JOEP MAKELAARDIJ

Dorpstraat 48H
Geffen



BESCHRIJVING





Licht 2-kamer APPARTEMENT op de eerste verdieping, midden in het gezellige dorpshart van Geffen!

Dorpstraat 48H combineert een lichte living met OPEN keuken, een fijne slaapkamer en een praktisch ingerichte badkamer. Extra prettig zijn de eigen PARKEERPLAATS op het achtergelegen terrein en de bijbehorende BERGING, die direct vanaf het parkeerterrein bereikbaar is. Ook energielabel A+ is een mooie plus.

Voor de dagelijkse boodschappen, een hapje of drankje en andere voorzieningen kunt u gewoon in Geffen terecht. Ook basisschool, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn dichtbij. Via de A59 rijdt u gemakkelijk richting Oss en 's-Hertogenbosch, met goede aansluitingen op de A2 en A50.



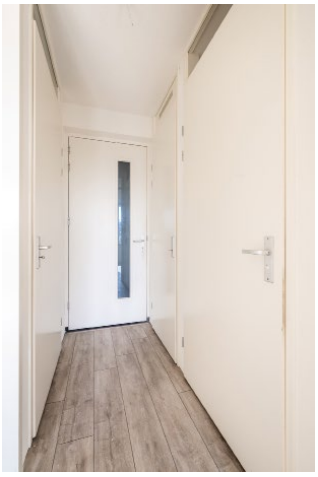
VRAAGPRIJS:	279.500,-k.k.
WONEN:	ca. 43m2
BERGING:	ca. 5m2
EIGEN PARKEERPLAATS:	JA
VVE bijdrage:	ca. 124,08 euro p/mnd
BOUWJAAR WONING:	2017 (BAGVIEWER)
AANVAARDING:	In overleg
ENERGIELABEL:	A+ (geldig tot 26-06-2036)

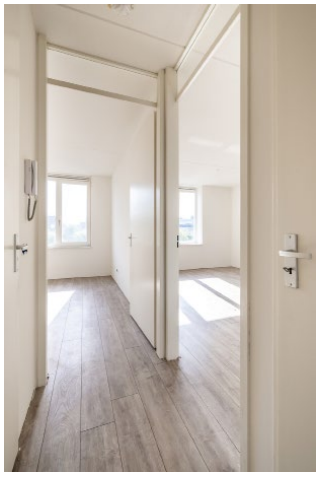
BIJZONDERHEDEN

- 2-kamer APPARTEMENT op eerste verdieping
- Midden in dorpshart Geffen
- Lichte living met OPEN keuken
- Royale slaapkamer
- Badkamer met toilet, douche en wastafel
- Eigen PARKEERPLAATS en BERGING op achtergelegen terrein
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Volledig GEISOLEERD gebouwd
- Cv-installatie Intergas, ca. 2017
- Witgoedaansluiting in inpandige bergruimte
- Energielabel A+ (geldig tot

INDELING







Via de gezamenlijke entree bereikt u het appartement op de eerste verdieping.

Vanuit de eigen entree loopt u de living binnen, waar de brede raampartij direct voor veel daglicht zorgt. De lichte wandafwerking en doorlopende laminaatvloer vormen samen een rustige, verzorgde basis.

De living heeft een prettig OPEN karakter en biedt volop ruimte om een comfortabele zithoek en eettafel een eigen plek te geven.









LIVING



De keuken staat in directe verbinding met de living en maakt daarmee echt onderdeel uit van de leefruimte.

Het keukenblok in rechte opstelling beschikt over kastruimte, werkblad, een spoelbak, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Naast het keukenblok is ruimte voor bijvoorbeeld een koel-vriescombinatie. De eettafel kan mooi in het verlengde van de keuken worden geplaatst, zodat koken en tafelen vanzelf bij elkaar komen.





De slaapkamer is prettig van formaat en krijgt dankzij het raam veel daglicht binnen. Er is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed én aanvullende kastruimte.

Door de lichte afwerking sluit de slaapkamer mooi aan bij de rustige uitstraling van de rest van het appartement.





SLAAPKAMER



De geheel betegelde badkamer is praktisch ingericht met een douche, wastafel en toilet.

De lichte wandtegels geven de ruimte een neutrale uitstraling en contrasteren mooi met de donkere tegelvloer. Ook is er een handdoekradiator aanwezig.







Op het achtergelegen terrein beschikt het appartement over een eigen PARKEERPLAATS.

Vanaf dit parkeerterrein bereikt u direct de bijbehorende BERGING, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Bent u enthousiast geworden na het lezen van deze brochure en het bekijken van de foto's? Neem dan snel contact met ons op, we plannen graag een bezichtiging voor u in! Bel, app of mail ons via 0642337033 of info@joepmakelaardij.nl.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Toch kunnen er in de tekst type- of drukfouten, onvolledigheden of onjuistheden voorkomen. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen in de praktijk iets afwijken. Wij raden geïnteresseerden dan ook aan om zelf een zorgvuldige inspectie van de woning uit te voeren. De uiteindelijke beoordeling en verantwoordelijkheid ligt bij de koper.



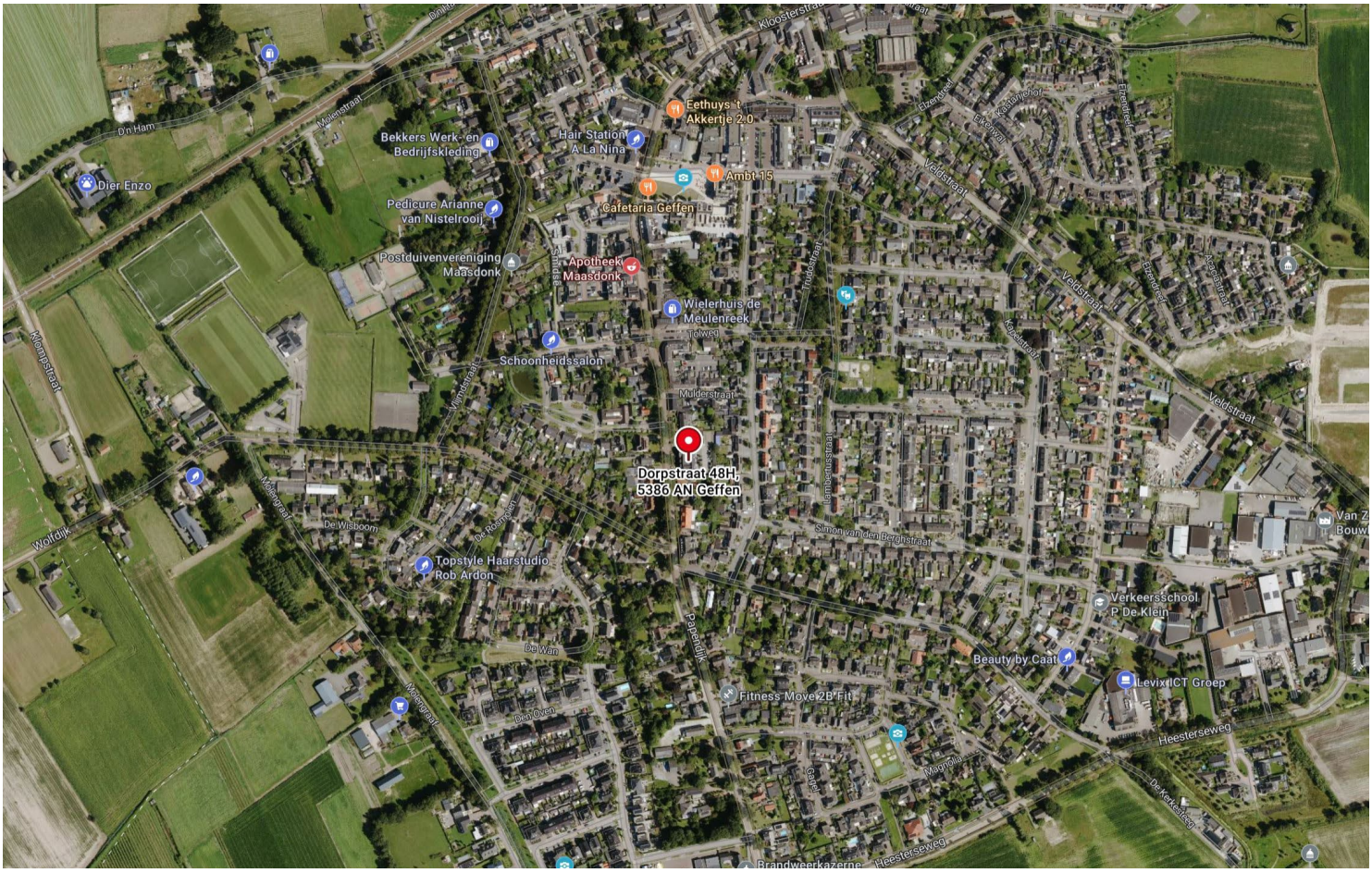


IMPRESSIE





OMGEVING



Bron: Bing maps

Dorpstraat 48H ligt midden in het gezellige dorpshart van Geffen, met verrassend veel voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver: in en rond de Dorpstraat vindt u onder meer een supermarkt, bakker, slager, drogist en diverse andere winkels. Ook voor een hapje of drankje zijn er verschillende horecagelegenheden in het dorp.

Geffen beschikt daarnaast over een basisschool, kinderopvang en diverse sportverenigingen en sportaccommodaties. Alles wat u dagelijks nodig heeft, bevindt zich daarmee prettig dichtbij. Tegelijkertijd woont u hier in een gemoedelijke dorpsomgeving, met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen in het buitengebied.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A59 rijdt u gemakkelijk richting Oss en 's-Hertogenbosch en heeft u een snelle aansluiting op de A2 en A50. Zo combineert deze centrale ligging het gemak van wonen midden in het dorp met een goede bereikbaarheid van de omliggende steden.



Dorpstraat 48H te Geffen
Plattegronden zijn ter indicatie. Aan de maatvoering en indeling kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden zijn ter illustratie en kunnen op bepaalde punten enigszins afwijken van de werkelijkheid.

BEGANE GROND



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geffen
Sectie	C
Perceel	3468

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 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

EVEN VOORSTELLEN..





Mijn naam is Joep van Loosbroek. Sinds 2005 actief in de makelaardij in Oss en omstreken. Met 10 jaar ervaring op zak en een ongeremde ambitie en enthousiasme voor de makelaardij, werd het in 2015 tijd voor een nieuwe stap: JOEP MAKELAARDIJ!

Een eigen onderneming waarin INNOVATIE, KLANTGERICHTHEID, ENTHOUSIASME en een PERSOONLIJKE benadering centraal staan. Dag in dag uit op zoek naar de perfecte match tussen koper en verkoper: welke woning past bij welke koper en welke koper past bij welke woning?

Altijd op zoek naar iets NIEUWS, een nieuwe manier van presenteren en een andere manier van vertellen. Omdat de huidige maatschappij continu in BEWEGING is en wij gewend zijn altijd en overal SNEL informatie vandaan te kunnen halen, is onze manier van werken hier op aangepast. Zo staan bijvoorbeeld alle verkoopdossiers op een Ipad: foto's, video's en bijbehorende documenten zijn binnen een handomdraai beschikbaar.

Verder zijn we erkend lid van VastgoedPRO. Een brancheorganisatie die de kwaliteit van haar makelaars controleert en garandeert. Dit geeft u extra zekerheid.

Door hard werken, vertrouwen van potentiële kopers en verkopers en zeer veel fijne samenwerkingen, zijn we uitgegroeid tot een STABIEL, BETROUWBAAR en EERLIJK kantoor. Niet zozeer GROOT in omvang, maar wel in aantal VERKOPEN waardoor PERSOONLIJKHEID en OVERZICHTELIJKHEID nog altijd centraal staan.

Benieuwd naar wat we voor u kunnen betekenen? Bel ons gerust voor het maken van een vrijblijvende afspraak; het verplicht u tot niets!

Joep van Loosbroek

JOEP Makelaardij



ALGEMENE KOOPVOORWAARDEN

BROCHURE
Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Enige type- en/of drukfouten, onvolledigheden, onjuistheden of anderszins zijn voor rekening en risico van koper.

KREDIETWAARDIGHEID
Mocht u naar aanleiding van deze brochure een afspraak voor een bezichtiging willen maken, dan ontvangen wij u graag in de woning. Zorg dat u bekend bent met uw financiële situatie, met name een onbekende BKR-notering kan voor veel vertraging zorgen.

KOOPOVEREENKOMST
De overeenkomst wordt gesloten door middel van een koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hierin zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

WAARBORGSOM
Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

BOUWTECHNISCHE KEURING
Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

OUDERDOMSCLAUSULE
Bij woningen welke ouder zijn dan 20 jaar wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte verwerkt, omdat deze woningen in veel gevallen afwijken van de huidige eisen qua isolatie en bouw.

BEDENKTIJD
Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

ENERGIELABEL
Het energielabel is tegenwoordig verplicht, verkoper draagt de zorg over het tijdig aanleveren van dit label aan koper

NOTARISKEUZE
Koper wordt in de gelegenheid gesteld om een notaris te kiezen. Om het verkoopproces voorspoedig te laten verlopen dient koper uiterlijk 3 dagen na ondertekening zijn keuze aan makelaar bekend te maken.