

---

# BROCHURE

VAN COLSTERSTRAAT 16,  
GEERTRUIDENBERG



**biemans bv** 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

[www.biemansmakelaardij.nl](http://www.biemansmakelaardij.nl)

---

## PRAKTISCHE INFORMATIE

### VAN COLSTERSTRAAT 16, GEERTRUIDENBERG

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| VRAAGPRIJS         | € 397.500,-- K.K. |
| BOUWJAAR           | 1974;             |
| INHOUD             | CA. 429 M3;       |
| WOONOPPERVLAKTE    | CA. 122 M2;       |
| EXTERNE BERGRUIMTE | CA. 8 M2          |
| PERCEELOPPERVLAKTE | CA. 218 M2;       |
| AANVAARDING        | IN OVERLEG.       |

## KENMERKEN

- \* Rustige ligging aan woonerf;
- \* Hoekwoning met extra zijtuin;
- \* Achtertuin op het zuiden;
- \* Totaal 4 slaapkamers.



---

## ALGEMEEN

Rustig, aan doodlopend woonerf, gelegen hoekwoning met voor- zij- en achtertuin. De woning betreft een echte gezinswoning. De achtertuin is gelegen op de zonzijde (zuiden). De tuin is middels een achterom bereikbaar.

Geertruidenberg is een historische vestingstad aan de rand van het natuurgebied " Het nationaal park de Biesbosch" gelegen.



## LIGGING

De woning is gelegen aan de rand van Geertruidenberg, een karaktervolle vestingstad met een rijke geschiedenis. Gelegen nabij uitvalswegen (A16, A27 en A59) en op korte afstand van natuurgebied De Biesbosch, biedt deze locatie zowel rust als een uitstekende bereikbaarheid. Het centrum van Geertruidenberg biedt diverse winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen binnen handbereik.



## TUIN EN BERGING

Leuke tuin op het zuiden gelegen met berging. Via een brede poort is de tuin bereikbaar.



---

# INDELING

## BEGANE GROND

Entree met gedeeltelijk betegeld toilet met fontein en meterkast.



---

## WOONKAMER

Speelse woon/eetkamer, afmeting circa 35 m2, met laminaatvloer en open trapgang.







---

## KEUKEN

De gedeeltelijk open keuken, afmeting circa 7 m<sup>2</sup>, is gelegen aan de tuinzijde van het pand waarbij de laminaatvloer vanuit de woonkamer doorloopt tot in de keuken. De hoekkeukenopstelling is voorzien van diverse boven- en onderkasten, inclusief diverse inbouwapparatuur, te weten; afzuigkap, gaskookplaat, oven en koelkast. Vanuit de keuken is er een deur naar de tuin.



---

## EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers alsmede tot de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

### SLAAPKAMERS



---

## SLAAPKAMERS

In de slaapkamer, afmeting circa 3.42 x 3.15 m<sup>2</sup>., aan de voorzijde is thans een aansluitpunt gemaakt voor de wasmachine. Slaapkamer achterzijde afmeting circa 4.70 x 3.42 m. en slaapkamer achterzijde afmeting circa 3.72 x 2.52 m.



---

## BADKAMER

Badkamer met douchecabine, toilet en vaste wastafel.



---

## TWEEDE VERDIEPING

### VOORZOLDER EN SLAAPKAMER

Middels een deur afgesloten toegang tot de zolderverdieping. De voorzolder is afgewerkt met een laminaatvloer en hier treft u een tuimelraam aan. Tevens is hier de opstelplaats van de combiketel (Remeha, bouwjaar 2023) en de unit van de mechanische ventilatie.

Slaapkamer, afmeting circa 14 m2, met laminaatvloer, in kunststof uitgevoerd tuimelraam en bergruimte onder het dakschild.





---

## TUIN EN BERGING

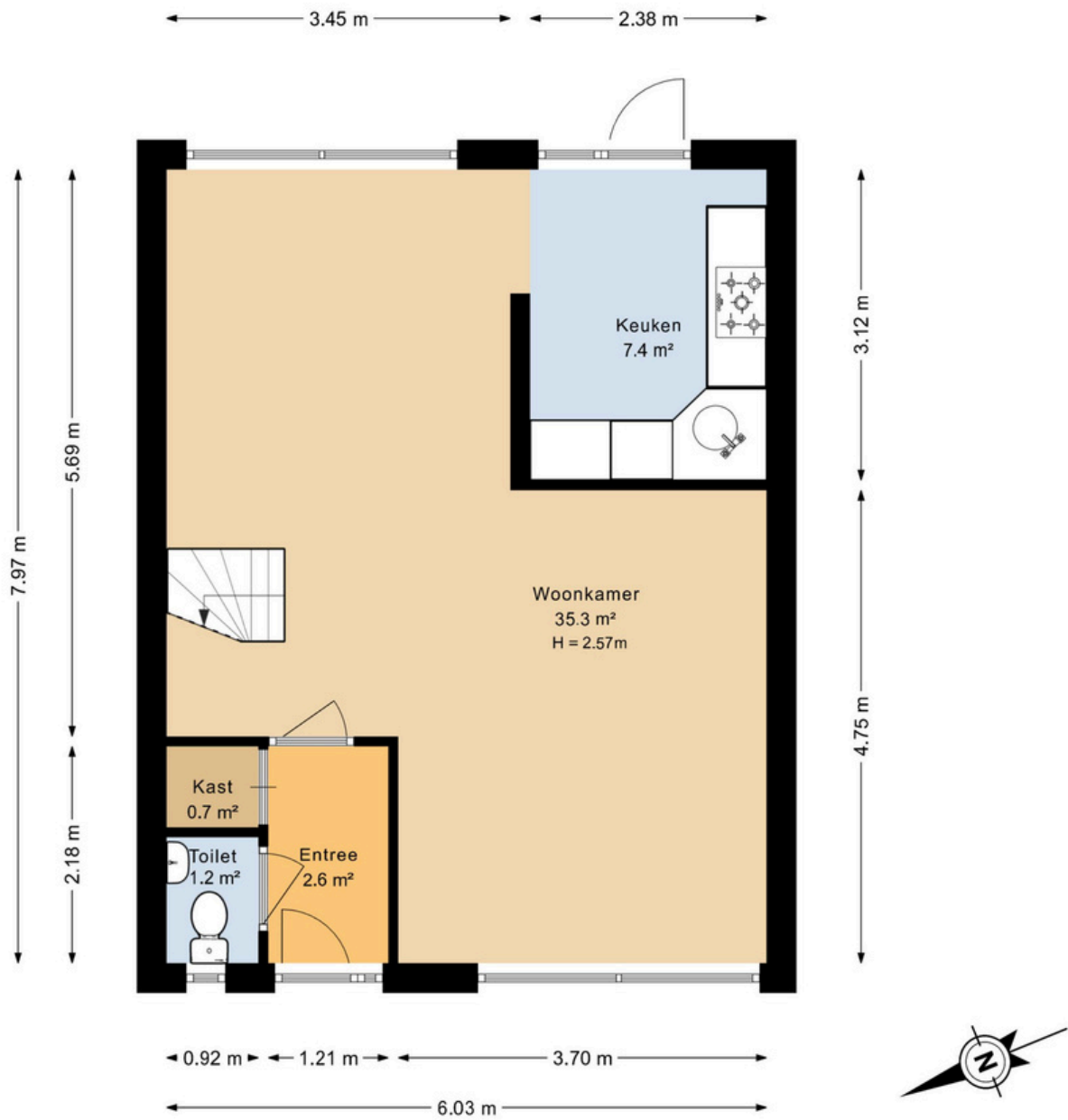
Leuke tuin op het zuiden gelegen met berging. Via een brede poort is de tuin bereikbaar.





# PLATTEGROND

## SITUATIE

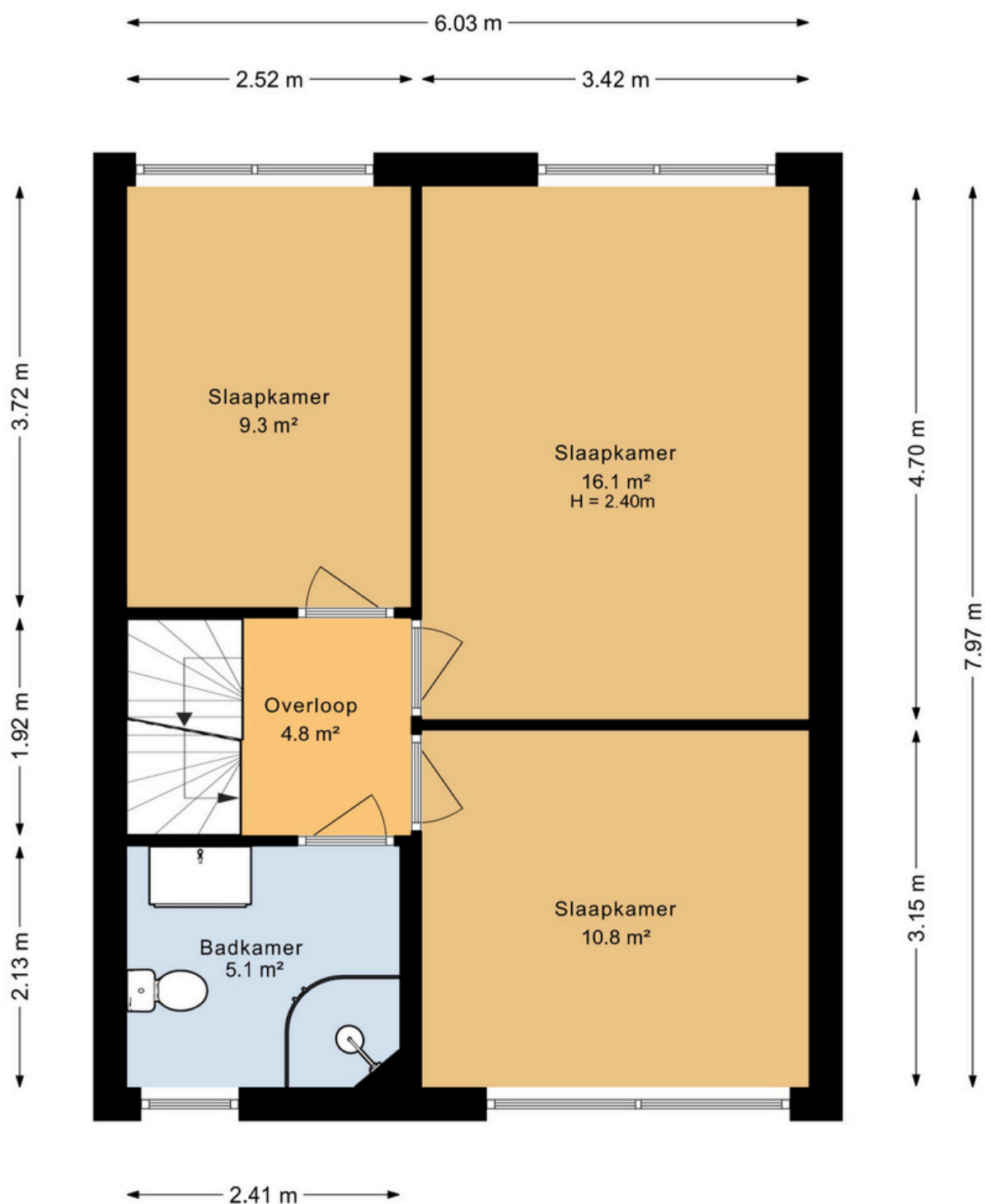


INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND

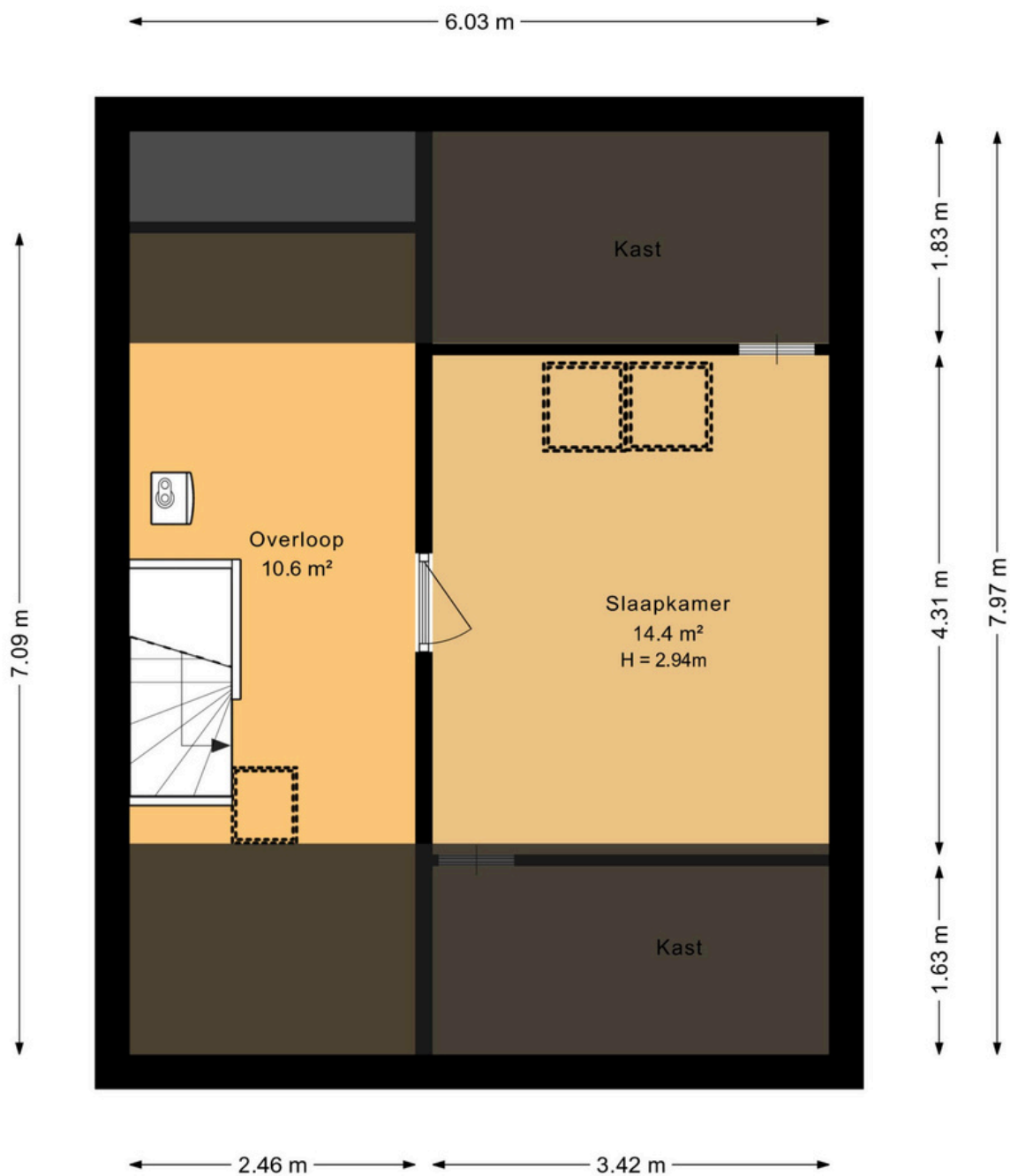


INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

---

# PLATTEGROND

## SITUATIE




INDELING EN MATEN KUNNEN  
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: biemans



|   |                                  |                                     |   |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| 12345   | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                       |    |
| 25  | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Geertruidenberg |   |
| —   | Huisnummer                       | Sectie A                            | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |
| —   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3247                        |   |
| —   | Voorlopige kadastrale grens      |                                     |   |
| —   | Administratieve kadastrale grens |                                     |   |
| —   | Bebouwing                        |                                     |   |
| Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2026<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers |                                  |                                     |   |

---

## MEEST GESTELDE VRAGEN

### OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

#### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

#### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

#### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

#### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

---

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet.

Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

#### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

---

## HYPOTHEKEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl





---

## PLAN EEN BEZICHTIGING

VAN COLSTERSTRAAT 16, GEERTRUIDENBERG



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën  
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT  
tel. (0162) 472950  
Internet: [www.biemansmakelaardij.nl](http://www.biemansmakelaardij.nl)  
e-mail: [info@biemansmakelaardij.nl](mailto:info@biemansmakelaardij.nl)

---

## HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



**BART BIEMANS**  
ALGEMEEN DIRECTEUR



**MAX BIEMANS**  
COMMERCIEEL DIRECTEUR /  
NVM REGISTER MAKELAAR  
EN TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -  
MUSKENS**  
NVM MAKELAAR



**ANNEMIEK HESSELS**  
NVM REGISTER MAKELAAR  
EN TAXATEUR



**ANDREA DE BREE**  
SECRETARESSE



**OLAF PADMOS**  
VASTGOED ADVISEUR

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen. Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

**Vertrouwen** en **duidelijkheid** staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle. We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

**Welkom bij Biemans !**



WIJ HELPEN U GRAAG



**biemans bv** 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

[www.biemansmakelaardij.nl](http://www.biemansmakelaardij.nl)