



via  
**joop**  
MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST

**Bulkstraat 10**  
Genderen



Welkom bij

## Bulkstraat 10

Vrijstaande woning op de hoek Oegemastraat-Bulkstraat. De woning is recent gerenoveerd met o.a. strakke muren, nieuw toilet, nieuwe badkamer en keuken. De woning is ideaal voor mensen die een levensloopbestendige woningen willen, er is namelijk een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de verdieping zijn ook nog 2 ruime slaapkamers.

### Soort woning

Eengezinswoning | Vrijstaande woning

### Bouwjaar

1965

### Woonoppervlakte

108 m<sup>2</sup>

### Inhoud

518 m<sup>3</sup>

### Perceeloppervlakte

269 m<sup>2</sup>

### Oplevering

In overleg

### Energie label

F

# Omschrijving



Recent gerenoveerde vrijstaande woning in Genderen

Deze fraaie, recent gerenoveerde vrijstaande woning is nagenoeg gasloos en wordt elektrisch verwarmd, wat zorgt voor comfortabel en duurzaam wonen. Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Indeling van de woning

Begane grond;

In de hal bevinden zich de trap naar de verdieping en de toegang tot de kelder. Tevens is hier een modern toilet met fonteintje aanwezig. De lichte woonkamer beschikt over grote ramen aan zowel de voor- als achtergevel, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De dichte keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De praktische bijkeuken beschikt over een witgoedopstelling en biedt toegang tot de achtertuin en toegang tot slaapkamer en badkamer. De nieuwe badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel met waskom.

Verdieping;

Op de verdieping bevinden zich de overloop met een vlizotrap naar de vliering en twee ruime slaapkamers (voorheen drie), waarvan één is voorzien van een wastafel en een deur naar het platte dak. Middels een vlizotrap is de praktische vliering bereikbaar.

Vliering;

Praktische bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Buitenom;

De ruime garage is bereikbaar via de oprit aan de Oegemastraat en is voorzien van zowel een kanteldeur als een loopdeur.

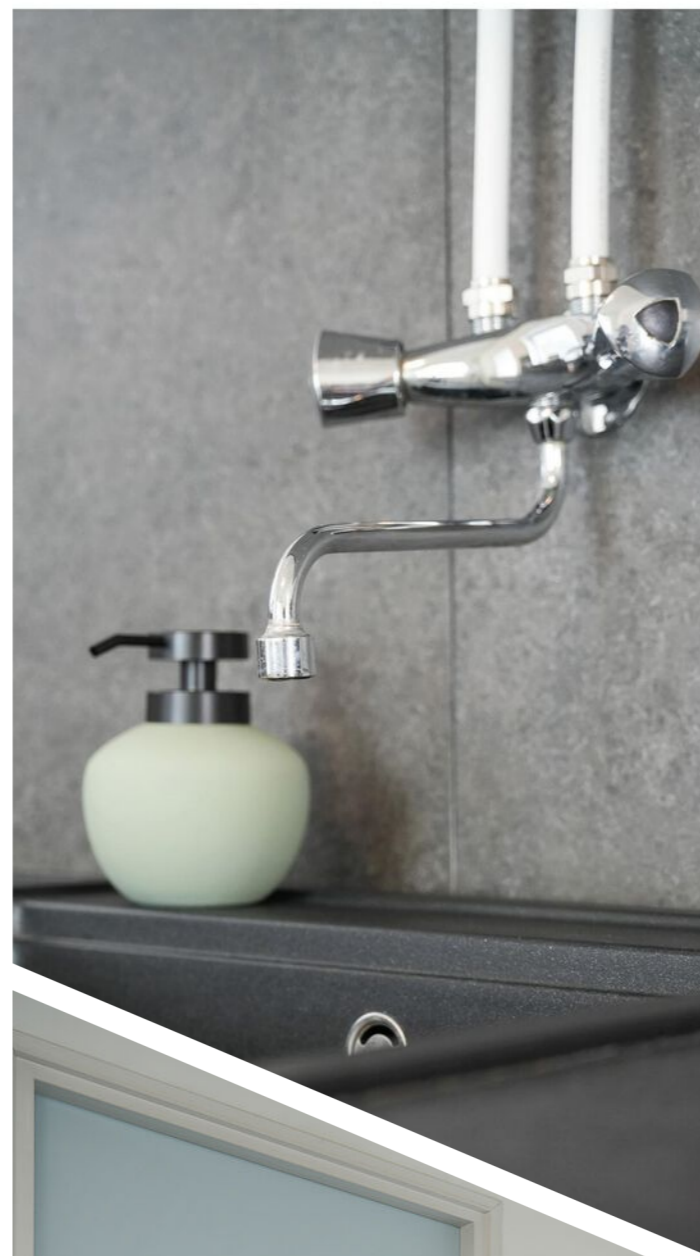
De achtertuin is verzorgd aangelegd met diverse plantenbakken en een gezellig terras, waar je heerlijk kunt genieten van een drankje. De voortuin is netjes afgescheiden van het voetpad door mooie hagen, wat zorgt voor extra privacy en een verzorgde uitstraling.

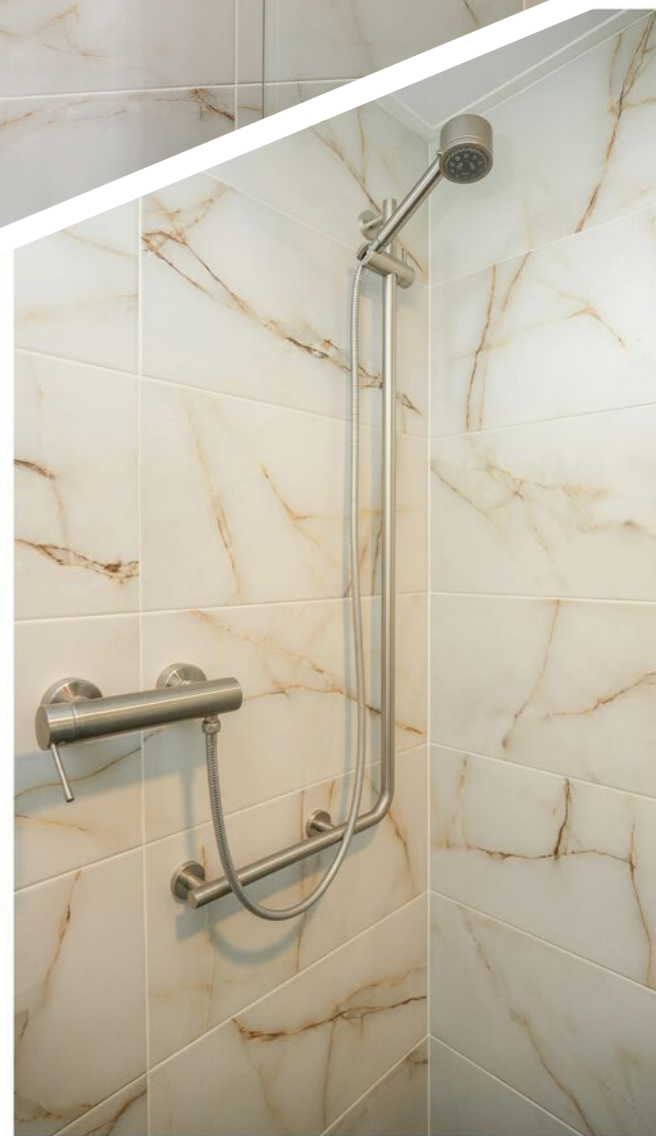
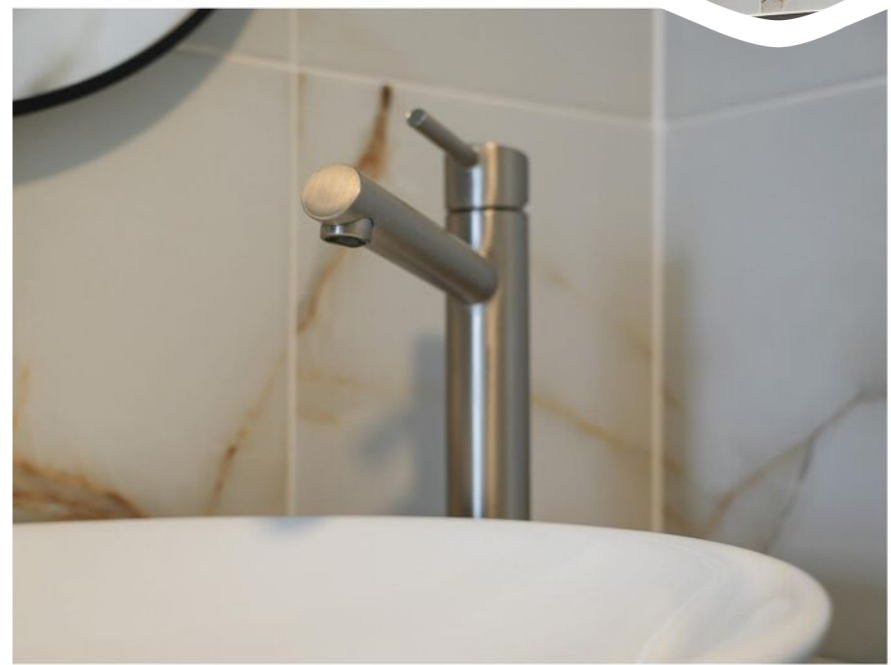
De woning is gelegen in het gemoedelijke Brabantse dorp Genderen (gemeente Altena). In het dorp zijn de nodige voorzieningen als supermarkt, bakker en leuke plattelandswinkels. Voor rust en ruimte zoek je de dichtbij gelegen Bergsche Maas op. Via de provinciale weg N267 zijn de op- en afritten van de snelweg A27 binnen 10 minuten te bereiken.

Klinkt dit als jouw droomhuis? Aarzel dan niet en neem contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen.



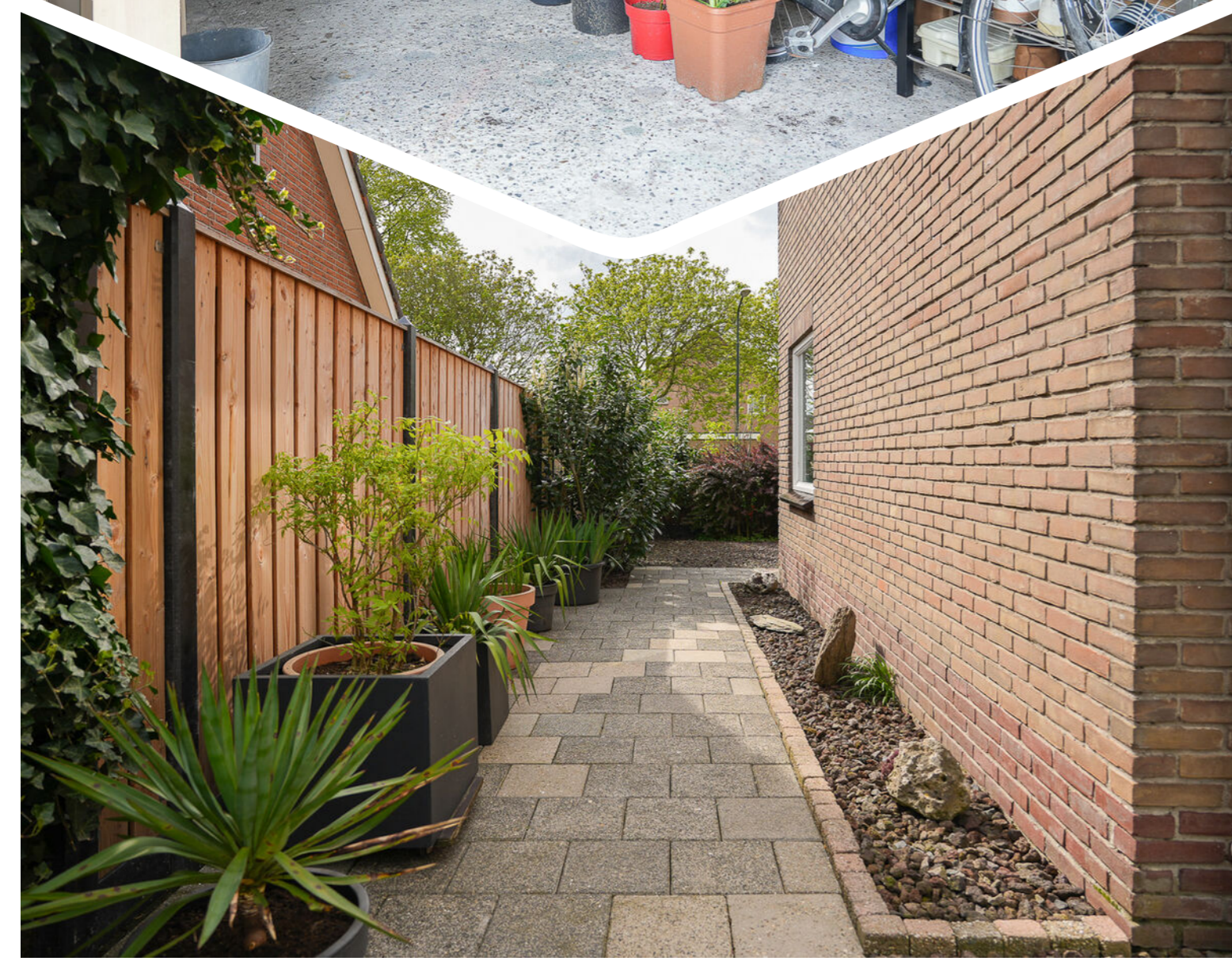


















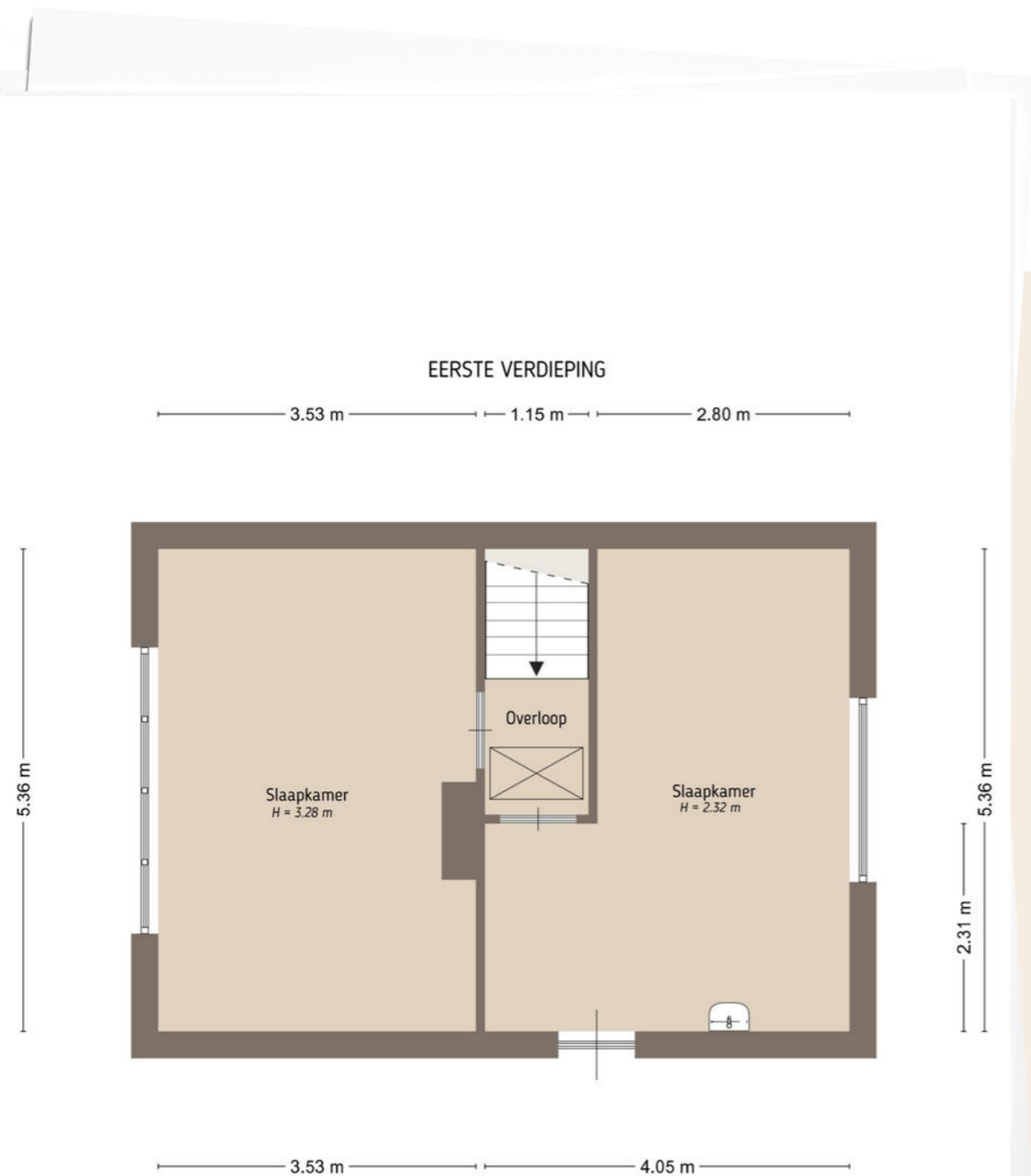
# Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. © maltipo.nl

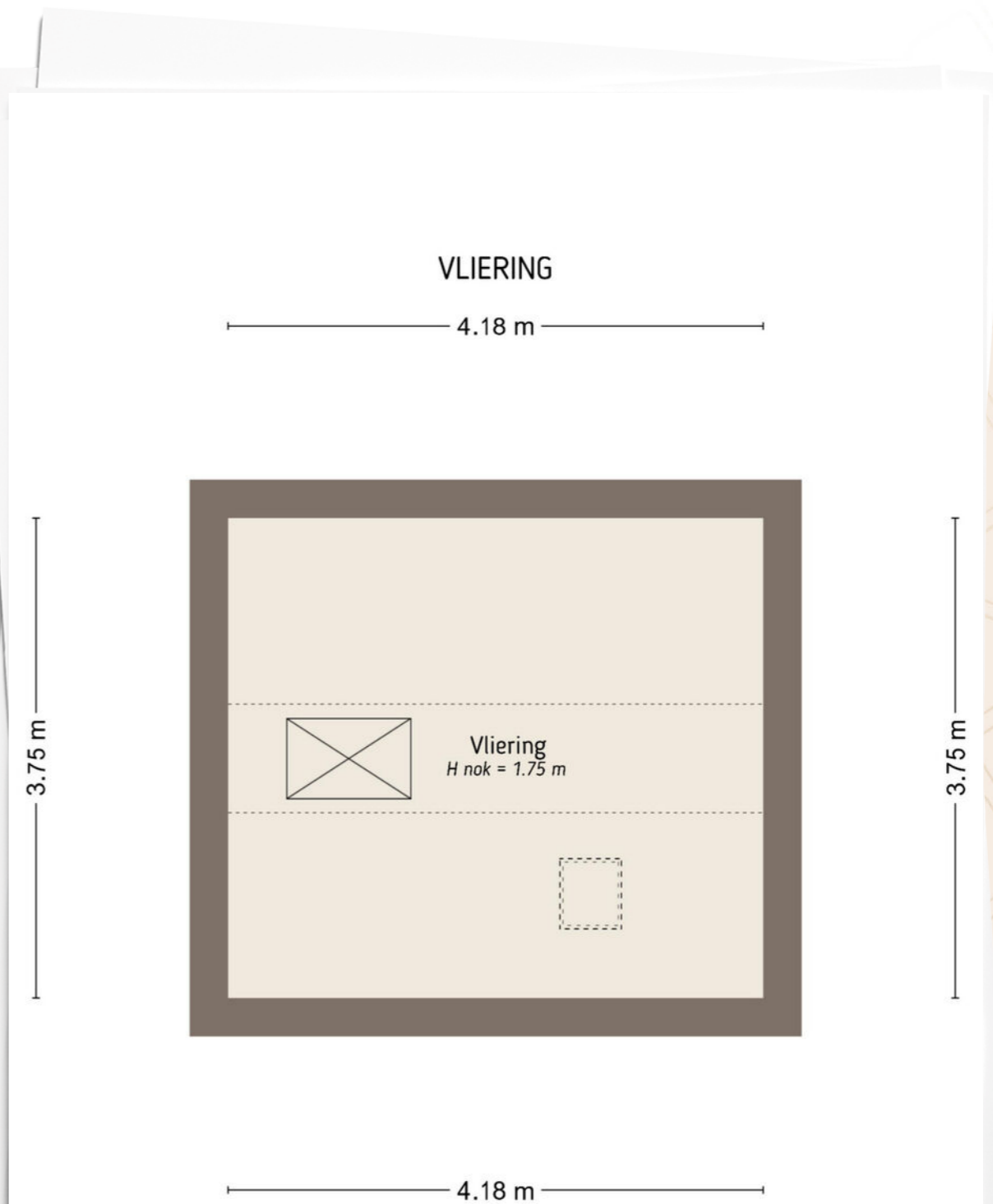


## Plattegrond



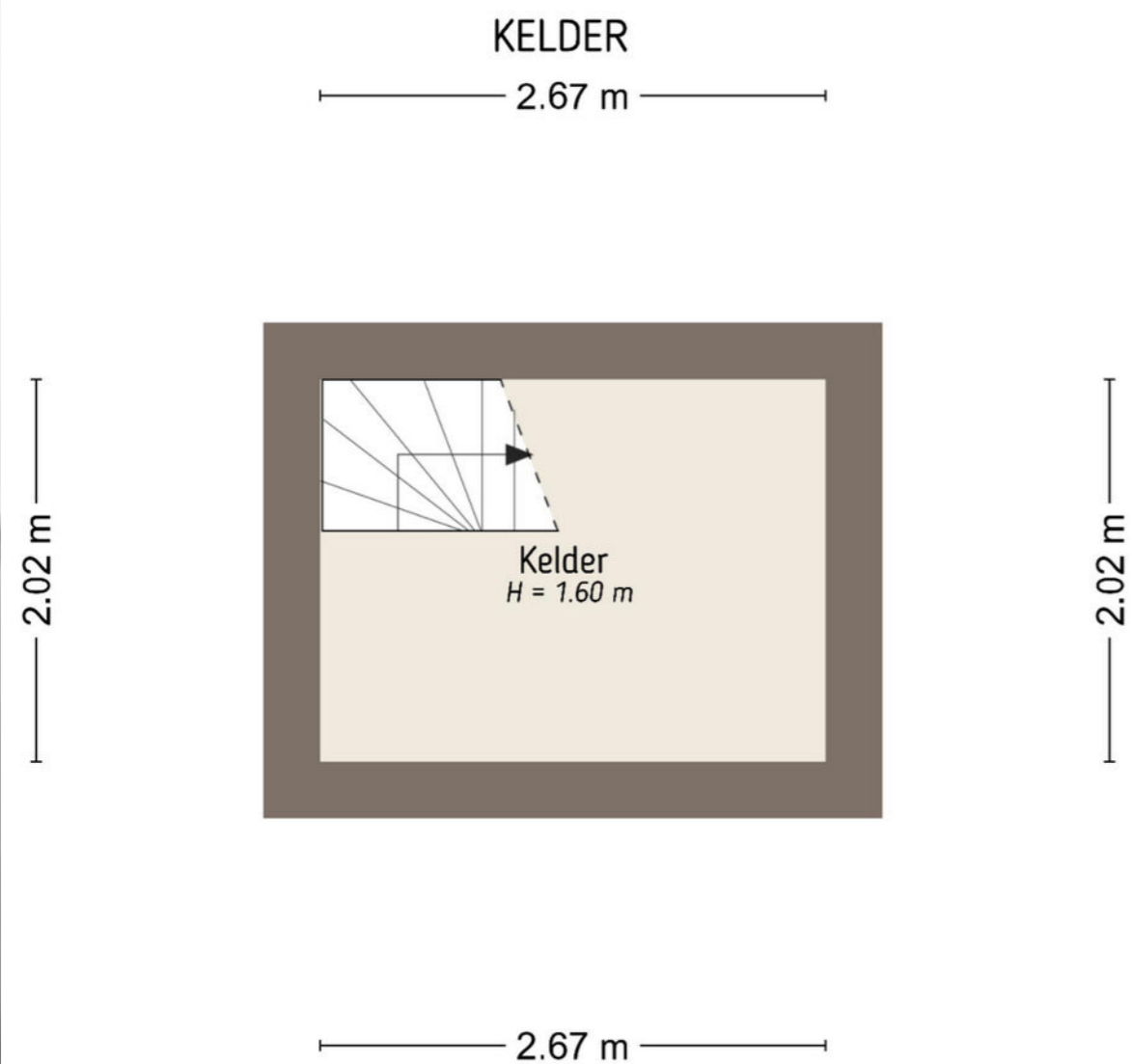
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Plattegrond



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bulstraat 10



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Aalburg	
	Huisnummer	Secctie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 692	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2025  
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

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers



(Losse)kasten, legplanken, te weten

- 2 Kasten in garage



Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën



Vloerdecoratie, te weten

- laminaat



- plavuizen



Overig, te weten

- Elektrische radiatoren



## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)



Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat



- combi-oven/combimagnetron



- koelkast



- vaatwasser



## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet



- toiletborstel(houder)



- fontein



- Meubel onder fontein



Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)



- wastafel



- wastafelmeubel



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Planten in potten, evenals losse sierelementen en tuinset		■	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	■		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	■		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	■		

## Belangrijke

### Informatie

#### Aansprakelijkheid

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

#### Onderzoeksplicht koper

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

#### Koopakte

Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

#### Notaris

De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

#### Kosten koper

De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

#### Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom.

In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

#### Ontbindende voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

#### Oplevering/roerende zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.

Bulkstraat 10

## Bijzonderheden

### Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 25 jaar geldt een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de koop kandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten doen).



### Over ons

## Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.

### Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

### We gaan voor je door het vuur

Een twinkelen in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van "ja, ik heb de juiste keuze gemaakt".

### We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo'n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.





FIJN WONEN,  
VOOR NU EN IN  
DE TOEKOMST



**Voor iedereen een  
thuis, wat een twinkeling  
in je ogen en vlinders  
in je buik bezorgt**

#### CONTACTGEGEVENS

🏠 Anjelierstraat 39  
4261 CJ Wijk en Aalburg

☎ 0416 - 858233  
✉ [info@viajoop.nl](mailto:info@viajoop.nl)