



Vraagprijs € 395.000 K.K.

Stationsweg 43

Geertruidenberg

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Liefde op het 1e gezicht! Charmante jaren 20 woning met modern gemak en historische flair!

Woonoppervlakte	103m²
Perceeloppervlakte	104m²
Inhoud	360m³
Bouwjaar	1925
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	E
Isolatievormen	dak- en vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Bosch, 2009

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Een huis met karakter én comfort, midden in het sfeervolle hart van Geertruidenberg – dát is wat je hier vindt. Deze charmante tussenwoning uit 1925, voorzien van een authentieke Franse kap (bonjour, allure!), ademt geschiedenis én hedendaags gemak. Dankzij slimme verbeteringen zoals dak- en vloerisolatie, dubbele beglazing, vloerverwarming op de begane grond (2017) en glasvezel zit je hier niet alleen warm en comfortabel, maar ook razendsnel online. Ideaal voor thuiswerkers en Google staat altijd paraat.

Wonen:

Binnenkomen doe je via de klassieke voordeur in de mooie lange hal, compleet met meterkast, trapkast en toilet met een zwevend closet en een fontein. De woonkamer is licht, ruim en voorzien van een prachtige eiken visgraatvloer met vloerverwarming uit 2017. Hier geniet je van warmte, sfeer én openslaande tuindeuren die je uitnodigen voor een frisse neus in je eigen stadstuin.

Koken:

De halfopen keuken is gesitueerd in de aanbouw en de opstelling is van alle moderne gemakken voorzien. Een 5-pits gaskookplaat voor de multitaskende chef, een afzuigkap om de boel fris te houden, een combi-oven voor de snelle lasagne, een vaatwasser voor de afterparty en een koelkast die wacht op wijn en kaas. Veel licht, knus en gezellig. Direct naast de keuken bevindt zich de bijkeuken met wasmachineaansluiting, toegang tot de tuin én de brandgang. Praktisch? Absoluut!

Slapen en baden:

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers waarvan er twee zijn voorzien van vaste kasten – ideaal voor kleding en beddengoed. De overloop biedt toegang tot de bergzolder (je kent het wel, voor kerstspullen, koffers e.d.) en een vaste kast met wasmachineaansluiting en cv-ketel. De badkamer (uit 2017) is modern-klassiek en voorzien van een inloofdouche, zwevend closet, heel fraai wastafelmeubel en een designradiator. Echt een plaatje!

Buitenleven:

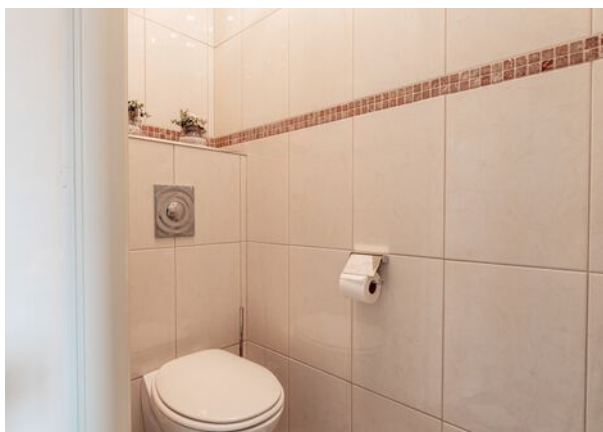
De knusse stadstuin ligt op het noorden – ideaal voor planten die niet van volle zon houden, en voor jou als je liever nipt aan je koffie zonder weg te smelten. Overigens heb je hier zowel zon als schaduw dus je kunt kiezen. De tuin is makkelijk qua onderhoud en heel netjes afgewerkt.

Locatie:

Gelegen aan de rand van het historische centrum van Geertruidenberg, wandel je zo de vestingstad in voor een terrasje, een wandeling over de stadswallen of een verse croissant van de lokale bakker. En omdat het hier gaat om een beschermd stadsgezicht, geniet je dagelijks van een straatbeeld dat zo in een ansichtkaart past. Rust, karakter, én alle voorzieningen binnen handbereik. Parkeren doe je gewoon voor de deur. En dat midden in een stad met geschiedenis!



Hal & Toilet



Wonen

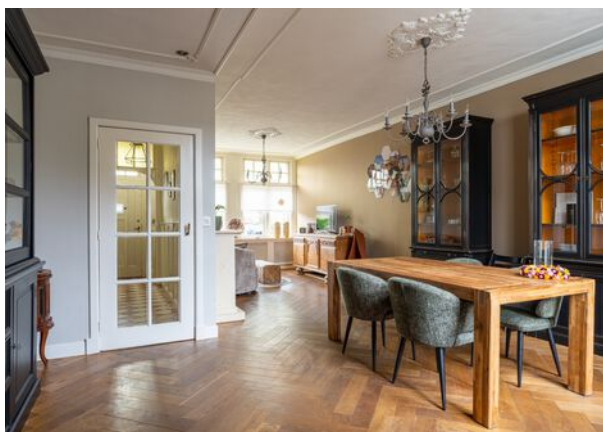




Voordelen

- Karakteristiek en sfeervol huis
- Top onderhouden
- Gezellige woonkamer
- Mooie keuken en badkamer
- 3 slaapkamers
- Heerlijke tuin om te borrelen
- Gelegen aan het centrum
- Veel voorzieningen op loopafstand

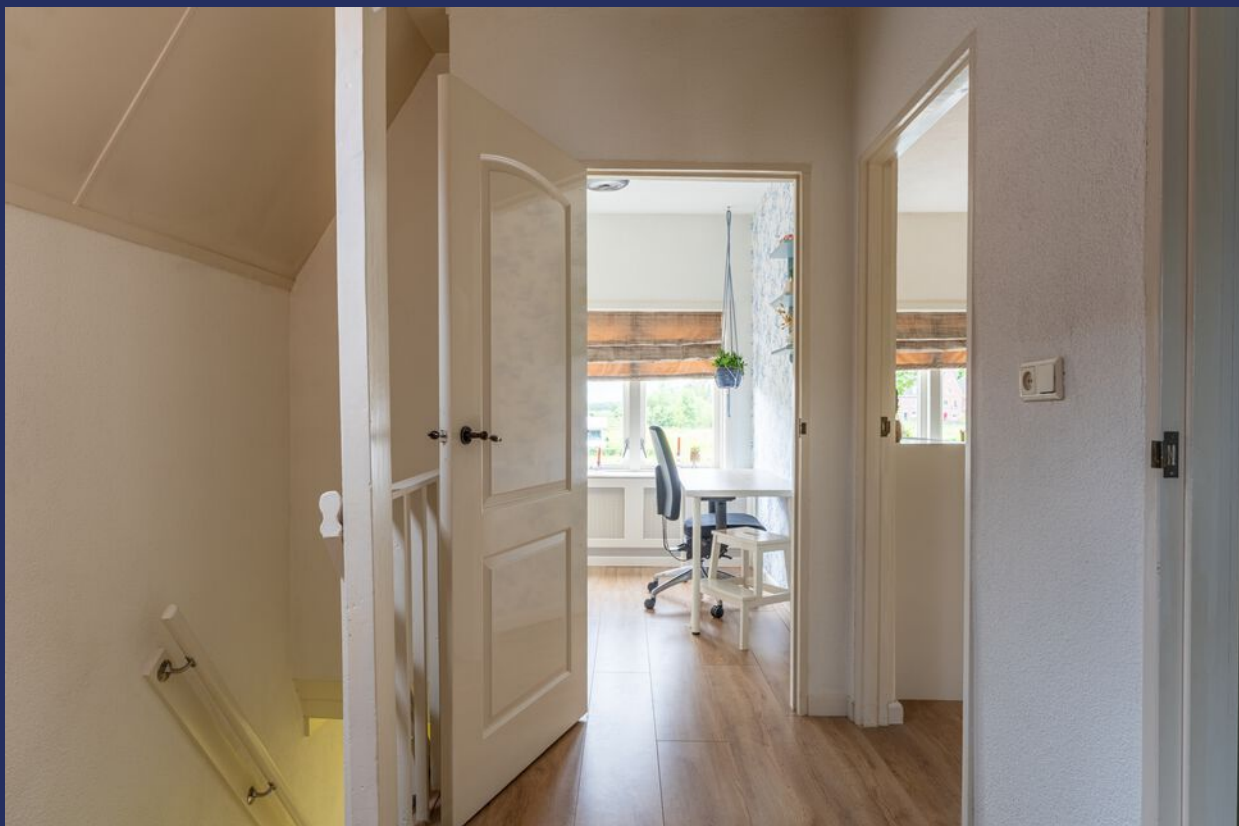




Koken

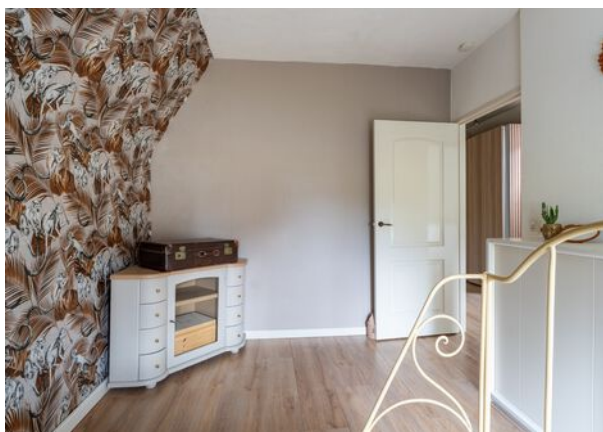


Overloop



Slapen

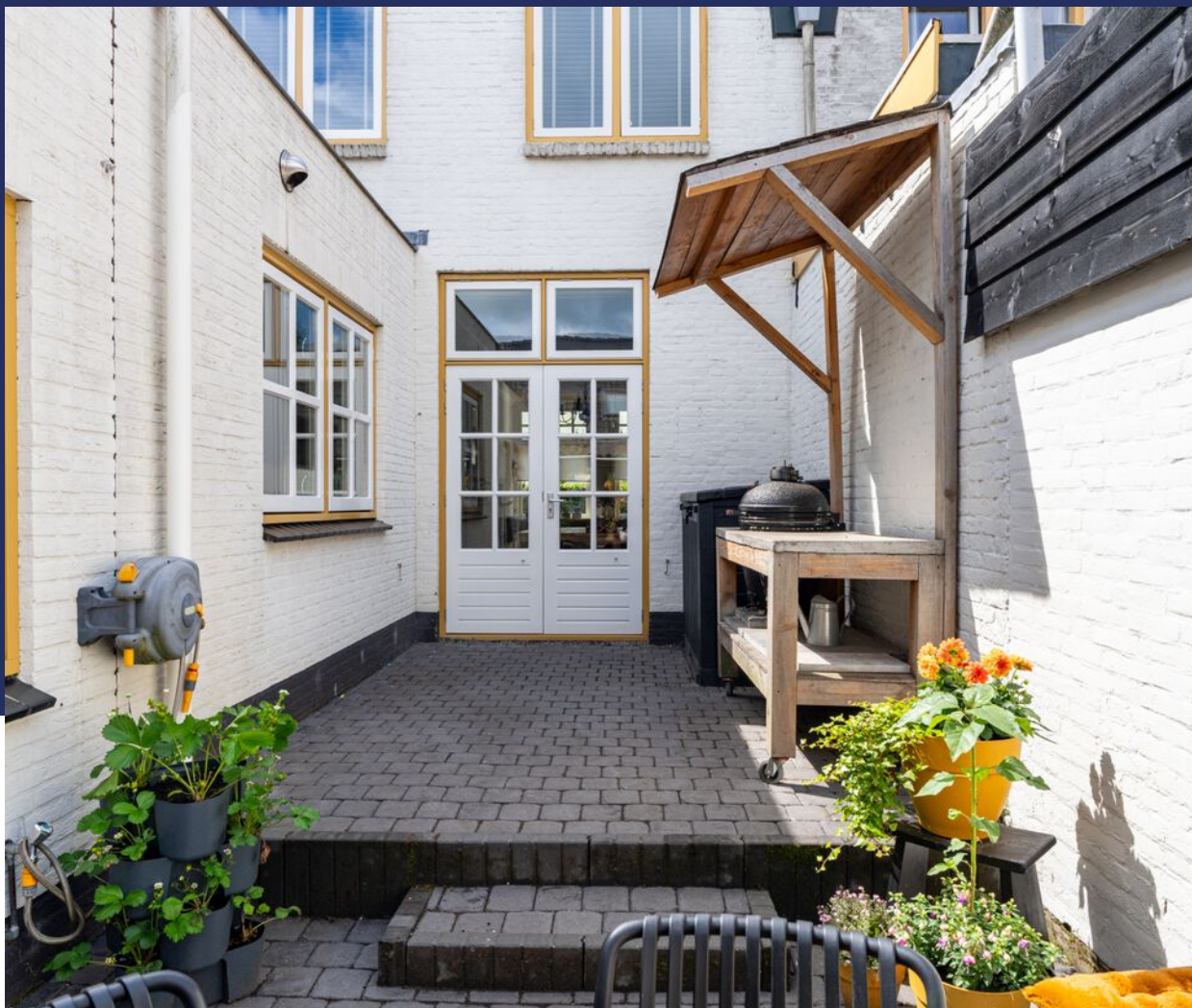




Baden



Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonvloer, houten verdiepingsvloer en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie en alle kozijnen zijn uitgerust met isolerende beglazing. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond. De cv-ketel betreft een Bosch uit 2009 en de meterkast beschikt over 10 geaarde groepen en krachtstroom. De elektra is vernieuwd in 2024 en er is glasvezel aanwezig.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- 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 koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



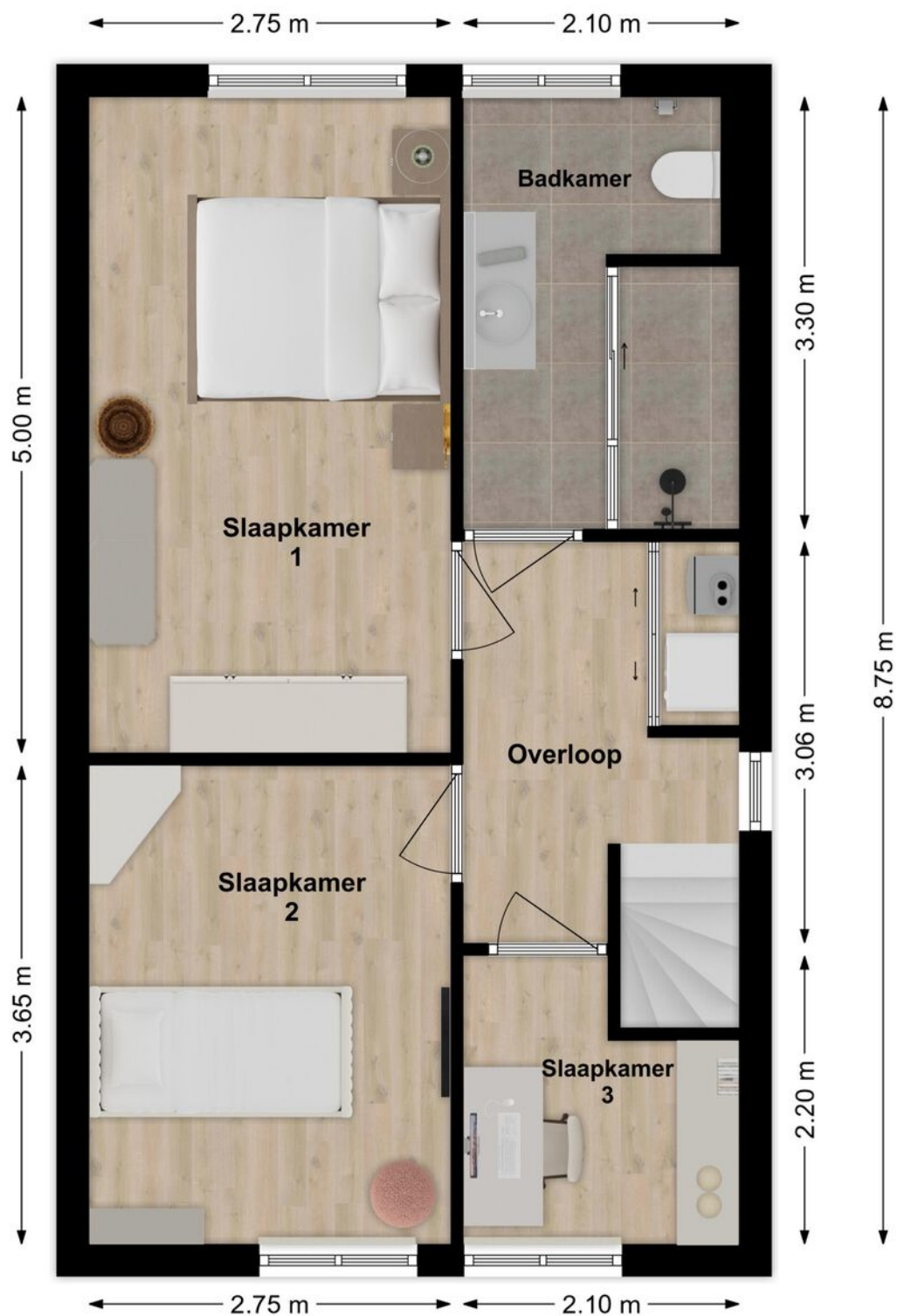
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
401807411

Datum registratie
19-11-2024

Geldig tot
31-10-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

E



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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Stationsweg 43
4931BX Geertruidenberg
BAG-ID: 077901000008694

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 2,01
Vloeroppervlakte 104m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

F Kohestani

Vakbekwaamheidsnummer

1554.1302.3718

Certificaathouder

1 energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Geertruidenberg

Sectie B

Perceel 2653

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Op de kaart



Stationsweg 43

Geertruidenberg

Over de buurt

Gelegen aan de rand van het historische centrum van Geertruidenberg, wandel je zo de vestingstad in voor een terrasje, een wandeling over de stadswallen of een verse croissant van de lokale bakker. En omdat het hier gaat om een beschermd stadsgezicht, geniet je dagelijks van een straatbeeld dat zo in een ansichtkaart past. Rust, karakter, én alle voorzieningen binnen handbereik. Parkeren doe je gewoon voor de deur. En dat midden in een stad met geschiedenis!

Plaats een bod



Bieden op Stationsweg 43, Geertruidenberg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Stationsweg 43, Geertruidenberg.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Notities

[illegible]

[illegible]

[illegible]

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