



Vraagprijs € 398.000 K.K.

Karel v Laan 97

Geertruidenberg

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Verrassend complete tweekapper in Geertruidenberg met garage, carport én 4 slaapkamers!

Woonoppervlakte	115m²
Perceeloppervlakte	173m²
Inhoud	390m³
Bouwjaar	1968
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	C
Isolatievormen	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Soms kom je zo'n huis tegen dat eigenlijk alles al een beetje voor je heeft uitgedacht. Deze geschakelde tweekapper uit 1968 in het charmante Geertruidenberg is er zo één. Degelijk gebouwd, ruime kamers én met genoeg mogelijkheden om er nog je eigen draai aan te geven. Zie het als een huis met een solide basis én een uitnodiging om er jouw persoonlijke hoofdstuk aan toe te voegen.

Wonen:

Binnenkomen doe je via de hal met trapkast (handig voor alles wat je "even snel" wilt opbergen) en een toiletruimte met fontein. De woonkamer is een fijne, lichte ruimte waar de houtkachel al klaarstaat voor knusse avonden, denk: dekontje, kop thee en nooit meer weg willen. De open keuken is momenteel creatief "verstopt" achter een kast, maar goed nieuws: die kan gewoon weer open. Dus of je nu houdt van een afgesloten kookhoek of een gezellige leefkeuken waar iedereen zich bemoeit met het eten, de keuze is aan jou.

Koken:

De keuken is van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-oven én een stoomoven voor de thuiskok die net een stapje verder wil. De aanwezige airco zorgt ervoor dat je ook tijdens zomerse kookavonden koel blijft. Via de tuindeur loop je zo naar buiten, ideaal voor een snelle barbecue-switch of om even te checken of de zon nog schijnt.

Slapen en baden:

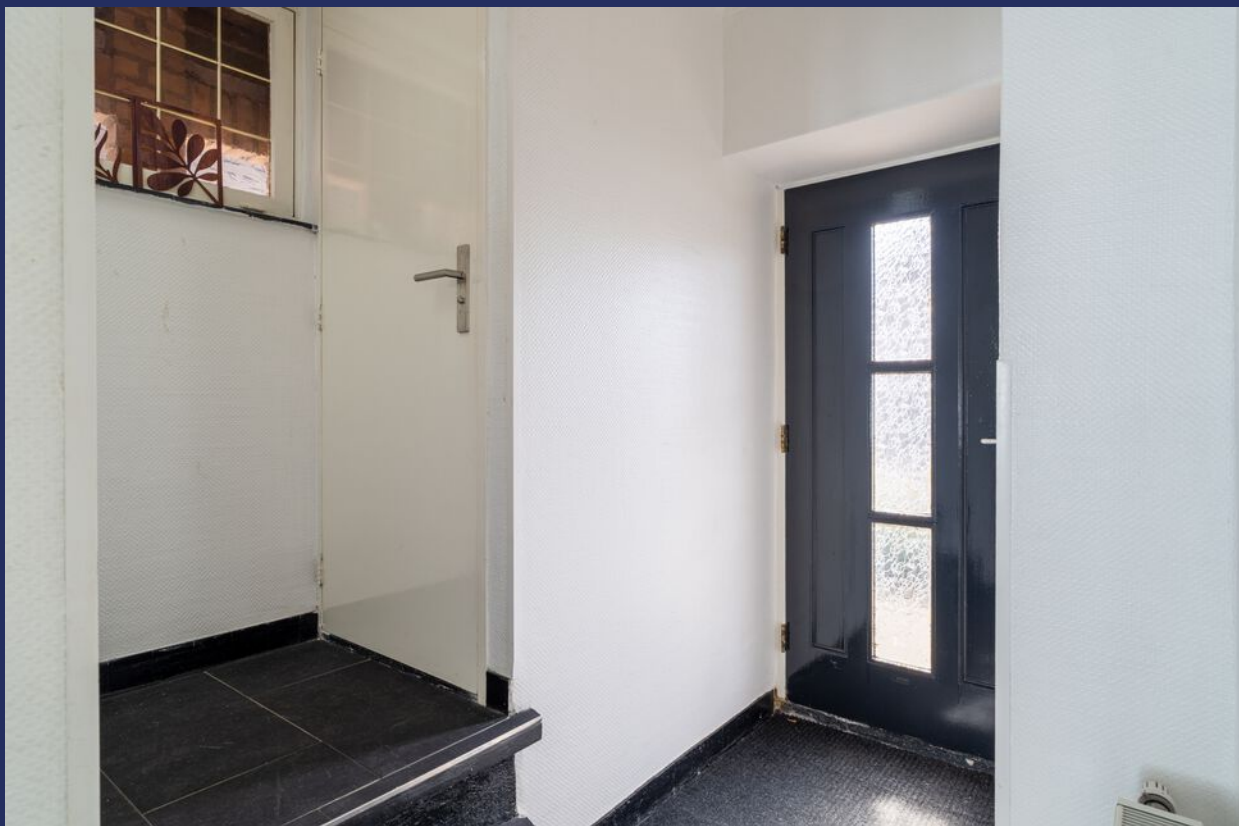
Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met plek voor een werkhoek, thuiswerken zonder dat je aan de keukentafel hoeft te zitten? Check. Verder zijn er drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk geschikt voor slapen, werken of hobby's. De badkamer is compact en compleet, met een ligbad/douchecombinatie en een wastafelmeubel. Gewoon netjes en functioneel. De zolderverdieping biedt nog meer verrassingen: een overloop met dakraam, cv-ketel en bergruimte met WTW-installatie. En alsof dat nog niet genoeg is, vind je hier een vierde slaapkamer met dakkapel, airco en extra bergruimte achter het knieschot. Perfect als master bedroom, tienerkamer of ultieme hobbyruimte.

Buitenleven:

De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met siertegels en kunstgras, dus meer genieten, minder maaien. Daarnaast is er een berging van circa 7 m² met elektra én een aangebouwde garage van circa 18 m², eveneens met elektra en verwarming. Of je nu wilt klussen, opslaan of stiekem een mancave wilt creëren, de ruimte is er. Voor de auto's is het ook goed geregeld: een carport, een plek bij het plantsoen én in de garage. Drie auto's parkeren? Geen probleem. Zelfs visite hoeft niet te stressen.



Hal | Toilet



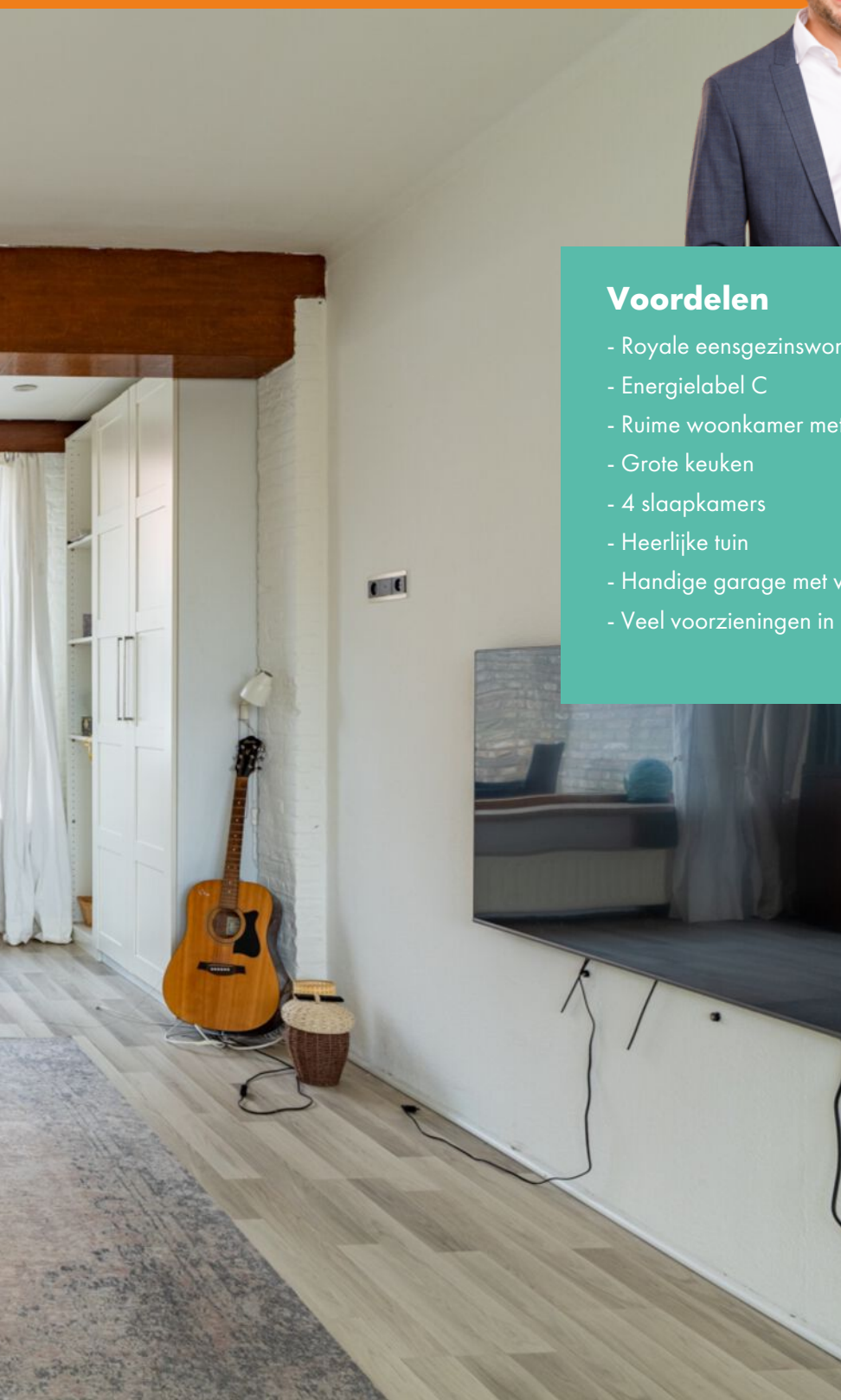
Wonen





Voordelen

- Royale eensgezinswoning
- Energielabel C
- Ruime woonkamer met houtkachel
- Grote keuken
- 4 slaapkamers
- Heerlijke tuin
- Handige garage met verwarming
- Veel voorzieningen in de buurt

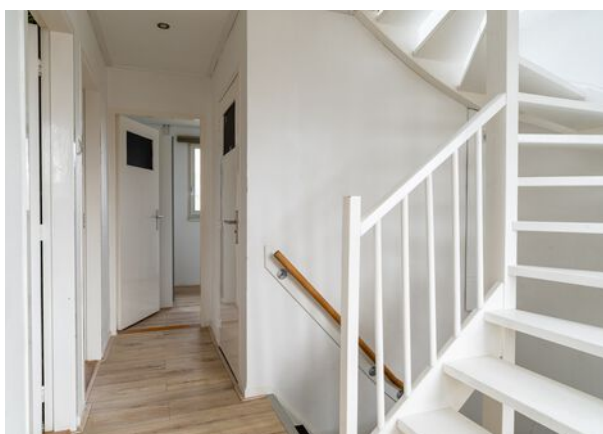


Koken





Baden | Overloop



Slapen





Zolder





Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren, houten zoldervloer en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie en bijna geheel uitgerust met isolerende beglazing. Ook is er een WTW aanwezig en het energielabel is C. De cv-ketel betreft een Remeha uit 2015 en de meterkast heeft 5 groepen met aardlekschakelaar en krachtstroom. Verder zijn er 2 airco-units aanwezig en ligt er glasvezel in de straat.
- 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. Ook wordt er een clausule opgenomen i.v.m. de verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond.
- 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



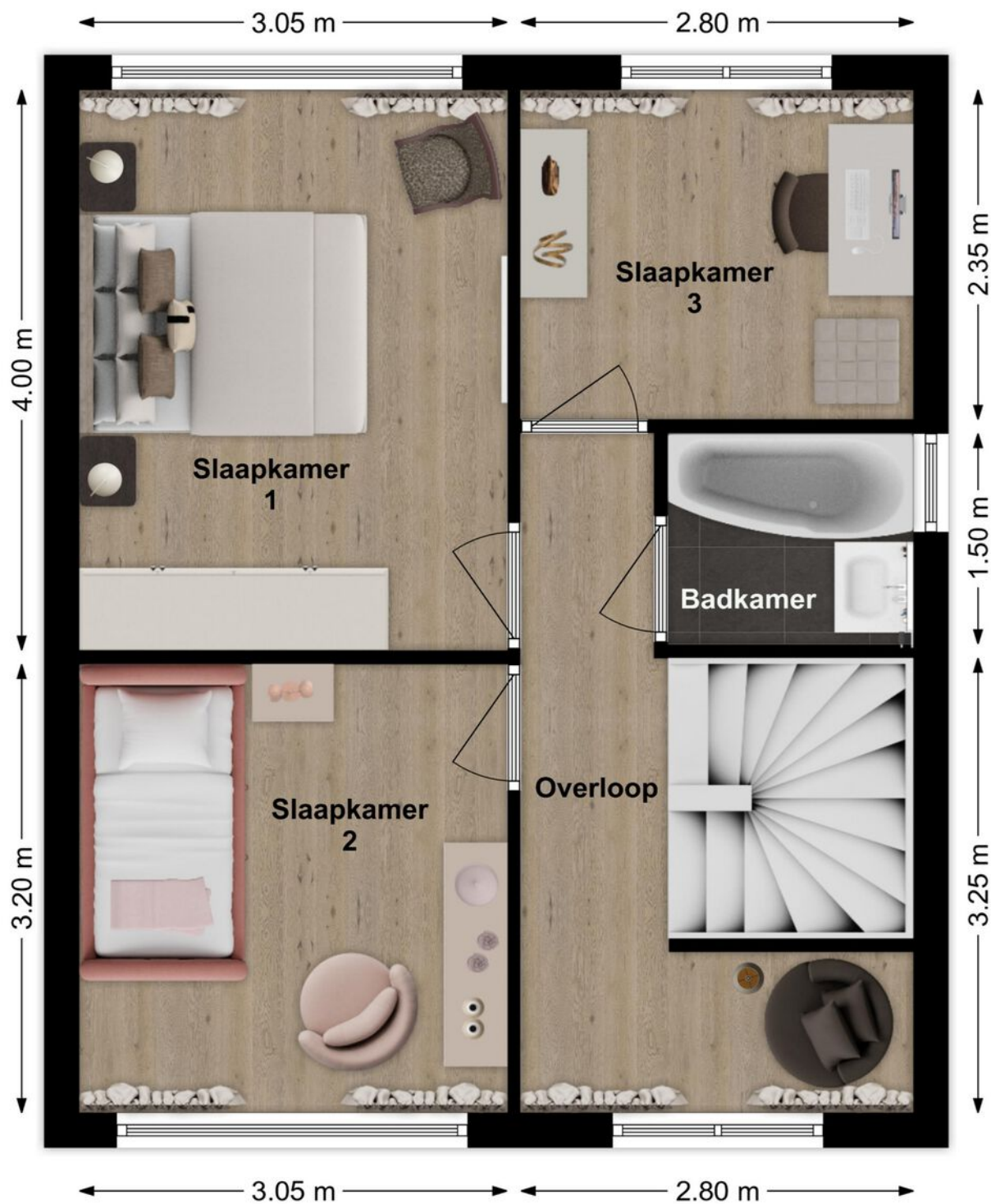
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



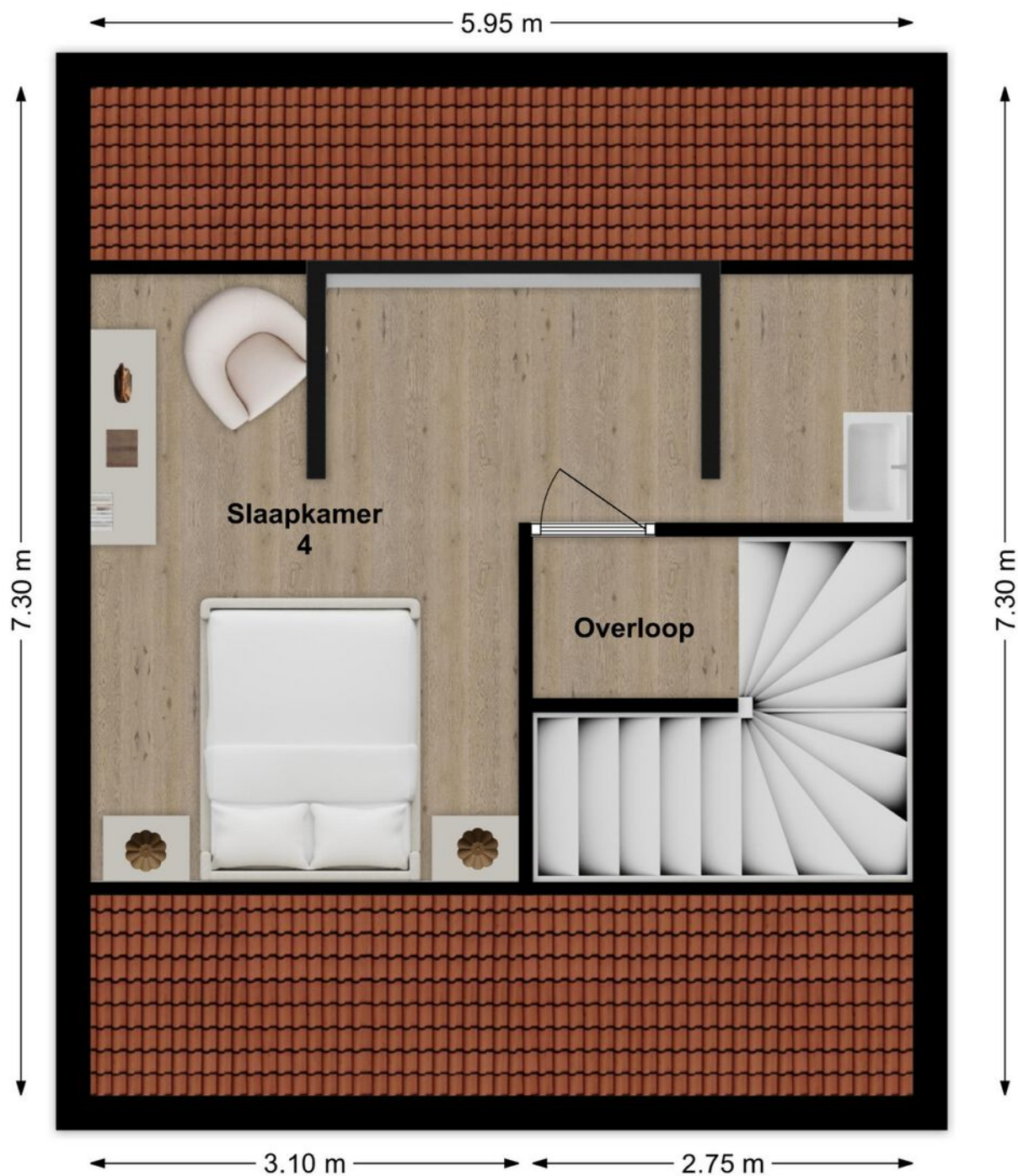
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Karel V Laan 97 Geertruidenberg

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGEVEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Karel V Laan 97 Geertruidenberg

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Kachels	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☐	☒
Wasdroger	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Karel V Laan 97 Geertruidenberg

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Karel V Laan 97 Geertruidenberg

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
626951598

Datum registratie
11-06-2024

Geldig tot
07-06-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	+	-	+	+
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	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

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

Karel V Laan 97
4931HB Geertruidenberg
BAG-ID: 0779010000004089

Detailaanduiding

Bouwjaar 1968
Compactheid 2,13
Vloeroppervlakte 115m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

Sjors Fitters

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

2403.5876.8275

KvK-nummer

87870258



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Karel v Laan 97



25

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geertruidenberg
Sectie	A
Perceel	1613

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



Op de kaart



Karel v Laan 97

Geertruidenberg

Over de buurt

Wonen in Geertruidenberg betekent rustig wonen met alles binnen handbereik. Dit kleine stadje ligt aan de Amer en biedt een fijne combinatie van natuur, historie en voorzieningen. Op slechts vier minuten lopen vind je een supermarkt, handig voor die "ik-ben-de-melk-vergeten"-momenten. En pak je de fiets, dan sta je binnen vier minuten in de oude vesting voor cultuur, een terras of een goed restaurant. Hier woon je net buiten de drukte, maar met alles dichtbij.

Plaats een bod



Bieden op Karel v Laan 97, Geertruidenberg

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Karel v Laan 97, 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!



[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