



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Stijlvolle
woonboerderij
met originele
elementen

Genderen
Meerhoek 27

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Kenmerken

5



Bouwkundige gegevens

42



Genderen



Indeling

7



Plattegronden





Genderen Meerhoek 27

Vraagprijs € 1.345.000,- k.k.

Stijlvolle woonboerderij met originele elementen

Half verscholen achter imposante bomen en een dikke beukenhaag ligt deze woonboerderij uit 1795. Een rijksmonument waarvan het achterhuis in 2012 volledig is verbouwd met behoud van de originele elementen, die bijzonder veel stijl aan het interieur verlenen. Prachtige houten gebinten in de living, die als balletdansers door de hoge open ruimte lijken te zweven, terwijl ze perfect in balans zijn. In de vide boven de woonkamer komen de houten spantconstructies in de hoge nok op een haast mystieke wijze samen. De goed geoutilleerde woonkeuken is een paradijs voor kookliefhebbers. Ook in deze ruimte omarmt de intieme, geborgen sfeer van weleer moeiteloos het hedendaagse comfort. In het oorspronkelijke voorhuis stelen wederom de authentieke elementen de show. De waskamer is nog geheel betegeld met witjes waardoor de houtkachel in de schouw met schildpadtegels fraai tot zijn recht komt. En niet te vergeten de voortuin. Doordat het huis met zijn achterzijde aan de Meerhoek ligt, ontwaart u hier de echte schoonheid van het pand. In de witte gevel schitteren de hoge ramen met buitenluiken in al hun eenvoud. Ook geeft het pand hier zijn enorme schat aan ruimte prijs. Daarbij is de voortuin zelf een lust voor het oog. Uitgestrekte gazons met volgroeide fruitbomen en geurende bloemen. Met de haast koninklijke 'groene jas' van de voortree als kers op de taart.

Dubbele bewoning

Rust, ruimte en landelijk wonen met volop comfort en leefruimte. U kunt met het bijgebouw met veranda, bar, elektra, wateraansluiting en geïsoleerde tuinkamer alle kanten op. Bovendien is het voorhuis met vier kamers groot genoeg om het voor- en achterhuis te scheiden, waardoor dubbele bewoning mogelijk is.

Centraal

De boerderij ligt aan de rand van Genderen, een dorp met diverse voorzieningen waaronder een basisschool. Door de centrale ligging tussen Gorinchem en Den Bosch waait u uit in alle windrichtingen.

*De intieme, geborgen
sfeer van weleer
omarmt moeiteloos het
hedendaagse comfort*





Genderen

Het Brabantse Genderen ligt aan de Bergsche Maas. Het dorp heeft 1700 inwoners en is een van de 21 kernen die samen de gemeente Altena vormen.

Bergsche Maas

De geschiedenis van Genderen gaat ver terug. In de omgeving zijn aardewerkscherven uit de eerste tot de derde eeuw gevonden. De toren van de hervormde kerk aan de Kerkstraat heeft nog een dertiende-eeuwse tufstenen onderbouw. Door de ligging aan de Bergsche Maas, de frontlinie tussen het bevrijde zuiden en het nog bezette noorden in de Tweede Wereldoorlog, werd in 1944 het dorp grotendeels verwoest door geallieerde beschietingen. De schrikmolen, een windmotor molen van groot formaat uit 1917 aan de zomerdijk, is bewaard gebleven. Net zoals enkele boerderijen aan de Meerhoek.

Voorzieningen

Genderen is een levendig dorp met diverse voorzieningen zoals een buurtsuper, bakker, huisarts, dorps huis en een basisschool. De basisschool wordt momenteel verbouwd tot brede school met kinder- en buitenschoolse opvang en in de zomer van 2026 opgeleverd. Het dorp heeft vijf actieve clubs, waaronder de Oranjevereniging, de hengelsport en de muziek.

*Dorp in een
rivierenlandschap vol
historie en vermaak*

Heusden en Altena

Genderen ligt in het Land van Heusden en Altena, een rivierenlandschap dat in het westen begrensd wordt door de Biesbosch. Een heerlijk gebied om fietsend, wandelend of varend uit te waaien. Vanuit Drongelen, dat op fietsafstand van Genderen ligt, vaart een gratis veer naar Waalwijk. Daarbij biedt de centrale ligging van het oude dorp tal van mogelijkheden om eropuit te trekken. Vestingsteden Heusden en Woudrichem, de Efteling, de Loonsche en Drunense Duinen en de Biesbosch liggen allemaal binnen een straal van 7 tot 35 kilometer. Via de A59 bent u zo in Den Bosch en Tilburg. Ook de A27 is nabij waardoor ook Breda, Gorinchem en de Randstad goed bereikbaar zijn.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1795
Ligging	Aan een rustige weg
Bereikbaarheid	Via de N267 en de A59 liggen Den Bosch en Tilburg op een half uur rijden. Via de N287 en de A27 zijn Breda en Gorinchem in zo'n 30 en Utrecht in zo'n 50 autominuten bereikbaar.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	600 m ²
- overige inpandige ruimte:	31 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
- externe bergruimte:	10 m ²
Inhoud	3.000 m ³
Perceeloppervlakte	2.162 m ²
Aantal kamers	9 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	2
Bijzonderheden	Rijksmonument (nummer 6818)
Unique buying reasons (UBR)	• Stijlvolle woonboerderij met authentiek voorhuis en riant achterhuis. • Imposante woonkamer met prachtige spanten. • Het achterhuis is in 2012 volledig verbouwd. • Fijne besloten tuin met veel privacy. • Landelijk gelegen tussen Gorinchem en Den Bosch.

Globale gegevens

Begane grond	Hal, toilet, gang, twee voorkamers, slaapkamer, badkamer, waskamer, woonkeuken, woonkamer, bijkeuken, berging.
Souterrain	Boogkelder.
Eerste verdieping	Overloop, drie slaapkamers, toilet, badkamer, vide, slaapkamer annex badkamer.
Tuin	Parkeergelegenheid voorzijde. Tuin met fruitbomen en tuinkamer met veranda achterzijde.





Indeling achterhuis

Begane grond

Hal

De fraaie voordeur van de zijentree geeft toegang tot de L-vormige hal met hardstenen vloer. De open houten trap en het zichtbare gebint creëren een warme sfeer. In de hal die toegang geeft naar de gang in het voorhuis bevinden zich een vaste kast en de meterkast.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.





Woonkamer

De sierlijke, houten gebinten doen de hoge open ruimte prachtig uitkomen. In combinatie met de grote raampartijen creëren ze een magnifiek karakter en een intieme sfeer. In de woonkamer bevindt zich een aansluiting voor een gashaard.







Woonkeuken

Een paradijs voor liefhebbers van lekker koken, gezellig (na) tafelen en borrelen. Het daglicht stroomt binnen door de grote glazen pui met openslaande deuren naar de tuin. De royale ruimte is voorzien van twee opstellingen en twee eilanden (eiland met vaatwasser en 2e spoelbak en eiland met bar). De wandopstelling is uitgerust met een natuurstenen werkblad, spoelbak en een zespijps gasfornuis (Boretti) met twee ovens. De tweede opstelling heeft een combimagnetron en warmhoudladen. De woonkeuken sluit met een open verbinding aan op de living.







Bijkeuken

De bijkeuken is uitgerust met een keukenblok met wateraansluiting. De buitendeur geeft toegang tot de eigen parkeerplaats.

Berging

Hier bevindt zich de cv-ketel (Nefit 2012), de unit van de vloerverwarming en een deur naar buiten.



Indeling voorhuis

Begane grond

Het oorspronkelijke voorhuis heeft 4 kamers en een hal. Groot genoeg dus om het voor- en achterhuis te scheiden, waardoor dubbele bewoning mogelijk is.

Voorkamer

De natuurstenen schouw met houtkachel vangt alle blikken in deze multifunctionele kamer. Werken, slapen of een extra zitkamer om in alle rust te ontspannen.





Voorkamer

Ook deze authentieke kamer met de voormalige bedsteden kunt u geheel naar wens inrichten en gebruiken. De schouw is voorzien van een gasaansluiting.





Slaapkamer annex badkamer

Lichte slaapkamer met vaste kasten. De badkamer is uitgerust met ligbad, wandcloset en fonteintje. Ook de cv-ketel (Itho Daalderop, 2018) en waterontharder bevinden zich bij deze kamer.



Waskamer

De betegeling van alle wanden met witjes creëert een bijzondere, huiselijke sfeer. De houtkachel komt fraai uit in de schouw met schildpadtegels en witjes. Een halfronde boog markeert de toegang naar de kelder. In de waskamer bevinden zich de witgoedaansluitingen en een gasaansluiting.

Boogkelder

Ruime boogkelder met tegelvloer. Toegankelijk vanuit de waskamer.





Eerste verdieping

Overloop

Overloop rondom de vide.

Drie slaapkamers

Drie sfeervolle slaapkamers met ieder een geheel eigen karakter. De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben een entresol. De derde slaapkamer heeft een zitgedeelte.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Badkamer

Met ligbad, inloopdouche en twee wastafels.

Vide

De houten spantconstructies in de hoge nok zijn een lust voor het oog net als het zicht op de woonkamer.

Slaapkamer

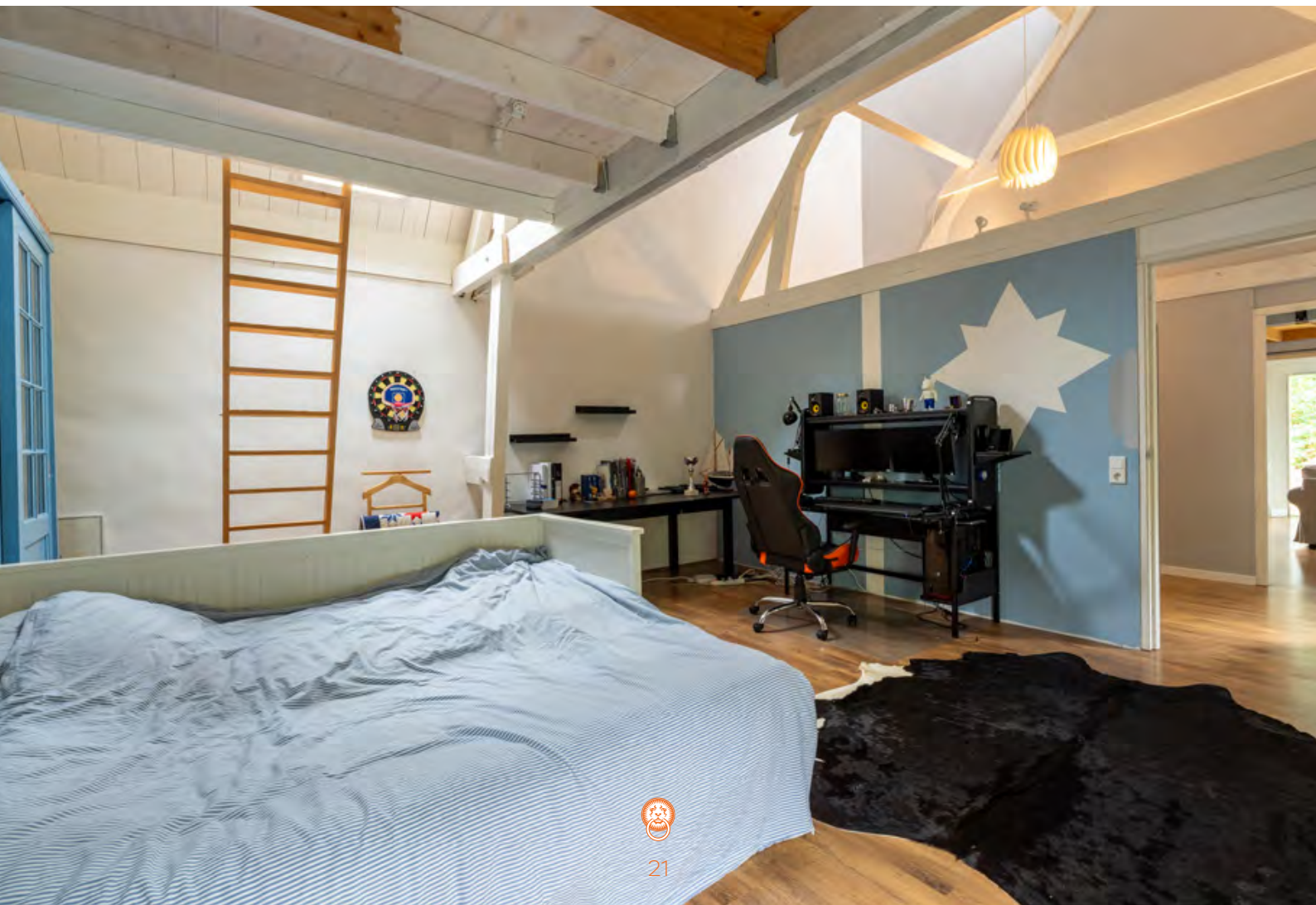
Master bedroom aan de achterzijde met entresol, kleedkamer en badkamer.

Badkamer

Met ligbad, dubbel wastafelmeubel, douchecabine en wandcloset. De badkamer is ook toegankelijk via de overloop.























Buiten

Achtertuint

Een dikke, groene haag en enkele bomen omhullen de boerderij die met zijn achterzijde aan de Meerhoek ligt. Aan de zijkant zijn drie parkeerplaatsen met een laadpaalaansluiting.

Voortuin

Het weidse, vrije buitenleven ademt door de riante voortuin. Uitgestrekte gazons waar diverse fruitbomen (appels, peren, pruimen, walnoten), planten en bloemen rijklijk bloeien. Een beukenhaag omhult de tuin en de ingang van de voortuin.

De hoge, 'groene jas' geeft de entree een koninklijke uitstraling. Bovendien ontwaart u hier de echte schoonheid van het pand.

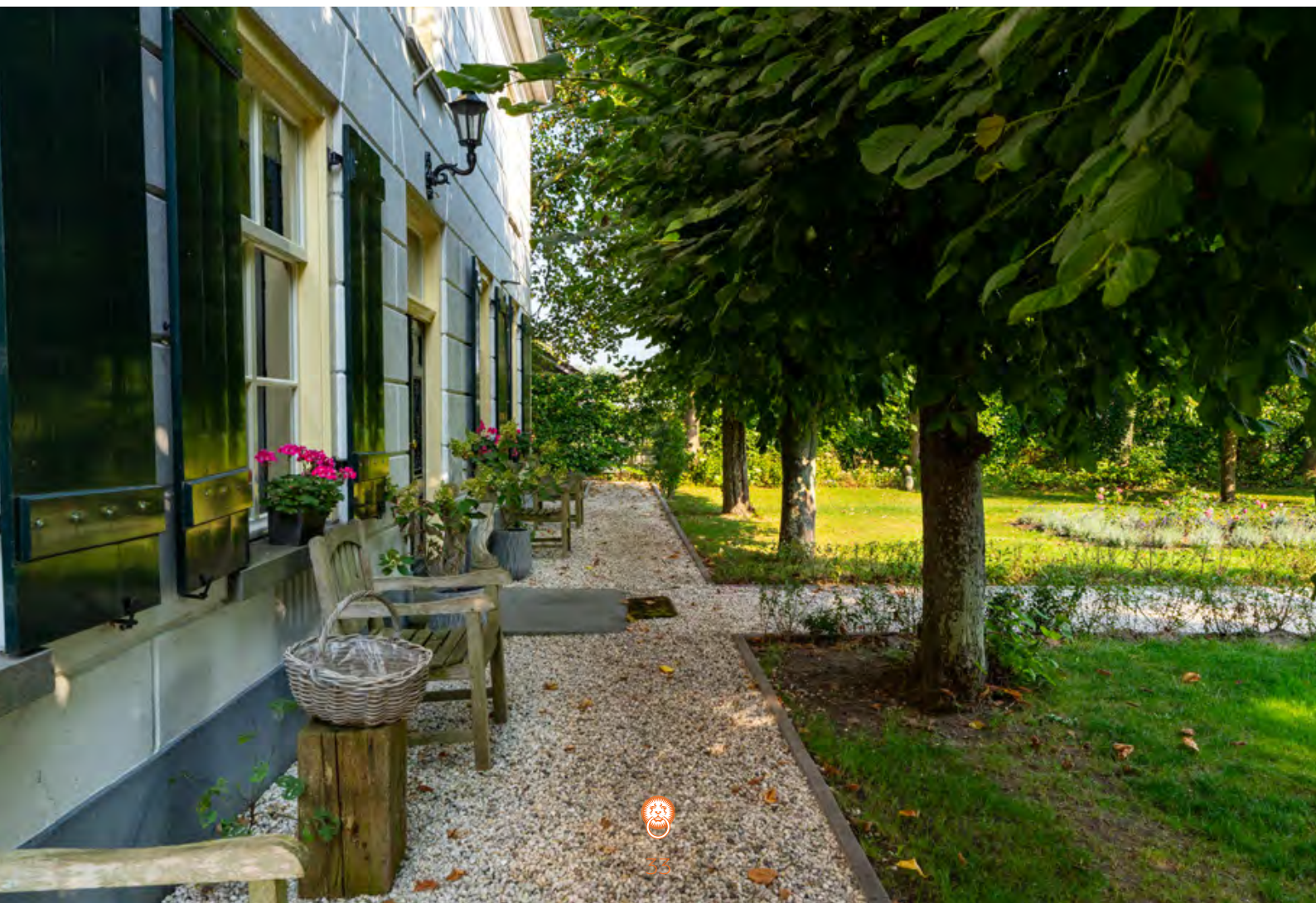
Bijgebouw

Een fijne plek om te genieten van het buitenleven. Op de veranda met bar, elektra en wateraansluiting of als de koude seizoenen weer aankloppen vanuit de geïsoleerde tuinkamer.





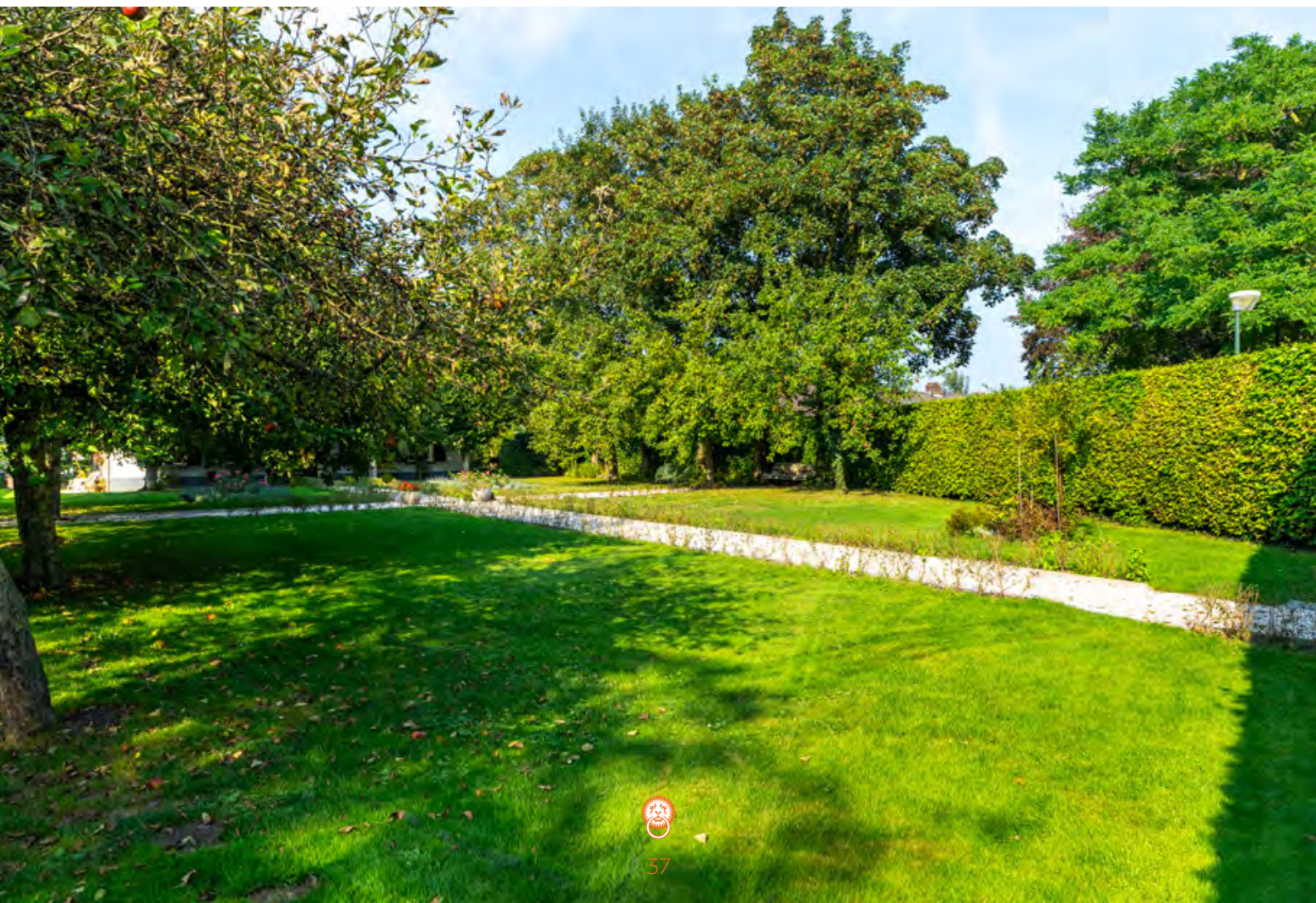




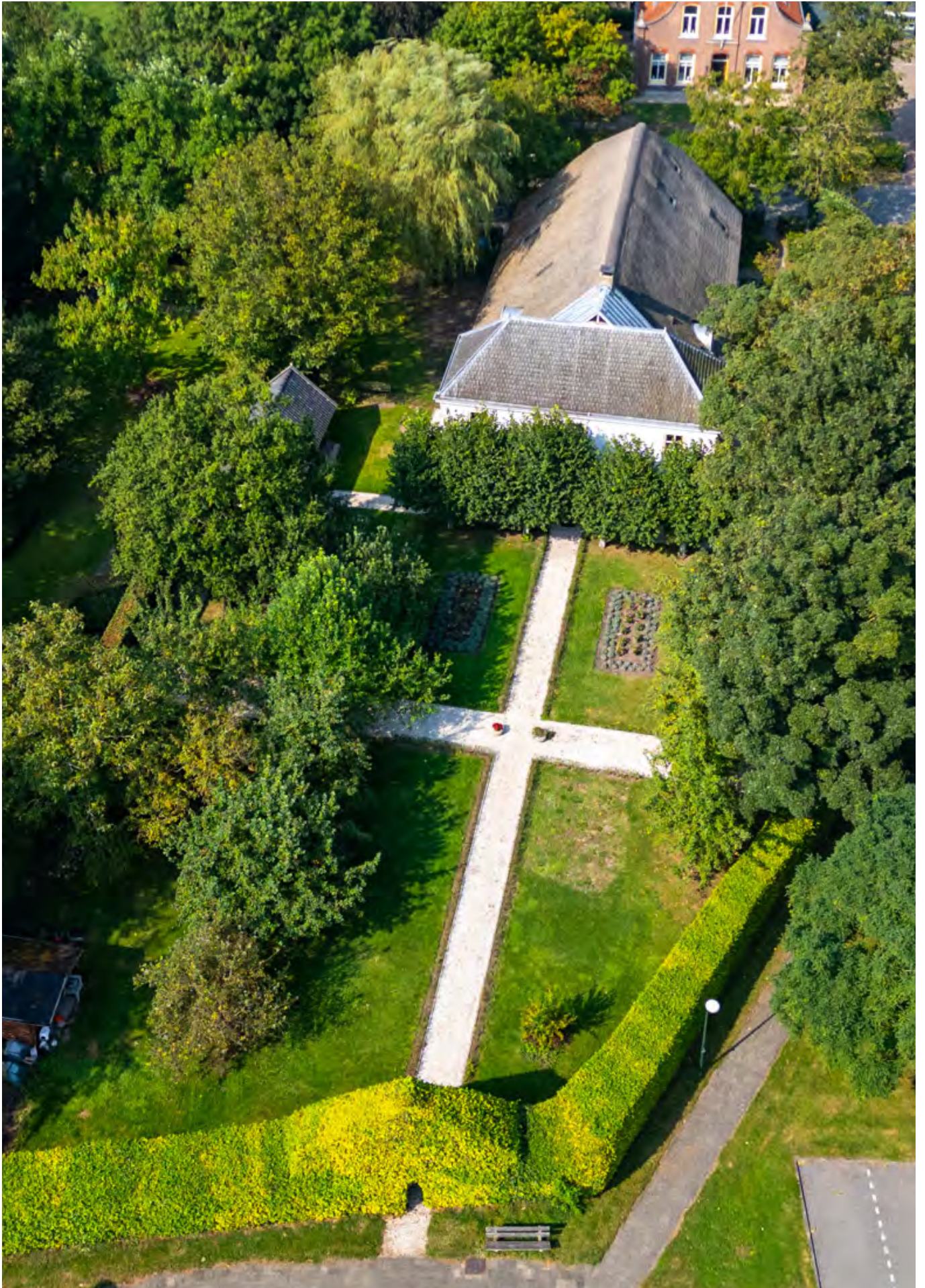


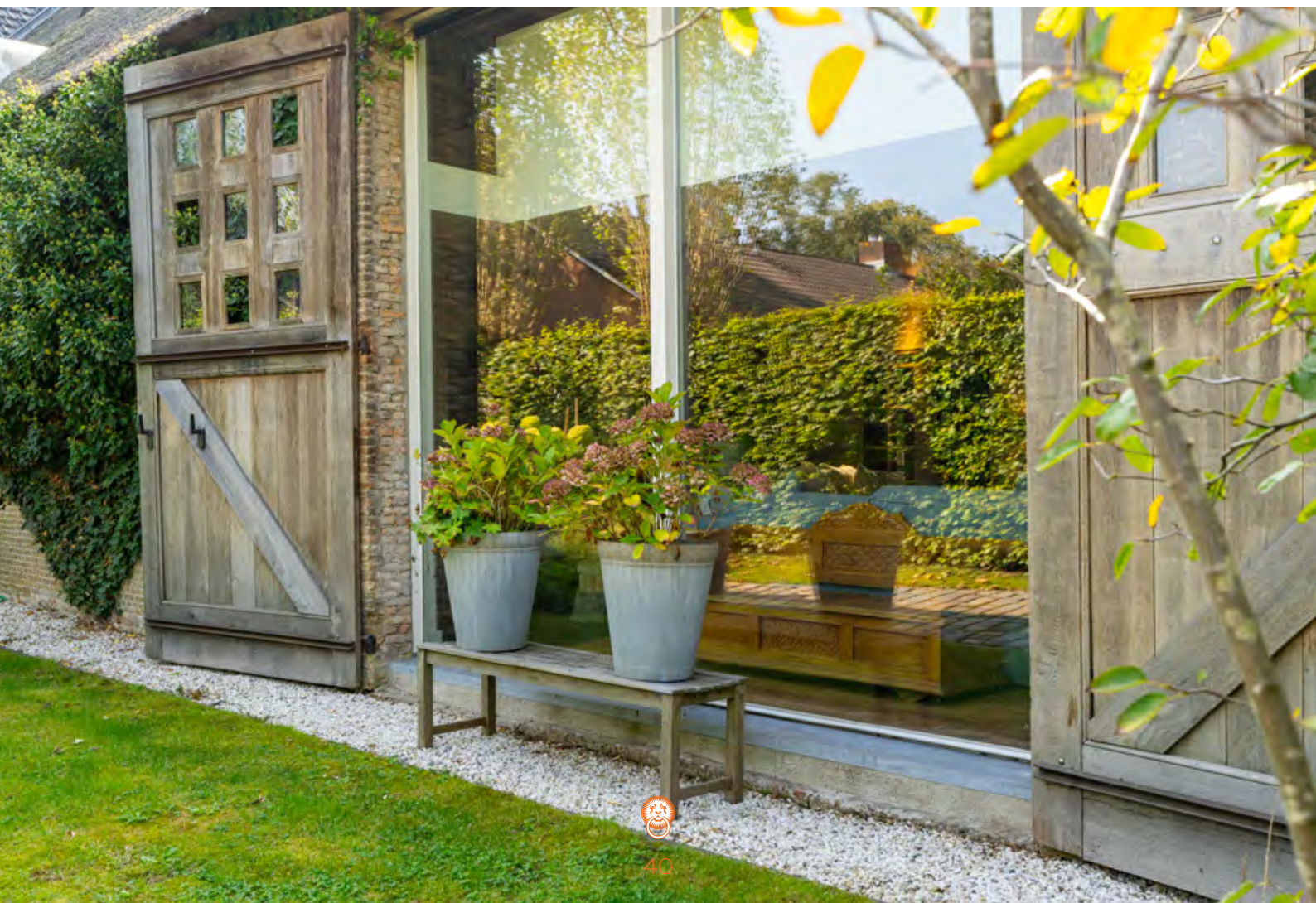














Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij, van het dwarsdeeltype in Overmase vorm, bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee woonlagen onder een samengesteld zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond in het voorhuis zijn van hout, het achterhuis heeft geïsoleerde betonvloeren. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden. Het voorhuis heeft blokbepaling.
Kap	Het schilddak van het voorhuis is gedekt met zwarte kruispannen, het zadeldak met wolfseind van het achterhuis is gedekt met riet.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels bezet met dubbele beglazing en voorzien van buitenluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit 2012 en Itho Daalderop 2018). De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming. Tevens is er een alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	C (geldig tot 05-09-2035)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1795 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerij een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie D, nummer 1291, groot 595 m² en nummer 2344, groot 67 m² en nummer 1033, groot 1.500 m² (gezaamenlijk groot 2.162 m²).



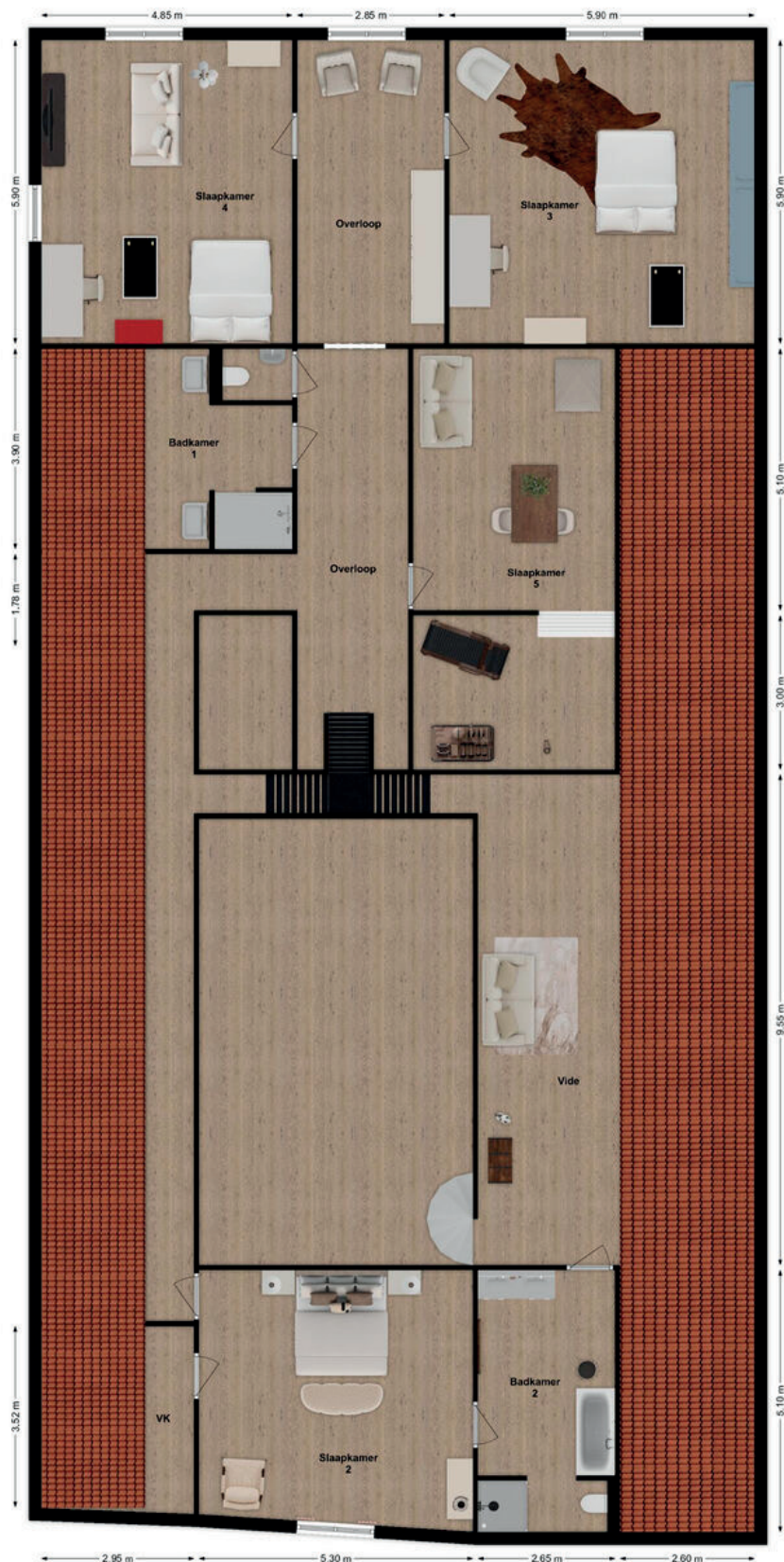
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck
NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, telefoon 0183 - 51 61 00, internet www.gemeentealtena.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen





