

Hofflaan 22 | Andel

Hofflaan 22

Andel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** twee-onder-een-kapwoning
- **Bouwjaar** 1963
- **Woonoppervlakte** ca. 87 m²
- **Inhoud** ca. 335 m³
- **Perceeloppervlakte** 224 m²
- **Tuin** leuke zonnige achtertuin, aangelegd met sierbestrting, gazon en leuke borders.
- **Bijgebouw** schuur (18 m²) met overkapping.
- **Energielabel** label B.
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie onder woonkamer, grotendeels dubbel glas.
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren (bouwjaar c.v.-combiketel: 2020). Drie airco-units voor koelen en verwarmen.



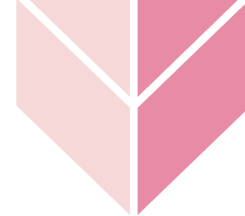


Leuke tweekapper!

Ben jij op zoek naar een leuke 2/1-kapwoning met schuur en overkapping? Dan ben je hier aan het juiste adres! Deze praktisch ingedeelde woning staat op een rustig kindvriendelijk 'stekkie'. Qua voorzieningen kun je het in Andel niet beter treffen, niet ver van het dorpscentrum. Vooral voor starters op de woningmarkt is dit een buitenkans.

Dit aantrekkelijke woonhuis is aan de achterkant, op de begane grond, uitgebouwd met een bijkeuken en toilet. Het is door de huidige bewoners, waar nodig, gerenoveerd en verduurzaamd (energielabel B), mede vanwege de zonnepaneelinstallatie. Alles is hier netjes onderhouden, instapklaar dus. .





► Indeling en tuin

Begane grond:

hal met vernieuwde meterkast, trap naar de eerste verdieping en verdiepte kelderkast, gezellige woonkamer met veel licht vanwege het vele glas, dichte keuken met mooie keukenunit voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron en vaatwasser, portaal/ingang achterom, toiletruimte en een handige bijkeuken met wasmachine- en wasdrogeraansluiting onder een werkblad.

Eerste verdieping:

overloop met trap naar 2e verdieping, moderne badkamer (2019) met douchecabine en wastafelmeubel, een grote- en een kleine slaapkamer.

Tweede verdieping:

via een vaste trap te bereiken zolderberging, 1.85 m1 hoog in de nok, met dakraam voor daglichttoetreding.

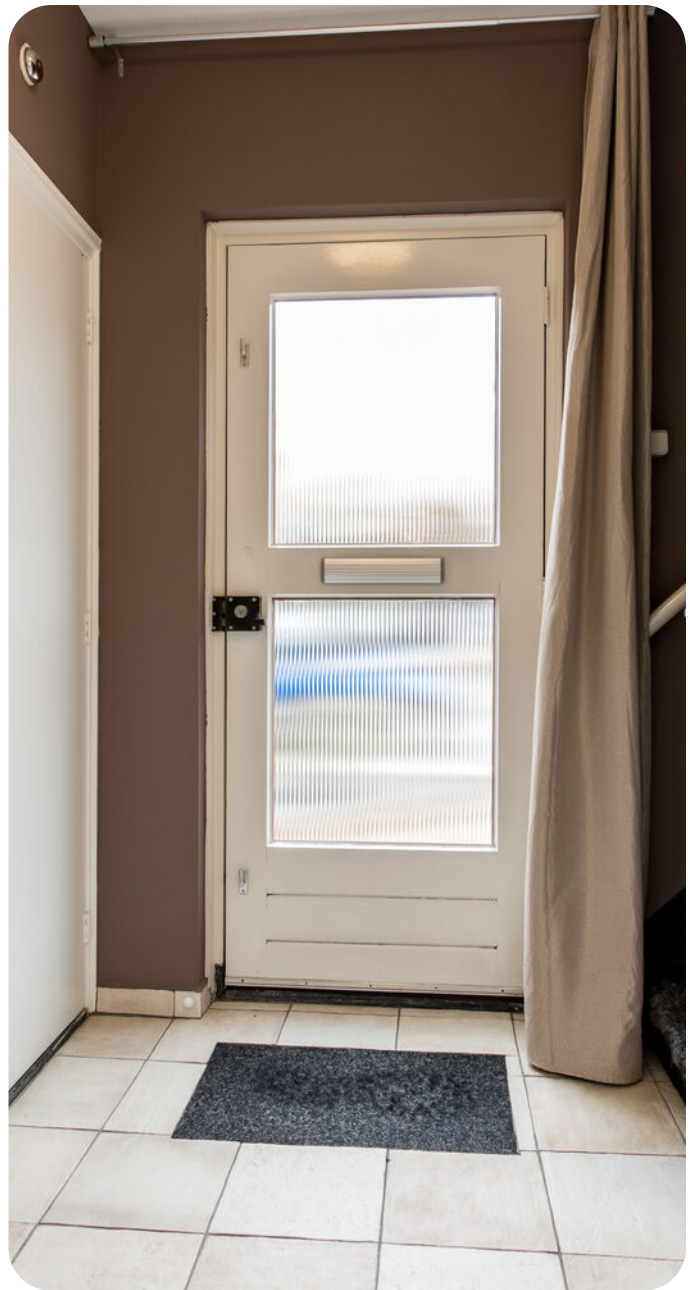
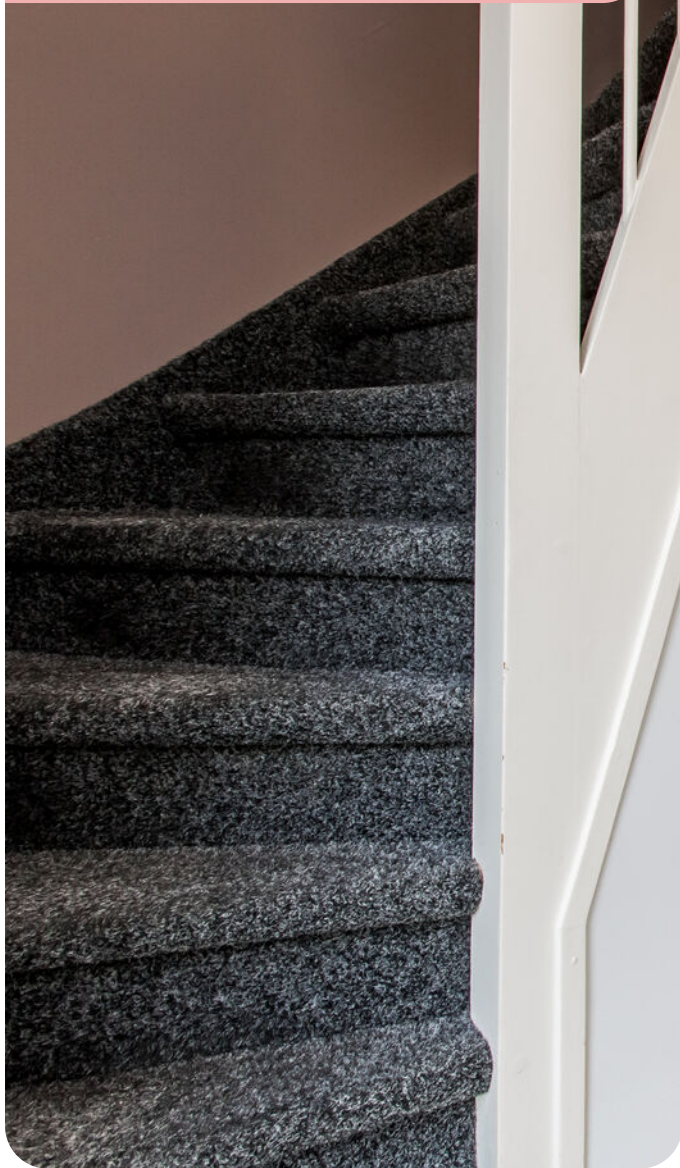
Schuur met overkapping:

flink bijgebouw (18 m2), opgedeeld in een berging, een magazijn alsmede een gedeelte overkapping. De gevels en het dak zijn geïsoleerd.

Tuin:

zowel de voor- als de achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk ingericht. De voortuin is begrenst door een smeedijzeren hekje en is aangelegd met siertegels en verder aangevuld met split. Op de oprit naar de schuur kunnen enkele auto's geparkeerd worden. De achtertuin is gesitueerd op het zonnige zuidoosten, aangelegd met sierbestrating, gazon en borders met een gevarieerde beplanting.

Begane grond













Eerste verdieping





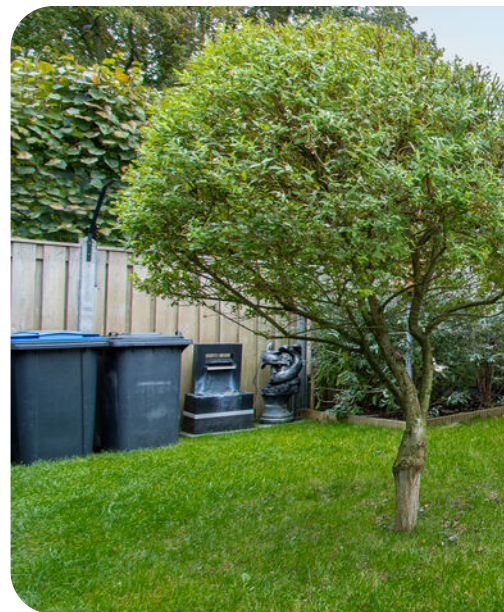
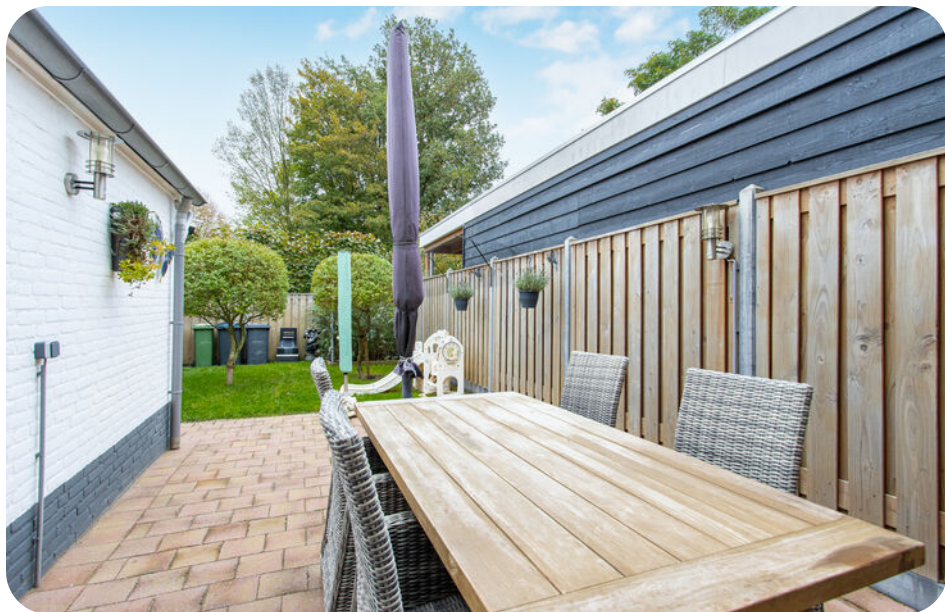


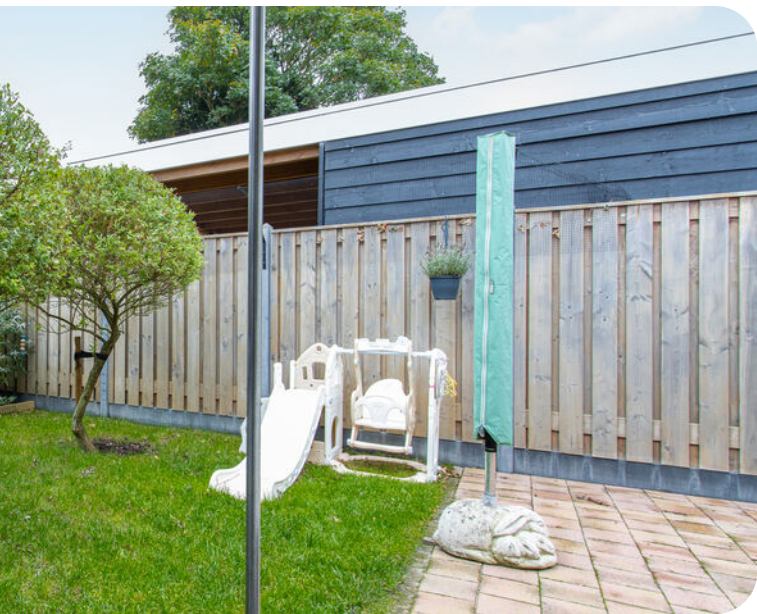


Tweede verdieping





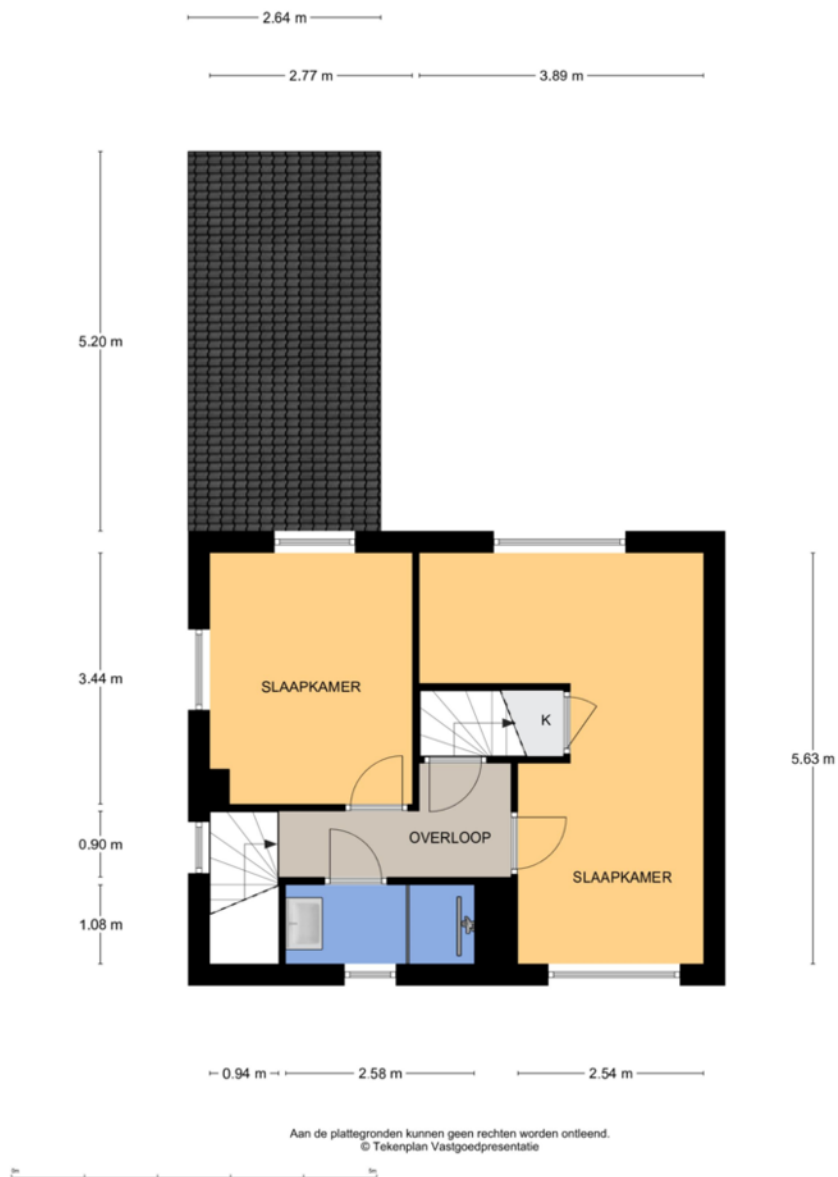




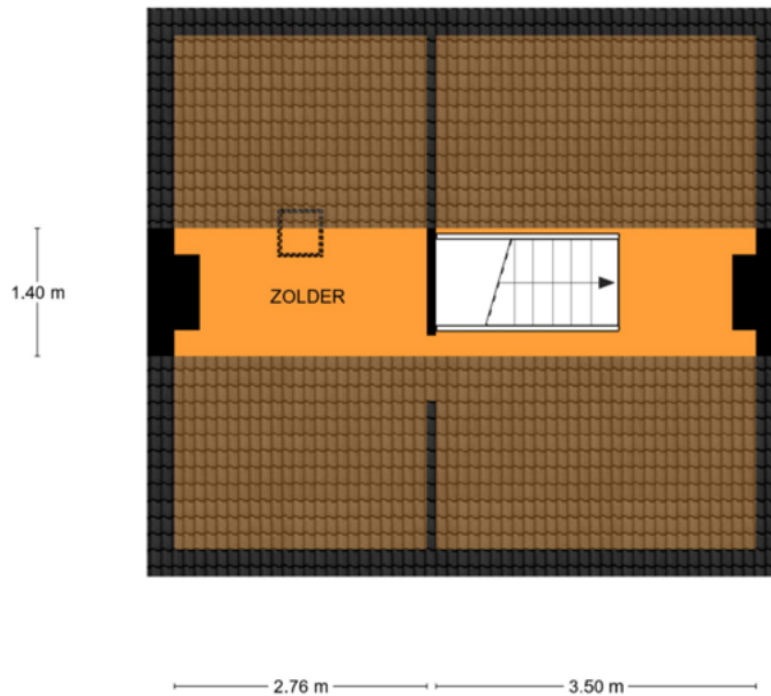




► Eerste verdieping



► Tweede verdieping



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



 Kadastrale kaart

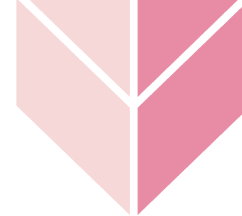
- **Perceel gelegen aan:**
Hofflaan 22, Andel
- **Kadastrale gemeente:**
Woudrichem
- **Sectie:**
I
- **Nummer(s):**
2894

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

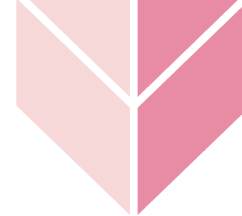


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- losse hanglamp in de keuken en de gang		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- ikea paxkast in slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijnen in de woonkamer		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- wandplanken in woonkamer en slaapkamers		X	
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kruidenrekjes		X	
- keukenrolhouder		X	
- witte kastjes aan de muur	X		

Lijst van zaken



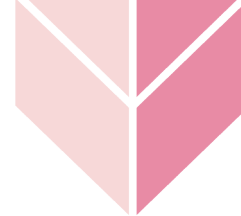
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
buiten camera's		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten voor- en achtertuin en perzische slaapboom voortuin		X	
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			



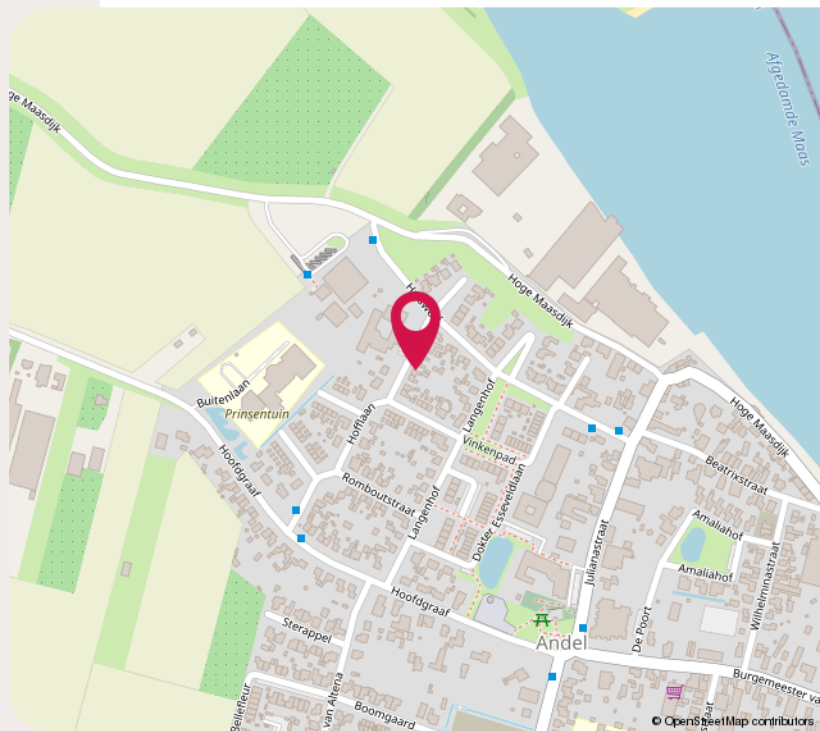
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vogelhuisje, beeld(en), fontein		X	
- regenton en hangers voor plantenbak		X	

Wonen in Andel

Andel is een rustig dorp aan de Afgedamde Maas (goed zwem-, vis- en vaarwater) op de grens van Noord-Brabant en Gelderland. Naast een actieve voetbal- en tennisvereniging is er ook een overdekt zwembad. bovendien kun je 's zomers heerlijk recreëren langs de oever van de rivier en kun je fijn fietsen en wandelen. Op korte afstand liggen historische locaties zoals slot Loevestein en vesting Woudrichem. Je bereikt de oprit naar de A27 of A2 in ca. 15 autominuten.



Bijzonderheden

- Er wordt in de koopakte een zogeheten 'ouderdomsclausule' opgenomen.
- De zonnepaneelinstallatie (2022) bestaat uit 15 panelen a 390 WP = 5850 WP.
- In de meterkast zit een 3-fase-aansluiting.
- De woning heeft aansluiting op glasvezelkabel
 - 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.**



► Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

