



# WONEN

**HOOFDSTRAAT 43 C** 4265 HJ GENDEREN

543m<sup>3</sup>

RUIME TUIN

BENEDEN SLAPEN  
MOGELIJK



**WELKOM THUIS**



**RE/MAX**

RE/MAX Optimus Makelaars  
Nijverheidsweg 7  
5061 KK Oisterwijk

085-2130300  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)

# WELKOM

## bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

## Volg en like ons online



<https://www.instagram.com/ad.krijnen.remax.makelaar/>



<https://facebook.com/adkrijneremax>



[www.adkrijnen.nl](http://www.adkrijnen.nl)







WOONOPPERVLAKTE

130 m<sup>2</sup>

INHOUD

543 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

398 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1996

KAMERS

6

SLAAPKAMERS

3



BESCHIKBAAR:  
01-12-2022

VERWARMING:  
-CV 2005

ENERGIELABEL:  
B

TUINLIGGING:  
ZUID

PARKEREN:  
EIGEN GROND

BERGING:  
ja





# KOM VERDER

## HOOFDSTRAAT 43 C

INSTAPKLARE RUIME 2-1KAPWONING

Deze woning is rustig gelegen, in de dorpskern van Genderen, nabij de uitvalwegen naar Den Bosch, Vlijmen, Drunen, Waalwijk etc. Het is een ruime (543m<sup>3</sup>) moderne nette instapklare woning met o.a:

- \* 3 Slaapkamer op de eerste verdieping met doorlopende laminaatvloer
- \* 4de Slaapkamer mogelijk op zolder
- \* 5de Slaapkamer op begane grond mogelijk in "oude garage", welke inpandig is en reeds gedeeltelijk geïsoleerd (dak)
- \* Mooi badkamer met inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en vrijstaand bad
- \* Uitgebouwde moderne complete open keuken (2018) met vloerverwarming
- \* Praktische geïsoleerde bijkeuken met veel extra bergruimte
- \* Bijna overal kunststof kozijnen
- \* Ruime sfeervolle woonkamer met massief houten vloer, veel lichtinval en openslaande tuindeuren
- \* Fraaie en ruime tuin met veel privacy op zuiden met achterom
- \* Vrijstaande overkapping in de tuin voor heerlijke zomeravonden
- \* Parkeren op eigen grond
- \* De overige inpandige ruimte van de zolder is bij het woonoppervlakte opgeteld, omdat hij als zodanig gebruikt wordt
- \* De genoemde overige inpandige ruimte kan woonoppervlakte worden als u daar bijvoorbeeld gelijkvloers slapen met badkamer van maakt.

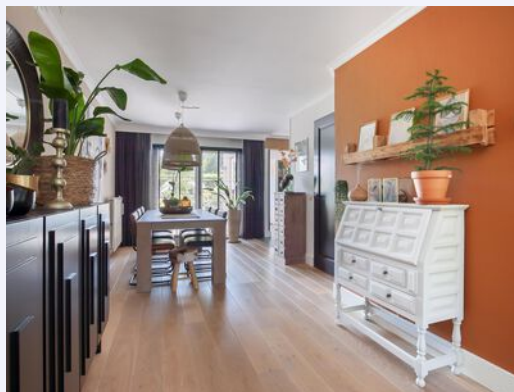
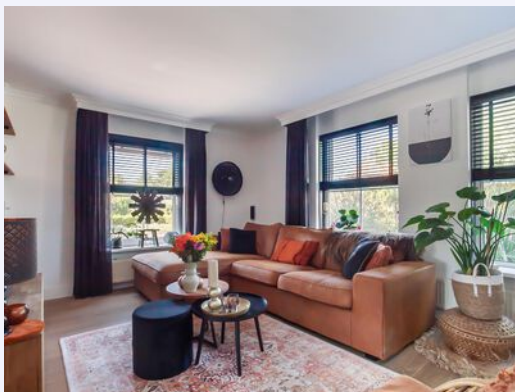
Deze woning met zijn mogelijkheden is uniek en, ondanks bovenstaande poging, met geen pen te beschrijven :-). Plan daarom snel een bezichtiging in.

De informatie over deze woning is met grote zorg samengesteld. Ondanks alle zorgvuldigheid die we nastreven, kunnen aan deze informatie geen rechten worden ontleend. De plattegronden zijn indicatief en de genoemde maten zijn circa maten. Hier is om deze reden geen leveringsplicht aan verbonden. De informatie is uitsluitend bedoeld om een goede indruk van de woningen te geven



**VRAAGPRIJS**  
**€ 450.000 K.K.**







SFEERVOLLE  
RUIME  
WOONKAMER



OPENSLAANDE TUINDEUREN







*UITGEBOUWDE  
MODERNE  
KEUKEN*

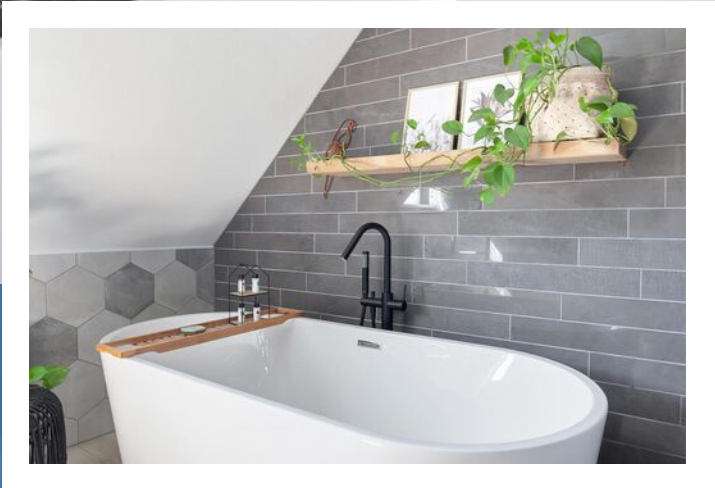
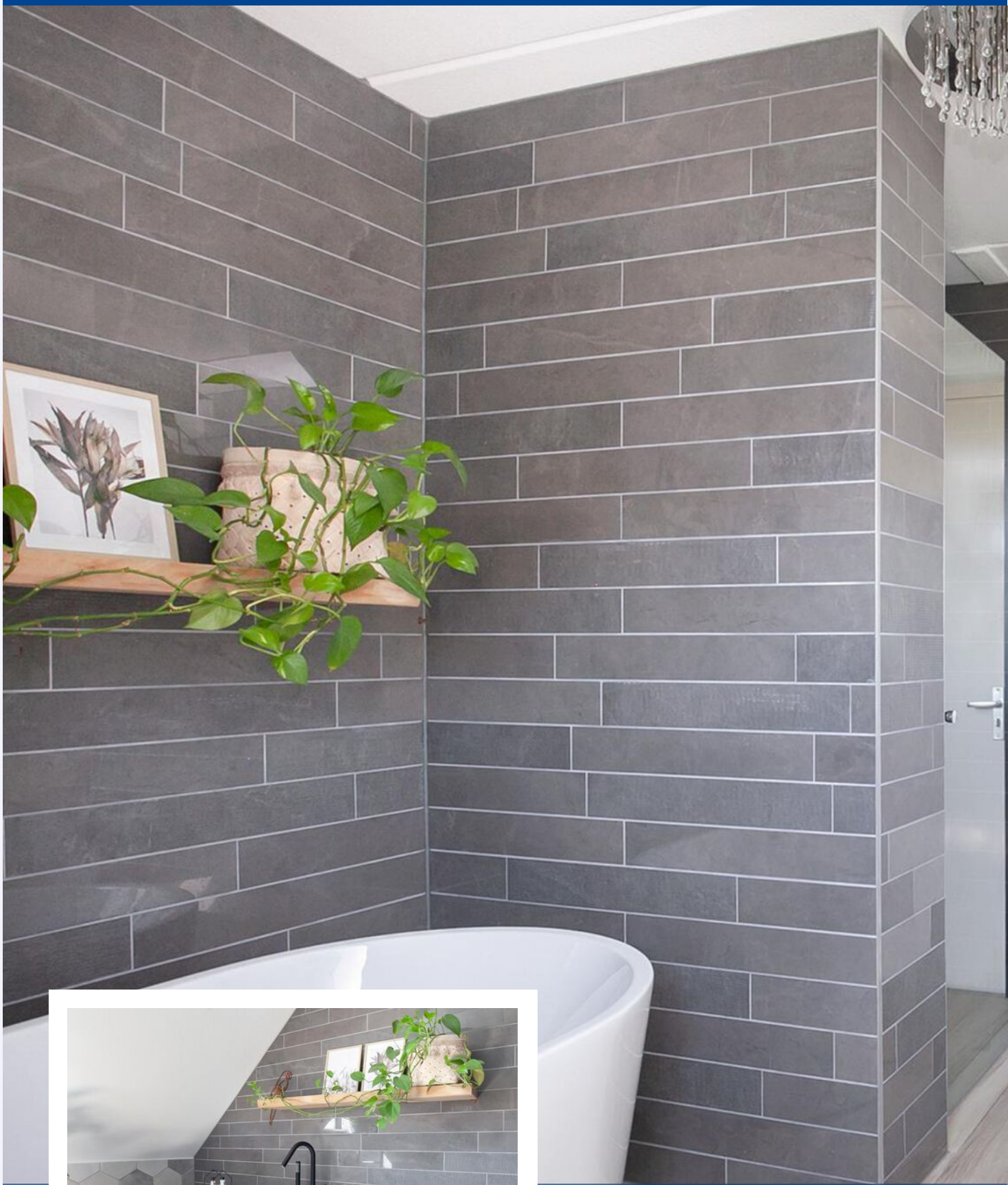




# OPEN KEUKEN SINDS 2018

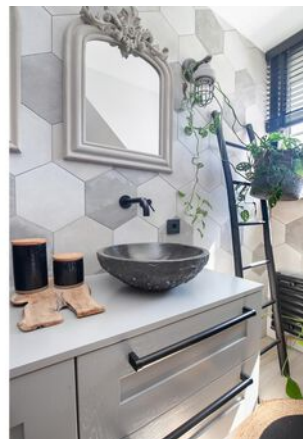
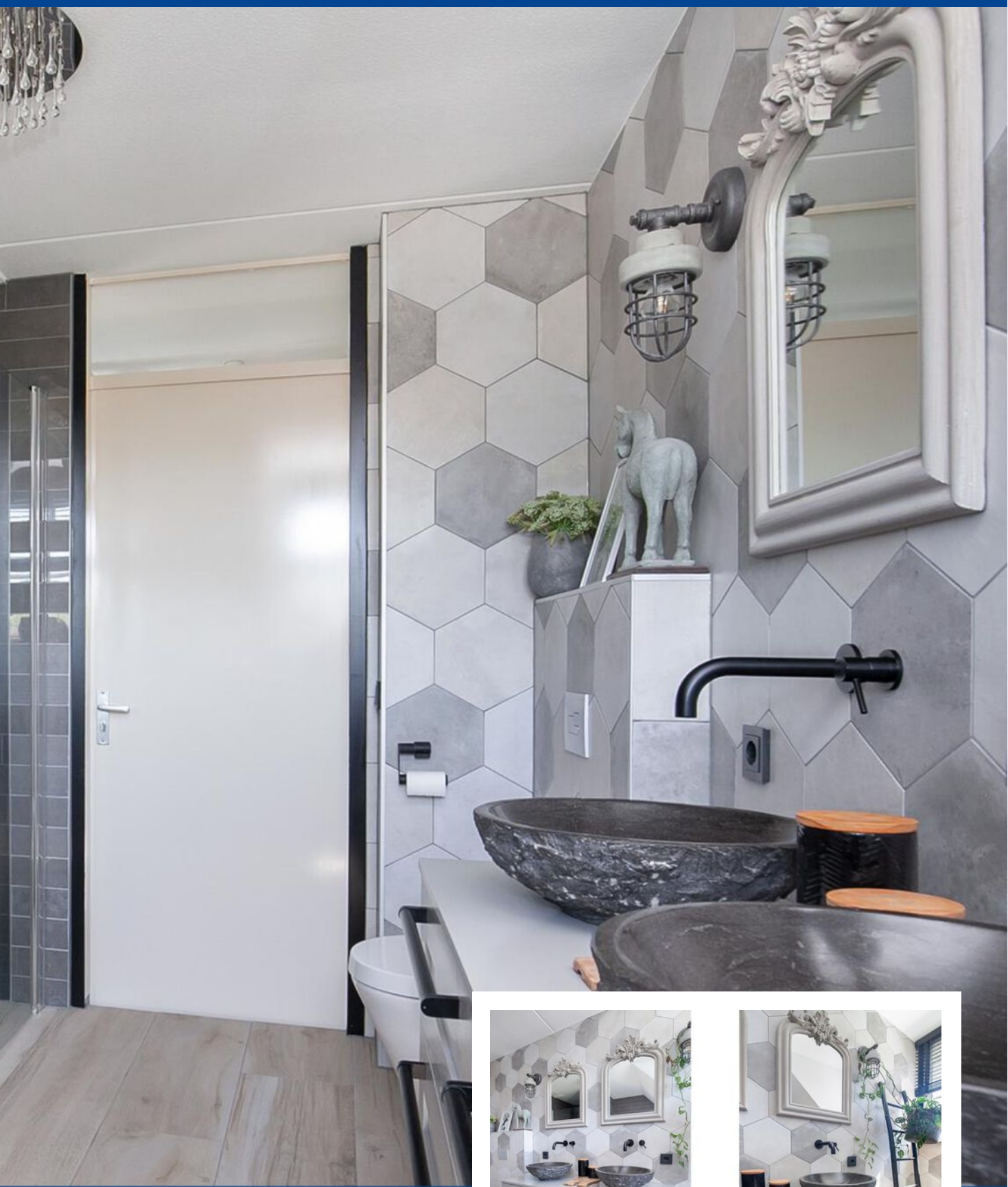




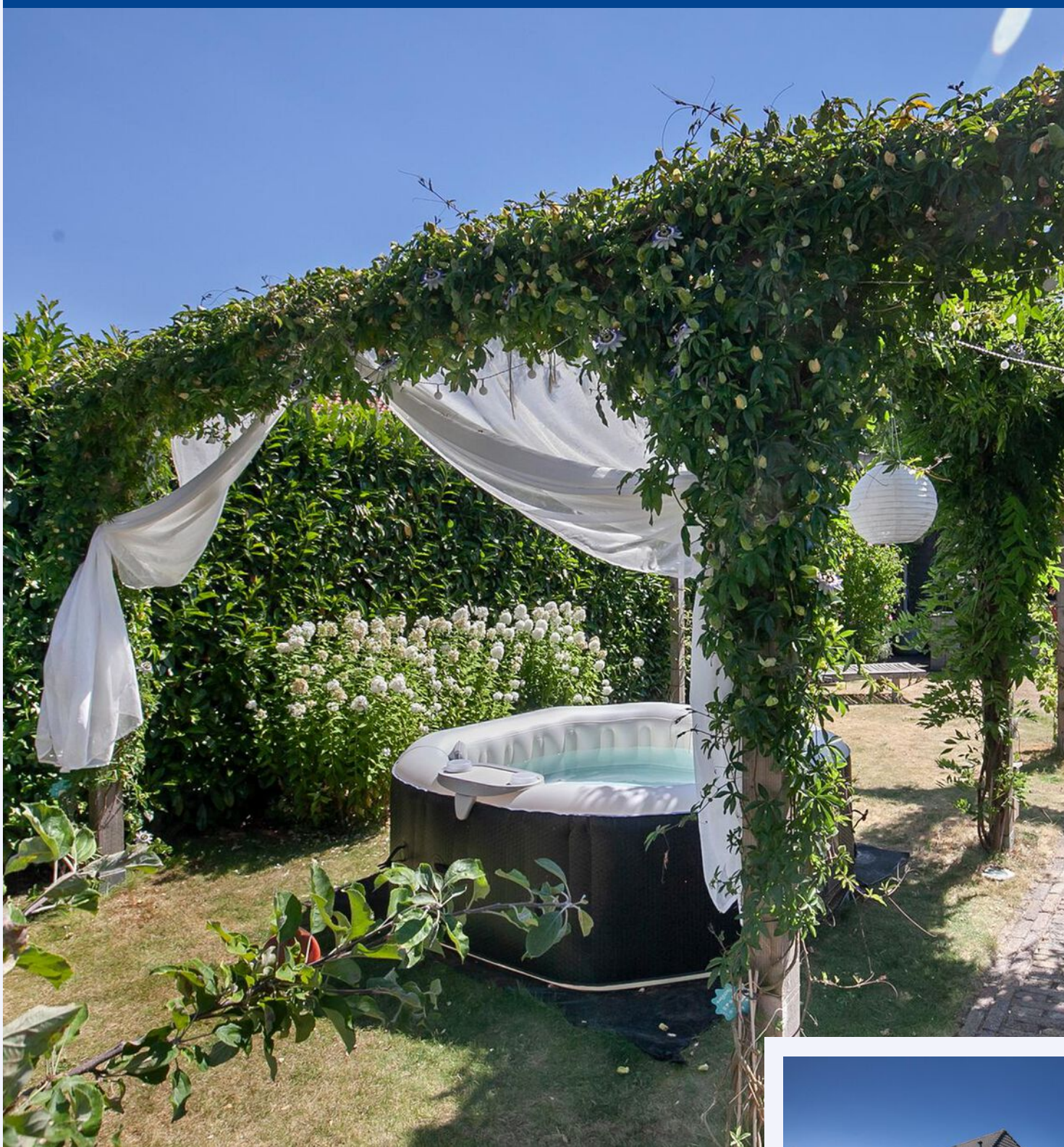


**PRACHTIGE  
BADKAMER**













**RUIME  
TUIN  
OP  
ZUID**



**MET ACHTEROM**







4de zolder  
en  
5de gelijkvloers  
**MOGELIJK**





## 3 SLAAPKAMERS

















# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



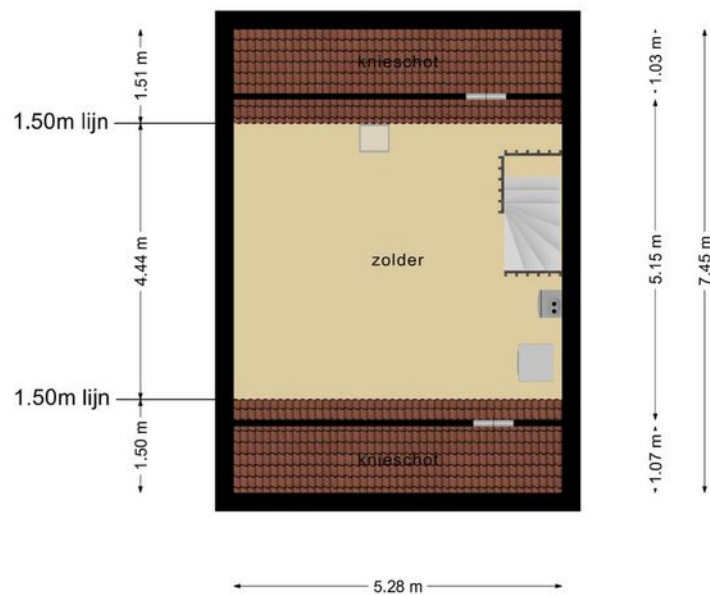
# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

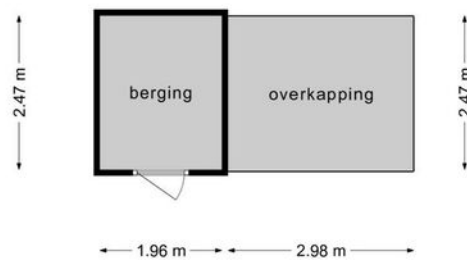


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



---

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# KADASTRALE KAART

## HOOFDSTRAAT 43 C GENDEREN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdstraat43



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Aalburg
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1586
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	
— Bebouwing		

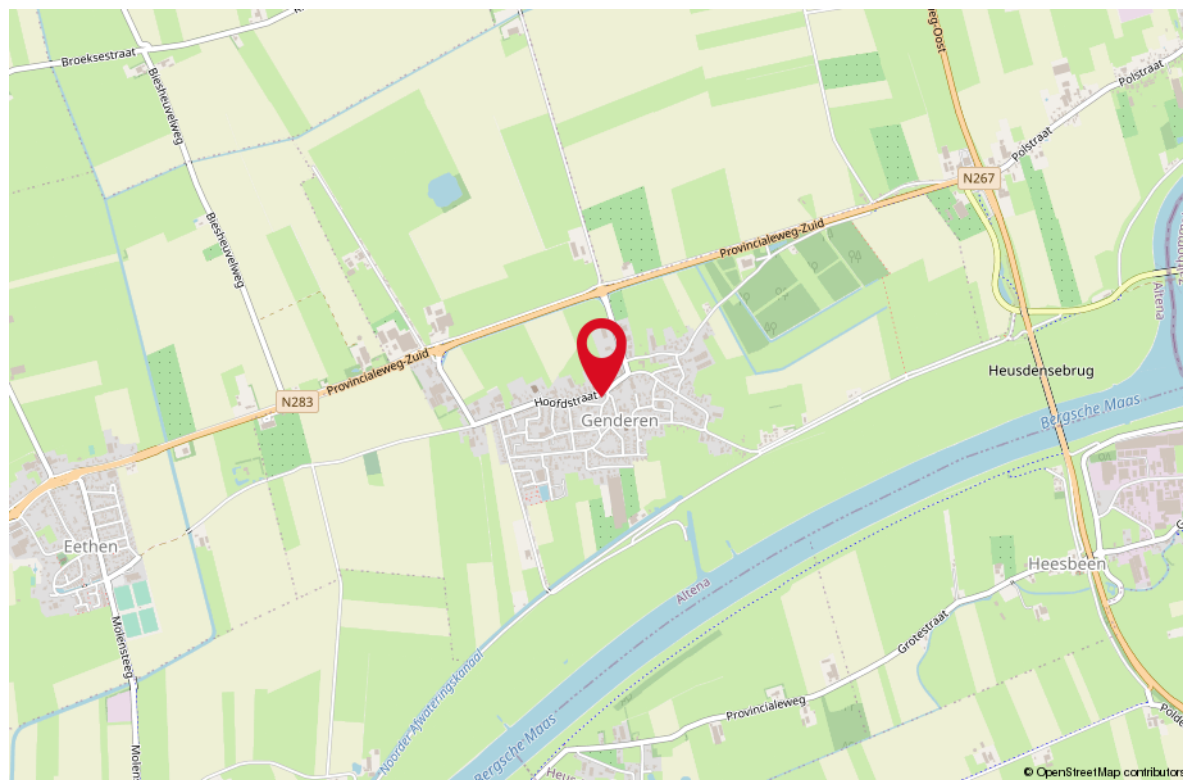
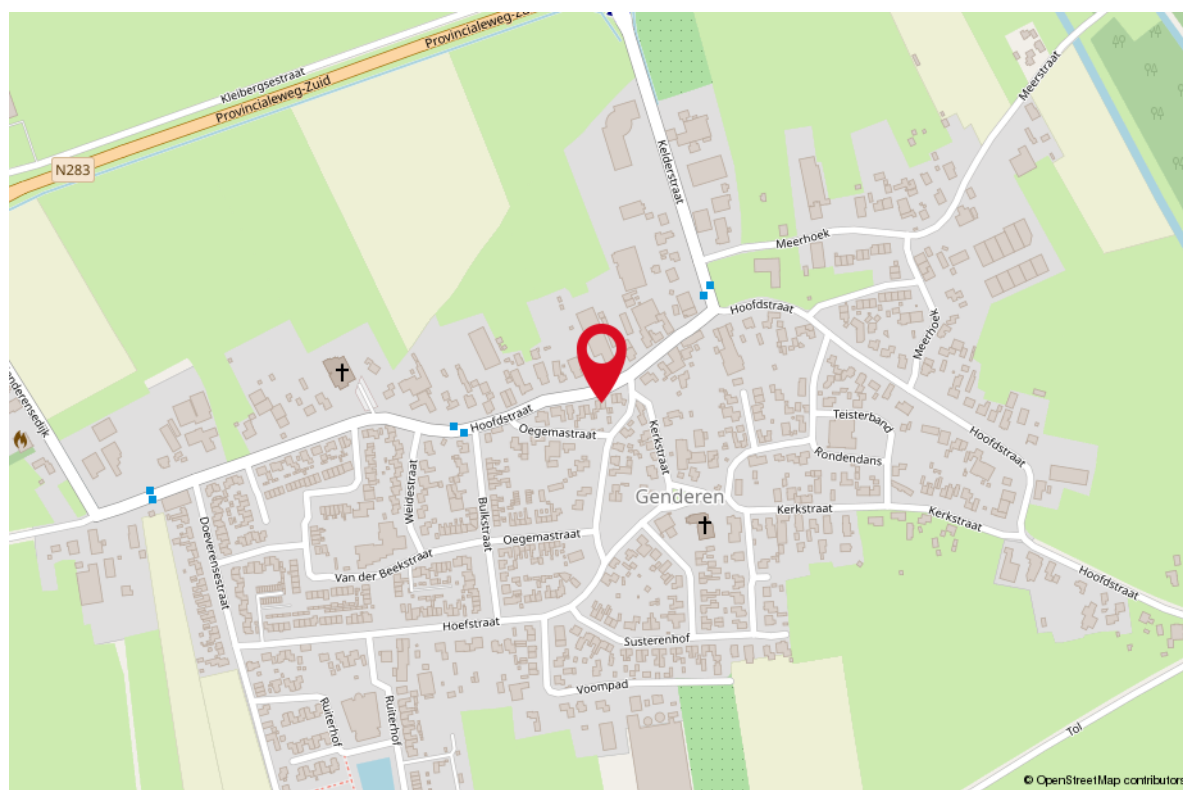
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# LOCATIE OP DE KAART

**HOOFDSTRAAT 43 C** GENDEREN





# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

## Woning - Interieur

Designradiator(en)	X		
--------------------	---	--	--

Radiatorafwerking	X		
-------------------	---	--	--

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X		
-----------------------	---	--	--

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
--	--	---	--

- losse (hang)lampen		X	
----------------------	--	---	--

- Buitenlampen		X	
----------------	--	---	--

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Losse kasten		X	
----------------	--	---	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
----------------	---	--	--

- gordijnen	X		
-------------	---	--	--

- overgordijnen	X		
-----------------	---	--	--

- vitrages	X		
------------	---	--	--

- rolgordijnen	X		
----------------	---	--	--

- jaloezieën	X		
--------------	---	--	--

- (losse) horren/rolhorren	X		
----------------------------	---	--	--

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X		
------------------	---	--	--

- houten vloer(delen)	X		
-----------------------	---	--	--

- laminaat	X		
------------	---	--	--

- plavuizen	X		
-------------	---	--	--

Overig, te weten

- Planken boven tv woonkamer	X		
------------------------------	---	--	--

- Plank wc beneden	X		
--------------------	---	--	--

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
------------------------------	---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis	X		
----------------	---	--	--

- afzuigkap	X		
-------------	---	--	--

- oven	X		
--------	---	--	--

- combi-oven/combimagnetron	X		
-----------------------------	---	--	--

- koel-vriescombinatie	X		
------------------------	---	--	--



# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

- vaatwasser	X		
--------------	---	--	--

- koffiezetapparaat		X	
---------------------	--	---	--

Keukenaccessoires, te weten

- 2 plankjes	X		
--------------	---	--	--

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--

- toiletborstel(houder)		X	
-------------------------	--	---	--

- fontein	X		
-----------	---	--	--

- Toiletrolhouder los voor meerdere rollen		X	
--	--	---	--

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
----------	---	--	--

- douche (cabine/scherm)	X		
--------------------------	---	--	--

- wastafel	X		
------------	---	--	--

- wastafelmeubel	X		
------------------	---	--	--

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--

- toiletborstel(houder)		X	
-------------------------	--	---	--

- Toiletrolhouder los voor meerdere rollen		X	
--	--	---	--

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
---	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

(Klok)thermostaat	X		
-------------------	---	--	--

Screens	X		
---------	---	--	--

Zonwering buiten	X		
------------------	---	--	--

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
---	---	--	--

Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
-----------------------------------	--	---	--

Waterslot wasautomaat		X	
-----------------------	--	---	--

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie	X		
------------------	---	--	--

## Tuin - Inrichting



# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--

Beplanting	X		
------------	---	--	--

bramenstruikje achter in de tuin		X	
----------------------------------	--	---	--

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting		X	
-------------------	--	---	--

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
--	--	---	--

Grondspots	X		
------------	---	--	--

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
-------------------------------------	---	--	--

Kippenren en schapenhek			X
-------------------------	--	--	---

Automatisch kippenluik		X	
------------------------	--	---	--

## Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
------------------------	--	--	--

- vlaggenmast(houder)	X		
-----------------------	---	--	--

- jacuzzi		X	
-----------	--	---	--

- Terras heater		X	
-----------------	--	---	--





**Uw makelaar:**

**Ad Krijnen**

**Makelaar Waalwijk e.o.**

06 - 51 34 35 98

adkrijnen@remax.nl

makelaars-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen.

Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten.

Je huis kan zomaar een overwaarde hebben!

Overweeg je om je huis te verkopen?

Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR NOORD-BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies.

Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's-avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
BRABANT  
DOE JE MET  
RE/MAX**