



Dorpstraat 55

5386 AL GEFFEN

 Bouwjaar 1950

 Woonoppervlak 92 m²

 Perceeloppervlak 394 m²

 Energielabel A

VRAAGPRIJS € 450.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Dorpstraat 55

Geffen

Op een markante locatie aan de karakteristieke Dorpstraat in Geffen ligt deze twee-onder-een-kapwoning met een diepe achtertuin op het westen, 3 slaapkamers, een royale overkapping, eigen oprit voor meerdere auto's en een grote stenen garage.

Het gemoedelijke Geffen heeft een prima voorzieningenniveau, zoals een basisschool, kinderopvang, medische voorzieningen, sportaccommodaties en het gezellige centrum biedt diverse winkels. De ligging is perfect: de A59 is binnen enkele minuten te bereiken ('s-Hertogenbosch ligt op slechts 10 autominuten) en de busverbindingen naar de grote steden zijn ook goed. In het naastgelegen Oss bevindt zich tevens een NS-station. Recreatiegebied De Geffense Plas biedt op zomerse dagen volop zwemvertier.

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is prettig licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en zijkant van de woning. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. De aanwezige airconditioning (2024) zorgt voor extra comfort door zowel te koelen als te verwarmen.

De gesloten keuken is ingericht met een praktische hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt daarnaast over een provisiekelder en vaste kastruimte. Vanuit de keuken bereikt u de achtergelegen gang, die toegang biedt tot de badkamer, een bergkast met de cv-ketel en de tuin. De badkamer is uitgerust met een douche en wastafel.

Achter de woning bevindt zich het royale terras met overkapping die een fraaie verbinding vormt tussen de woning, garage en tuin. De verzorgde achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige westen, waardoor u volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Verder beschikt de tuin over een gazon, diverse borders en een sfeervolle houten overkapping.

Een absolute meerwaarde vormt de grote vrijstaande stenen garage van circa 30 m². De garage is voorzien van elektra, een palletkachel, wateraansluiting en openslaande deuren. Hierdoor is de garage niet alleen geschikt voor het stallen van voertuigen, maar ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, werkplaats of opslagruimte.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een praktische bergruimte met dakraam. De ruime hoofdslaapkamer met dakkapel is voorzien van een airconditioning (2024). De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een dakkapel en beschikt over een grote vaste kast.

 92 m² Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 4 kamers

 1 badkamer

Deze woning is geheel voorzien van dubbele beglazing en beschikt over 8 stuks zonnepanelen. De omvang van de woning en het perceel bieden hiertoe voldoende mogelijkheden. Dat in combinatie met de ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen, maar ook dicht bij de uitvalswegen, maakt de woning zeer aantrekkelijk.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Bouwjaar	1950
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	92 m²
Perceeloppervlakte	394 m²
Inhoud	327 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	35 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	west
Tuin	achtertuin
Tuinligging	west
Berging	nee
Garage	vrijstaand steen

Wonen in Geffen

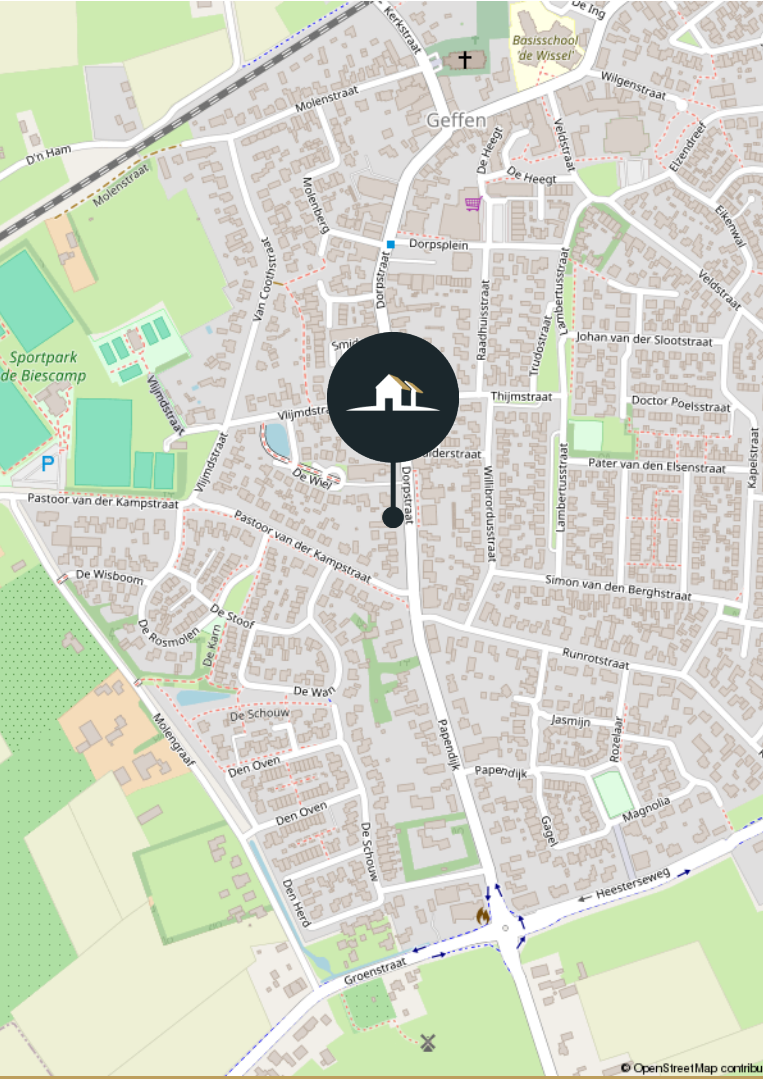
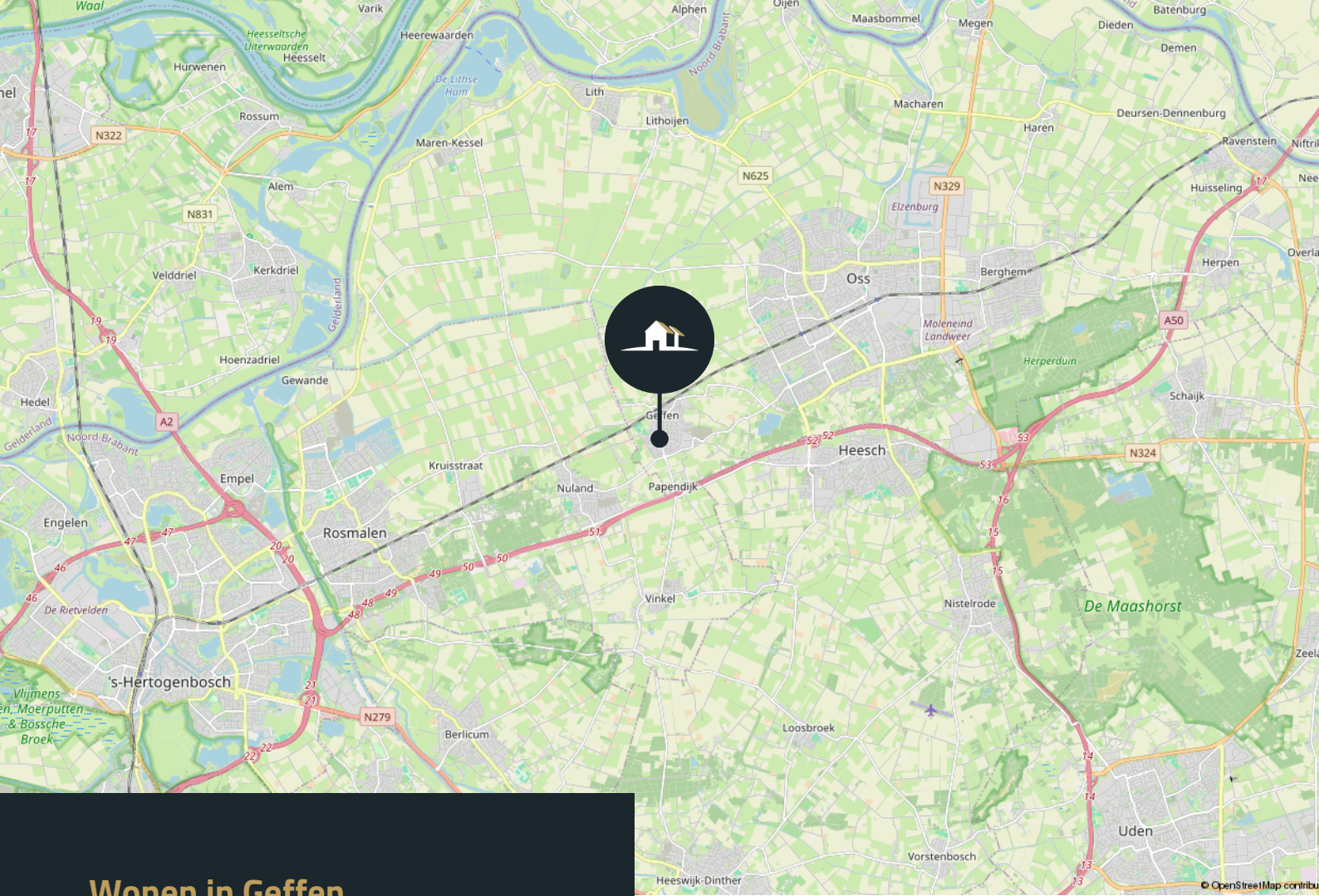
Dorps leven, dicht bij de stad
Geffen is een sfeervol dorp tussen Oss en 's-Hertogenbosch. Een gemoedelijk dorp met een actief verenigingsleven.

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

















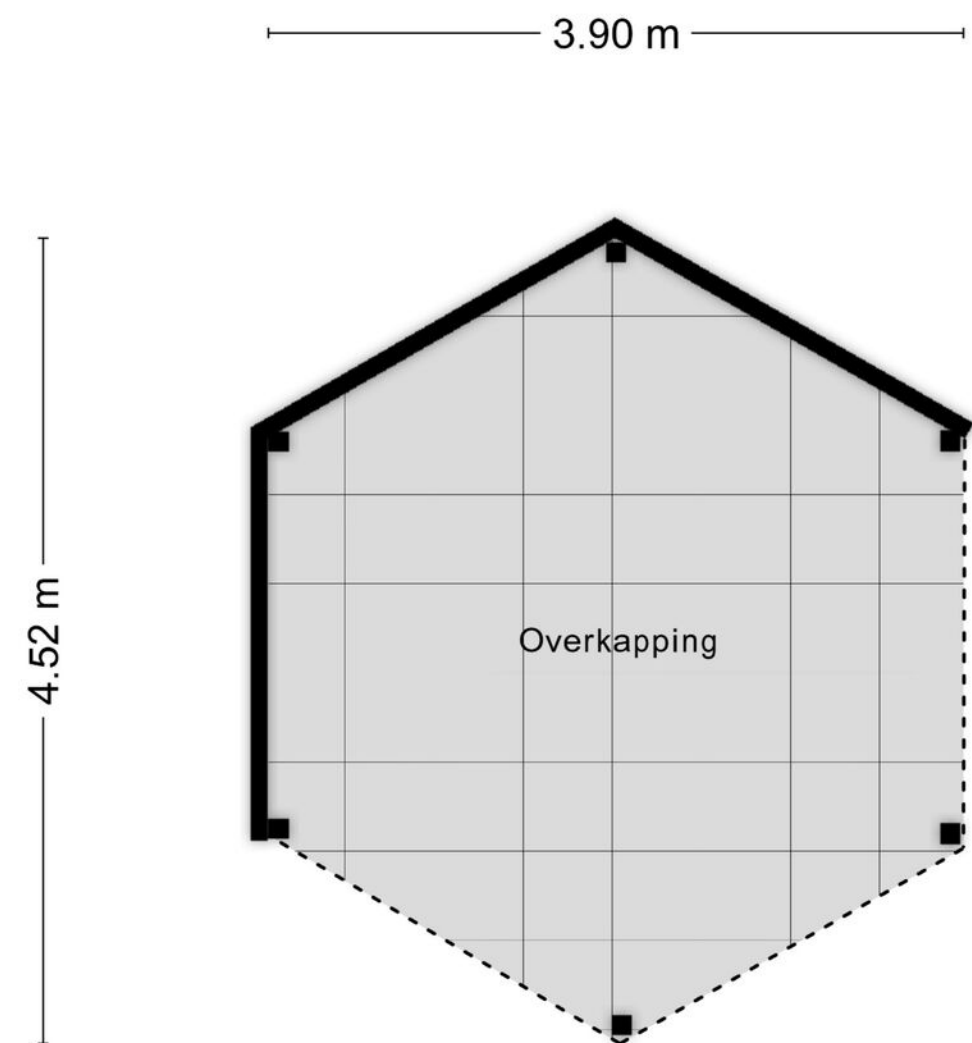
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Kadastrale kaart



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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✗		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer	✗		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen		✗	
- overgordijnen		✗	
- vitrages			✗
- rolgordijnen	✗		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✗		
- plavuizen	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron	✗		

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
- koelkast	✗		
- vaatwasser	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	✗		
- wastafel	✗		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		✗	
(Voordeur)bel	✗		
Rookmelders	✗		
Airconditioning	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✗		
Waterslot wasautomaat	✗		
Zonnepanelen	✗		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✗		

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
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✗		
Beplanting	✗		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✗		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✗		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✗		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	✗		

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 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 óp 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 bouwkwaliteit 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 clause 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





073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl