

Kammetweg 13 a | Andel

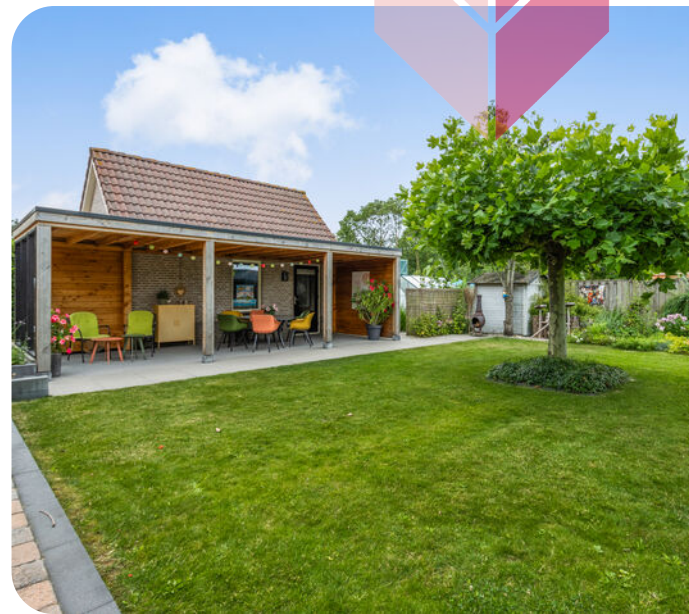
Kammetweg 13 a

Andel

► Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** vrijstaande woning
- **Bouwjaar** 1997
- **Woonoppervlakte** ca. 165 m²
- **Inhoud** ca. 575 m³
- **Perceeloppervlakte** 695 m²
- **Aantal kamers** 6
- **Tuin** prachtig aangelegde voor- en achtertuin met hobbykasje en houten blokhut
- **Garage/overkapping** gemetselde garage, houten overkapping
- **Energielabel** B
- **Isolatie** vloer-, muur- en dakisolatie alsmede dubbel glas
- **Verwarming** centrale verwarming middels radiatoren (bouwjaar c.v.-ketel: 2012).





Omschrijving

"Een plaatje"

Een prachtig plaatje in het mooie Andel, dat vormt dit vrijstaande woonhuis met garage en overkapping zeker! Bent u op zoek naar een goed onderhouden vrijstaande gezinswoning, gelegen op een fijne stek aan de rand van het dorp, dan heeft u nu gevonden wat u zocht. Het is hier echt heel fijn wonen. Met ruimte voor een mantelwoning in de achtertuin. Volop mogelijkheden dus!

Het woonhuis is in 1997 gebouwd door "Fort-bouw", is goed geïsoleerd (label B) en heeft een praktische indeling. De afwerking en voorzieningen zijn al wat ouder maar alles werkt prima en de woning wordt met zorg onderhouden.

Bovendien biedt het huis veel woonruimte (165 m²). Maak de balans op, ontdek de PLUSSEN van deze woning en maak je 'thuis' van deze stek!

Interessante punten zijn bijvoorbeeld de royale gezellige woonkamer, de 4 slaapkamers en niet te vergeten de prachtig aangelegde voor- en achtertuin.





Indeling

Begane grond:

vanaf de oprit stapt u, via de voordeur, de ontvangsthal in. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de meterkast, toiletruimte en de open trap naar de eerste verdieping. Daarnaast bereikt u vanuit de hal de ruime woonkamer (37 m²). Deze kamer heeft grote raampartijen, een mooie eikenhouten vloer en openslaande deuren naar het zonneterras in de achtertuin. De halfopen keuken is voorzien van een U-vormige keukenunit met de gebruikelijke apparatuur. De bijkeuken vormt de ingang achterom en is voorzien van een c.v.-berging en een handige pantry met werkblad, spoelbak, onder- en wandkasten alsmede een wasmachine-aansluiting. Via de bijkeuken bereikt u de werkkamer, die ook buitenom toegankelijk is.

Eerste verdieping:

via de verdiepingstrap komt u op de ruime overloop met schuifwandkastjes en die toegang biedt tot de badkamer met ligbad, wastafel, douchecabine en toilet. Verder zijn er drie ruime slaapkamers, waarbij de ouderslaapkamer is voorzien van een schuifwandkast.

Tweede verdieping:

via de verdiepingstrap bereikt u een leuke 'Mondriaan' kamer met prima mogelijkheden voor het plaatsen van een bed. Met 2 dakvensters voor daglichttoetreding en toegang tot bergzolder.

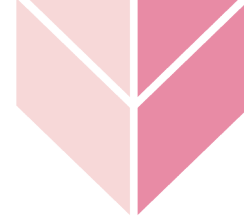
Garage en overkapping:

de grote traditioneel gebouwde garage heeft een handige bergzolder en een elektrisch bedienbare roldeur. Aansluitend aan de garage is een grote houten overkapping gebouwd, waar u lekker kunt nagenieten van een warme zomerse dag.

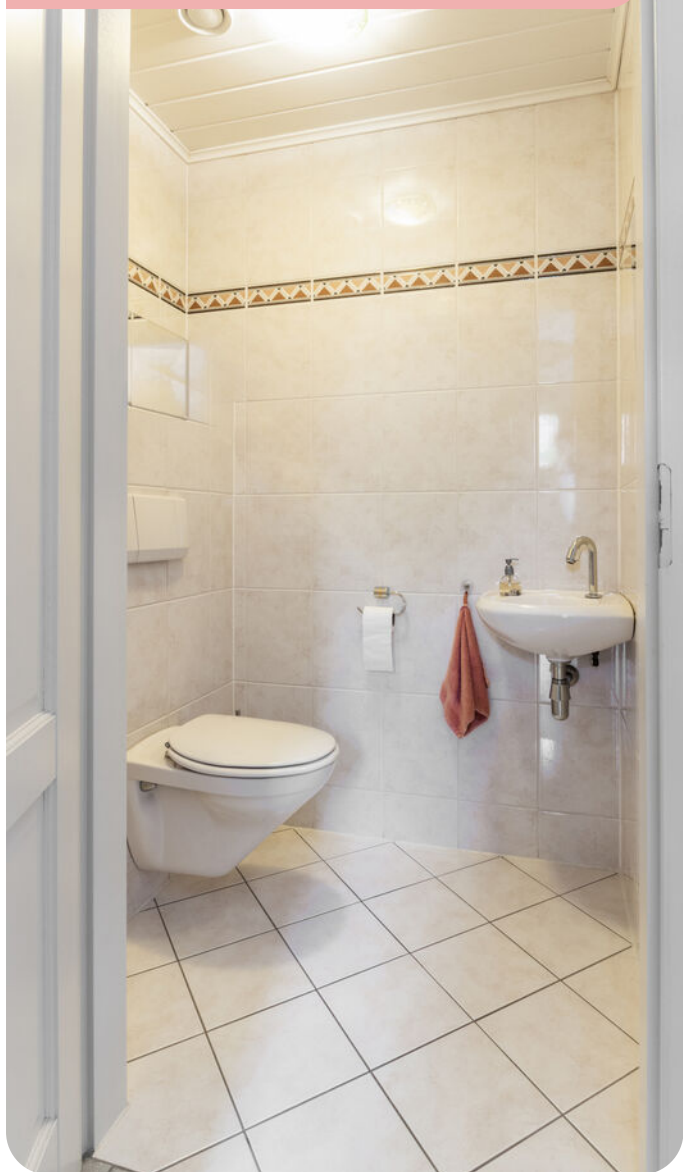
Tuin:

de tuin is met smaak aangelegd en beplant met mooie bomen, struiken en planten, waaronder hortensia's. De oprit naast de woning biedt parkeerplaats aan twee auto's.

De diepe achtertuin is gesitueerd op het oosten, waarin ook een houten blokhut voor uw tuingereedschap staat. Heeft u 'groene' vingers? Achter de garage ligt een leuke moestuin, compleet met een klein hobbykasje om uw eigen groenten en fruit te kweken.



Begane grond





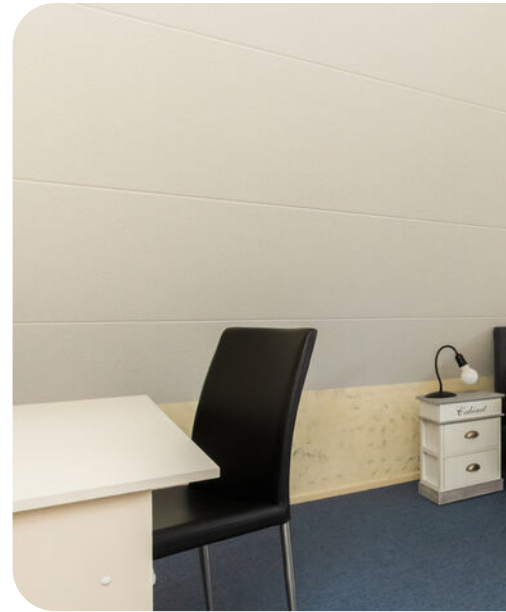






Eerste verdieping

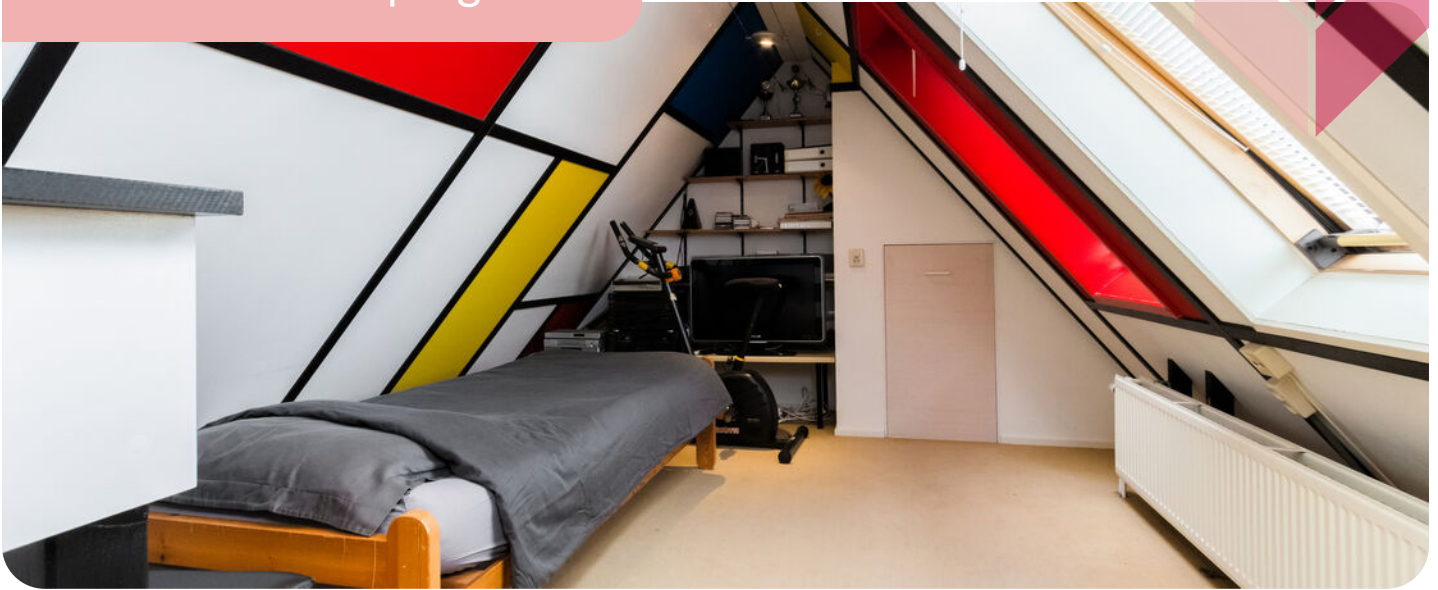








Tweede verdieping







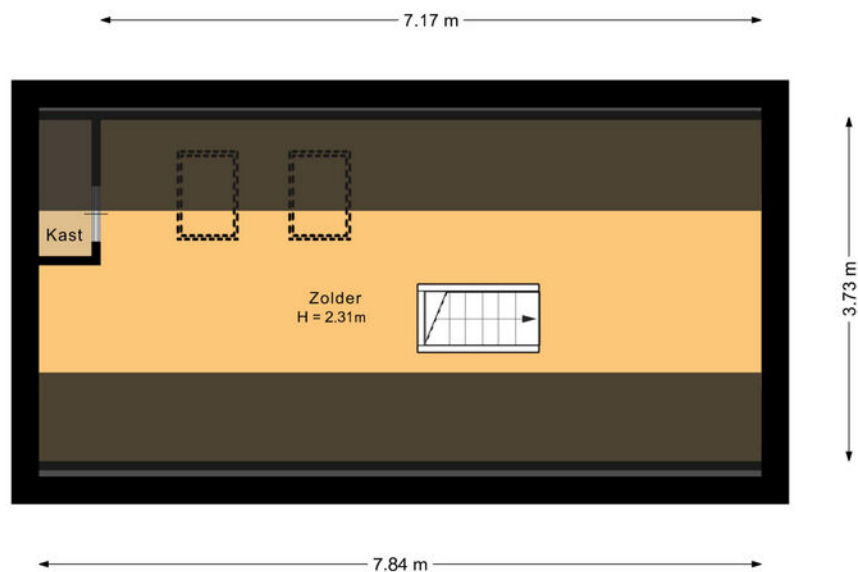
► Begane grond



► Eerste verdieping



► Tweede verdieping



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
Kammetweg 13 a, Andel
- **Kadastrale gemeente:**
Woudrichem
- **Sectie:**
I
- **Nummer(s):**
1704, 1705

Documentatie

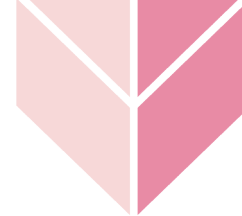
Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen 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			
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		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

Lijst van zaken



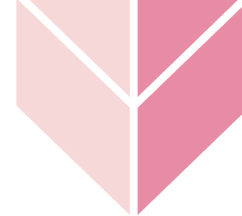
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning – Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning – Sanitair/sauna			
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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			



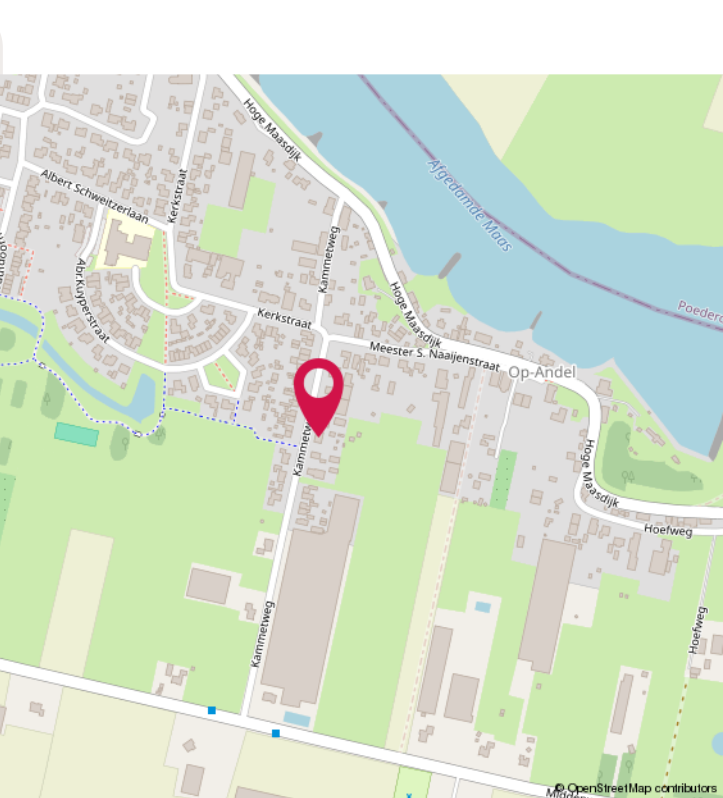
Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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

- In de koopakte wordt een "ouderdomsclausule" opgenomen;
- de woning is rondom voorzien van screens;
- met aansluiting op glasvezelkabel;
- zie voor meer informatie vragenlijst deel B in move.



Meer weten? Ik help je graag!





Notities

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.



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

