



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



Emiliastraat 19 - Geertuidenberg

Woonoppervlakte ca. 68 m²

Overige inpandige ruimte ca. 11 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 18 m²

Externe buitenruimte ca. 6 m²

Perceel 139 m²

Bouwjaar 1954

Vraagprijs € 319.000,-- k.k.

JB Makelaardij
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl
www.jbmakelaardij.nl





Algemeen

Fijne starters- en gezinswoning gelegen op een rustige, aangename locatie in Geertruidenberg. Deze tussenwoning ligt in een gemoedelijke straat en geniet van een zeer gunstige ligging ten opzichte van de historische "Markt", het groene wandelgebied "De Veste", voetbalclub "Right-Oh" en een supermarkt. " Deze woning vormt een solide basis, die volop mogelijkheden biedt om door modernisering en verduurzaming omgevormd te worden tot jouw eigen plekje.

De woning is voorzien van dakisolatie, rolluiken en grotendeels dubbelglas. Hierdoor beschikt de woning momenteel over energielabel E (geldig tot 30-12-2026).



De stad

Geertruidenberg is een mooie vestingstad aan nationaal park De Biesbosch met een prachtige historische markt. De stad is gelegen aan rivier de Donge, volop wandel- en fietsroutes in de omgeving alsmede mogelijkheden voor recreatie op het water en in de natuur.

Het is goed wonen in Geertruidenberg met een rijk verenigingsleven en tal van voorzieningen zoals scholen, winkels, horeca, culturele en maatschappelijke voorzieningen.

Gunstige ligging nabij uitvalswegen zoals de rijkswegen A27 en A59 waardoor er een goede verbinding is met diverse grote steden.





Begane grond Hal/entree

Via de voordeur kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de open keuken, het toilet en een royale kelderkast. De begane grond is afgewerkt met een grijskleurige laminaatvloer. Tevens beschikt de begane grond over vloerverwarming.



Woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer, ingericht met een knusse zit- en eethoek. De ruimte is afgewerkt in een lichte, neutrale kleurstelling die eenvoudig aansluit bij uiteenlopende interieurstijlen. Doordat er zowel aan de voor- als achterzijde ramen aanwezig zijn, geniet de hele ruimte van fijne, natuurlijke lichtinval.

Afmetingen woonkamer ca. 348 x 596 cm.





Keuken

Aan de achterzijde van de woning tref je de keuken, uitgevoerd in een praktische wandopstelling. Deze is uitgerust met een oven, koelkast, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. De lichtgrijze kleurstelling en het kunststof werkblad zorgen ervoor dat de keuken subtiel aanwezig is in het interieur, zonder de ruimte te overheersen.

Afmetingen keuken ca. 263 x 240 cm.





Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte voor twee slaapkamers, een wasruimte en een vernieuwde badkamer. De afwerking varieert: op de overloop en trap ligt vloerbedekking, en de slaapkamers en de wasruimte zijn voorzien van een lichte laminaatvloer.



Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is afgewerkt met een combinatie van behang en een groen-blauwe accentwand. De radiatoren zijn netjes weggewerkt achter een ombouw. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en daarnaast nog een kast, dressoir of andere gewenste opbergoplossing.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 301 x 351 cm.





Slaapkamer 2

Deze slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft vrijwel dezelfde afmetingen als de hoofdslaapkamer. Door het lengteverschil biedt deze ruimte de mogelijkheid om een praktische kastenwand te plaatsen.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 353 x 285 cm.



Wasruimte

De voormalige derde slaapkamer doet momenteel dienst als praktische wasruimte. De ruimte is voorzien van een vaste kast en biedt daarnaast voldoende plek om te strijken of extra opbergmogelijkheden te creëren.

Afmetingen wasruimte ca. 265 x 207 cm.





Badkamer

De badkamer is onlangs volledig vernieuwd en uitgerust met een moderne inloopdouche met zowel een stort- als handdouche. Verder vind je er een handdoekradiator, een donker wastafelmeubel en een praktische spiegelkast. De donkergrijze basis, gecombineerd met zwarte en witte accenten, zorgt voor een eigentijdse uitstraling.

Afmetingen badkamer ca. 118 x 206 cm.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en bestaat uit een voorzolder en een compacte zolderkamer. Dankzij de geplaatste dakkapel is er veel extra ruimte ontstaan, waardoor hier een derde werk- of kinderkamer gerealiseerd kan worden. Tevens is er bergruimte achter knieschotten beschikbaar. De C.V.-installatie (Vaillant, ca. 2012) bevindt zich op de voorzolder.

Afmetingen zolderkamer ca. 414 x 316 cm. *Hoogte 1,92 cm.*





Tuin

De tuin is gunstig gelegen op het westen en heeft een gevarieerde indeling, met afwisselend tegelwerk, beplanting en gazon. Aan de voorzijde bevindt zich een tuinbrede veranda die volop ruimte biedt voor een gezellige eethoek. Achterin vind je de stenen berging met aansluitende overkapping, die net dat extra beetje privacy biedt.

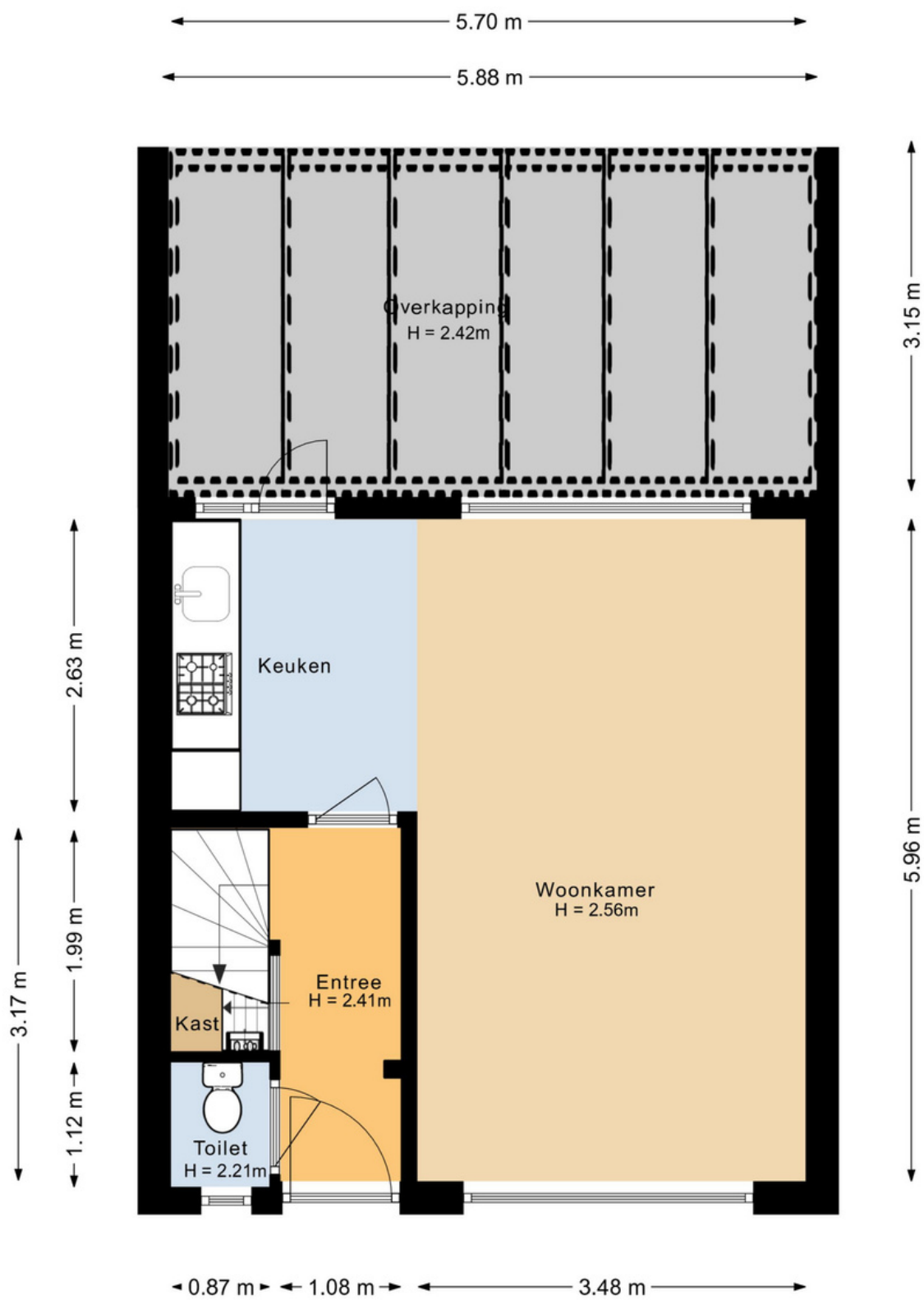
Afmetingen tuin ca. 15,75 x 6,5 m.

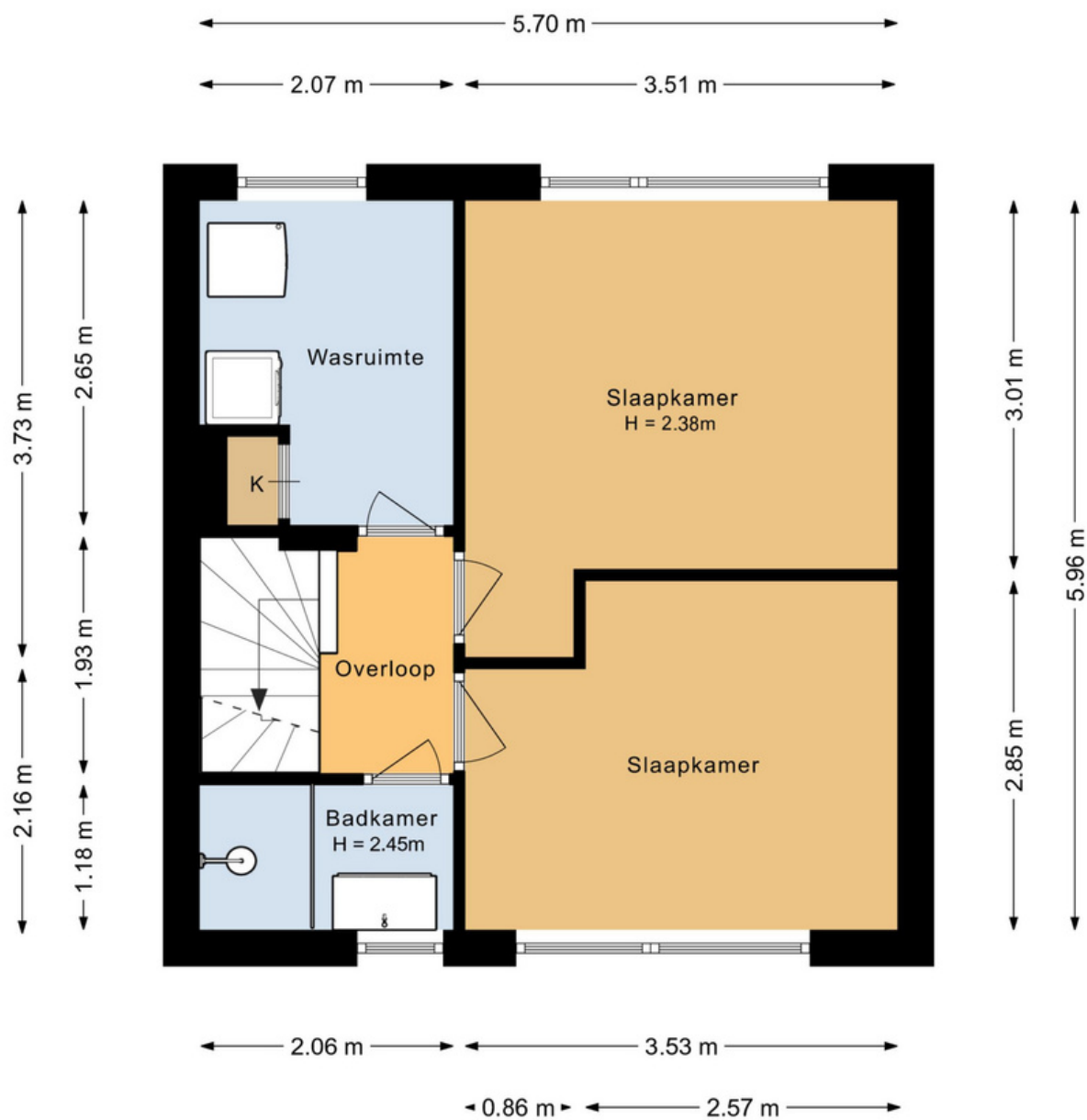
Afmetingen veranda ca. 315 x 588 cm.

Afmetingen overkapping ca. 344 x 386 cm.

Afmetingen berging ca. 301 x 207 cm.

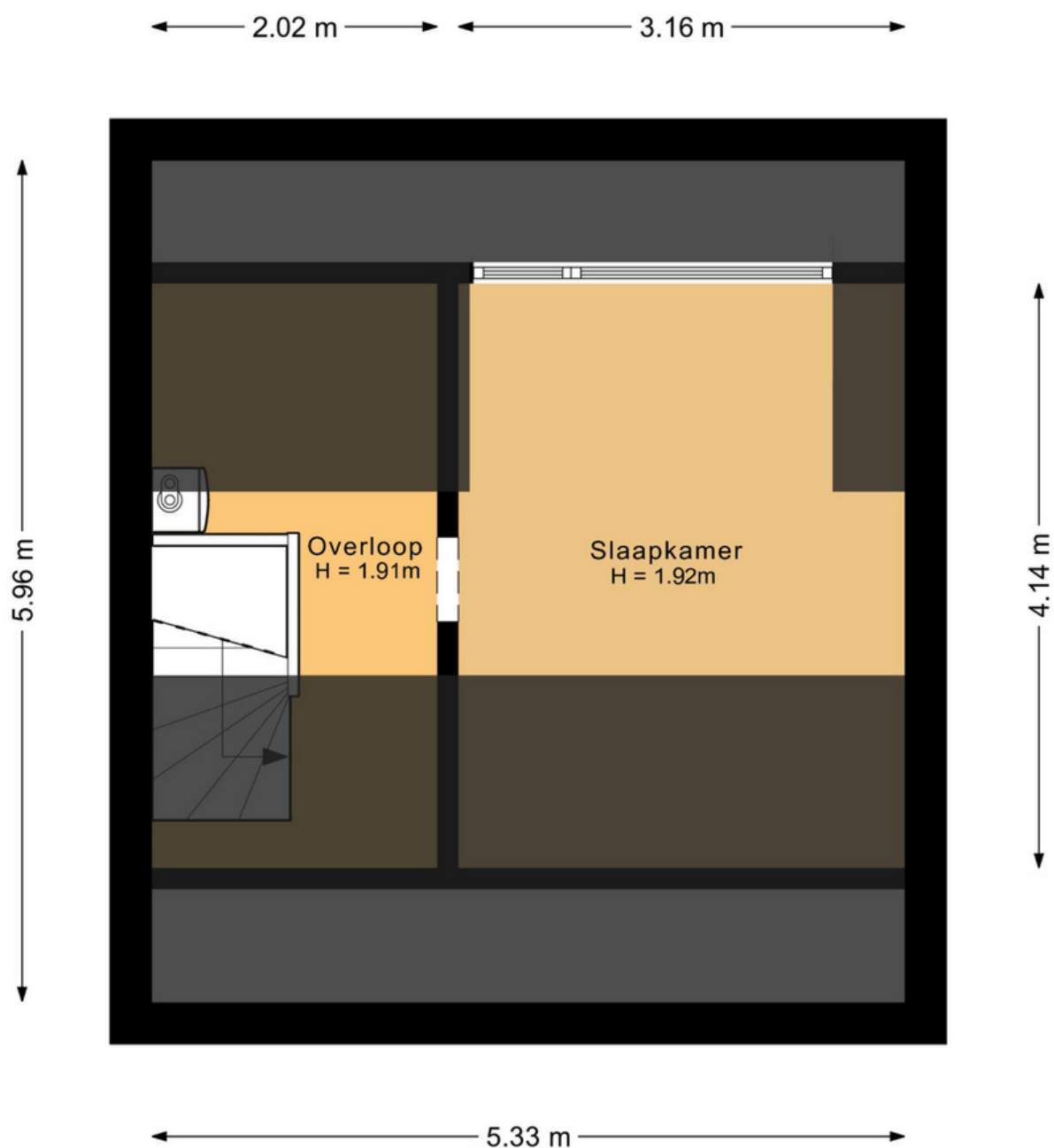


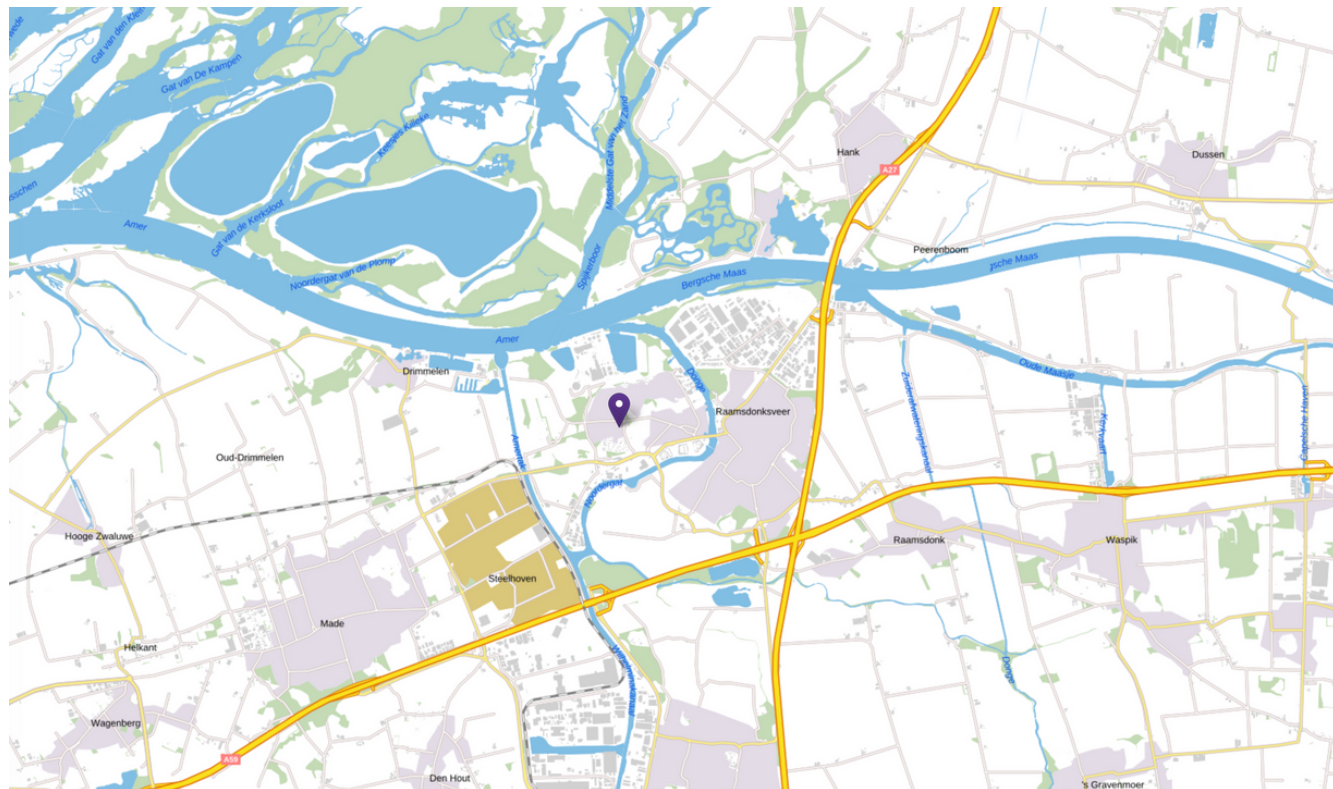






www.jbmakelaardij.nl







Samengevat

- **Starters-/gezinswoning in een rustige, gemoedelijke wijk in Geertruidenberg.**
- **Op korte afstand van een supermarkt, wandelgebied “de Veste” en de historische Markt van Geertruidenberg.**
- **Mogelijkheid om naar smaak te moderniseren en verduurzamen.**
- **Diepe tuin met veranda, overkapping en berging.**
- **Energielabel E.**

Vraagprijs € 319.000,-- k.k.