



Wilhelminastraat 12 en 12 a | Andel

Wilhelminastraat 12 en 12a

Andel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning met kantoor
- **Bouwjaar** woonhuis: 1960, kantoor: 1965
- **Woonoppervlakte** ca. 266 m²
- **Overige ruimte** ca. 243 m²
- **Inhoud** ca. 1760 m³
- **Perceeloppervlakte** 865 m²
- **Aantal kamers** 7
- **Tuin** achtertuin met zwembad en overkapping
- **Garage/schuur** traditioneel gebouwd ca. 135 m²
- **Energielabel** D
- **Isolatie** dak-, vloerisolatie en dubbel glas
- **Verwarming** c.v.-verwarming middels radiatoren en vloerverwarming in woonkamer en keuken. Drie c.v.-ketels: 2006. Drie airco-units voor koeling en verwarming





Omschrijving

"Multifunctioneel"

Het is comfortabel wonen in deze praktische woning met kantoorruimte, grote garage en een verwarmd zwembad in de achtertuin. Het pand staat in het centrum van het dorp, op loopafstand van winkels voor dagelijkse boodschappen en twee basisscholen.

Het huis biedt heel veel woonruimte (201 m²). Achter het huis staat een grote garage/schuur (135 m²).

Woonhuis met garage/schuur (Wilhelminastr.: 12): gebouwd in 1960. Het vormt met 5 ruime slaapkamers een fijne gezinswoning. Alles is keurig onderhouden en het is goed geïsoleerd (energielabel D). De zonnepaneelinstallatie levert ca. 10.000 kWh per jaar zodat u een lage energierekening heeft.





Indeling

Begane grond:

hal, meterkast, gezellige L-vormige woonkamer, lekker licht vanwege de vele ramen, tuindeuren naar buiten en een schouw, ruime kelder, badkamer met hoekbad, douchecabine en wastafelmeubel, separate toiletruimte met wc en fonteintje, bijkeuken met wasmachine-aansluiting, riante woonkeuken met grote keukenunit in hoekopstelling, v.v. de gebruikelijke apparatuur.

Eerste verdieping:

overloop, 2e badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel, multifunctionele ruime en in totaal 5 slaapkamers.

Tweede verdieping:

bergzolder te bereiken met een vlizotrap.

Kantoor (Wilhelminastraat 12a):

gebouwd in 1965. Het heeft zelfstandige aansluitingen op nutsvoorzieningen en een vloeroppervlakte van 65 m2 op de begane grond. . Een ideale kantoor- of praktijkruimte met een

eigen voordeur, maar ook gebruik als zelfstandige

tweede woning is bouwtechnisch mogelijk of als mantel(zorg)woning. Het heeft energielabel G..

Begane grond:

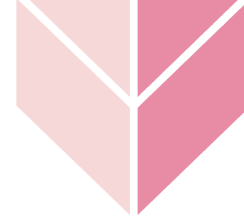
hal/entree met kantoorruimte, toiletruimte, berging (met intern toegang tot de garage/schuur en meterkast.

Garage/schuur:

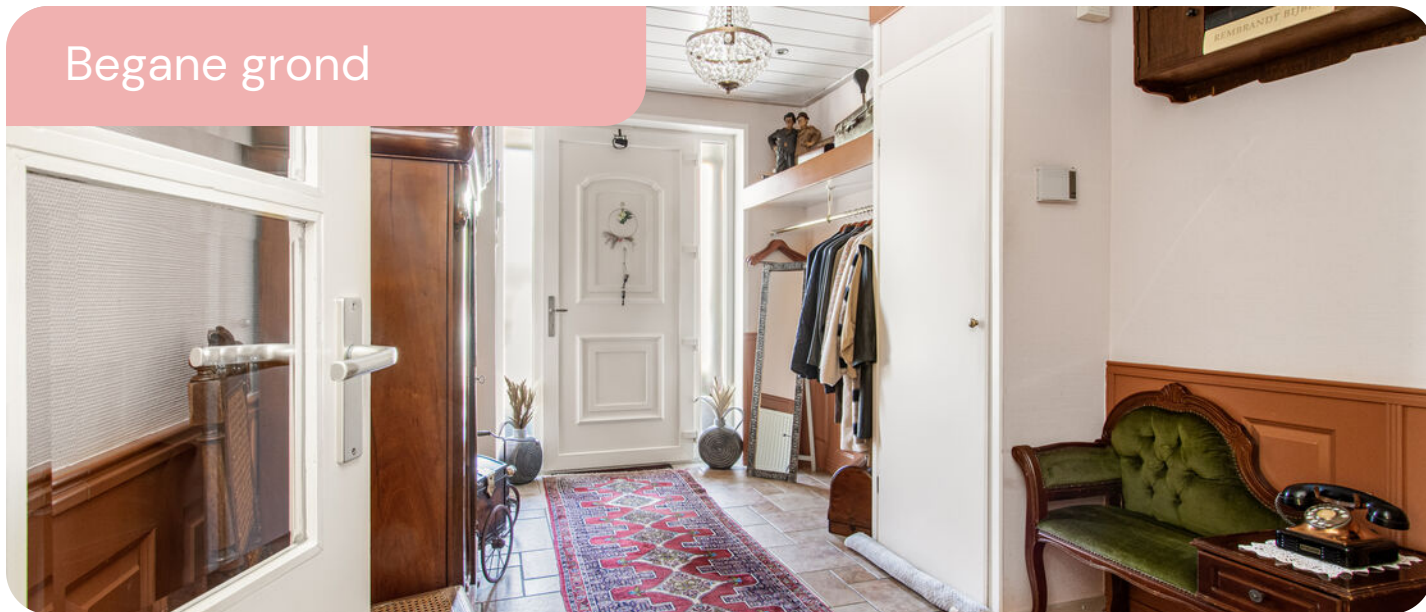
achter het huis staat een grote garage/schuur van 135 m2 die u voor verschillende doeleinden kunt gebruiken. Met zolderberging op verdieping, luchtverwarming en toegankelijk via een elektrische deur.

Tuin:

in de achtertuin ligt een verwarmd zwembad (7.50 x 3.50m). Met mooie houten overkapping voor nog meer privacy. Zowel de voor- als achtertuin zijn aangelegd met gazon in combinatie met enkele grote bomen, struiken en bestrating. Met een fijn zonneterras en een houtopslag. De zonnige achtertuin is gesitueerd op het oosten. Op de



Begane grond













Eerste verdieping



























► Eerste verdieping



► Kadastrale kaart

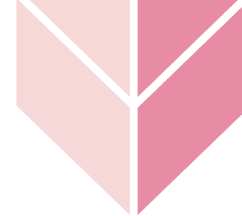
- **Perceel gelegen aan:**
Wilhelminastraat 12 en 12a, Andel
- **Kadastrale gemeente:**
Woudrichem
- **Sectie:**
I
- **Nummer(s):**
987

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

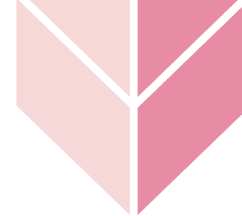


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
– inbouwspots/dimmers	X		
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
– losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	X		
– gordijnen	X		
– rolgordijnen	X		
– (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	X		
– plavuizen	X		
Overig, te weten			
– elektrische haard + schouw	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Lepelrekje	X		
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken



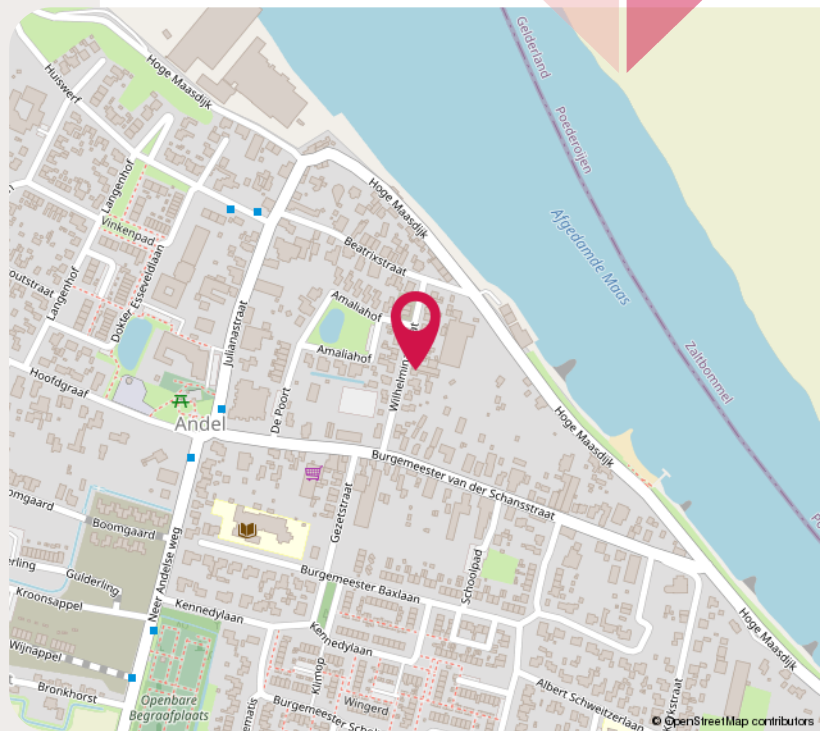
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin – Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin – Bebouwing			
Overkapping	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 het pand wordt in de koopakte een "ouderdomsclausule" opgenomen;
- De zonnepaneelinstallatie (2023) bestaat uit 36 panelen a 420 WP;
- Het woonhuis en kantoor zijn voorzien van kunststof ramen en kozijnen;
- Zowel het woonhuis als kantoor hebben ieder zelfstandige aansluiting op electra, water en gas;
- Het zwembad heeft een filter- en verwarmingsinstallatie;
- 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.



Energie label

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

