



Vraagprijs € 429.000 K.K.

Doeverensestraat 13

Genderen

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

In het gezellige Genderen staat deze nette en instapklare twee-onder-een-kapwoning met garage. Een comfortabel en praktisch huis op een rustige plek, waar je zó in kunt.

Woonoppervlakte	114m²
Perceeloppervlakte	196m²
Inhoud	480m³
Bouwjaar	1989
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	B
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit, 2005

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op een mooi plekje in het gemoedelijke dorpje Genderen staat deze keurige twee-onder-een-kapwoning met garage. Zo'n huis waarvan je denkt: hier is altijd netjes op gepast. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en zowel aan de voor- als achterzijde voorzien van dakkapellen, wat meteen zorgt voor lekker veel ruimte en licht. De woning is gebouwd rond 1990 en volledig geïsoleerd volgens de normen van toen. Het energielabel is een keurige B – helemaal prima dus. Binnen is alles netjes en instapklaar: dozen uitpakken, meubels neerzetten en wonen maar. De garage is uiteraard ideaal voor fietsen, gereedschap en kerstspullen, maar door het aanwezige extra keukenblok ook verrassend multifunctioneel. Met een paar kleine aanpassingen zou dit ook prima kunnen dienen als praktijkruimte, hobbyplek of thuishkantoor. En dan de tuin... Het totale perceel is bijna 200 m² en de achtertuin is echt een pluspunt. Lekker ruim, recent aangepakt en achterop het perceel staat een fijne overkapping. Zomers heerlijk loungen, barbecue aan en relaxmodus aan.

Wonen & Koken

Via de voordeur kom je binnen in de hal/entree met meterkast, toilet en trapopgang naar boven. Vanuit hier loop je direct de woonkamer in: een fijne, ruime leefruimte die extra groot aanvoelt door de uitbouw aan de achterzijde. Op mooie dagen zet je de openslaande tuindeuren open en betrek je de tuin moeiteloos bij het wonen. Onder de trap vind je een handige trapkast (stofzuiger-proof) en daarnaast is er een praktische bijkeuken/achterportaal. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger én een (loop)deur naar zowel de achtertuin als de garage. Handig! Aan de voorzijde van de woning ligt de keuken. Deze is uitgevoerd in een keurige hoekopstelling met volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser. Aansluitend is er meer dan genoeg plek voor een royale eethoek waar je gezellig lang kunt tafelen.

Slapen & Baden

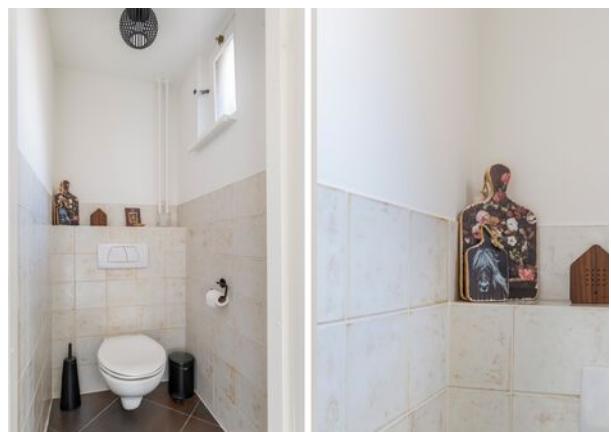
Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad (inclusief douchevoorziening), wastafelmeubel en toilet. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier is naast extra bergruimte ook de vierde slaapkamer te vinden: ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Buitenleven & Locatie

Aan de voorzijde beschikt de woning over een nette voortuin met oprit en een siertuin met onder andere straatwerk en grind. De achtertuin is zonnig gelegen en ingericht met bestrating, gazon en plantenborders. Achterin staat de royale overkapping: dé plek voor lange zomeravonden of een kop koffie in het voor- en najaar. De woning ligt in een rustige en prettige woonwijk. Genderen is een gemoedelijk Brabants dorp waar kinderen nog gewoon buiten spelen en buren elkaar groeten. Omdat het hier gewoon kan. Voorzieningen zijn in de buurt of omgeving te vinden en binnen korte tijd sta je in Waalwijk of 's-Hertogenbosch.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Grote 2[^]1 kapwoning
- Ruime woonkamer
- Nette keuken
- Handige bijkeuken
- 3 ruime slaapkamers
- Multifunctionele garage
- Zonninge achtertuin met overkapping
- Rustige ligging





Koken



Eten



Bijkeuken



Garage



Slapen



Slapen





Baden



Buitenleven



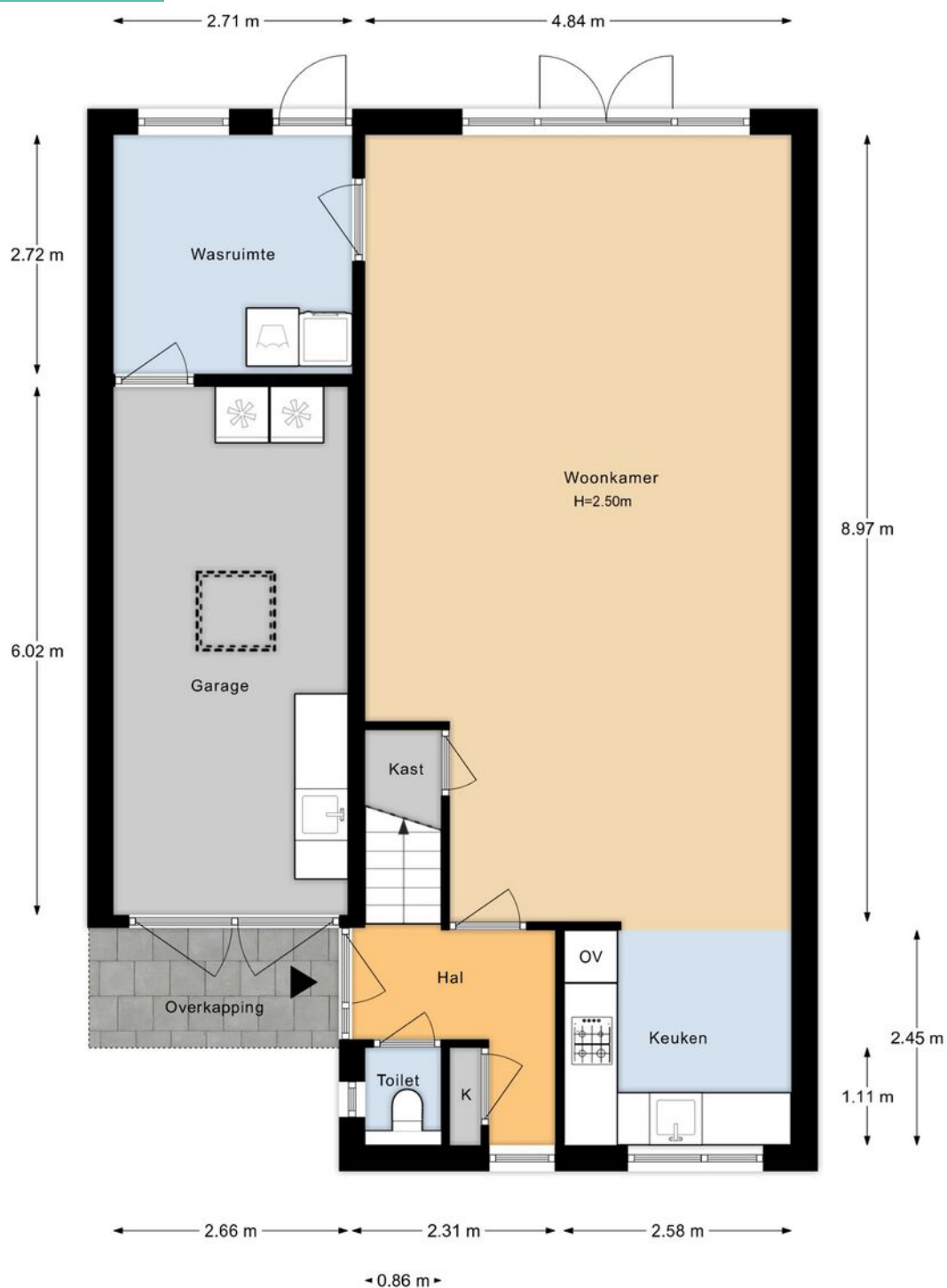


Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1989. Betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is volledig geïsoleerd naar de normen van destijds. Energielabel B. De cv betreft een Nefit uit 2005. Uitbouw is niet onderheid / woning wel dus er zit wat zettingsverschil en scheurvorming tussen het woonhuis en de uitbouw. Voor verdere details zie vragenlijst over de woning + overige documenten in Eerlijk Bieden.
- Indicatie oplevering korte termijn, bijvoorbeeld 2 maanden.
- 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 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

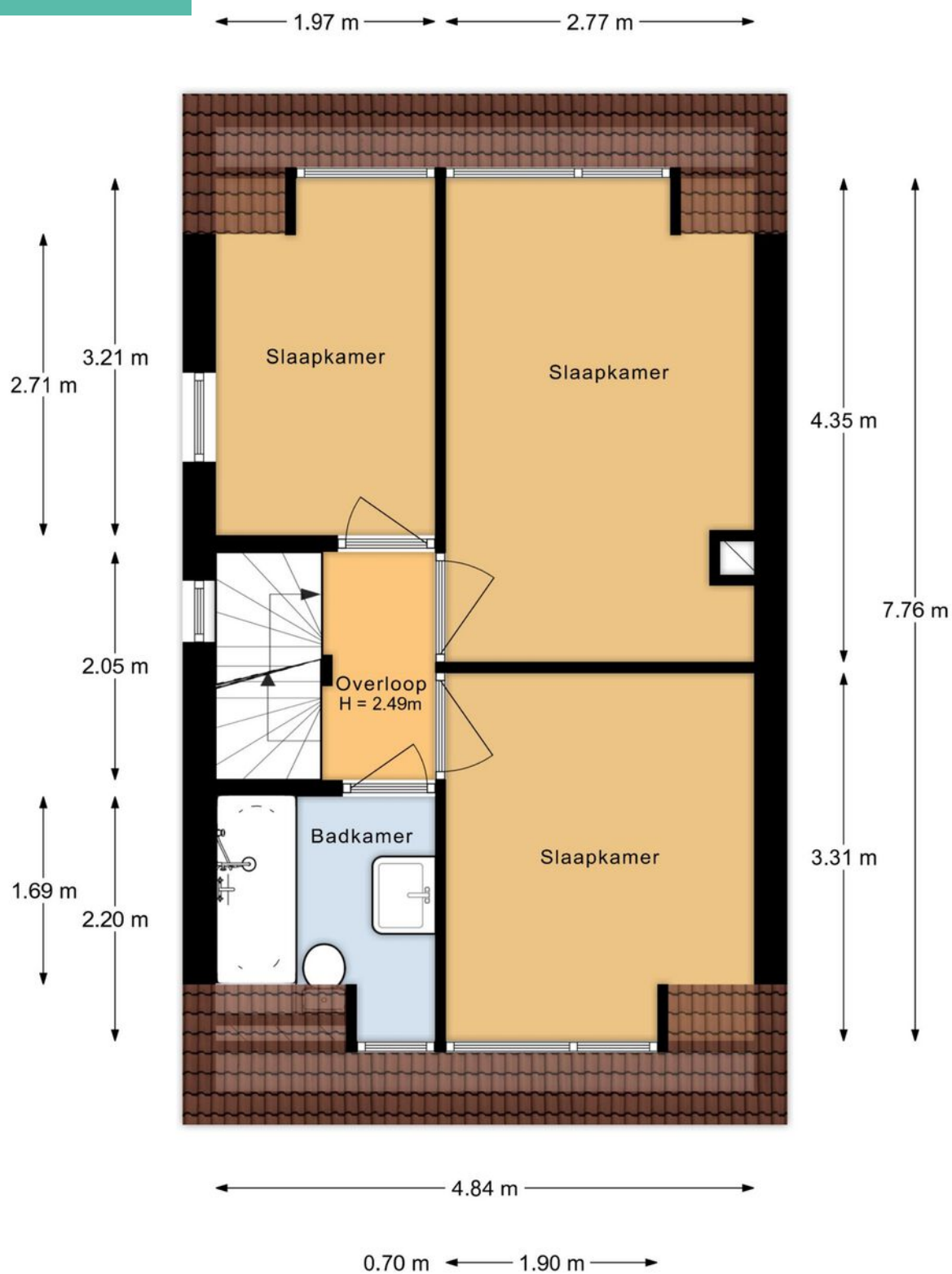
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

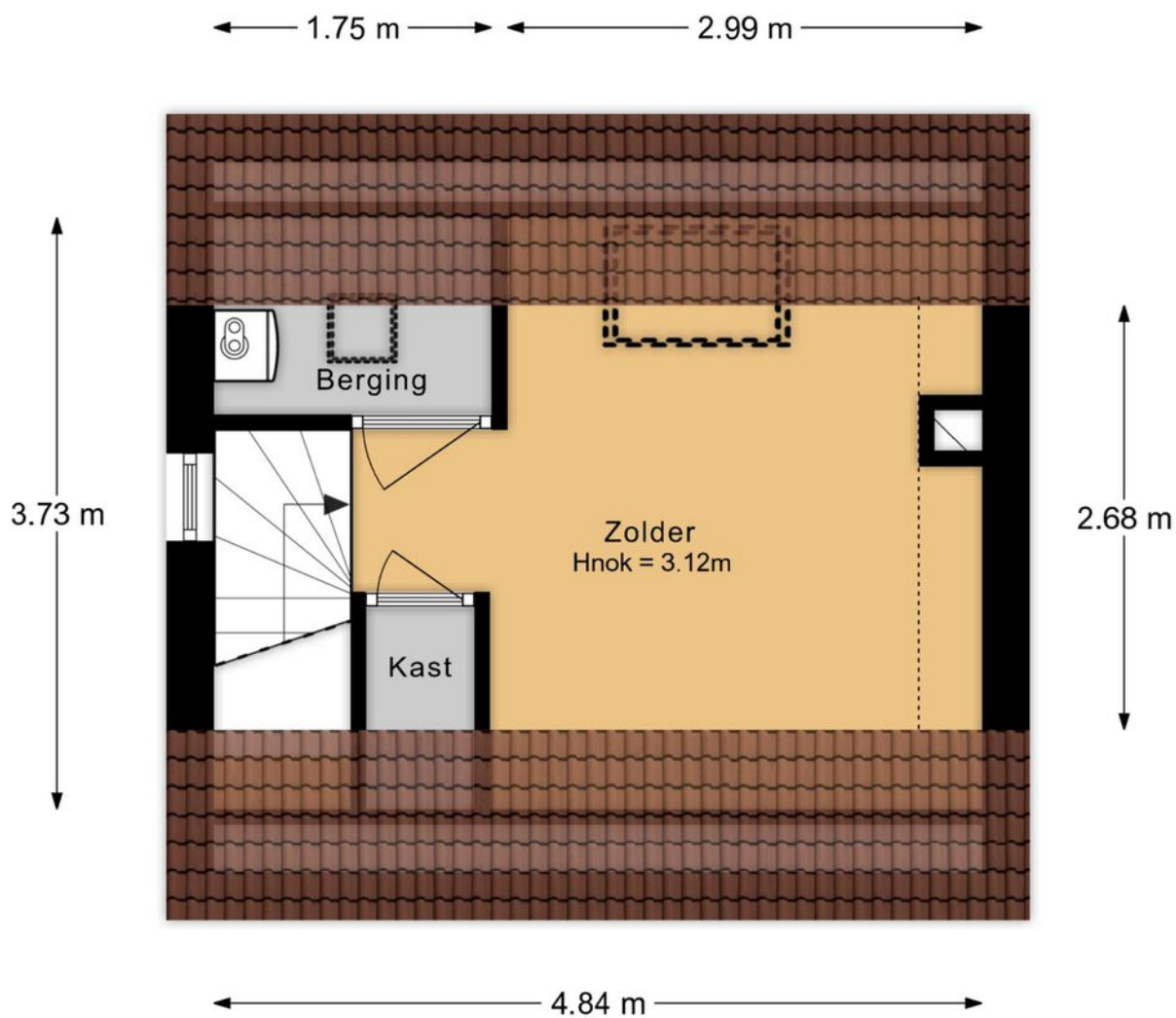
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Doeverensestraat 13, 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:	☐	☐	☐	☐

Doeverensestraat 13, 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	☐	☐	☐	☒

Doeverensestraat 13, 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	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Doeverensestraat 13, Genderen

Energie label



Rijksoverheid

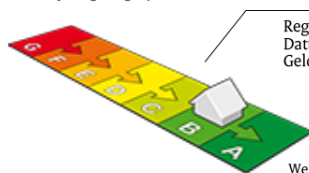
Energie label woning

Doeverensestraat 13

4265JM Genderen

BAG-ID: 0738010000001245

Veel besparingsmogelijkheden



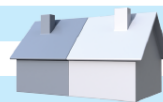
Energie label B

Registratienummer 254239419
Datum van registratie 15-07-2020
Geldig tot 15-07-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1988 t/m 1991
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
(Extra) isolatie van uw dak
(Extra) isolatie van uw buitenmuren
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Arne Verbraaken
Examennummer 182913
KvK nummer 24385361

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aalburg

Sectie D

Perceel 1253

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



Doeverensestraat 13

Genderen

Over de buurt

Genderen is een gemoedelijk Brabants dorp waar kinderen nog gewoon buiten spelen en buren elkaar groeten. Omdat het hier gewoon kan. Voorzieningen zijn in de buurt of omgeving te vinden en binnen korte tijd sta je in Waalwijk of 's-Hertogenbosch.

Plaats een bod



Bieden op Doeverensestraat 13, Genderen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Doeverensestraat 13, 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