



hoeveel makelaar wil jij?

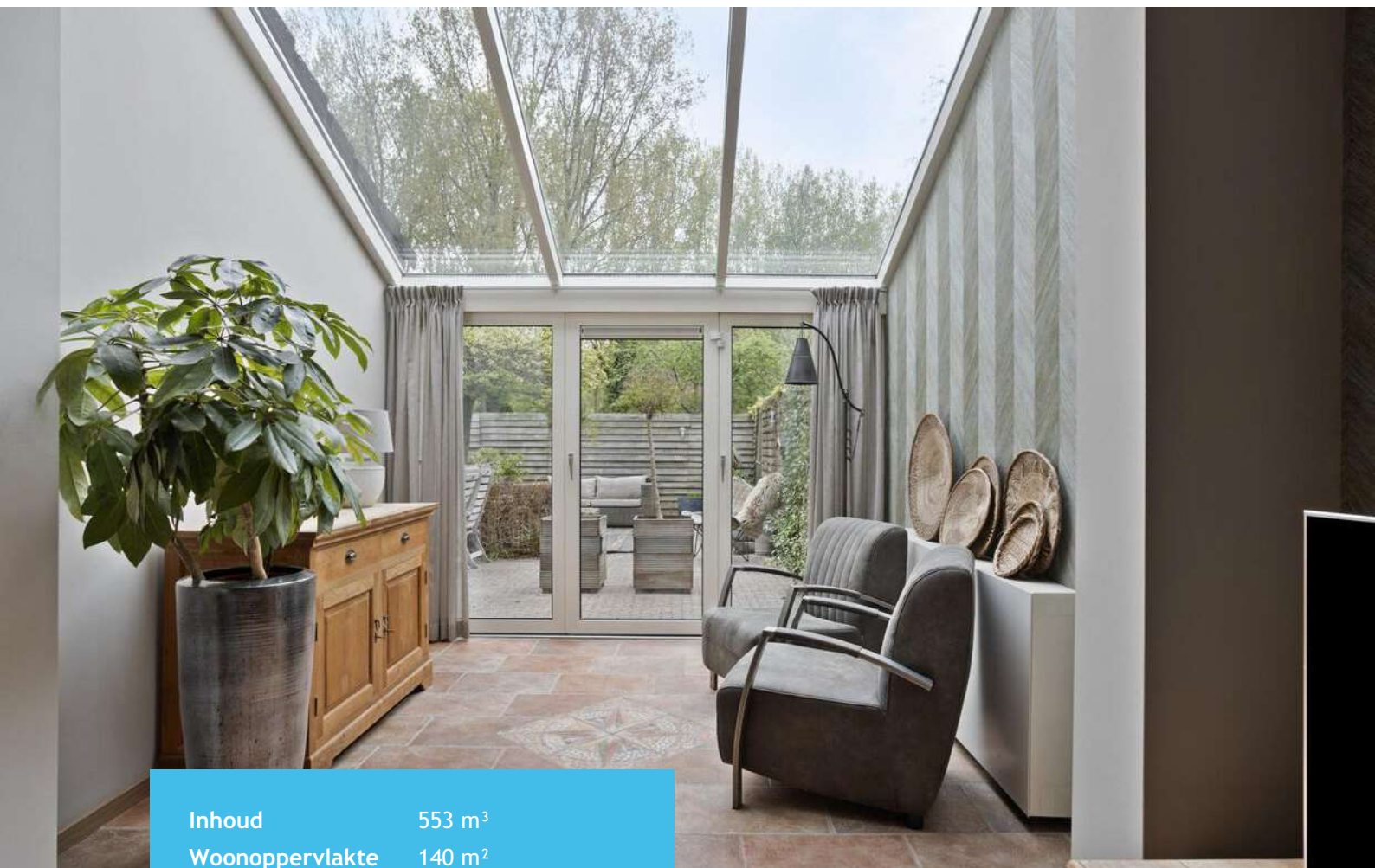


GEERTRUIDENBERG van Colsterstraat 9



funda

Kenmerken & specificaties



Inhoud	553 m ³
Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	275 m ²

- ✓ Instapklare hoekwoning met royale serre
- ✓ Werk-/speelkamer op de begane grond
- ✓ Multifunctionele tweede verdieping
- ✓ Oprit voor drie auto's, met carport
- ✓ Vrije ligging aan de achterzijde met uitzicht op groen





















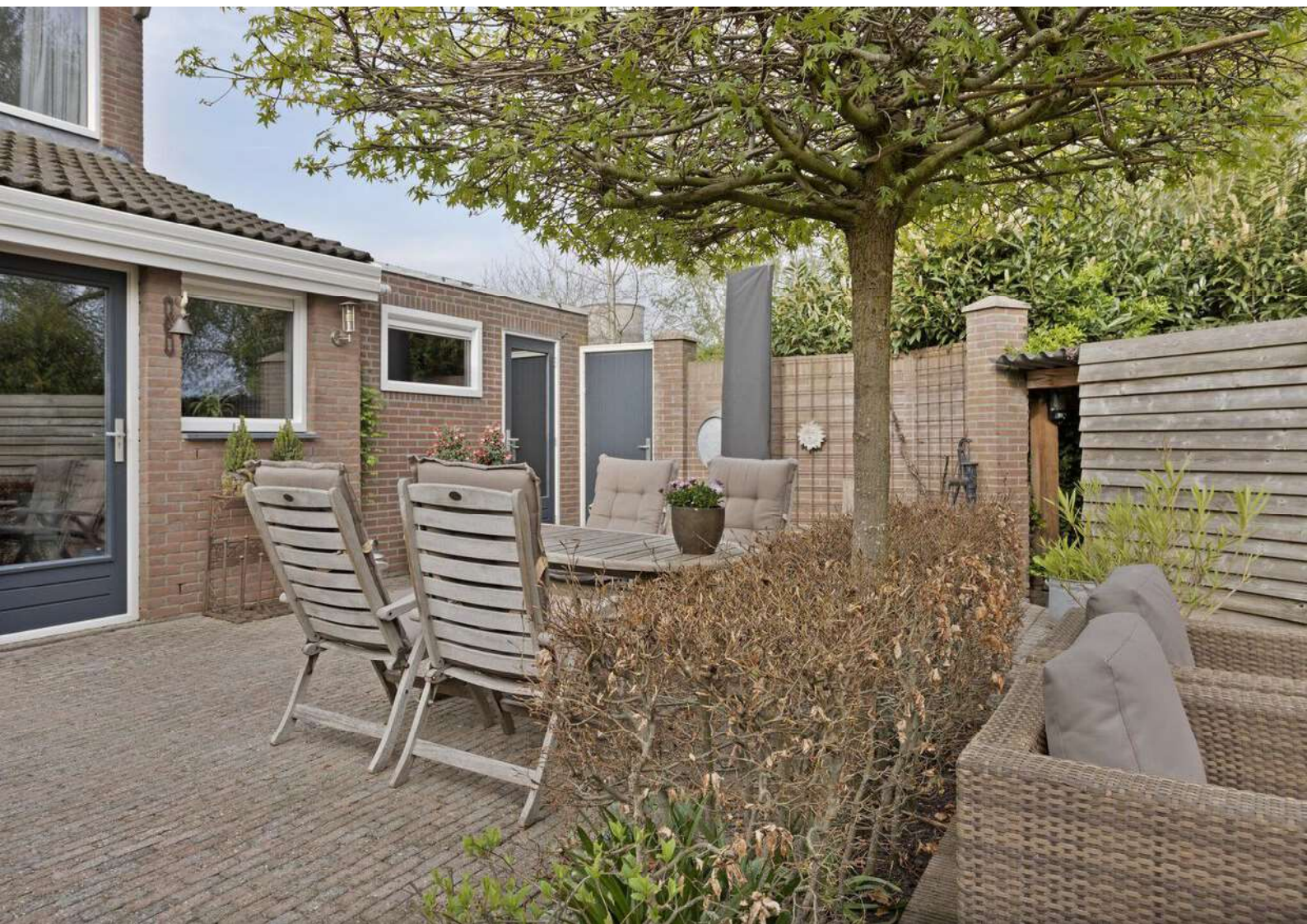


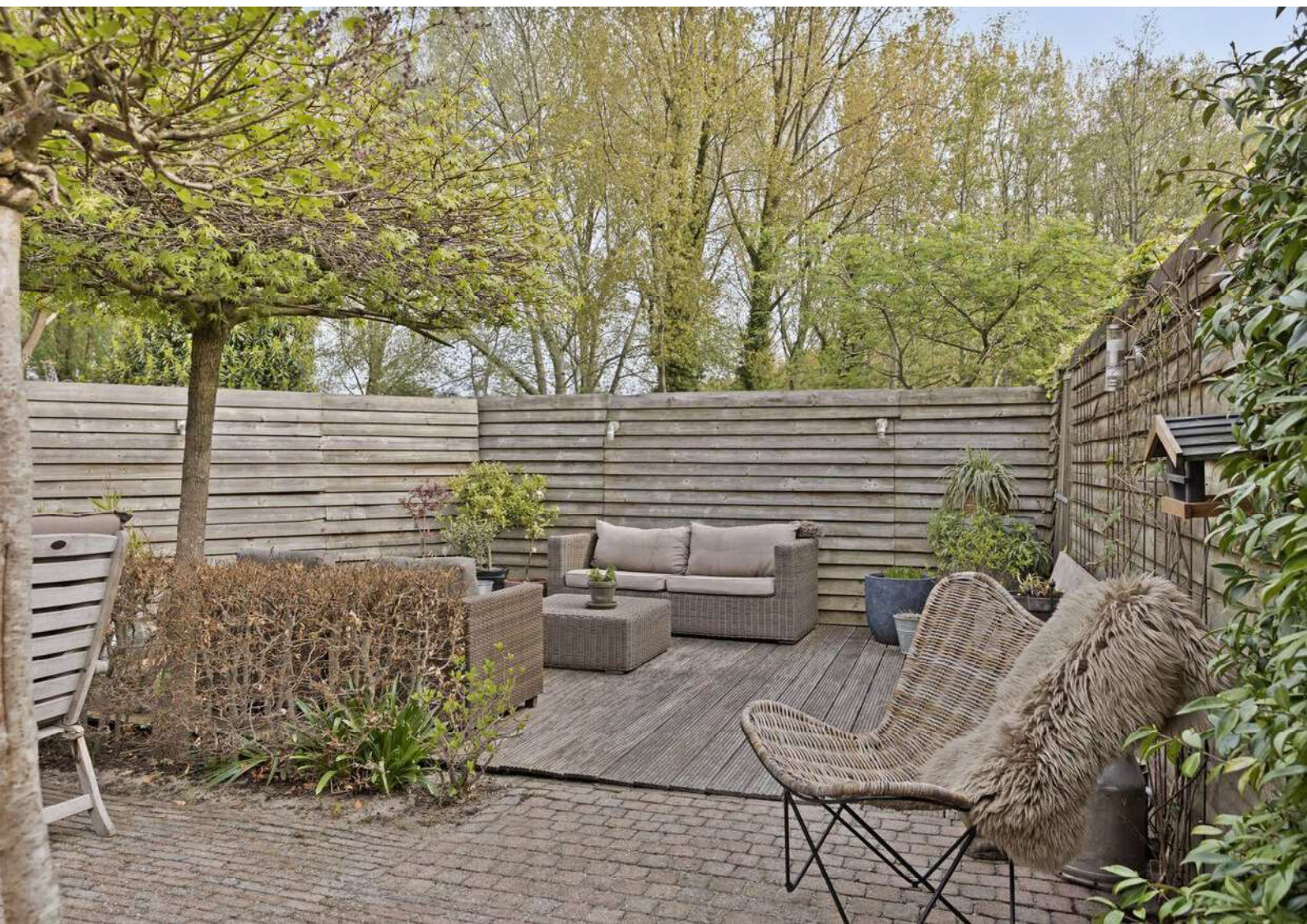


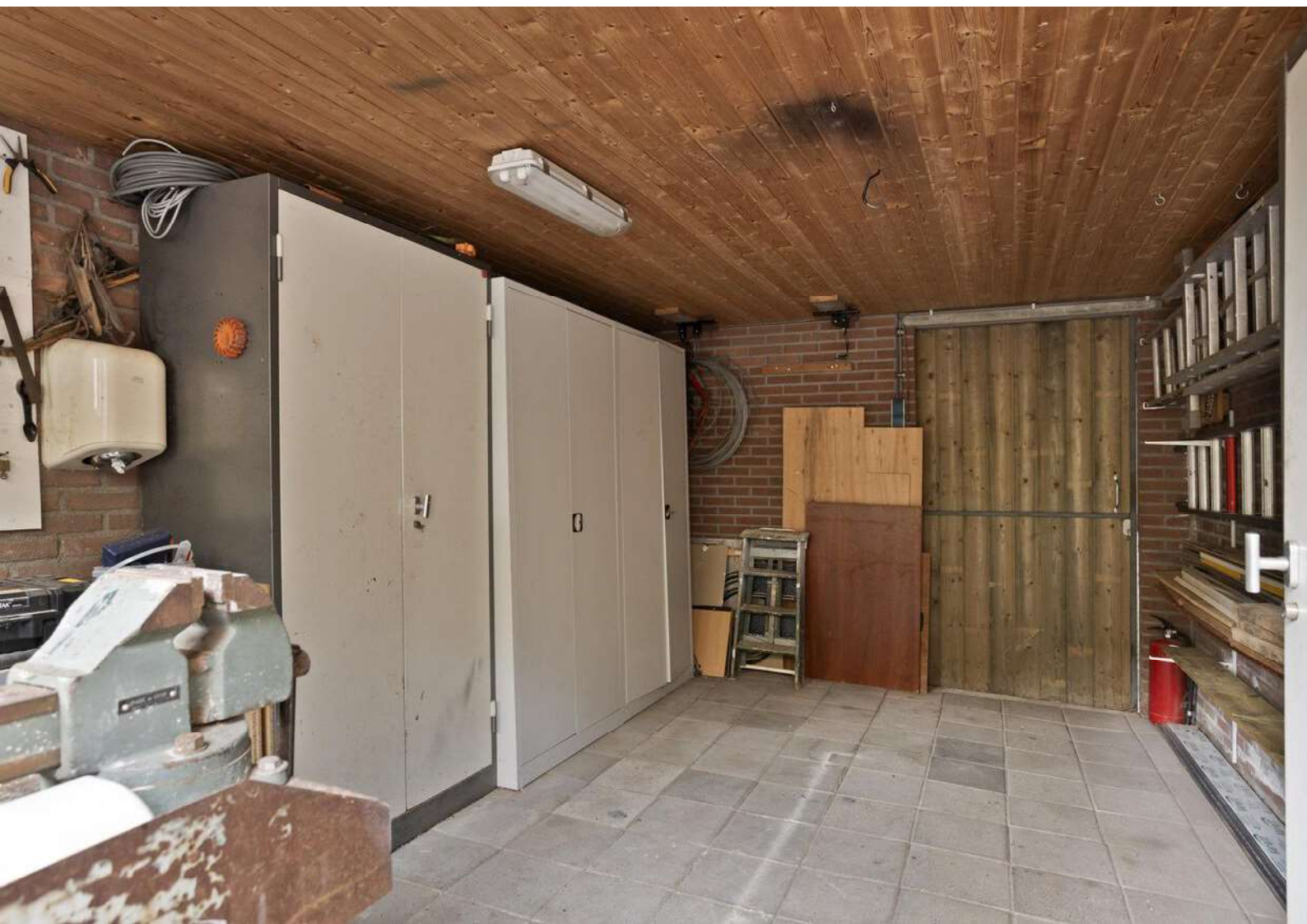




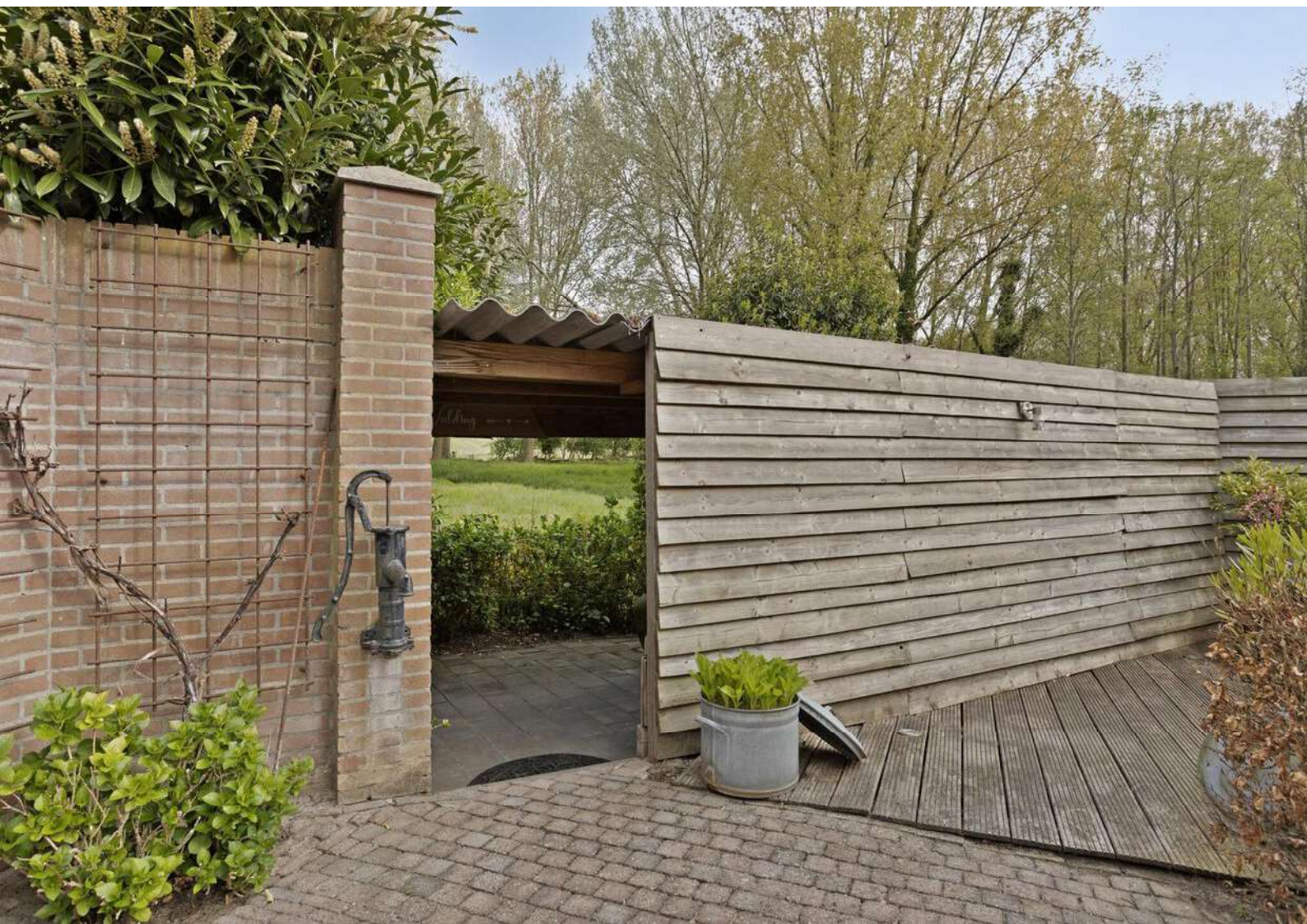














Omschrijving

Ben je op zoek naar een keurig verzorgde, goed onderhouden woning met volop ruimte, zowel binnen als buiten en een vrij uitzicht? Dan is deze ruime hoekwoning aan de Van Colsterstraat 9 in Geertruidenberg absoluut het bekijken waard. De woning beschikt over een royale oprit met plaats voor maar liefst drie auto's, een grote berging én een carport. Bovendien geniet je aan de achterzijde van een bijzonder vrije ligging met uitzicht op een groen en landelijk gebied.

LOCATIE

Van Colsterstraat 9 is gelegen aan de rustige noordrand van Geertruidenberg, in een straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Dit zorgt voor een bijzonder prettige en kindvriendelijke woonomgeving, waar rust en privacy centraal staan.

Op korte afstand bevindt zich het historische centrum van Geertruidenberg met diverse supermarkten, winkels en gezellige horecagelegenheden. Voor gezinnen zijn er meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties en sportverenigingen in de directe omgeving. Ook de zorgvoorzieningen zijn uitstekend, met huisartsen, apotheken en wijkverpleging binnen handbereik.

Dankzij de gunstige ligging nabij de A27 en A59 zijn steden als Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch snel te bereiken. Bovendien ligt het uitgestrekte natuurgebied van Nationaal Park De Biesbosch op korte afstand.

INDELING

Begane grond

Via de oprit en de fraai aangelegde voortuin kom je binnen in de woning. De hal is voorzien van een meterkast en een nette toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die naadloos aansluit op de woonkamer. De keuken is uitgevoerd in een frisse witte kleurstelling en biedt dankzij de ruime opstelling voldoende werk- en bergruimte. Uiteraard is de keuken compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.

De aangrenzende eetkamer biedt plek voor een grote eettafel en is daarmee de ideale setting voor gezellige diners of familiebijeenkomsten. Dankzij een grote raampartij geniet je hier van veel natuurlijk licht en uitzicht op de voortuin.

Het zitgedeelte van de woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Centraal in de ruimte staat een sfeervolle houtkachel (ter overname) die niet alleen aangename warmte, maar ook karakter toevoegt aan het interieur. Vanuit de woonkamer is er een open trap naar de eerste verdieping, en een zijraam zorgt voor extra lichtinval. De trap is op de verdieping afgesloten met een deur zodat de warmte in de wintermaanden beneden blijft.

Grenzend aan het zitgedeelte bevindt zich de heerlijke, lichte serre, waar je dankzij de openslaande deuren op zonnige dagen het buitengevoel eenvoudig naar binnen haalt. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich bovendien nog een extra kamer, momenteel in gebruik als thuiswerkplek, maar ook perfect geschikt als speelkamer of hobbyruimte. Vanuit deze ruimte heb je direct toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een overloop en drie comfortabele slaapkamers voorzien van een laminaatvloer. Elke kamer is veelzijdig en maakt het eenvoudig om een sfeer te creëren die helemaal bij je past. Op de warme dagen houdt je deze verdieping koel door de airco die op de ouderslaapkamer hangt. De moderne badkamer is stijlvol ingericht en voorzien van een ruime inloopdouche, een wandcloset en een wastafelmeubel. De ruimte is strak afgewerkt en biedt een frisse, luxe uitstraling

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een royale open ruimte met een dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. Achter de knieschotten is er volop bergruimte aanwezig. Deze verdieping is multifunctioneel in te richten en biedt tal van mogelijkheden, denk aan een vierde slaapkamer, een hobbyruimte of een comfortabele thuiswerkplek.

BUITENRUIMTE

De achtertuin is keurig aangelegd en onderhoudsvriendelijk, met volop ruimte om jouw ideale buitenomgeving te creëren. De tuin grenst direct aan een groen en landelijk gebied met een wandelpad richting de dijk, wat zorgt voor een prachtig, weids uitzicht en veel privacy. Een perfecte plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

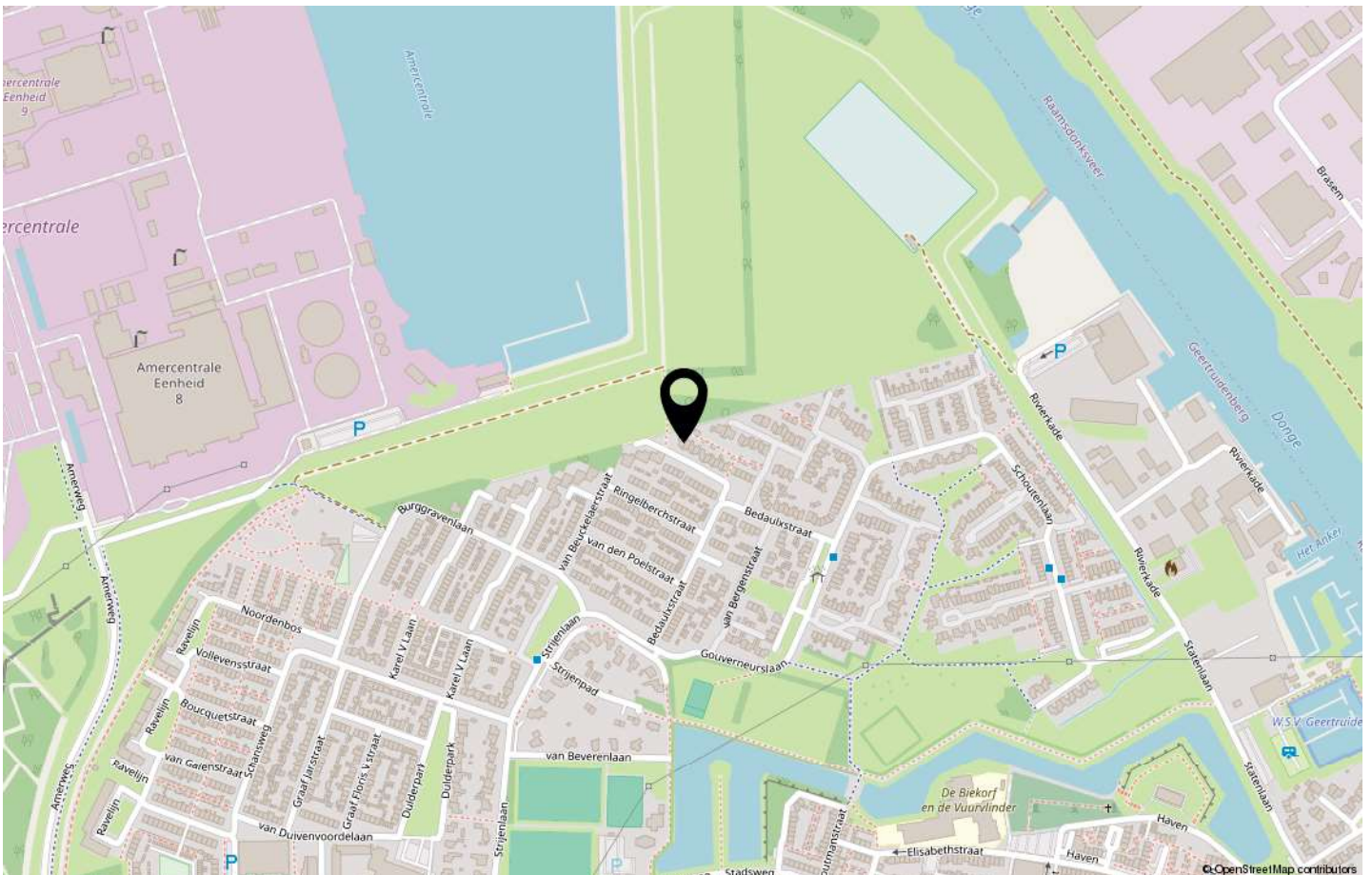
Ook de voortuin is netjes verzorgd, voorzien van borders, diverse beplanting en een praktische sproei-installatie. Parkeren is geen enkel probleem. Op de ruime oprit is plek voor maar liefst drie auto's. Via de carport heb je toegang tot een grote berging, die tevens in directe verbinding staat met de achtertuin.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	553 m ³
Perceel oppervlakte	275 m ²
Woonoppervlakte	140 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1981
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

Locatie

van Colsterstraat 9, 4931 XJ Geertruidenberg



Plattegronden



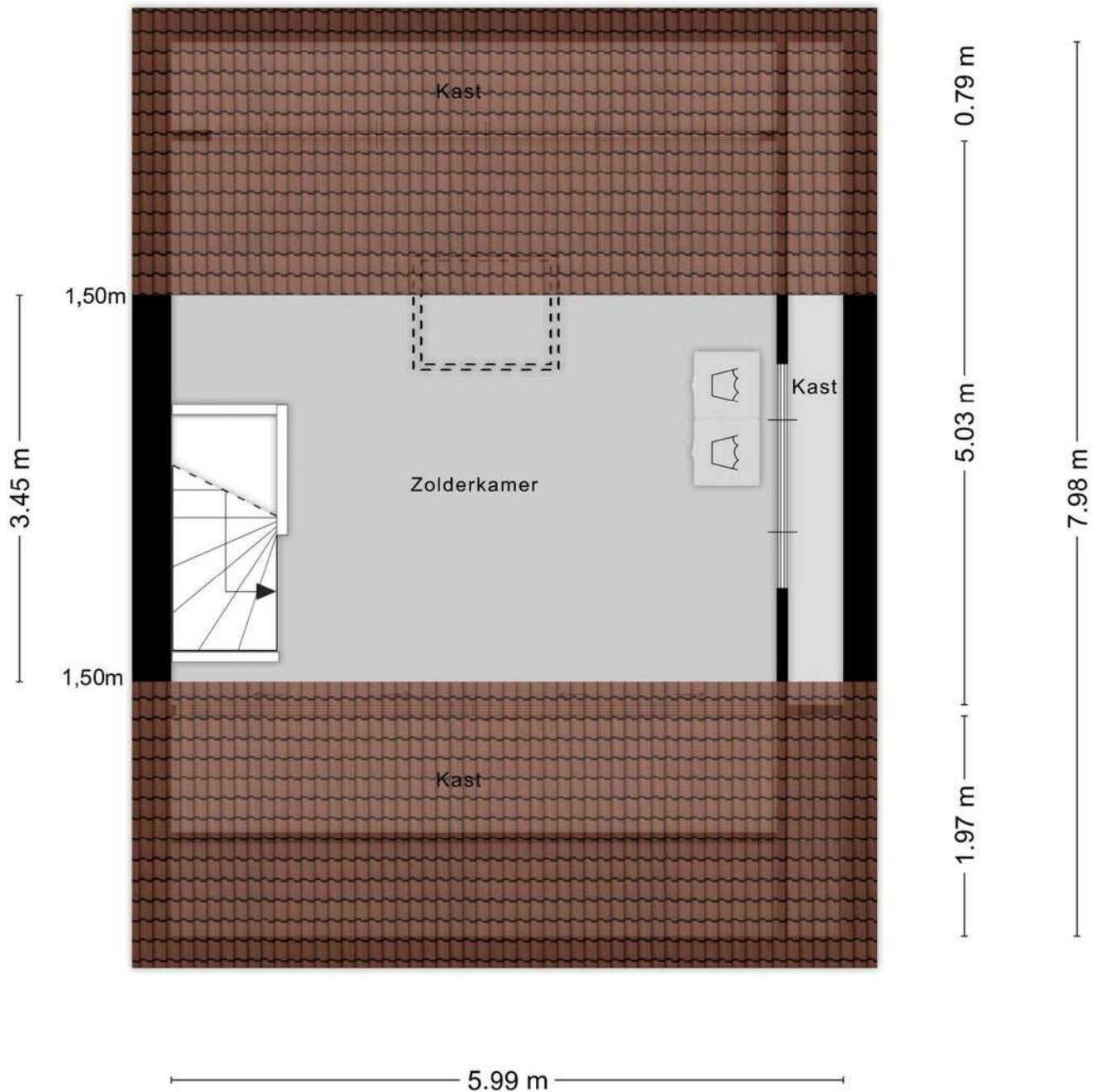
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

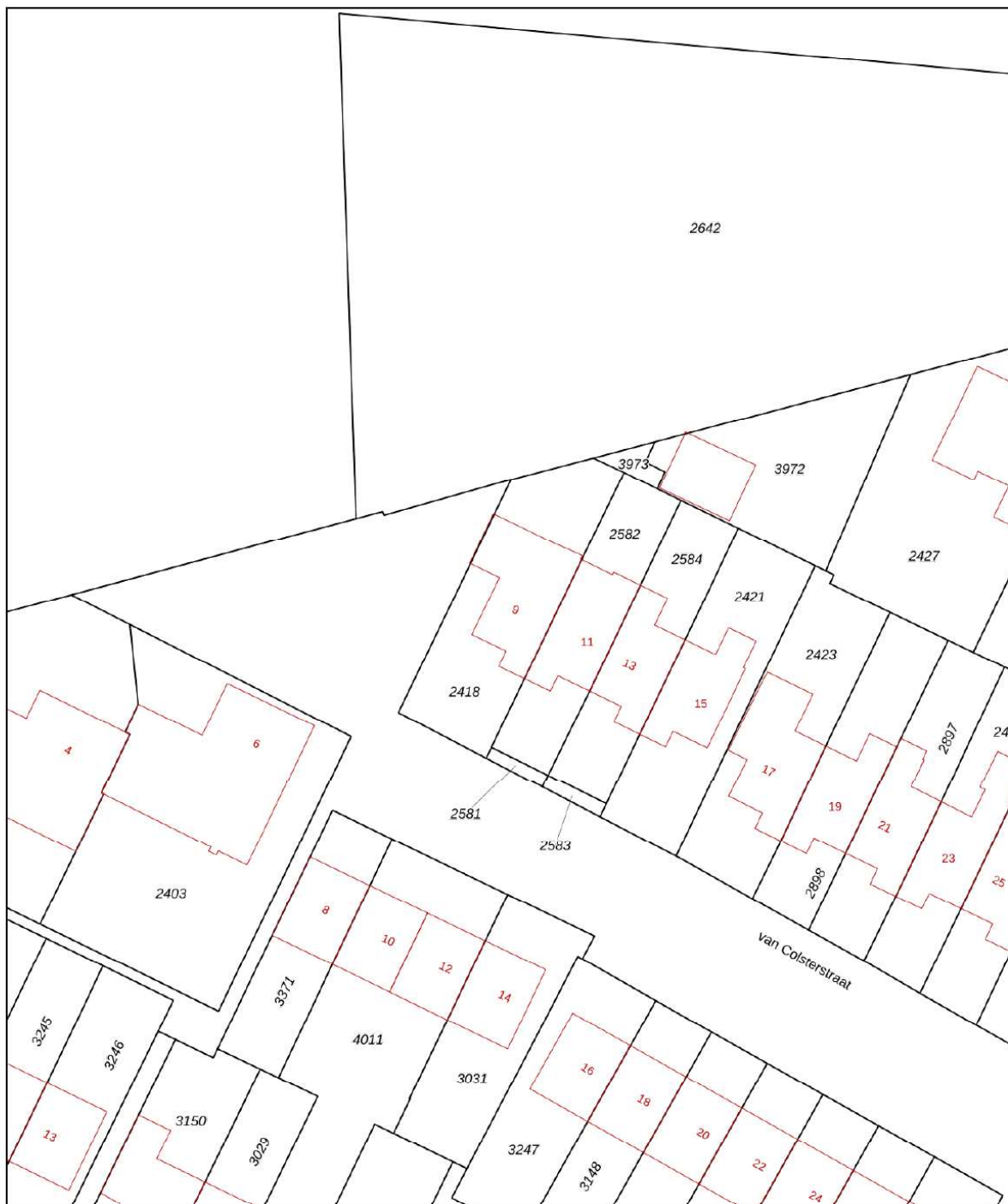


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Colsterstraat 9



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Geertruidenberg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2418	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 2025
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Stadsverwarmingstoestel			Moet worden overgenomen

Over ons

Makelaar073 wordt gerund door een klein team, onder leiding van Mirjam van de Laar. Wij zijn zeer gedreven om elke woning succesvol te verkopen. Bij onze werkwijze staan persoonlijke begeleiding, lokale marktkennis, flexibele dienstverlening en een laag en transparant tarief centraal.

Als verkoper kun je kiezen tussen twee soorten dienstverlening:

1. Het All-inclusive pakket: hierbij nemen wij alle werkzaamheden op ons;
2. Het Bouwstenen pakket: hierbij voer je een deel van de werkzaamheden zelf uit.

Kies je voor het All-inclusive pakket, dan word je volledig ontzorgd. Bij het Bouwstenen pakket kun je flink op kosten besparen. Ideaal als je zelf graag nauw betrokken bent bij de verkoop, of wanneer jouw woning 'zichzelf verkoopt'.

Jouw voordelen:

- je betaalt tot wel 75% minder makelaarskosten
- je bent voortdurend betrokken bij het verkoopproces
- je hebt zelf de touwtjes in handen
- jouw eigen kennis over jouw woning en buurt wordt optimaal benut

Alle werkzaamheden waarbij de expertise van de makelaar onmisbaar is, verzorgen wij. Dit zijn onder andere de waardebeoordeling, de plaatsing op Funda, de onderhandelingen met potentiële kopers en het opmaken van het koopcontract.

Wil je meer informatie of vrijblijvend kennismaken? Bel ons op t. 073 - 8200 730 of stuur een e-mail naar info@makelaar073.nl. Meer lezen over onze werkwijze kan op www.makelaar073.nl.



Algemene informatie

Deze brochure bevat een toelichting op het kopen en verkopen van een woning. Wij adviseren je deze pagina's door te nemen voordat je verdere stappen gaat ondernemen. De volgende onderwerpen worden hier besproken:

- Woning kopen
- Verkoopvoorwaarden

Woning kopen

Woning bezichtigen

Er zijn drie mogelijkheden om een bezichtiging voor een woning aan te vragen:

- telefonisch via 073 - 8200 730
- bij de woning op Funda
- bij de woning op Makelaar073.nl

Het komt voor dat verkopers ervoor kiezen zelf hun woning aan belangstellenden te laten zien. Niemand kent de woning en omgeving immers beter dan de eigenaar zelf. Het is dus mogelijk dat de verkoper zelf contact met je opneemt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Je kunt bij het maken van de afspraak aangeven op welk moment je het liefst bezichtigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De afmeting van de oppervlakte van deze woning is vastgesteld op basis van De Meetinstructie volgens de NEN2580. Deze Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Let op: De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Bod uitbrengen

Een bod uitbrengen kan op drie manieren:

- via de woningpresentatie op www.makelaar073.nl, of
- via de woningpresentatie in Move.nl, of
- rechtstreeks bij de makelaar, door te bellen naar 073 - 8200 730 of een e-mail te sturen naar info@makelaar073.nl

Vervolgens neemt de makelaar zo spoedig mogelijk telefonisch contact op met zowel jou als de verkoper om jouw bieding te bespreken.

De verkoper kan jouw bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Er is pas sprake van een onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen met andere aspirant-kopers gewoon plaatsvinden.

Woning financieren

Wil je weten of je jouw droomhuis wel kunt financieren? En zo ja, welke hypotheek dan het beste bij je past? Dan zul je alle hypotheeklen met elkaar moeten gaan vergelijken. Dat kost veel tijd en energie. Bovendien is het de vraag waarop je de aanbiedingen moet vergelijken. Op rente, op rentevaste periode, op voorwaarden of op hypotheekvorm?

Een hypotheekadviseur zou daarom uitkomst bieden. Hij is dagelijks met deze materie bezig, is gediplomeerd, houdt rekening met jouw persoonlijke wensen en beschikt over systemen om hypotheekproducten met elkaar te vergelijken.

Jouw voordeel:

- je kiest een hypotheek die bij jouw persoonlijke situatie past
- je weet zeker dat je de meest gunstige hypotheek kiest
- de consequenties van jouw keuze zijn vooraf inzichtelijk
- je hebt een gesprekspartner die voor jouw belangen opkomt

Een intakegesprek is gratis. Tijdens dit gesprek krijg je inzicht in de stappen die genomen moeten worden om jouw hypotheek in orde te maken. Je weet na afloop welke rol hij kan spelen om jou daarbij te helpen en wat de bijbehorende kosten zijn. Hij rekent voor zijn advies een vast bedrag. Deze vergoeding wordt meestal meegefinancierd en verrekend in de maandlasten.

Heb je interesse in de ondersteuning van onze financiële expert? Je kunt een gesprek aanvragen op onze website: www.makelaar073.nl/diensten/hypotheeklen. Bellen kan ook, via 073 - 8200 730.



Verkoopvoorwaarden

Onderzoeksplicht koper

De koper dient een huis goed te onderzoeken voordat hij het koopt. Het gaat tenslotte om een zaak van grote waarde. De koper dient zorgvuldig en actief te werk te gaan. Hij moet daarmee voorkomen dat hij onder invloed van een verkeerde voorstelling van zaken een koopovereenkomst sluit. Dit wordt de onderzoeksplicht van de koper genoemd. Houdt de koper zich niet aan zijn onderzoeksplicht, dan kan dit grote nadelige gevolgen voor hem hebben.

De onderzoeksplicht kan met zich meebrengen dat de koper het huis nauwgezet inspecteert en daarbij wordt bijgestaan door een deskundige, zoals een makelaar of een bouwtechnicus. Ook doet hij er verstandig aan om relevante vragen te stellen aan de verkoper en bij vage antwoorden door te vragen.

Mededelingsplicht verkoper

Bij het aangaan van een (ver)koopovereenkomst moet de verkoper niet alleen op zijn eigen belangen letten. Hij moet ook rekening houden met de belangen van de koper. Dit kan met zich meebrengen dat hij de koper gevraagd, maar ook ongevraagd moet inlichten over feiten betreffende zijn huis. Dit wordt de mededelingsplicht van de verkoper genoemd.

In het algemeen is er sprake van een mededelingsplicht voor de verkoper indien hij een bepaalde eigenschap van het huis kende (of behoorde te kennen) die niet bekend is bij de koper terwijl verkoper wist (of behoorde te weten) dat die eigenschap voor de koper van belang is.

Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen kunnen tussen koper en verkoper afspraken over voorbehouden zijn gemaakt, bijvoorbeeld voor het rondkrijgen van de financiering. Makelaar073 hanteert een termijn van vijf weken voor deze voorbehouden vanaf het moment dat er mondelinge overeenstemming is bereikt.

Lijst van zaken

Welke onroerende zaken achterblijven in de woning wordt meestal vastgelegd in een lijst van (on)roerende zaken. Mocht je tijdens het tot stand komen van de overeenkomst niets afspreken over de inhoud van deze lijst, dan wordt deze lijst zonder aanpassingen automatisch bindend voor beide partijen en zal deze als bijlage bij de koopakte worden gevoegd.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen. Ze gaan over op de koper en worden als bijlage aan de koopakte gehecht. Meestal staan ze vermeld in het eigendomsbewijs van de verkoper en vormt dit document de bijlage van het koopcontract.

Koopakte

Tussen koper en verkoper komt er een overeenkomst tot stand zodra beide partijen een koopakte hebben ondertekend. De koopakte zal worden opgemaakt door Makelaar073 conform het model dat is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'

Notariskeuze

De koper heeft het recht te kiezen welke notaris de overdracht zal verzorgen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper wordt verplicht binnen een termijn van 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een bankgarantie of waarborgsom af te geven ter grootte van 10% van de koopsom. Dit bedrag of document dient afgegeven te worden aan de notaris.

Interesse?



hoeveel makelaar wil jij?

Groote Vlietlaan 3A
5245 PA ROSMALEN

073-8200730
info@makelaar073.nl
www.makelaar073.nl