



Brochure



Geffen | Vrouwkespad 8

Inhoud : ca. 644 m³

Woonoppervlak : ca. 165 m²

Perceeloppervlak : ca. 185 m²

Bouwjaar : 2021

Aanvaarding : in overleg

Vraagprijs: € 595.000,00 kosten koper

Boumij Makelaars B.V. | A.H.J. van Houtum | M.M.P. van den Berg

Hekellaan 6 | 5211 LX 's-Hertogenbosch | Postbus 1446 | 5200 BL 's-Hertogenbosch | Tel. 073 - 6 122 344 | Fax 073 - 6 135 335 | info@boumij.nl | www.boumij.nl
Handelsregister: 16080762 | BTW nr.: NL.8045.04.702.B.01 | IBAN: NL89INGB0660586460 | BIC: INGBNL2A

Alle aanbiedingen zijn informatief. Van toepassing zijn de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken NVM, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.





Inleiding

In de jonge, kindvriendelijke wijk De Oorsprong in Geffen is deze royale, energiezuinige en markante twee-onder één-kap woning gesitueerd. Een huis dat uitblinkt in ruimte, luxe, comfort en een perfecte afwerking. Instapklaar en met alles wat je nodig hebt: een royale living met prachtige leefkeuken, luxe badkamer, vier slaapkamers, een zonnige patiotuin en een grote, multifunctionele ruimte op de begane grond met eigen entree. Ideaal voor kantoor, praktijk of salon aan huis.

Deze splinternieuwe woning (2021) met charmante bouwstijl is gelegen nabij het gezellige centrum van Geffen. Hier geniet je van een uitstekend niveau van voorzieningen, zoals een basisschool, kinderopvang, medische faciliteiten (huis- en tandarts, apotheek) en diverse winkels zoals de lokale bakker, slager en supermarkt. Ook sport- en natuurliefhebbers komen hier ruimschoots aan hun trekken. Voor de zomerpret hoef je niet ver te zoeken: recreatiegebied De Geffense Plas biedt volop zwemmogelijkheden en vermaak. Met de A59 op slechts enkele minuten afstand ben je snel op weg naar de steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen.

Indeling

Begane grond

Entree in de hal met de toiletruimte, meterkast en een doorgang naar de living. Aan de voorzijde is het royale zitgedeelte gelegen met een sfeervolle haard en een maatwerk tv-wand. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken met een hoge kastenwand en koffiehoek aan de ene zijde en een tweede keukenmeubel aan de andere zijde. Beide wandmeubels beschikken over een granieten aanrecht en dito spatwand. Qua apparatuur is een brede Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiger, Miele vaatwasser, Miele oven, koel/vries-combinatie en een Quooker aanwezig om je van alle gemakken te voorzien. Midden in de ruimte is plaats voor een grote eettafel en dubbele openslaande deuren verschaffen toegang naar de patiotuin. Centraal in de living zijn de trapgang naar de 1e verdieping en een praktische trapkast gesitueerd. De gehele verdieping is prachtig afgewerkt met een design tegelvloer met vloerverwarming, strak stucwerk en ingebouwde plafondspots.

De patiotuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, gesitueerd op het zuid(oost)en en biedt toegang tot een houten berging (ca. 17 m²), die is voorzien van isolatie, tegelvloer, elektra en wellnessvoorzieningen voor bijvoorbeeld een jacuzzi of sauna.

Vanuit de berging is er een doorgang naar de grote, multifunctionele ruimte, die bestaat uit 2 delen. Het achterste deel is aangebouwd en fungeert thans als bergruimte. Hierin bevindt zich ook een toiletruimte. Het gedeelte aan de voorzijde is gebruikt als salon en heeft een pantry met waskom. Door de eigen entree is het voor meerdere doeleinden geschikt.

1e Verdieping

Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer zich uitstrekt over de volle breedte. De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer, glad stucwerk en verlaagde plafonds met LED spotjes en indirect sfeerlicht. De badkamer is smaakvol afgewerkt en is ingericht met een groot wastafelmeubel met een granieten blad en waskom, inloofdouche met regen- en handdouche, handdoekradiator en een tweede hangtoilet. Ook deze verdieping is geheel voorzien van vloerverwarming.



2e Verdieping

Een volwaardige verdieping met een grote, open (4e) slaapkamer met een raam met hor en wederom LED spotjes en indirecte verlichting. Verder tref je hier een ruime walk-in closet en een berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de standplaats van de CV-ketel, de omvormer voor de 6 stuks zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit.

De omvang, fraaie afwerking en de mogelijkheid van werken aan huis maken deze tweekapper zeer aantrekkelijk. Het voldoet aan alle hedendaagse eisen betreffende isolatie en energiezuinigheid (Energie label A) en is voorzien van meerdere elektrisch bedienbare rolluiken. Ideaal voor gezinnen of thuiswerkers, die ruimte en rust zoeken zonder concessies te doen aan bereikbaarheid of wooncomfort.

























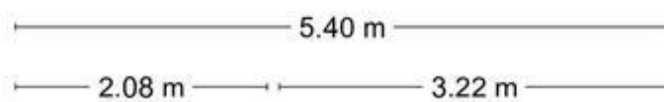
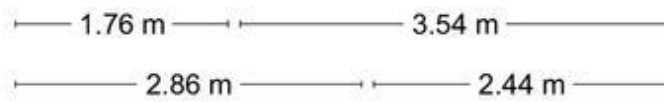




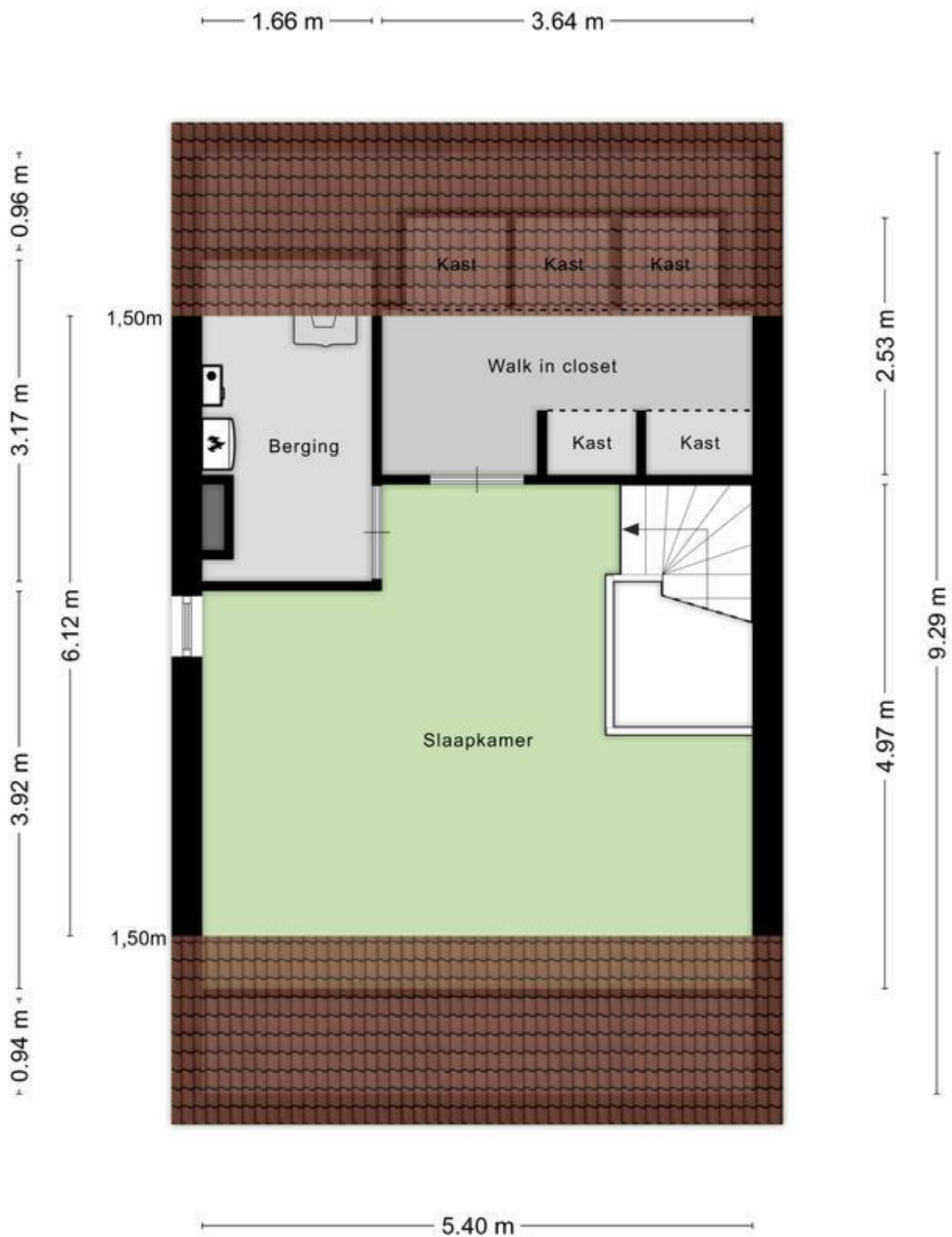




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



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



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

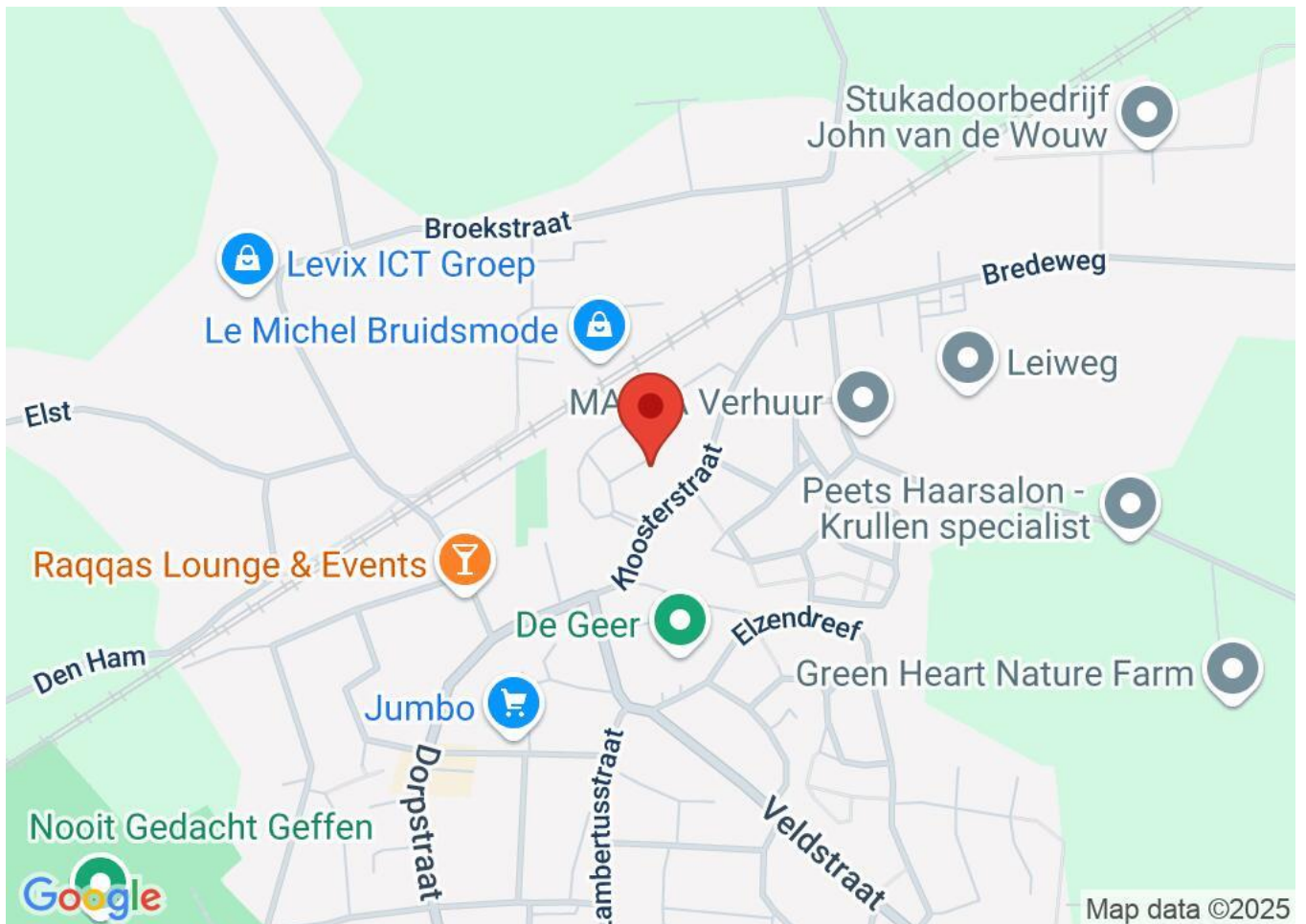


Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Geffen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6289	
—	Bebouwing		
Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 21 mei 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.			





Over Boumij

Boumij is al zo'n 30 jaar actief als makelaarskantoor op de Bossche woningmarkt. In de dagelijkse praktijk is ons handelen het best te omschrijven als een combinatie tussen dynamiek, persoonlijke aandacht en zorgvuldigheid naar de cliënt. Onze cliënten geven nog dagelijks aan dit te ervaren als zeer belangrijke aspecten in het aan- en verkooptraject. Zij staan dan ook centraal in onze werkwijze. Ons kantoor ligt aan de rand van de binnenstad aan de ringweg en is zowel met het openbaar vervoer als met de auto eenvoudig te bereiken. Op ons eigen terrein beschikken wij over voldoende parkeergelegenheid. Wij ontvangen u graag voor een persoonlijk gesprek en advies over de aanschaf van nieuwe woning of verkoop van uw bestaande woning.

Waarborgsom

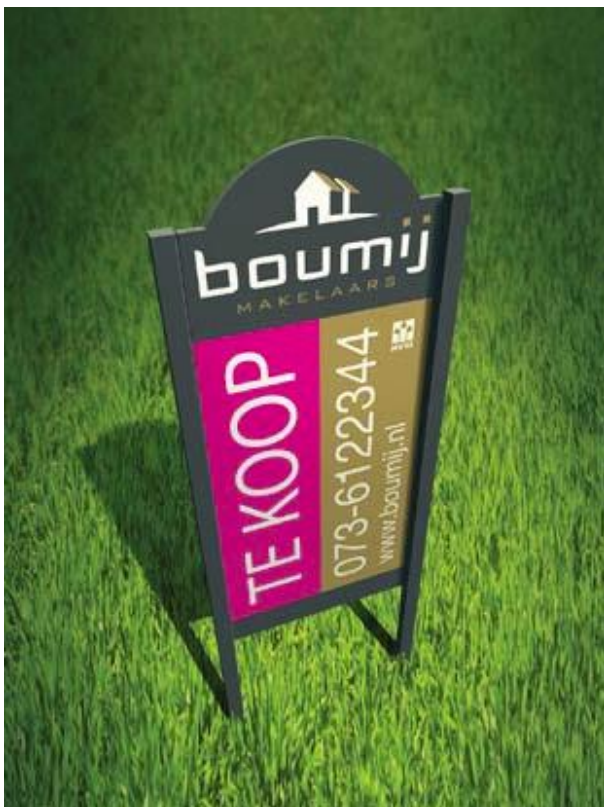
Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van het pand dient te storten.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u sinds 1 september 2003 drie dagen bedenktijd. U krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen. De bedenktijd begint zodra de koper de (door beide partijen) getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Algemeen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. T.a.v. de vermelde informatie en tekeningen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend. Alle maten zijn bij benadering. Deze brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De tekeningen zijn indicatief.





DE SERVICE VAN BOUMIJ MAKELAARS: BOUMIJ HYPOTHEKEN

Waarom deze service?

Al jarenlang horen wij van onze klanten dat de zoektocht naar de juiste hypotheek een enorme klus blijkt te zijn en vaak gepaard gaat met onduidelijke en ondoorzichtige adviezen. Sommige hypotheekadvieskantoren zijn namelijk afhankelijk van de inkomsten die zij ontvangen uit de verkoop van hypotheeken, verzekeringen en aanverwante producten waar zij hun bestaansrecht aan ontleen. Dit kan de onafhankelijkheid van hun advies beïnvloeden met alle gevolgen van dien. Door deze nadelige gevolgen worden niet alleen de kopers, maar ook de opdrachtgevers van onze woningen rechtstreeks geraakt! Dit vinden wij vanzelfsprekend een onwenselijke situatie! 'Boumij Hypotheken' is daarom toegevoegd aan onze organisatie om zodoende de kwaliteit van de hypotheekadviezen rechtstreeks te kunnen toetsen en waarborgen.

Wat is uw voordeel?

Door gebruik te maken van onze hypotheekservice, weet u zeer snel of de financiering van de gewenste koopwoning binnen uw mogelijkheden ligt, met de voor u acceptabele maandlasten. Andersom geeft dat ook onze opdrachtgevers (verkopers) meer zekerheid, omdat daarmee snel helder is of de gewenste aankoop gerealiseerd kan worden. Uiteraard werken onze hypotheekadviseurs volgens stringente geheimhoudingsregels van de AFM. Derhalve wordt over de inhoud van het gesprek nimmer met de makelaars gecommuniceerd.

Hoezo gegarandeerde kwaliteit?

Doordat 'Boumij Hypotheken' is opgericht als serviceonderdeel van Boumij Makelaars heeft het hypotheekadvies in eerste instantie een puur ondersteunende en servicegerichte functie met als doel: een optimale aan- of verkoop van een bestaande woning of nieuwbouwwoning. Alleen tevreden klanten zorgen voor de voor ons zo belangrijke mond-tot-mondreclame. Deze waarborgt namelijk onze eigen toekomst!

Wat mag u verwachten?

Een gedegen, eerlijk, open en helder advies, zonder addertjes onder het gras. Als vanzelfsprekend dragen onze adviseurs ook het Keurmerk Financiële Dienstverlening. Wij hebben een goed doordachte werkwijze ontwikkeld, die u als klant centraal stelt. In 4 effectieve stappen, komen we tot het voor u best passende voorstel:

1. Inventarisatie van uw huidige situatie, wensen en ideeën. Reëel bekijken wat haalbaar is en wat maandlasten gaan worden. Wij gaan naar aanleiding hiervan verschillende mogelijkheden uitwerken.
2. Doornemen van verschillende hypotheekvormen met voor- en nadelen en fiscale consequenties. Er is geen vorm die alleen maar voordelen heeft anders had iedereen dezelfde hypotheek! Vervolgens bespreken van de uitwerkingen waarmee de verschillende keuzemogelijkheden getoond worden.
3. Hierbij gaan we gezamenlijk de puntjes op de i zetten en nemen we eventuele onduidelijkheden weg. Vervolgens gaan we hypotheekofferte aanvragen conform uw wensen en eisen. In dit stadium gaan wij kijken welke bank of verzekeringsmaatschappij de beste rente en voorwaarden heeft conform de eerder geformuleerde wensen.
4. Doornemen en tekenen van de offerte en aanvraagformulieren. Daarna nemen wij het vervolgtraject met u door. Wij verzorgen de volledige administratieve afwerking.

Dit alles betekent een win-win situatie: u een helder en goed advies en wij een tevreden klant!