



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



JB Makelaardij
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl
www.jbmakelaardij.nl



Statenlaan 33 - Geertuidenberg

Woonoppervlakte ca. 101 m²

Overige inpandige ruimte ca. 41 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 6 m²

Perceel 239 m²

Bouwjaar 1995

Vraagprijs € 485.000,-- k.k.



Algemeen

Ruime en potentierijke twee onder een kapwoning met een garage, gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij het historische centrum van Geertruidenberg en de haven van "Watersportvereniging Geertruidenberg". Vanuit de woning steek je slechts de straat over en wandel je direct een prachtige groene omgeving in, langs de historische bolwerken, rivier "de Donge" en diverse wandelroutes. Een heerlijke plek voor wie graag rustig woont, maar tegelijkertijd de gezelligheid van de vestingstad binnen handbereik wil hebben. De woning zelf biedt een sterke basis om helemaal naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Met de aanwezige ruimte en mogelijkheden kun je hier echt je eigen thuis creëren. En waar je binnen nog alle vrijheid hebt om veranderingen aan te brengen, is één ding al helemaal goed zoals het is: de ligging!

De woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie en beschikt over afwisselend HR+ en HR++ glas en op de bovenverdieping over kunststof kozijnen. Daarnaast zijn er deels elektrische rolluiken en 10 zonnepanelen aanwezig. De woning heeft energielabel B (15-09-2036) en een politiekeurmerk.



De Stad

Geertruidenberg is een mooie vestingstad aan nationaal park De Biesbosch met een prachtige historische markt. De stad is gelegen aan rivier de Donge, volop wandel- en fietsroutes in de omgeving alsmede mogelijkheden voor recreatie op het water en in de natuur. Het is goed wonen in Geertruidenberg met een rijk verenigingsleven en tal van voorzieningen zoals scholen, winkels, horeca, culturele en maatschappelijke voorzieningen. Gunstige ligging nabij uitvalswegen zoals de rijkswegen A27 en A59 waardoor er een goede verbinding is met diverse grote steden.





Begane grond hal/entree

Bij binnenkomst stap je een nette hal binnen, die toegang biedt tot de ruime L-vormige woonkamer, de meterkast en het toilet. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en fontein. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte plavuizen vloer.



Woonkamer

De L-vormige woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en valt direct op door de karakteristieke erker, die het aanzicht van de woning mede bepaalt. De erker is voorzien van elektrische Luxaflex Duette raambekleding. Dankzij de royale breedte biedt de woonkamer volop mogelijkheden voor verschillende indelingen en creëer je hier eenvoudig meerdere comfortabele zit- en eetplekken.

Afmetingen woonkamer 971/894/389 x 552 cm.





Keuken

De keuken (1994) verkeert in een nette en functionele staat en is uitgevoerd in een wat meer klassieke stijl. De keuken is in 2025 nog gewrapt in wit, waardoor deze weer een frisse en verzorgde uitstraling heeft gekregen. Door de jaren heen zijn enkele gebruikssporen ontstaan, maar de keuken is zeker nog goed bruikbaar. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, afzuigkap, een combi-oven en een koelkast. De keuken kan worden uitgebreid.

Afmetingen ca. 238 x 223 cm.





Eerste verdieping Overloop

De overloop biedt toegang tot de grote hoofdslaapkamer, een tweede slaap- of werkkamer en de comfortabele badkamer. De eerste verdieping is neutraal afgewerkt met lichte wanden en een contrasterende, donkere laminaatvloer in houtlook.



Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer is bijzonder royaal van formaat en bestond oorspronkelijk uit twee afzonderlijke slaapkamers. In de kamer bevindt zich een ruime inbouwkast, die op subtiële wijze in het geheel is opgenomen. Wanneer de voorkeur uitgaat naar de oorspronkelijke indeling, kunnen hier relatief eenvoudig weer twee aparte slaapkamers worden gerealiseerd.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 483/423 x 552 cm.





Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en compacter van formaat. De slaapkamer kan dankzij zijn formaat worden ingezet als slaapkamer, maar ook als werk-, hobby- of kinderkamer.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 401 x 243 cm.





Badkamer

De badkamer (2015) is ruim en praktisch van opzet en eigentijds afgewerkt met lichte wandtegels en een donkere tegelvloer die doorloopt tot achter het toilet. De ruimte is ingericht met een royale inloopdouche, een wandcloset en een wastafelmeubel met een spiegelkast met geïntegreerde verlichting. Daarnaast bevinden zich hier eveneens de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Afmetingen badkamer ca.238 x 302 cm.





Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en bestaat uit een royale, multifunctionele open ruimte met daarnaast een praktische berging. In deze berging bevindt zich de cv-installatie (Intergas, 2010). De verdieping is momenteel aangemerkt als overige inpandige ruimte, onder meer vanwege de beperkte daglichttoetreding. Met het plaatsen van bijvoorbeeld dakramen biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld extra slaapkamers, werk- of hobbyruimte. Een relatief eenvoudige aanpassing waarmee je de mogelijkheden van deze verdieping optimaal kunt benutten.

Afmetingen multifunctionele ruimte ca. 672 x 552 cm.

Afmetingen berging ca. 212 x 512 cm.



Garage

De garage bevindt zich aan de linkerkant van de woning en is zowel vanuit de tuin als vanaf de oprit toegankelijk. De ruimte is voorzien van een elektrische garagedeur en beschikt daarnaast over een praktische zolder voor extra bergruimte. Ook bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen.

Afmetingen garage ca. 594 x 298

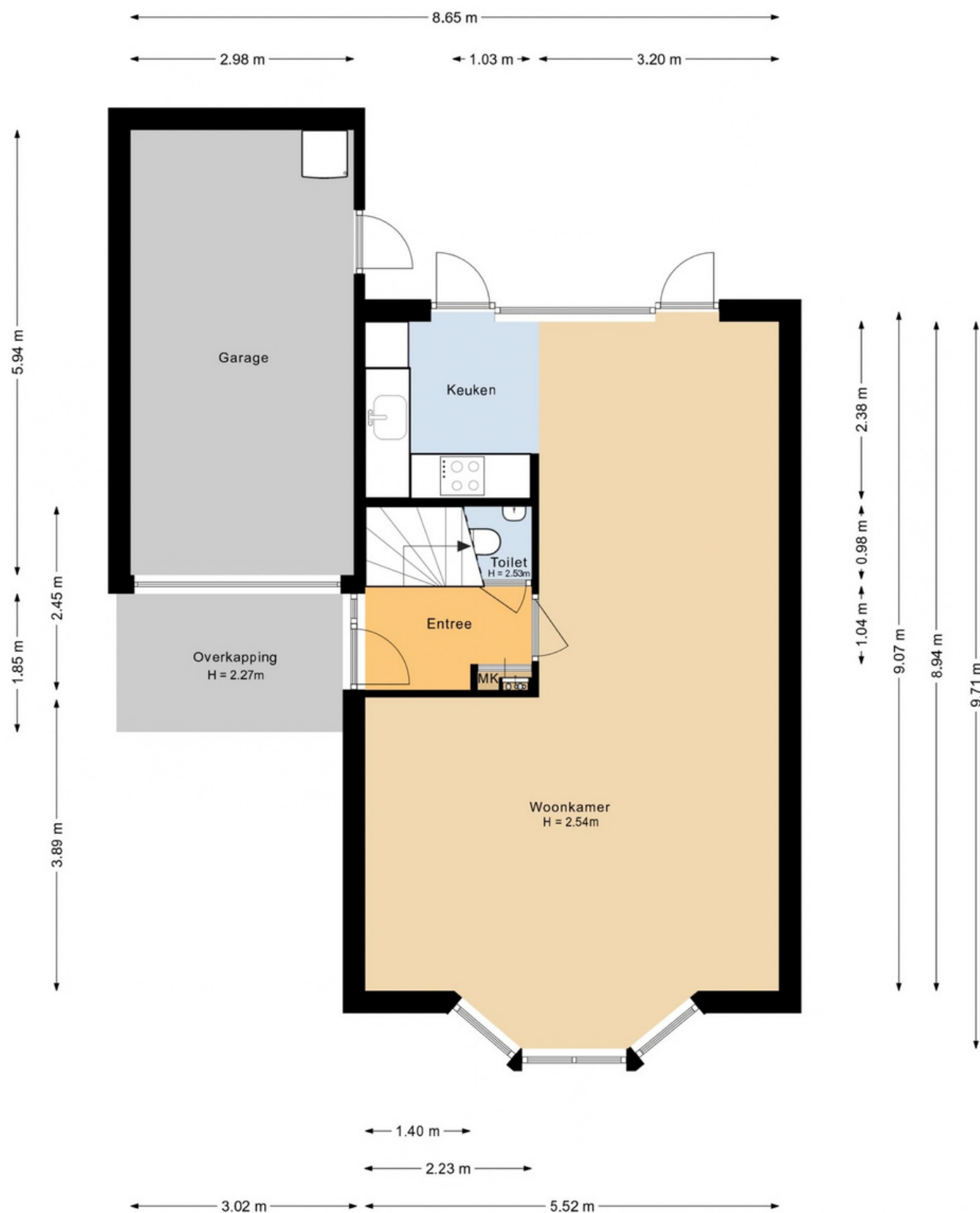


Tuin

De tuin is gelegen op het noordoosten en ruim van opzet. De tuin is aangelegd met onderhoudsvriendelijke sierbestrating wat hier wordt afgewisseld met borders met volwassen beplanting, wat zorgt voor een groene uitstraling en een prettig gevoel van privacy. De tuin is daarmee eveneens zeer toegankelijk. Dankzij de royale indeling is er bovendien volop ruimte voor meerdere zitplekken.

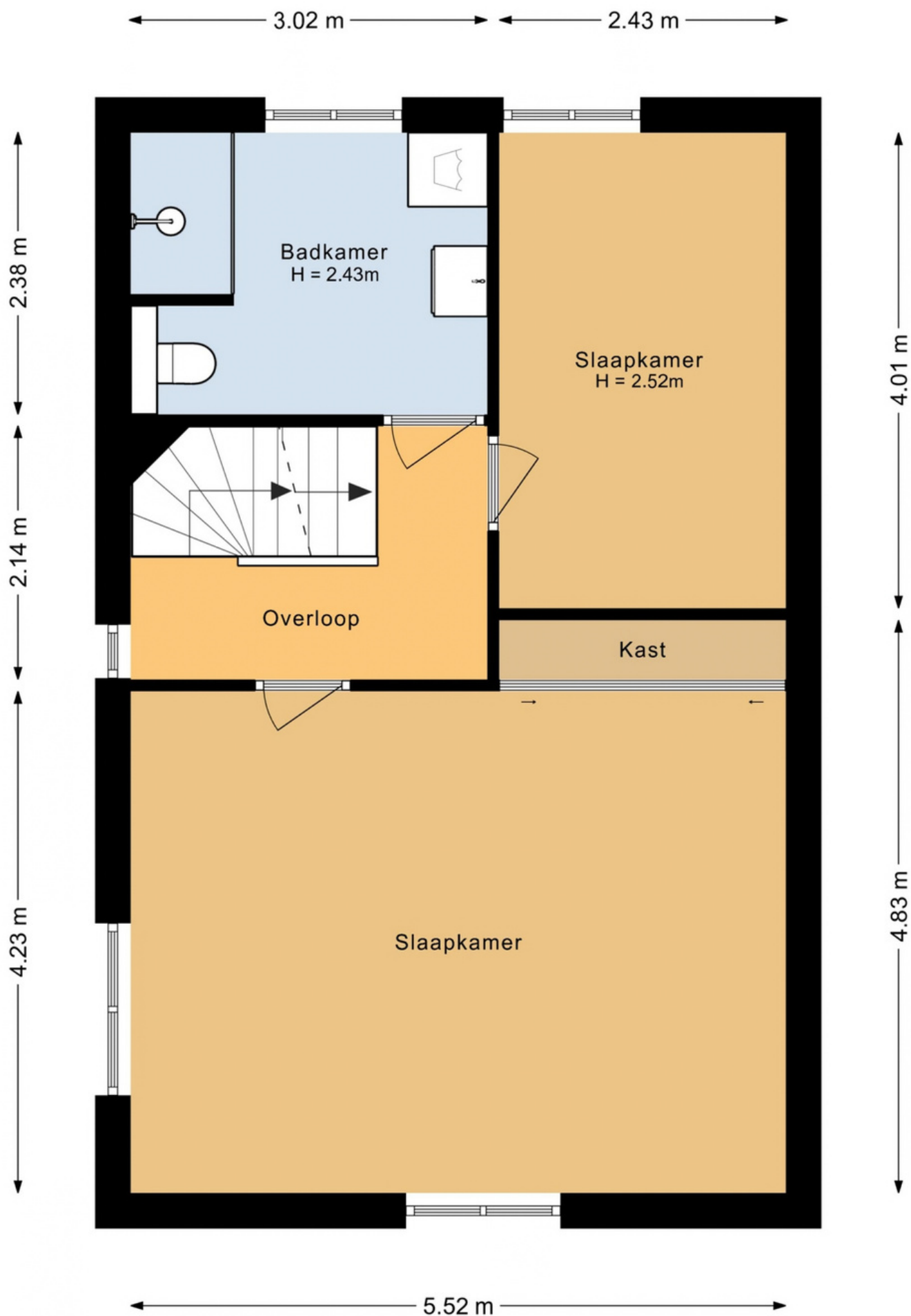
Afmetingen tuin ca. 13,5/10,5 x 9 m.







www.jbmakelaardij.nl

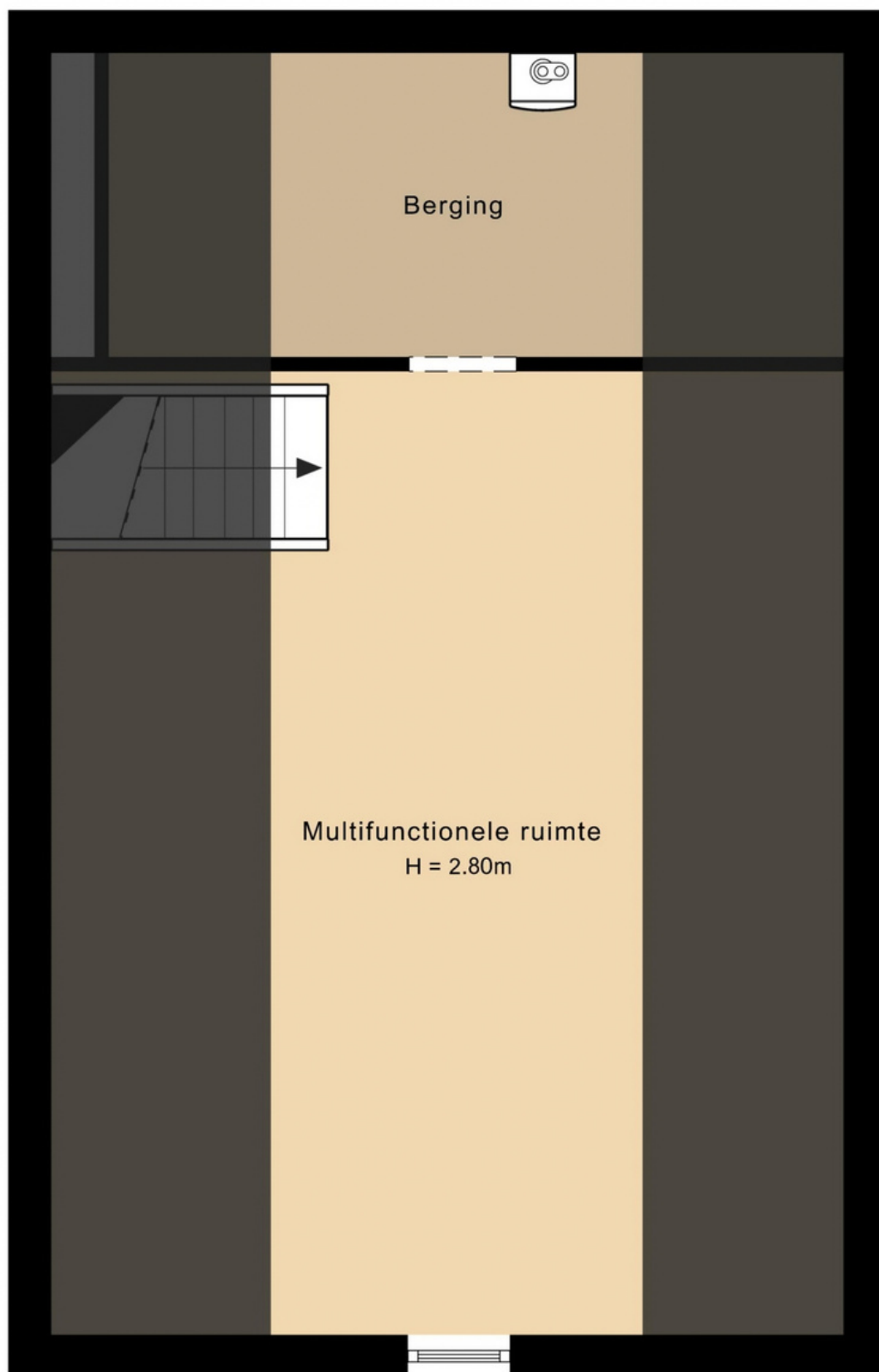




www.jbmakelaardij.nl

8.94 m

5.12 m



2.12 m

6.72 m

5.52 m





Samengevat

- **Ruime twee-onder-een-kapwoning met een garage met vliering en volop moderniseringsmogelijkheden.**
- **Gelegen op een aantrekkelijke en groene locatie in vestingstad Geertruidenberg.**
- **Mogelijkheid tot 3 á 4 slaapkamers.**
- **Eigentijds ingerichte badkamer.**
- **Snelle oplevering mogelijk.**
- **Energielabel B.**

Vraagprijs € 485.000,-- k.k.