



Burgemeester van der Schansstraat 55 | Andel

Burgemeester van der Schansstraat 55

Andel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** Vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1917
- **Woonoppervlakte** 199 m²
- **Inhoud** 805 m³
- **Perceeloppervlakte** 870 m²
- **Aantal kamers** 6
- **Balkon/Tuin** Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
- **Bergruimte** Aangebouwd hout
- **Garage** Geen garage
- **Energielabel** Definitief label B
- **Isolatie** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
- **Verwarming** C.v.-ketel, vloerverwarming, airco



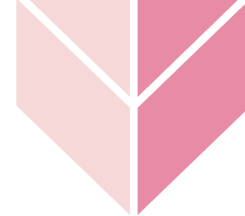


Omschrijving

Deze karakteristieke vrijstaande woning ademt sfeer, historie en ambachtelijk. Ooit was hier een kruidenierswinkel gevestigd; nu is het een verrassend ruime gezinswoning met een zee aan mogelijkheden. Dankzij de royale tuin die achter grenst aan de Hoge Maasdijk, het groene uitzicht en de beschutte ligging met veel privacy, geniet je hier optimaal van het buitenleven. De indeling leent zich uitstekend voor verschillende woonvormen: kantoor of praktijk aan huis, slapen en wonen op de begane grond of zelfs aan te passen naar dubbele bewoning, waarbij bijvoorbeeld ouders en kinderen onder één dak, maar toch met eigen ruimtes kunnen wonen.

De woning is in de afgelopen jaren met veel oog voor detail gerenoveerd. De begane grond is grondig aangepakt en geïsoleerd, er zijn onder andere nieuwe kozijnen en ramen geplaatst en aan de achterzijde bevindt zich een grote aanbouw uit de jaren '80, die een aantal jaren geleden volledig is verbeterd. Daarbij is het dak versterkt zodat dit ook als balkon of dakterras kan dienen en is de isolatie vervangen en verbeterd. Achter in de tuin grenst het perceel aan de Hoge Maasdijk, die direct vanuit de tuin bereikbaar is. De groene bosschages zorgen in de zomer voor volop privacy en een heerlijk beschutte sfeer.





Vanuit deze kamer bereik je de tweede entree aan de rechterzijde van de woning, compleet met eigen ingang — ideaal voor werken aan huis of als eigen voordeur bij dubbele bewoning. .

Via deze entree kom je ook in de keuken en de badkamer. De open keuken staat in verbinding met een ruime eetkamer: een heerlijke plek om samen te komen. Wil je liever een extra kamer beneden? Dan kun je de eetkamer eenvoudig aanpassen tot een slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

► Indeling

Door de voordeur bij de oprit stap je binnen in de hal. Links ligt de bijkeuken, een ruimte die je ook uitstekend kunt gebruiken als hobbykamer of atelier. Vanuit de hal loop je door naar de voormalige achterkamer: een sfeervolle plek die ideaal is als werkruimte, leeshoek of bibliotheek.

Aansluitend kom je in de woonkamer. Deze ruimte is nu een lichte en royale living. Aan deze ruimte grenst de kamer en-suite, die je kunt gebruiken als extra zitkamer, speelkamer of thuiswerkplek.

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en twee vaste kasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot het platte dak, dat dankzij de versteviging gebruikt kan worden als balkon of dakterras — een verrassende plek met uitzicht op de tuin en het water.

De verdieping telt momenteel twee slaapkamers. Wil je meer mogelijkheden? De ruimte is relatief eenvoudig in te delen als twee slaapkamers én een badkamer, wat zorgt voor een praktische en

Begane grond

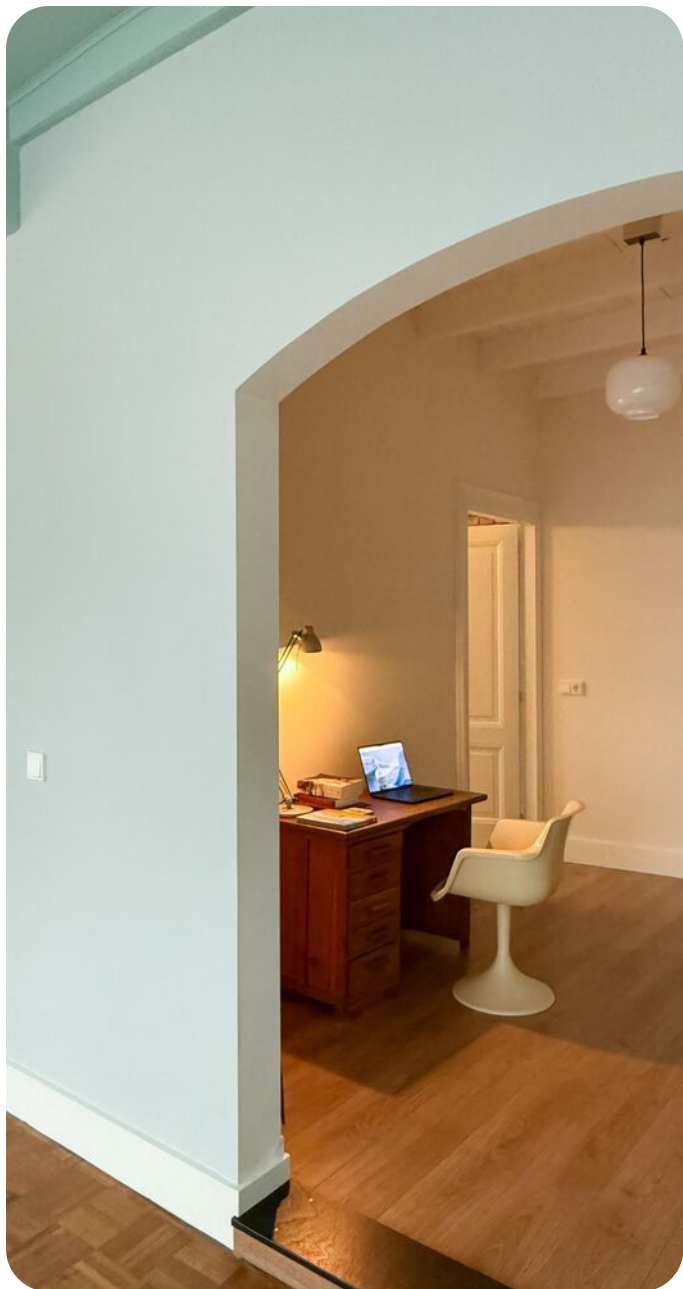






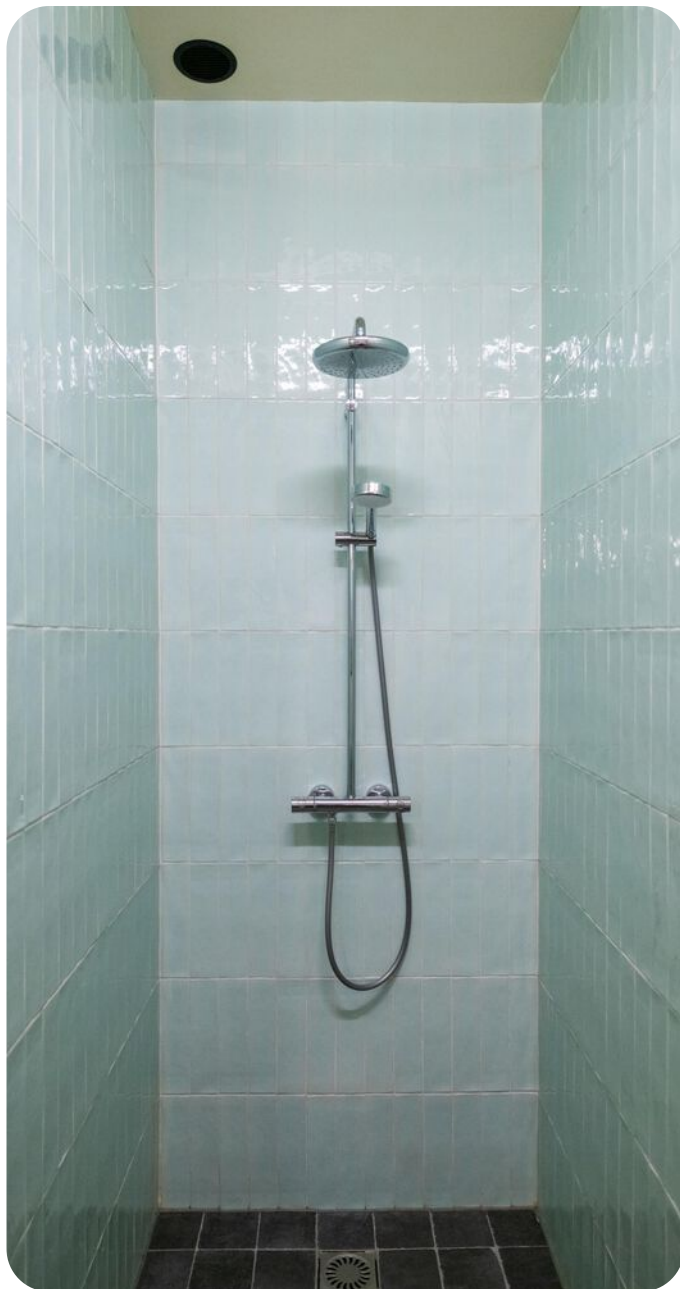






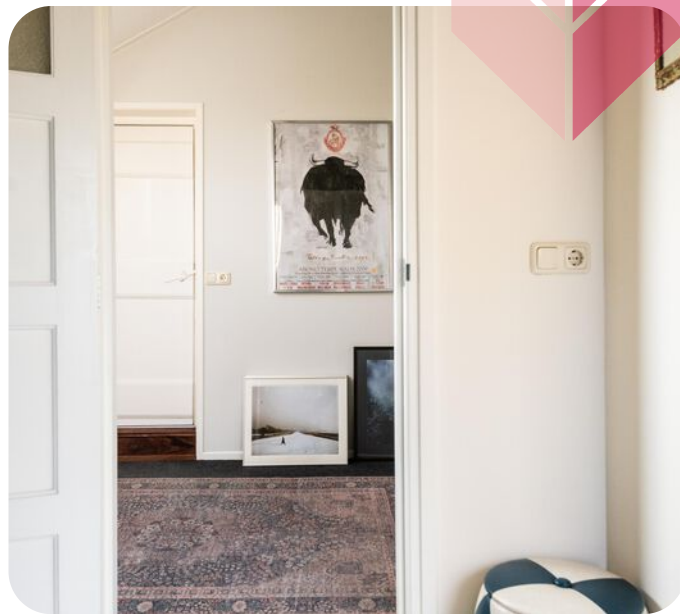






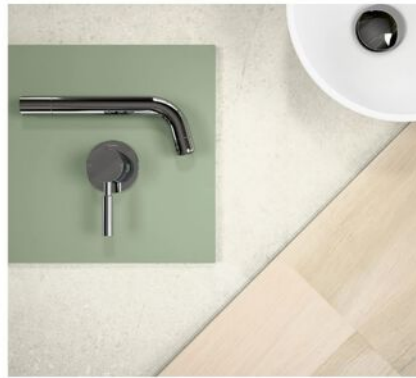






Voorbeeld





Eerste
Verdieping

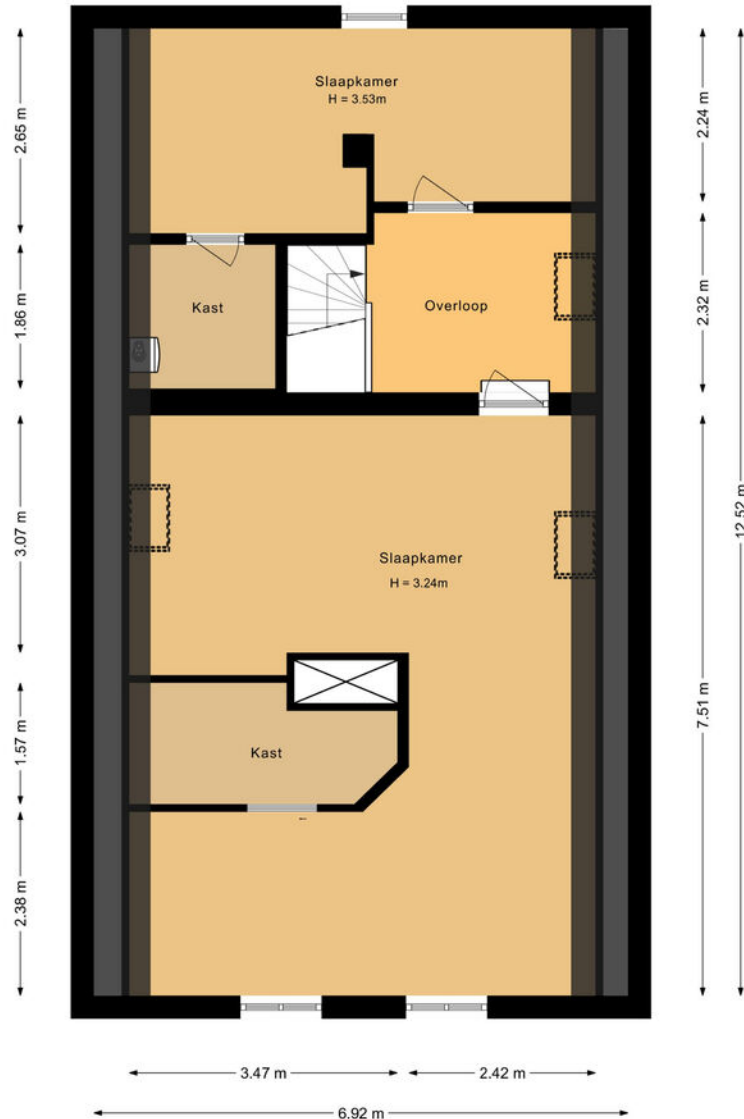








6.04 m
1.89 m 4.00 m



Kadastrale kaart

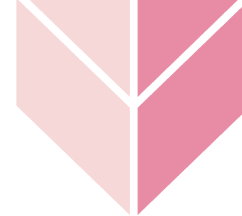
- **Perceel gelegen aan:**
Burgemeester van der Schansstraat
- 55, Andel
- **Kadastrale gemeente:**
Woudrichem
- **Sectie:**
I
- **Nummers:**
1444, 1443

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

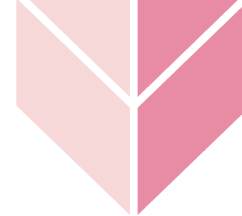


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
– losse (hang)lampen		X	
– buitenverlichting	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails		X	
– gordijnen		X	
– jaloezieën	X		
– (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	X		
– parketvloer	X		
– houten vloer(delen)	X		
– laminaat	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– (gas)fornuis	X		
– afzuigkap	X		
– koelkast	X		
– koel-vriescombinatie			X
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	X		
– toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– wastafel	X		
– wastafelmeubel	X		
– planchet	X		
– toilet	X		
– toiletrolhouder	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

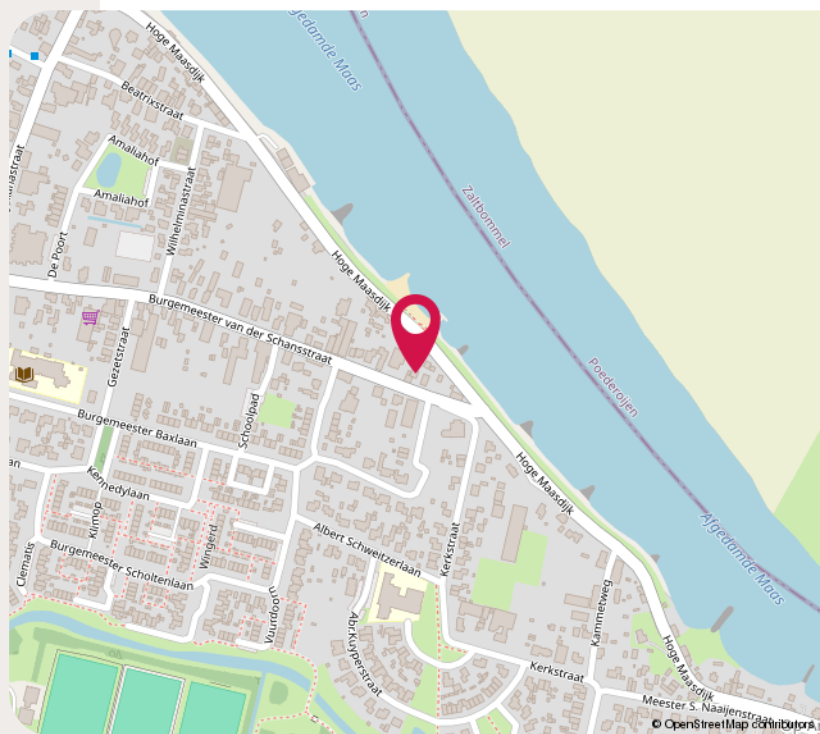
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

Wonen in Andel

Andel (2.650 inwoners) 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. Andel beschikt over een supermarkt, cafetaria/café, een drogisterij, twee basisscholen en een middelbare school. Verder kun je mooie fietstochten maken naar het nabijgelegen Slot Loevestein of het vestingstadje Woudrichem. Andel is goed bereikbaar met ongeveer 15 autominuten tot de A27 en de A59.



Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt in de koopakte een zogeheten 'ouderdomsclausule' opgeomen.
- Op het achtererf is een waterput aanwezig alsmede een pad naar de dijk.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in Move.



Meer weten? Ik help je graag!





veen@hofstedemakelaardij.nl | 0416 - 693 800 | www.hofstedelandvanheusden.nl

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

