



Hoge Maasdijk 14 | Andel

Hoge Maasdijk 14

Andel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woonboerderij
- **Bouwjaar** 1890
- **Woonoppervlakte** ca. 281 m²
- **Inhoud** ca. 1040 m³
- **Perceeloppervlakte** 935 m²
- **Tuin** grote achtertuin met volwassen bomen
- **carport en schuur** afm. resp. 6.38 x 5.64m en 9.90 x 4.50m
- **Energielabel** A
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie in woonkamer alsmede grotendeels dubbel glas
- **Verwarming** c.v. aangesloten op hybride warmtepomp (bouwjr. '23) in combinatie met c.v.-ketel (bouwjr. '22). Vloerverwarming in woonkamer, badkamers en toiletten.





Omschrijving

"Aan ruimte geen gebrek"

Deze mooie- en goed onderhouden woonboerderij heeft een zee van ruimte binnen en een heerlijke tuin buiten.

Op een aantrekkelijke locatie, op de hoek van de Hoge Maasdijk en de Julianastraat, staat deze karakteristieke woonboerderij huis. Qua voorzieningen kunt u het in Andel niet beter treffen, met enkele winkels en beide basisscholen op korte afstand. Je loopt dus zo de dijk op en vlakbij bevindt zich de rivier de Maas. Je kunt daar heerlijk zwemmen, vissen of varen.

Het pand, gebouwd in 1890, biedt veel woonruimte en is van top tot teen gerenoveerd, met behoud van het authentieke details zoals glas-in-lood ramen, paneeldeuren en originele houten staanders en gebinten. Het huis is grotendeels geïsoleerd en voorzien van maar liefst 36 zonnepanelen en een hybride-warmtepomp, vandaar energielabel: "A". Jaar in jaar uit zijn bouwtechnische en isolerende verbeteringen doorgevoerd wat heeft geresulteerd in een bijzonder aantrekkelijk geheel. De sfeer in huis is niet te imiteren en krijg je nooit in een nieuwe woning. Je koopt dus echt een instapklare woonboerderij waar je zo in kan.





Indeling en tuin

Begane grond:

entree met toegang tot kelder, opkamer/kantoor, toiletruimte, verdiepingstrap, hal/ingang achterom met meterkast, bijkeuken met pantry en wasmachine-aansluiting en niet te vergeten de riante woonkeuken (33 m²) en grote gezellige woonkamer (54 m²). De keuken kenmerkt zich door veel glas, waarbij de bovenramen zijn uitgevoerd in glas-in-lood. Op de vloer liggen rustieke brede eikenhouten delen, een balkenplafond en een lichte keukenunit in hoekopstelling, met een natuurstenen werkblad. De woonkamer is gesitueerd in de vroegere stal en biedt aan de achterkant toegang tot een overkapping en aangrenzend terras met toegang tot de achtertuin. In de woonkamer staat een natuurstenen schouw met gashaard die 's winters voor extra sfeer zorgt. Een vide zorgt voor extra daglicht en een ruimtelijk effect. De oude houten staanders en gebinten geven dit vertrek extra cachet. Vanuit de woonkamer komt u in de riante ouderslaapkamer, open tot in de nok, met en suite een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Eerste verdieping:

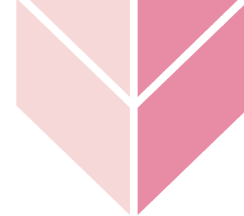
de overloop/vide biedt toegang tot alle slaapkamers, de separate toiletruimte en de moderne badkamer, uitgerust met een ligbad, inloopdouche en een wastafelmeubel.. In totaal zijn er op deze verdieping 4 ruime slaapkamers, waarvan er één is uitgebouwd met een dakkapel, voorzien van een walk-in-closet en een leuke entresol, een andere heeft balkondeuren die een uitzicht geven op de achtertuin.

Tweede verdieping:

een handige vliering te bereiken vanaf de overloop.

Tuin:

de tuin biedt privacy! Het betreft een langgerekt perceel, gesitueerd op het zonnige zuidwesten met volop rust en ruimte. Aansluitend aan de woonkamer ligt een groot zonneterras op een plateau. In de tuin staan mooie bomen en struiken en er is een groot gazon. Kortom, een heerlijke tuin, zeker voor een gezin met kinderen. Vanuit de Julianastraat bereik je de oprit.



Begane grond























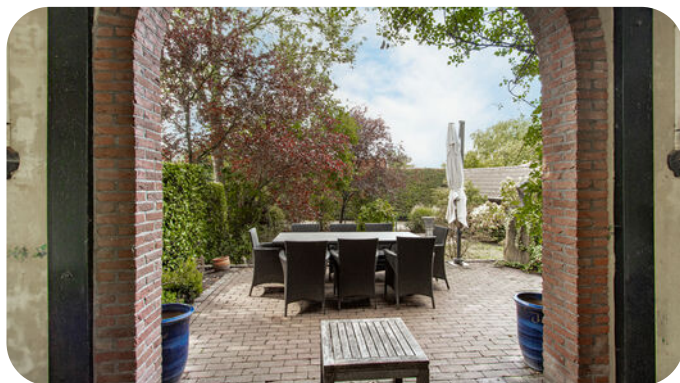




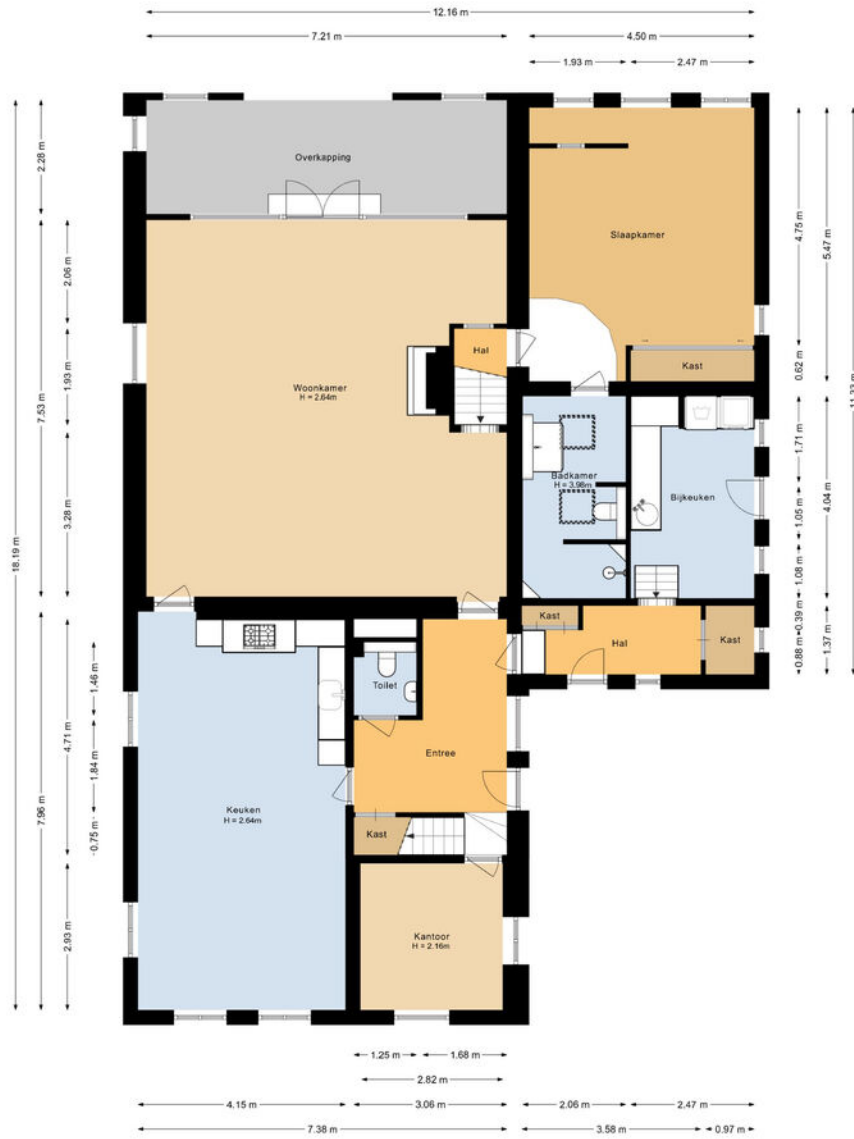








Begane grond



► Eerste verdieping



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Hoge Maasdijk 14, Andel
- **Kadastrale gemeente:**
Woudrichem
- **Sectie:**
I
- **Nummer(s):**
800

Documentatie

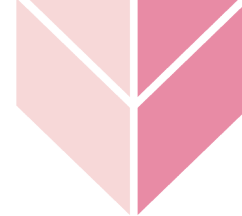
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen 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		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
– overgordijnen	X		
– vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
– vloerbedekking	X		
– houten vloer(delen)	X		
– laminaat	X		
– plavuizen	X		

Lijst van zaken



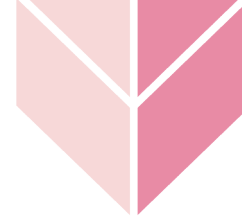
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– kookplaat	X		
– (gas)fornuis	X		
– afzuigkap	X		
– magnetron	X		
– oven	X		
– koelkast	X		
– vriezer		X	
– vaatwasser	X		
– koffiezetapparaat		X	
Woning – Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	X		
– toiletrolhouder	X		
– toiletborstel(houder)	X		
– fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		



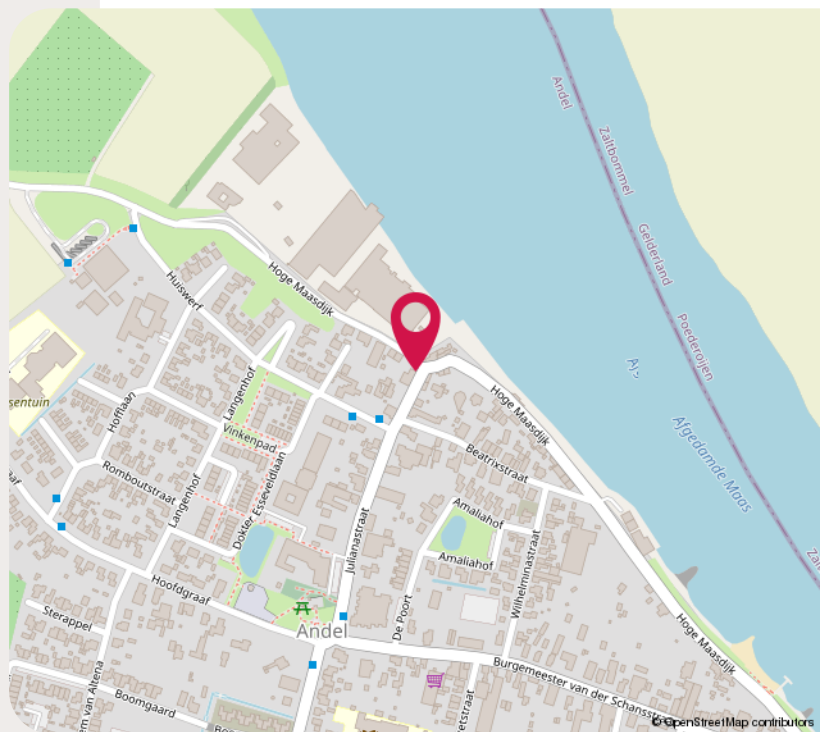
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin – Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
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		

Wonen in Andel

Andel (2.750 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 'ouderdomsclausule' opgenomen. In opdracht van verkoper is een bouwkundig keuringsrapport opgesteld en een funderingsattest door een erkend bureau. Zie voor inzage beide rapporten in Move;
- De 36 zonnepalen hebben in 2025 7000 kWh opgewekt;
- Met waterontharder en hydrofoor;
- Het dak van de carport en schuur zijn gedekt met asbesthoudende golfplaten;
- 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.



► 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

