



Hoge Maasdijk 152 | Andel

Hoge Maasdijk 152

Andel

▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1965 en in 2007 uitgebreid
- **Woonoppervlakte** ca. 177 m²
- **Inhoud** ca. 591 m³
- **Perceeloppervlakte** 1510 m²
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** grote tuin rondom de woning
- **Garage** vrijstaand steen (41 m²) met bergzolder
- **Energielabel** B
- **Isolatie** dak-, muur- en gedeeltelijk vloerisolatie alsmede overwegend HR-glas
- **Verwarming** c.v. middels radiatoren, aangesloten op hybride warmtepomp (bouwjr. 2022) in combinatie met c.v.-ketel. Vloer- verwarming in keuken en badkamer.





Omschrijving

Ontdek je plekje

Aan de rand van het buitengebied, op een landelijke locatie, staat deze vrijstaande woning omgeven door een groot perceel eigen grond (1510 m²). Van buiten lijkt het huis misschien wat minder ruim, maar laat uzelf verrassen; het is veel groter dan u denkt. De grote vrijstaande garage/schuur kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt.

Het huis heeft een praktische indeling, is aan de achterkant uitgebouwd en biedt daardoor verrassend veel ruimte (177 m²). Het is een prima

onderkomen voor zowel junioren als senioren. Alle voorzieningen, ook slaap- en badkamer, zijn nl. op de begane grond aanwezig. Energiezuinig ook met label "B" mede vanwege de hybride warmtepomp.





Indeling en tuin

Begane grond:

entree met toegang tot de werkkamer, meterkast, vaste kast, verdiepingstrap en de ruime, gezellige woonkamer (49 m²) met inbouwhaard en tuindeuren naar het terras, woonkeuken met moderne L-vormige lichte keukenunit voorzien van de gebruikelijke apparatuur en proviandkast, bijkeuken met pantry, wasmachine-aansluiting en c.v.-berging, toiletruimte en een flinke badkamer met inloofdouche, ligbad en wastafelmeubel met twee waskommen en bijbehorende spiegel.

Eerste verdieping:

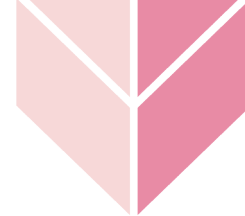
ruime overloop met toiletruimte en bergruimte achter de knieschotten alsmede drie royale slaapkamers. De ouderslaapkamer is uitgerust met een vaste kast en een airco-unit.

Garage/schuur:

afmetingen: 8.50 x 4.87 m en is opgedeeld in een gedeelte garageruimte en een praktijkruimte, gescheiden middels een niet dragende scheidingswand. Met grote zolderberging, waar u heel veel spulletjes kunt opslaan. Het gebouw is voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie in combinatie met dubbel glas.

Tuin:

rondom de woning ligt een grote tuin, aangelegd met mooie bomen, struiken, zonneterras en gazon. In de achtertuin kunt u genieten van het landelijke uitzicht. Met handige houten berging voor uw tuingereedschap. Aan westzijde is plaats voor een dierenweide. De oprit biedt parkeerplaats aan 3 auto's. Een gedeelte van de voortuin wordt gehuurd.



Begane grond



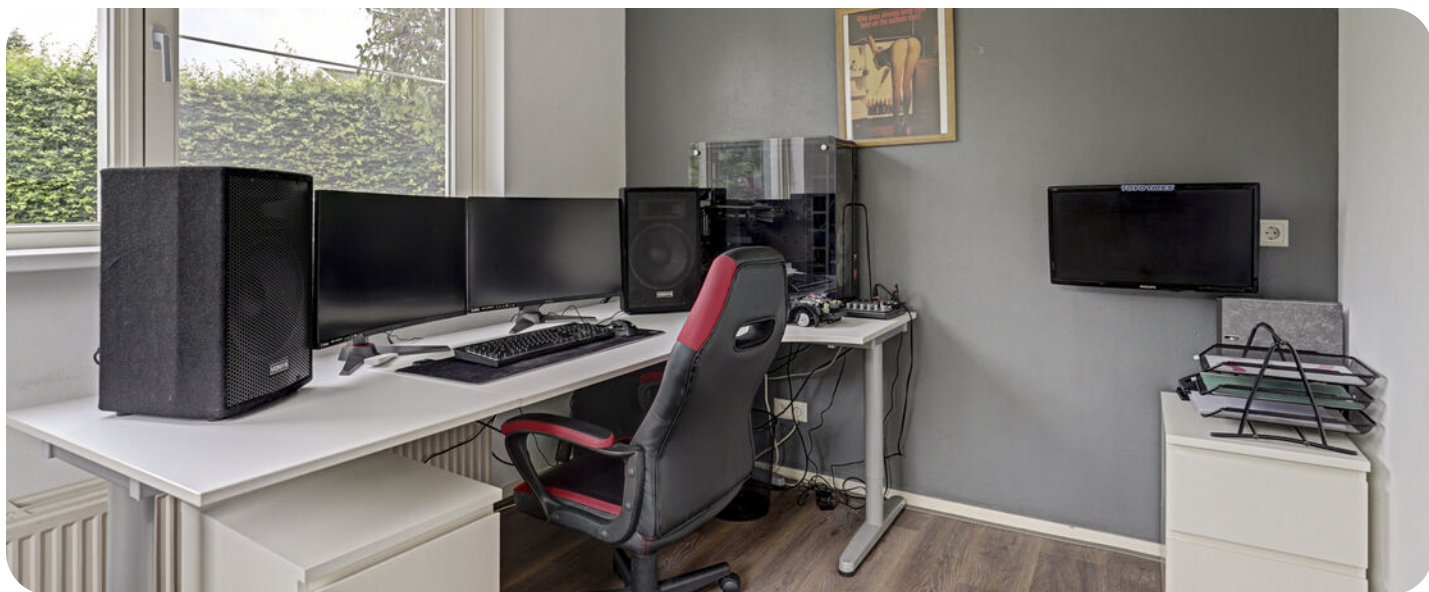












Eerste verdieping











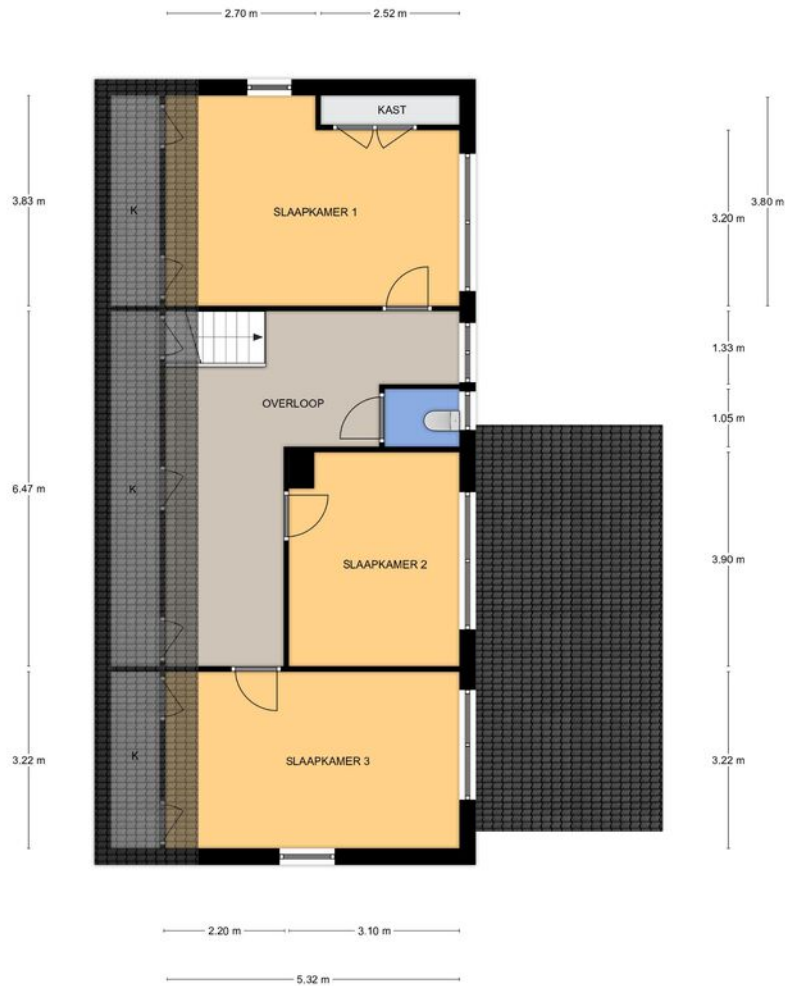


► Begane grond



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

► Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening: Vastgoedpresentatie



Kadastrale kaart

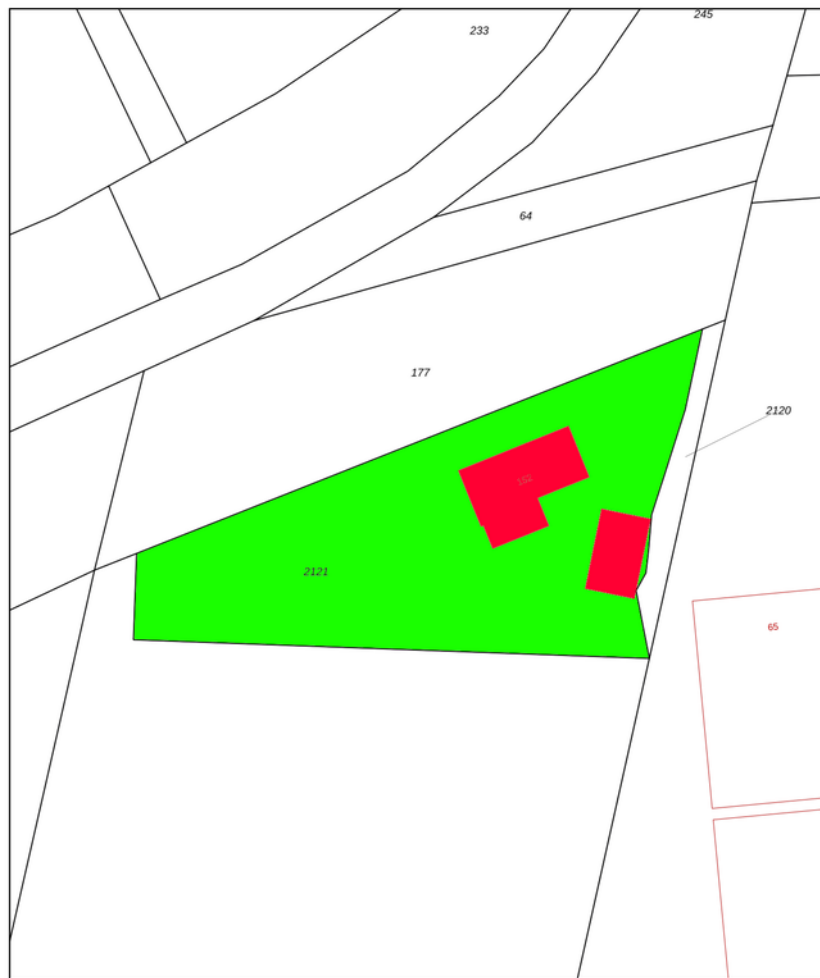
- **Perceel gelegen aan:**
Hoge Maasdijk 152, Andel
- **Kadastrale gemeente:**
Woudrichem
- **Sectie:**
I
- **Nummer(s):**
2121

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.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woudrichem	
25 Huisnummer	Sectie I	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2121	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Beplanting		

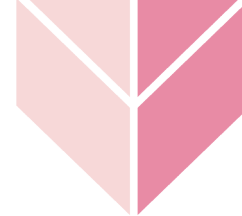
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Tuin verlichting		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		

Lijst van zaken

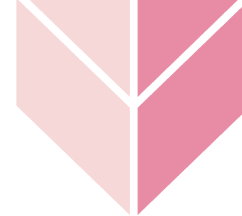


Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	X		
– afzuigkap	X		
– combi-oven/combimagnetron	X		
– koel-vriescombinatie		X	
– vaatwasser	X		
– koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	X		
– toiletrolhouder	X		
– toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	X		
– douche (cabine/scherf)	X		
– wastafel	X		
– wastafelmeubel	X		
– toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	X		
– boiler	X		
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Speeltoestel	X		

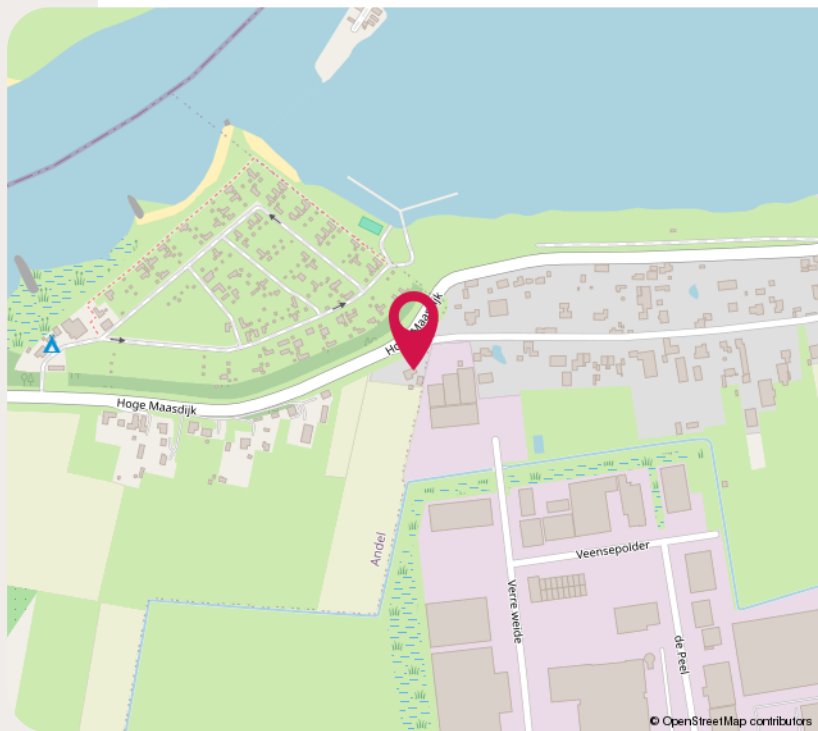
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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			
– (sier)hek	X		
– vlaggenmast(houder)	X		
– Tuin sets + stoelen		X	
– Parasols + standaards		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

- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- In de voortuin ligt een rioolput met pompinstallatie en persleidingen tbv de gemeente;
- Een gedeelte van de voortuin is eigendom van het Waterschap en kan worden gehuurd;
- Er is aansluiting op glasvezelkabel;
- In de ouderslaapkamer hangt een airco-unit;
- In de garage/schuur is een krachtstroomaansluiting;
- 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

