



Vraagprijs € 375.000 K.K.

Van Nuyssenburgstraat 2

Geertruidenberg

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Verrassend ruime en sfeervolle hoekwoning gelegen in een rustige wijk in Geertruidenberg.

Woonoppervlakte	126m²
Perceeloppervlakte	202m²
Inhoud	423m³
Bouwjaar	1969
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Energielabel	B
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Verrassend ruime en sfeervolle hoekwoning gelegen in een rustige wijk in Geertruidenberg. De woning is ideaal gelegen op loopafstand van de winkels, school, gemeentelijk zwembad en meerdere voorzieningen (o.a. de kinderboerderij!). Deze leuke woning met veranda heeft een inhoud van ca. 423 m³ en is gelegen op een perceel van 202 m². De omsloten achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en beschikt over een ruime berging met eigen achterom.

Wonen en koken:

Ontvangsthal met trapopgang naar de verdieping, meterkast en toilet met fontein, ruime L-vormige living met aan de achterzijde de open keuken voorzien van hoekopstelling met de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Aansluitend heeft de woning een gezellige veranda met toegang tot de achtertuin.

Slapen en baden:

Overloop met trapopgang naar de zolderetage, 4 slaapkamers en badkamer ingedeeld met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet.

Zolderetage:

Ruime zolder bereikbaar middels een vaste trap. Praktische voorzolder met CV-opstelling (Vaillant VR, bouwjaar 2001) en aansluitingen voor de wasmachine en droger, extra en ruime 5e slaapkamer met dakkapel en achter de knieschotten voldoende bergruimte.

Tuin en buiten:

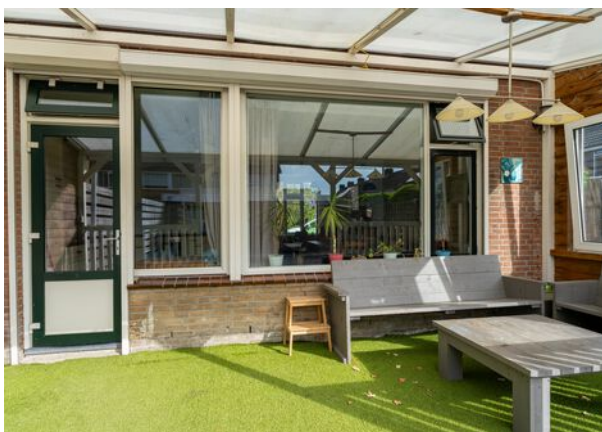
De voortuin is ingedeeld met een grindborder. De achtertuin is eveneens ingedeeld met grind en sierbestrating en v.v. vijver. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich de stenen berging en wasruimte voorzien van elektra en water. Naast de berging bevindt zich de achterom poort. In de straat is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Locatie en omgeving:

Gelegen in een kindvriendelijke buurt met gelijksoortige bebouwing. De dagelijkse boodschappen kunt u doen bij een Plus-supermarkt op nog geen 5 minuten lopen. In de buurt bevindt zich het dorpszwembad, een kinderboerderij en diverse scholen, kortom perfect voor de kinderen! De A59 en A27 zijn met enkele autominuten bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Breda, Dordrecht en Gorinchem.

Buiten





Achtertuintuin





Voordelen

- Rustige en kindvriendelijke wijk
- Voldoende parkeergelegenheid
- Zolderetage met extra 5e slaapkamer
- Ruime woonkamer en open keuken
- Achtertuin met privacy en veranda
- Snelle ontsluiting A59 en A27
- Aankoop losse garage mogelijk i.o.

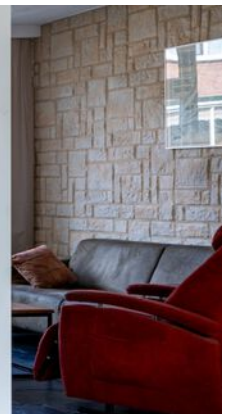


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De eerste verdiepingsvloer is van beton en de tweede verdiepingsvloer van hout. De woning is voorzien van dak- en muurisolatie en dubbel glas. Tevens beschikt de woning over 6 zonnepanelen, deze zijn gehuurd (€ 35,14 p-md) Het energielabel betreft klasse B.
- Het bouwjaar van de woning is omstreeks 1969. Gezien het bouwjaar zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is in 2024 voor het laatst geschilderd. Oplevering geschiedt in overleg.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.



Begane grond

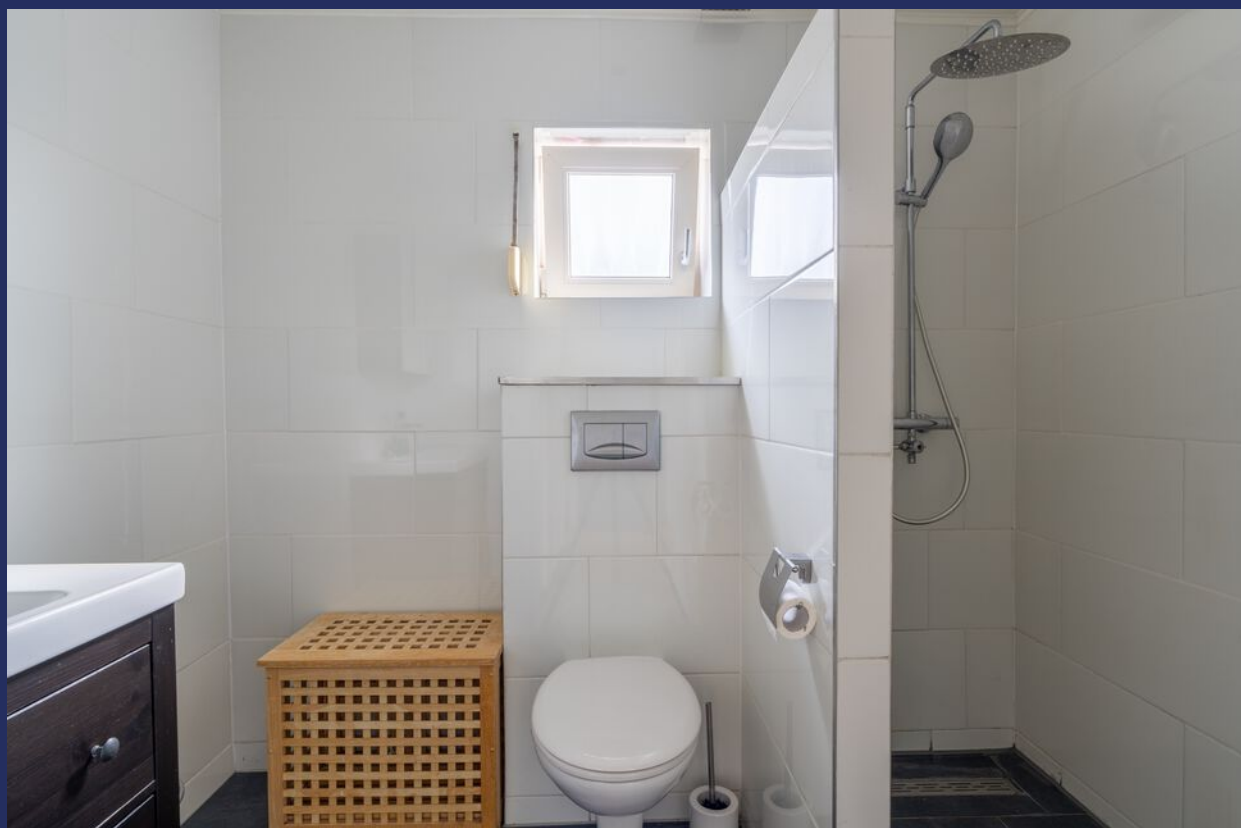




1e verdieping



Badkamer



Zolder



Plattegrond



Plattegrond



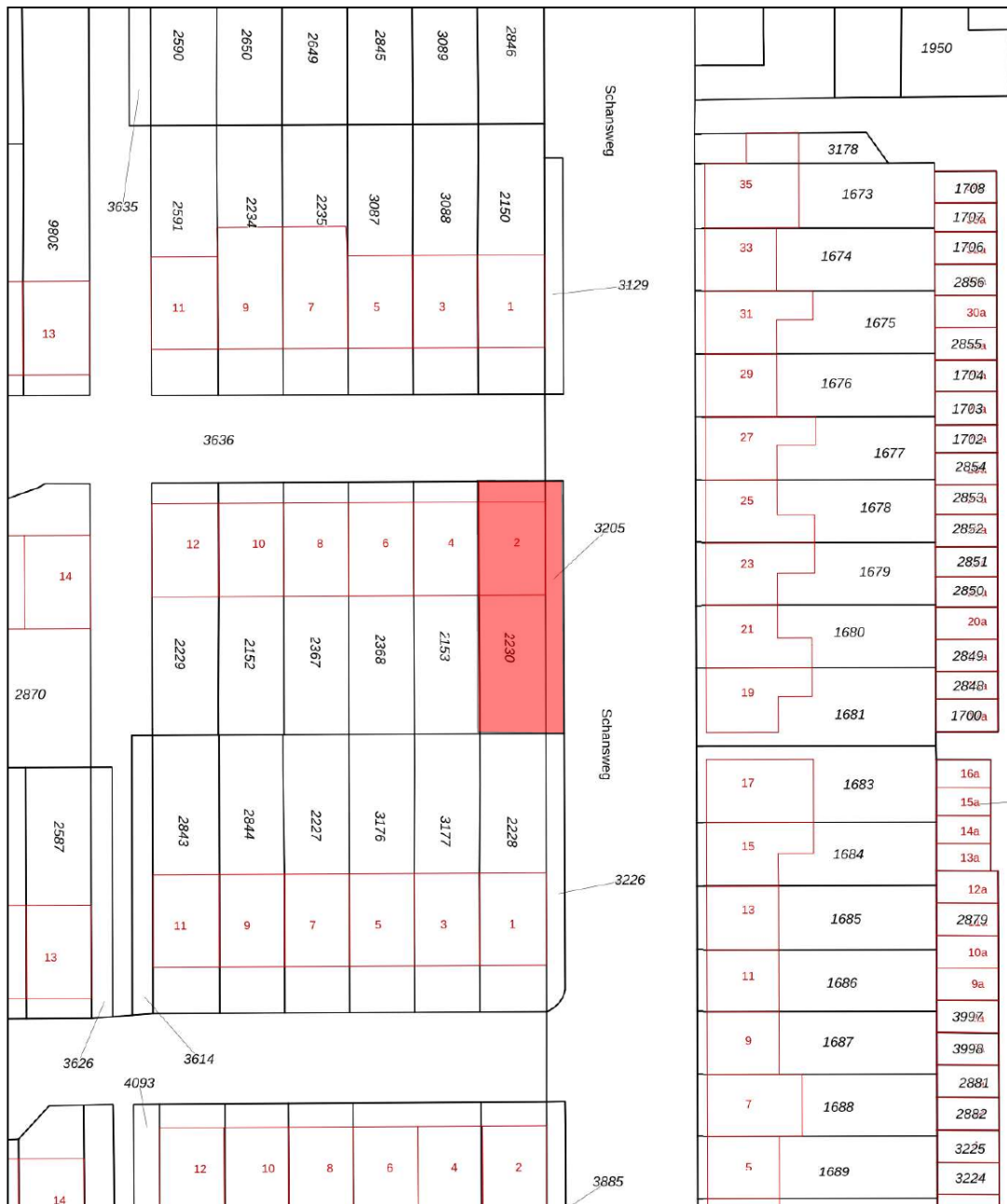
Plattegrond



Kadastrale kaart

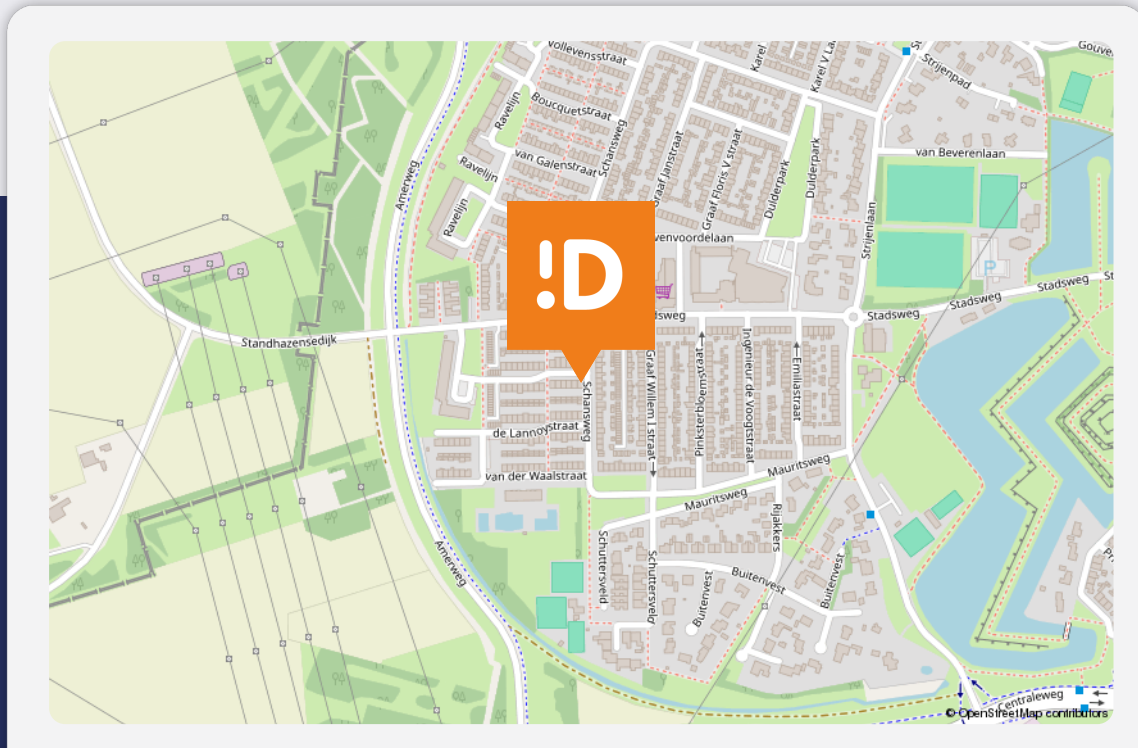
Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geertruidenberg</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2230</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		

Op de kaart



Van Nuyssenburgstraat 2 Geertruidenberg

Over de buurt

Gelegen in een kindvriendelijke buurt met gelijksoortige bebouwing. De dagelijkse boodschappen kunt u doen bij een Plus-supermarkt op nog geen 5 minuten lopen. In de buurt bevindt zich het dorpszwembad, een kinderboerderij en diverse scholen, kortom perfect voor de kinderen! De A59 en A27 zijn met enkele autominuten bereikbaar waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Breda, Dordrecht en Gorinchem.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
489010805

Datum registratie
27-09-2024

Geldig tot
27-09-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2610 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



13,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
van Nuyssenburgstraat 2
4931EL Geertruidenberg
BAG-ID: 077901000009597

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,97
Vloeroppervlakte 122m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
S.H.M.L. Fitters

Examennummer
2403.5876.8275

Certificaathouder
Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnummer EPG2024-72W
KvK-nummer 67534414

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging			
Vijver (zonder vissen, koi's)	X		
Broeikas			
Vlaggenmast		X	
Zonnepanelen			X
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen			
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vriestkast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting (sommige gaan mee)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)

X

Boeken/legplanken

Werkbank in schuur/garage

X

Vast bureau

Spiegelwanden

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires

X

Wastafel(s)

X

Toiletaccessoires

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking

X

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

X

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

X

Notities

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

