



VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE

RENTMEESTERS



*Royale bouwkaavel van ruim 3.200 m²
met vrij uitzicht in Andel*

LANDGOED ANNEVILLE | Annevillelaan 103, Postbus 50 4850 AB Ulvenhout | +31 (0)76 560 20 07 | info@vhno.nl | www.vhno.nl

BOUWKAVEL AAN DE DUIZENDMORGEN TE ANDEL



**Deze ruime bouwkvael van ruim 3.200 m² ligt aan de
Duizendmorgen in Andel. Een aantrekkelijke locatie voor wie
een vrijstaande woning wil realiseren en daarbij waarde hecht
aan ruimte, privacy en een vrij uitzicht.**



ALGEMEEN

Vraagprijs : € 545.000,-

Aanvaarding : in overleg

Perceelsoppervlakte : circa 3.200 m2

Bestemmingsvlak "wonen" : circa 700 m2

Bestemmingsvlak "agrarisch" : circa 2.500 m2



VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE
RENTMEESTERS





HET PERCEEL



De combinatie van het brede bouwvlak en de diepe kavel biedt volop mogelijkheden voor een royale woning met een grote tuin.

Het achterste, agrarische gedeelte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als weiland, moestuin of voor het houden van dieren.

Volgens het bestemmingsplan Andel: Duizendmorgen 9 mag binnen de geldende regels een woning worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 750 m³, een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.

Andel is een rustig Brabants dorp aan de Afgedamde Maas, centraal gelegen tussen Gorinchem en 's-Hertogenbosch. In het dorp zijn onder meer een supermarkt, basisscholen, kinderopvang, een huisartsenpraktijk en diverse sportvoorzieningen aanwezig. Ook Woudrichem en Heusden zijn vanuit Andel goed bereikbaar.

Een bouwka­vel die zich onderscheidt door zijn breedte, diepte, royale bouw­mogelijkheden en vrije ligging.

KENMERKEN



Deze ruime bouwkael van ruim 3.200 m² ligt aan de Duizendmorgen in Andel. Een aantrekkelijke locatie voor wie een vrijstaande woning wil realiseren en daarbij waarde hecht aan ruimte, privacy en een vrij uitzicht.

Een belangrijk pluspunt zijn de royale afmetingen. De kavel is ruim 26 meter breed en circa 121 meter diep. Het gedeelte waarbinnen gebouwd mag worden is ruim 26 meter breed en circa 21 meter diep, oftewel circa 550 m². Daarmee biedt de kavel veel vrijheid bij het ontwerp en de situering van de woning.

- Totale perceeloppervlakte van ruim 3.200 m²
 - Kavelbreedte van ruim 26 meter
 - Kaveldiepte van circa 121 meter
- Royaal bouwvlak van circa 550 m² (ruim 26 × 21 meter)
- Circa 700 m² woonbestemming en circa 2.500 m² agrarische bestemming
- Mogelijkheid voor een woning van maximaal 750 m³
 - Vrijstaande bijgebouwen tot maximaal 100 m²
 - Vrij uitzicht aan de achterzijde
 - Gelegen in bestaande lintbebouwing
 - Afgedamde Maas op korte afstand











DE LIGGING



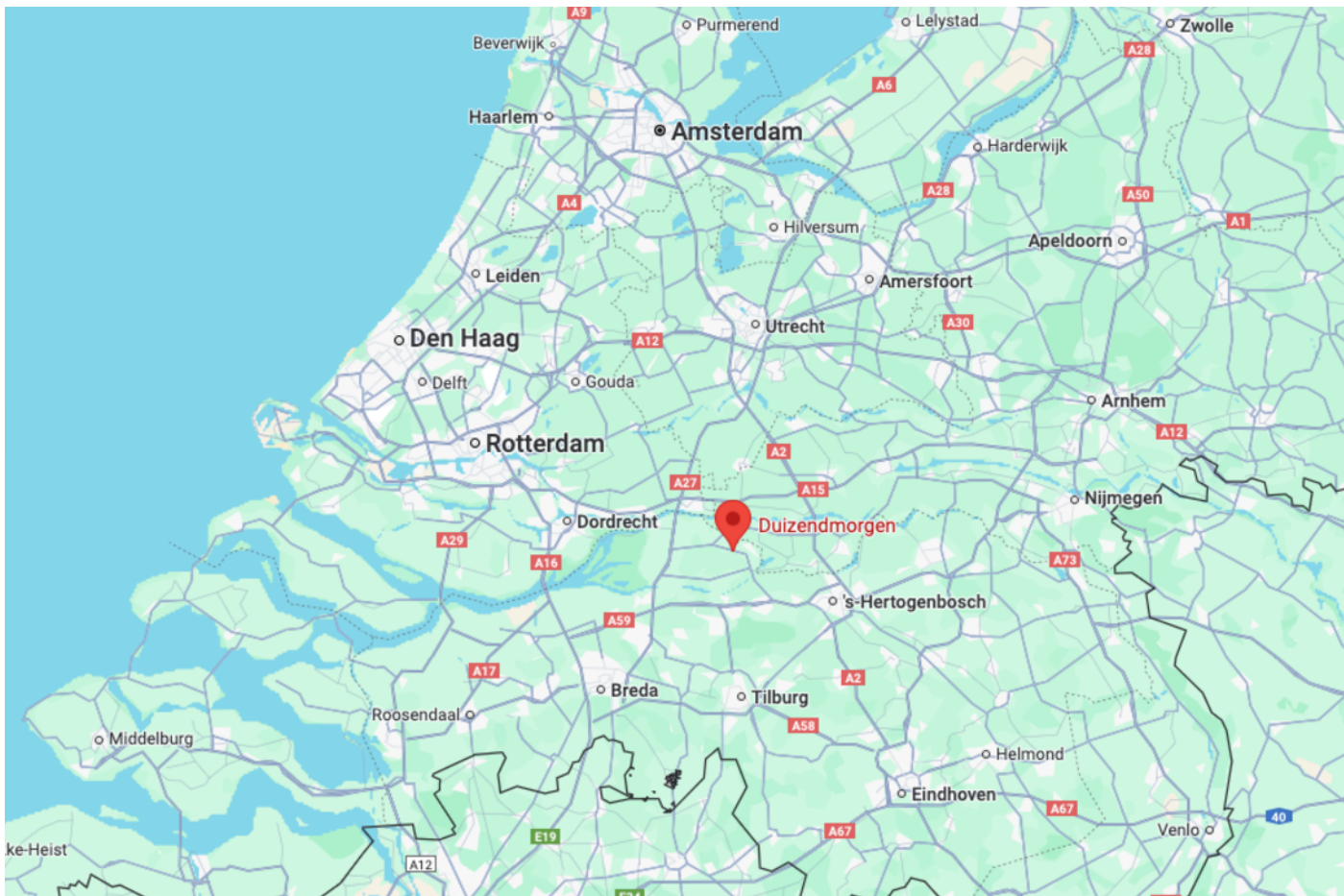
Andel is een rustig Brabants rivierendorp aan de Afgedamde Maas op de grens van Noord-Brabant en Gelderland, in gemeente Altena. Het dorp heeft een kleine 3000 inwoners en is gelegen tussen Den Bosch en Gorinchem.

De kavel ligt in de lintbebouwing tussen Veen en Andel met alle voorzieningen binnen handbereik. Er zijn diverse voorzieningen waaronder een supermarkt, twee basisscholen, een kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en een huisartsenpraktijk. Op vrijdag is er markt. Naast een actieve voetbal- en tennisvereniging is er ook een overdekt zwembad.

Met de rivier op loopafstand kun je 's-zomers heerlijk recreëren langs de oevers van de rivier. Erg leuk is ook het “Aelse” strand. Nabij ligt de monumentale St. Romboutstoren, de vroegere kerk van Neer-Andel en onlangs gerenoveerd.

Deze locatie biedt niet alleen rust en ruimte, maar ook een uitstekende verbinding met omliggende steden en voorzieningen. In het dorp is een bus aansluiting te vinden naar de steden Den Bosch en Gorinchem, via verschillende uitvalswegen zijn steden zoals Den Bosch, Waalwijk, Gorinchem, Breda en Zaltbommel vrij gemakkelijk te bereiken. Vanuit Andel zijn de historische vestingsteden zoals Woudrichem en Heusden allemaal gemakkelijk te bereiken met de fiets.









BESTEMMING



De kavel ligt gedeeltelijk in bestemmingsplan: "Andel: Duizendmorgen 9", vastgesteld op 24-10-2023 en gedeeltelijk in bestemmingsplan: "Buitengebied: wijziging Duizendmorgen 11", vastgesteld op 1 juni 2021.

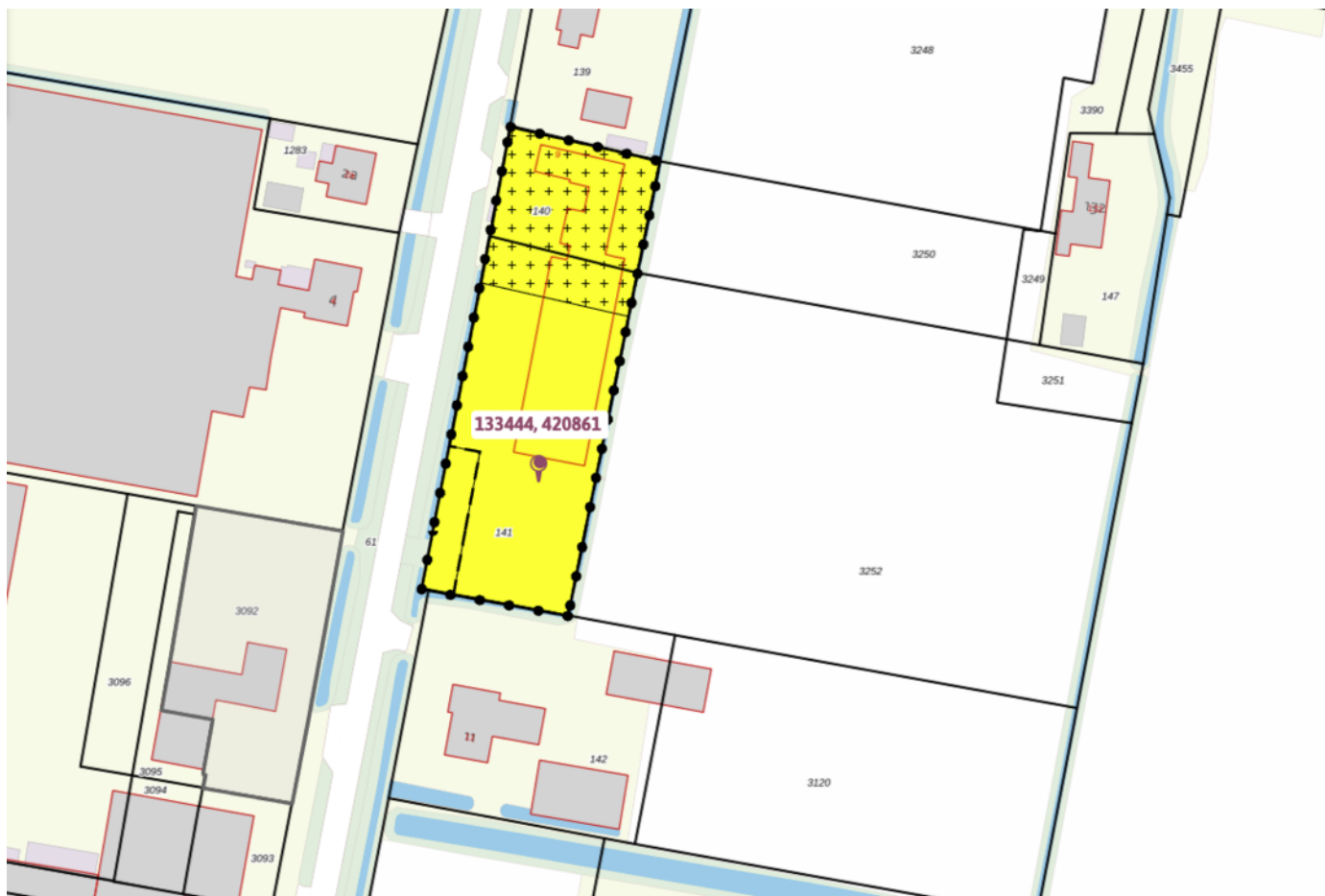
Voor het perceel geldt deels (ca. 700 m²) de bestemmingsvlakken "wonen". Een oppervlakte van ca 2.500 m² heeft de bestemmingsvlakken "Agrarisch 2" en "Waarde Archeologie 3"

Volgens de regels van dit plan is toegestaan:

- een woning van maximaal 750 m³
(incl. aangebouwde bijgebouwen)
- goothoogte maximaal 3,5 m
- bouwhoogte maximaal 9 m
- vrijstaande bijgebouwen max 100 m²

De volledige bestemmingsplanvoorschriften kunt u nalezen op www.omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1959.AndBP089Dzndm9-VG01)

De bouwkavel dient door de koper bouwrijp gemaakt te worden. Nutsvoorzieningen zijn nog niet aanwezig op het perceel.



DICLAIMER



Van Hoven & Oomen betracht bij de samenstelling van haar brochures de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Toch bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie in de brochure niet correct of volledig is.

Van Hoven & Oomen is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van gegevens van de brochure en kan niet aansprakelijk gesteld worden voor schade als gevolg van het gebruik van deze gegevens.

Voor nadere informatie over dit object kunt u contact opnemen met: de heer A.J. van der Ven | 076 560 2007 | av@vhno.nl







VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE

RENTMEESTERS

