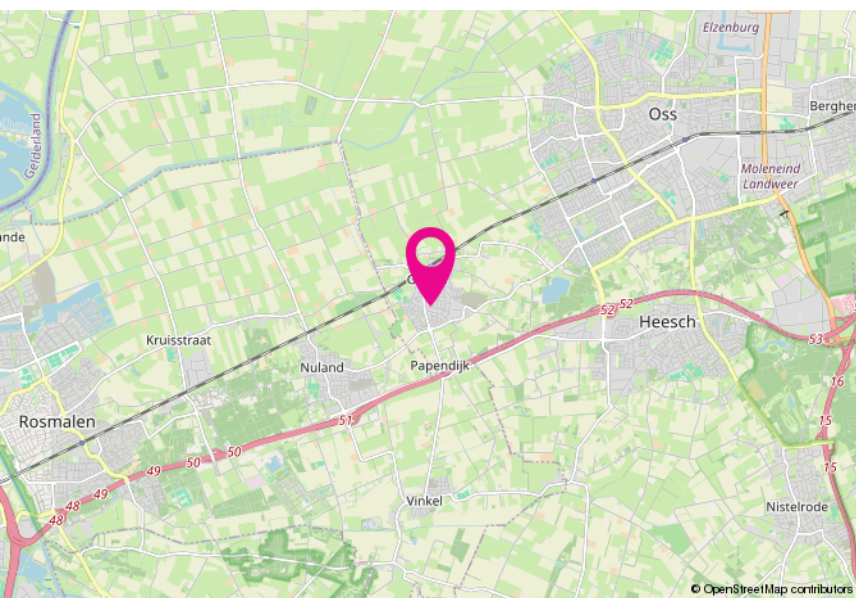




WILLIBRORDUSSTRAAT 12

GEFFEN

VRAAGPRIJS € 529.000 K.K.



OMSCHRIJVING

Op een centrale locatie, midden in het centrum van Geffen, staat deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel mogelijkheden. De woning, gebouwd in 1962, beschikt over een perceel van maar liefst 384 m² én een multifunctionele praktijkruimte van circa 21 m². Dankzij deze extra ruimte is dit een ideale woning voor ondernemers, ZZP'ers of iedereen die wonen en werken graag combineert. Bovendien bevinden winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte loopafstand.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. Zo is in 2024 een nieuw keukenmeubel geplaatst, voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een Quooker en wijnkoeler. De badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en heeft een frisse, luxe en comfortabele uitstraling. Ook de elektrische installatie is grotendeels vernieuwd en uitgebreid met een extra groep voor inductiekoken. Daarnaast is de volledige riolering vervangen, zijn de spouwmuuren en het dak geïsoleerd, beschikt de bovenverdieping over onderhoudsarme kunststof kozijnen met HR+++-beglazing en is de woning voorzien van glasvezelinternet, wat het werken aan huis extra aantrekkelijk maakt.

De praktische indeling bestaat uit een sfeervolle woonkamer, een moderne keuken en op de eerste verdieping twee comfortabele slaapkamers, waarvan één met een inloopkast en één met een vaste kast. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een praktische zolderberging van circa 12 m² met dakraam, ideaal als bergruimte of voor het creëren van een hobby- of werkplek.

De voormalige garage is professioneel omgebouwd tot een praktijkruimte en is voorzien van verwarming en een wateraansluiting. Dankzij de afwerking en veelzijdige indeling is deze ruimte ook uitstekend geschikt als kantoor, atelier, salon of comfortabele hobbyruimte.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De grote, diepe achtertuin ligt op het westen, waardoor je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Onder de overkapping aan de achterzijde is het vrijwel het hele jaar door heerlijk buiten zitten. De tuin is bovendien volledig voorzien van een beregeningssysteem dat wordt gevoed door een eigen grondwaterpuls, waardoor het onderhoud van het gazon en de beplanting eenvoudig en efficiënt is. Aan de voorzijde beschikt de woning over een carport en is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's, een praktisch voordeel voor zowel bewoners als bezoekers van de praktijk.

Met energielabel D, een goede staat van onderhoud en diverse vernieuwingen biedt deze woning een uitstekende basis voor de toekomst. De combinatie van comfortabel wonen, een royale tuin, ruime parkeergelegenheid en een volwaardige praktijkruimte maakt dit een woning die zich onderscheidt van het reguliere aanbod.

Ben je op zoek naar een woning waar je comfortabel kunt wonen én professioneel kunt werken? Dan is Willibrordusstraat 12 in Geffen absoluut een bezichtiging waard. Neem contact met ons op en ontdek zelf de ruimte, de mogelijkheden en de fijne sfeer die deze veelzijdige woning te bieden heeft.













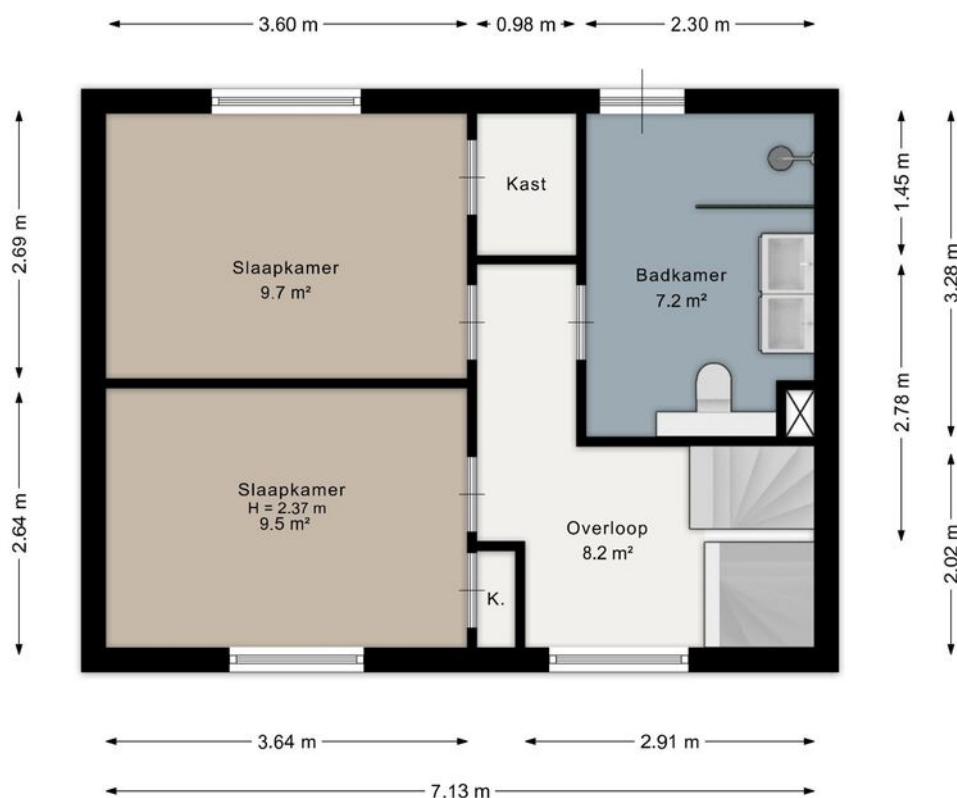


PLATTEGROND BEGANE GROND



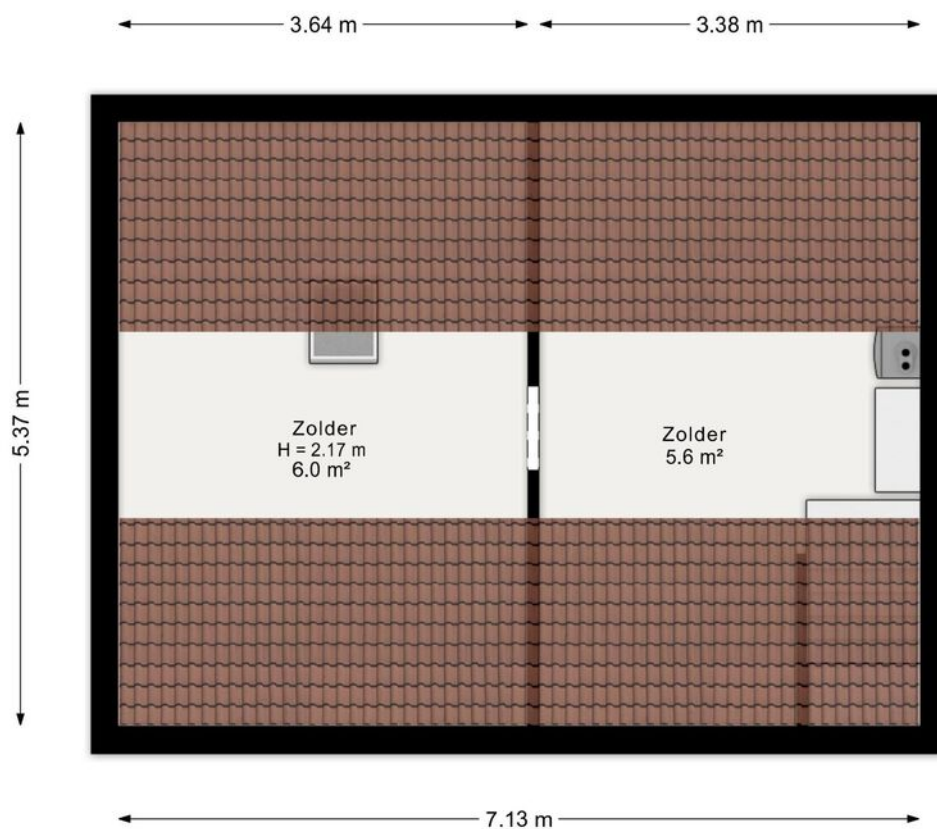
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND VERDIEPING



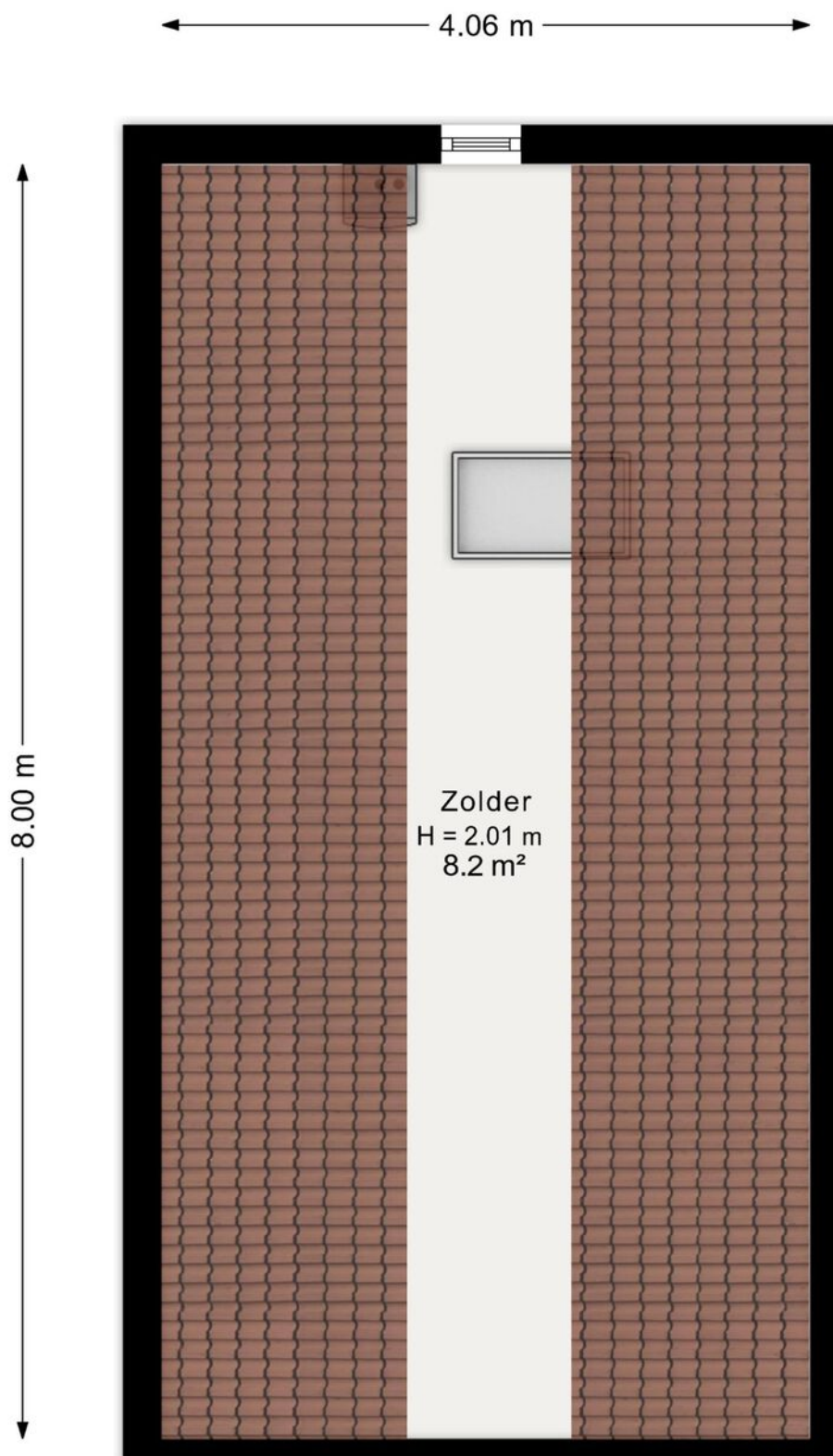
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND ZOLDER WONING



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

PLATTEGROND ZOLDER PRAKTIJKRUIMTE



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KENMERKEN / BIJZONDERHEDEN

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	120 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	39 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Perceeloppervlakte	384 m ²
Bouwjaar	1962
Energie label	D

- Bij de Funda-aanmelding is de praktijkruimte opgenomen bij het woonoppervlak, omdat deze ruimte is afgewerkt op een niveau dat vergelijkbaar is met de overige woonruimten. Volgens de branchebrede meetinstructie dient de ruimte echter te worden geclassificeerd als externe bergruimte, aangezien deze niet van binnenuit bereikbaar is. Hoewel deze classificatie in overeenstemming is met de meetinstructie, geeft deze naar onze mening onvoldoende weer dat sprake is van een volwaardig afgewerkte en praktisch bruikbare ruimte.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lars



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Geffen

C

3839

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 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.

kadaster

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

webpace.yisual.com/willibrordusstraat12geffen

CHEIZOO
WONING & BEDRIJFSMAKELAARDIJ



Willibrordusstraat 12, Geffen



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



Naast dat we lid zijn van de NVM zijn wij bij Cheizoo Makelaardij al 38 jaar werkzaam in de regio Oss. Door deze jarenlange ervaring kunnen we ons specialisten noemen op het gebied van vastgoed in onze regio. .

Naast de verkoop van uw woning of bedrijf biedt Cheizoo Makelaardij alle diensten m.b.t. vastgoed in Oss en regio. Huur, verhuur, verkoop, aankoop en taxaties (voor alle doeleinden en alle banken) van woningen en bedrijfspanden. Ook voor beheer van kantoorpanden en beleggingsadviezen bent u bij ons op het juiste adres.

De algemene voorwaarden van de NVM zijn van toepassing. Deze beschrijving is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijk onjuiste informatie of onvolledigheid van de verstrekte informatie kan Cheizoo Makelaardij geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze informatie rechten worden ontleend. Deze informatie is enkel bedoeld om partijen op hoofdlijnen te informeren. Het uitbrengen van een bod, ongeacht of dat indicatief of definitief is, heeft niet tot gevolg dat voor de eigenaar van de onroerende zaak verplichtingen ontstaan, ook niet om verdere informatie te verschaffen of te onderhandelen. De acceptatie van een bod, zonder dat dit is uitgewerkt in volledig getekende schriftelijke overeenkomst, zal zijndens de eigenaar van het object nimmer leiden tot een verplichting tot levering of anderszins.

Voor vragen betreffende het pand of voor het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor. Wij hopen u van dienst te kunnen zijn.

T. (0412) 40 51 79 ons aanbod is ook te vinden op internet: www.cheizoomakelaardij.nl

CDD (Customer Due Diligence) de wwft eist dat wij als makelaar in onroerende zaken een cliëntenonderzoek instellen. In dit kader zullen wij relevante documenten zoals een kopie uitreksel kvk en een kopie legitimatie bewijs van de UBO's vragen, alsmede een positieve uitkomst uit een CDD-onderzoek als voorwaarden stellen.

