



Stadsweg 6 | Geertruidenberg

Stadsweg 6

Geertruidenberg

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Tussenwoning
- **Bouwjaar** 1954
- **Woonoppervlakte** 84 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** 357 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 140 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 4
- **Balkon/Tuin** Achtertuin
- **Bergruimte** Vrijstaand steen
- **Garage** Geen garage
- **Energielabel** B
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
- **Verwarming** C.v.-ketel





## Omschrijving

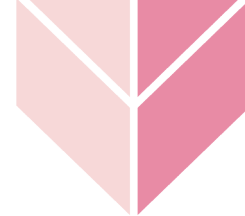
Ben je op zoek naar een fijne (eerste) eigen plek waar je zó in kunt trekken? Dan voelt deze verzorgde tussenwoning aan de Stadsweg in Geertruidenberg meteen als thuiskomen. De woning biedt alles wat starters zich wensen: een lichte woonkamer, een nette keuken en badkamer, drie volwaardige slaapkamers, een praktische zolder én een heerlijke, zonnige achtertuin op het zuiden met achterom.

Je woont hier in een ruim opgezette woonwijk met een rustige sfeer, terwijl je toch aan een doorgaande straat woont met volop parkeergelegenheid voor de deur. Voorzieningen

zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en het gezellige centrum liggen op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Breda, Oosterhout en de A27/A59 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Binnen merk je direct hoe goed deze woning is onderhouden. De woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van nette vloerafwerkingen en strak gestucte wanden, waardoor je je meubels alleen nog maar hoeft neer te zetten. Bovendien woon je hier comfortabel én energiezuinig dankzij energielabel B, dak- en gevelisolatie, grotendeels dubbele beglazing, een HR-combiketel en zonnepanelen.





## ► Indeling

Via de voordeur kom je binnen in de lichte hal met ruimte voor je garderobe. Hier vind je de meterkast, de trapgang, een praktische trapkast en het toilet. Loop je door, dan kom je in de ruime woonkamer die over de volledige diepte van het huis is gelegen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is dit een bijzonder lichte en uitnodigende leefruimte waarin je gemakkelijk een zit- én eethoek creëert. De doorlopende laminaatvloer en strakke wanden zorgen voor een rustige, moderne basis.

Aan de tuinzijde sluit de halfopen keuken aan. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van onder meer een kookgelegenheid met meerdere pitten, een afzuigkap, oven en koelkast. Via de achterdeur loop je direct de tuin in – ideaal op warme dagen of wanneer je gezellig buiten wilt eten.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde; één daarvan heeft een handige vaste kast en een charmant Frans balkon. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt eveneens over een vaste kast. De verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren en nette wanden, wat een frisse en eigentijdse uitstraling geeft. De badkamer aan de achterzijde is volledig betegeld en uitgerust met een wastafelmeubel, ruime inloopdouche met thermostaatkraan en een designradiator. Aansluitend bevindt zich de wasruimte met plek voor je wasmachine en droger. Vanuit hier leidt een schuiftrap naar de zolder.

## Begane grond









## Eerste verdieping









## Tweede verdieping



## Buiten

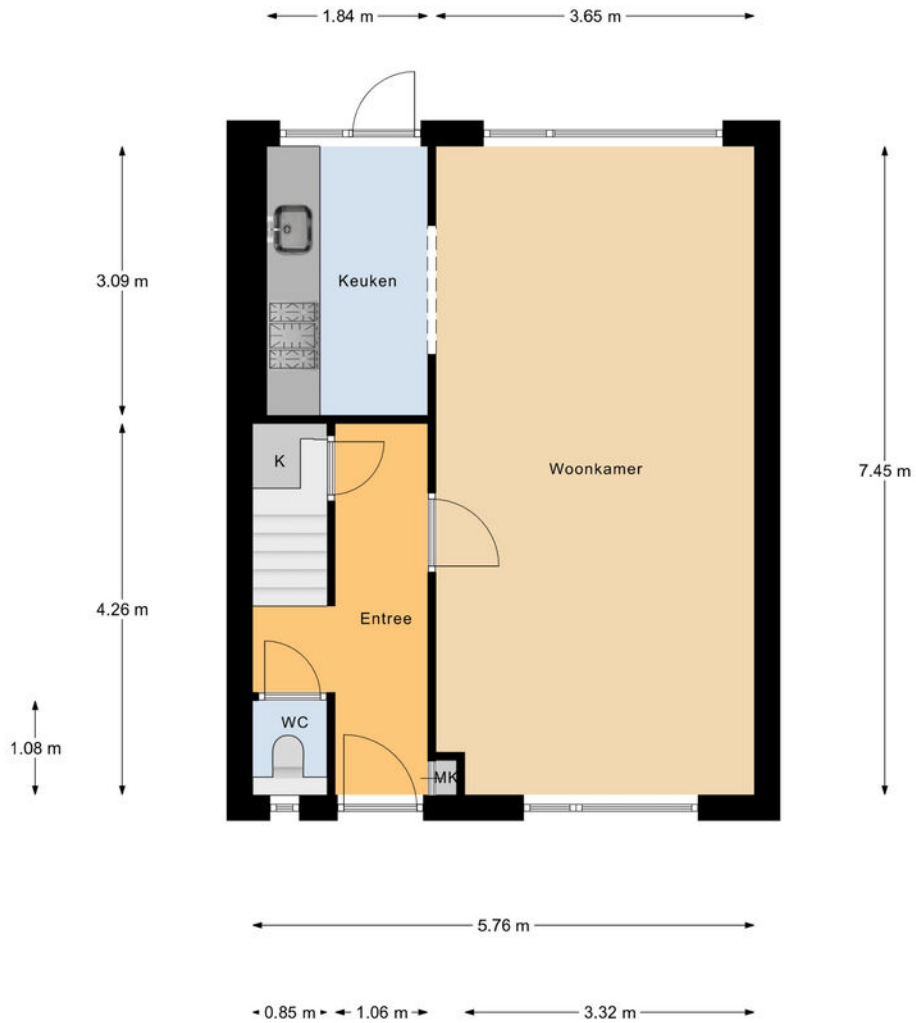
Achter de woning ligt een zonnige, op het zuiden georiënteerde tuin waar je bijna de hele dag kunt genieten van de zon. Er is ruimte voor een eettafel, loungehoek en eventueel een speelplek of beplanting. De tuin is fraai aangelegd met bestrating en vaste beplanting en wordt aan beide zijden omsloten door houten schuttingen, waardoor je veel privacy hebt. Via de achterom bereik je gemakkelijk de brandgang.

Achterin de tuin staat een stenen berging – ideaal voor fietsen, tuingereedschap of een kleine hobbyplek. In de straat kun je bovendien ruim parkeren.





# ▶ Plattegrond begane grond



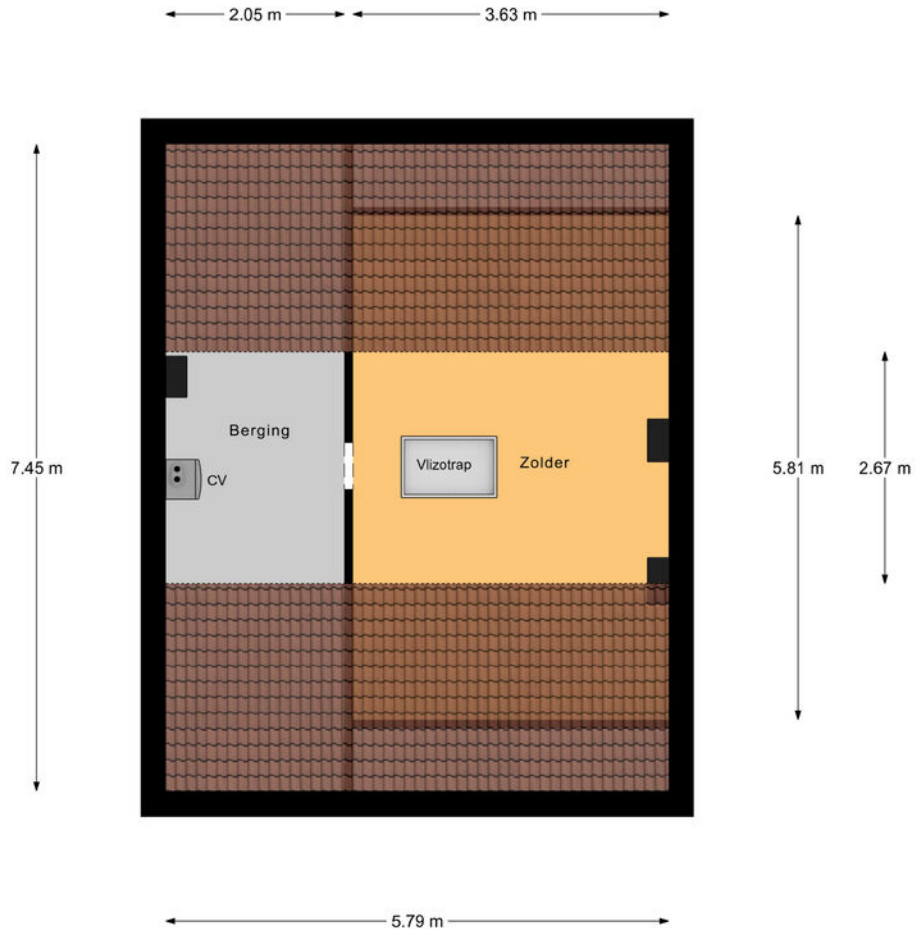
Begane Grond

## ▶ Plattegrond eerste verdieping



1e Verdieping

# ▶ Plattegrond tweede verdieping



2e Verdieping

# Kadastrale kaart

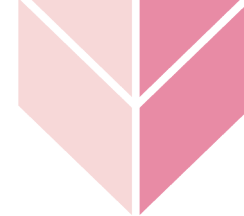
- **Perceel gelegen aan:**  
Stadsweg 6, Geertruidenberg
- **Kadastrale gemeente:**  
Geertruidenberg
- **Sectie:**  
A
- **Nummer(s):**  
3750

## Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



# Lijst van zaken



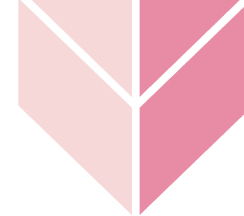
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouw kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		



## Lijst van zaken



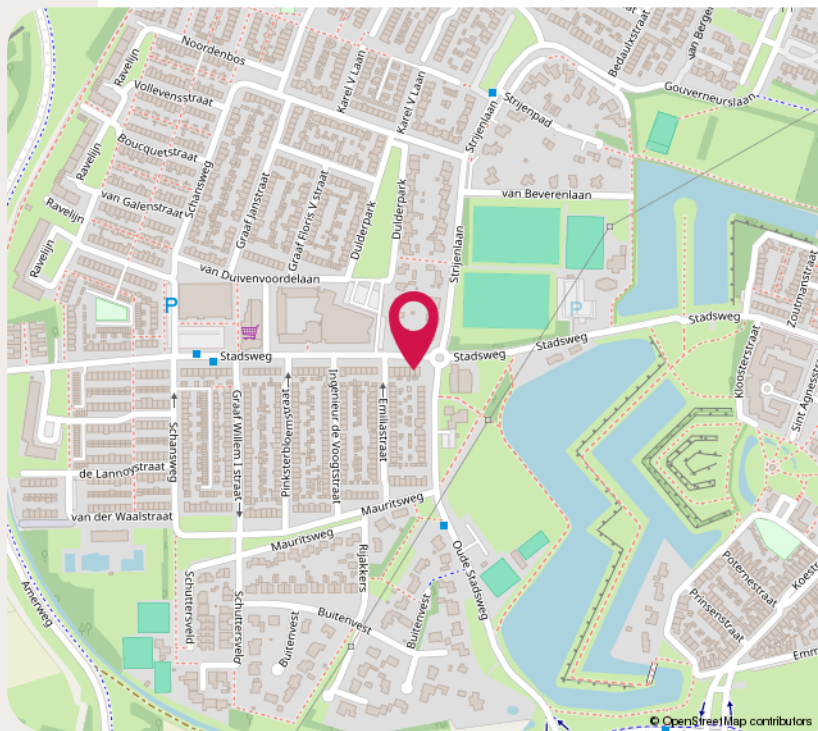
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom + rozenstruiken + potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

## Wonen in Geertruidenberg

Geertruidenberg is een sfeervolle vestingstad met circa 21.000 inwoners, gelegen aan de rivier de Amer in Noord-Brabant. De stad staat bekend om haar historische karakter, met een prachtig marktplein, oude stadswallen en monumentale panden.

Naast de rijke historie is er volop te doen. Je kunt er heerlijk wandelen en fietsen langs het water en door de natuur, en in de zomer genieten van de terrassen aan de haven en op de markt.

Geertruidenberg beschikt over diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, horeca, basisscholen en middelbare scholen. Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 en A59 zijn steden als Breda en Den Bosch snel bereikbaar.



## Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar wordt er in de koopakte zogeheten "ouderdomsclausule" opgenomen.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



▶ **Meer weten? Ik help je graag!**









## Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede  
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



## Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

## Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

## Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



## Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?  
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.



## ▶ Joww makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

