



Vraagprijs € 375.000 K.K.

Hoefstraat 44

Genderen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Aangename gezinswoning in het hart van Genderen

Woonoppervlakte	135m²
-----------------	-------------------------

Perceeloppervlakte	164m²
--------------------	-------------------------

Inhoud	450m³
--------	-------------------------

Bouwjaar	1971
----------	-------------

Aantal slaapkamers	4
--------------------	----------

Totaal aantal kamers	5
----------------------	----------

Energie label	C
---------------	----------

Isolatievormen	dubbelglas
----------------	-------------------

Soort verwarming	cv-ketel
------------------	-----------------

Type CV ketel	Nefit, 2020
---------------	--------------------

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Aangename gezinswoning in het hart van Genderen

Ben je op zoek naar een fijne plek om te starten of juist naar meer ruimte voor je gezin? Dan is Hoefstraat 44 in Genderen absoluut een woning om te bekijken. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde biedt deze gezinswoning verrassend veel leefruimte. Degelijk in de basis, met maar liefst vier slaapkamers en een ruime badkamer, maar tegelijk modern en instapklaar. In 2022 is de woning namelijk vrijwel volledig verbouwd en afgewerkt in een frisse, eigentijdse stijl, met onder andere een visgraatvloer en een kleurrijk interieur.

Wonen en koken

De woonkamer strekt zich uit over ruim tien meter lengte, mede dankzij de uitbouw, en staat in open verbinding met de keuken. Dat maakt de begane grond niet alleen praktisch, maar ook heerlijk ruimtelijk en helemaal van deze tijd. De visgraatvloer, gecombineerd met een grijze pvc-vloer en lichte wanden, geeft het geheel een moderne uitstraling. De lange, rechte keuken sluit hier naadloos op aan: uitgevoerd in neutrale tinten en volledig uitgerust met onder andere een vaatwasser, een vijf pits gasfornuis met grote oven (SMEG), magnetron, afzuigkap en koelkast. Extra handig is de trapkast, direct naast de keuken.

Slapen en baden

Ruimte genoeg voor het hele gezin: drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde op zolder, voorzien van zowel een dakkapel als een dakraam. De masterbedroom beschikt bovendien over een royale vaste kast met schuifdeuren. De badkamer, eveneens vernieuwd in 2022, voelt modern en sfeervol aan en is van alle gemakken voorzien: een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Buitenleven

De tuin is overzichtelijk en praktisch ingericht. Door de uitbouw is er iets minder buitenruimte dan gebruikelijk, maar dankzij het terras, de strakke staptegels, moderne plantenbakken en een ruime berging van circa 6,20 bij 2,75 meter is dit een aangename plek om te ontspannen.

Locatie

Genderen, gelegen in de gemeente Altena, biedt de nodige basisvoorzieningen, zoals een supermarkt. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je terecht in het nabijgelegen Wijk en Aalburg, met onder andere een HEMA, bakker, slager en diverse kledingwinkels. De ligging is bovendien gunstig: Den Bosch en Waalwijk zijn binnen ongeveer twintig minuten bereikbaar.



Hal & Toilet



Wonen

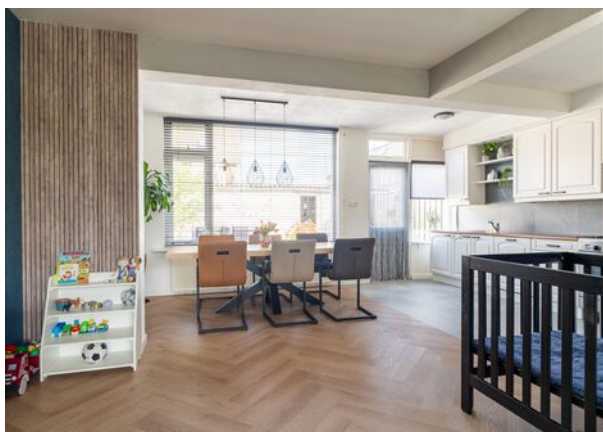




Voordelen

- Instapklaar
- Veel leefruimte
- Gezellige woonkamer
- Grote keuken
- 4 slaapkamers
- Vernieuwde badkamer en toilet
- Sfeervolle tuin
- Centrale ligging

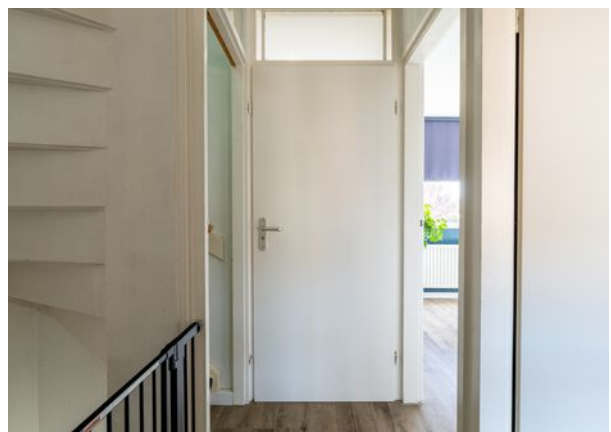




Koken



Slapen





Baden



Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De woning is deels geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. De laatste jaren is er veel vernieuwd. Het dak van de berging betreft asbest houdend materiaal.

- Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar circa 1971;
- Energielabel C;
- Cv betreft een Nefit uit 2020;
- Meterkast met 8 groepen;
- Voorzien van rolluiken;
- Oplevering kan per November 2025

- 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.

- 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 ontleen 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 gornd



Plattegrond

Verdieping



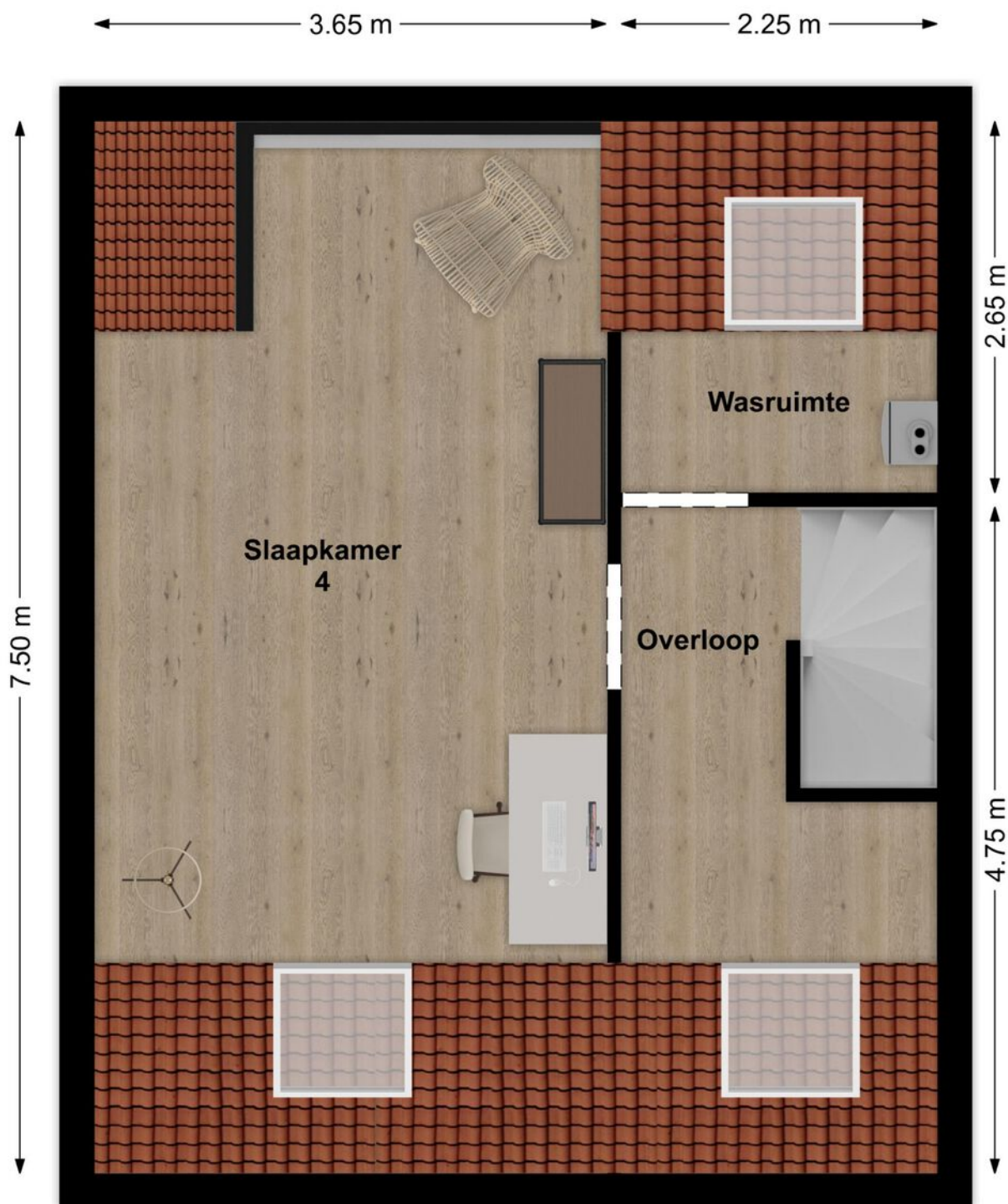
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Hoefstraat 44, 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:	☐	☐	☐	☒
Vitragas	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Hoefstraat 44, 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	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒

Hoefstraat 44, 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	☐	☐	☐	☒
Vlieggordijn achterdeur	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Spotjes keuken zijn defect.

Hoefstraat 44, Genderen

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Anouk



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie D

Perceel 1198

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



Hoefstraat 44

Genderen

Over de buurt

Genderen, gelegen in de gemeente Altena, biedt de nodige basisvoorzieningen, zoals een supermarkt. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je terecht in het nabijgelegen Wijk en Aalburg, met onder andere een HEMA, bakker, slager en diverse kledingwinkels. De ligging is bovendien gunstig: Den Bosch en Waalwijk zijn binnen ongeveer twintig minuten bereikbaar.

Plaats een bod



Bieden op Hoefstraat 44, Genderen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hoefstraat 44, 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!



Notities

[illegible]

Notities

[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