



Koningin Emmastraat 4
Andel

Karakteristiek wonen

Dat typeert deze grote halfvrijstaande, monumentale woonboerderij met bijgebouw. Het woonhuis heeft de status van rijksmonument en vormt het achterste gedeelte van een zogeheten langdeelboerderij met dwars geplaatst voorhuis. Bijzonder zijn de gaaf gebleven hoofdvorm en (gebint)constructie. De kap is met riet gedekt. Bij deze boerderij is een moderne en comfortabele woonfunctie gecreëerd met behoud van mooie monumentale elementen. De achtergevel bestaat uit deze monumentale elementen: vlechtingen, grote getoogde deeldeuren en een

rondboog-staldeur met zolderlicht in half rond gietijzeren raam.

De heerlijk zonnig gesitueerde achtertuin is ruim van formaat en open ingedeeld met terrassen, grindpartijen, plantenborders en bomen. De ligging is heel privacyvol, gelegen tussen de Hoge Maasdijk en de Koningin Emmastraat in. Het betreft een ideaal pand voor de liefhebber die in een verrassend huis wil wonen.



Beknopte gegevens

Soort woonhuis:	halfvrijstaande woonboerderij
Bouwjaar:	1820
Gebruiksoppervlakte:	ca. 328 m²
Inhoud:	ca. 1330 m³
Perceeloppervlakte:	780 m²
Aantal kamers:	7
Aantal slaapkamers:	4
Bijgebouw	vrijstaande houten schuur met overkapping
Tuin:	heerlijk zonnige tuin met diverse terrassen, plantenborders en heggen
Ligging:	veel privacy door de verscholen ligging tussen de Hoge Maasdijk en de Koningin Emmastraat. Voorzieningen zoals basisschool en winkels zijn op korte gelegen. De snelweg A27 is binnen 15 minuten bereikbaar, evenals de snelwegen A2 en A59. Reistijd naar Amsterdam is zowel over de A2 als over de A27 één uur.
Bijzonderheden:	het woonhuis heeft de status van Rijksmonument, nummer 334668





meester in monumentale huizen

Woonkamer

Ruime en open woonkamer welke direct toegankelijk is vanaf het overdekte terras. Het prachtige houten gebint en de houten zolder geven een warme sfeer. De eikenhouten vloerdelen in combinatie met de hardstenen plavuizen dragen hier aan bij. De stalen spiltrap is een bijzonder element in de ruimte. Het aansluitpunt voor een houtkachel is een extra plus.



www.hofstaetemakelaardij.nl



Open keuken

De prachtige zwarte keuken welke bestaat uit een wandopstelling met riant kookeiland is een blikvanger in de ruimte. Het eikenhouten werkblad past naadloos bij het overige interieur. Aan inbouwapparatuur treft u een 6 pits fornuis met oven aan, een koelkast, vaatwasmachine en een mooie porceleinen spoelbak met horecakraan. Er is meer dan voldoende bergruimte middels de vele laden.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Eetkamer

Dubbele openslaande deuren geven toegang tot de lager gelegen eetkamer. Prachtige en-suite schuifdeuren zorgen voor een afscheiding tussen de werkkamer. Daarnaast is er vanuit de eetkamer toegang tot het portaal.



Werkkamer

De werkkamer is een ruim vertrek, waar u heerlijk rustig kunt studeren of werken.



Portaal en berging

Het portaal vormt de verbinding naar de hal en geeft tevens toegang tot 2 bergruimtes.



Hal en toilet

De hal vormt de zogeheten 'ingang achterom'. Deze geeft toegang tot de woonkamer, berging, portaal, garderobe, toiletruimte en de badkamer.

De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.



Badkamer

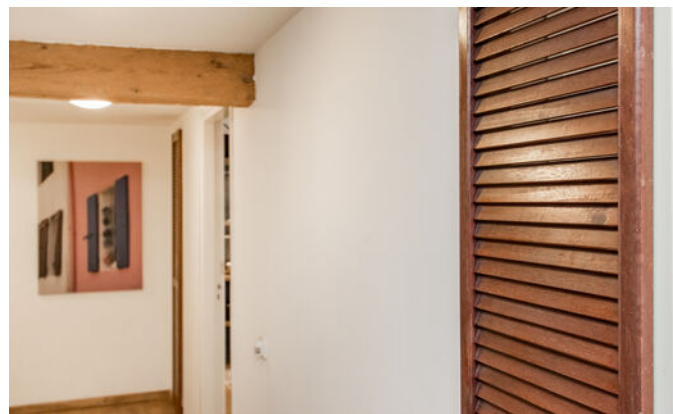
Riante badkamer welke is uitgerust met een wandcloset, designradiator, dubbele wastafel, douchecabine, ligbad met whirlpool en inbouwspots.

Vanuit de badkamer is een berging toegankelijk en de zij-entree waar zich de wasmachine-aansluiting bevindt.



Overloop

Een riante overloop geeft toegang tot alle slaapvertrekken op deze verdieping, de badkamer alsmede tot de zolder en 2 bergruimtes.



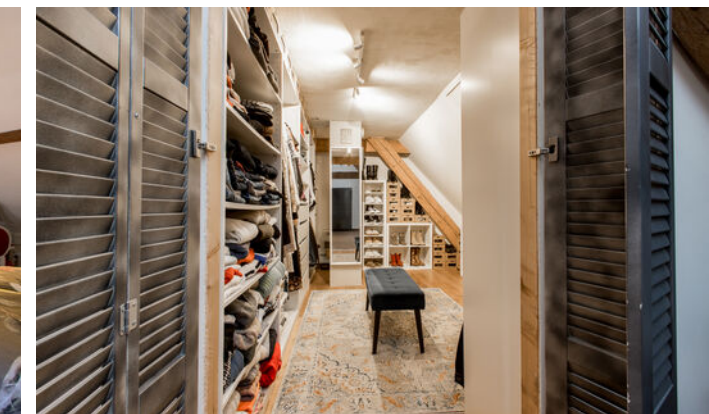
meester in monumentale huizen



Masterbedroom

Zeer ruime masterbedroom welke zich over de volledige breedte van het woonhuis uitstrekt. De prachtige houten gebinten zorgen voor een rustieke sfeer.

Een grote walk-in closet completeert het geheel.



www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



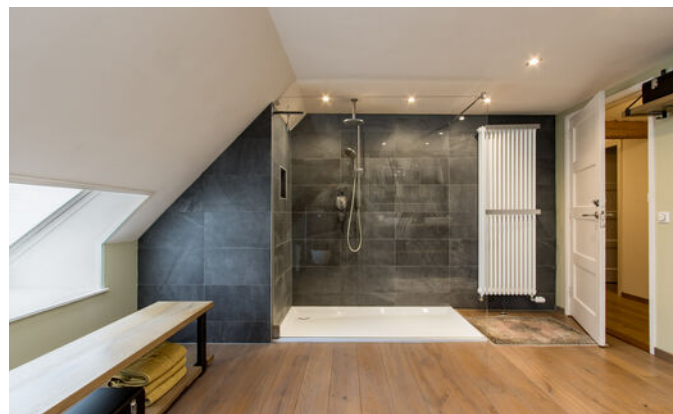
Slaapkamers

Ook hier de mooie houten gebinten die in het zicht zijn gebleven. In alle slaapkamers is een dakvenster dat voor daglicht en ventilatie zorgt. Ook zijn alle slaapkamers voorzien van eikenhouten delen op de vloer en zijn overal mooie paneeldeuren toegepast.



Badkamer

Een riante, mooi afgewerkte tweede badkamer welke is uitgerust met een grote inloepdouche, een toilet en een wastafel met twee kommen.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Zolder

De tweede verdieping is toegankelijk met een vaste trap en is geheel ingericht als open bergzolder.



Tuin

Heerlijk ruime en privacyvolle tuin met meerdere zitgedeelten, een zijgedeelte met houtopslag en een balkonterras aangrenzend aan de boerderij, vanwaar de algemeen gebruikte ingang te bereiken is.

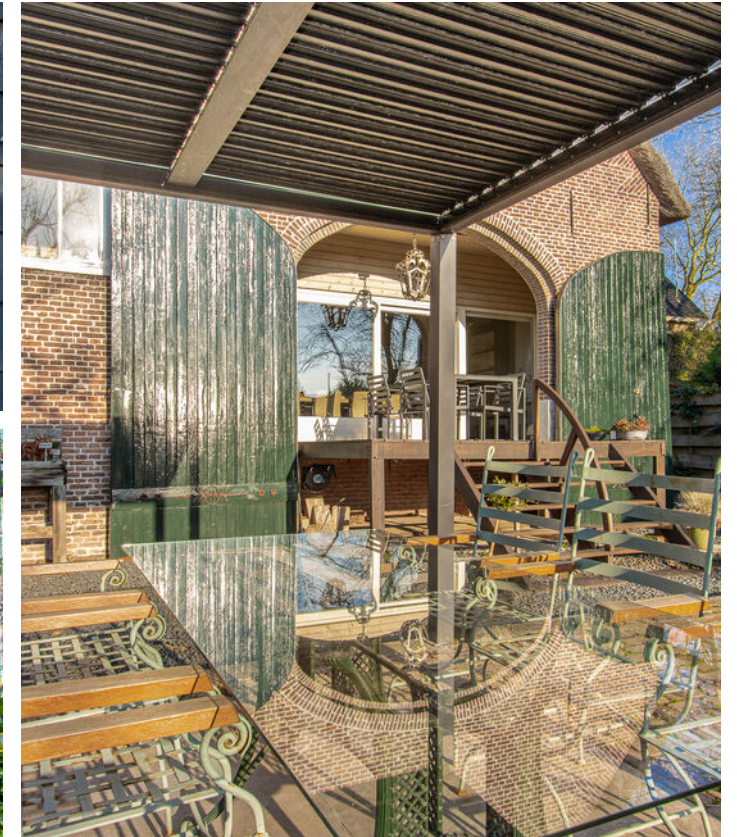
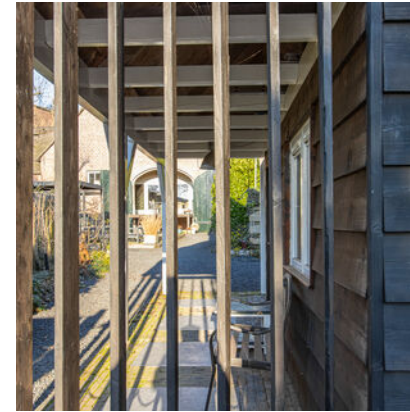




meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis:

de woonboerderij is traditioneel gebouwd. De vloer van de begane grond is van beton. De woonkamer-/keukenvloer is gedeeltelijk van hout. De verdiepingsvloeren zijn van hout. De muren zijn uitgevoerd in steens metselwerk, aan binnenzijde voorzien van voorzetwanden en isolatie. Het dak is gedekt met riet.

Bouwwijze bijgebouwen:

houten schuur voorzien van werkbank en elektra.
Vloer: betontegels. Gevels: aan buitenzijde gepotdekselde houten delen, aan binnenzijde afgetimmerd met houten platen.
Zadeldak; gedekt met pannen. Aan de buitenzijde is de schuur voorzien van een overkapping. Afmetingen: ca. 5.25 x 3.30 m.

Isolatie:

de woonboerderij is voorzien van muurisolatie en grotendeels van dubbel glas (enkele ruiten HR++). De vloer van de eerste verdieping is geïsoleerd
alsmede de plafonds op de eerste verdieping.

Nutsvoorzieningen:

er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en de elektraleidingen, telefoon alsmede op het gemeenteriool.

Installaties:

verwarming geschiedt door een CV-ketel, bouwjaar, 2024. In de woonkamer is vloerverwarming aanwezig ter plaatse van de plavuizen. Op de meeste radiatoren zijn energiebesparende thermostaatknoppen aangebracht.
Op de ouderslaapkamer hangt een airco-unit voor koeling en verwarming.

Woning is een rijksmonument:

het betreft hier een rijksmonument in het kader van de Monumentenwet, geregistreerd onder nummer 334668. Onderhoudskosten zijn fiscaal aftrekbaar. Een aantal belangrijke

instanties m.b.t. informatie over monumenten:

- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed: tel.: 033-4217421
- Stichting Nat. Restauratiefonds: tel.: 033-2539439

Diversen:

- in de tussenvloer op de eerste verdieping, boven de eetkamer, is asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig. Er is hiervan een rapport, dat, indien gewenst, kan worden ingezien.
- er is een doorgezaagde balk welke is opgevangen middels een span-/trekkabel.
- de zonnepaneelinstallatie (2022) bestaat uit 16 panelen a 350 WP. Gedurende 2025 is er 5720 kWh opgewerkt.

Ouderdomsclausule:

het betreft hier een oudere woning, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst is voor rekening en risico van koper. Wij nodigen koperkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

Erfdienstbaarheden:

- er is een erfdienstbaarheid gevestigd voor het hebben, houden en onderhouden van nutsleidingen ten behoeve van voormalig gemeente Altena en het Staatsbedrijf PTT. Dit betreft een strook grond gelegen langs de Koningin Emmastraat.
- er is een erfdienstbaarheid gevestigd ten gehoeve van de eigenaar/bewoner van Hoge Maasdijk 8 en ten laste van onderhavige woning voor het hebben en houden van een toilet/doucheruimte, welke uitsteekt in onderhavige woning aan Koningin Emmastraat 4, o de thans bestaande wijze gesitueerd op de eerste verdieping van het huis.

- er is een erfdienstbaarheid van uitweg gevestigd om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, zijnde de Koningin Emmastraat, ten laste van onderhavige onroerende zaak en ten behoeve van de eigenaar/bewoner van Hoge Maasdijk 8 en Hoge Maasdijk 12 en 12a, uit te oefenen op de thans bestaande wijze.

Waarborgsom:

in de koopakte zal een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom worden gesteld, te voldoen door koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

Algemeen:

- voor informatie over de gemeente Altena kunt u kijken op www.gemeentelaltena.nl. Hier vindt u ondermeer informatie over scholen, (sport)verenigingen, bestemmingsplannen, kerkgenootschappen, etc.;
- centraal gelegen op korte reisafstand van de oprit autosnelweg A59 Breda - Nijmegen en A27 Utrecht - Breda (ca. 15 autominuten);

Wonen in het Land van Heusden en Altena

Het Land van Heusden en Altena wordt omgeven door brede rivieren en de Biesbosch, unieke natuur- en watersportgebieden, waar u op of aan het water naar hartenlust kunt recreëren langs de Afgedamde Maas. Verder is de streek een heerlijk fietsgebied met zijn polders, omgeven en doorsneden door dijken, weidse rivierlandschappen en pittoreske dorpjes, zoals Uitwijk. De monumentenstadjes Woudrichem en Heusden en uiteraard het Slot Loevestein liggen op fietsafstand en zijn een bezichtiging meer dan waard.

Het dorp Andel ligt in de gemeente Altena en kent een goed voorzieningenniveau op het gebied van winkels en onderwijs. In Andel, Wijk en Aalburg (ca. 8 km) en Sleeuwijk (op ca. 10 km) staan scholengemeen-schappen voor voortgezet onderwijs. Ook op recreatief en sportief gebied valt er het een en ander te beleven. Naast de diverse sportverenigingen, ligt er bij Almkerk het fraai aangelegde golfpark 'Almkreek'. Er is ook een overdekt buitenzwembad. Er zijn uitstekende recreatiemogelijkheden voor in het bijzonder watersportliefhebbers aan de ‘Afgedamde Maas’.



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Kadastrale kaart



Voor alle duidelijkheid

Baten en lasten:

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

Bedenktijd:

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

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. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Hofstaete Makelaardij o.z. 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.

Financiering:

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 6 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

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. In dit kader is het wellicht ook verstandig om het object bouwkundig te laten keuren.

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:

er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door de koper niet wordt opgezegd.





Uw makelaar



Nico van Vliet

MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.

Hofstaete Monumentaal is een makelaar in exclusief en monumentaal onroerend goed.

Exclusieve objecten en monumenten verlangen een speciale benadering.

Bent u op zoek naar een expert op het gebied van monumenten
en exclusieve huizen? Hofstaete Monumentaal biedt u deze expertise.

Hofstaete Monumentaal  Gasthuisstraat 32  5301 CC Zaltbommel
T 0416-671700  E info@hofstaetemakelaardij.nl  W www.hofstaetemakelaardij.nl

