



Vraagprijs € 675.000 K.K.

Weteringshof 1

Genderen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Wonen als een heer of mevrouw in dit prachtige vrijstaande herenhuis in Genderen!

Woonoppervlakte	177m²
Perceeloppervlakte	401m²
Inhoud	627m³
Bouwjaar	2004
Aantal slaapkamers	6
Totaal aantal kamers	7
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Atag, 2021

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Dit herenhuis uit 2004 verrast je direct met zijn charme en eigentijdse wooncomfort. De warme visgraatvloer en karakteristieke trapsgewijze dakgoten geven het huis net dat beetje extra flair. En achter die mooie uitstraling schuilt ook nog eens een duurzame basis: volledig geïsoleerd, voorzien van HR++ glas, 12 zonnepanelen én een nieuwe cv-ketel. Het energielabel A spreekt dan ook voor zich. Met maar liefst zes slaapkamers is dit een ideale woning voor grote of samengestelde gezinnen. Eén van de kamers is nu in gebruik als royale inloopkast.

Wonen en koken

De woning is met zorg afgewerkt. Details zoals een erker, zware binnendeuren, hardhouten kozijnen, sierlijsten en een visgraatvloer dragen bij aan de stijlvolle sfeer. De keuken en woonkamer staan in open verbinding met elkaar. Dankzij de vele ramen is het een lichte en aangename leefruimte. De keuken is praktisch ingericht en uitgevoerd in lichte kleuren met een natuurstenen werkblad. Hoewel hier en daar wat tekenen van gebruik zichtbaar zijn, is de keuken nog steeds goed functioneel. Aan inbouwapparatuur geen gebrek: koelkast, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, oven en afzuigkap in schouw zijn allemaal aanwezig.

Slapen en baden

Met zes slaapkamers is er voldoende ruimte voor het hele gezin. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan één momenteel als inloopkast wordt gebruikt. Op zolder zijn nog twee kamers met dakramen en knieschotten voor extra bergruimte.

De badkamer is afgewerkt in een neutrale kleurstelling met beige tegels en mozaïekaccenten. De ruimte beschikt over een ruime douche, ligbad, dubbele wastafel en een vaste kast.

Buitenleven

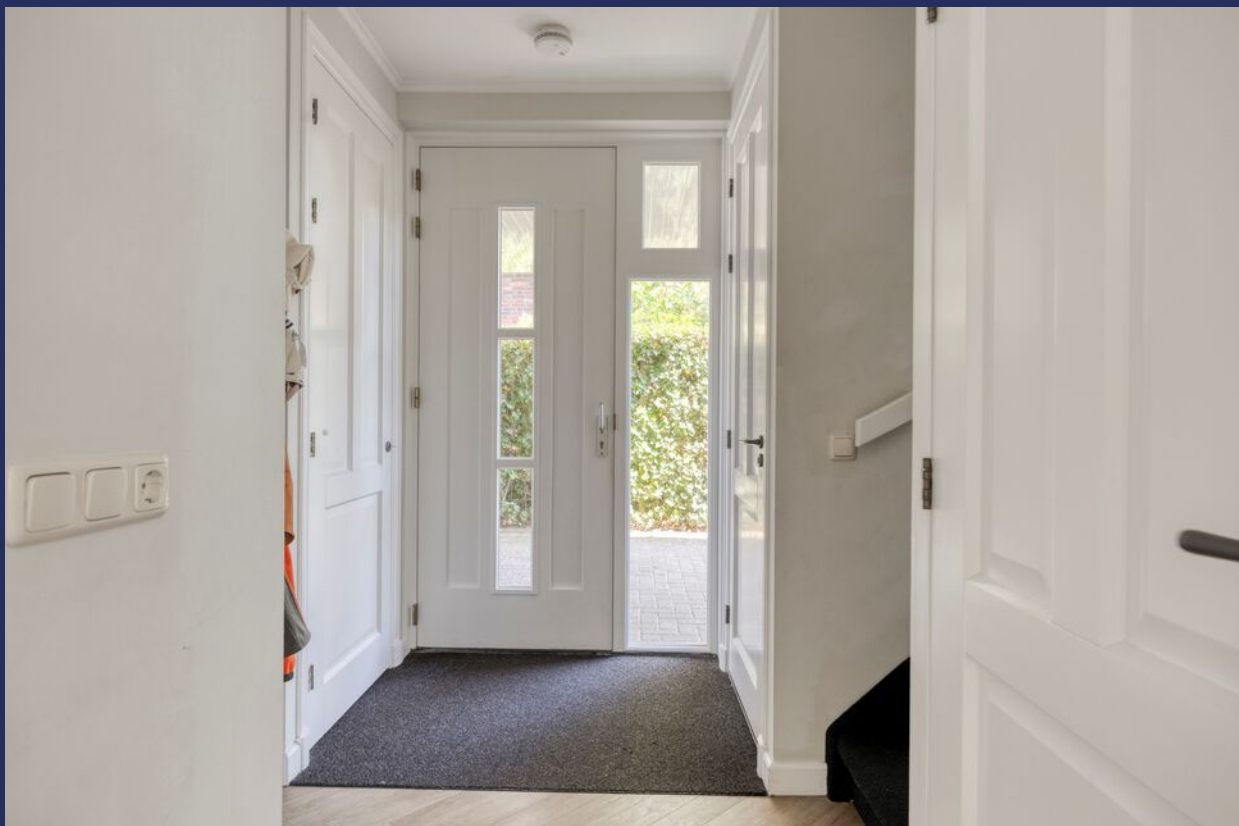
De tuin ligt gunstig op de zon zijde en biedt verschillende mogelijkheden voor buitenleven. Er is een terras met zonneschermb, een houten tuinhuis/overkapping met houtkachel, en een ingegraven trampoline die achterblijft. Op diverse plekken in de tuin zijn stroom- en waterpunten aanwezig. De woning beschikt over een eigen oprit en garage. Aan de zijkant van het perceel is een extra toegangspoort.

Locatie

Genderen ligt in de gemeente Altena en heeft enkele basisvoorzieningen, zoals een supermarkt. In het nabijgelegen Wijk en Aalburg is een ruimer winkelaanbod te vinden, waaronder een HEMA, bakker, slager en kledingwinkels. De ligging is centraal en goed bereikbaar; steden als Den Bosch en Waalwijk liggen op circa 20 minuten rijden.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Stijlvolle bouwstijl
- Duurzaam en goed geïsoleerd
- Gezellige woonkamer en woonkeuken
- 6 slaapkamers
- Zonnige tuin met veranda
- 12 zonnepanelen
- Parkeren op eigen terrein

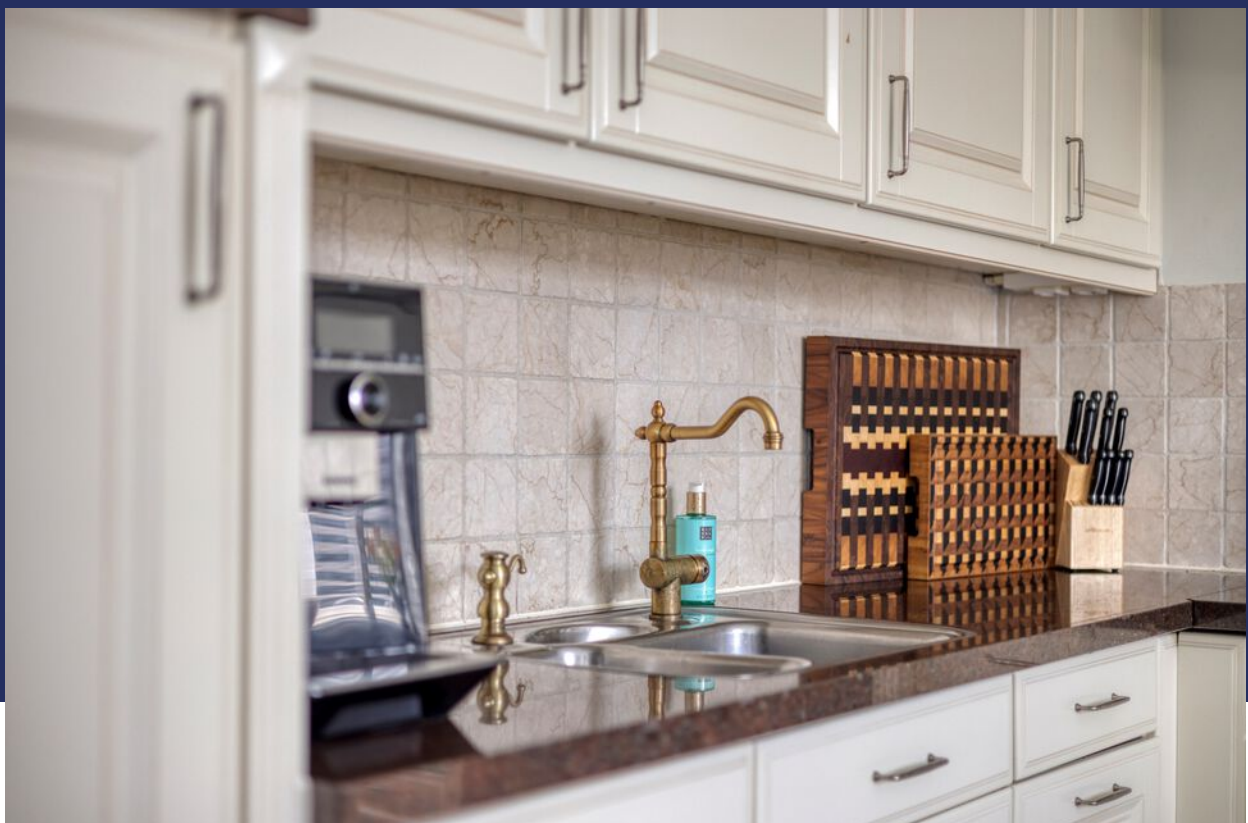






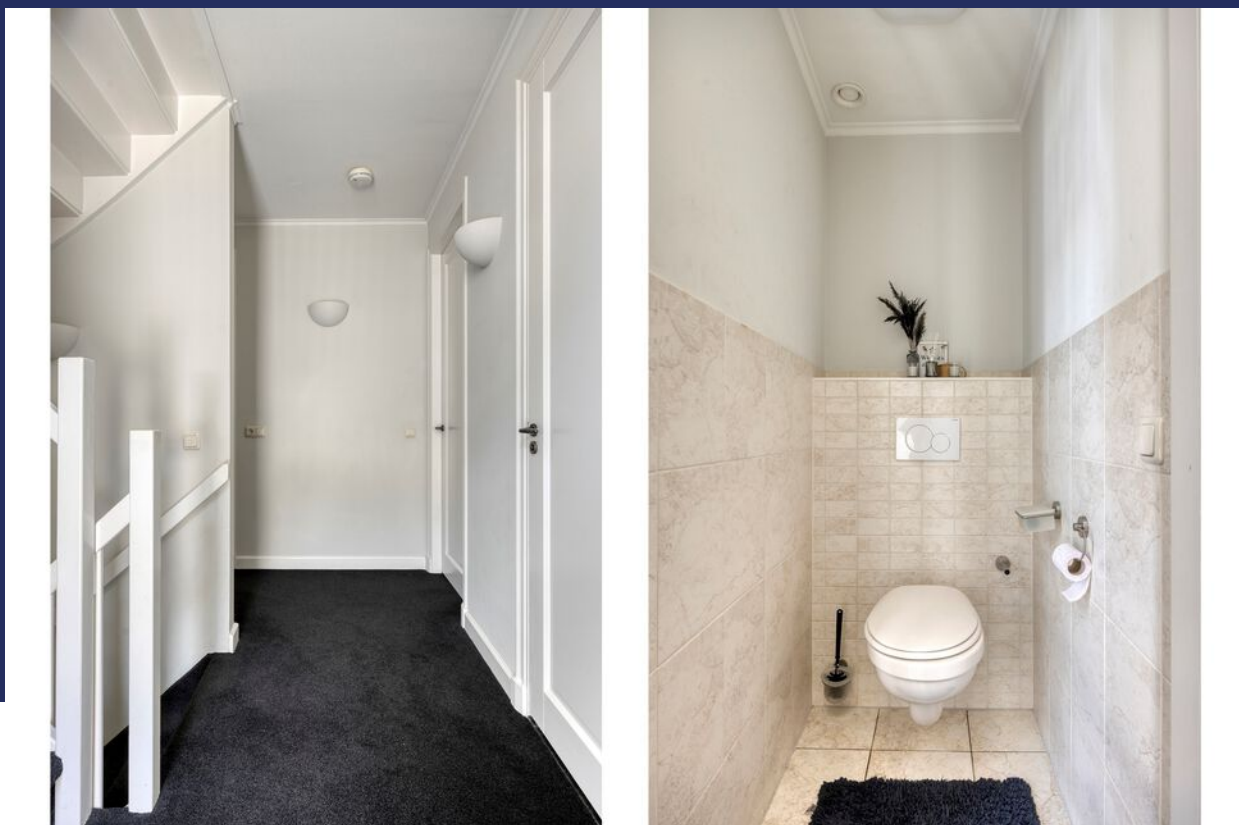
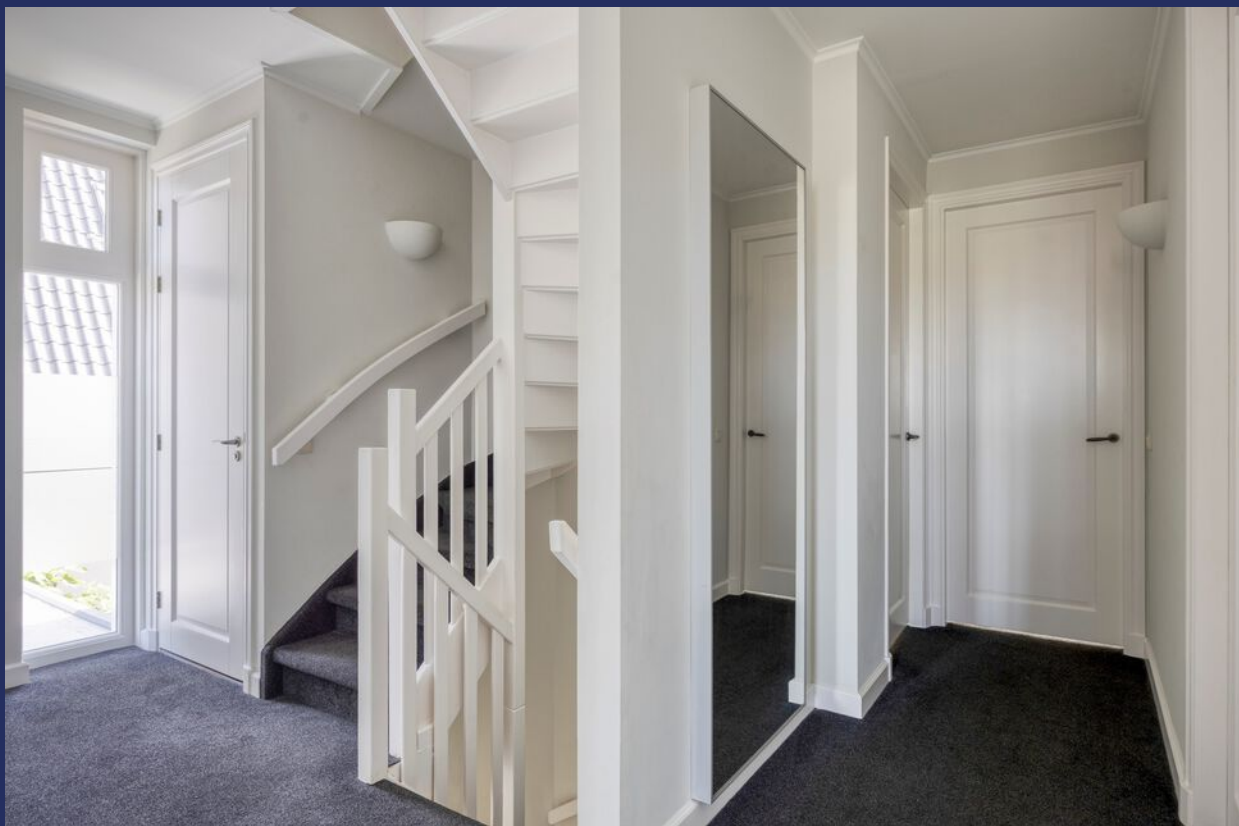
Koken



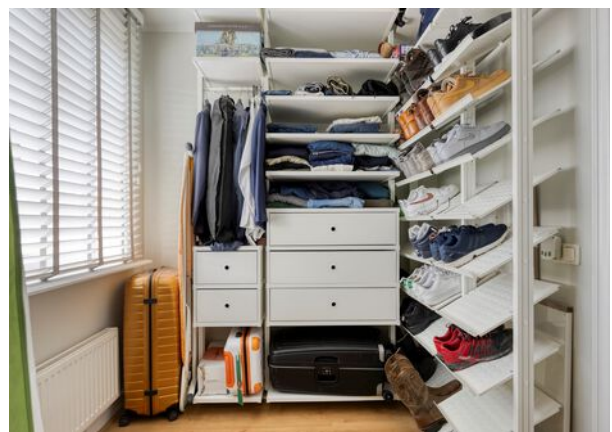




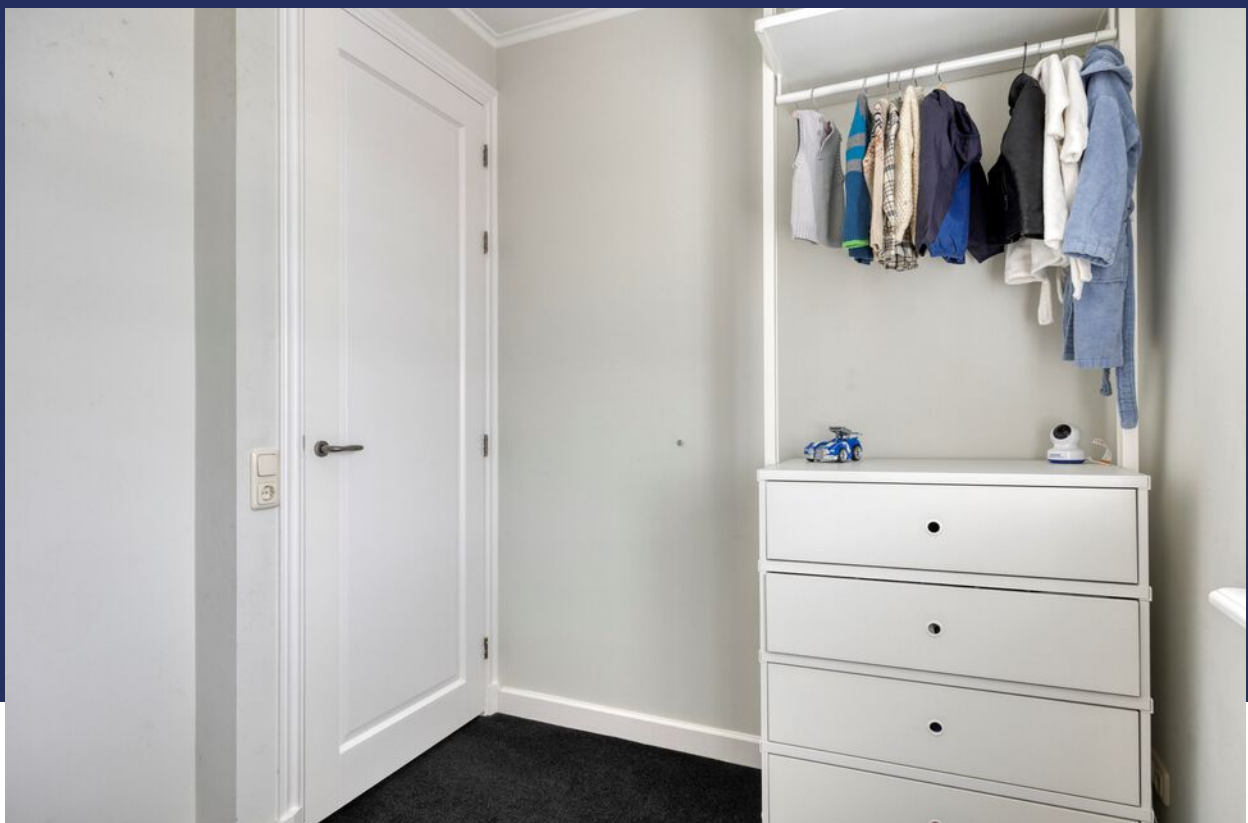
Overloop & Toilet



Slapen



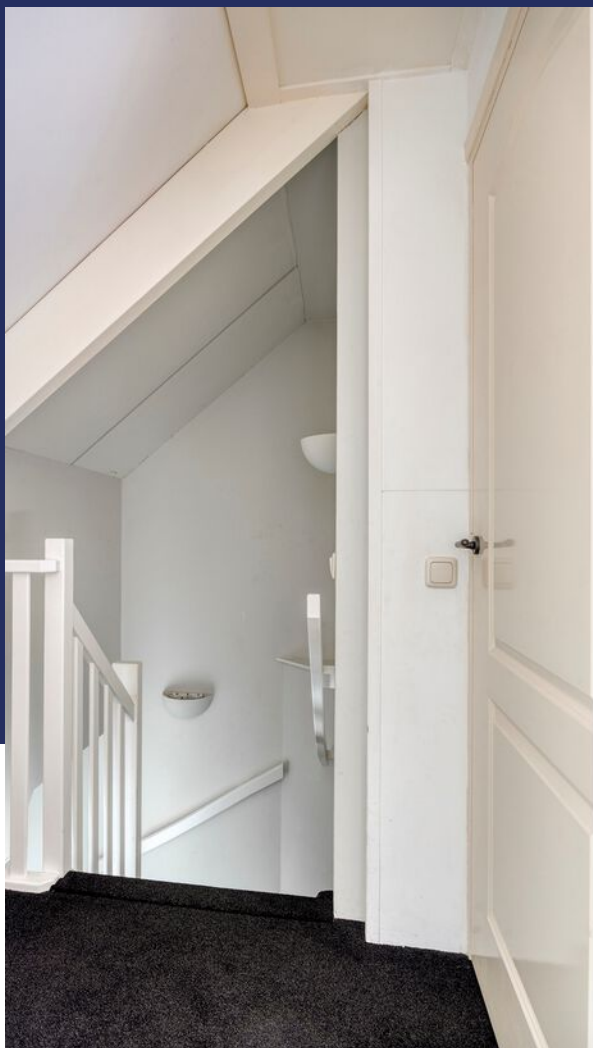




Baden



Slapen





Buitenleven





Veranda



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering op zand met betonvloeren, houten zoldervloer en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een kunststof dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. De laatste jaren is er al veel vernieuwd en alles is goed onderhouden. Er is een mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen.

- Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar 2004;
- CV betreft een ATAG uit 2021;
- Energielabel A;
- Airco in woonkamer en master bedroom;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Vloerverwarming in badkamer en toiletten;
- Indicatie oplevering december 2025.

- 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



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

Plattegrond

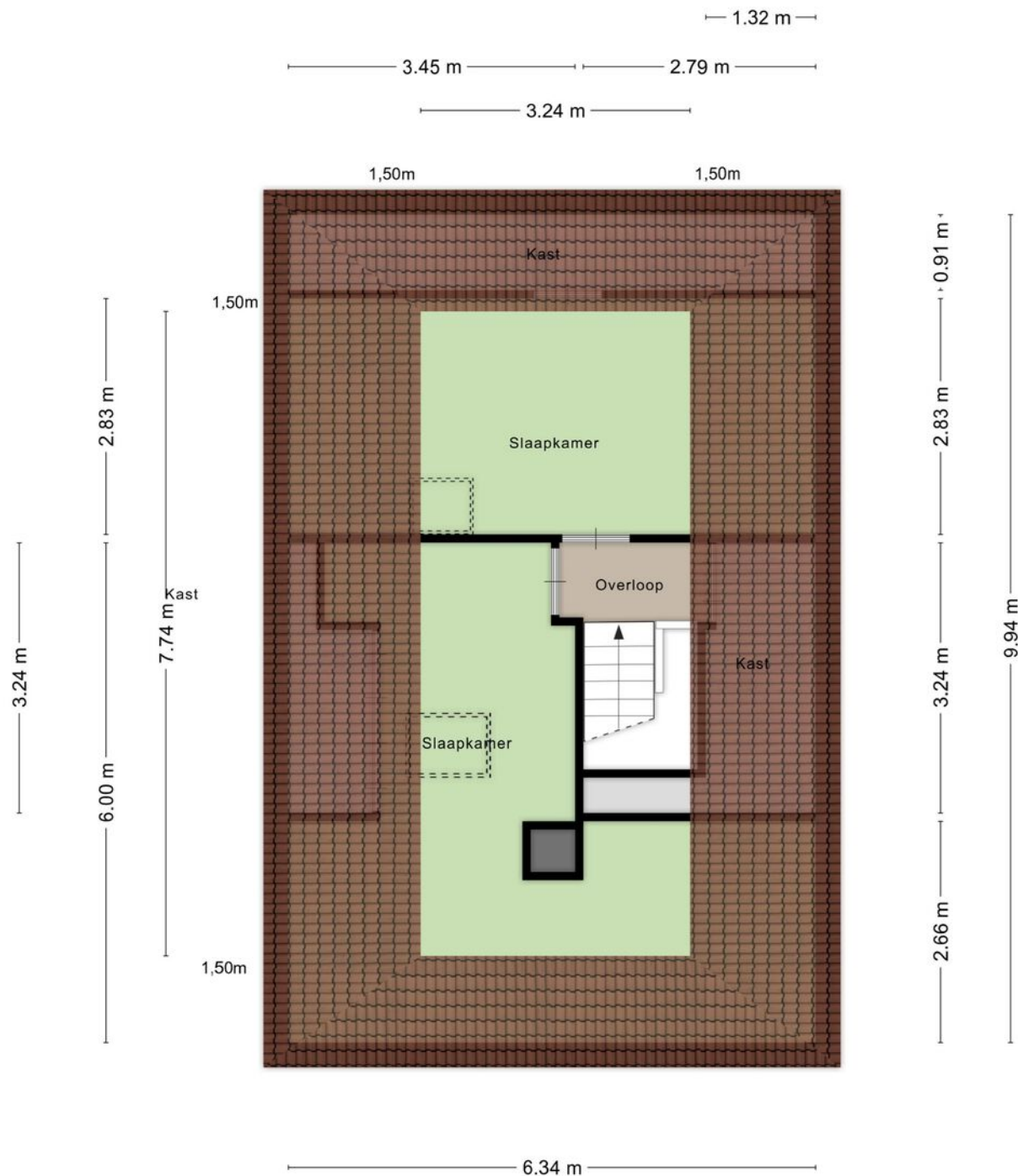
Verdieping



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

Plattegrond

Zolder



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

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Weteringshof 1, Genderen

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 OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis / Veranda	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Trampoline	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Beveiligingscamera's	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Elektrische Screens Rondom Etages: 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
Elektrische Luifel achter gevel (motor is slecht)	☒	☐	☐	☐
Handmatige Screens rondom (slaapkamer defect) Etages: Begane grond	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages: Begane Grond	☒	☐	☐	☐
Gordijnen Etages: Begane Grond	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen Etages: Zolder Klapparamen	☒	☐	☐	☐
Vitrages Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën (enkelen functioneert kantelfunctie niet) Etages: Begane Grond en 1e Verdieping	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒

Weteringshof 1, Genderen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Etages: 1e verdieping, 2e verdieping, trappen	☒	☐	☐	☐
PVC visgraat vloer	☒	☐	☐	☐
Etages: Begane grond	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
Open haard veranda/tuinhuis	☒	☐	☐	☐
Met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
Inductie kookplaat	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast inbouw	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
Inbouw Spots en Armaturen met Lampjes	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Kasten Systeem inloop Kast (kleding kamer)	☒	☐	☐	☐
Kasten Systeem 2 Slaapkamers 1e etage	☒	☐	☐	☐

Weteringshof 1, Genderen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
Werkbank en Kasten Garage	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Kasten Systeem Badkamer	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Kapstok Entree / Voordeur	☒	☐	☐	☐
Boekenplanken onder schoorsteen woonkamer	☒	☐	☐	☐
Slaapkamer wand kasten	☒	☐	☐	☐
Kluis Garage	☐	☒	☐	☐
Aanvullende opmerkingen: schutting keukenblad tuinhuis zeilen tuinhuis blijven allen achter				

Weteringshof 1, Genderen

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
791801664

Datum registratie
19-06-2025

Geldig tot
19-06-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3788 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



17,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Weteringshof 1
4265JV Genderen
BAG-ID: 0738010000005034

Detailaanduiding

Bouwjaar 2005
Compactheid 2,05
Vloeroppervlakte 153m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J.A. Roovers

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

77171767

KvK-nummer

39090359



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

Kadastrale kaart



Op de kaart



Weteringshof 1

Genderen

Over de buurt

Genderen ligt in de gemeente Altena en heeft enkele basisvoorzieningen, zoals een supermarkt. In het nabijgelegen Wijk en Aalburg is een ruimer winkelaanbod te vinden, waaronder een HEMA, bakker, slager en kledingwinkels. De ligging is centraal en goed bereikbaar; steden als Den Bosch en Waalwijk liggen op circa 20 minuten rijden.

Plaats een bod



Bieden op Weteringshof 1, Genderen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Weteringshof 1, Genderen.

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