



Mr S. Naaijenstraat 20
Andel

ADEMBENEMEND!

Dat mag zeker gezegd worden van deze zeer charmante en tot in de puntjes verzorgde monumentale woonboerderij. Het onlangs vernieuwde rieten dak in combinatie met de stijlvolle kleurstelling, zorgen voor een schilderachtig geheel. De landelijke locatie aan de voet van de dijk, aan een doodlopende weg, is een lust voor het oog. Het prachtige perceel meet 1880 m² en is volledig onder architectuur aangelegd met diverse hagen, borders, gazon, terrassen, prachtige beplanting en zwembijver. Zowel het ex- als interieur van dit woonhuis, geven blijk van een authentieke en

sublieme afwerking. Nauwelijks waarneembaar is echter de grootscheepse renovatie, waarbij veel van het oude is vervangen door- of gecombineerd met hedendaags comfort. Die aanpak maakt het mogelijk over een keurig onderhouden, hoogwaardig afgewerkt en vooral ook volumineuze woonboerderij te spreken. De boerderij is energiezuinig bovendien (label B). Het naastgelegen perceel (755 m²) is inclusief en is thans in gebruik als tuin en erf (bouwtekeningen zijn desgewenst aanwezig).



meester in monumentale huizen



Beknorte gegevens

Soort woonhuis:	monumentale woonboerderij
Bouwjaar:	het oorspronkelijke bouwjaar ligt rond 1640, vanaf 2002 is de woonboerderij in zijn geheel gerestaureerd en gemoderniseerd.
Gebruiksoppervlakte:	ca. 270 m ²
Inhoud:	ca. 1100 m ³
Perceeloppervlakte:	2635 m ² (geheel), onderverdeeld in 1880 m ² voor het woonhuis en 755 m ² voor bouwkevel in spe.
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	3
Bijgebouwen:	Garage annex hobbyschuur, beiden voorzien van een bergzolder. Dit bijgebouw is qua bouwstijl harmoniërend met de woonboerderij.
Tuin:	de achtertuin mag met recht indrukwekkend worden genoemd. Ten eerste qua formaat zeer ruim bemeten. Bovendien is de tuin fraai en ruimtelijk aangelegd, met een langgerekte zwembijver centraal in het midden, een weelderig gazon, een fijn terras grenzend aan het woonhuis. De tuin is omzoomd door een tuinmuur en beukenhagen. Achter in de tuin staan meerdere fruitbomen, waaronder appel-, peren- en pruimenbomen.
Ligging:	rustig gelegen aan een doodlopende weg aan de voet van de Hoge Maasdijk.



www.hofstaetemakelaardij.nl

Entree

de statige voordeur in de zijgevel vormt de officiële hoofdingang. De verzorgde indruk van de entree is een voorproefje van wat u mag verwachten in de rest van de woonboerderij. De entree leidt enerzijds naar de woonkamer en aan de andere kant bereikt u de imposante hal. De verzorgde vaste kastenwand herbergt de garderobe, opslagruimte, meterkast en waterontharder.



Woonkamer

De woonkamer, gesitueerd aan de voorzijde van de woonboerderij, mag met recht getypeerd worden als riant, sfeervol en bijzonder. Vanwege de dijkligging heeft de woning een verloop naar beneden en dat is hier duidelijk zichtbaar doordat de ruimtes hier steeds een beetje lager liggen, middels afstapjes. In dit vertrek worden, zoals in het hele woonhuis, authentieke details gecombineerd met modern wooncomfort. Zo treft u onder elk raam met roedeverdeling een markante radiator die voor verwarming van de ruimte zorgt, tezamen met de open haard die is omringd door een prachtige hardstenen schouw. De woonkamer is verdeeld in twee delen, gescheiden door een balustrade en twee traptreden. Dit geeft dit vertrek een bijzonder cachet. De zijwand is geheel voorzien van een symmetrische kastenwand met twee geïntegreerde nissen. In een ander gedeelte is het beeldscherm van de televisie keurig weggewerkt. Verder heeft deze wand nog een verrassingselement. Als u de deurtjes aan rechterzijde opent, blijkt dat u hier niet te maken heeft met opbergruimte maar met een doorgang naar de naastgelegen toogkelder.





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Opkamer

De opkamer ligt hoger dan de naastgelegen woonkamer omdat de toogkelder zich eronder bevindt. Vanuit vroeger tijden was deze kamer vaak in gebruik als slaapvertrek, wat nog zichtbaar is door de ingebouwde bedstede met een naastgesitueerde inbouwkast. De opkamer geeft middels dubbele deurtjes toegang tot de aangrenzende studeerkamer.



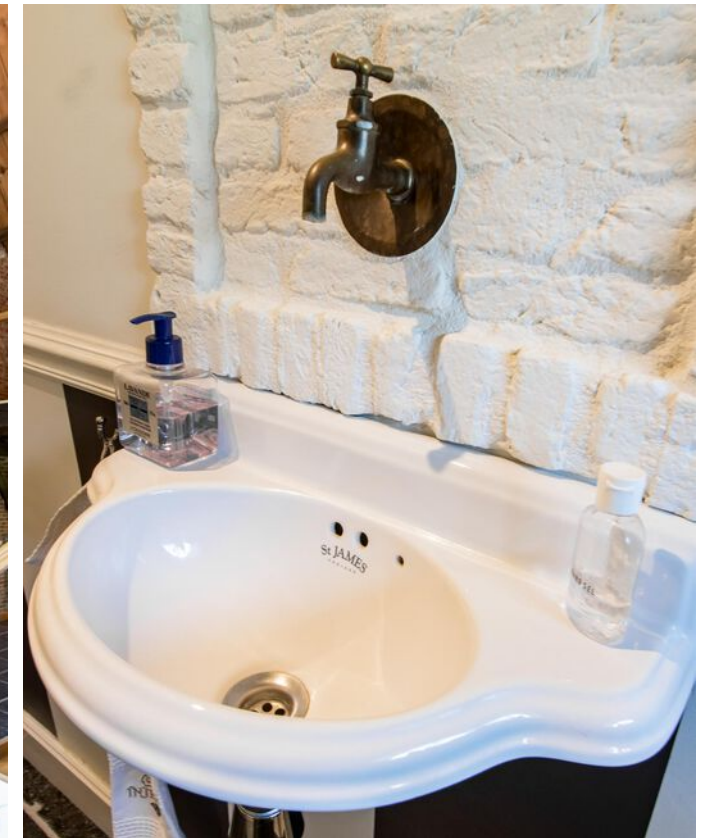
Studeerkamer

Dit vertrek is zowel vanuit de hal als vanuit de opkamer te bereiken. Ook in deze ruimte is een schouw met rookkanaal aanwezig. Ook zijn hier nog authentieke inbouwkasten aanwezig. De toogkelder is ook vanuit dit vertrek toegankelijk. Door de vrijwel constante temperatuur kan deze toogkelder ook prima dienst doen als bijvoorbeeld wijnkelder.



Hal en toilet

De imposante hal heeft een centrale functie in het woonhuis, want nagenoeg alle vertrekken monden uit in deze hal. De ruimtelijkheid wordt versterkt doordat de hal open is tot in de nok, waardoor de originele houten gebinten en hoge openslaande deuren nog zichtbaar zijn. De prachtige trap met vide vormt een eye-catcher in het geheel. De openslaande deuren geven mooie lichtinval.



Badkamer

Deze badkamer is er één van formaat!

De Franse marmeren schouw met gashaard en het vrijstaande ligbad op pootjes zijn de eerste blikvangers bij het betreden van deze ruimte. Het riante wastafelmeubel is op maat gemaakt en gaat geheel op in de afwerking van de gehele badkamer.

Het toilet en de douchecabine zijn separaat geventileerd.

Al het aanwezige sanitair is van het respectabele merk "Heritage".

Bijzonder detail in deze badkamer zijn de twee originele stalraampjes.





Woonkeuken

Deze woonkeuken is wederom riant van formaat. Aan de achterzijde is een uitgebouwde, halfronde serre, welke enerzijds zorgt voor veel daglicht en anderzijds een heerlijk uitzicht geeft op de prachtig aangelegde tuin. Twee openslaande deuren geven direct toegang tot het aangrenzende terras. De keuken is uitgerust met een handgemaakte keukenunit in U-vorm met spoeliland met bovenhangende baldakijn. Er is een werkblad van Belgisch hardsteen en boven het aanrecht zijn authentieke 'witjes' verwerkt.

De porceleinen spoelbak is een antieke Sfinx uit 1930. De beide verwerkte kranen zijn ook passende bij de authentieke look van de keuken.

Aan inbouwapparatuur ontbreekt het aan niks: er is een vaatwasser, hoog model koelkast met vriezer, een schouw met afzuigkap, een Quooker en een 6-pits Boretti gasfornuis met dubbele oven. Ook in dit vertrek wederom een marmeren schouw met open haard.





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



Bijkeuken

de bijkeuken vormt de 'ingang achterom'. Het is een fijne ruimte met veel inbouwkasten. Ook zijn hierin de wasmachine en wasdoger geïntegreerd. Tevens zijn de c.v.-ketel en boiler hier geïnstalleerd.



Overloop met vide

De overloop met vide is al net zo riant als de hal. Vanaf deze overloop zijn de slaapvertrekken bereikbaar. Aan de zijgevels zijn inbouwkasten en schoenenladen gerealiseerd. De overloop is zo ruim dat deze meerdere functies zou kunnen hebben. Denk aan expositieruimte of het plaatsen van een vleugel. De open ruimte met vide zorgt voor een mooie akoestiek!



Master bedroom

Met ruim 31 m2 kunnen we hier met recht spreken van een masterbedroom. Dit slaapvertrek bevindt zich aan de achterzijde van de woonboerderij. Dubbele openslaande deuren geven toegang tot het halfronde dakterras. Vanaf dit terras heeft u een prachtig zicht op de achtergelegen tuin.

Zoals in nagenoeg elk groot vertrek in de woonboerderij, is ook hier weer een Franse schouw met gashaard aanwezig.

De ruimtelijkheid van de kamer wordt versterkt doordat deze open is tot in de nok.

De aangrenzende badkamer geeft een 'hotel-chique' gevoel...





Badkamer

Een tussenwandje van ca. 2 meter hoog scheidt het slaap-
vertrek van deze walk-in badkamer, ingericht met een
wastafel, douchecabine en toilet. Onder de dakkapel zijn
inbouwkasten met laden gecreëerd waardoor handdoeken
en andere spullen prima opgeborgen kunnen worden.





Toiletruimte en tussenhal

Vanaf de overloop is via twee traptreden een tussenhal bereikbaar. Deze geeft toegang tot een separete toiletruimte en twee slaapvertrekken.

De toiletruimte is uitgerust met een authentieke toiletspot met stortbak. Ook hier is dezelfde stijl en afwerking gehanteerd als in de toiletruimte op de begane grond.



Slaapkamers

Beide slaapvertrekken bevinden zich aan de voorzijde van de woonboerderij en zijn beiden voorzien van een dakkapel. Hierdoor zijn ook deze slaapkamers voldoende ruim.

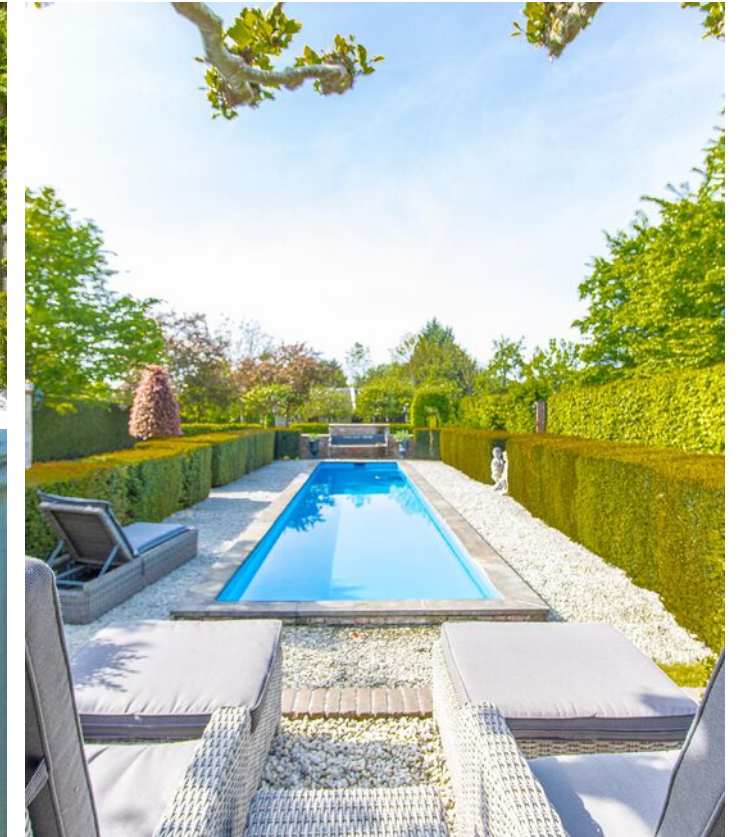
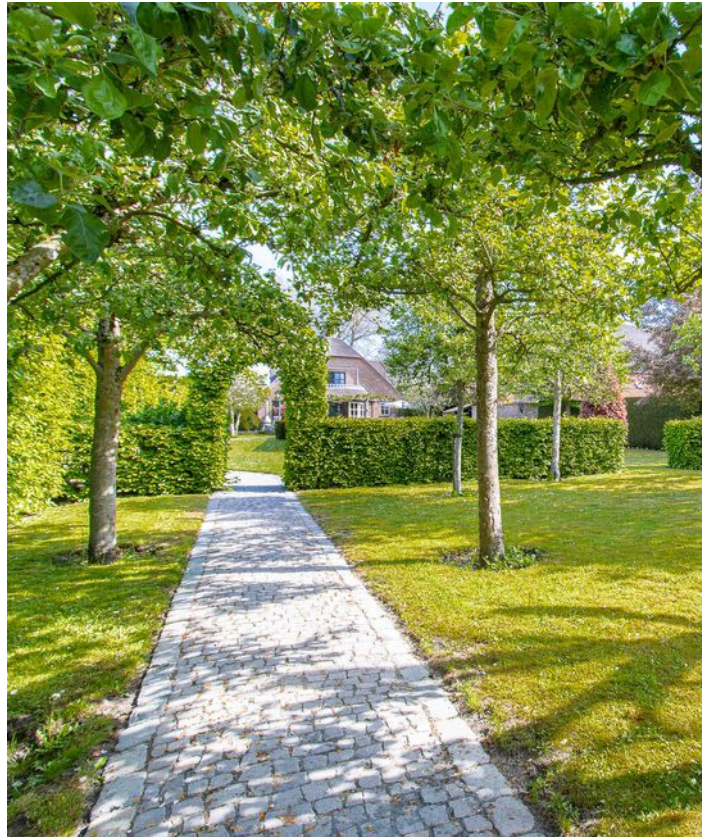
De afwerking met houten vloeren en houten dakbeschoot geeft een warme uitstraling.



Foto-impressie achtertuin

Woorden schieten te kort om de prachtig aangelegde en verzorgde achtertuin met terras, zwembad, diverse fruitbomen en een garage annex berging te beschrijven. Beelden zeggen daarentegen genoeg....





meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Wonen in Andel

Het dorp Andel ligt in het Land van Heusden en Altena. Deze omgeving kenmerkt zich door een open polderlandschap met karakteristieke bebouwing langs de eeuwenoude dijken en sfeervolle kerkdorpen, die herinneren aan een rijk agrarisch verleden. Rust en ruimte karakteriseren het grootste gedeelte van het Land van Heusden en Altena.

Het landschap is weids, leeg en groen. Plassen, kreken, dijken, zompige polders en natuurgebieden overheersen de streek, die van

oudsher moest vechten tegen het water, maar uiteindelijk het gevecht definitief gewonnen lijkt te hebben.

De ligging van het gebied met aangrenzend de Biesbosch is zonder meer goed te noemen. Naast diverse sportverenigingen, ligt er bij Almkerk het fraai aangelegde golfpark 'Almkreek'. Via de A15 en A27 zijn steden als Amsterdam, Rotterdam en Antwerpen normaliter binnen het uur bereikbaar. Meer in de nabijheid liggen de stadscentra van Gorinchem, Oosterhout, Breda en Den Bosch.



meester in monumentale huizen



www.hofstaetemakelaardij.nl

Bijzonderheden

Bouwwijze woonhuis

de boerderij is traditioneel gebouwd. De gevels zijn vervaardigd van metselwerk, tijdens de restauratie voorzien van een gemetseld binnen-spouwblad. Het rieten schroefdak is in 2023 vernieuwd.

Bouwwijze garage annex hobbyschuur

de garage en schuur zijn traditioneel gebouwd. De fundering bestaat uit een betonnen plaat met vorstrand. De gevels zijn vervaardigd van halfsteens metselwerk, isolatiemateriaal en houten platen aan binnenzijde. Het dak van de garage is met oud-hollandse pannen gedekt. Het dak van de schuur is vernieuwd in het jaar 2024. De garage is voorzien van een praktische zolderberging. Bovendien is er aansluiting op elektra en water en zijn de muren en het dak voorzien van thermische isolatie. De afmetingen van zowel de garage als de schuur bedragen ieder ca. 6.30 x 3.35 m.

Isolatie

de boerderij is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie alsmede van isolerende beglazing (HR++) uitgezonderd de stalraampjes en buitendeuren. De houten verdiepingsvloer is voorzien van thermische- en geluidsisolatie.

Nutsvoorzieningen

er zijn zelfstandige aansluitingen op water-, gas- en elektra-leidingen, telefoon, glasvezelkabel alsmede op het gemeenteriool.

Installaties

de verwarming wordt verzorgd door een centrale verwarmings-installatie (bouwjaar 2020) , warm water middels een aan de c.v. gekoppelde boiler. Op de begane grond zijn er radiatoren en vloerverwarming voor wat betreft alle stenen vloeren. Op de eerste verdieping is de badkamer voorzien van vloerverwarming. In ieder vertrek is de temperatuur regelbaar door een eigen thermostaat. Er is een waterontharder aanwezig, een centraal stofzuigstysteem en een alarminstallatie.

Diversen

- Er is een onderhoudsarme zwembijver (afm. ca. 14.50 x 2.25 m) met pompzuivering.
- De achtertuin is grotendeels gedraineerd.
- Er zijn in totaal 5 watertappunten aangesloten op een waterpuls ten behoeve van beregening van de tuin, compleet met pomp.
- De naastgelegen bouwkael in spe beslaat 755 m2. Hierop mag mogelijk een vrijstaande woning op worden gebouwd.
- verkoper heeft om aspirant beter inzicht te geven in de bouwtechnische staat van de boerderij bouwkundig laten keuren. Dit document vind u op MOVE.
- De bure, van huisnummer 28, hebben aan de oostzijde van het perceel een strook grond (ca. 1 meter breed) in gebruik. Dit is eigendom van de verkopers.

Erfdienstbaarheden

de percelen zijn belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van gemeente Altena voor het hebben, houden en onderhouden van nutsleidingen. Daarnaast is kadastraal perceelnummer 761 belast met een erfdiensbaaheid van overweg ten behoeve van de achtergelegen percelen (huisnummers 24 en 26). Deze erfdiensbaaheid wordt uitgeoefend langs de kadastrale oostgrens.

Roerende zaken

er is een lijst beschikbaar waarop is aangegeven welke roerende zaken "achterblijven", "meegaan"of "kunnen worden overgenomen". Dit document vind u op MOVE.

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.

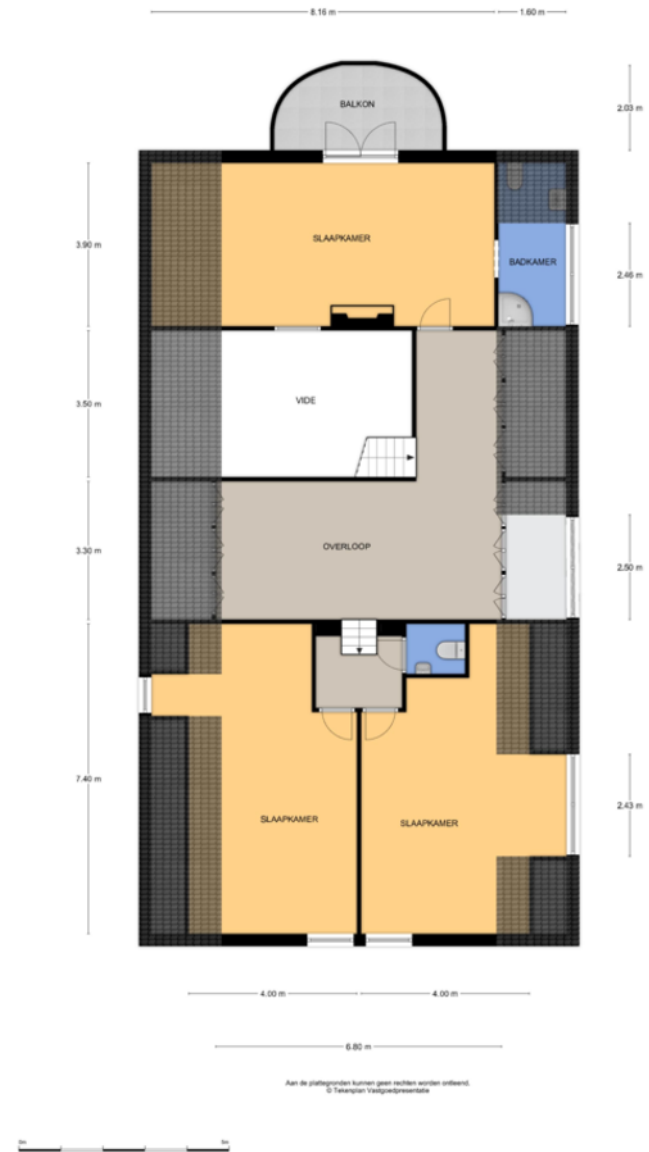
Kadastrale kaart

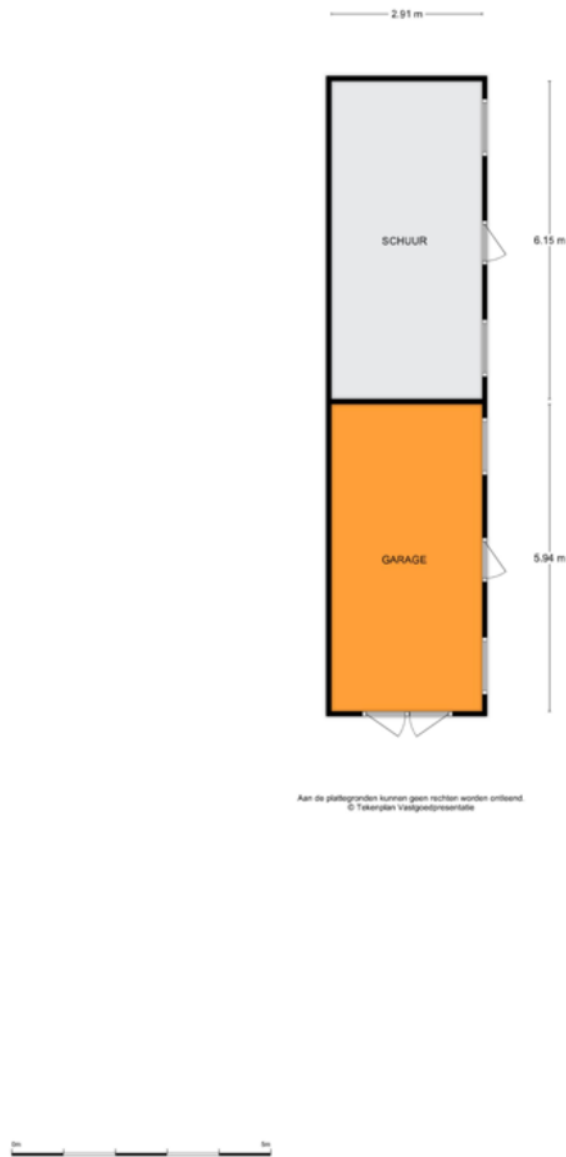


Begane grond



Verdieping





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



vastgoedcert
gecertificeerd

