

Brandestraat 28, Geertruidenberg



Mol
Roubos

jij denkt aan thuis | wij aan de rest

€ 700.000,- k.k.

Historisch pand met potentie

Welkom

Je koopt en verkoopt van alles online. Een fiets, tuintafel of gereedschap. Maar als het gaat om een huis? Dan wil je iemand spreken die luistert naar jouw dromen en wensen en die je verwachtingen begrijpt. Deskundig, goed en transparant.

Een huis kopen of verkopen is altijd een spannend proces. Dat lukt het best met een makelaar die bekend is in de regio. Daar zijn er genoeg van. Maar zoek je een no-nonsense makelaar met een berg ervaring en een groot netwerk? Een sparringpartner die luistert, meedenkt, de tijd voor je neemt en goed bereikbaar is? Of eigenlijk, die jou helpt zoals hij of zij zelf ook graag geholpen wil worden? Kies dan voor Mol & Roubos. Ons team bestaat uit mensen van verschillende generaties die zich goed kunnen inleven in elke levensfase, en dus ook in jouw situatie.

Jouw makelaar
Daphne van Maanen

NVM Makelaar - Taxateur
06-57463651 | daphne@molroubos.nl



Kenmerken

Type woning **Geschakelde woning**

Woonoppervlakte **284 m²**

Aantal slaapkamers **6**

Perceeloppervlakte **575 m²**

Bouwjaar **1650**

Energie label **G**

Unieke kans in het hart van Geertruidenberg, een karakteristiek pand met diepe tuin en volop mogelijkheden. In de historische kern van Geertruidenberg, op steenworp afstand van de Markt, staat dit bijzondere gemeentelijke monument. Een woning met een rijke geschiedenis, hoge plafonds, originele details en een indrukwekkende gewelfde kelder. Achter de gevel schuilt een pand met veel ruimte, karakter en potentie. De woning vraagt om een renovatie, maar vormt daarmee juist een unieke kans om het geheel naar eigen inzicht en stijl te transformeren of zelfs uit te breiden, dankzij de bouw mogelijkheden op het achterste stuk van het riante perceel.



Omschrijving



In de historische kern van Geertruidenberg, op steenworp afstand van de Markt, staat dit bijzondere gemeentelijke monument. Een woning met een rijke geschiedenis, hoge plafonds, originele details en een indrukwekkende gewelfde kelder. Achter de gevel schuilt een pand met veel ruimte, karakter en potentie. De woning vraagt om renovatie, maar vormt daarmee juist een unieke kans om het geheel naar eigen inzicht en stijl te transformeren of zelfs uit te breiden, dankzij de bouwmogelijkheden op het achterste stuk van het riante perceel.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de diepe achtertuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin is circa 67 meter diep, waardoor u hier volop geniet van ruimte, zon en privacy. Het perceel is in totaal 575 m² groot en reikt helemaal tot aan de Zuidwal, waar zich tevens een eigen ontsluiting bevindt. Het perceel bestaat uit een voorste deel met de woning en een achterste deel, ook wel bekend als de pulptuin. Deze twee delen worden momenteel gescheiden door een perceelbrede vrijstaande schuur/garage die middenin het perceel staat.

Ook binnen biedt de woning veel ruimte. Met circa 287 m² woonoppervlakte, een grote zolderverdieping en een uitbouw aan de achterzijde waar de keuken is gevestigd, zijn er tal van gebruiksmogelijkheden. De woning heeft meerdere ruime slaapkamers verdeeld over de verdiepingen en een badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. Het huis is volledig onderkelderd, behalve onder de keuken. Onder het huis bevindt zich een karakteristieke gewelfde kelder, ideaal voor opslag of wijnkelder.



Omschrijving



Goed om te weten.

De woning verkeert in een gedateerde staat en dient gemoderniseerd te worden. In de koopovereenkomst worden een ouderdomsclausule en een niet-bewonersclausule opgenomen. Daarnaast is er in opdracht van verkoper een bouwkundige keuring uitgevoerd in april 2023. Het rapport hiervan is beschikbaar en kan op verzoek worden ingezien.

Deze woning ligt in het sfeervolle hart van Geertruidenberg, een stad vol historie en karakter. De imposante Geertruidskerk torent hoog boven het centrum uit en vormt samen met de oude vestingwerken het herkenbare silhouet van de stad. Dwaal door de historische straatjes, ontdek verborgen doorkijkjes en loop langs het charmante haventje. Het gezellige marktplein is omzoomd door leilinden en vormt een geliefde plek om neer te strijken. Via de langzaamverkeerbrug ben je bovendien in enkele minuten in Raamsdonksveer. Geertruidenberg combineert historie, rust en bereikbaarheid.

De gemeente Geertruidenberg telt zo'n 22.000 inwoners en bestaat uit drie kernen, elk met een eigen karakter. In het levendige Raamsdonksveer vind je diverse winkels, bijzondere architectuur en een historische molen die het straatbeeld siert. Raamsdonk biedt juist rust en ruimte. Perfect voor wandel- of fietstochten door het landelijke gebied. Geertruidenberg zelf is een stad met een verhaal, waar cultuur en traditie samenkomen. Of je nu de natuur in wilt, historie wilt ontdekken of juist levendigheid zoekt, in deze omgeving ben je helemaal op je plek.



Pluspunten

- + Gemeentelijk monument met unieke uitstraling
- + Authentieke details & hoge plafonds
- + Gewelfde kelder met veel mogelijkheden
- + Zeer diepe tuin met achterom via de Zuidwal
- + Totale perceeloppervlakte van 575 m²



“

Gewilde locatie in het centrum,
nabij de historische Markt.

”



“

Ruime, lichte kamers met volop mogelijkheden.

”





Ruime keuken

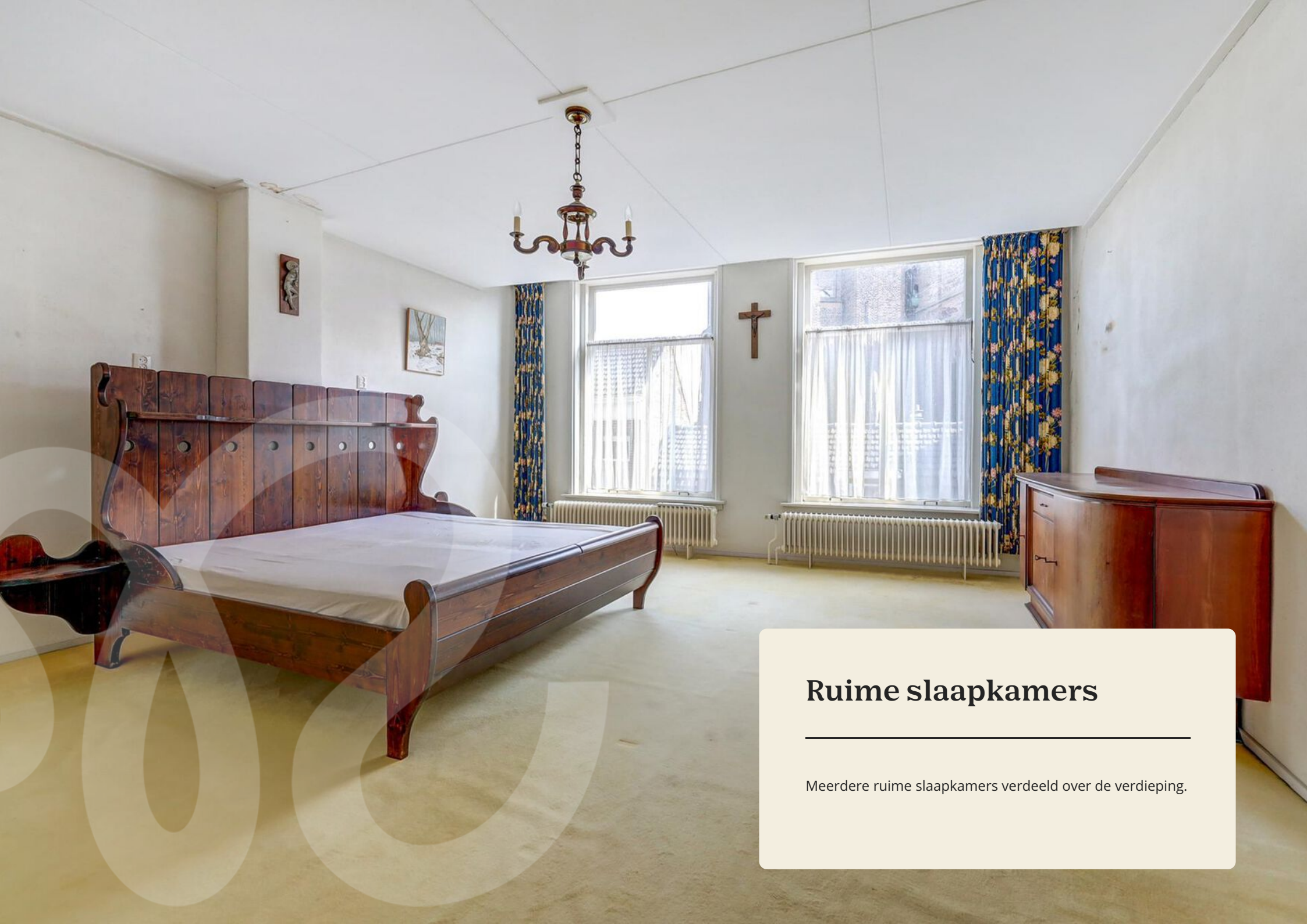
Gevestigd in een uitbouw aan de achterzijde van de woning.











Ruime slaapkamers

Meerdere ruime slaapkamers verdeeld over de verdieping.













“

Karaktervolle zolder met balken en volop ruimte voor creatieve ideeën.

”





Gewelfde kelder

Onder het huis bevindt zich
een karakteristieke gewelfde
kelder.







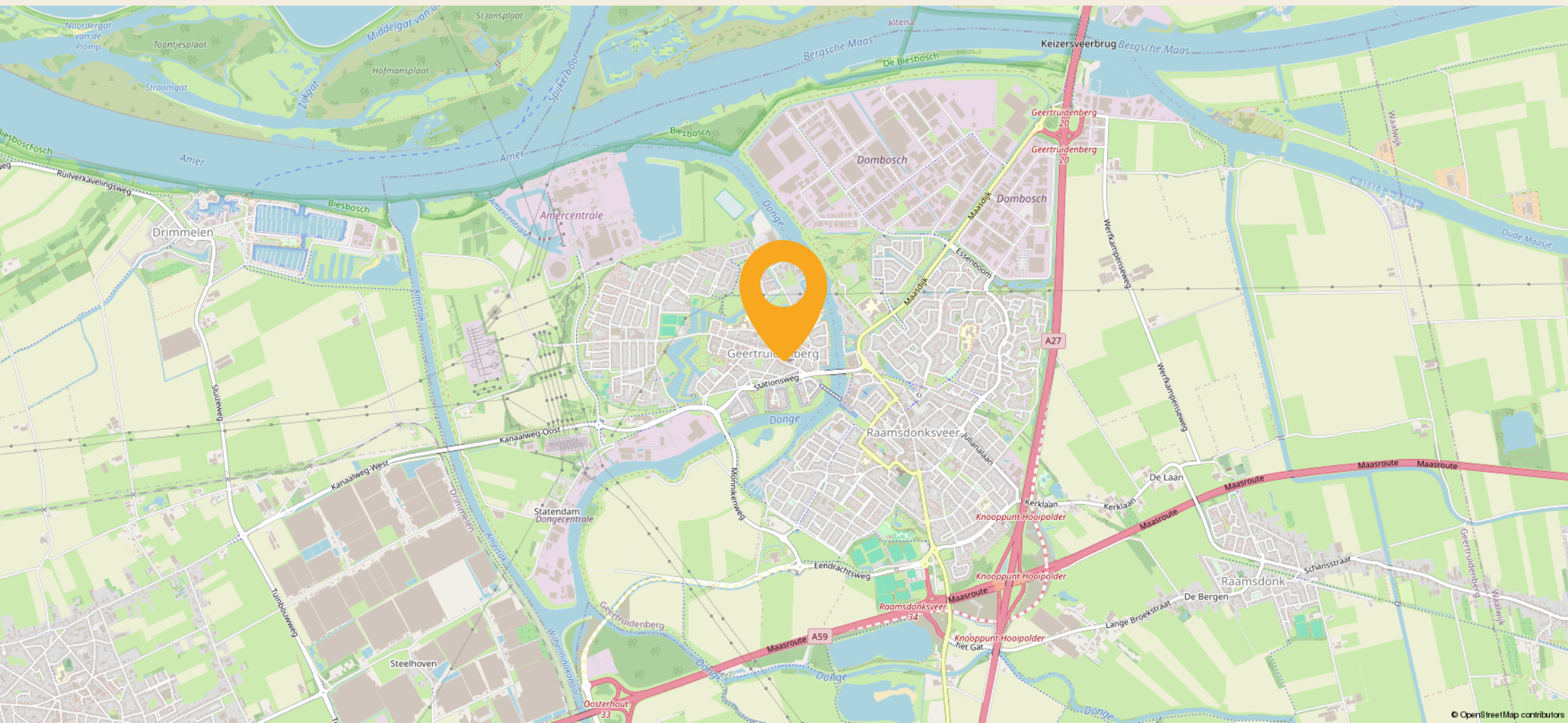






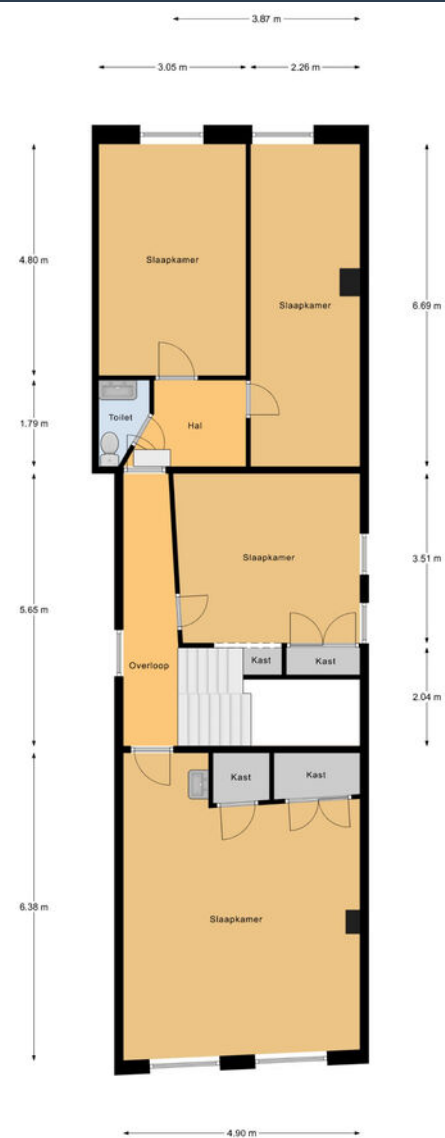
Locatie *van de woning*

Deze woning ligt in het sfeervolle hart van Geertruidenberg, een stad vol historie en karakter. Dwaal door de historische straatjes, ontdek verborgen doorkijkjes en loop langs het charmante haventje.



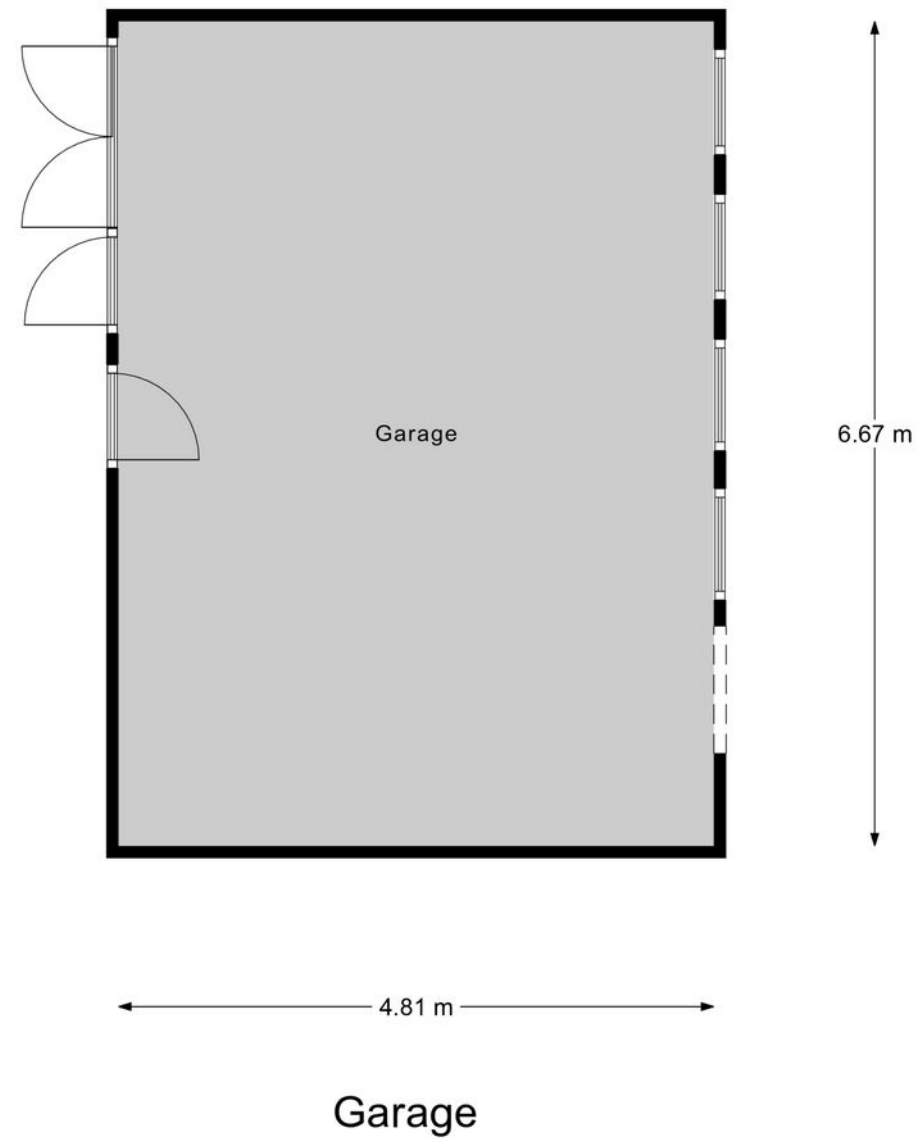
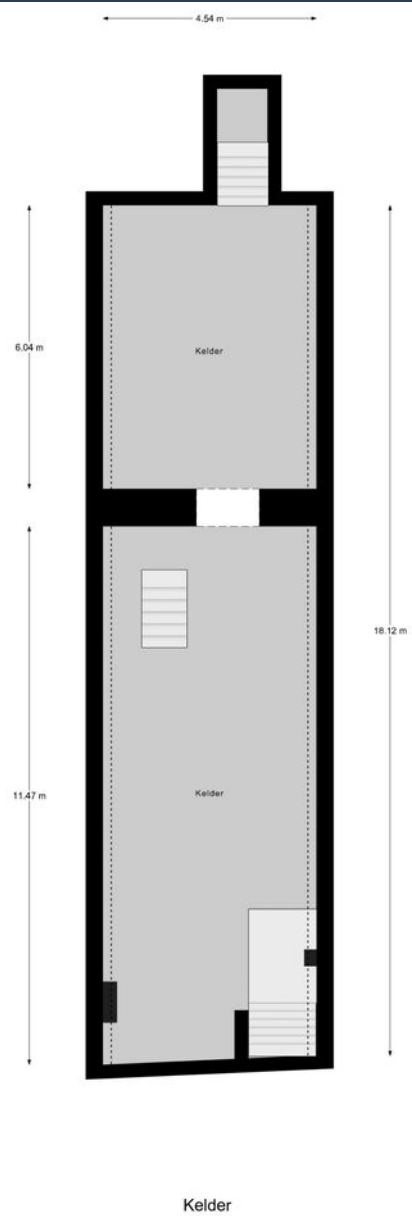


Begane Grond



1e Verdieping







Kadastrale kaart

Praktisch



- Bij een onvoorwaardelijke koopovereenkomst stort de koper, tenzij anders afgesproken, 10% van de koopsom als waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris of stelt een bankgarantie.

- De informatie is zorgvuldig samengesteld, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten en oppervlakten zijn indicatief.

- De Meetinstructie (NEN2580) zorgt voor een eenduidige berekening van gebruiksoppervlakte, maar kleine verschillen kunnen ontstaan door interpretatie, afronding of meetbeperkingen.

- De bouwkundige beoordeling is visueel en afhankelijk van de ouderdom van de woning. Een uitgebreid onderzoek, zoals naar houtaantastende insecten, valt onder de onderzoeksplicht van de koper. Wilt u dit laten doen, neem dan contact met ons op.

- Deze informatie is vrijblijvend en zonder garanties.

Heeft u vragen? Wij helpen u graag verder.



Mol Roubos

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Bij Mol & Roubos Makelaardij benaderen we elke klant met een persoonlijke touch. Wij luisteren naar wat jij belangrijk vindt. Veiligheid, scholen, winkels, natuur, wat jouw prioriteiten ook zijn, wij houden er rekening mee. We bieden niet alleen een breed aanbod aan woningen, maar ook deskundig advies over de lokale vastgoedmarkt.

Bij Mol & Roubos staan jouw wensen centraal. We streven ernaar het aankopen en verkopen van een huis zo soepel en stressvrij mogelijk te maken. Met onze lokale kennis en ervaring weet je zeker dat je de beste keuze maakt.



Wat je van ons mag verwachten

Eerlijk en helder advies, altijd afgestemd op jouw situatie

Persoonlijke begeleiding van de eerste bezichtiging tot de laatste handtekening

Rust en overzicht, ook als het spannend wordt

Kennis van zaken, ondersteund door het NVM-keurmerk en voortdurende bijscholing

Geen haast, geen ruis, alleen de juiste informatie, op het juiste moment

1 mei 2025

★ 9,5 / 10

Wilhelminastraat 9

Contact met Tanja verliep goed, werden goed op de hoogte gehouden bij de verkoop. Hebben bij haar ook ons nieuwe huis aangekocht en werden goed geholpen. Niet op dringerig en werd de tijd voor je genomen. Daardoor hebben we ook besloten om ons huis via haar te verkopen.



Share

2 april 2025

★ 9 / 10

Waterlinie 130

superfijne ervaring met deze makelaar, goede begeleiding en vooral duidelijkheid wat betreft het hoe en wat bij de verkoop van onze woning. Koen bedankt



Share

18 februari 2025

★ 10 / 10

Wilhelminasluis 3

Het contact met de makelaar was prima. We zijn bij het hele proces van verkoop heel goed geholpen. Het presenteren van ons huis op de website van de makelaar en op Funda was erg goed. Het heeft zeker bij gedragen aan de vele bezichtigingen van ons huis.



Share

Onze mensen



Koen
Mol

Ik hou van klimmen en schaken. Twee sporten die inzicht, creativiteit en doorzettingsvermogen vragen, precies de eigenschappen die ik ook in mijn werk inzet.



Daphne
van Maanen

Ik ben een mensenmens dat luistert naar wat er echt toe doet. Juist het persoonlijke verhaal maakt iedere aan- of verkoop uniek.



Machiel
Mol

Sinds 1997 werk ik met plezier als makelaar, de afwisseling in het vak en het contact met mensen zorgen ervoor dat ik nog steeds van mijn werk geniet.



Rowan
Pak

Samen met mijn partner en twee zoons woon ik in Geertruidenberg. Thuis is het gezellig druk, net als op mijn werk, waar ik energie haal uit de afwisseling en het contact met mensen.



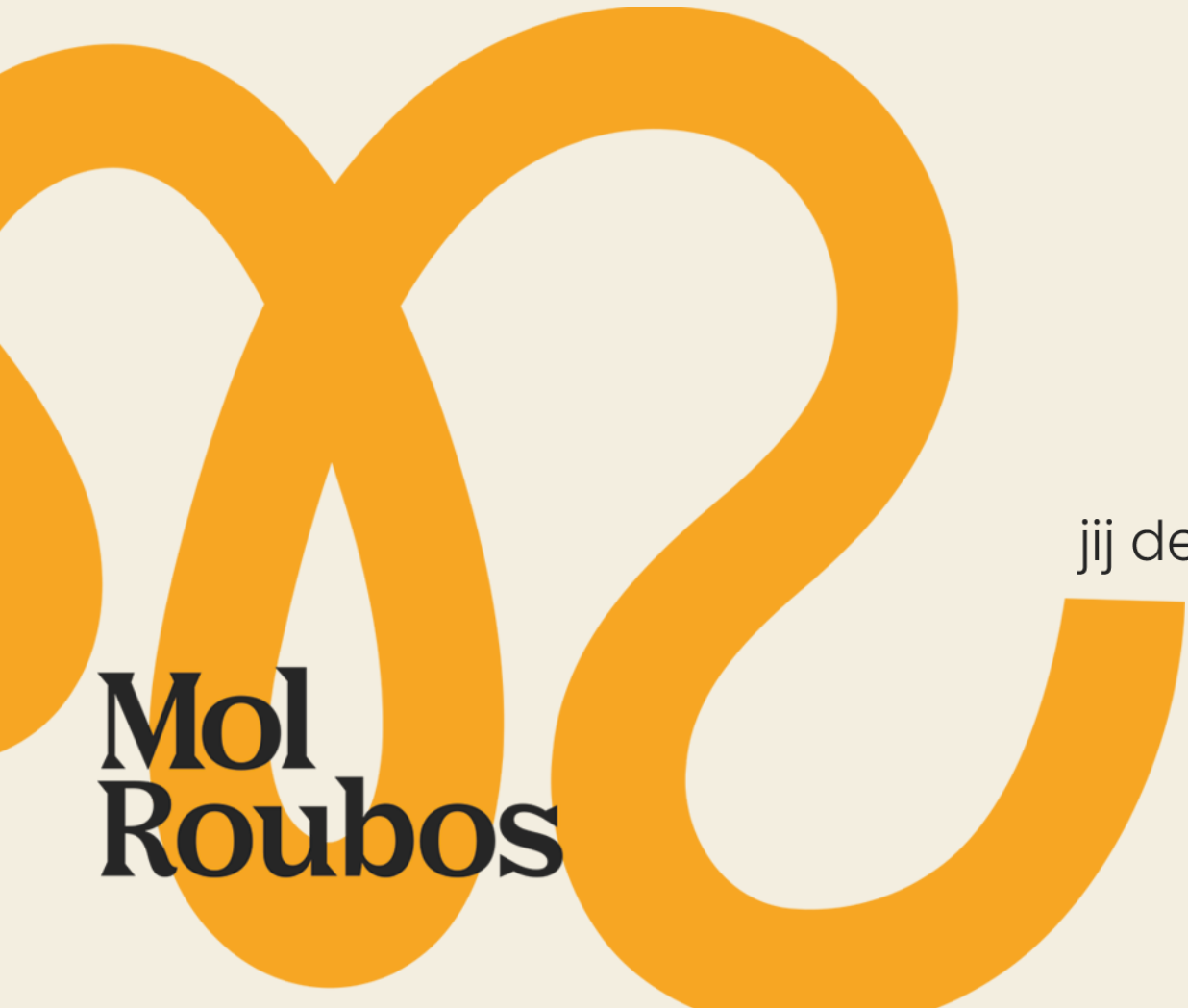
Joke
Roubos

Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



Willem
Bel

Ik ben de vliegende keep van het kantoor! Ik houd van sociale en energieke bezigheden. Ben ik niet aan het rennen voor de makelaardij, dan vind je mij op de tennisbaan, met vrienden in de kroeg of in de keuken.



**Mol
Roubos**

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Adres

T Rond 14
4285 DE Woudrichem

Contact

0183-304689
0162-571630

Web

info@molroubos.nl
www.molroubos.nl