



Stellingmolen 14

5386 HM GEFFEN

 Bouwjaar 2026  Woonoppervlak 123 m²  Perceeloppervlak 115 m²  Energielabel

VRAAGPRIJS € 495.000,- k.k.



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

Stellingmolen 14 Geffen

Deze woning maakt onderdeel uit van het in aanbouw zijnde nieuwbouwproject 't Veld fase 1B en wordt naar verwachting begin 2027 opgeleverd met een Woningborg Garantie Certificaat.

Splinternieuwe, in aanbouw zijnde, fraaie gezinswoning gelegen in de nieuwe woonwijk 't Veld te Geffen. Deze royale tussenwoning voldoet aan alle huidige nieuwbouw-eisen op het gebied van geluids-/warmte-isolatie, energiezuinigheid en gasloos (bodem-warmtepomp). De woning heeft een voorlopig energielabel van A++++. De nadere afwerking van de vloeren en wanden is nog niet besloten, waardoor de afwerking nog compleet naar eigen smaak en wens uitgevoerd kan worden.

Gesitueerd in een kindvriendelijke woonomgeving in de nabijheid van het buitengebied en aansluitend op de al bestaande bebouwing van het gemoedelijke dorp Geffen. Hier geniet je van een uitstekend voorzieningenniveau, zoals medische faciliteiten (huis- en tandarts, apotheek) en diverse winkels zoals de lokale bakker, slager en supermarkt. 't Veld wordt een woonwijk met veel groen waar jong en oud heerlijk kunnen wonen, die ruimte en rust zoeken, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid of wooncomfort. Gelegen op steenworp afstand van een basisschool en kinderopvang. Met de A59 op slechts enkele minuten afstand ben je snel op weg naar de steden 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Nijmegen.

Inhoud ca. 450 m³, woonopp. ca. 123 m², perceel 115 m², bouwjaar 2026

Begane grond:

Entree in de hal met de strak afgewerkte toiletruimte, kast met opstelplaats van de bodemwarmtepomp met vergroot boilervat, meterkast, trapopgang tot de 1e verdieping en toegang tot de lichte en ruim bemeten woonkamer met open keuken (casco). De woonkamer is aan de tuinzijde uitgebouwd met een uitbouw van 2.40 meter. Hierdoor heeft deze woning diverse indelingsmogelijkheden en maak je van deze royale woonruimte, met gemak een stijlvolle leefruimte! Via de openslaande tuindeuren is de achtertuin bereikbaar. De tuin dient na oplevering nog aangelegd te worden. Dit geldt tevens voor de erfafscheiding met de naastgelegen percelen. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten tuinberging en wordt een brandgang aangelegd waardoor de tuin ook achterom bereikbaar is.

De keuken wordt casco opgeleverd. Dat betekent dat de aannemer de installatiepunten voorbereid conform de aanwezige verkoopdocumenten en afgedopt oplevert. Na oplevering kan naar eigen smaak de keukeninrichting geplaatst worden.

 123 m² Woonoppervlak

 3 slaapkamers

 5 kamers

 1 badkamer

1e Verdieping:

Overloop met aansluitend drie volwaardige slaapkamers, vergrote badkamer inclusief luxe sanitair en tegelwerk. De keuzes van het sanitair ligt vast en kan tijdens de bouw niet meer gewijzigd worden. De badkamer is voorzien van een inloofdouche met easydrain douchegoot, wandcloset, wastafel en designradiator. Middels een kiepraam wordt de badkamer voorzien van natuurlijk daglicht en ventilatie.

2e Verdieping:

Vaste trap naar de zolderverdieping met hoge nok, dakvenster, wasmachine aansluiting en separate technische ruimte met opstelplaats van het mechanisch ventilatiesysteem (WTW), verdeler van de vloerverwarming en omvormer van de pv-panelen (ca. 6 stuks). Deze verdieping biedt diverse indelings- en gebruiksmogelijkheden, waaronder een 4e of wellicht zelfs 5e slaapkamer.

Deze in aanbouw zijnde nieuwbouwwoning met uitgebouwde begane grond is energiezuinig, gasloos en dus klaar voor de toekomst! De woning is uitgerust met een bodemwarmtepomp, mechanisch ventilatiesysteem met een warmte-terugwin, zonnepanelen en vloerverwarming met topkoeling. Deze installaties zijn in eigendom dus geen maandelijkse huur- of leasekosten. In combinatie met de perfecte ligging maakt dit de woning tot een ideaal en zeer aantrekkelijk gezinswoning. De woning is momenteel in aanbouw, verwachte oplevering: begin 2027!

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Bouwjaar	2026
Type woning	tussenwoning
Energielabel	A ++++
Verwarming	vloerverwarming geheel
Isolatie	volledig geïsoleerd

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	123 m²
Perceeloppervlakte	115 m²
Inhoud	450 m³
Overige in pandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3

Buitenruimte & voorzieningen

Ligging	noordwest
Tuin	achtertuin
Tuinligging	noordwest
Berging	ja vrijstaand hout
Garage	geen garage

Wonen in Geffen

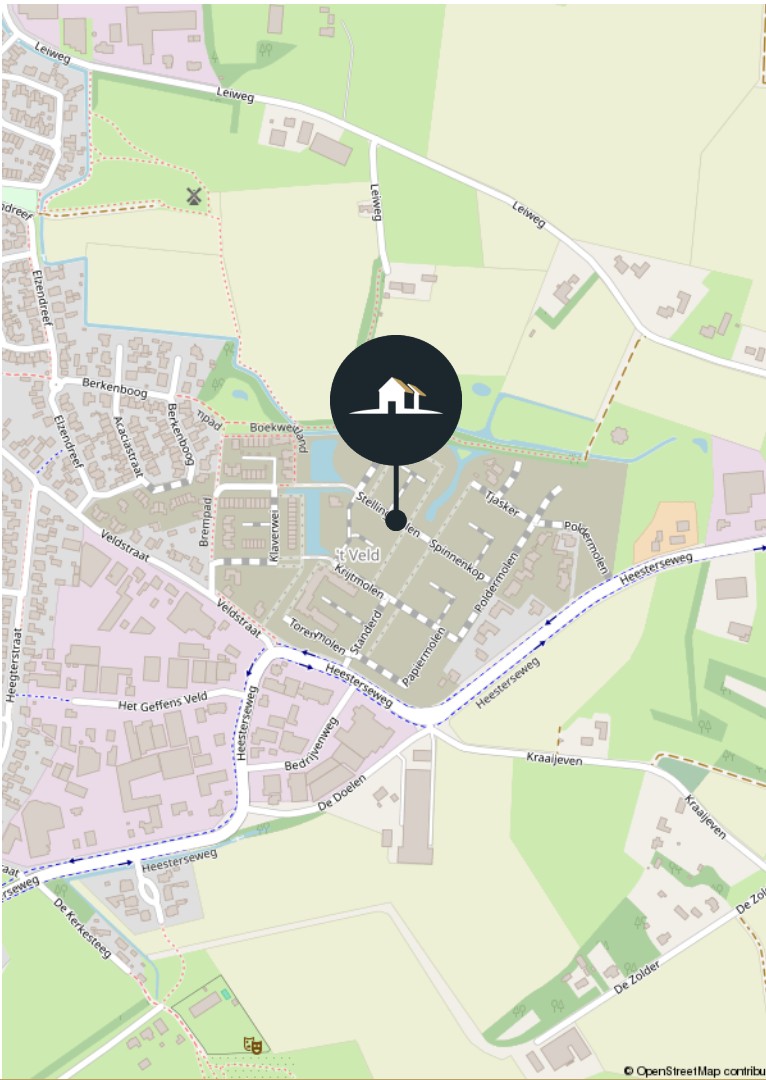
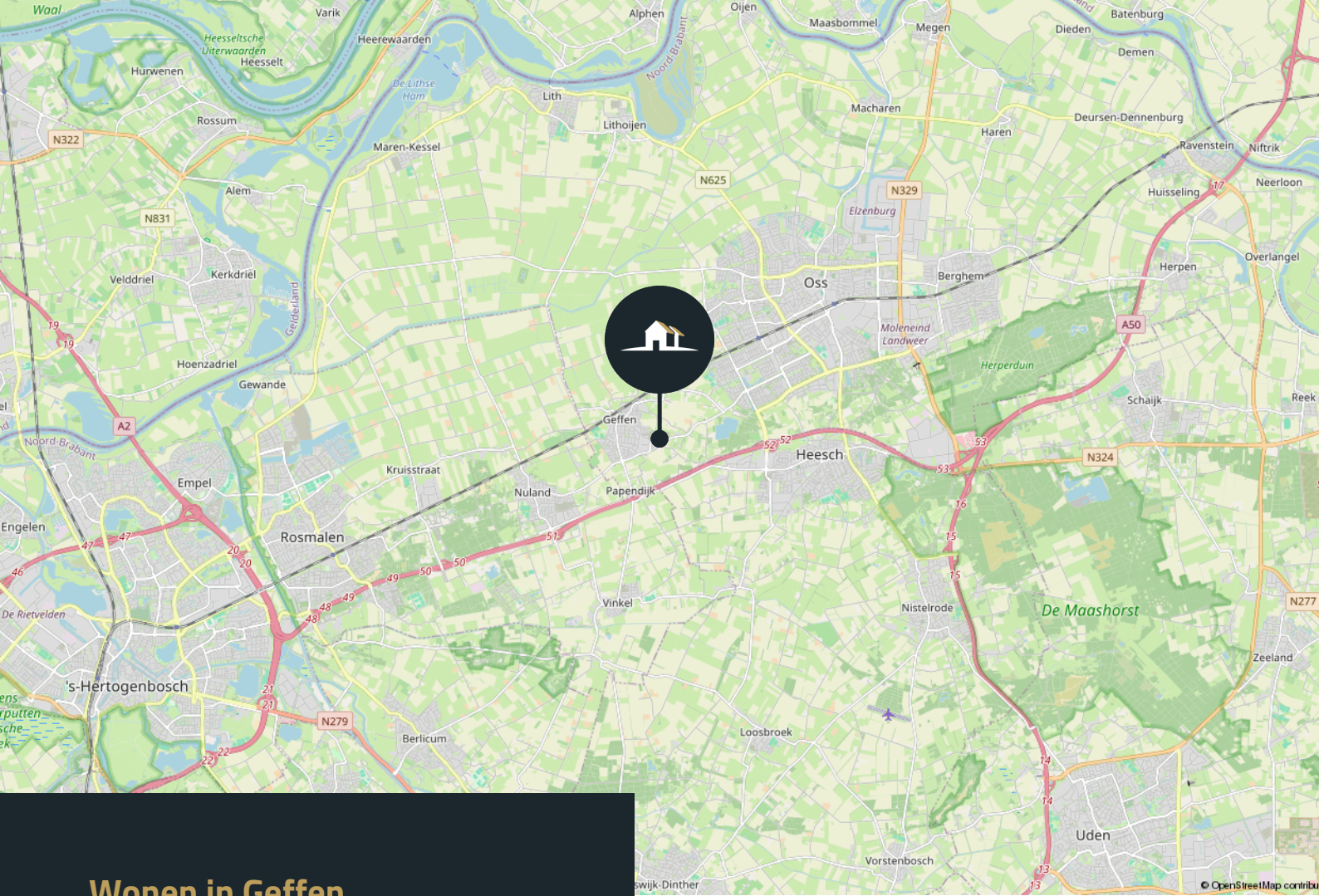
Dorps leven, dicht bij de stad
Geffen is een sfeervol dorp tussen Oss en 's-Hertogenbosch. Een gemoedelijk dorp met een actief verenigingsleven.

Groen en ruimte
Omgeven door landerijen en natuur, recreatiegebied de Geffense Plas en botanisch park 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

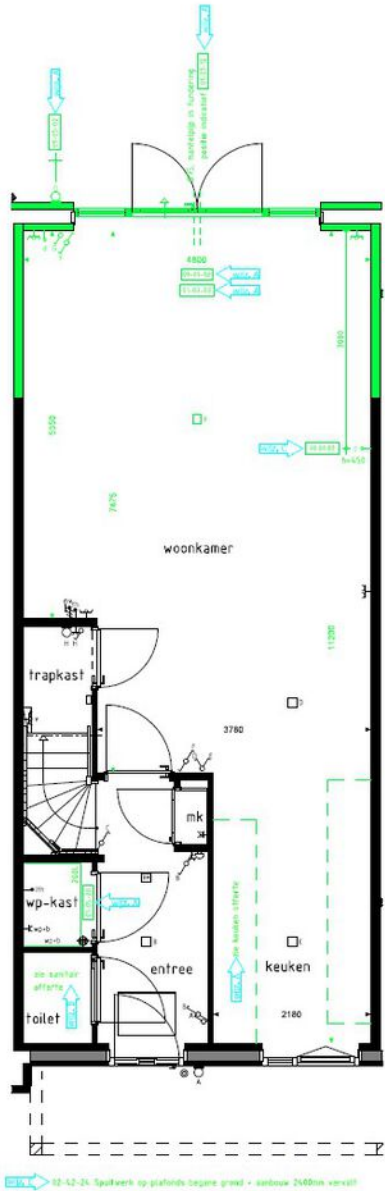








Plattegrond



type Q1
bwnr get.:107

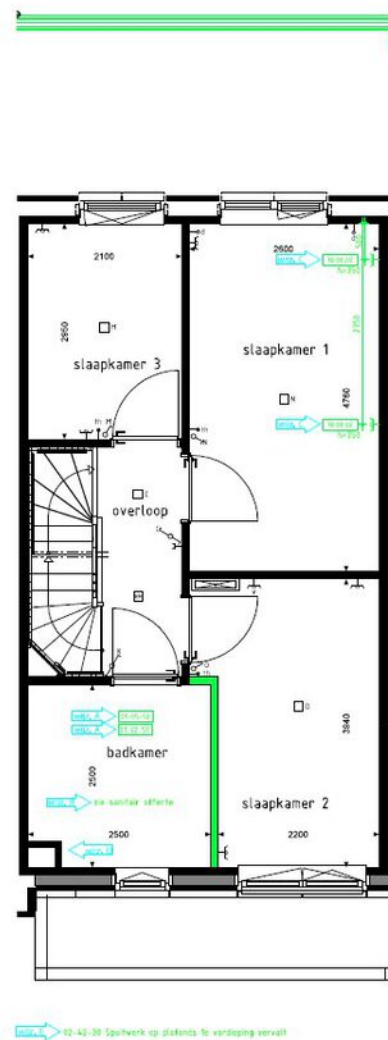
begane grond



MAATVOERING IS INDICATIEF GENOEMDE MATEN ZIJN CIRCA MATEN
POSITIE CENTRAALDOZEN / ROOKMELDERS / KRUIPLUKEN / DAKRAMEN / ZONNEPANELEN / OMFORMER ZIJN INDICATIEF
MECHANISCHE VENTILATIE PLAFOND, POSITIE EN AANTAL INDICATIEF, CONFORM OPGAVE INSTALLATEUR

BOUWBEDRIJF VAN SCHIJDEL	VERBODEN
	A. 12x12x1025
	B. 14x14x1025
	C. 22x22x1025
	D. 24x24x1025
	E. 30x30x1025
	F. 36x36x1025
	G. 42x42x1025
	H. 48x48x1025
	I. 54x54x1025
DATUM	01-01-2025
GETEKEND	LVA
SCHAL	1:50
PROJ.NR.	2228
BOUWNR.	107
BLAD NR.	MMW-01003

Plattegrond



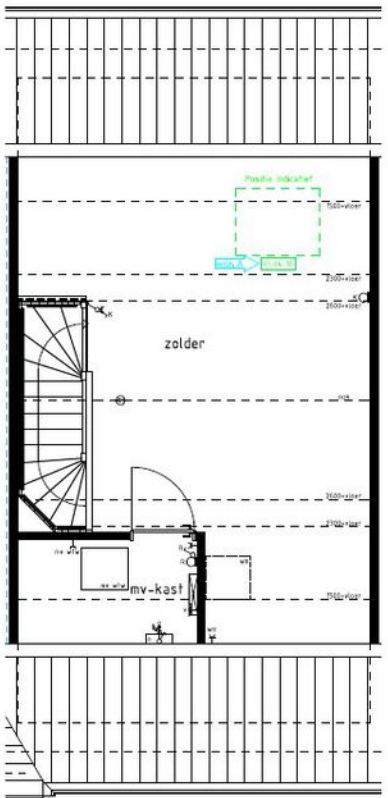
1e verdieping



MAATVOERING IS INDICATIEF. GENOEMDE MATEN ZIJN CIRCA MATEN.
POSITIE CENTRAALDOZEN / ROOKMELDERS / KRUIPLUUKEN / DAKRAMEN / ZONNEPANELEN / OMFORMER ZIJN INDICATIEF.
MECHANISCHE VENTILATIE PLAFOND, POSITIE EN AANTAL INDICATIEF, CONFORM OPGAVE INSTALLATEUR.

BOUWBEDRIJF VAN SCHUNDEL		WIJZIGINGEN
	DATUM	01-01-2025
	GETEKEND	LvdA
	SCHAAL	1 : 50
	PROJ.NR.	2228
	BOUWNR.	107
	BLAD NR.	MNW-107-01
	A.	12-02-2025
	B.	14-03-2025
	C.	22-05-2025
	D.	23-06-2025

Plattegrond



2e verdieping



MAATVOERING IS INDICATIEF. GENOEMDE MATEN ZIJN CIRCA MATEN.
POSITIE CENTRAALDOZEN / ROOKMELDERS / KRUIPLUUKEN / DAKRAMEN / ZONNEPANELEN / OMFORMER ZIJN INDICATIEF.
MECHANISCHE VENTILATIE PLAFOND, POSITIE EN AANTAL INDICATIEF, CONFORM OPGAVE INSTALLATEUR.

BOUWBEDRIJF VAN SCHUNDEL		WIJZIGINGEN
	DATUM	01-01-2025
	GETEKEND	LvdA
	SCHAAL	1 : 50
	PROJ.NR.	2228
	BOUWNR.	107
	BLAD NR.	MNW-107-02
	A.	12-02-2025
	B.	-
	C.	-
	D.	-

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. erfkwesie 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