




# De Ing 5

5386 DC GEFFEN

 Bouwjaar 2019



Woonoppervlak 194 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlak 405 m<sup>2</sup>

**A**

Energie label A

**VRAAGPRIJS € 795.000,- k.k.**



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch  
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)


# De Ing 5 Geffen

Riante, energiezuinige vrijstaande woning in de jonge, kindvriendelijke wijk De Oorsprong in Geffen. Een huis dat uitblinkt in ruimte, luxe, comfort en een mooie afwerking. Instapklaar en met alles wat je nodig hebt: een uitgebouwde woonkamer met leefkeuken, prachtige serre, vier slaapkamers (mogelijkheid voor 5), zonnige, volop privacy biedende tuin, oprit en een grote schuur (2025). De multifunctionele ruimte op de begane grond met eigen entree maakt het nog eens extra aantrekkelijk. Ideaal als kantoor, praktijk of salon aan huis of wellicht als chillruimte voor de kinderen.

Deze markante woning met charmante jaren '30 bouwstijl is mooi gelegen aan een groot plantsoen met speelvoorzieningen, op een steenworp afstand van een basisschool en kinderopvang. Ook het gezellige centrum van Geffen is in de nabijheid. Hier geniet je van een uitstekend niveau van voorzieningen, zoals medische faciliteiten (huis- en tandarts, apotheek) en diverse winkels zoals de lokale bakker, slager en supermarkt. Ook sport- en natuurliefhebbers komen in Geffen ruimschoots aan hun trekken. Voor 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.


## Begane grond

Overdekte entree in de hal met de toiletruimte, meterkast, bergkast en de trapopgang. Bij binnenkomst in de woonkamer overvalt je een heerlijk gevoel van ruimtelijkheid door de royale aanbouw aan de achterzijde, de twee grote erkers en vele raampartijen. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gelegen met leuk zicht over het speelveld en aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken. Voor de eethoek is zowel plek in de leefkeuken, als bij de zijker, maar deze kun je natuurlijk ook gebruiken als een gezellig leeshoekje. De luxe keuken biedt veel berg- en werkruimte met een hoge kastenwand, een wandmeubel én een (spoel)eiland met bar. Qua apparatuur is alles aanwezig om je van alle gemakken te voorzien: inductiekookplaat, afzuiger, vaatwasser, combi-oven/magnetron, hoge koelkast en vriezer, koffie-apparaat en een Quooker Cube. Een brede schuifpui verschaft toegang tot de serre. Een mooie extra leefruimte met een grote lichtstraat en glazen schuifpanelen, waarmee je de ruimte naar wens geheel kunt openen en één kunt laten zijn met de tuin. Vanuit de serre is er ook toegang tot de inpandige berging met een vaste kastenwand. Een schuifdeur leidt vanuit de berging naar de multifunctionele ruimte aan de zijkant van de woning met een eigen entree vanaf de oprit, toiletruimte en een pantry. De gebruiksmogelijkheden van deze ruimte zijn legio. De gehele begane grond is keurig afgewerkt met een tegelvloer met vloerverwarming (m.u.v. de inpandige berging), strak stucwerk en ingebouwde plafondspots. De tuin is ruim van opzet, vrij gelegen, gunstig gesitueerd op het zonnige westen en onderhoudsvriendelijk

 194 m<sup>2</sup> Woonoppervlak

 4 slaapkamers

 6 kamers

 1 badkamer

aangelegd met sierbestrating, kunstgazon en borders. In 2025 is een grote schuur gerealiseerd, die zowel vanuit de tuin als vanaf de straatzijde bereikbaar is.

## 1e Verdieping

Hier bevinden zich drie volwaardige slaapkamers met een nette PVC vloer. De hoofdslaapkamer strekt zich uit over de volle breedte en heeft een walk in closet. De badkamer is smaakvol afgewerkt en ingericht met een ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche met dubbele regen- en handdouche en een handdoekradiator. Extra luxe is de separate toiletruimte en de airco op de overloop, die zorgt voor verkoeling op de gehele verdieping.

## 2e Verdieping

Een volwaardige verdieping met een ruime 4e slaapkamer en een grote, open kamer met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de standplaats van de CV-ketel, de omvormer voor de 9 stuks zonnepanelen en de mechanische ventilatie-unit. De mogelijkheid bestaat om hier nog een 5e slaapkamer te realiseren.

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

# Kenmerken

## Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Bouwjaar	2019
Type woning	vrijstaande woning
Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes

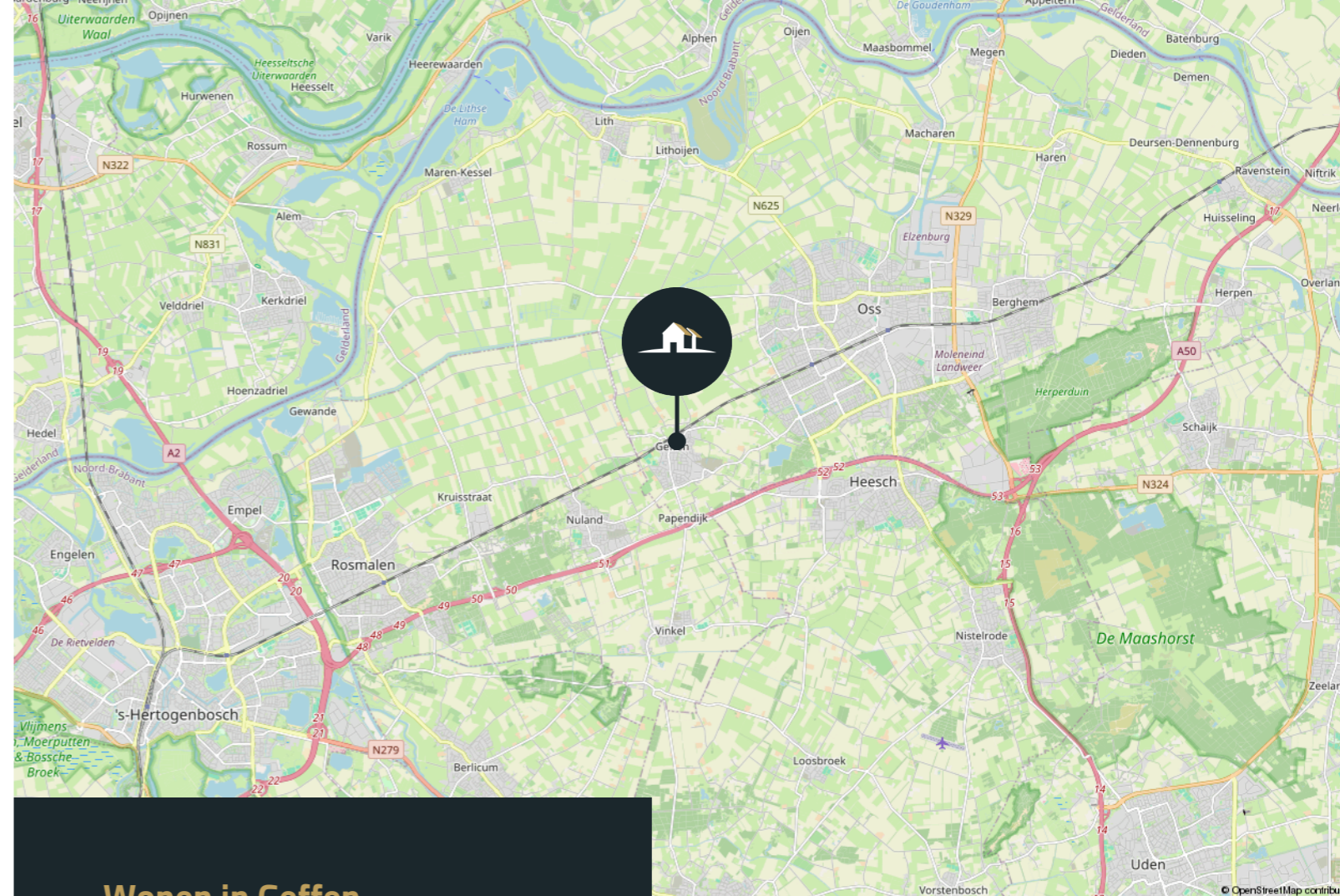
Woonoppervlakte	194 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	405 m <sup>2</sup>
Inhoud	776 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	25 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4

## Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	west
Tuin	achtertuin
Tuinligging	west
Berging	ja aangebouwd hout
Garage	geen garage



## Wonen in Geffen

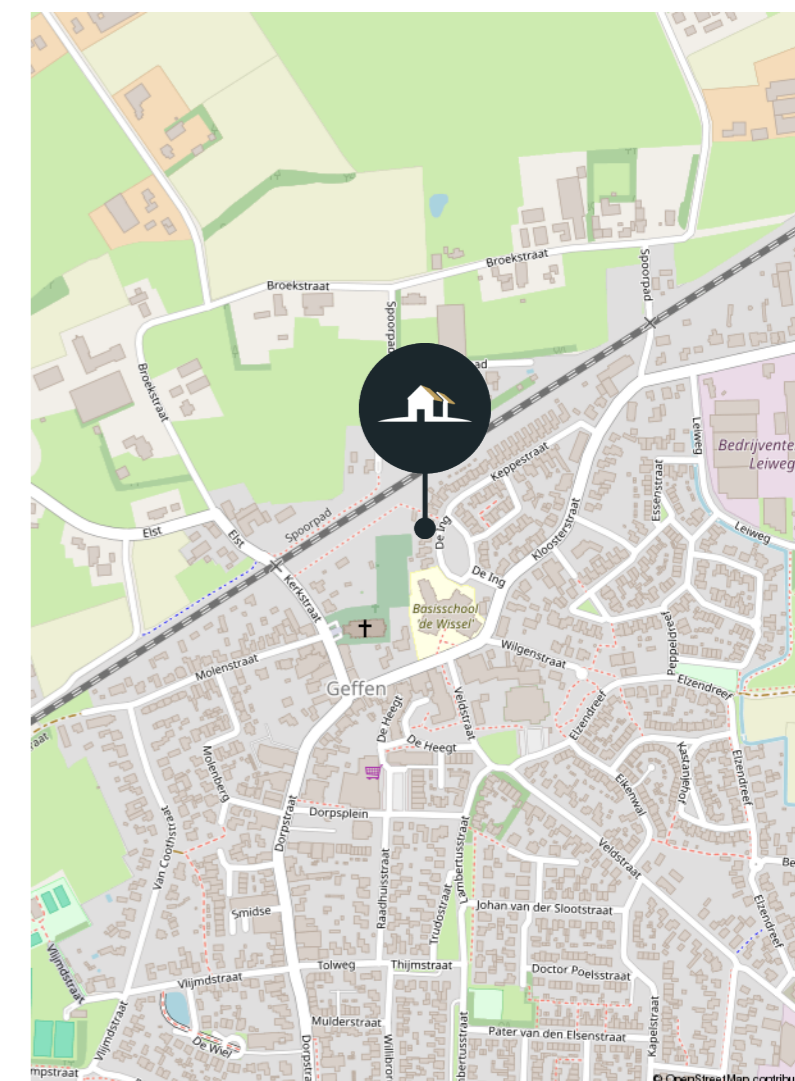
Dorps leven, dicht bij de stad  
Geffen is een sfeer vol dorp tussen Oss en 's-Hertogenbosch. Een gemoedelijk dorp met een actief verenigingsleven.

Groen en ruimte  
Omgeven door landerijen en natuur, recreatiegebied de Geffense Plas en bomenpark Arboretum.

(Openbaar) vervoer  
Busverbinding met Oss en 's-Hertogenbosch en op fietsafstand van treinstation Oss West. Tevens de uitvalsweg A59 op korte afstand en de fietssnelweg F59 tussen 's-Hertogenbosch en Oss.

Voorzieningen  
Winkels, basisschool, horeca en sportgelegenheden in het dorp aanwezig.

Betaalbaar en ruim wonen  
Meer ruimte voor je geld in vergelijking met de stad, ideaal voor starters, gezinnen en senioren.



# Zien is ervaren Woning in beeld

---





















# Plattegrond



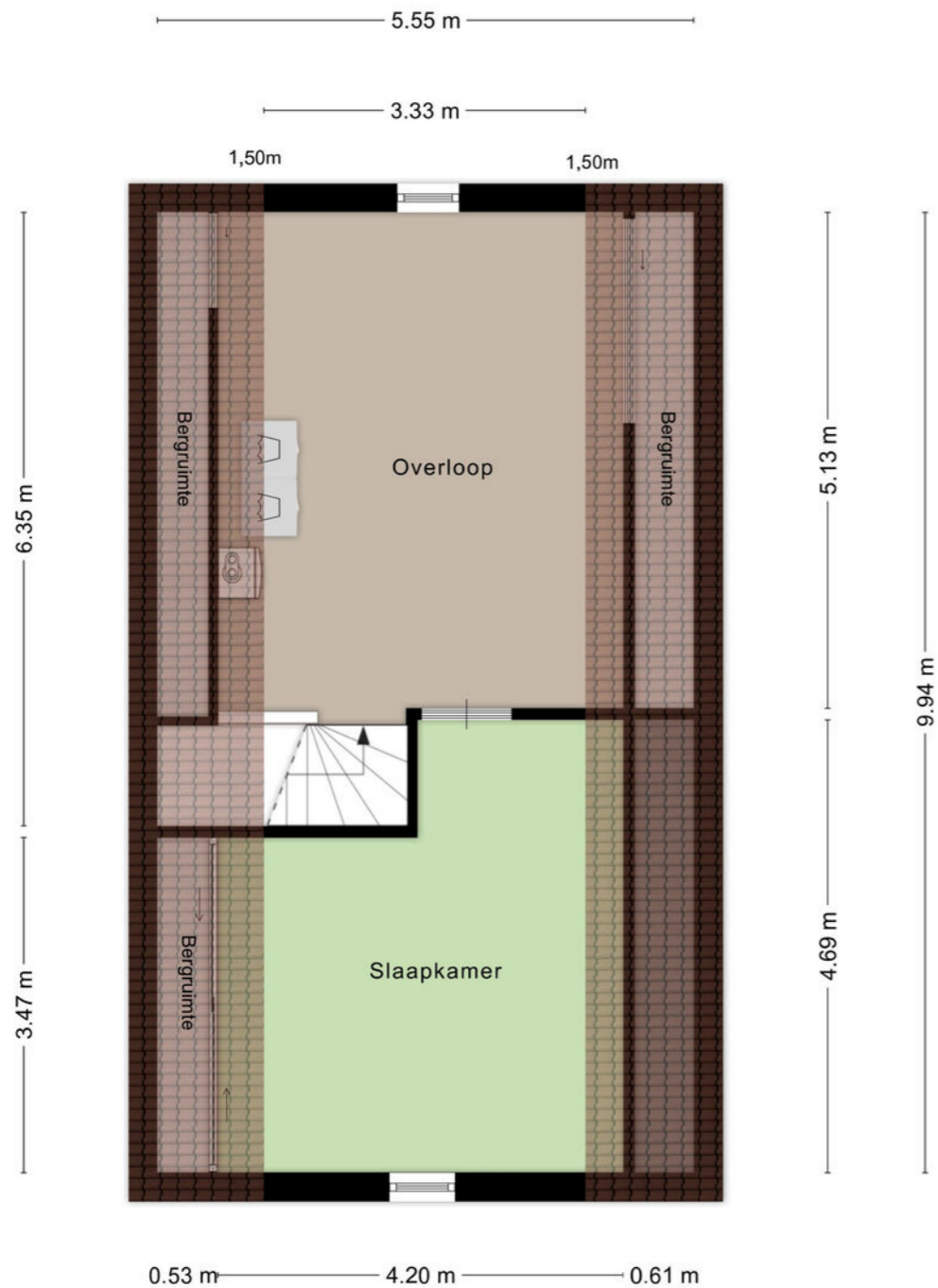
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



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

# Plattegrond



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

# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Geffen
25	Perceelnummer	Sectie	C
	Huisnummer	Perceel	6216
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel,  
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.



# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	✗		
Designradiator(en)	✗		
Radiatorafwerking	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✗		
- losse (hang)lampen		✗	
-		✗	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoek kast grote slaapkamer			✗
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			✗
- gordijnen			✗
- overgordijnen			✗
- vitrages			✗
- rolgordijnen			✗
- jaloezieën			✗
- (losse) horren/rolhorren		✗	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✗		

# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		
- koelkast	✗		
- vriezer	✗		
- vaatwasser	✗		
- Quooker	✗		
- koffiezetapparaat	✗		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder		✗	
- toiletborstel(houder)		✗	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		
- douche (cabine/scherm)	✗		
- wastafel	✗		
- wastafelmeubel	✗		
- toiletkast	✗		
- toilet	✗		

# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder		×	
- toiletborstel(houder)		×	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	×		
(Voordeur)bel	×		
Rookmelders	×		
(Klok)thermostaat	×		
Airconditioning	×		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		×	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	×		
Waterslot wasautomaat	×		
Zonnepanelen	×		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	×		
- boiler	×		
- geiser	×		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	×		
Beplanting	×		
De trampoline klimrek overnemen bij geen interesse nemen wij het mee			×

# Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	×		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	×		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	×		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	×		

# Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

---

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

**Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.**

Meer weten of kennis maken? Kijk op [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl) of kom bij ons langs.



# Algemene informatie

## Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. 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.

## Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

## Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

## Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

## Waarborgsom of bankgarantie

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 de woning dient te storten.

## Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van de kopende partij van de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten, met uitzondering van de onroerendezaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

## Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan \_\_\_ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.





### Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clausule opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

### Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

### Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?

Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

### Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



## Contactgegevens

073 - 61 22 344  
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8  
5211 LX Den Bosch

# De service van Boumij hypotheken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheken/beoordelingen>

## Wat bieden wij u?

### **Onafhankelijk advies:**

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

### **Expertise:**

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

### **Erkend Financieel Adviseur:**

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

### **Persoonlijke begeleiding:**

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

## Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar [hypotheken@boumij.nl](mailto:hypotheken@boumij.nl)





073 - 61 22 344 | [info@boumij.nl](mailto:info@boumij.nl) | [www.boumij.nl](http://www.boumij.nl)