

Voompad 14 | Genderen

# Voompad 14

## Genderen

### ► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1955
- **Woonoppervlakte** ca. 360 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** ca. 1210 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 1653 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 8
- **Tuin** Tuin rondom
- **Bijgebouw** Vrijstaand steen
- **Energielabel** Energielabel C, geldig tot 2035
- **Isolatie** Gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas en vloerisolatie
- **Verwarming** C.v.-ketel 2018 en 2015, vloerverwarming in de woonkamer en houtkachel





## Omschrijving

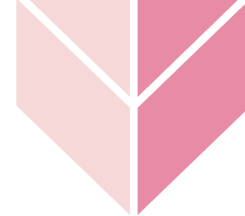
De woning is gelegen aan een rustige straat in Genderen waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Dit zorgt voor een veilige en ontspannen woonomgeving met minimale verkeersdruk. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en enkele blokken met twee-onder-een-kapwoningen.

Het dorp Genderen biedt alle basisvoorzieningen op korte afstand. Een buurtsupermarkt, bakker, cafetaria's, een witgoedwinkel en een geschenkenzaak zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast liggen diverse voorzieningen zoals sportfaciliteiten en basisscholen binnen

handbereik. De centrale ligging op de rand van het Land van Heusden en Altena en de Langstraat, met goede verbindingen richting Waalwijk, 's-Hertogenbosch en Gorinchem, maakt het dorp aantrekkelijk voor gezinnen en doorstromers die rust willen combineren met praktische bereikbaarheid.

Voor wie waarde hecht aan ruimte, privacy en een gemoedelijke dorps sfeer, vormt deze locatie een solide basis voor comfortabel wonen.





## ► Indeling

De woning beschikt over twee royale woongedeelten. De huidige indeling leent zich uitstekend voor dubbele bewoning, mantelzorg, een kangoeroewoning of de combinatie van wonen en werken. Het object is formeel niet gesplitst.

De hoofdwoning heeft op de begane grond een functionele en ruime indeling. Vanuit de entree en hal zijn de woonkamer, keuken en eetkamer bereikbaar. Deze leefruimtes vormen samen een prettig geheel met een logische indeling.

Daarnaast bevinden zich op de begane grond een badkamer en een slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. De bijkeuken en het separate toilet dragen bij aan de praktische bruikbaarheid van dit woondeel.

Op de verdieping zijn een cv-ruimte, een open ruimte die naar wens kan worden ingericht en een extra slaapkamer aanwezig. De verdieping biedt flexibiliteit voor uitbreiding of herindeling.

De tweede wooneenheid is volledig zelfstandig te gebruiken. Op de begane grond bevinden zich een woonkamer, keuken, hal, badkamer, toilet, slaapkamer en diverse vaste kasten. Hierdoor is dit woondeel geschikt voor ouders, kinderen of mantelzorg in een zelfstandige woonvorm.

Op de eerste verdieping is een extra slaapkamer aanwezig. Deze kan desgewenst bij de hoofdwoning worden betrokken.

Begane grond









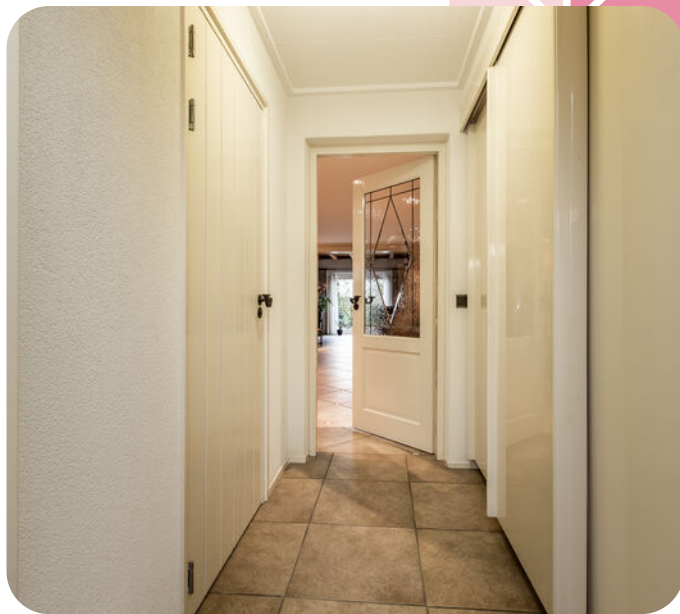














## Eerste verdieping



## Begane grond











## Eerste verdieping

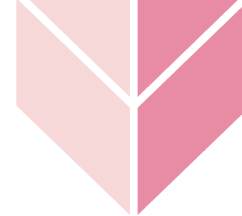






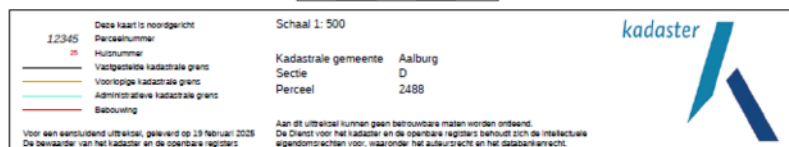


# Eerste verdieping

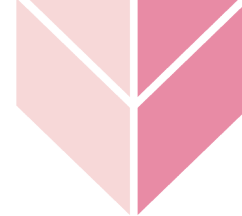


- **Perceel gelegen aan:**  
Voompad 14, Genderen
- **Kadastrale gemeente:**  
Aalburg,
- **Sectie:**  
D,
- **Nummer(s):**  
2488, 1017

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



## Lijst van zaken

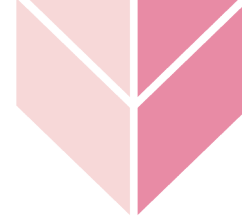


| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning – Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               |          | X            |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| – inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| – losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| – gordijnrails                           | X             |          |              |
| – overgordijnen                          | X             |          |              |
| – rolgordijnen                           | X             |          |              |
| – lamellen                               | X             |          |              |
| – jaloezieën                             | X             |          |              |
| – (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| – vloerbedekking                         | X             |          |              |
| – plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning – Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| – kookplaat                              | X             |          |              |

## Lijst van zaken

| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - afzuigkap                         | X             |          |              |
| - magnetron                         | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |
| - koelkast                          | X             |          |              |
| - vriezer                           |               |          | X            |
| - koel-vriescombinatie              |               |          | X            |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                 | X             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |
| - Servieskast keuken                |               |          | X            |
|                                     |               |          |              |
| <b>Woning – Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |
| - toilet                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)             | X             |          |              |
|                                     |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |
| - ligbad                            | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb)           | X             |          |              |
| - wastafel                          | X             |          |              |

## Lijst van zaken



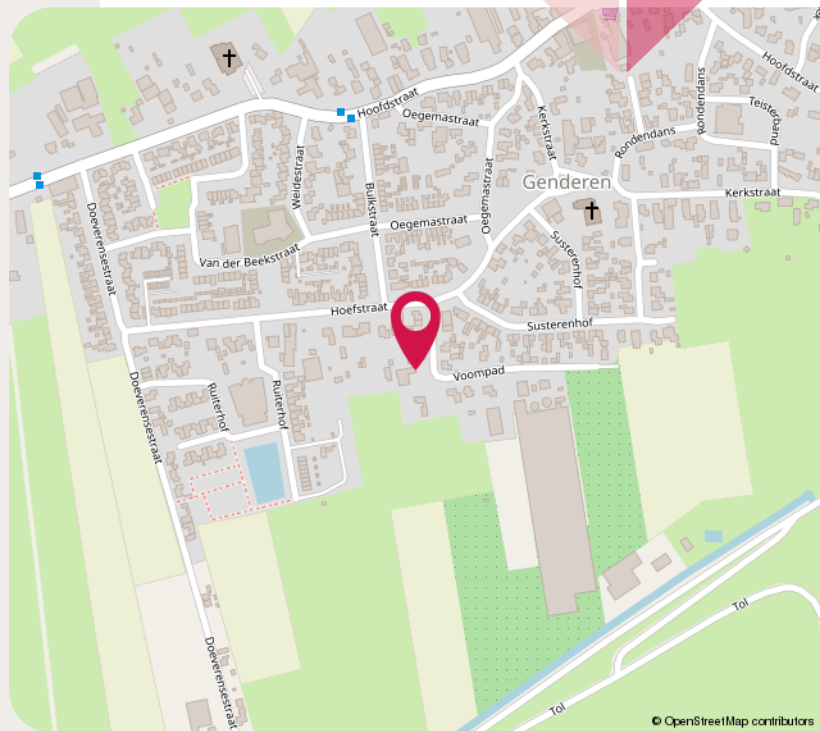
| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| Kluis                                                              | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Alarminstallatie                                                   | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | X             |          |              |
| Luiken voor ramen                                                  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin – Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |

## Lijst van zaken

| Beschrijving                                                                                                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Besproeiingspompen tuin                                                                                                             |               |          | X            |
| <b>Tuin – Verlichting/installaties</b>                                                                                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                                                                                   | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                                                                                          | X             |          |              |
| Compressor, elektrische takel, bladzuiger, bladblazer, gazonmaaier, boiler, wasmachine, diverse machines, stroom aggregaat 220 volt |               |          | X            |
| <b>Tuin – Bebouwing</b>                                                                                                             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                                                                                              | X             |          |              |
| Lounge stoelen tuinhuis, 2x tafel                                                                                                   | X             |          |              |
| 3x banken in de tuin                                                                                                                | X             |          |              |
| <b>Tuin – Overig</b>                                                                                                                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                                                                                              |               |          |              |
| - Vogeldrinkbakken 2x                                                                                                               | X             |          |              |
| - Buiten thermometer                                                                                                                | X             |          |              |

## Wonen in Genderen

Genderen is een dorp in de gemeente Altena en beschikt over een supermarkt, bakker, cafetaria, eetcafé, witgoed- en geschenkenwinkel en een basisschool. Genderen heeft een kleine jachthaven gelegen aan de Bergsche Maas, waar watersporters kunnen genieten van prima vis-, vaar- en zwemwater. Verder kunt u hier fijne fietstochten maken naar bijvoorbeeld het pittoreske vestingstadje Heusden.



## Bijzonderheden

- Het houtwerk van de kozijnen is in 2022 geschilderd.
- Gelet op het bouwjaar wordt er een zogeheten "ouderdomsclausule" opgenomen.
- Er is een erfdienstbaarheid gevestigd op perceelnummer 1017 om te komen en te gaan van en naar Voompad in Genderen.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



Meer weten? Ik help je graag!



## Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede  
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



## Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

**Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!**

## Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

## Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



## Energielabel

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

**Heb je een energielabel nodig?  
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.**



veen@hofstedemakelaardij.nl | 0416 - 693 800 | [www.hofstedelandvanheusden.nl](http://www.hofstedelandvanheusden.nl)





## ► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

