

TE KOOP



Geerakker 15

Wagenberg

instapklare 2-onder-1-kapwoning



\\ Hoofdstraat 35, 4844 CA Terheijden \\ 076-5933134 \\ info@reimus-makelaardij.nl \\ reimus-makelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
138m²

PERCEELOPPERVLAKTE
344m²

INHOUD
488.76m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1977

ENERGIELABEL
B



Omschrijving

Deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning combineert sfeer, comfort en energiezuinig wonen op een fijne rustige locatie in Wagenberg. Met een royale leefruimte, gezellige woonkeuken, multifunctionele zolderverdieping, verzorgde tuin mét tuinkamer en een grote garage is dit een woning waar je direct het gevoel krijgt: hier wil je thuishkomen.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Denk aan vernieuwde hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, extra dak- en spouwmuurisolatie, een recente cv-installatie én 12 zonnepanelen. Hierdoor woon je niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig.

Binnen vind je een sfeervolle U-vormige woonkamer met houtkachel, drie ruime slaapkamers en een grote zolder die perfect geschikt is als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noordwesten met overkapping, tuinkamer met glazen schuifwand en volop privacy. Koertom: Een instapklare gezinswoning met verrassend veel ruimte, sfeer en mogelijkheden.

INDELING

BEGANE GROND

HAL/ENTREE

Hier vind je de meterkast (9 groepen 3 x aardlekschakelaar) een garderobegelegenheid en de toegangsdeur naar de woonkamer.

-WOONKAMER

De U-vormige woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en alle wanden en het plafond zijn netjes strak gestuukt. Alle goed onderhouden kozijnen zijn van hard hout en voorzien van dubbel glas. In de woonkamer aan de voorzijde van de woning is een nis en kastje. Verder is er een houtkachel.

Het achterste gedeelte van de woonkamer is een prettige plaats voor bijvoorbeeld een speelhoek of werkplek. Via twee openslaande deuren met glas in lood, of via een loopdeur, bereik je de aanbouw met de ruime woonkeuken.

KEUKEN

De keuken is opgesteld in een hoekopstelling en voorzien van o.a. granieten aanrechtblad, 5 pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koel- vriescombinatie, vaatwasmachine en meerdere onder en bovenkastjes.

De keuken is afgewerkt met een plavuizenvloer en spachtelputz wanden, hardhouten kozijnen met dubbel glas. De achtertuin is bereikbaar via twee tuindeuren.

PORTAAL

In het portaal met trap naar de eerste verdieping vindt je de toiletgelegenheid met waterfontein.

1e VERDIEPING

Via de overloop heb je toegang tot de badkamer en drie slaapkamers. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer en alle muren en plafonds zijn ook hier met strak stucwerk afgewerkt. Alle kozijnen zijn van hardhout en voorzien van dubbele beglazing. Alle deuren zijn identiek met hetzelfde hoogwaardige hang en sluitwerk.

Omschrijving (vervolg)

SLAAPKAMER 1 (voorzijde):

Nu in gebruik als kledingkamer, maar is een ideale slaapkamer van 2,65 x 3,49m. (ca. 9,25m²)

SLAAPKAMER 2 (voorzijde):

Nu in gebruik als studiekamer en is eveneens een ruime slaapkamer van 2,96 x 4,58m. (ca. 13,55m²)

SLAAPKAMER 3 (achterzijde):

Een fijne slaapkamer in gebruik met een goede afmeting van 3,34 x 3,77m. (ca. 12,60m²)

BADKAMER

De geheel betegelde badkamer is voorzien inloopdouche, ligbad, wastafel, wandcloset en een handdoekenradiator. Er is een draai- kiepraam voorzien van gematteerd dubbelglas voor zowel ventilatie als daglichttoetreding.

2e VERDIEPING

Via de vaste trap kom je op de zolderverdieping. De betonnen ondervloer is voorzien van een laminaatvloer, en alle muren zijn ook hier strak gestuukt en geschilderd. Het dak is in 2025 volledig na geïsoleerd en ook daar is strak stucwerk aangebracht.

Twee dakramen zorgen voor daglichttoetreding. Op de voorzolder is de cv-combiketel (CV Intergas hrc uit 2023) geplaatst en zijn de aansluitpunten voor de aan- en afvoer van de wasmachine aanwezig. Achter knieschotten is extra bergruimte.

ZOLDERKAMER

Deze zolderverdieping is een multifunctionele ruimte waarbij je kunt denken aan een 4e slaapkamer, hobbyruimte, werkplek of gewoon voor opslag. De muren van het slaapkamergedeelte zijn strak gestuukt, er is een dakraam en achter knieschotten is voldoende bergruimte.

TUIN / EXTERIEUR

De verzorgde en onderhoudsvriendelijke achtertuin, met aanpandige overkapping, tuinkamer en toegang tot de extra lange garage. Het is gelegen op het noordwesten.

OVERKAPPING

Het dak van de aluminium overkapping is voorzien van kanaalplaten.

TUINKAMER

De grote tuinkamer van 6,58 x 4,40m (ca. 29m²), is voorzien van grote plavuizen, een loopdeur en een glazen schuifwand. Hierdoor kun je met wisselende weersomstandigheden blijven genieten van de buitenlucht.

GARAGE

Via de tuin heb je toegang tot de garage, voorzien van een stalen kanteldeur, die uitkomt op een pleintje.

ACHTEROM

Aan de oostzijde van de woning is de 'achterom' met opstelplaats voor de kliko's.

INTERESSE: bel gerust voor een afspraak 06-51379713

Highlights en Wagenberg & Omgeving

HIGHLIGHTS VAN DE WONING

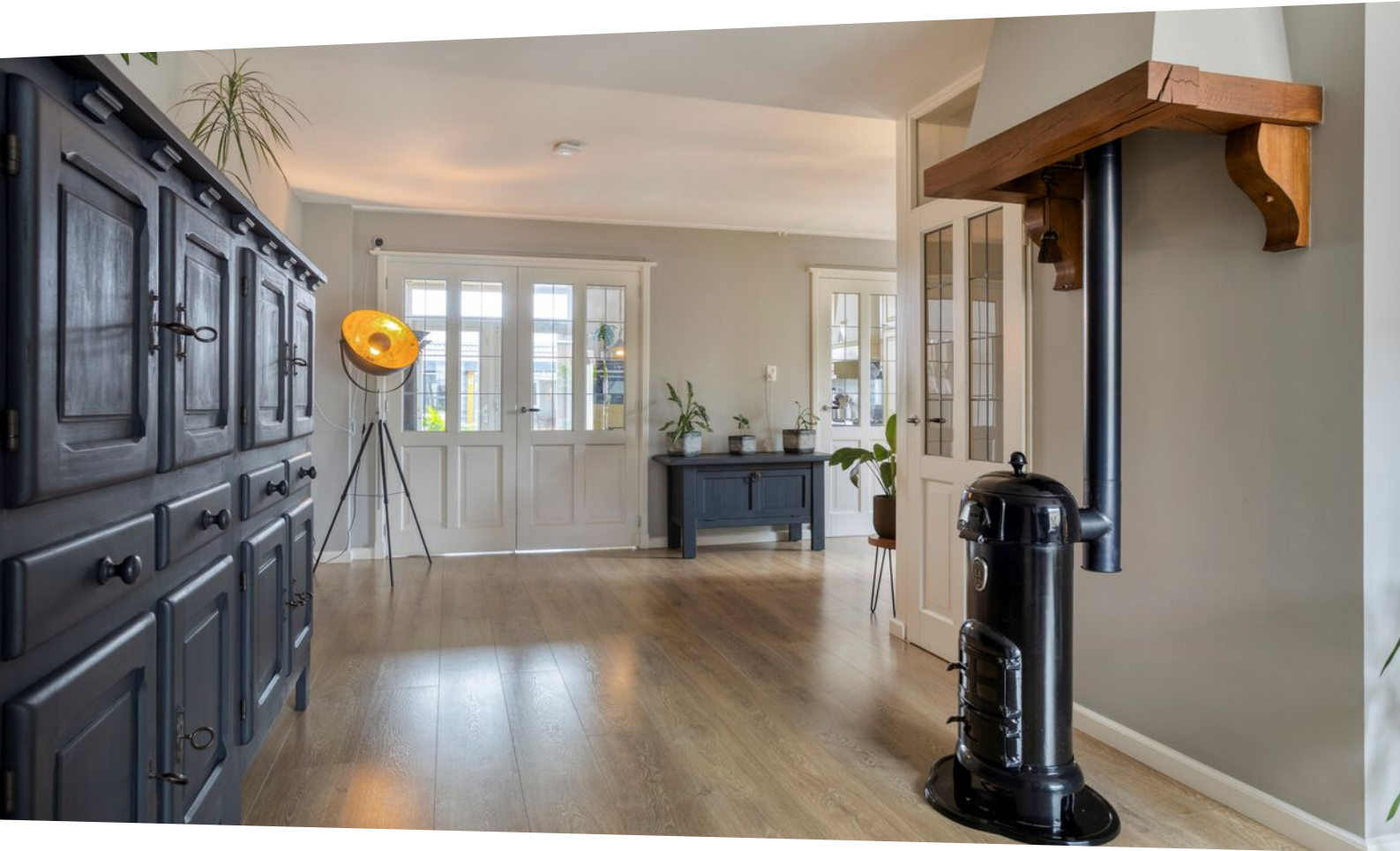
- Ruime en energiezuinige 2-onder-1-kapwoning in rustige woonwijk
- Instapklaar en uitstekend onderhouden
- U-vormige woonkamer met veel leefruimte
- Royale woon-/leefkeuken met complete inbouwapparatuur en granieten werkblad
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- Grote multifunctionele zolder geschikt als 4e slaapkamer, werk- of hobbyruimte
- Dak in 2025 volledig na-geïsoleerd
- Buitenmuren in 2023 na-geïsoleerd
- Hardhouten kozijnen vernieuwd in 2014 en volledig voorzien van dubbele beglazing (HR++)
- Strakke stuc wanden en plafonds door de hele woning
- Moderne badkamer met inloopdouche, ligbad en wandcloset
- Verzorgde en onderhoudsvriendelijke achtertuin op het noordwesten
- Aanpandige overkapping én erg ruime tuinkamer met glazen schuifwand
- Grote garage bereikbaar via de tuin
- Houtkachel in de woonkamer
- Veel bergruimte aanwezig, o.a. achter knieschotten op zolder
- CV-installatie vernieuwd in 2023 (Intergas HRC)
- 12 zonnepanelen met micro-omvormers (Enphase)
- Hele nieuwe meterkast in 2023 met 9 groepen en 3 fasen
- Rustige en prettige woonlocatie met goede situering

WAGENBERG EN OMGEVING

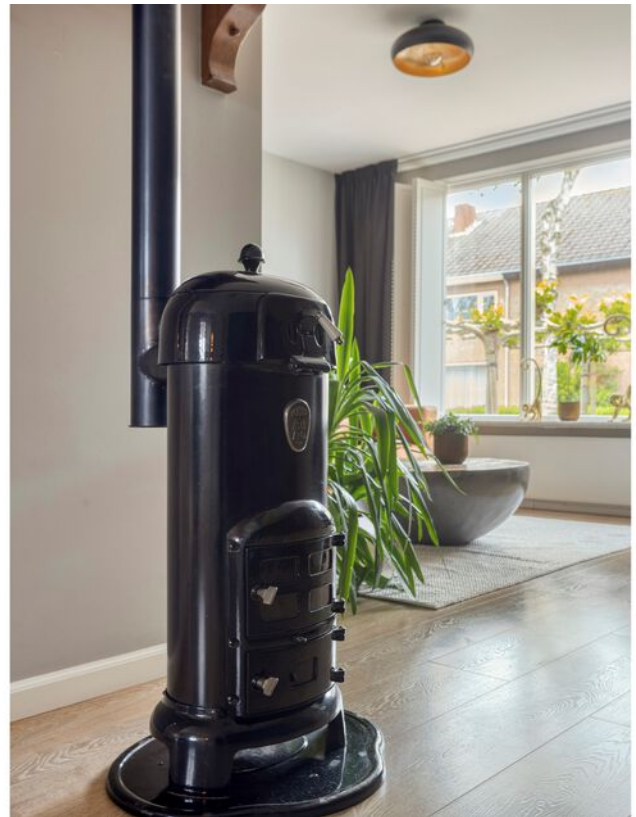
Of je nu op zoek bent naar een nieuw familiehuus, een plek om te ontspannen na een drukke werkdag of gewoon een gezellige gemeenschap om deel van uit te maken, Wagenberg heeft het allemaal. Verken de vele mogelijkheden die dit pittoreske dorp te bieden heeft en ervaar de unieke sfeer van Wagenberg. Kom en ontdek jouw perfecte thuis, hier in Wagenberg, waar het leven echt de moeite waard is.

Als inwoner van Wagenberg geniet je niet alleen van de rustige omgeving, maar ben je ook goed verbonden met omliggende steden. Met de auto zijn plaatsen als Breda en Oosterhout in een kwartiertje te bereiken. Je bent binnen een paar minuten op de A59 en A16. Daarnaast zijn er ook goede openbaarvervoersverbindingen, waardoor je moeiteloos naar andere bestemmingen reist.

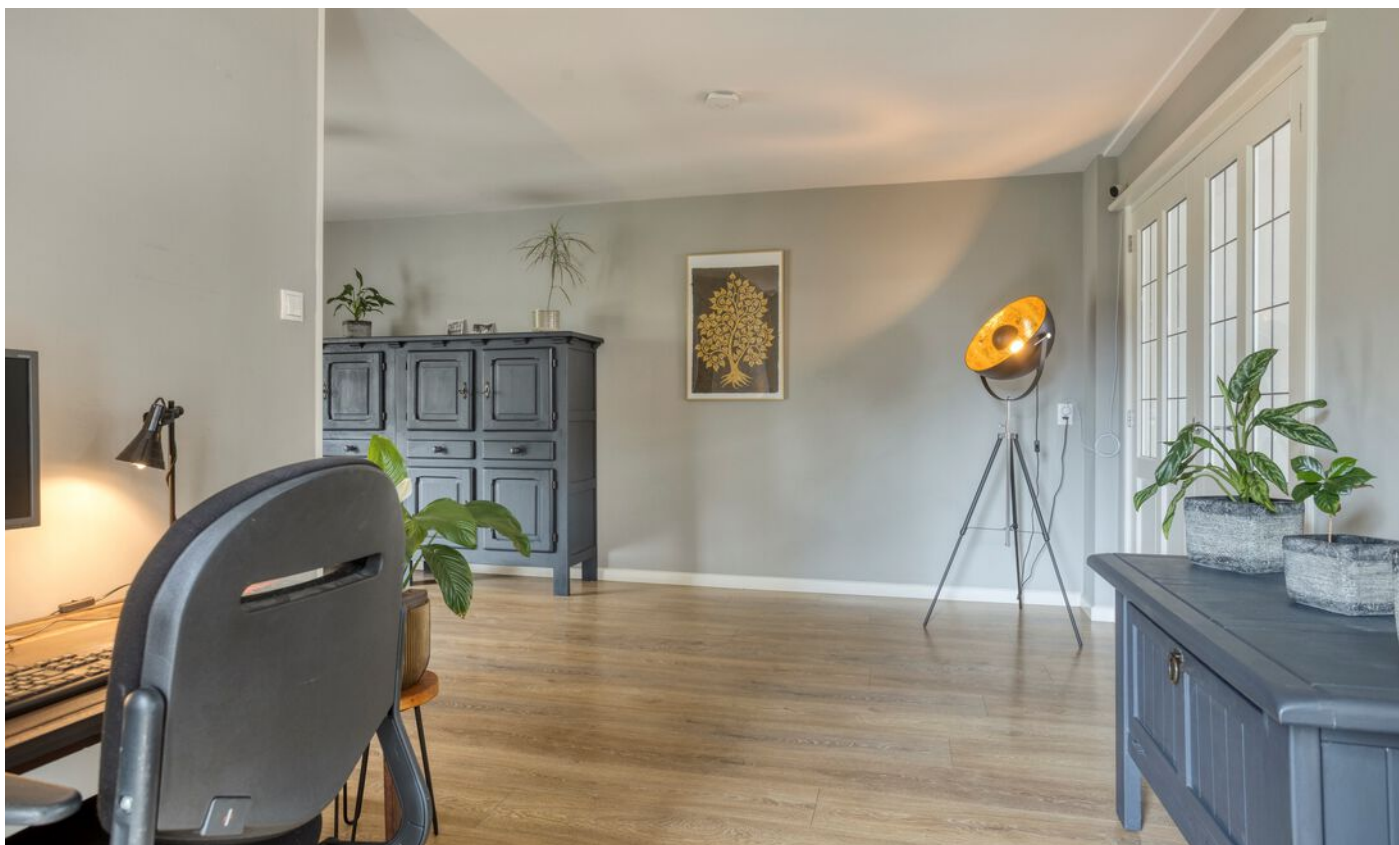








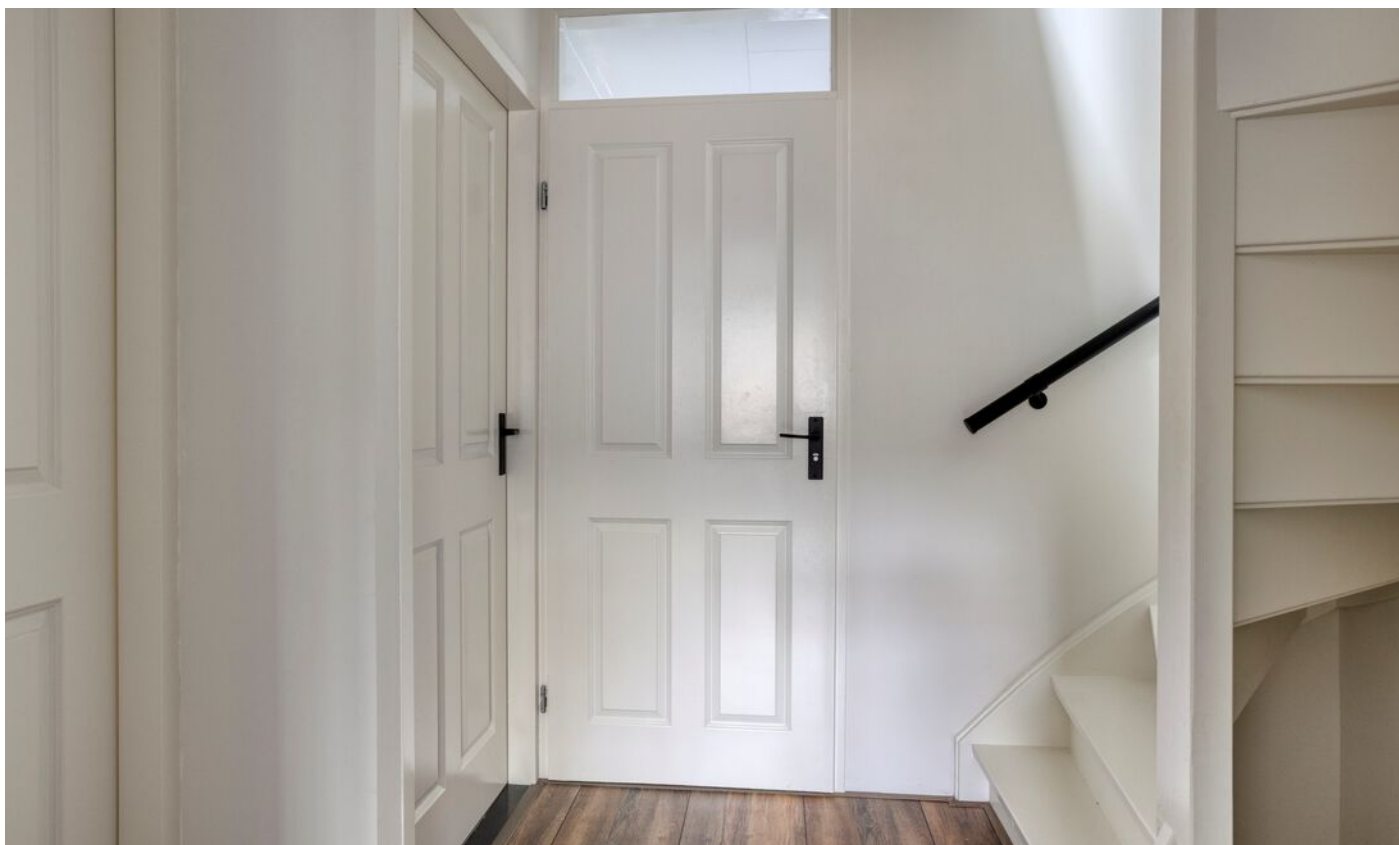


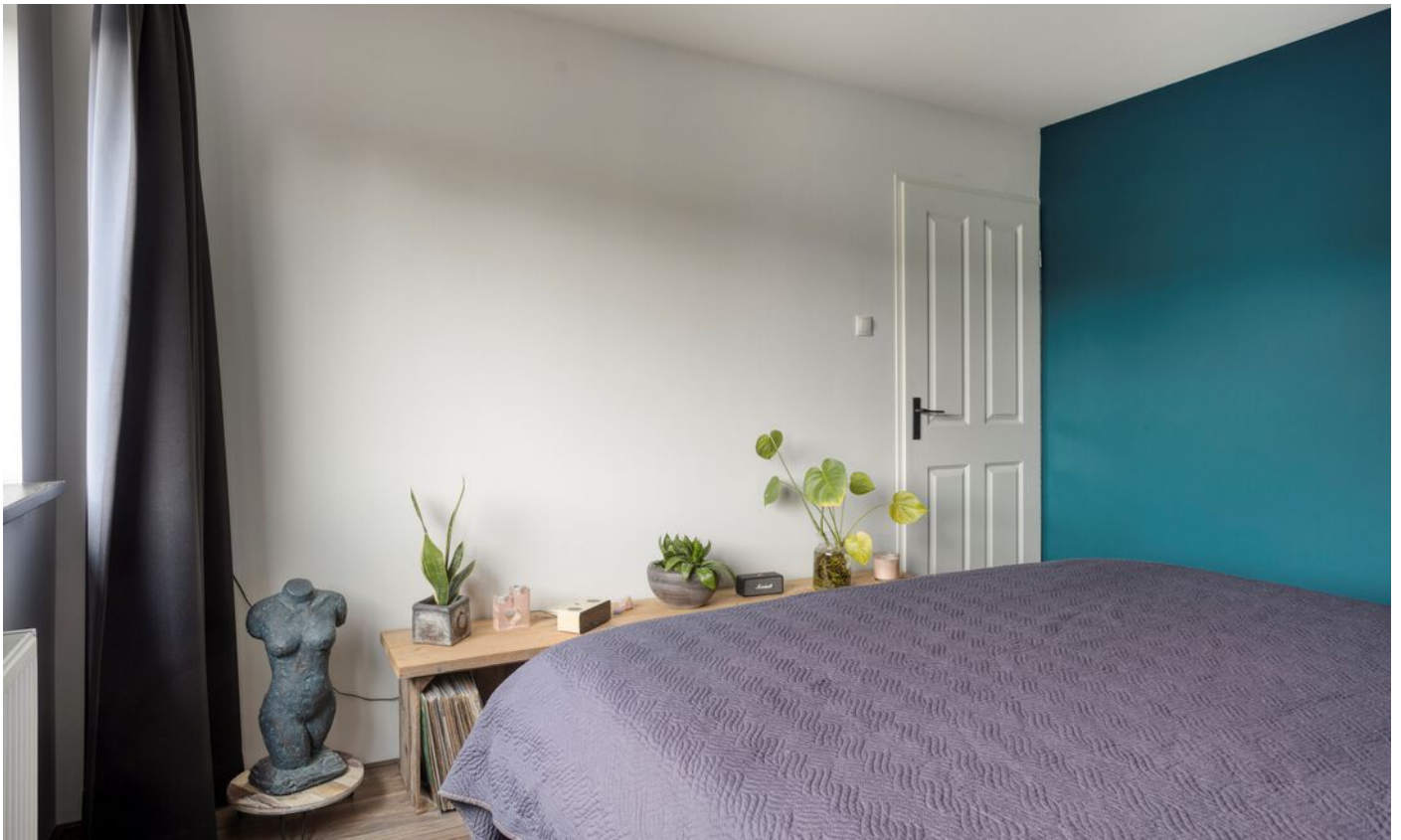


























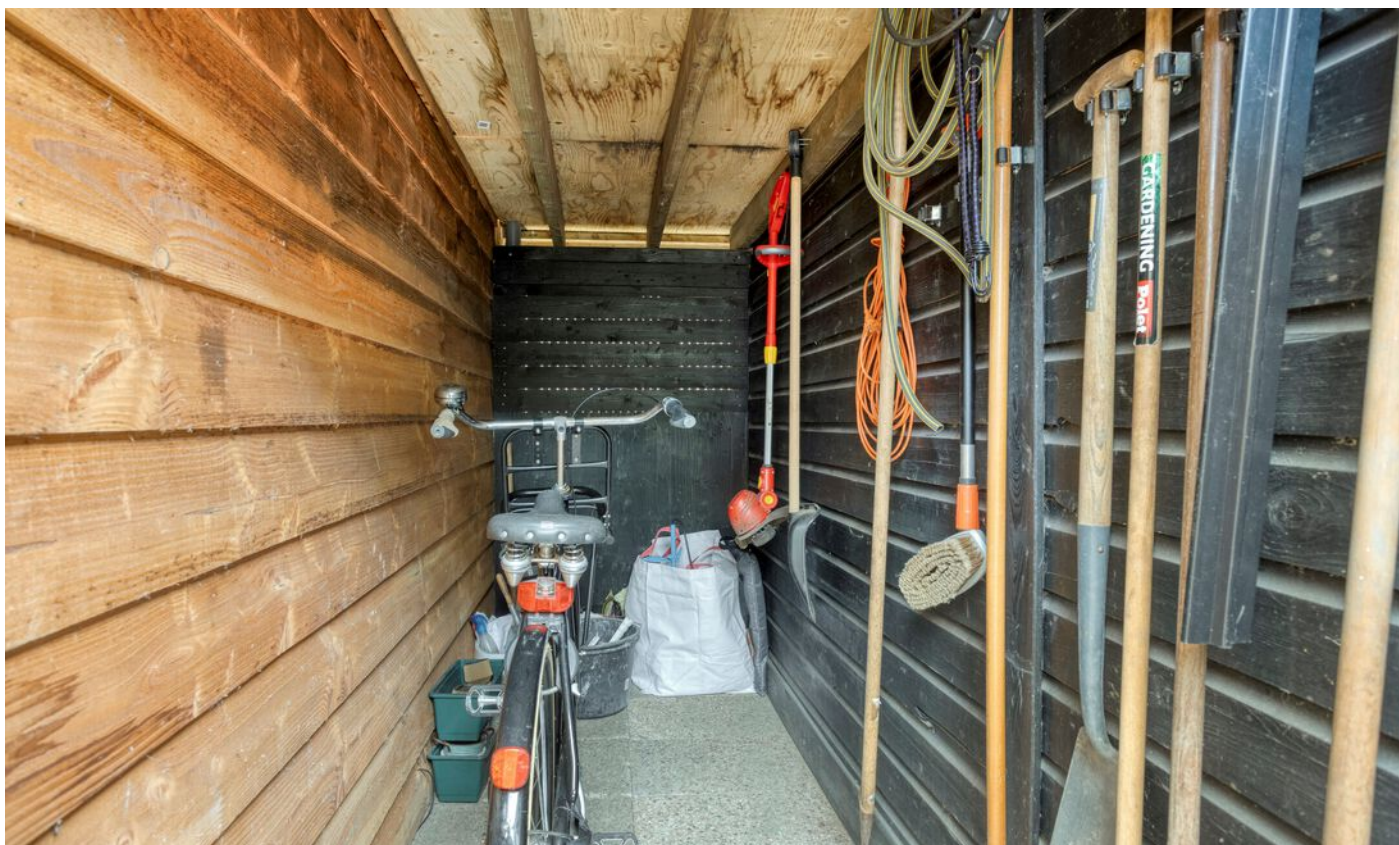












Kenmerken

Overdracht

| | |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs | € 599.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|----------------------------------------------------------|
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1977 |
| Dakbedekking | Dakpannen |
| Type dak | Zadeldak |
| Isolatievormen | Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte | 344 m ² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 138 m ² |
| Inhoud | 489 m ³ |
| Oppervlakte externe bergruimte | 25,9 m ² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 19,2 m ² |

Indeling

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3 |
| Aantal kamers | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 |

Locatie

| | |
|---------|------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg In woonwijk Nabij school |
|---------|------------------------------------------------|

Tuin

| | |
|--------------------|------------------|
| Type | Achtertuint |
| Hoofdtuin | Ja |
| Oriëntering | Noord west |
| Heeft een achterom | Ja |
| Staat | Goed onderhouden |

Kenmerken

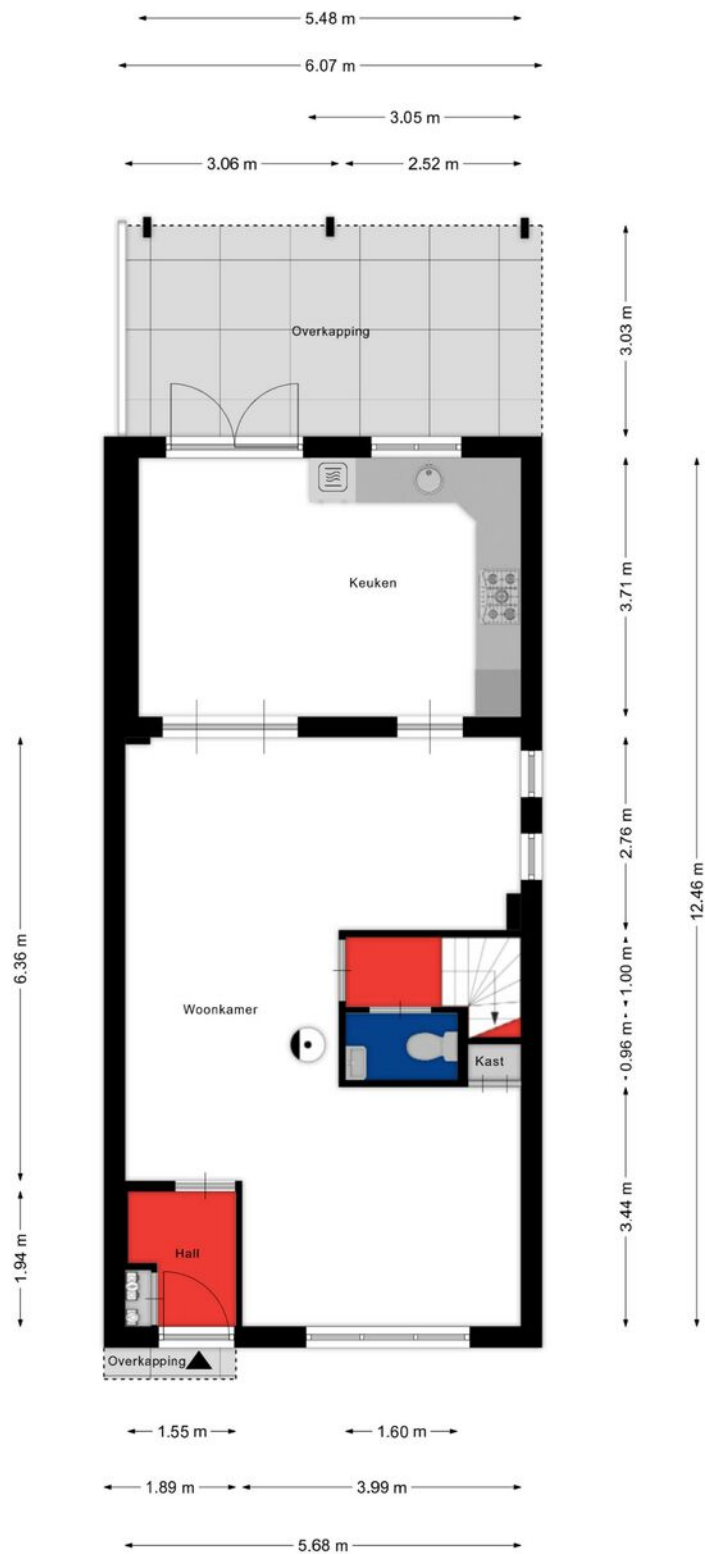
| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Tuin 2 - Type | Voortuin |
| Tuin 2 - Oriëntering | Zuid-west |
| Tuin 2 - Staat | Goed onderhouden |
| Energieverbruik | |
| Energietabel | B |
| CV ketel | |
| CV ketel | Intergas HRE A 36/30 CW5 Cv-Ketel |
| Warmtebron | Gas |
| Bouwjaar | 2023 |
| Combiketel | Ja |
| Eigendom | Eigendom |
| Uitrusting | |
| Warm water | CV-ketel |
| Verwarmingssysteem | Centrale verwarming Houtkachel |
| Parkeergelegenheid | Vrijstaande stenen garage |
| Heeft kabel-tv | Ja |
| Heeft een rookkanaal | Ja |
| Glasvezelaansluiting aanwezig | Ja |
| Tuin aanwezig | Ja |
| Heeft een garage | Ja |
| Telefoonaansluiting aanwezig | Ja |
| Beschikt over een internetverbinding | Ja |
| Heeft een dakraam | Ja |
| Kadastrale gegevens | |
| Eigendom | Zie akte |

Algemeen

ALGEMEEN

- Biedingen worden uitsluitend in behandeling genomen ná een bezichtiging.
- Bij een verkoop wordt als basis gebruik gemaakt van het model van de Vastgoed Nederland koopovereenkomst mede vastgesteld door de Nederlandse brancheorganisatie Voor makelaars, de NVM en Vereniging Eigen Huis.
- Een koopovereenkomst komt eerst tot stand nadat beide partijen, te weten verkoper en koper, de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Totdat moment komt aan mondelinge overeenstemming, noch aan een schriftelijke bevestiging daarvan, enig rechtsgevolg toe.
- In deze koopovereenkomst wordt standaard de verplichting tot het storten van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie door de koper ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen.
- Afhankelijk van het bouwjaar wordt een koopovereenkomst, welke gehanteerd wordt door Reimus Makelaardij, standaard voorzien van een asbestclausule en ouderdomsclausule c.q. 'as is where is' clausule.
- Reimus Makelaardij wijst hiermee koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, op de mogelijkheid van het laten uitvoeren van o.m. een bouwkundige keuring en/of het inschakelen van een aankoopmakelaar of anderszins.
- Deze vrijblijvende informatie is door Reimus Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en kunnen desgewenst door koper worden gecontroleerd c.q. nagemeten.
- Door Reimus Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid w.o. tekeningen, jaartallen, schaal aanduidingen oppervlaktematen of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Plattegrond



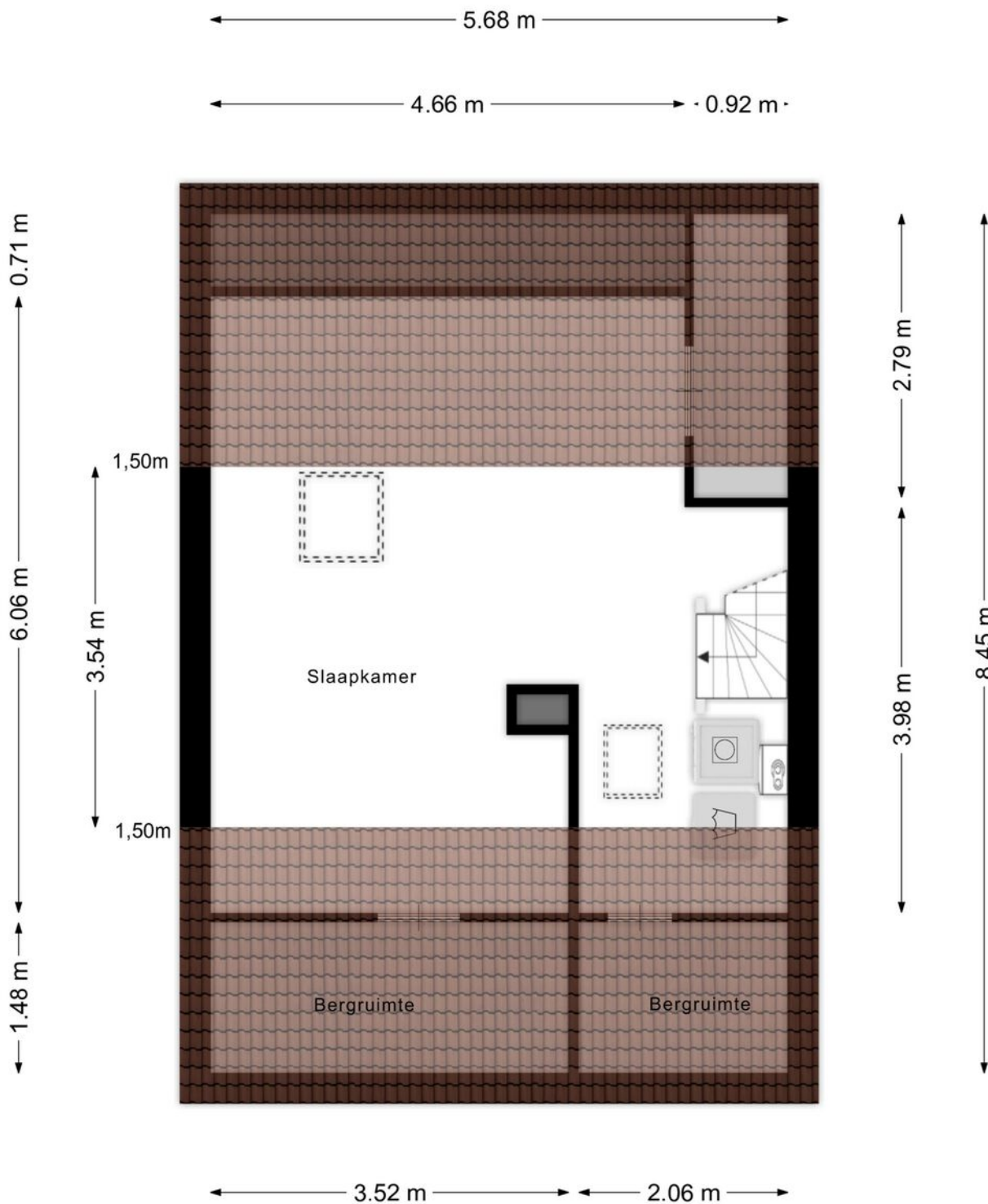
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



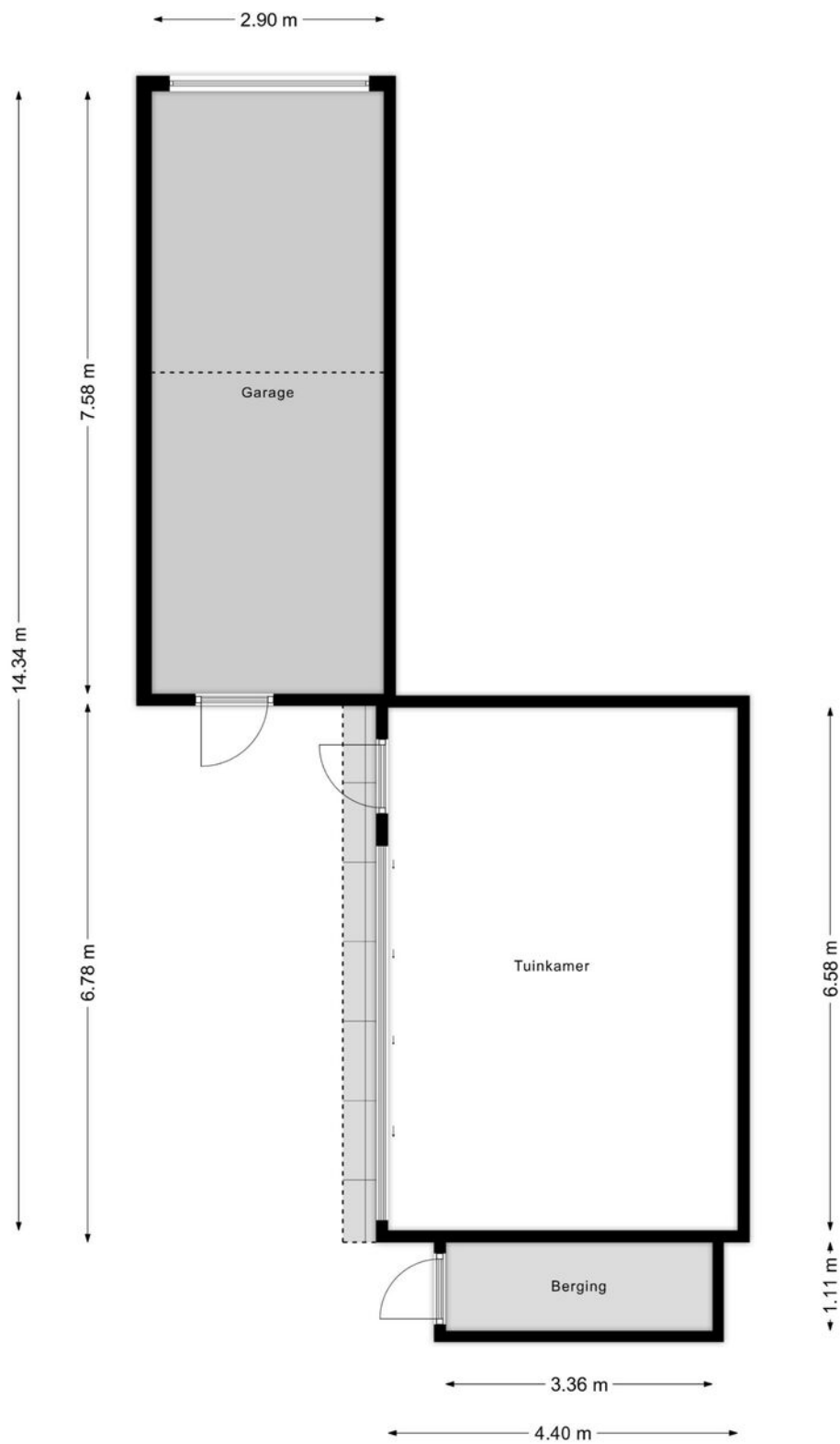
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

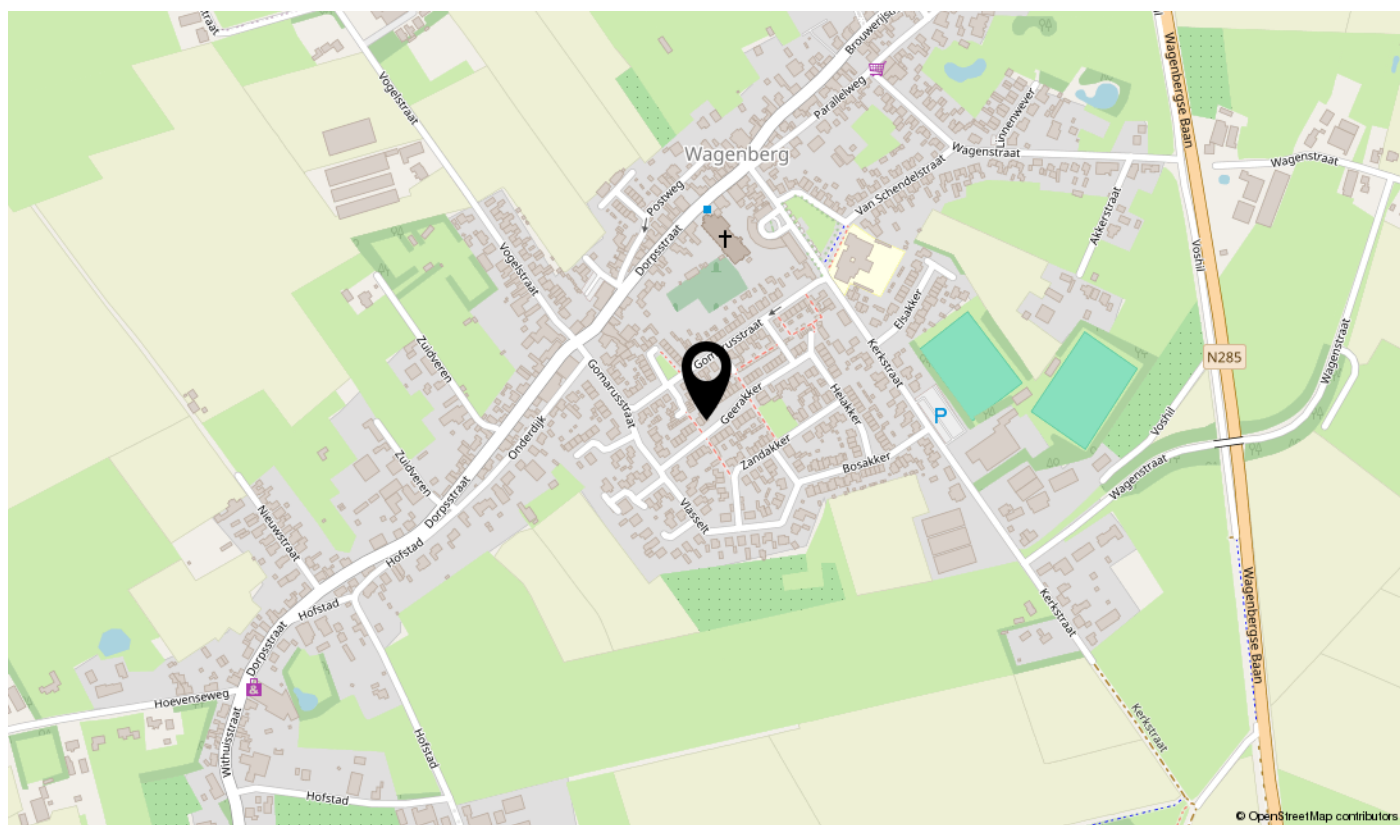
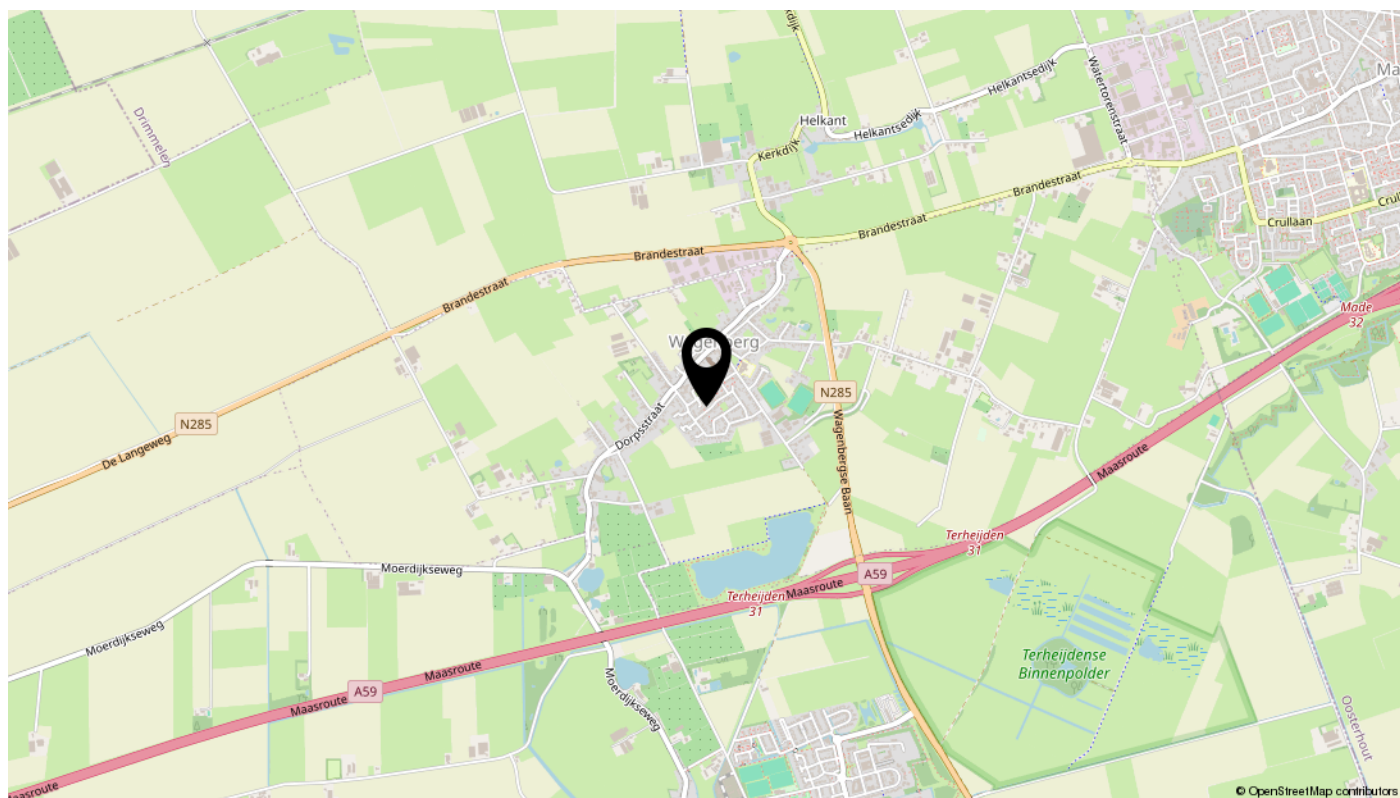
Kadastrale kaart

Uw referentie: Geerakker 15 WGB



| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Terheijden Sectie D Perceel 2934</p> <p>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.</p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

Locatie



Interesse

Bel ons voor een bezichtigingsafspraak!

