



Kamperfoelie 14 | Andel

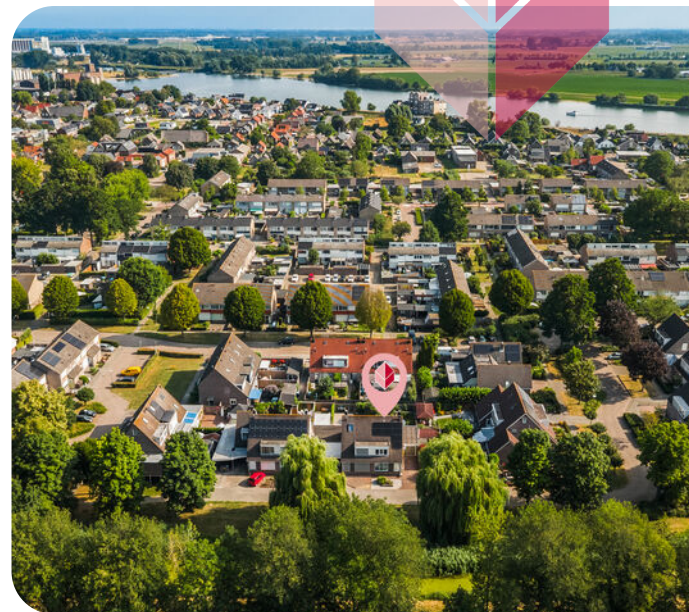
# Kamperfoelie 14

Andel

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** 2/1-kapwoning
- **Bouwjaar** 1985
- **Woonoppervlakte** ca. 109 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** ca. 357 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 220 m<sup>2</sup>
- **Aantal kamers** 5
- **Tuin** mooie onderhoudsvriendelijk aangelegde voor- en achtertuin
- **Garage** aangebouwd, afm. 6.25 x 3.07m
- **Energielabel** C
- **Isolatie** dak-, muur- en vloerisolatie alsmede, dubbel glas
- **Verwarming** centrale verwarming met radiatoren (bouwjaar c.v.-combiketel: 2020)





## Omschrijving

"Prinsheerlijk"

Bij deze comfortabele twee-onder-een kapwoning met garage valt de prachtige ligging op. Het huis is namelijk gelegen aan een verkeersluwe (doodlopende) straat met slechts aan één zijde bebouwing. Het is niet alleen rustig wonen hier maar bovendien kijk je, via het woonkamerraam, uit op een prachtig groen decor, compleet met een brede watergang. Gesitueerd aan de rand van de bebouwing maar toch nabij het centrum. Kom zelf maar kijken!.

Het is een heerlijk ruim- en goed onderhouden woonhuis, instap klaar. Highlights zijn de prachtige ligging, de praktische indeling, de mooie strakke keukenunit en de moderne badkamer. Kortom, zoek je een nette tweekapper op een prachtig 'stekkie', dan ben je hier aan het goede adres!





## Indeling en tuin

### Begane grond:

vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, toiletruimte met wc en fonteintje alsmede de trap naar de verdieping, gezellige L-vormige woonkamer (29 m<sup>2</sup>), fijn licht vanwege het vele glasoppervlak, met schouw en ten hoeve van een houtkachel, een halfopen keuken (14 m<sup>2</sup>) met licht getinte unit in hoekopstelling, met granieten werkblad en leuke mozaïktegeltjes tegen de wand, voorzien van de gebruikelijke apparatuur, waaronder een quooker en inbouwspots voor nog meer sfeer.

### Eerste verdieping:

overloop, in totaal 3 slaapkamers, waarvan er een met een dakkapel, moderne badkamer met douchecabine, toilet, wastafelmeubel, designradiator, een handige muurkast en wasmachine-aansluiting.

### Tweede verdieping:

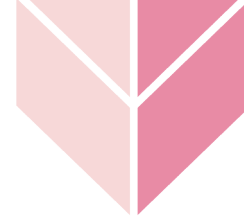
via een vaste trap te bereiken voorzolder, waar de c.v.-ketel is opgesteld. Verder is er een fijne 4e slaapkamer of werkkamer met aan weerszijden bergruimten achter schuifwanddeurtjes.

### Garage:

aan het uiteinde van de oprit staat de garage voor je auto. Deze gemetselde garage meet 6.25 x 3.07m en is voorzien van een keukenblok bestaande uit onder- en bovenkastjes alsmede een werkblad.

### Tuin:

het perceel is onderhoudsvriendelijk ingericht met split in combinatie met sierbestrating en een leuke gestapelde border in de voortuin. In de achtertuin liggen plavuizen in combinatie met siertegels (zonneterras), een gezellig zonnehoekje (er is hier altijd zon te vinden), mooi aangelegde borders en enkele volwassen bomen. De diepe achtertuin (11.50 m<sup>1</sup>) wordt aan weerszijden begrenst door een hoge schutting omwille van privacy. Aan de achterkant van de garage staat een overkapping, handig voor onder meer het bewaren van je haardhout.

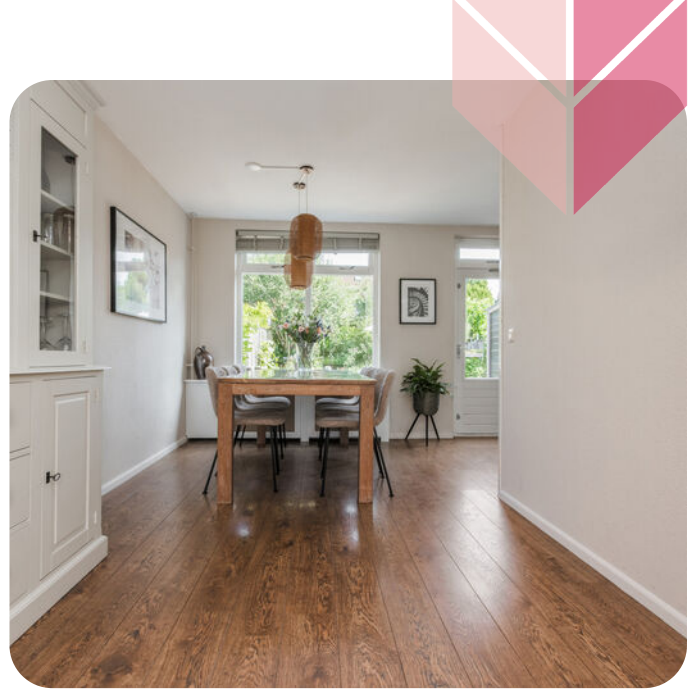


## Begane grond





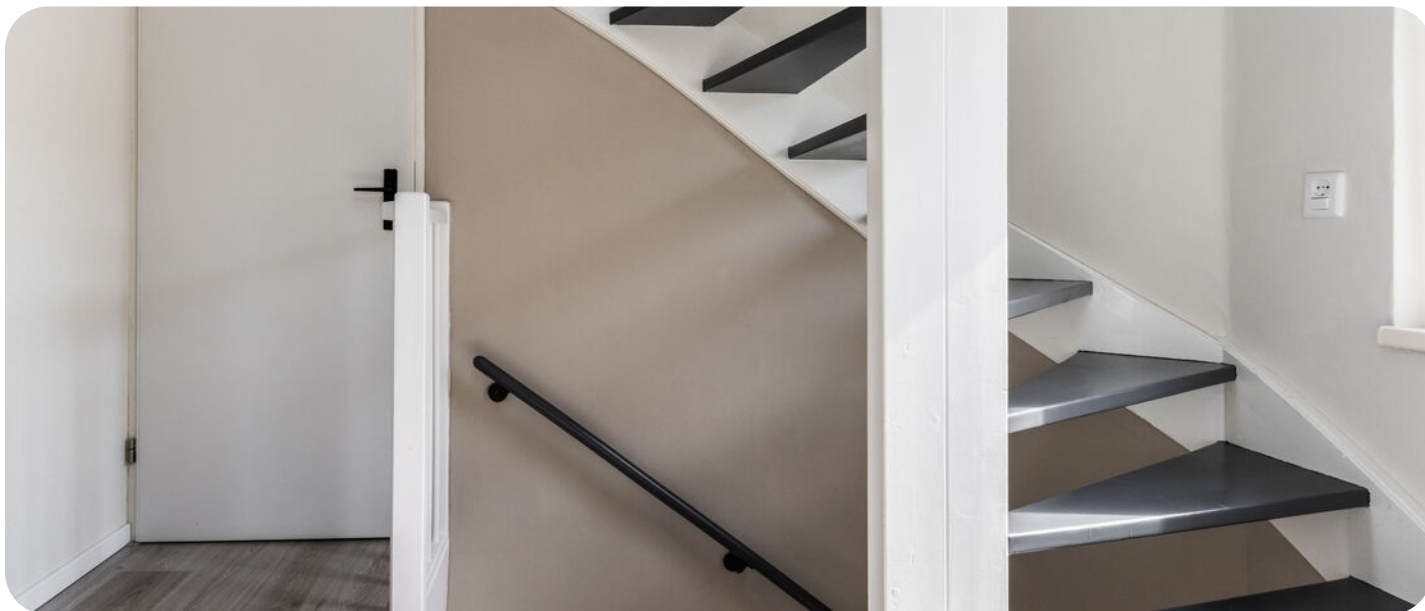




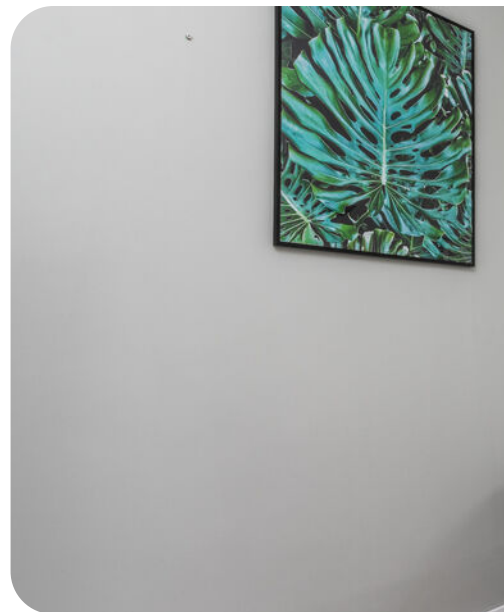




## Eerste verdieping









## Tweede verdieping









## ► Tekening begane grond



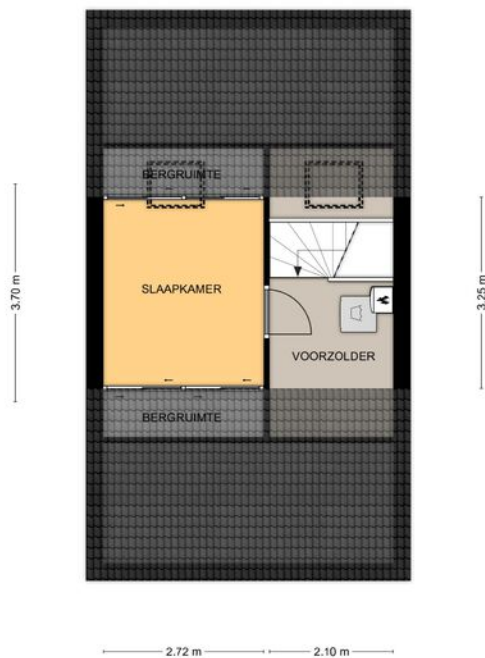
## ► Tekening eerste verdieping



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



## ► Tekening tweede verdieping



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



# Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**  
Kamperfoelie 14, Andel
- **Kadastrale gemeente:**  
Woudrichem
- **Sectie:**  
I
- **Nummer(s):**  
1480

## Documentatie

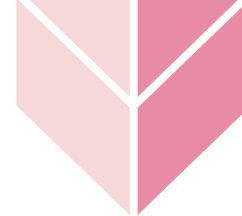
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen 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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning – Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               |          | X            |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| – losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| – jaloezieën                             |               |          | X            |
| – (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| – laminaat                               | X             |          |              |
| – plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning – Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| – kookplaat                              | X             |          |              |
| – afzuigkap                              | X             |          |              |
| – combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| – koelkast                               | X             |          |              |
| – vriezer                                |               | X        |              |

## Lijst van zaken



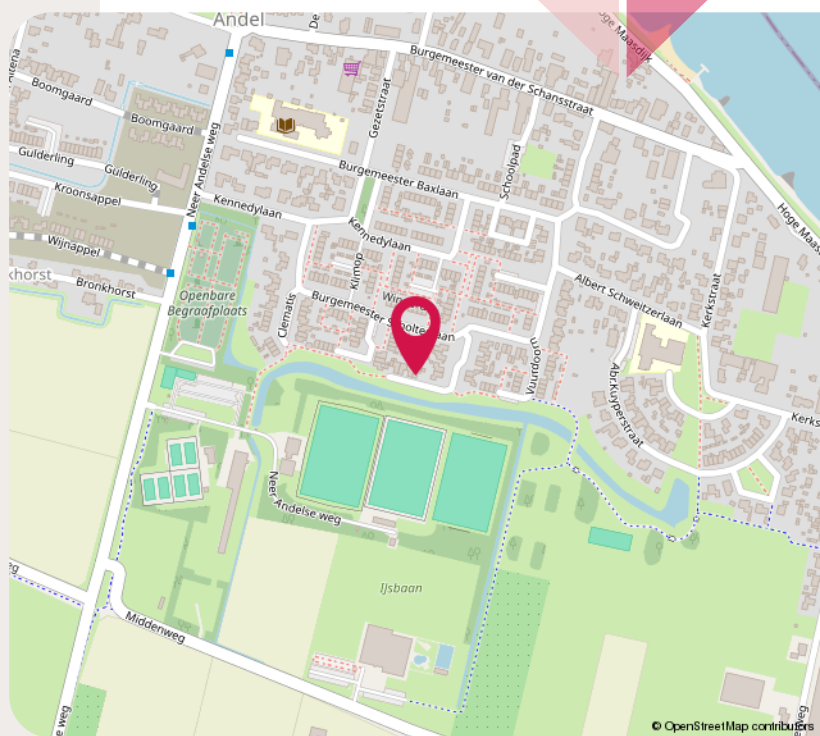
| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Quooker                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning – Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning – Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |

## Lijst van zaken

| Beschrijving                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |
| Rookmelders                                     | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                               | X             |          |              |
| Rolluiken                                       | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting         | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                    | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                           | X             |          |              |
| Beplanting                                      | X             |          |              |
| Enkele planten met emotionele waarde            |               | X        |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>          |               |          |              |
| Buitenverlichting                               | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder      | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                         |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                          | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging             | 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

- Er liggen 8 zonnepanelen (2023) op het dak a 400 Wp;
- Er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing. Zie voor omschrijving hiervan het eigendomsbewijs in move;
- In de koopakte wordt een ouderdomsclausule opgenomen;
- Een aantal ramen en kozijnen, alsmede de voordeur zijn uitgevoerd in kunststof;
- Alle ramen op de zonkant (oost- en westzijde) zijn voorzien van rolluiken, boven zijn deze geïntegreerd in de kozijnen;
- De waterinstallatie is v.v. een waterontharder



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

