

Welkom bij

Bulkstraat 17 B GENDEREN



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Mogelijkheden

Deze ruime halfvrijstaande woonboerderij staat in het centrum van het dorp. Qua voorzieningen kunt u het in Genderen niet beter treffen, met enkele winkels en de basisschool op korte afstand. Met garage, berging en een mancave met een gezellige entourage, compleet met houten bar.

De woning biedt veel ruimte (154 m²) en is gebouwd in 1906. De afwerking is gedateerd maar in de basis is het huis degelijk gebouwd. Door de jaren heen is het nodige aan onderhoud uitgevoerd. Wel moet u rekening houden met nog wat 'werk aan de winkel'. Op de begane grond is een eigen woongelegenheden gecreëerd voor de ouders van verkoper, d.w.z. met een eigen woonkamer, keuken en slaapkamer en toilet/douche. Dit maakt het pand ideaal voor mantelzorg of dubbele bewoning.

Via een smeedijzeren toegangspoort komt u op het beklinterde buitenterrein, waar parkeerruimte is voor meerdere auto's. Ook de garage, de berging en de mancave kunt u via deze poort bereiken. Voor beide woonruimten is een leuk zitje gecreëerd, omgeven door groene hagen, zodat u lekker beschut kunt zitten. Alles is buiten onderhoudsvriendelijk aangelegd.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

halfvrijstaande woning

Bouwjaar

1908

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 154 m²

Inhoud woonhuis

ca. 592 m³

Perceeloppervlakte

554 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Badkamervoorzieningen

badkamer 1: douche, wastafel en toilet.
badkamer 2: ligbad en wastafel.

Buitenruimte

Ligging

in centrum, nabij winkelvoorzieningen en de basisschool.

Tuin

flinke zijtuin met twee leuke beschutte plekjes om heerlijk buiten te zitten.

Garage

Soort garage

vrijstaand houten garage, afmetingen: 6.14 x 4.46 m.

Parkeren

op eigen terrein met ruimte voor meerdere auto's.

Energie

Energieprestatiecertificaat

label ???

Isolatie

gedeeltelijk v.v dak- en vloerisolatie alsmede dubbel glas.

Verwarming

centrale verwarming middels radiatoren. Er zijn 2 (oude) c.v.-ketels en een doorstroomboiler voor warmwater.



Begane grond



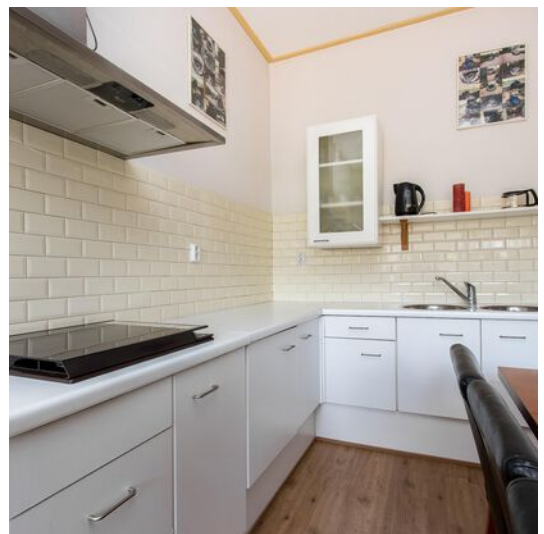
Begane grond





Begane grond





www.hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond



Eerste verdieping





Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Twee zithoeken





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Bijzonderheden

- Een gedeelte van het rieten dak wordt vernieuwd op kosten van verkoper.
- Het ligbad in badkamer mag niet worden gebruikt.
- Het schoorsteenkanaal van woonkamer is niet meer in tact.
- De scheidingswand met de buren op de vliering voldoet qua brandveiligheid niet aan de normen zoals gesteld in de bouwverordening.
- De eigenaren/bewoners van de eengezinswoningen gelegen aan resp. Hoofstraat 53, Bulkstraat 17a en 17b, welke gezamenlijk een woonboerderij vormen, hebben de intentie om de verfkleuren aan de buitenzijde van hun woningen gelijk aan elkaar te laten zijn.
- Zie voor meer info vragenlijst deel B in move.nl



Wonen in Genderen

Genderen (ruim 1700 inwoners) is een dorp in de gemeente Altena en beschikt over een supermarkt, bakker, cafetaria, eetcafé 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.



Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Bulkstraat 17 B
Genderen

Kadastrale gemeente:
Aalburg


Sectie: **D**

Nummer:
1817

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Zs Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente: Aalburg	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie: D	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel: 1817	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

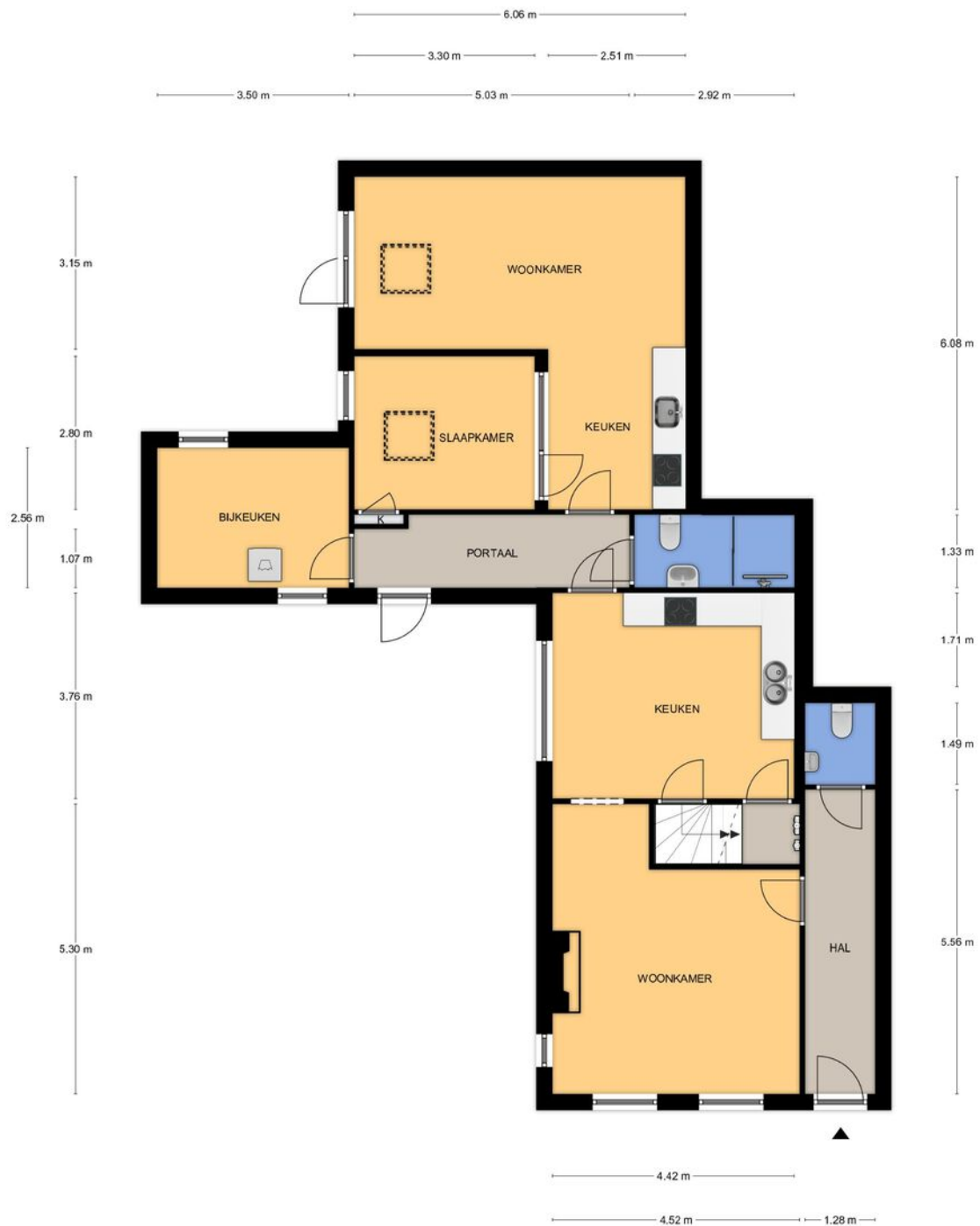
Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Tekening begane grond



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



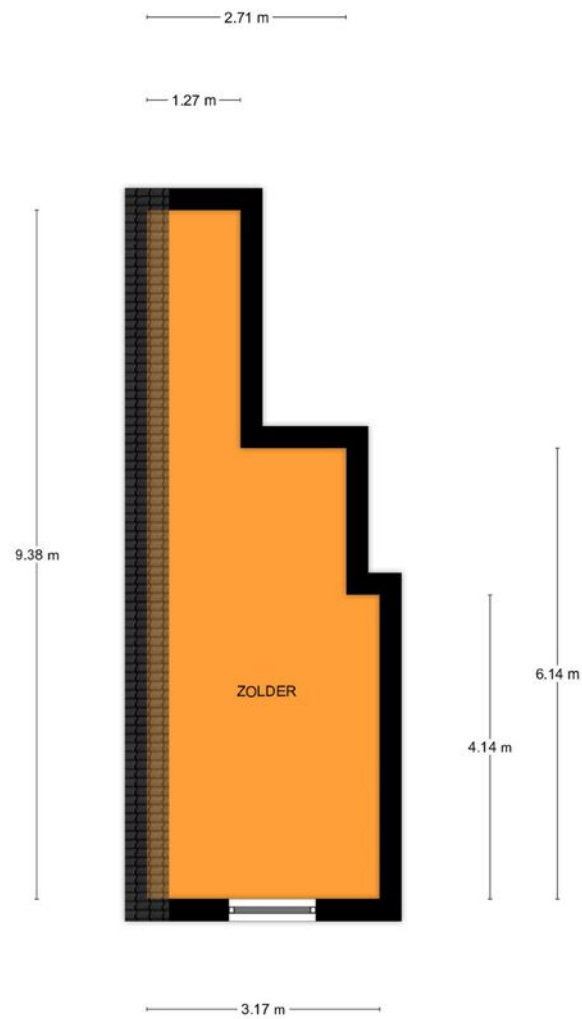
Tekening eerste verdieping



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



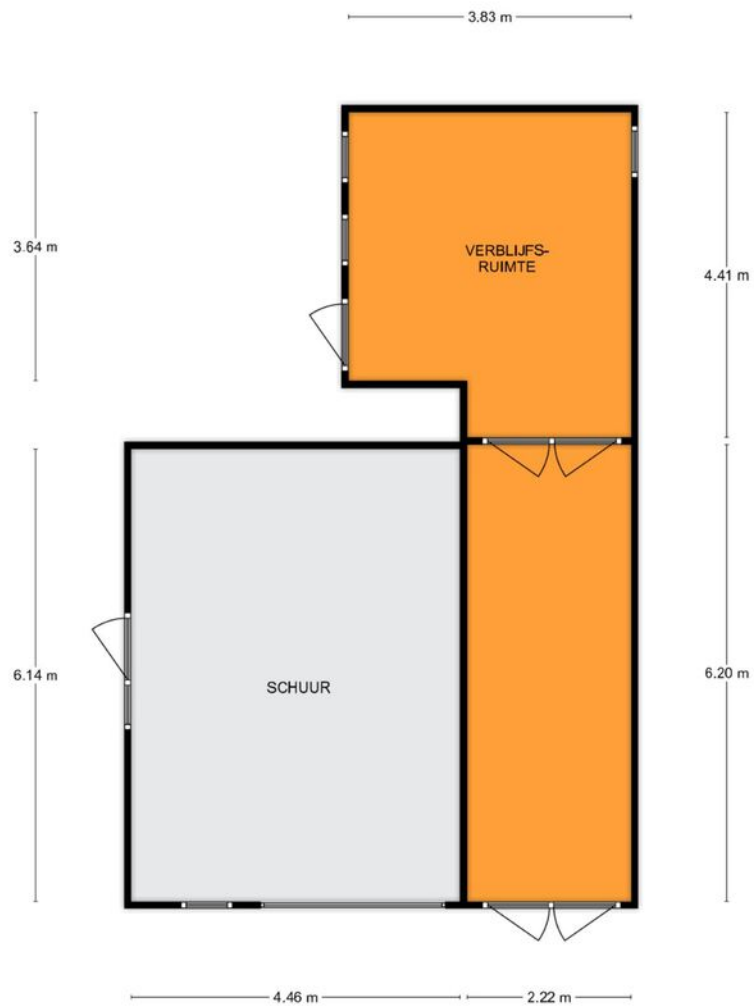
Tekening tweede verdieping



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



Tekening bijgebouw



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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Overal in de woning	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Voor alle duidelijkheid

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: 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).

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een 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 heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

NVM:

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij? Kijk dan ook eens op mijn website www.nicovanvliet.com



Nico van Vliet

Kantoor Waalwijk

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E waalwijk@hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 33 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel