

17

Havendijkstraat
Geertruidenberg

Vraagprijs
€ 369.000 k.k.

TQ MAKELAARS

www.tqmakelaars.nl

Introductie & Kenmerken



Charmante en karakteristieke stadswoning met een verrassend diepe, zonnige achtertuin, gelegen in het historische centrum van Geertruidenberg! Deze gemoderniseerde tussenwoning combineert de sfeer en het karakter van vroeger met het comfort van nu. De woning is goed onderhouden, beschikt over een woonoppervlakte van circa 85 m² en staat op een perceel van 137 m² eigen grond. Dankzij de openslaande deuren naar de tuin loopt binnen op een prettige manier over in buiten. Bovendien bevinden winkels, horeca en diverse andere voorzieningen zich op loopafstand.

Woonoppervlakte
85 m²

Perceeloppervlakte
137 m²

Aantal kamers
3

Bouwjaar
1920

Energielabel
A

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer staat in halfopen verbinding met de keuken, die is voorzien van een hardstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5 pits Smeg-fornuis met grote oven (inhoud >100L), inbouwkoelkast, Whirlpool afwasmachine en Siemens afzuigkap. De mooie openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de achtertuin. Vooral in de zomermaanden kunt u hier heerlijk koken met het gevoel alsof u buiten staat!

Via de entree komt u in de hal met toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer staat in halfopen verbinding met de keuken, die is voorzien van een hardstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5 pits Smeg-fornuis met grote oven (inhoud >100L), inbouwkoelkast, Whirlpool afwasmachine en Siemens afzuigkap. De mooie openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de achtertuin. Vooral in de zomermaanden kunt u hier heerlijk koken met het gevoel alsof u buiten staat!

Via een tweede hal komt u bij de toiletruimte, voorzien van mechanische afzuiging. Verder bevindt zich onder de trap een handige opbergruimte.

De bijkeuken is bereikbaar vanuit de hal en de keuken met wasaansluitingen en de cv-opstelling. Zowel de keuken als de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming.






















SMEG




SMEG







Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over twee slaapkamers, beide voorzien van ingebouwde kasten. Vanuit de overloop komt u bij de moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een thermostaatkraan, hand- en regendouche, wastafel met meubel en mechanische ventilatie.

Via een vlizotrap in de slaapkamer is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van een dakvenster en biedt verrassend veel praktische extra bergruimte.



















Tuin

De tuin is gelegen op het Zuiden en biedt een mooi uitzicht op de kerk. De tuin is verzorgd aangelegd met een terras, gazon, kruidentuin en borders met vaste beplanting. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een berging met elektra.





Ligging

De woning is gelegen binnen de historische kom van Geertruidenberg, in een karakteristieke straat en binnen het beschermde stadsgezicht. Het gezellige centrum met winkels, horeca en diverse andere voorzieningen bevindt zich op loopafstand. Ook de zonnige achtertuin draagt bij aan het fijne wooncomfort.

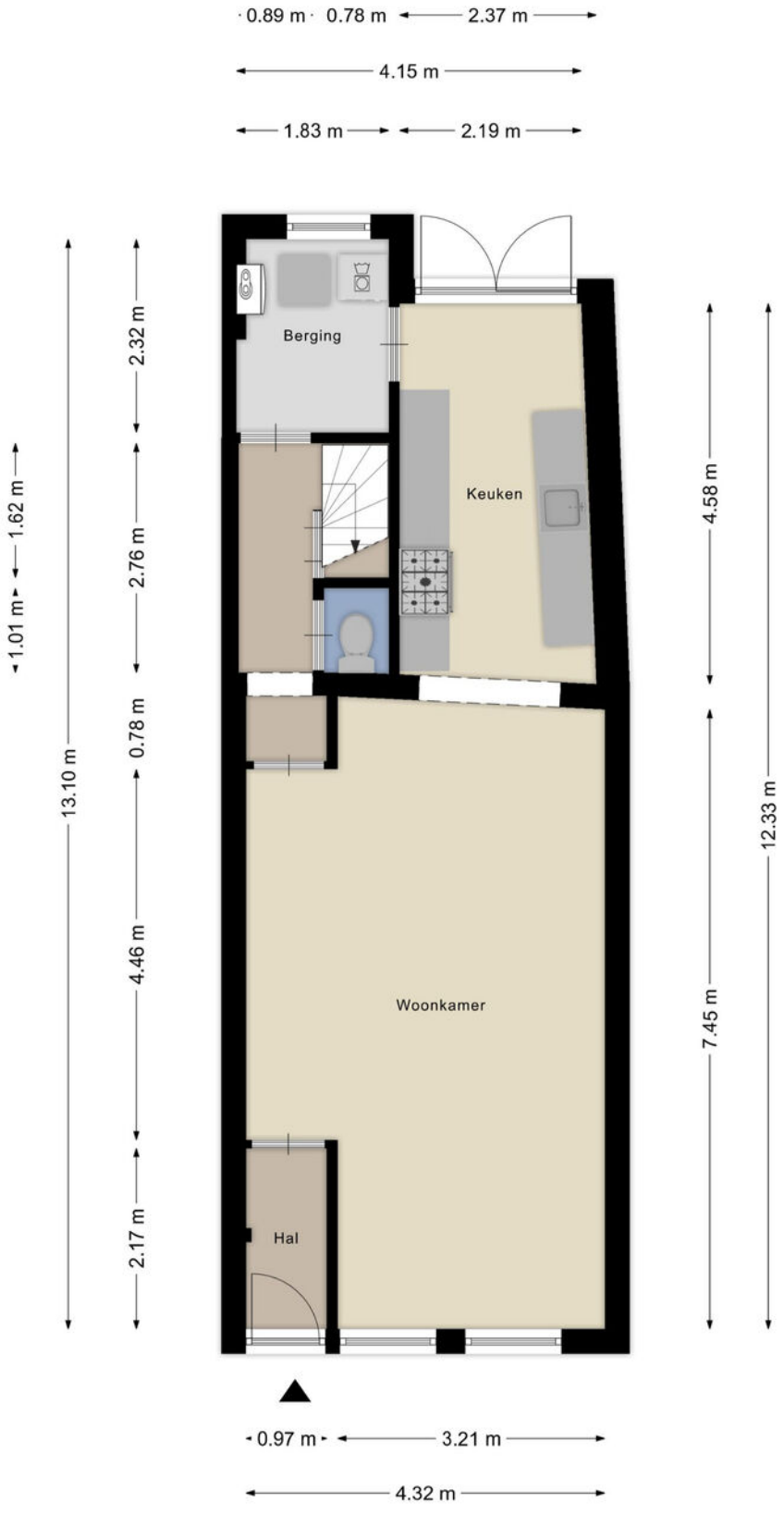


Algemeen

- Bouwjaar: 1920
- Woonoppervlakte: circa 85 m²
- Perceeloppervlakte: 137 m²
- Energielabel A
- Gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Geertruidenberg
- In 2018 grotendeels gemoderniseerd
- Recent aan de buitenzijde geschilderd (2026)
- Combiketel geplaatst in 2026 (Intergas)
- HR++ beglazing aanwezig
- Keuken en bijkeuken voorzien van vloerverwarming
- Geoliede zacht houten vloeren
- Traditionele tegelvloer hal en toilet
- Tegelvloer bijkeuken, keuken en badkamer
- Bergzolder voorzien van dak- en vloerisolatie
- Zonnige achtertuin op het Zuiden met achterom en berging

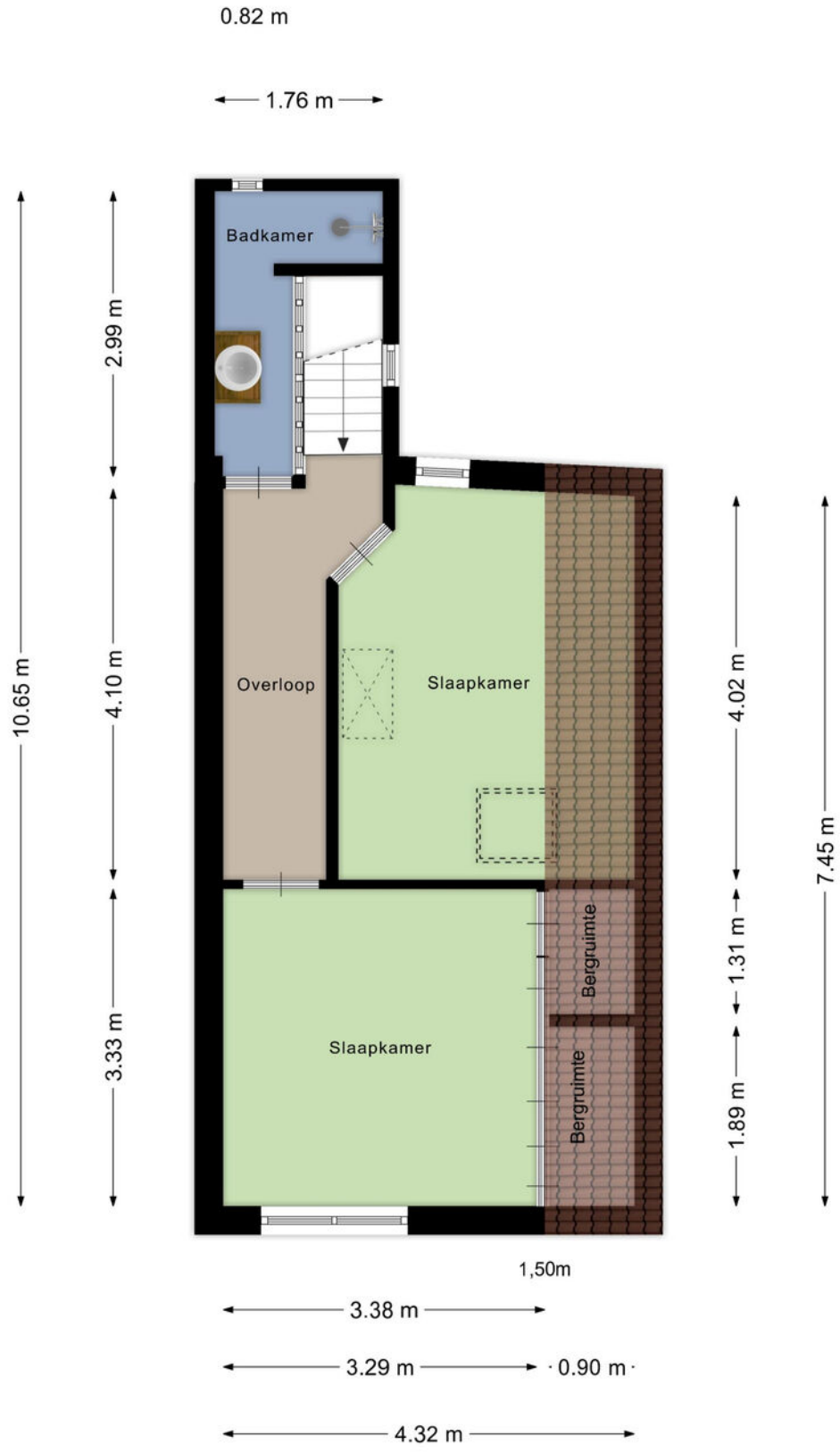


Plattegrond



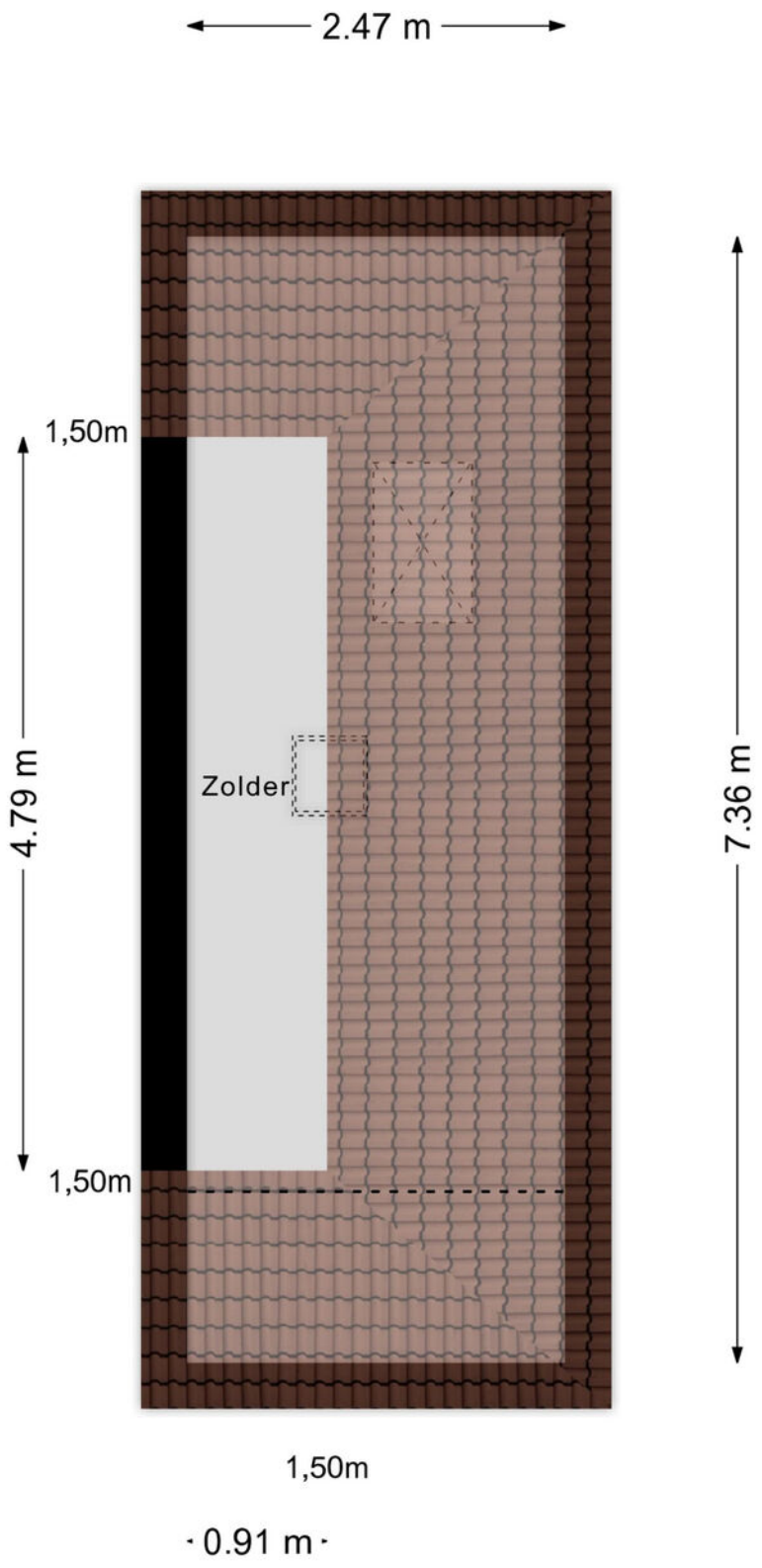
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



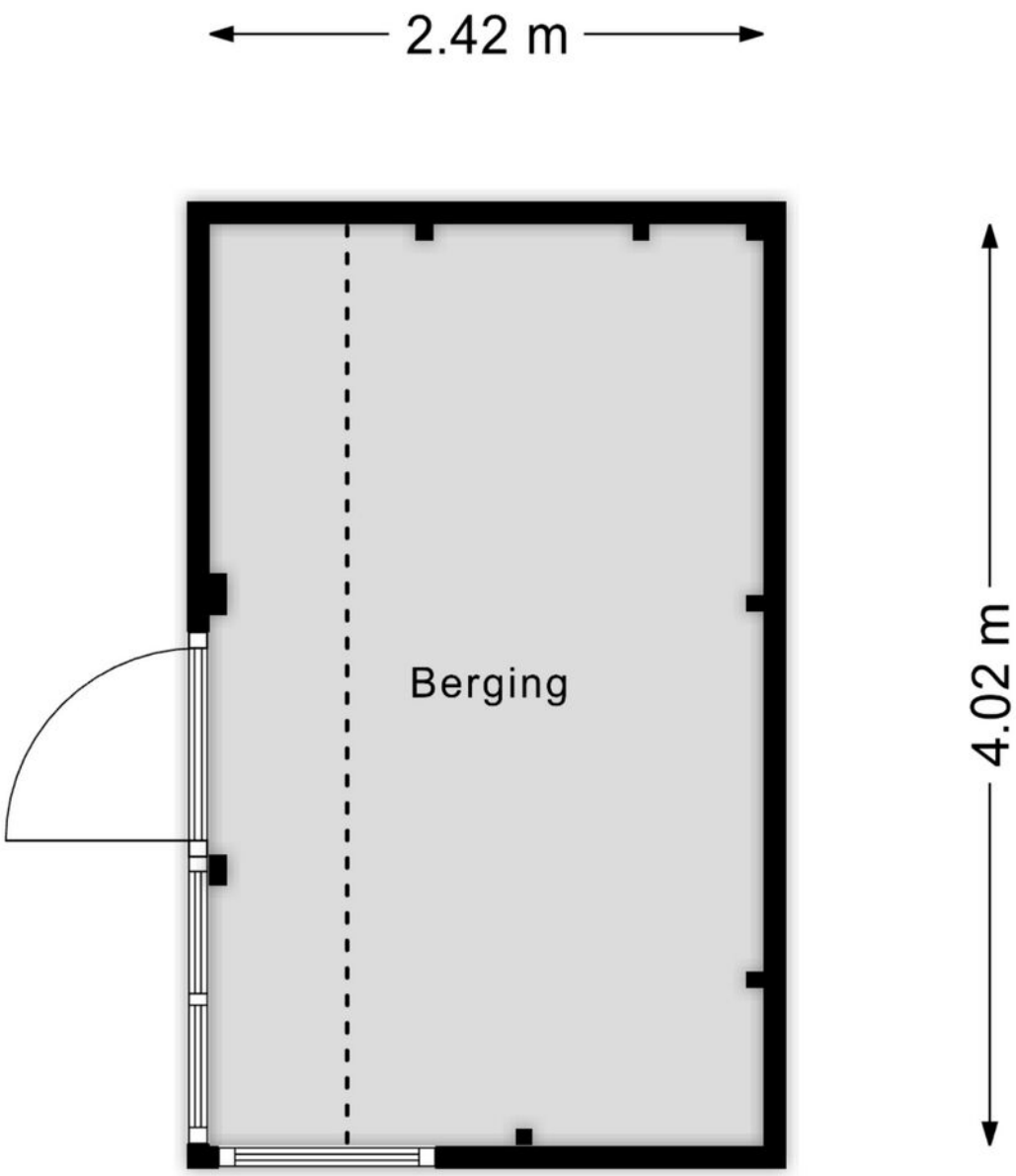
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

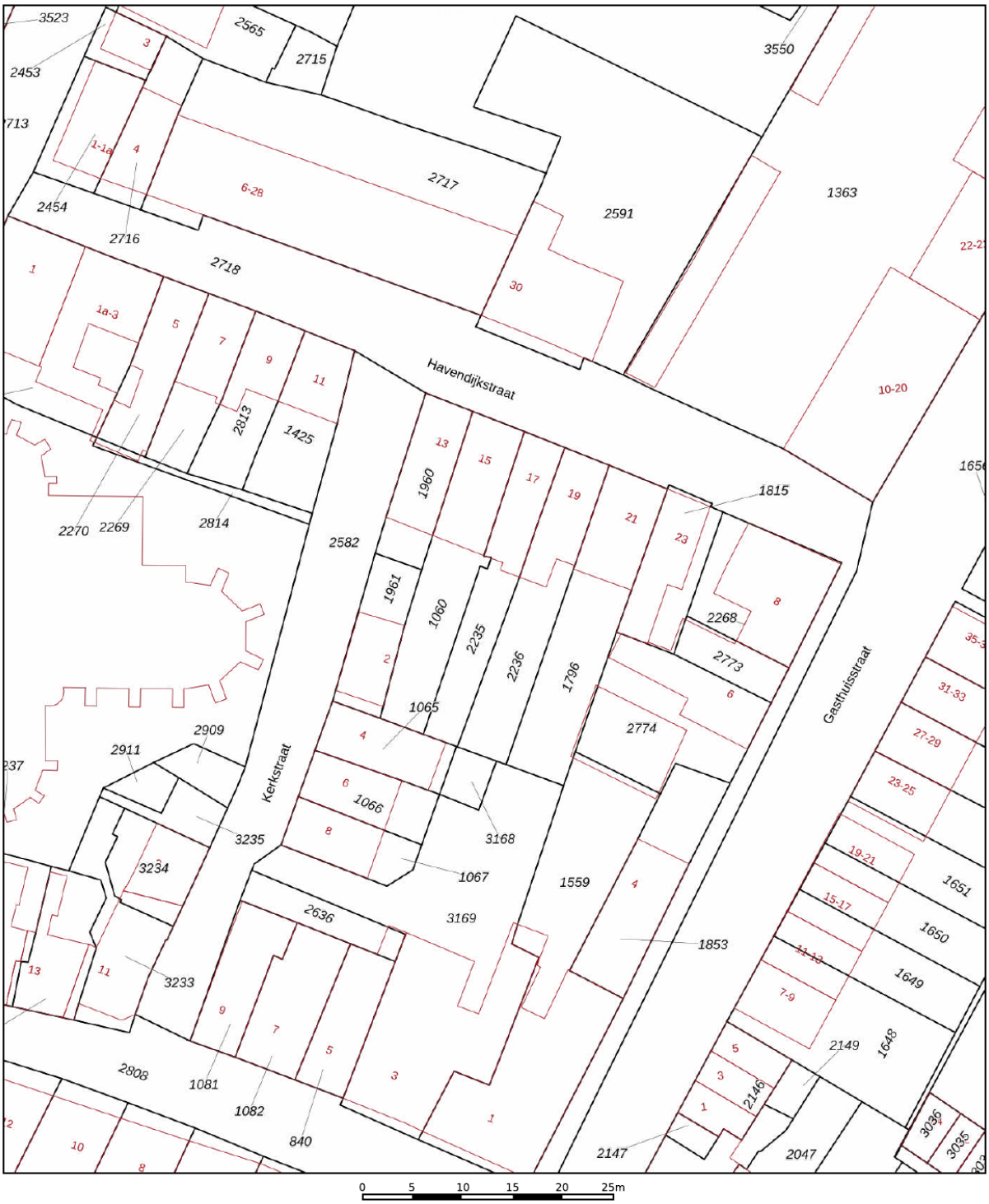


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: havendijk



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

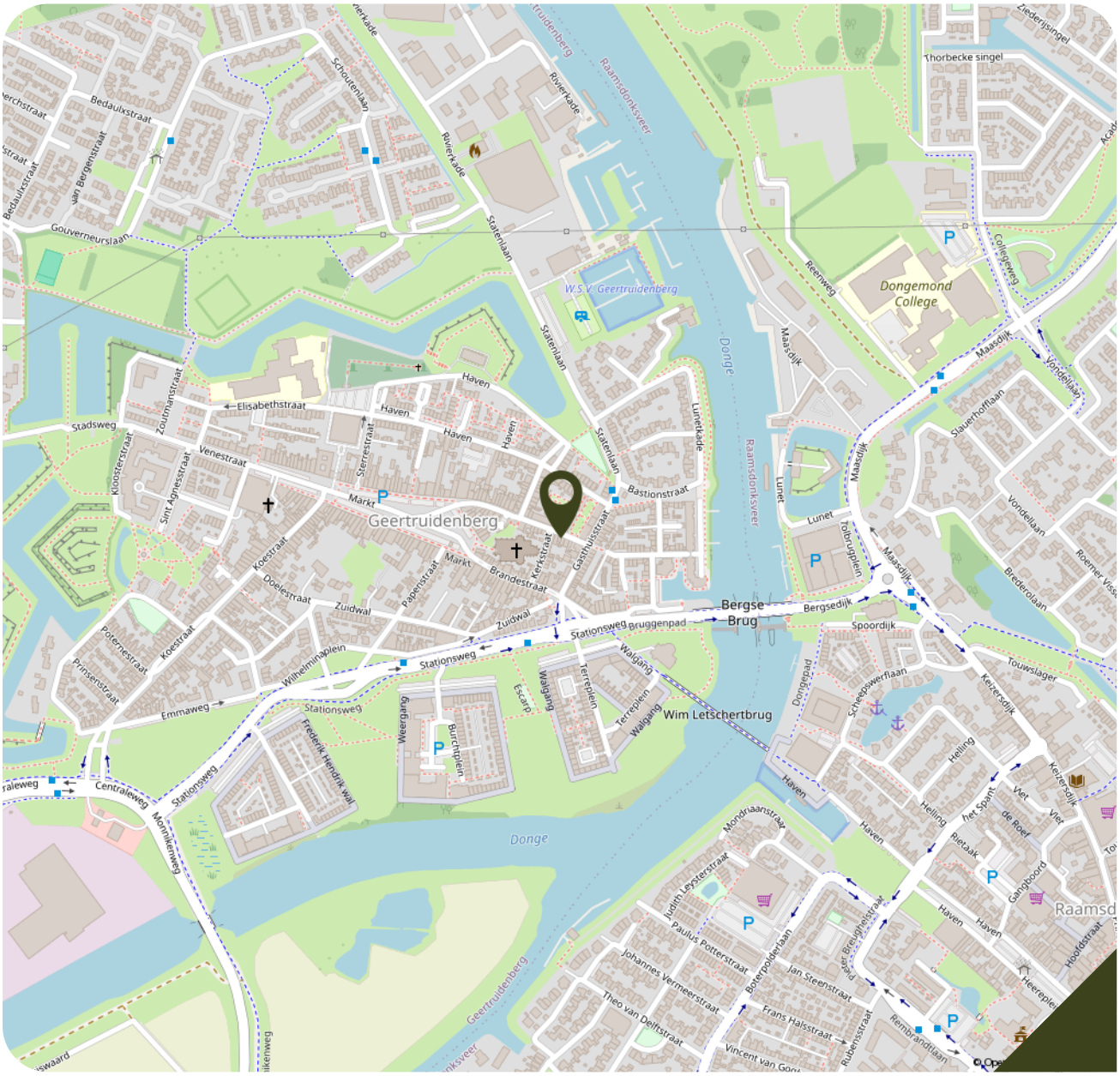
Kadastrale gemeente	Geertruidenberg
Sectie	B
Perceel	2235

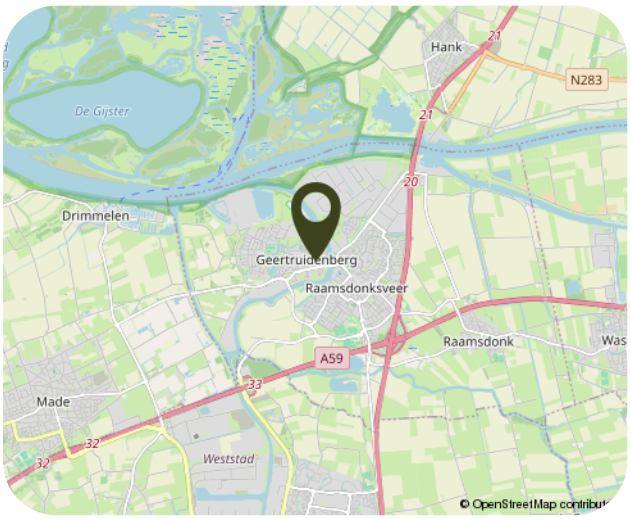
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

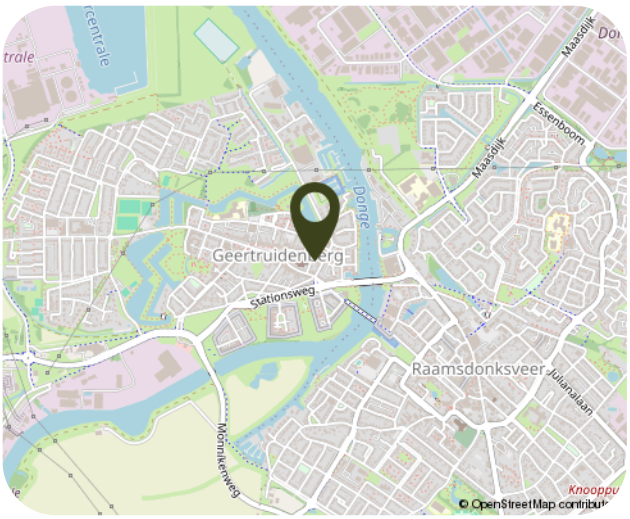
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Aanvullende informatie

· Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak van een bezichtiging, kunt u ons altijd bellen, appen of mailen. Ook verstrekken wij vrijblijvend en deskundig advies omtrent hypotheken en taxaties.

· Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

· De koopovereenkomst die wij hanteren voor een bestaande eengezinswoning / bestaand appartementsrecht (model 2023) is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis.

· Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet maar behouden zich wel het recht om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandeling terug te trekken.

· In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

· De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. een voorbehoud financiering) is in de regel 6 weken van de mondeling overeenstemming.

· Koper is ten allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

· Indien de woning voor 1994 is gebouwd zal er een “ouderdomsclausule” worden ogenomen in de koopovereenkomst. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen in dit geval lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Indien de woning in deze periode is gebouwd kunnen er mogelijk asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Hiervoor zal een “asbestclausule” opgenomen worden in de koopovereenkomst.

· De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Maatvoeringen ten aanzien van plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld in een meetrapport van Zibber of DIVI Maatwerk. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

· Op het moment dat de eigenaar de woning niet bewoond heeft, wordt er een “niet-bewoond clausule” in de koopovereenkomst opgenomen. Dit houdt in dat verkoper koper uitdrukkelijk geattendeerd heeft op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/ bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee geen rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hier heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

· In de koopovereenkomst wordt een artikel ten behoeve van “bodemverontreiniging” opgenomen. Hiermee verklaart verkoper dat betreffende eventuele bodemverontreiniging niets anders bekend is dan de informatie die wordt weergegeven op de kaart van omgevingsrapportage Noord-Brabant welke wordt aangestuurd door de Provincie Noord-Brabant als zijnde het bevoegd gezag. Elke aansprakelijkheid, ook buitencontractuele aansprakelijkheid van verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

· De informatie in deze brochure 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.

TQ Makelaars, uw vertrouwde makelaar



Quirijn Kalkman

06-54366205



Carolien Worst

06-14242567



Joop van Oord

06-10879497



Kyra Witlox

076-5223928

"Al 30 jaar actief in Breda en omstreken"

Sinds 1995 is TQ Makelaars uw vertrouwde vastgoedpartner in de regio Breda, Ulvenhout en Oosterhout. Met een expertise van bijna 30 jaar, kunt u bij ons rekenen op een glasheldere aanpak, eerlijke raadgevingen en persoonlijke begeleiding. Wij begrijpen dat uw woning meer is dan alleen vastgoed, het is een thuis vol (toekomstige) herinneringen. Wij begrijpen wat er komt kijken bij de verkoop van uw woning, niet alleen inhoudelijk maar ook persoonlijk. Een memorabel moment in het leven, soms fijn maar soms ook minder prettig. Wij zijn graag betrokken!

Ons werkgebied omvat Breda, omliggende kerkdorpen en het uitgestrekte buitengebied tussen Ulvenhout en Baarle-Nassau. Onze vestiging in Oosterhout richt zich op het gebied tussen Teteringen en Dussen. Ook hebben we een kantoor in België waarbij we ons volledig richten op het grensgebied ten zuiden van Breda zoals de Gemeente Hoogstraten met o.a. de dorpen Meerle, Meersel-Dreef en Minderhout. Door ons uitgestrekte werkgebied zijn wij uitstekend op de hoogte van de lokale en regionale marktomstandigheden.

Wij zijn uw vertrouwde makelaar als het gaat om persoonlijke begeleiding, aandacht, enthousiasme en professionaliteit. Onze opdrachtgevers kunnen een optimaal resultaat verwachten. Het TQ Team maakt graag persoonlijk kennis met u!

Verkoopmakelaar · Aankoopmakelaar · Taxatie

TQ MAKELAARS

Breda-Ulvenhout
Dorpstraat 37, 4851 CJ Ulvenhout
breda@tqmakelaars.nl
076-522 39 28
www.makelaarsbreda.nl

Oosterhout
Heuvelstraat 4, 4901 KD Oosterhout
oosterhout@tqmakelaars.nl
+31 162 43 89 99
www.makelaarsoosterhout.nl

Hoogstraten - België
Vrijheid 72, 2320 Hoogstraten
0032 3 314 16 99
www.makelaarsbelgie.be

Interesse?

Neem contact met ons op om een bezichtiging te plannen en een juiste indruk te krijgen van de woning!

www.tqmakelaars.nl