
BROCHURE

COMMANDEURSTRAAT 2, GEERTRUIDENBERG



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

COMMANDEURSTRAAT 2, GEERTRUIDENBERG

VRAAGPRIJS	€ 1.125.000,-- K.K.
BOUWJAAR	1948
INHOUD	CA. 839 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 209 M2
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	CA, 17 M2
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	CA. 13 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 30 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 1.740 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Energielabel F;
- Uitermate geschikt voor kantoor/praktijk aan huis met separate entree;
- Vrije ligging aan De Veste;
- 4 slaapkamers;
- Heerlijke privacy biedende tuin met terrassen;
- Een fijne gezinswoning met veel leefruimte!



ALGEMEEN

Karakteristieke vrijstaande villa met praktijkruimte en unieke ligging aan De Veste in historisch Geertruidenberg.

Royaal wonen, werken aan huis én genieten van rust, ruimte en historie: deze karakteristieke vrijstaande villa biedt het allemaal. Met een veelzijdige indeling, volop leefruimte en mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen, is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan uw wensen.



LIGGING

De woning is gelegen aan de rustige Commandeurstraat, centraal in het historische centrum en toch beschermd in een fijne woonwijk. Voorzieningen, een speeltuin en dagelijkse gemakken bevinden zich op korte afstand.

Gelegen in het karakteristieke Geertruidenberg, een van de oudste steden van Nederland, woon je hier midden in een rijke historie. De sfeervolle Markt en het vestingkarakter geven de stad een unieke uitstraling. Dankzij de ligging aan het water en nabij natuurgebieden zoals de Biesbosch is het bovendien een ideale plek voor liefhebbers van rust, natuur en recreatie. Tegelijkertijd zijn steden als Breda en Oosterhout uitstekend bereikbaar.

De op- en afritten van de A27 en A59 zijn op korte afstand te bereiken.

TUIN

De woning beschikt over een ruime oprit en een schitterende, groene tuin op het zonnige zuidwesten. Direct aan de woning ligt een heerlijk beschermd terras waar je in alle privacy kunt genieten.

De tuin grenst vrij aan het historische watergebied De Veste, wat zorgt voor een unieke, rustgevende woonbeleving. Verder vind je hier een gazon, volwassen beplanting met onder andere magnolia's en een blauwe regen, en een houten tuinberging.

INDELING

BEGANE GROND

Bij binnenkomst word u verwelkomd in een stijlvolle hal met marmervloer, die toegang biedt tot de living, keuken, bijkeuken, toiletruimte, en trapopgang. Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de voormalige prakrijkrimte met kantoor, hobbyruimte, kitchenette en toilet. Dit gedeelte heeft buitenom tevens een eigen entree.



WOON-EN EETKAMER

De woonkamer (ca. 35m²) straalt warmte en karakter uit dankzij de houten visgraatvloer en openslaande tuindeuren naar het zonnige terras. Aangrenzend bevindt zich de eetkamer (ca. 15m²), uitkijkend op de tuin.





WOONKEUKEN

De dichte keuken met plavuizenvloer is compleet uitgevoerd met een L-vormig aanrechtblad, dubbele spoelbak, inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en voldoende kastruimte. Vanuit de hal is de bijkeuken bereikbaar.



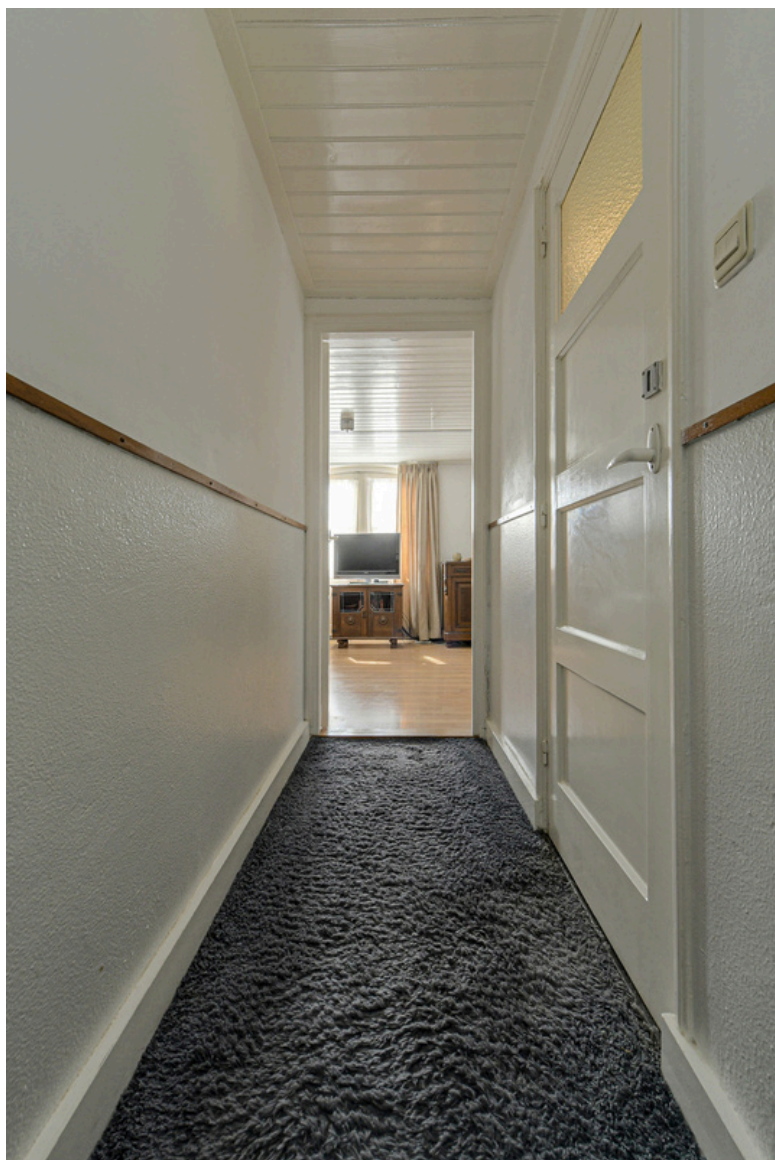
RECHTERVLEUGEL MET HOBBYRUIMTE, KANTOORKAMER, KITCHENETTE

Via de centrale hal bereikt u de rechtervleugel van de woning, die uitermate geschikt is voor werken aan huis, een praktijkruimte of dubbele bewoning. Hier bevinden zich een kantoorkamer, een multifunctionele ruimte, een aparte kitchenette en een extra toilet. Dit gedeelte van de woning heeft tevens een eigen entree met hal aan de zijkant van de woning. Via de vlizotrap is de vliering van de woning bereikbaar.



TRAPOPGANG

Via een fraaie trap met glas-in-lood zijlichten bereikt u de overloop met toegang tot vier slaapkamers en de vernieuwde badkamer.



EERSTE VERDIEPING

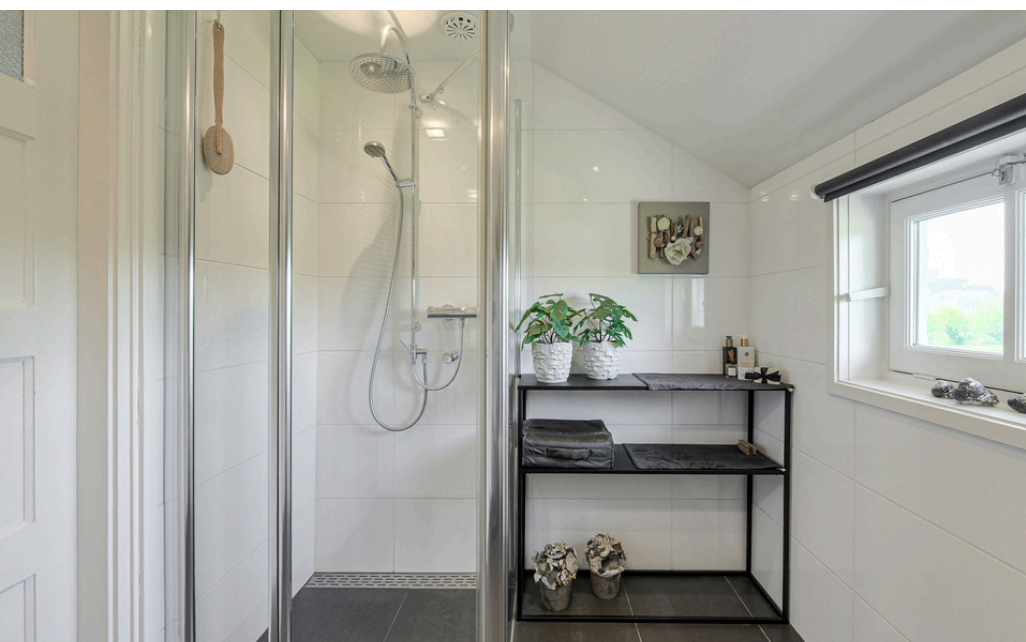
OUDERSLAAPKAMER

De ouderslaapkamer beschikt over een laminaatvloer, twee vaste kasten en openslaande deuren naar balkon.



BADKAMER

De gemoderniseerde badkamer is uitgerust met inloopdouche met glazen deur, wastafel met meubel, zwevend toilet en een designradiator.



OVERIGE SLAAPKAMERS

De overige 3 slaapkamers zijn eveneens voorzien van laminaatvloeren, vaste kasten en een eigen wastafel.

SLAAPKAMER 2 EN 3



SLAAPKAMER 4









PLATTEGROND

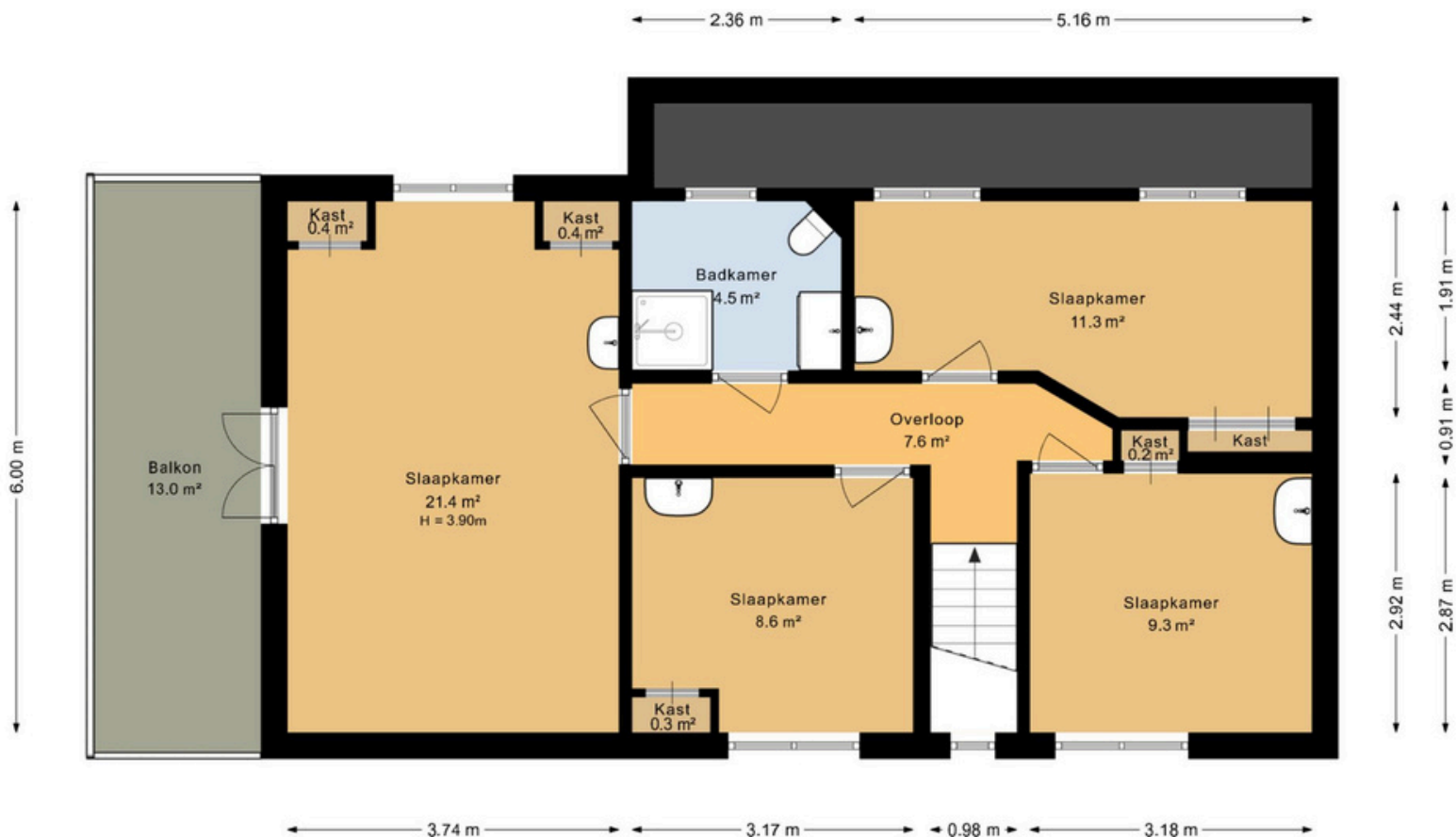
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

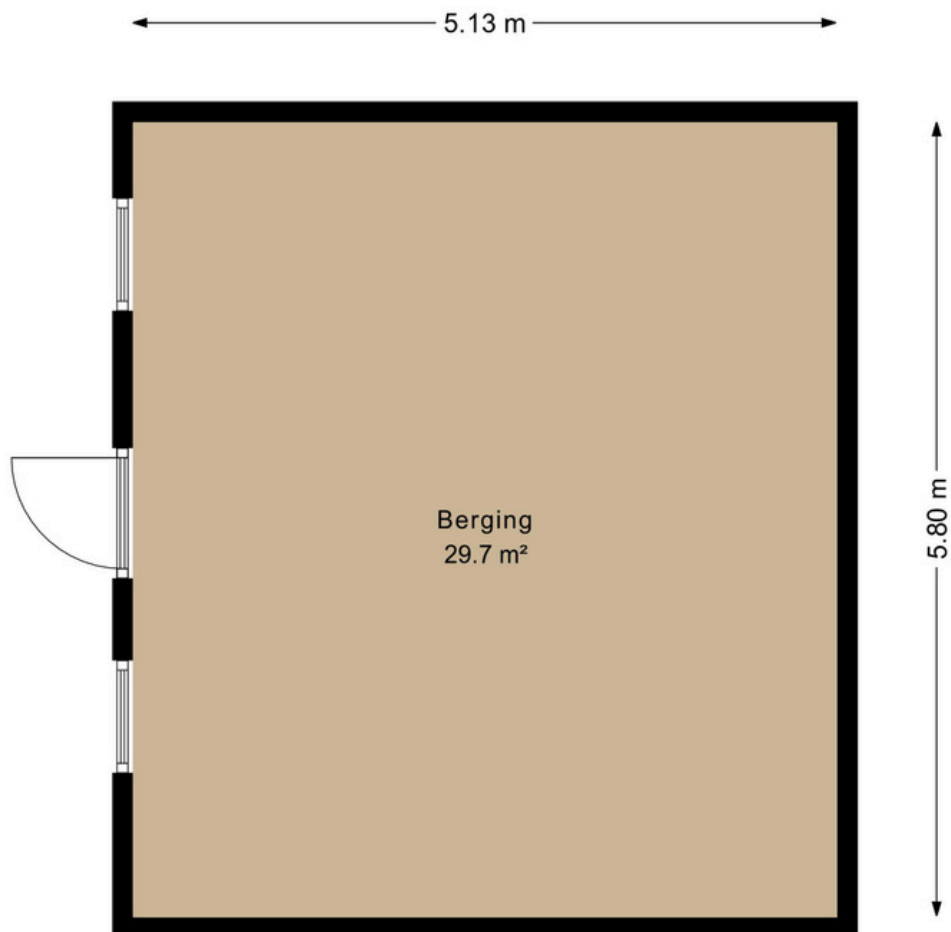
EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: commandeurstraat



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Geertruidenberg	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2103	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026
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.

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

AANTEKENINGEN

PLAN EEN BEZICHTIGING

COMMANDEURSTRAAT 2, 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
e-mail: 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