



Vraagprijs € 450.000 K.K.

Van der Beekstraat 30

Genderen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Twee-onder-een-kap met uitbouw aan de achterzijde in kindvriendelijke buurt.

Woonoppervlakte	114m²
Perceeloppervlakte	212m²
Inhoud	465m³
Bouwjaar	1988
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatievormen	dak-, muur- en vloerisolatie, gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit, 2019

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Ruimte, sfeer én gemak – allemaal in één fijne woning.

Laat je niet foppen door de buitenkant: deze half vrijstaande woning is flink ruimer dan je zou denken! Dankzij de royale uitbouw over de volle breedte aan de achterzijde én de extra bijkeuken achter de garage, is dit gewoon een gezinswoning met XL-maten. Instapklaar? Zeker weten. Sfeervol? Absoluut. Goed onderhouden? In de basis wel maar kan binnen wel weer een likje verf gebruiken.. Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en denkt: ja, dit voelt meteen goed!

WONEN

Op de begane grond vind je een heerlijke, lichte woonkamer met openslaande tuindeuren en extra ramen aan de achterzijde. De massief eiken vloer zorgt voor warmte en karakter, terwijl de gashaard het 'knusheidsgehalte' een flinke boost geeft. Lekker languit op de bank, kaarsje aan en genieten maar.

KOKEN

In de halfopen keuken vind je alles wat je nodig hebt (en meer). De hoekopstelling is tijdloos en compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Van koken een feestje maken? Hier lukt dat moeiteloos.

SLAPEN & BADEN

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers (waarvan één met een dakkapel – lekker licht!) en een nette badkamer met ligbad/douchecombi, wastafelmeubel en toilet. De tweede verdieping verrast met een ruime vierde slaapkamer, compleet met dakraam en slimme opbergruimte achter de knieschotten.

BUITENLEVEN

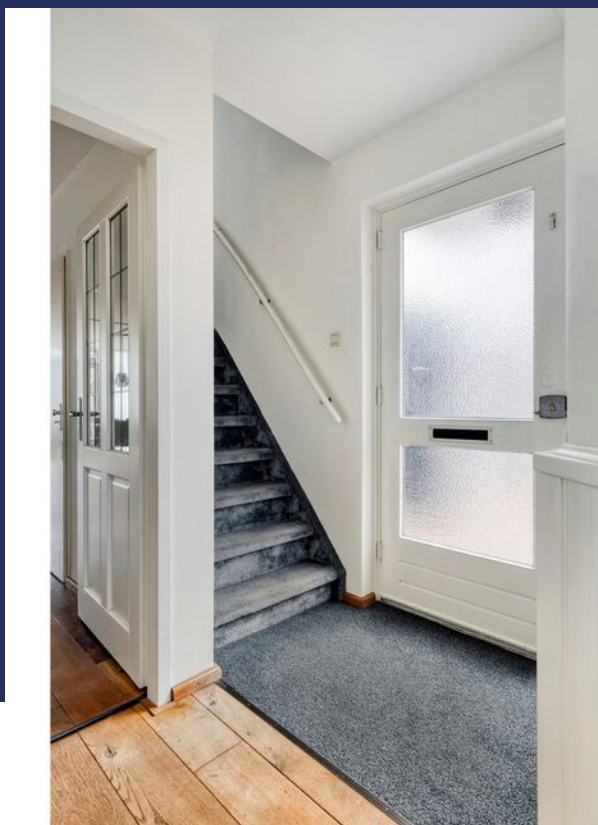
Zin in zon? Dan zit je hier goed. De achtertuin is grotendeels onderhoudsarm, maar met genoeg groen dankzij de leilindes en een jonge beukenhaag. Meerdere fijne zithoekjes én volop zon maken dit een heerlijke plek voor een borrel, barbecue of gewoon een goed boek in je luie stoel.

LOCATIE

Genderen is precies het soort dorp waar je stiekem altijd al wilde wonen: groen, gezellig en kindvriendelijk. De basisschool en speelplantsoentjes liggen om de hoek, net als de supermarkt. Toch even de drukte opzoeken? Via de A27 of het pontje in Drongelen zit je zo in Waalwijk, Gorinchem of verder. En daarna? Lekker terug naar huis, waar het rustig en fijn is.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Veel leefruimte door royale uitbouw
- Sfeervolle woonkamer met massief eiken vloer en gashaard
- 4 slaapkamers
- Praktische bijkeuken
- Handige garage
- Heerlijke achtertuin
- Mooie ligging







Koken



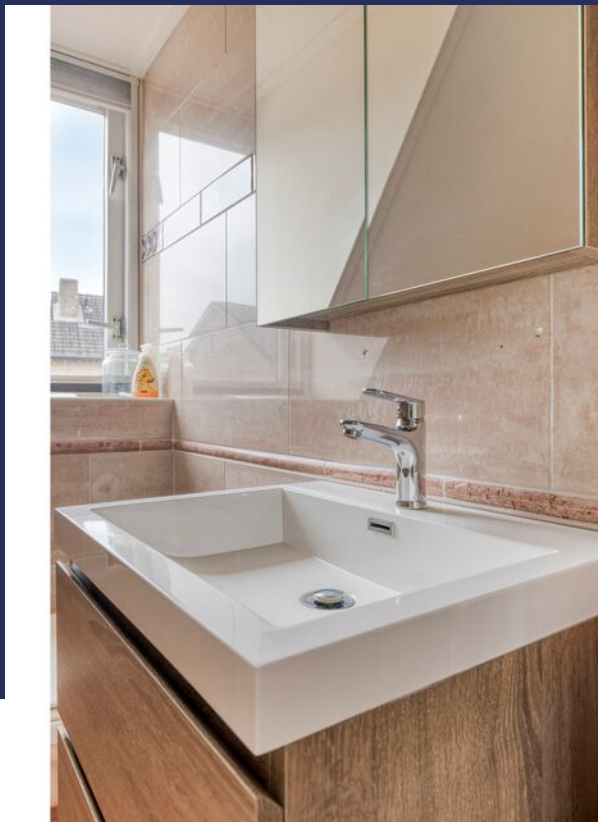
Slapen







Baden



Zolder



Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonfundering met betonvloeren, in spouw opgetrokken geïsoleerde muren en een geïsoleerde kap met pannen dakbedekking en deels kunststof.
- 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 bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen. Tevens heeft de huidige eigenaar (ontwikkelaar) de woning zelf niet 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 jou onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



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

Plattegrond

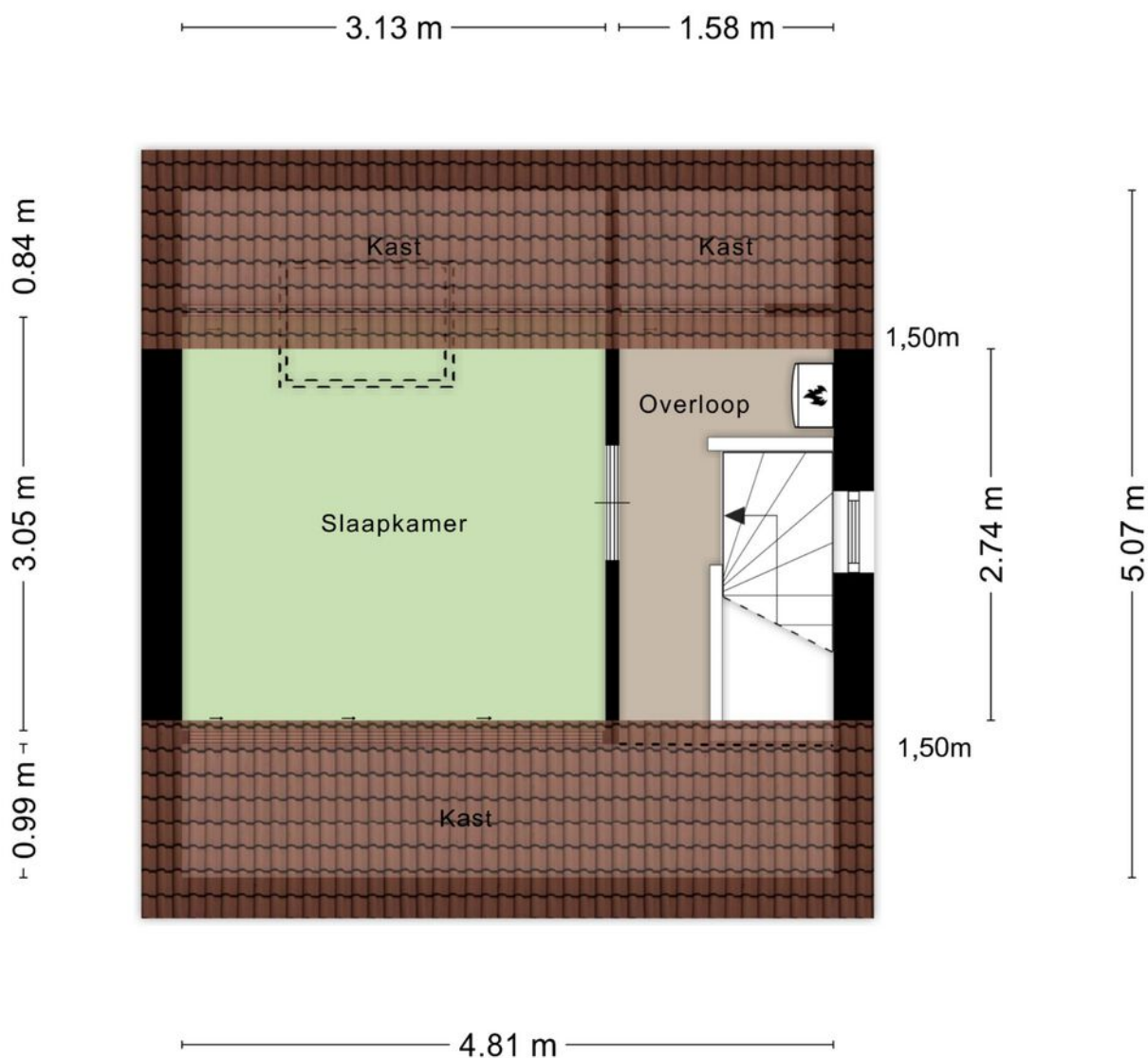
Verdieping



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 Van der Beekstraat 30, 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 OVERGEGENOMEN	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:	☐	☐	☐	☐

Van der Beekstraat 30, Genderen

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 gashaard	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron / oven	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

Van der Beekstraat 30, Genderen

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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Van der Beekstraat 30, Genderen

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
915430381

Datum registratie
26-03-2021

Geldig tot
24-03-2031

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie				
1	Gevels	+/- + ++		
2	Gevelpanelen	n.v.t.		
3	Daken	+/- + ++		
4	Vloeren	+/- + ++		
5	Ramen	+/- + ++		
6	Buitendeuren	+/- + ++		

Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee ja	
8	Warm water	Combiketel	nee ja	
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja	
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja	
11	Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld tot 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

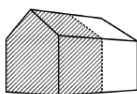
van der Beekstraat 30
4265HS Genderen
BAG-ID: 0738010000004782

Detailaanduiding

Woningtype

Twee-onder-één kap

Bouwjaar 1988
Compactheid 1,61
Vloeroppervlakte 140 m²



Opnamedetails

Naam

Dick Meuleman

Certificaathouder

Homekeur

Inschrijffnummer KvK-nummer

SKGIKOB.012118.01.NL 67431496

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Examennummer

5515251



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: HJL



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie D

Perceel 1193

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



Van der Beekstraat 30

Genderen

Over de buurt

Genderen is precies het soort dorp waar je stiekem altijd al wilde wonen: groen, gezellig en kindvriendelijk. De basisschool en speelplantsoentjes liggen om de hoek, net als de supermarkt. Toch even de drukte opzoeken? Via de A27 of het pontje in Drongelen zit je zo in Waalwijk, Gorinchem of verder. En daarna? Lekker terug naar huis, waar het rustig en fijn is.

Plaats een bod



Bieden op Van der Beekstraat 30, Genderen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Van der Beekstraat 30, 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]

Notities

[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