



Hoefstraat 43 | Genderen

Hoefstraat 43

Genderen

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning, type landhuis
- **Bouwjaar** 1995
- **Woonoppervlakte** ca. 143 m²
- **Inhoud** ca. 483 m³
- **Perceeloppervlakte** 650 m²
- **Aantal kamers** 4
- **Tuin** flinke beschutte tuin op het zuiden, aantrekkelijk vormgegeven en ingericht.
- **Garage** verbouwd tot compleet ingericht gastenverblijf (47 m²).
- **Energielabel** B.
- **Isolatie** dak-, muur-, vloerisolatie en dubbleglas.
- **Verwarming** c.v. middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming in woonkamer, keuken en badkamer. C.V.-ketel: 2020.
-





Omschrijving

Welkom thuis

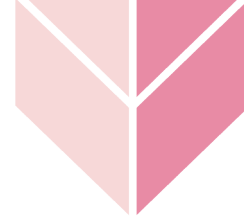
Welkom in deze aantrekkelijke vrijstaande woning met garage/gastenverblijf in het centrum van het dorp, op loopafstand van verschillende (winkel)voorzieningen en de basisschool.

Het woonhuis is keurig onderhouden en verdient met recht het predicaat "instap klaar". Met een woonoppervlak van maar liefst 143 m² heb je hier alle ruimte om fijn te wonen, te werken én te ontspannen. De woning is gebouwd in 1995, is keurig afgewerkt, goed geïsoleerd en daarmee energiezuinig (label B). Uniek is het gastenverblijf

waarin een Bed & Breakfast gehouden kan worden maar ook familieleden die er nagenoeg zelfstandig kunnen wonen.

Dit is een huis met sfeer. Highlights zijn de ruime woonkamer (44 m²), gericht op de achtertuin, de ruime slaapkamers, de garage die is verbouwd tot gastenverblijf met veranda en de verzorgde achtertuin.





bedroom is uitgerust met een schuifwandkast voor kleding, over de volle breedte van de kamer. Daarnaast hebben beide grote slaapkamers extra bergruimte achter de knieschotten.. De kleinere slaapkamer en de overloop zijn beiden voorzien van een dakkapel, voor extra licht en ruimte.

Tweede verdieping: vliering, nokhoogte: 1.20 m1, waar je een heleboel spulletjes kunt opslaan. Op deze zolderberging is een centrale airco-unit geïnstalleerd met verdeelunit naar alle slaapkamers.

► Indeling en tuin

Begane grond: entree met trap naar de verdieping, toiletruimte, woonkamer met tuindeuren naar het zonneterras en een vaste kast, meterkast, keuken met keurige witte hoogglans unit in hoekopstelling, met een natuurstenen werkblad en de gebruikelijke apparatuur, ingang achterom met vaste kast, opstelling c.v.-ketel en een luxe badkamer (2019) met ruime inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.

Eerste verdieping: verdieping: overloop met toegang naar de drie slaapkamers. De master-

Garage/gastenverblijf: de garage is verbouwd tot gastenverblijf (47 m²), compleet met combi toilet- en doucheruimte, pantry, wasmachine-aansluiting, eigen c.v.-ketel en twee zolderkamers op de eerste verdieping. Onder de veranda kunt u heerlijk nagenieten van een warme zomerse dag.

Tuin: de beschutte achtertuin, gesitueerd op het zonnige zuiden, is aantrekkelijk vormgegeven en ingericht met beukenhagen, platanen, en gazon. Met een groot- en een kleiner zonneterras, sierbestrating en perkjes.. Met houten tuinhuisje.

Begane grond



























Garage/bijgebouw











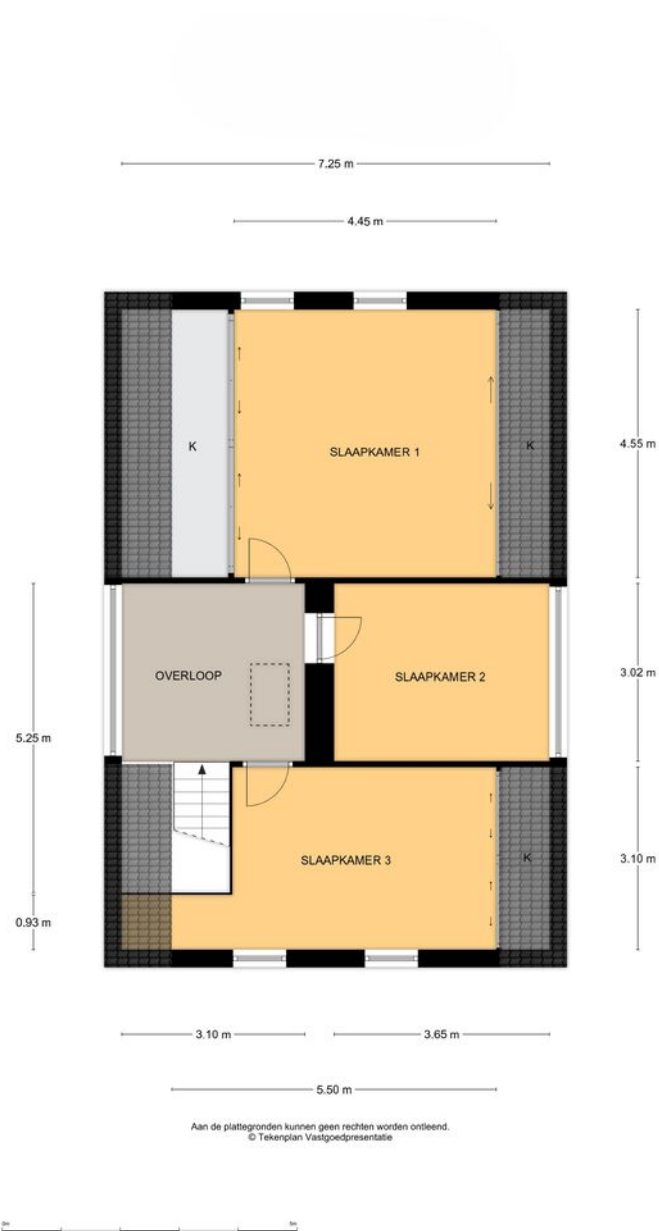
► Begane grond



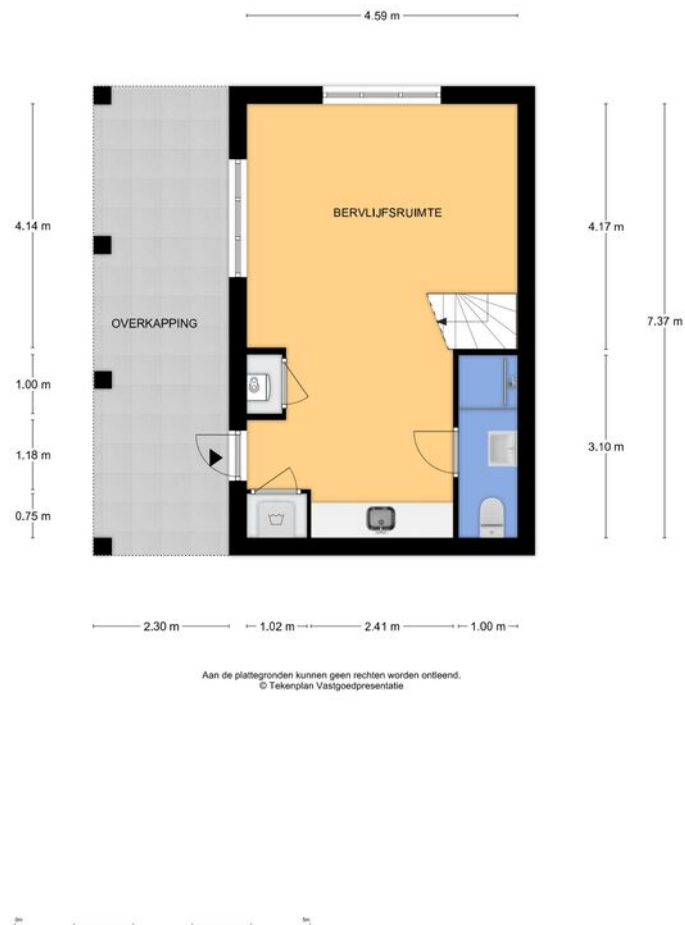
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



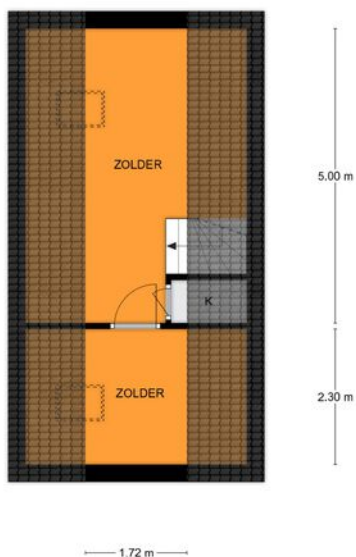
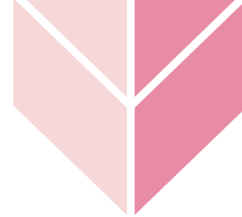
► Eerste verdieping



► Bijgebouw begane grond



► Bijgebouw eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekengaan Vastgoedpresentatie



Kadastrale kaart

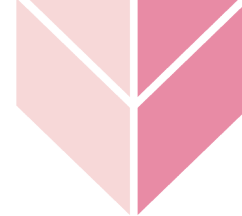
- **Perceel gelegen aan:**
Hoefstraat 43, Genderen
- **Kadastrale gemeente:**
Aalburg
- **Sectie:**
D
- **Nummers:**
1537, 1535

Documentatie

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

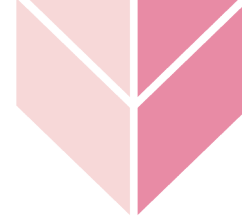


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Inbouwkast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	X		
– gordijnen	X		
– rolgordijnen	X		
– (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	X		
– laminaat	X		
– plavuizen	X		
Woning – Keuken			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Legplankje keukenmuur	X		
- bartafel	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 barkrukken			X
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken



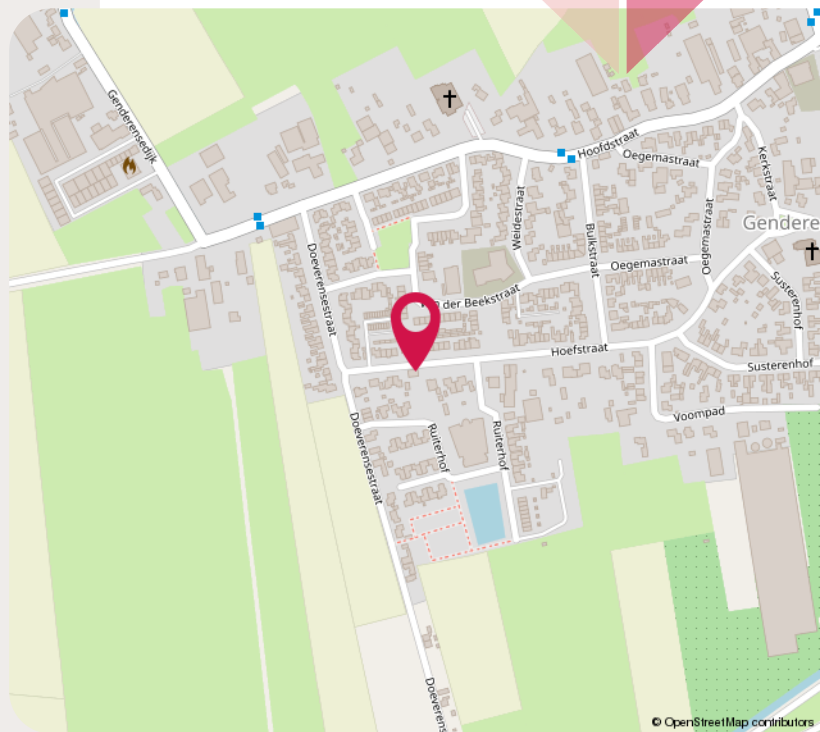
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten met planten, vijvertje (wijnvat) en tuinslanghaspel		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin – Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grote wijnavat (statafel)	X		
- Loungeset + tuintafel/stoelen		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

- Gelet op het bouwjaar wordt in de koopakte een ouderdomsclausule opgenomen;
- De zonnepaneelinstallatie (2024) bestaat uit 6 zonnepanelen a 430 WP;
- Centrale airco-unit op eerste verdieping;
- Glasvezelkabel ligt in voortuin (is nog niet aangesloten);
- 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



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

