

Welkom bij

Ruiterhof 15 GENDEREN



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

"Voor senioren"

Senioren opgelet! Deze twee-onder-kapwoning (2008) heeft alle voorzieningen op de begane grond. Bovendien heeft het een prachtige ligging in de ruim opgezette woonwijk "Ruiterhof".

Tegenover de woning ligt een grote waterplas, compleet met een grote houten vlonder, waar iedereen gebruik van mag maken. U kunt er ook een wandelingetje maken, rondom de plas en voor de kinderen zijn er speeltoestellen. Qua voorzieningen kunt u het in Genderen niet beter treffen, met enkele winkels en de basisschool op korte afstand. Uw auto parkeert u tegenover de woning in één van de openbare parkeerhavens.

De woning is 'piekfijn' onderhouden en verdient met recht het predicaat "instap klaar". Het is goed geïsoleerd en daarmee energiezuinig (label A). Het heeft een praktische indeling. De grote slaapkamer op de 1e verdieping kan eventueel worden opgedeeld in twee kamers.

Zowel de voor- als de achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd. De zonnige achtertuin is gesitueerd op het oosten en ligt fijn beschermt. Deze tuin is nagenoeg geheel betegeld en achterin staat een houten berging met een overkapping. Deze tuin is ook achterom te bereiken.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

twee-onder-een-kapwoning

Bouwjaar

2008

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 110 m²

Inhoud woonhuis

ca. 437 m³

Perceeloppervlakte

201 m²

Vertrekken

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2 (3e is mogelijk).

Badkamervoorzieningen

inloopdouche, wastafelmeubel en wandcloset.

Buitenruimte

Ligging

gelegen aan rustige weg in een ruim opgezette woonwijk waar ouderen en jongeren heel fijn samenwonen.

Tuin

verzorgde, onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin.

Berging

Soort berging

vrijstaande houten berging (9 m²) annex overkapping.

Parkeren

voldoende parkeergelegenheid in openbare parkeerhavens gesitueerd tegenover de woning.

Energie

Energieprestatiecertificaat

definitief energielabel A!

Isolatie

dak-, muur- en vloerisolatie alsmede dubbel glas.

Verwarming

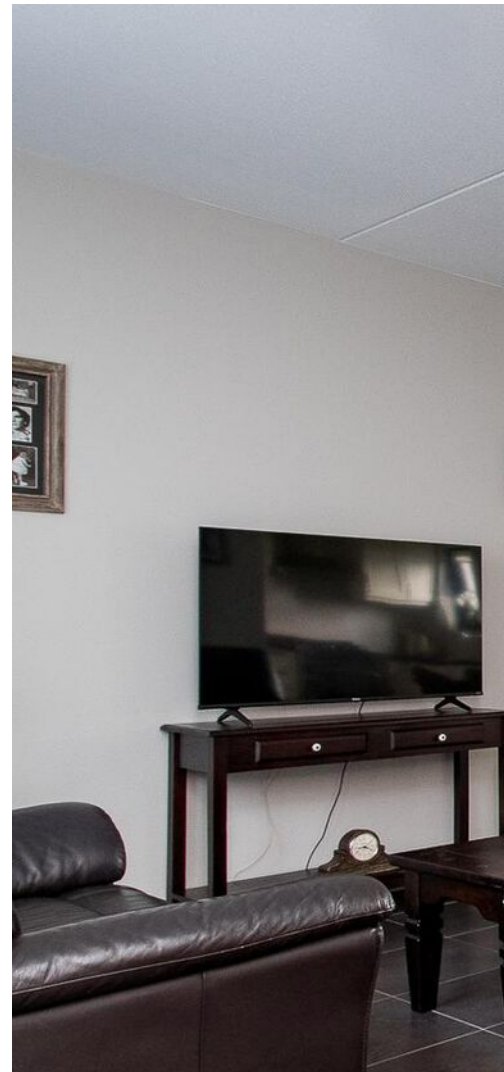
centrale verwarming middels vloerverwarming op de begane grond m.u.v. de hal en in combinatie met radiatoren. Bouwjaar c.v.-combiketel: 2008.

Met WTW-

installatie voor zuinig stoken.



Begane grond



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping



Bijzonderheden

- Er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing welke aan de nieuwe eigenaar worden opgelegd.
- Er is een zakelijk recht van voetpad gevestigd om via de brandgang te komen en te gaan naar de openbare weg, te voet of met (brom)fiets.
- Op het perceel rust een zakelijk BP recht t.b.v. het hebben, houden en onderhouden van nutsleidingen van Brabant Water en Waterschap Rivierenland.
- Er is een erfdiensbaarheid gevestigd, speciaal voor wat betreft hemelwater, gootwater en faecaliën.
- De houten schutting is gezamenlijk eigendom.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.nl.



Wonen in Genderen

Genderen 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.





www.hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Omgeving



Kadastrale kaart


Perceel gelegen aan
Ruiterhof 15
Genderen

Kadastrale gemeente:
Aalburg

Sectie: **D**

Nummer:
2070



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Aalburg Sectie D Perceel 2070</p>	<p>kadaster</p> 
<p>Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	



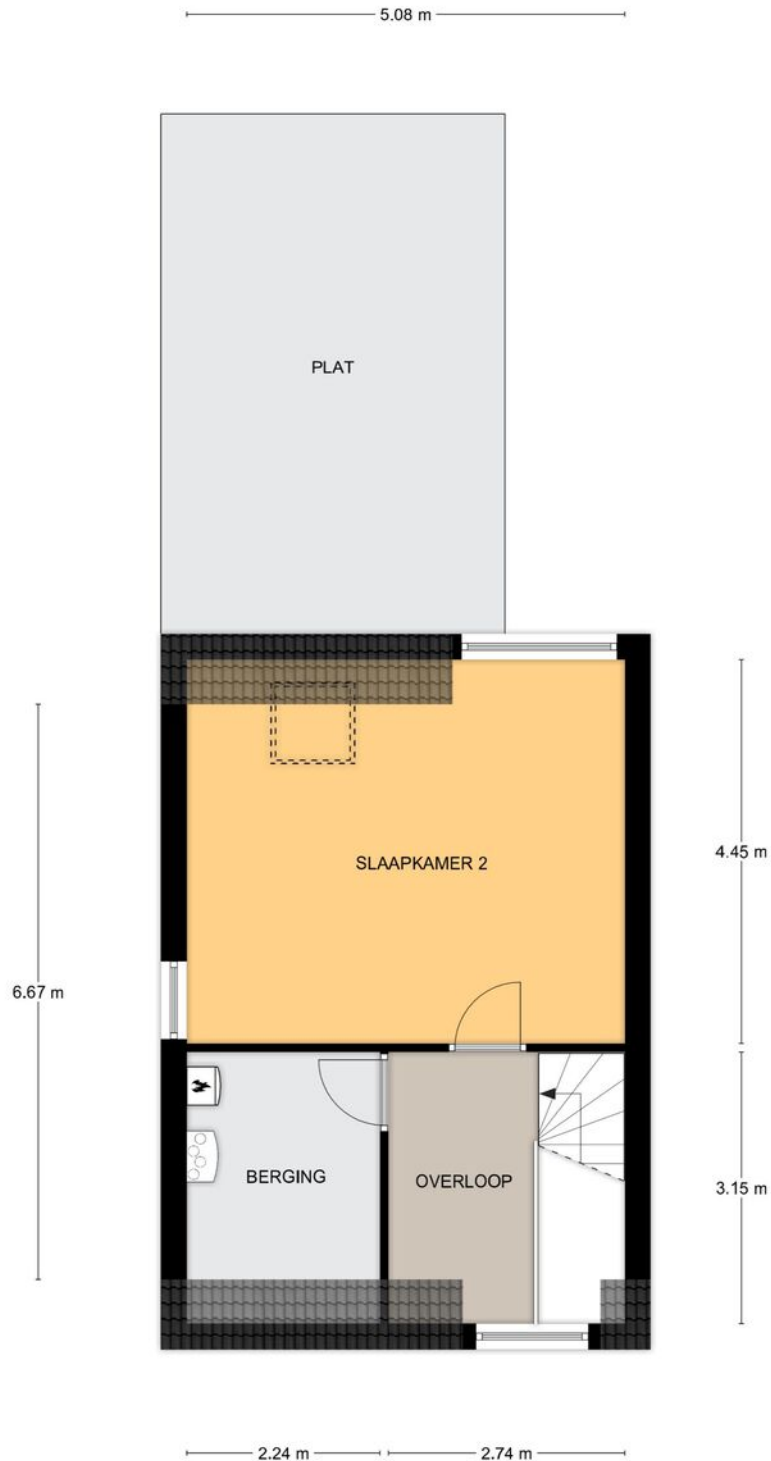
Tekening begane grond



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



Tekening eerste verdieping



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



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten wasruimte nabij keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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 hypotheeken, 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