



Vraagprijs € 425.000 K.K.

Hoefstraat 6

Genderen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Ruimte, rust én een garage om jaloers op te zijn!

Woonoppervlakte	139m²
Perceeloppervlakte	319m²
Inhoud	600m³
Bouwjaar	1970
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	D
Isolatievormen	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Nefit, 2003

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Aan een charmant straatje in een rustige buurt van Genderen staat deze ruime hoekwoning uit 1970. Geen standaard rijtjeshuis, maar een karaktervolle woning met nét dat beetje extra: ruimte, licht, comfort en verrassend veel mogelijkheden. Denk: een aangebouwde garage waar je bijna in kunt verdwalen, twee badkamers, vier slaapkamers en een diepe tuin waarin je de zon op meerdere momenten van de dag tegenkomt. En dan die fijne dorpse sfeer... Maar daarover later meer.

Wonen:

Via de hal met modern toilet voorzien van een zwevend closet en een fonteintje – kom je in de gezellige woonkamer. Dankzij de erker valt het daglicht gul naar binnen, en er is voldoende ruimte voor een flinke bank. Een fijne leefruimte waar je moeiteloos ontspant of gezellig met vrienden de week doorspreekt.

Koken:

De woonkeuken is het hart van het huis. Je kookt hier als een chef – of tenminste, je hebt de apparatuur ervoor: een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombi, combi-oven én een vaatwasser (je hoeft dus nooit meer te ‘discussiëren’ over wie de afwas doet). De dubbele tuindeuren maken dat je op zonnige dagen direct het terras op loopt – ideaal voor een snel ontbijtje in de ochtendzon of een barbecue in het weekend.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers. Twee hebben handige vaste kasten, één kamer heeft zelfs een dakraam en extra bergruimte achter het knieschot – slim ingedeeld en lekker praktisch. Er zijn twee badkamers, zodat je nooit meer hoeft te wachten met tandenpoetsen of je haar doen:

- Badkamer 1 is voorzien van een douche, wastafel en designradiator.
- Badkamer 2 is iets luxer met een ligbad, zwevend closet, wastafelmeubel en ook weer een designradiator.

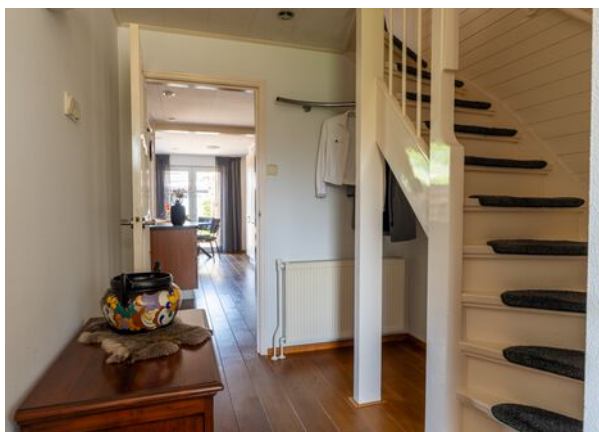
De zolderverdieping biedt een vierde slaapkamer met dakkapel en – jawel – nóg meer opbergruimte achter het knieschot. Op de overloop is de cv-ketel geplaatst en dankzij het dakraam komt hier ook nog daglicht binnen. Gewoon echt een volwaardige verdieping dus!

Buitenleven:

De tuin ligt op het noorden – maar voor je denkt: “Oh nee, geen zon!”, wacht even. Deze tuin is zó diep, je hebt op elk moment van de dag wel een zonnig plekje. De ochtendzon, middagzon én avondzon doen allemaal hun best voor je. Achterin de tuin vind je een ruime berging (1.58 x 4.34 m) met elektra – perfect voor gereedschap of als hobbyruimte voor de volgende Picasso. En dan is er die enorme aangebouwde garage. Wat een ruimte! Er is een bijkeuken in verwerkt, openslaande deuren naar de oprit, lichtkoepel, vaste kast, wasmachineaansluiting, uitstortgootsteen, pantry, verwarming én een aparte hobbyruimte. Of je nu graag klust, sport, schildert of gewoon veel spullen hebt – hier kan het allemaal.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Royale hoekwoning met grote garage
- Gezellige woonkamer
- Grote keuken
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Heerlijke tuin met overkapping
- Gezellig dorp en rustig gelegen

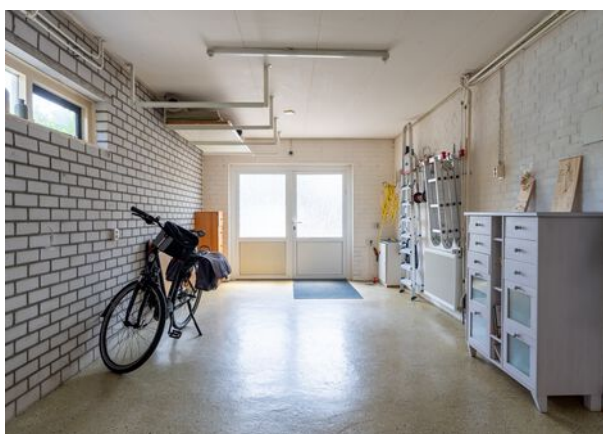




Koken



Garage



Slapen





Baden



Slapen



Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonnen fundering met in spouw opgetrokken metselwerk, betonnen/houten vloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een pvc dakbedekking. De woning is voorzien van dakisolatie en deels voorzien van muurisolatie. Ook zijn bijna alle kozijnen voorzien van isolerende beglazing. Er is een Nefit cv-ketel uit 2003 en de meterkast heeft 12 groepen en 2 aardlekschakelaars. Verder is de woning deels voorzien van rolluiken. Er is vloerverwarming aanwezig in badkamer en toilet.
- Voorkeur oplevering na oplevering nieuwbouwproject Het Ambacht Genderen.
- 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. Asbest is niet waargenomen maar kan niet worden uitgesloten.
- 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



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



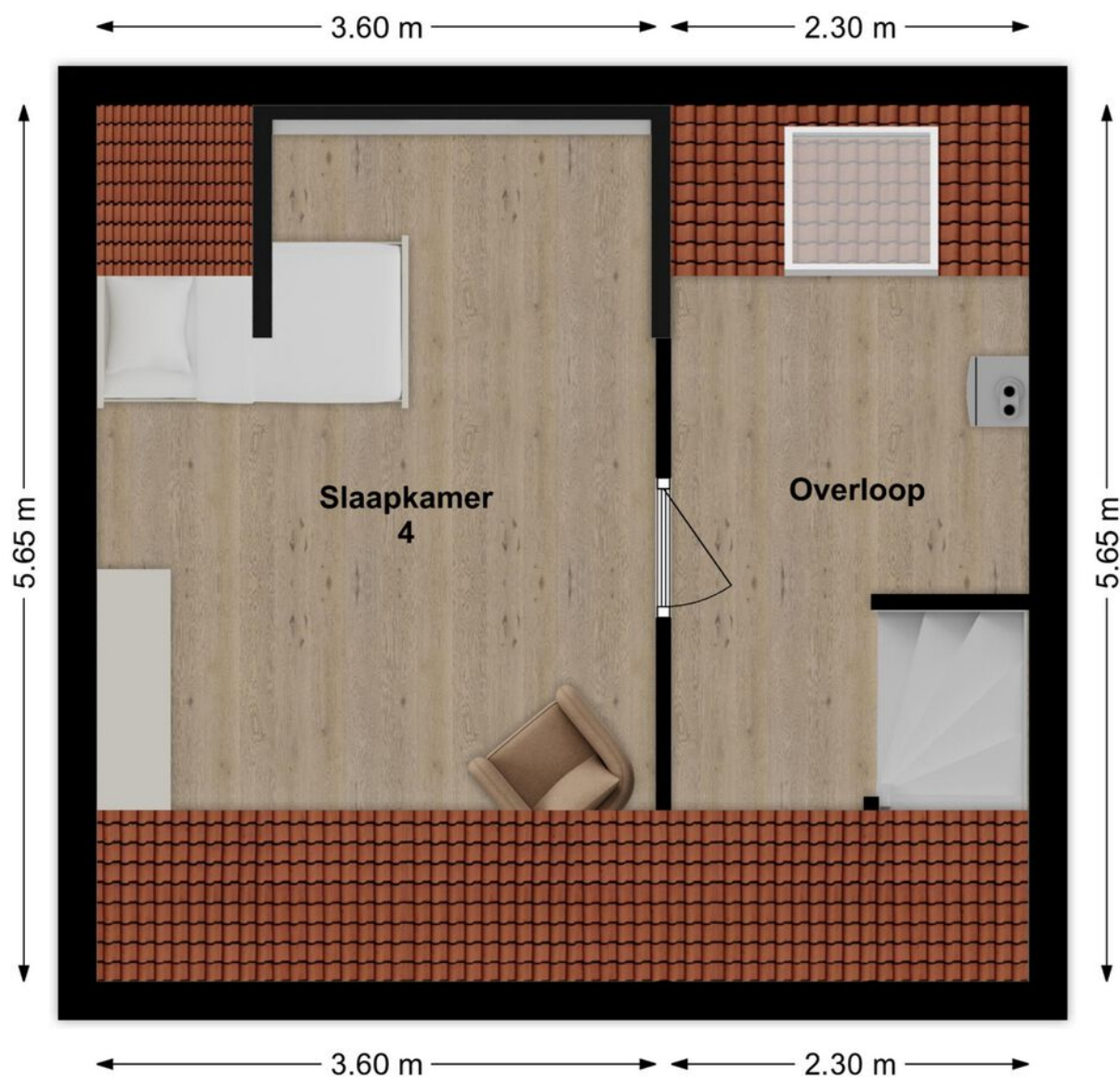
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Emiel



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie D

Perceel 909

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2024

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

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Hoefstraat 6, 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 OVERGEGEVEN	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:	☐	☐	☐	☐

Hoefstraat 6, 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 6, 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:				

Hoefstraat 6, Genderen

Op de kaart



Hoefstraat 6

Genderen

Over de buurt

Genderen is een vriendelijk dorp waar de mensen elkaar nog kennen. Er is een supermarkt, een basisschool en volop natuur in de omgeving – perfect voor wandelaars, fietsers en rustzoekers. Dankzij de centrale ligging sta je in iets meer dan een kwartier in Den Bosch, dus stad en natuur liggen hier praktisch naast elkaar. De buurt is rustig en sociaal met actieve verenigingen en een fijne sfeer. Geen grote stadsdrukke, maar wél leven in de brouwerij.

Plaats een bod



Bieden op Hoefstraat 6, Genderen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hoefstraat 6, 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!



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