



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Fijne gezinswoning in rustige buurt



Boerengroen 50
Andel

€ 415.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Henk-Jan Leijendekker



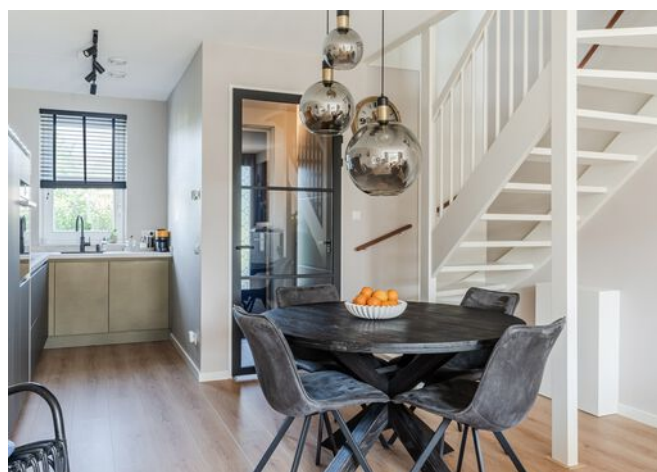
Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Wat een fijne plek om thuis te komen! Deze sfeervolle woning biedt alles voor comfortabel wonen: een heerlijke zonnige tuin, een luxe keuken en een warme, moderne uitstraling. Hier hoef je alleen nog maar je spullen neer te zetten en te genieten.



€ 415.000,- K.K.

**Boerengroen 50,
Andel**

-  3 kamers
-  2 slaapkamers
-  1 badkamer
-  Bouwjaar 2022
-  96 m² perceel
-  94 m² woonruimte

Voordelen

- Instapklaar, dus direct genieten
- Lichte woonkamer met openslaande deuren
- Prachtige keuken
- 3 slaapkamers en een royale zolder
- Moderne badkamer
- Heerlijke zonnige tuin
- Rustige, jonge en kindvriendelijke woonwijk



Het hele verhaal

Aan een rustige straat in een jonge woonwijk van Andel staat deze moderne tussenwoning uit 2022. Een woning die direct opvalt door de verzorgde afwerking, de duurzame voorzieningen en het hoge wooncomfort. Dankzij de uitstekende isolatie, twee zonnepanelen, een warmtepomp en energielabel A+++ woon je hier zorgeloos.

De woning is volledig instapklaar; iedere ruimte is met zorg afgewerkt en verkeert in uitstekende staat. Van de comfortabele leefruimtes tot de zonnige tuin op het zuiden: alles is klaar, dus zonder verbouwingen of klussen direct genieten.

Wonen:

Via de entree kom je in de hal met moderne toiletruimte met fontein en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de lichte woonkamer binnen, waar de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren zorgen voor een lichte en prettige sfeer.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, en de neutrale afwerking is tijdloos en biedt een rustige basis. Voor extra comfort is de woning gedeeltelijk voorzien van rolluiken en er is ook glasvezel aanwezig voor snel internet.

Koken:

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken. Deze is uitgevoerd in een eigentijdse stijl en voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging, een combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een Quooker voor direct kokend water. De praktische indeling biedt volop werk- en bergruimte, waardoor de keuken niet alleen een fraaie uitstraling heeft, maar ook bijzonder functioneel is voor dagelijks gebruik.

Slapen:

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop en twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn prettig van formaat en genieten van veel natuurlijk daglicht. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over een vaste kast, waardoor er extra bergruimte aanwezig is zonder in te leveren op leefruimte.



De tweede verdieping biedt een verrassend ruime, open verdieping met dakraam. Deze multifunctionele ruimte kan geheel naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of sportruimte. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine, de warmtepomp, de WTW-installatie en praktische bergruimte achter de knieschotten.

Baden:

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en praktisch ingedeeld. Hier beschik je over een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel met voldoende opbergruimte. Ook deze ruimte is netjes afgewerkt en sluit perfect aan bij de moderne uitstraling van de rest van de woning.

Buitenleven:

De achtertuin is leuk en onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt gunstig op het zuiden, waardoor je de hele dag van de zon kunt genieten. Dankzij de strakke inrichting is de tuin direct klaar voor gebruik. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 2,00 x 2,90 meter, voorzien van elektra en buitenverlichting. Ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van tuingereedschap. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom en een buitenkraan.

Locatie:

Andel is een gemoedelijk en waterrijk dorp, prachtig gelegen aan de Afgedamde Maas. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte natuur, dijken, wandel- en fietsroutes en volop recreatiemogelijkheden op en rondom het water. Hier woon je in alle rust, terwijl dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

De woning ligt in een jonge woonwijk met een rustige uitstraling. Een supermarkt bevindt zich al op ongeveer vier minuten fietsen en ook scholen, sportvoorzieningen en overige dagelijkse voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de centrale ligging zijn bovendien diverse uitvalswegen snel te bereiken, waardoor omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar zijn.



Wonen

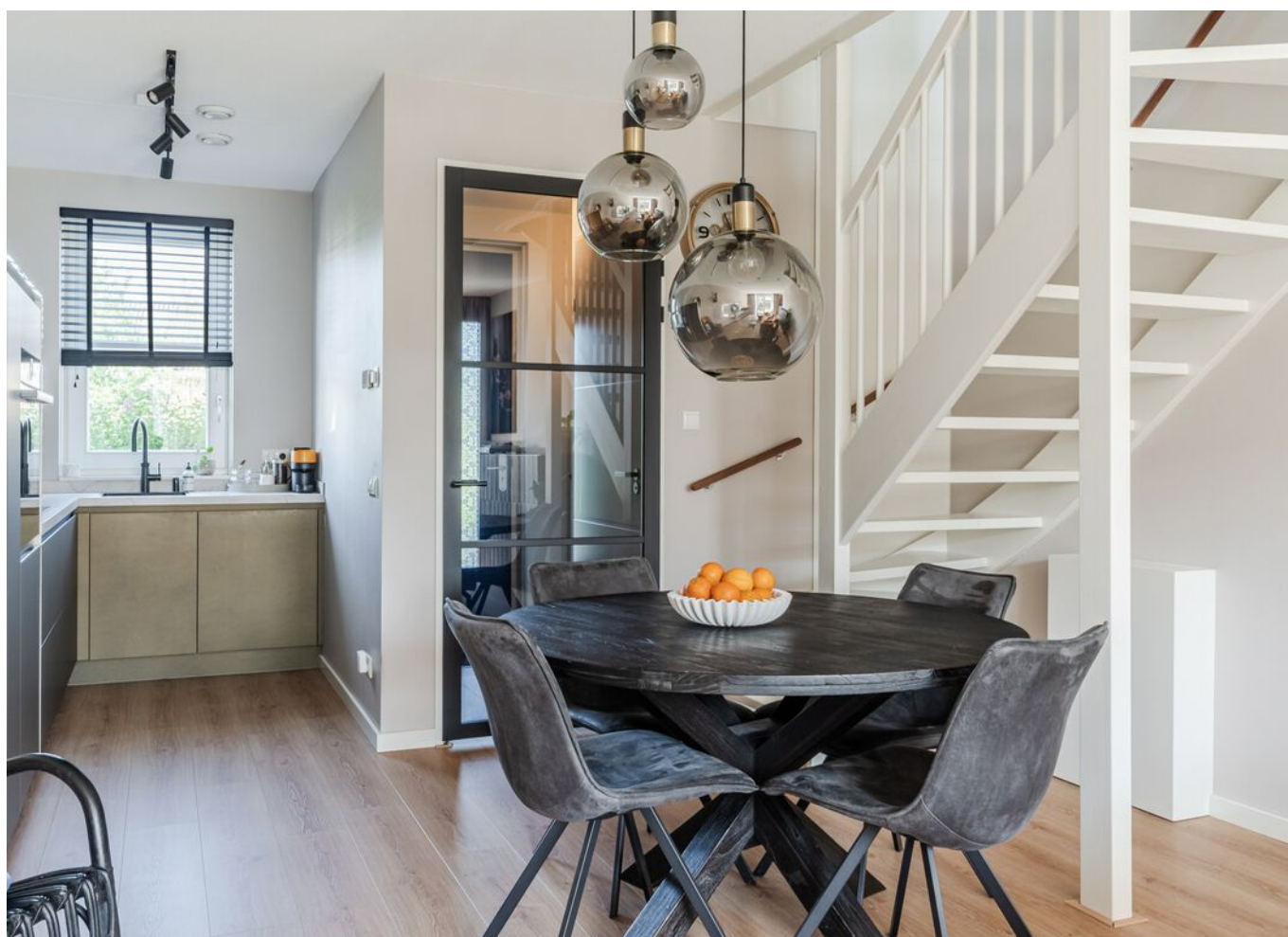






Koken

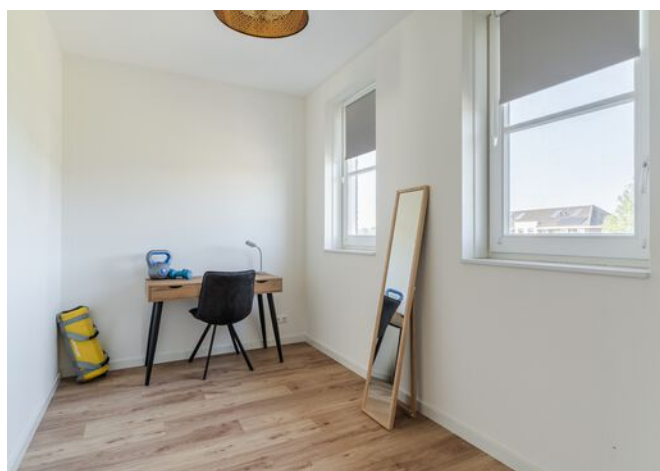






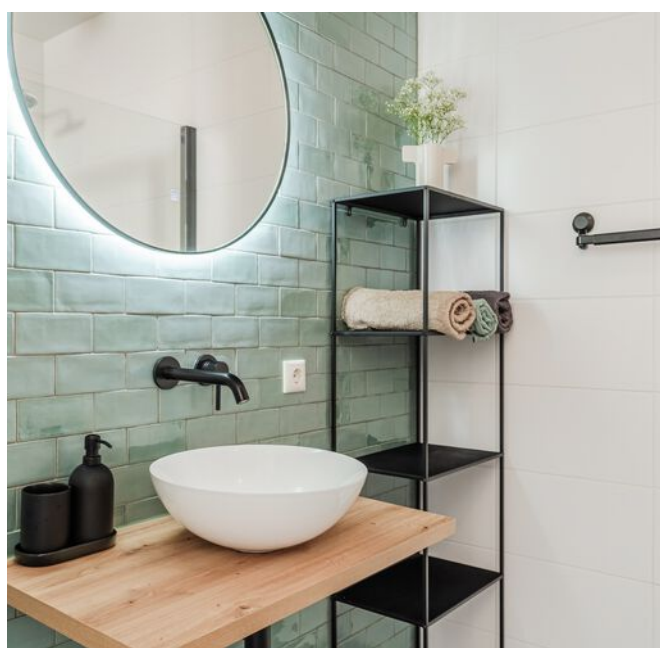


Slapen





Baden









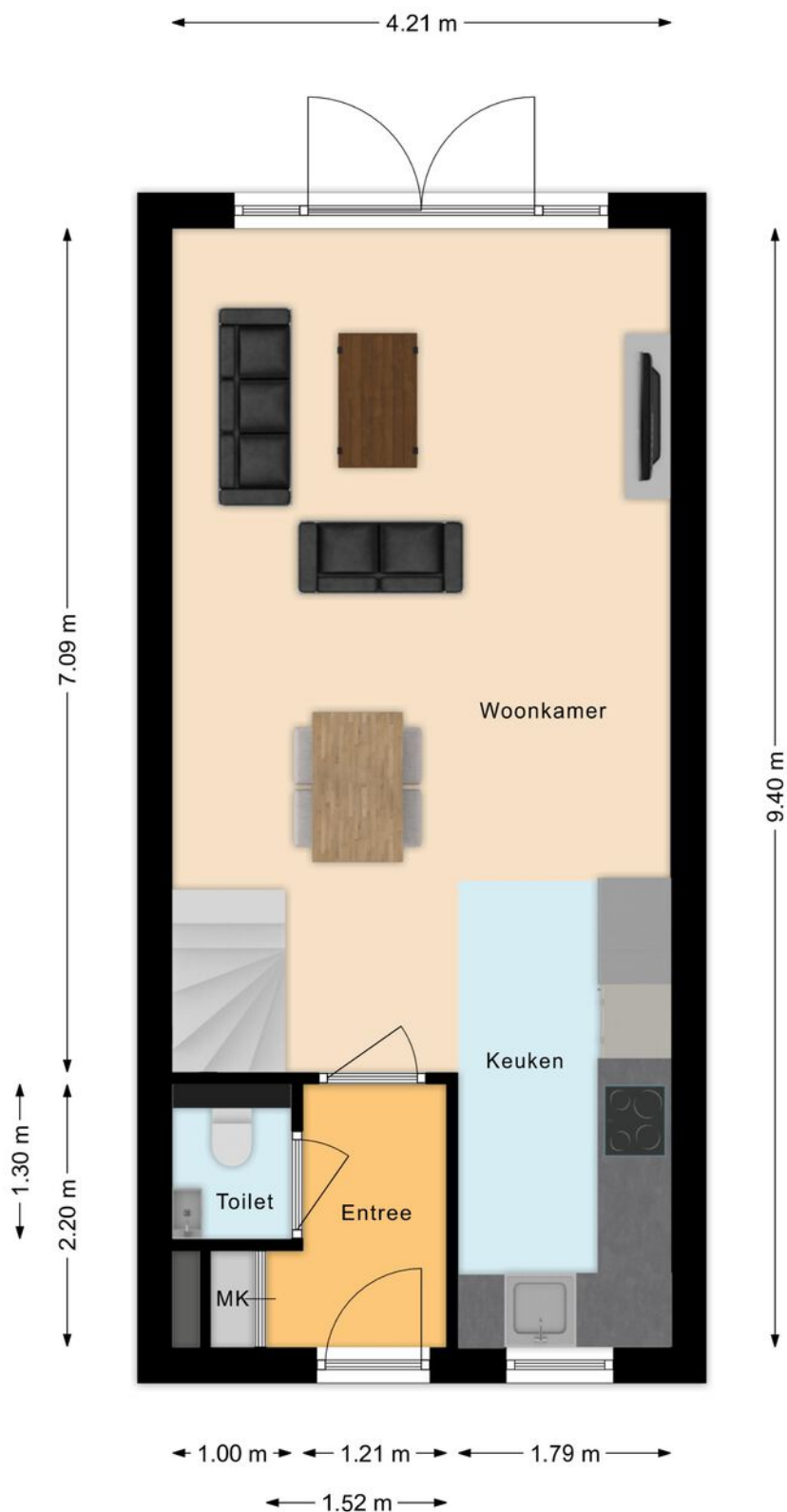


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing. Er is een WTW installatie aanwezig, er liggen 2 zonnepanelen op het dak en het energielabel is A+++ . De warmtepomp betreft een Mitsubishi uit 2021 en de meterkast heeft 14 groepen, 4 aardlekschakelaars en krachtstroom. De woning is deels voorzien van rolluiken en er is glasvezel aanwezig.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

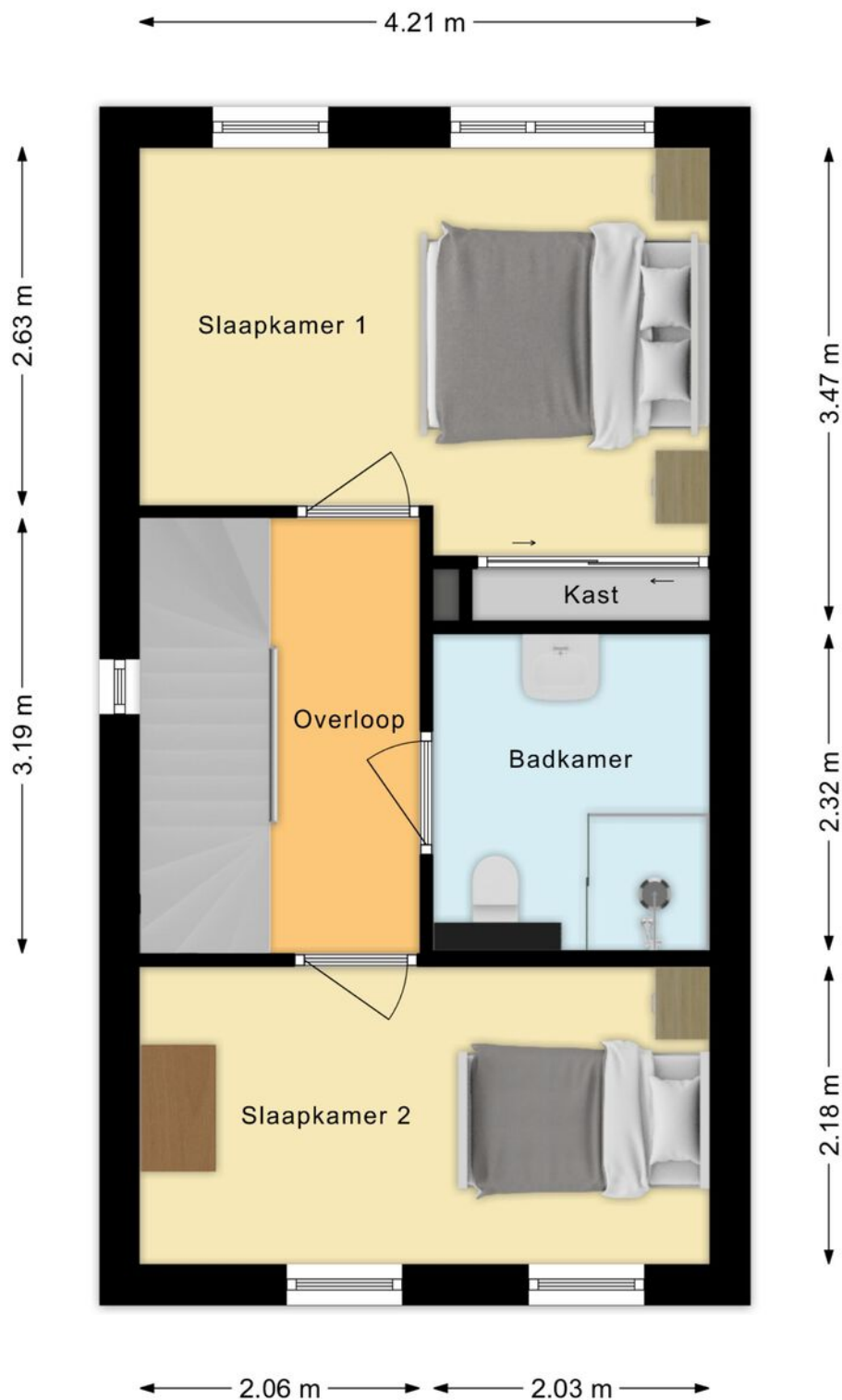


Plattegrond | Begane grond



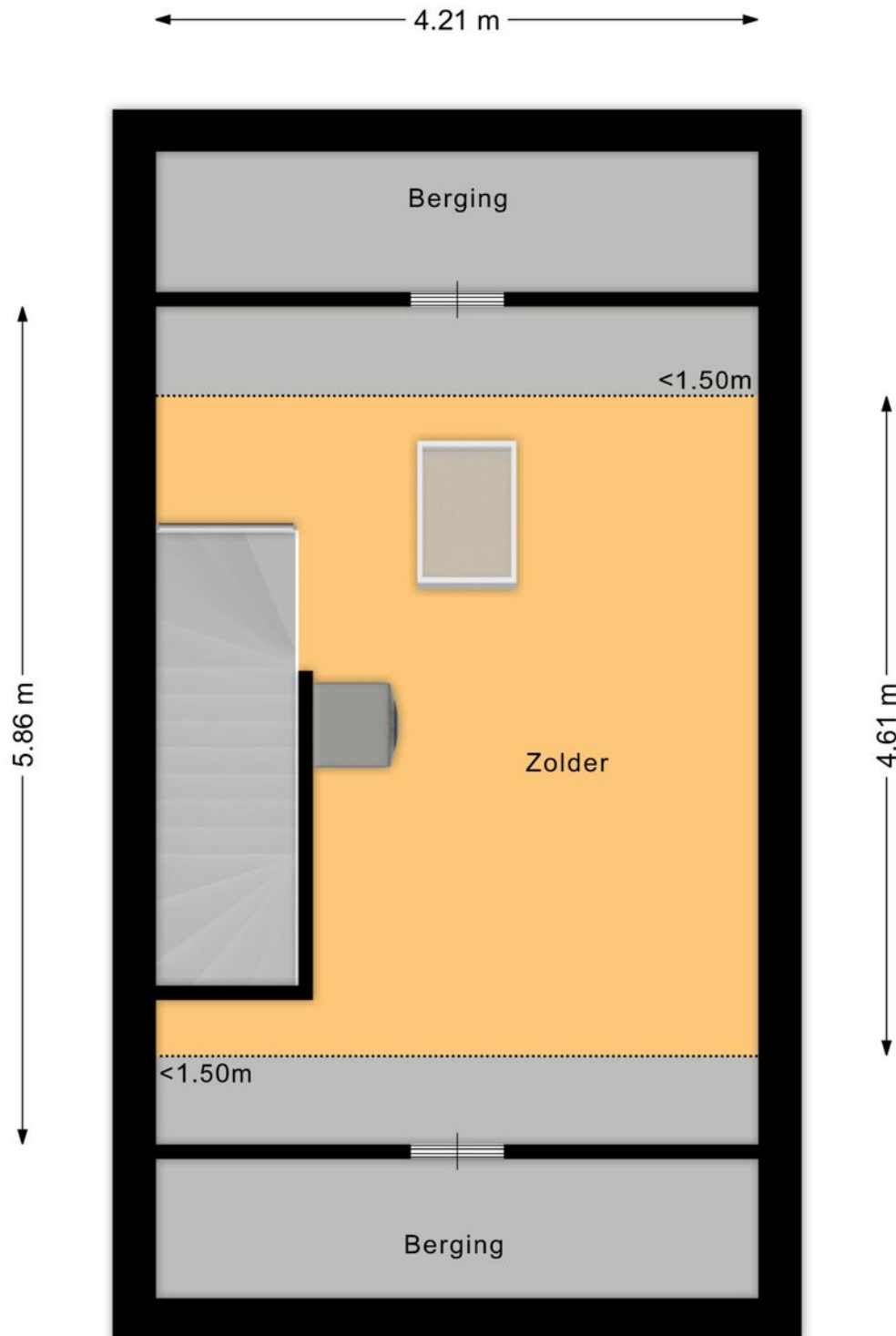


Plattegrond I Verdieping





Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Boerengroen 50, Andel

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Tuinset	☐	☒	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☒	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Boerengroen 50, Andel



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☒	☐	☐	☐
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☒	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐

Boerengroen 50, Andel



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Inbouwkast slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☒	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Spiegel met verwarming en verlichting	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
TV + TV meubel	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

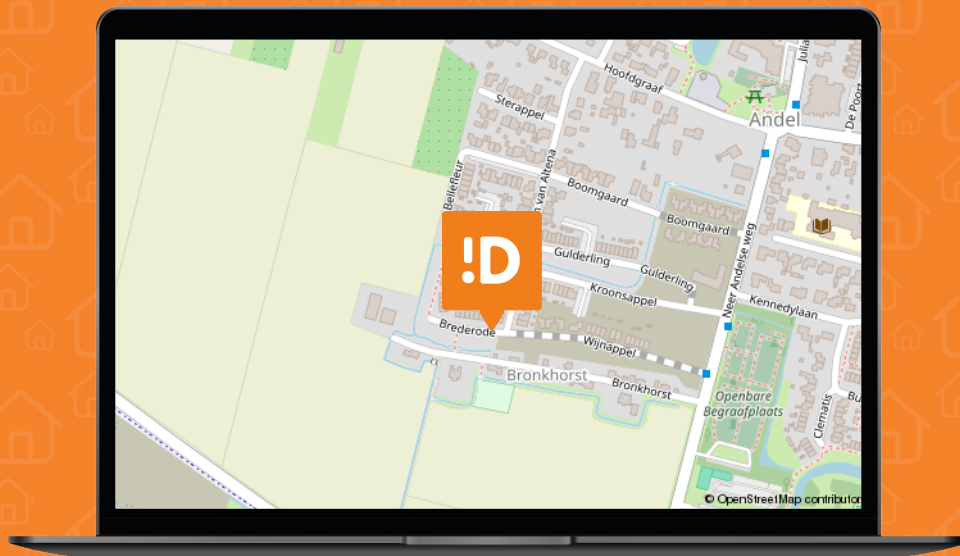


Uw referentie: Boerengroen 50





Boerengroen 50 Andel



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Andel is een gemoedelijk en waterrijk dorp, prachtig gelegen aan de Afgedamde Maas. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte natuur, dijken, wandel- en fietsroutes en volop recreatiemogelijkheden op en rondom het water. Hier woon je in alle rust, terwijl dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. De woning ligt in een jonge woonwijk met een rustige uitstraling. Een supermarkt bevindt zich al op ongeveer vier minuten fietsen en ook scholen, sportvoorzieningen en overige dagelijkse voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de centrale ligging zijn bovendien diverse uitvalswegen snel te bereiken, waardoor omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar zijn.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Boerengroen 50
Andel**

€ 415.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link opvragen.

Hoe werkt het

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd.

Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.



**Eerlijk
Bieden**

Keurmerk Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woning presentatie zoals je niet bij anderen vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor de woningzoeker. Om deze reden zijn wij daarom ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woningpresentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen

@demakelaarsvanaltena