



Vraagprijs € 425.000 K.K.

Karel v Laan 97

Geertruidenberg

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Vier slaapkamers, drie parkeerplaatsen en nul excuses meer om niet te verhuizen.

Woonoppervlakte	115m²
Perceeloppervlakte	173m²
Inhoud	390m³
Bouwjaar	1968
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Op zoek naar een vrijwel instapklare woning zonder verbouwingsstres? Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning in Geertruidenberg heeft afgelopen maand een complete make-over ondergaan en is helemaal vers voor de volgende bewoner. De woning combineert een verrassend ruime indeling met veel praktische voorzieningen, een onderhoudsvriendelijke tuin, een garage én parkeergelegenheid op eigen terrein. Dankzij de dakisolatie, het bijna volledig aanwezige dubbele glas en energielabel C woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

Wonen:

Binnen valt direct op hoe netjes en verzorgd de woning is. Vanuit de hal, voorzien van een praktische trapkast en een toiletruimte met fontein, bereik je de woonkamer. Deze fijne leefruimte is recent opgefrist en voorzien van een fraaie nieuwe laminaatvloer. De houtkachel zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval.

De woning heeft de afgelopen periode een grondige opfrisbeurt gekregen. Bijna alles is opnieuw geschilderd, diverse wanden zijn opnieuw gestuct en het geheel maakt daardoor een bijzonder verzorgde indruk.

Koken:

De open keuken biedt alles wat je nodig hebt om uitgebreid te koken of juist snel een maaltijd op tafel te zetten. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-oven en een aparte stoomoven. Daarnaast zorgt de aanwezige airconditioning voor extra comfort tijdens warme dagen.

Via de tuindeur loop je direct naar buiten, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Ideaal voor een gezellige barbecue of een zomerse borrel in de tuin.

Slapen:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met voldoende plek voor een thuiswerkplek, studiohoek of extra kastruimte. Verder vind je hier drie royale slaapkamers die stuk voor stuk prettig van formaat zijn.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte. Op de voorzolder bevinden zich een dakraam, de cv-ketel en een praktische bergruimte met WTW-installatie. Daarnaast is hier een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Dankzij de dakkapel, airconditioning en de handige bergruimte achter het knieschot is dit een comfortabele en veelzijdige kamer die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Baden:

De badkamer is netjes uitgevoerd en praktisch ingedeeld. Hier beschik je over een ligbad met douchecombinatie en een wastafelmeubel. Compact, functioneel en keurig onderhouden.

Buitenleven:

Ook buiten is de woning uitstekend onderhouden. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is recent grondig aangepakt. Het schilderwerk is vernieuwd, de bestrating is opnieuw ingeveegd en er is nieuw kunstgras aangelegd. Hierdoor geniet je van een verzorgde tuin met minimale onderhoudsbehoefte.

Achter in de tuin staat een sfeervol tuinhuis van circa 7 m², voorzien van elektra. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde garage van circa 18 m² met elektra, verwarming, compressorinstallatie en radio. Een ideale ruimte voor de hobbyist, klusser of autoliefhebber.

Ook qua parkeren biedt deze woning meer dan voldoende mogelijkheden. Naast de garage beschik je over een carport en een extra parkeerplaats aan de voorzijde. Hierdoor kun je zonder de openbare parkeerplekken te gebruiken altijd drie auto's kwijt.

Locatie:

Geertruidenberg staat bekend om haar historische karakter, gezellige sfeer en prachtige ligging aan de Amer. Hier woon je in een rustige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Op slechts vier minuten loopafstand bevindt zich een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Zin in een terrasje, een goed restaurant of een stukje historie? Binnen vier minuten fietsen bereik je de sfeervolle oude vestingstad, waar cultuur, horeca en gezelligheid samenkomen.

Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van het water en het omliggende groen. Een ideale woonomgeving voor wie rust, ruimte en voorzieningen graag combineert.



Hal | Toilet



Koken





Wonen



Wonen





Voordelen

- Instapklaar
- 4 volwaardige slaapkamers
- Degelijk gebouwd
- Energielabel C
- Houtkachel aanwezig
- Voorzien van 2 airco's
- Onderhoudsvriendelijke tuin
- Supermarkt op loopafstand



Baden | Overloop



Slapen

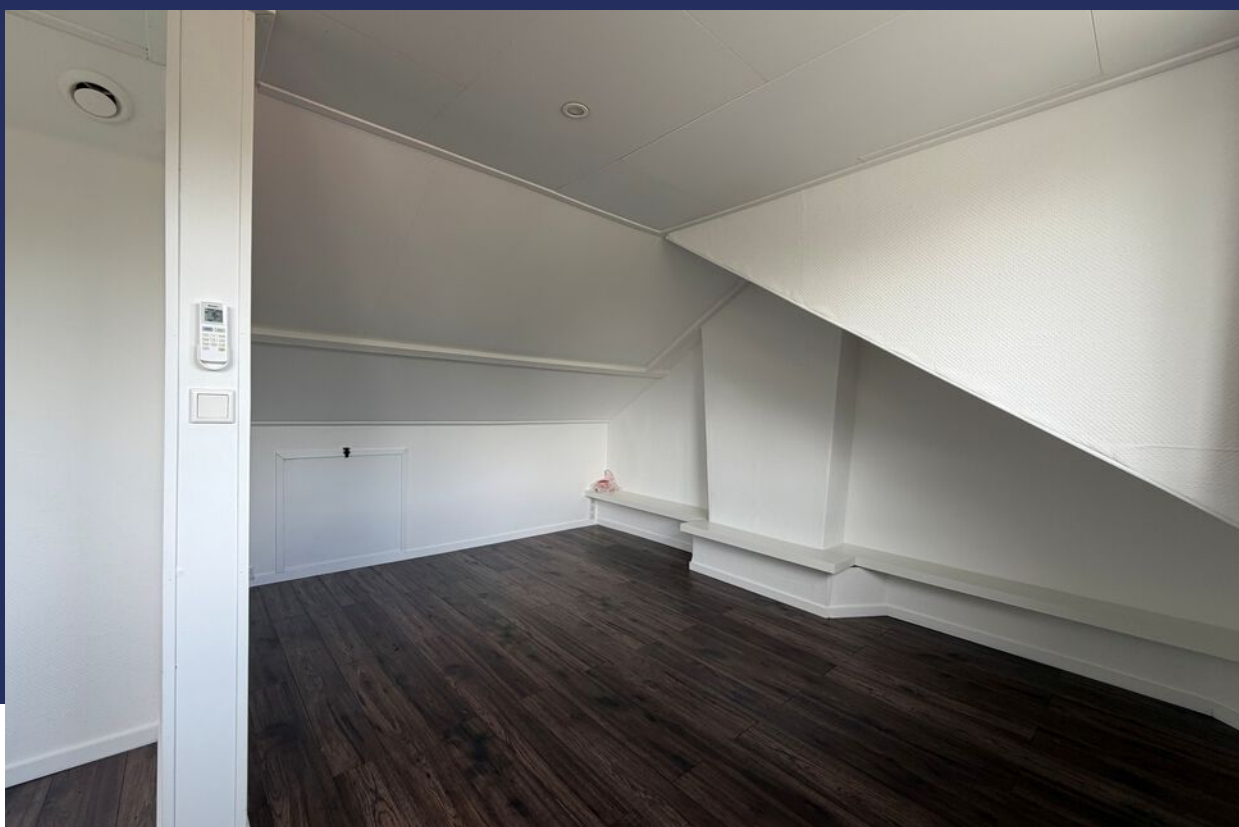


Slapen



Zolder





Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren, houten zoldervloer en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie en bijna geheel uitgerust met isolerende beglazing. Ook is er een WTW aanwezig en het energielabel is C. De cv-ketel betreft een Remeha uit 2015 en de meterkast heeft 5 groepen met aardlekschakelaar en krachtstroom. Verder zijn er 2 airco-units aanwezig en ligt er glasvezel in de straat.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen. Ook wordt er een clausule opgenomen i.v.m. de verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



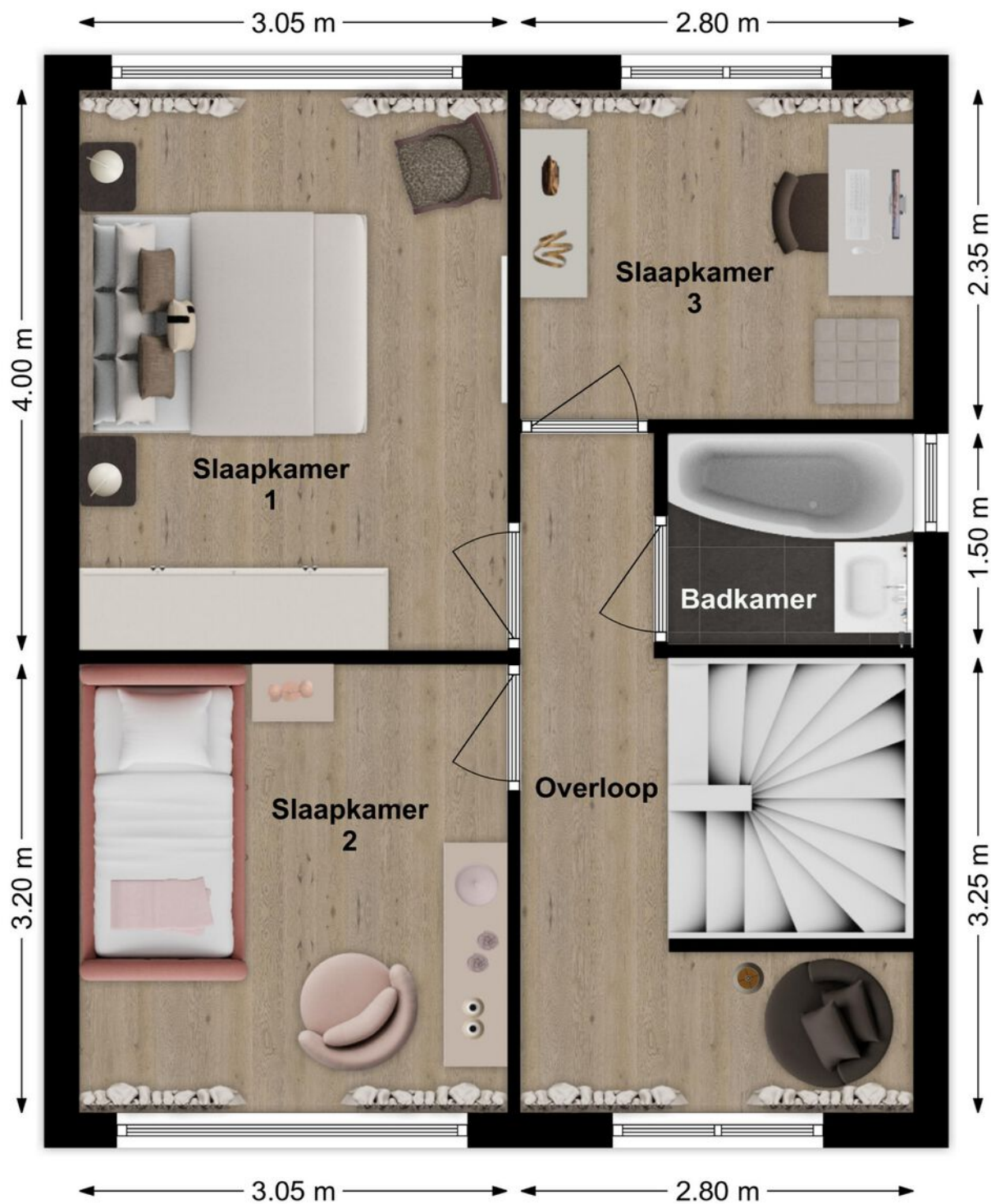
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



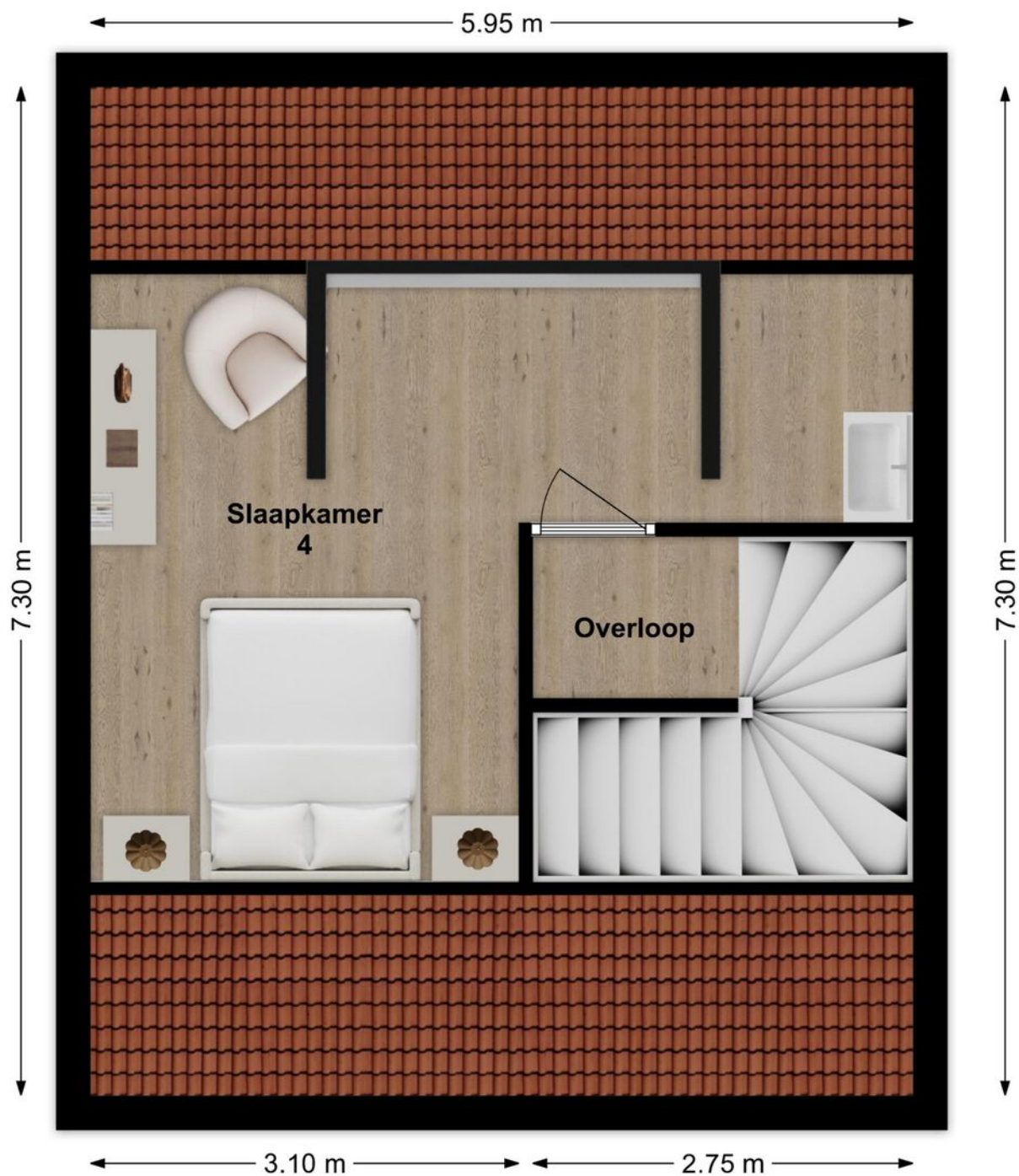
Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Karel V Laan 97 Geertruidenberg

Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Karel V Laan 97 Geertruidenberg

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Karel V Laan 97 Geertruidenberg

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Kachels	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☐	☒
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Karel V Laan 97 Geertruidenberg

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
626951598

Datum registratie
11-06-2024

Geldig tot
07-06-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

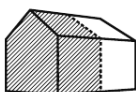
Karel V Laan 97
4931HB Geertruidenberg
BAG-ID: 0779010000004089

Detailaanduiding

Bouwjaar 1968
Compactheid 2,13
Vloeroppervlakte 115m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

Sjors Fitters

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

2403.5876.8275

KvK-nummer

87870258



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karel v Laan 97



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Geertruidenberg
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1613
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			



Op de kaart



Karel v Laan 97

Geertruidenberg

Over de buurt

Geertruidenberg staat bekend om haar historische karakter, gezellige sfeer en prachtige ligging aan de Amer. Hier woon je in een rustige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op slechts vier minuten loopafstand bevindt zich een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen.

Plaats een bod



Bieden op Karel v Laan 97, Geertruidenberg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Karel v Laan 97, Geertruidenberg.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

[illegible]

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl