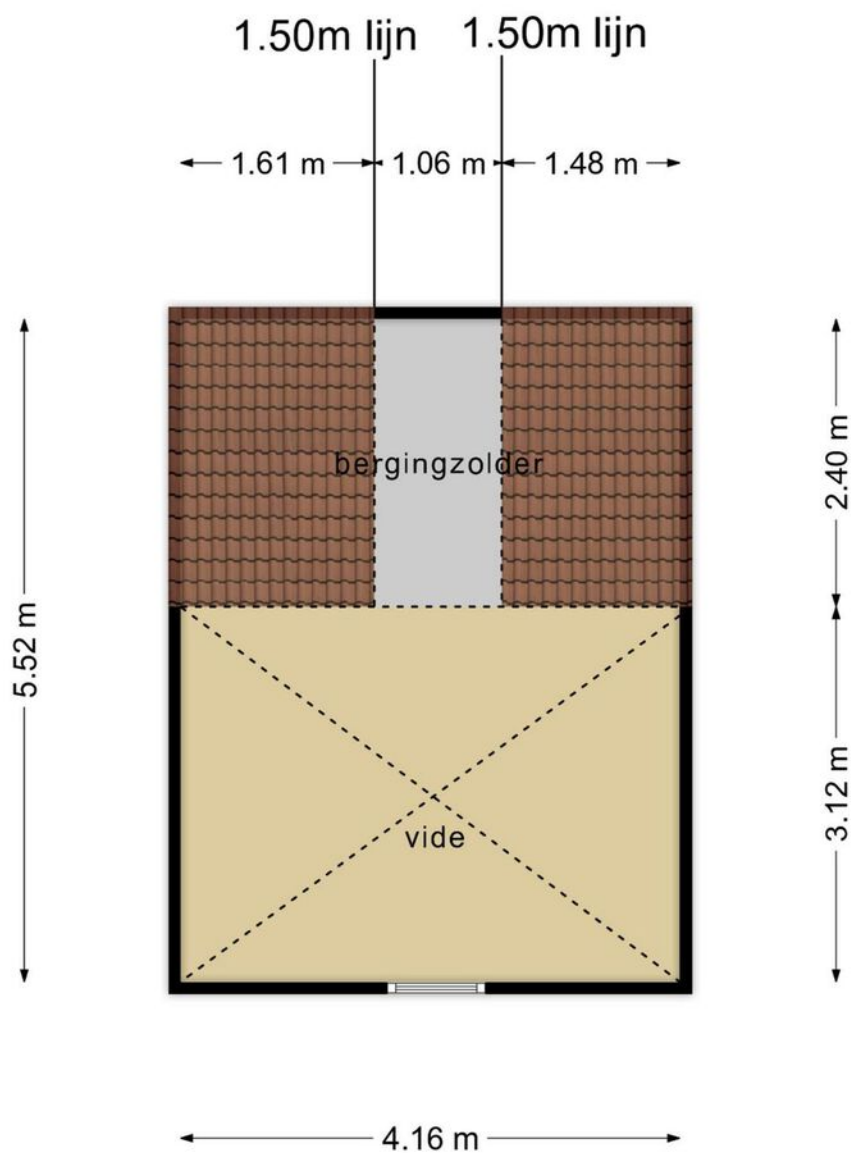
soldatenhuisje begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

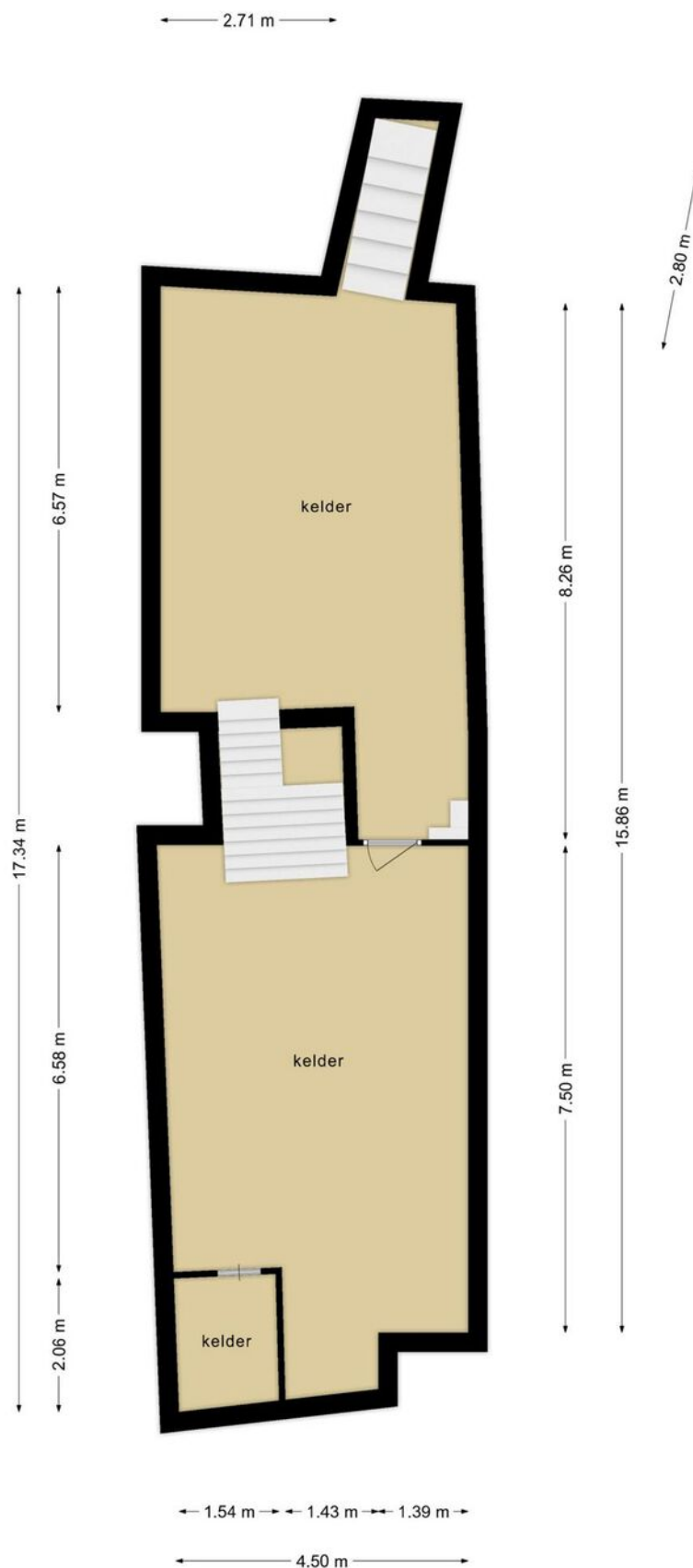


soldatenhuisje verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

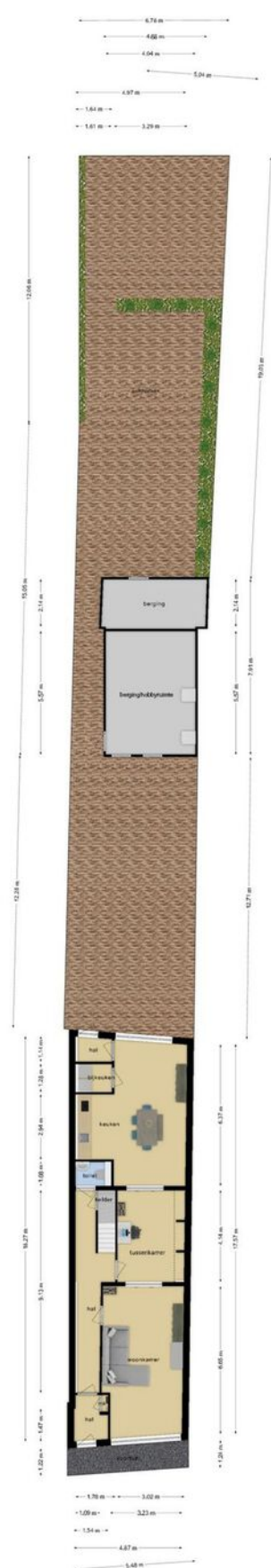
kelder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



perceeloverzicht



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geertruidenberg
Sectie	B
Perceel	3182



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 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.



algemeen

- De ouderdomsclausule is van toepassing, aangezien het registergoed ruim 475 jaar oud is.
- In de koopovereenkomst wordt de asbestclausule opgenomen.
- Toelichtingsclausule NEN2580:
Deze verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn vastgelegd in een meetrapport. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U als koper wordt in de gelegenheid gesteld het meetrapport in te zien en deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.
- Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".



Aantekeningen





ZY makelaars
T 076 560 06 47
E info@zymakelaars.nl

 [zymakelaars](#)

 [zymakelaars](#)

Irma Verweijen

Makelaar

irma@zymakelaars.nl
+31 (0)6 3814 5084