



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Vrijstaande woning met multifunctioneel bijgebouw



Hofflaan 17
Andel

€ 695.000,- 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!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

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



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Vrijstaand wonen op een royaal perceel van circa 1.200 m², met volop privacy, een groene tuin en een multifunctioneel bijgebouw. Met slaapkamer en badkamer beneden, twee slaapkamers boven, garage en volop mogelijkheden voor werk, hobby of gasten. Een verrassend ruime en veelzijdige plek in Andel!



Woonoppervlakte
150m²



Aantal slaapkamers
3



Perceeloppervlakte
1194m²



Totaal aantal kamers
4



Bouwjaar
1963



CV



Energielabel
C



Isolatievormen
dakisolatie, spouwmuur,
dubbelglas



Hofflaan 17, Andel

€ 695.000,- K.K.



Het hele verhaal

Wat een verrassing is dit!

Van de voorkant denk je misschien: een nette vrijstaande woning. Maar zodra je achterom loopt, valt je mond toch wel even open. Wat een plek! Op een royaal perceel van circa 1.200 m² vind je hier een heerlijke groene tuin vol rust, privacy en mogelijkheden. Geen inkijk, volop groen, fluitende vogels en overal wel een fijn plekje om te zitten. Een hangmat tussen de bomen, een kop koffie in de ochtendzon of gewoon lekker genieten van het buitenleven. En dat gewoon midden in het dorp.

Alsof dat nog niet genoeg is, staat er achter in de tuin een groot en multifunctioneel bijgebouw, gebouwd in 2011. Een sfeervol gebouw met een houten uitstraling, dat volledig is geïsoleerd en beschikt over water, elektra en gas. Momenteel wordt het gebruikt als berging, overkapping en yogaruimte, maar de mogelijkheden zijn veel groter. Denk aan een kantoor, praktijkruimte, sportruimte, gastenverblijf, hobbyruimte of mantelzorg. Ook dubbele bewoning behoort, afhankelijk van de geldende regelgeving en benodigde vergunningen, tot de mogelijkheden.

En dan de woning zelf. Geen nieuwbouw, maar wel een verzorgde en praktische vrijstaande woning met verrassend veel leefruimte. Op de begane grond vind je onder andere een royale slaapkamer met inloopkast en een badkamer. Ideaal voor wie gelijkvloers wil kunnen wonen. Daarnaast is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een heerlijk lichte leefruimte is ontstaan. Boven zijn nog twee slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig. De woning is gedeeltelijk geïsoleerd, voorzien van zonnepanelen en beschikt over energielabel C. Kortom: een fijne woning die prima op orde is, maar vooral een plek met ontzettend veel potentie.

Wonen & Koken

Via de voordeur kom je in de hal. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de trap naar de verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. En daar valt direct de hoeveelheid licht op. De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd met een royale serre en grote raampartijen. Hierdoor komt het daglicht volop naar binnen en heb je tegelijkertijd een prachtig zicht op de groene achtertuin.

Aansluitend bevindt zich de woonkeuken. Ook dit is een fijne, lichte ruimte dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De keuken is netjes uitgevoerd en beschikt over voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Een heerlijke plek voor een uitgebreid ontbijt, een snelle kop koffie of lange avonden aan tafel.



Slapen & Baden

Een groot voordeel van deze woning is de slaapkamer met badkamer op de begane grond. De royale slaapkamer beschikt over een praktische inloopkast en biedt volop ruimte. De aangrenzende badkamer is uitgerust met een ruime inloofdouche en wastafelmeubel. Gelijkvloers wonen is hier dus gewoon mogelijk. Op de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Ideaal voor kinderen, logees of als werk- en hobbyruimte. Daarnaast beschikt de verdieping over een tweede badkamer met onder andere een vrijstaand bad, toilet en wastafel.

Buitenleven & Bijgebouw

Hier wordt het pas echt bijzonder. De woning staat op een royaal perceel van circa 1.200 m², waarbij de ruime achtertuin dankzij het vele groen bijna aanvoelt als een eigen stukje natuur. Het geheel is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, plantenborders, struiken, bloemen en volwassen groen. Maar het mooiste is misschien wel de sfeer. Rust, groen en privacy voeren hier de boventoon. Je hoort de vogels, ziet de bomen bewegen in de wind en hebt nauwelijks inkijk. Er zijn verschillende plekken gecreëerd om te zitten en te genieten. Een tuin waarin je ieder seizoen weer iets anders ontdekt. Achter in de tuin staat het multifunctionele bijgebouw uit 2011. Het is gebouwd met natuurlijke materialen en heeft een warme, sfeervolle uitstraling. De ruimte is volledig geïsoleerd en beschikt over water, elektra en gas. Momenteel bestaat het bijgebouw uit onder andere een berging, overkapping en een grote multifunctionele ruimte. De mogelijkheden zijn echter legio. Een eigen kantoor of praktijk aan huis? Een sportruimte? Een gastenverblijf? Een royale hobbyruimte? Of een plek voor mantelzorg? Het kan hier allemaal. Voor sommige gebruiksvormen gelden uiteraard gemeentelijke regels en eventuele vergunningsvereisten. Op het perceel staat daarnaast nog een ruime garage. De oprit is eveneens royaal en biedt voldoende ruimte voor meerdere auto's.

Locatie

De woning ligt aan de rustige Hofflaan in Andel, een geliefd dorp binnen de gemeente Altena. Een prettige plek voor wie rustig wil wonen, maar dagelijkse voorzieningen toch graag dichtbij heeft. In het dorp vind je onder andere winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook de rivier de Afdgedamde Maas ligt dichtbij, waardoor je vanuit Andel gemakkelijk de natuur in trekt voor een wandeling of fietstocht. De Biesbosch is eveneens goed bereikbaar. En wil je de stad in? Vanuit Andel zijn onder andere Gorinchem, Breda, 's-Hertogenbosch en Utrecht goed bereikbaar.

Kortom: een vrijstaande woning met verrassend veel ruimte, een fantastische groene tuin en een bijgebouw dat de mogelijkheden flink uitbreidt.





Hal | Toilet





Wonen





Slapen

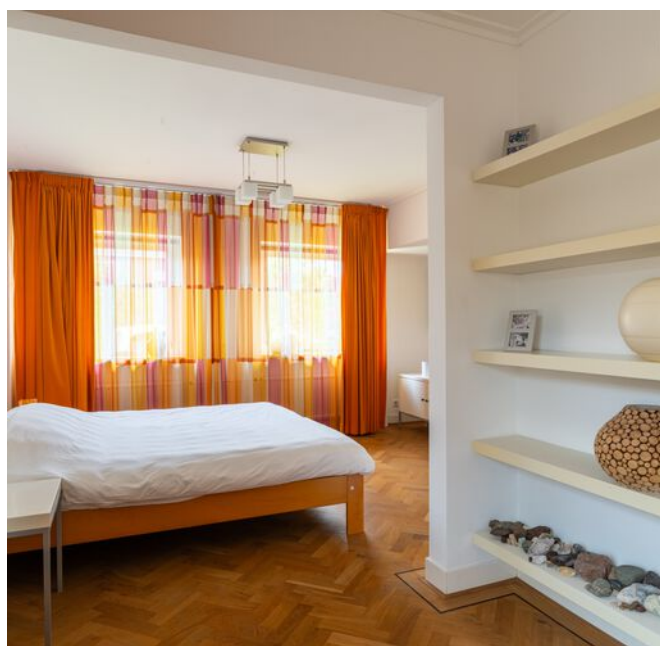


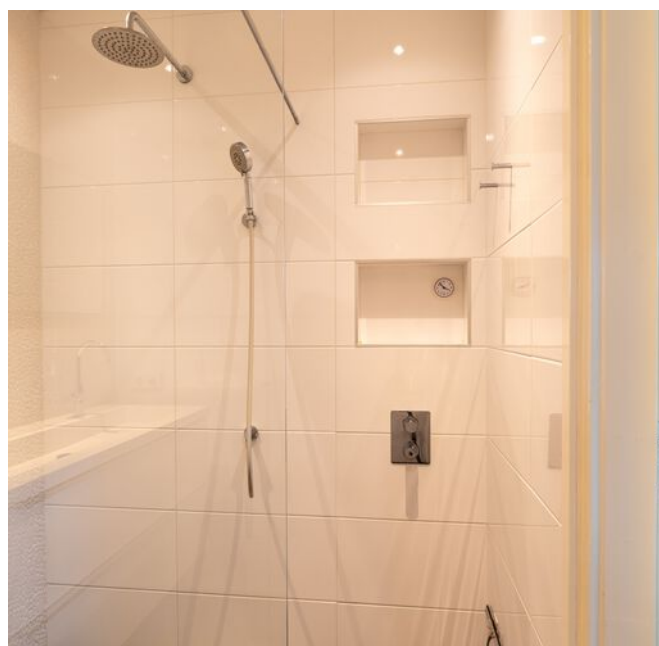


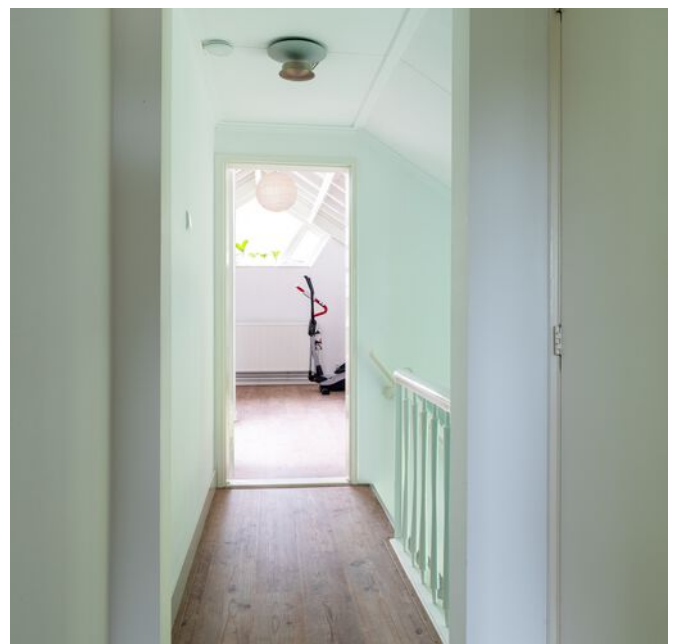




Slapen





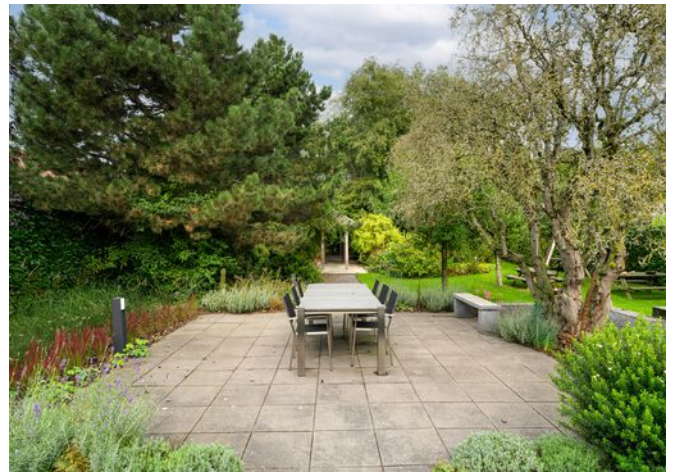






Baden















Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1963. De woning heeft vermoedelijk een fundering op staal, in spouw opgetrokken metselwerk, deels beton- en deel houten vloeren en een zadeldak bedekt met dakpannen. Woning is deels geïsoleerd, en v.v. een energielabel C. Cv ketel betreft een Nefit circa 20 jaar oud. Voor uitgebreide details, energielabel en overige aanvullende documenten zie dataroom Eerlijk Bieden.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Indicatie gewenste oplevering eind 2026 / begin 2027.
- 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



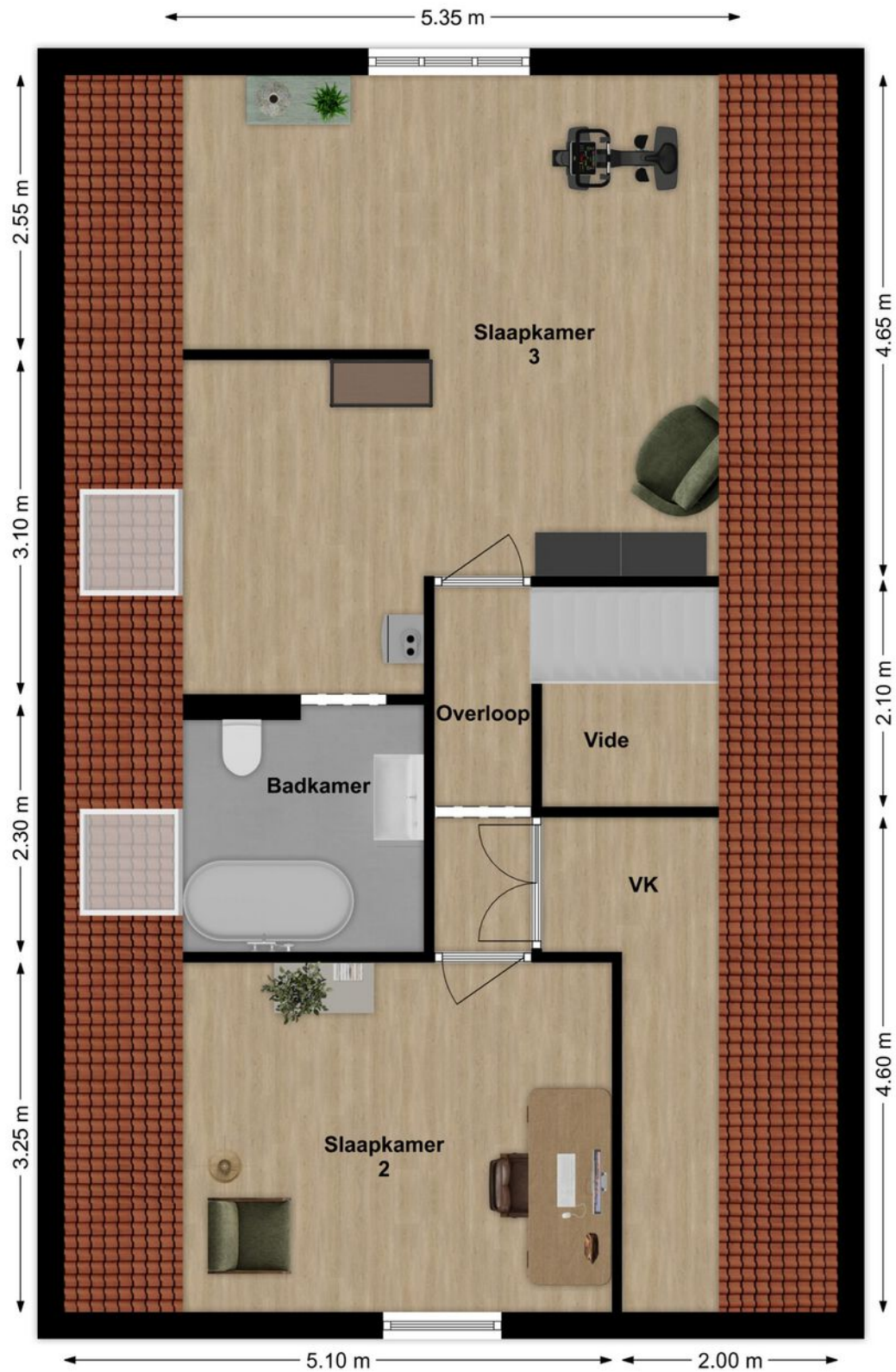


3D Plattegrond | Begane grond





Plattegrond | Verdieping



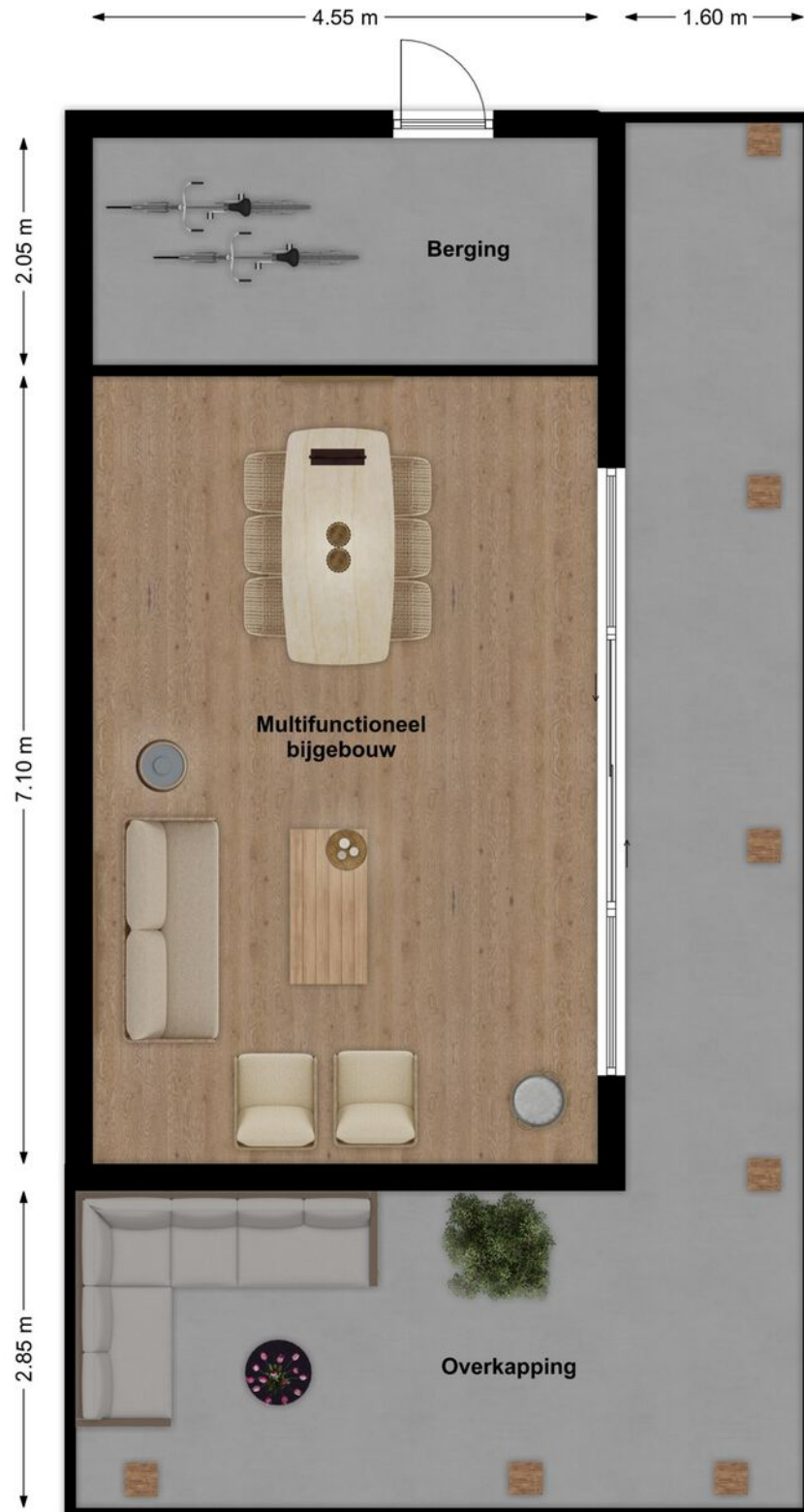


3D Plattegrond | Verdieping



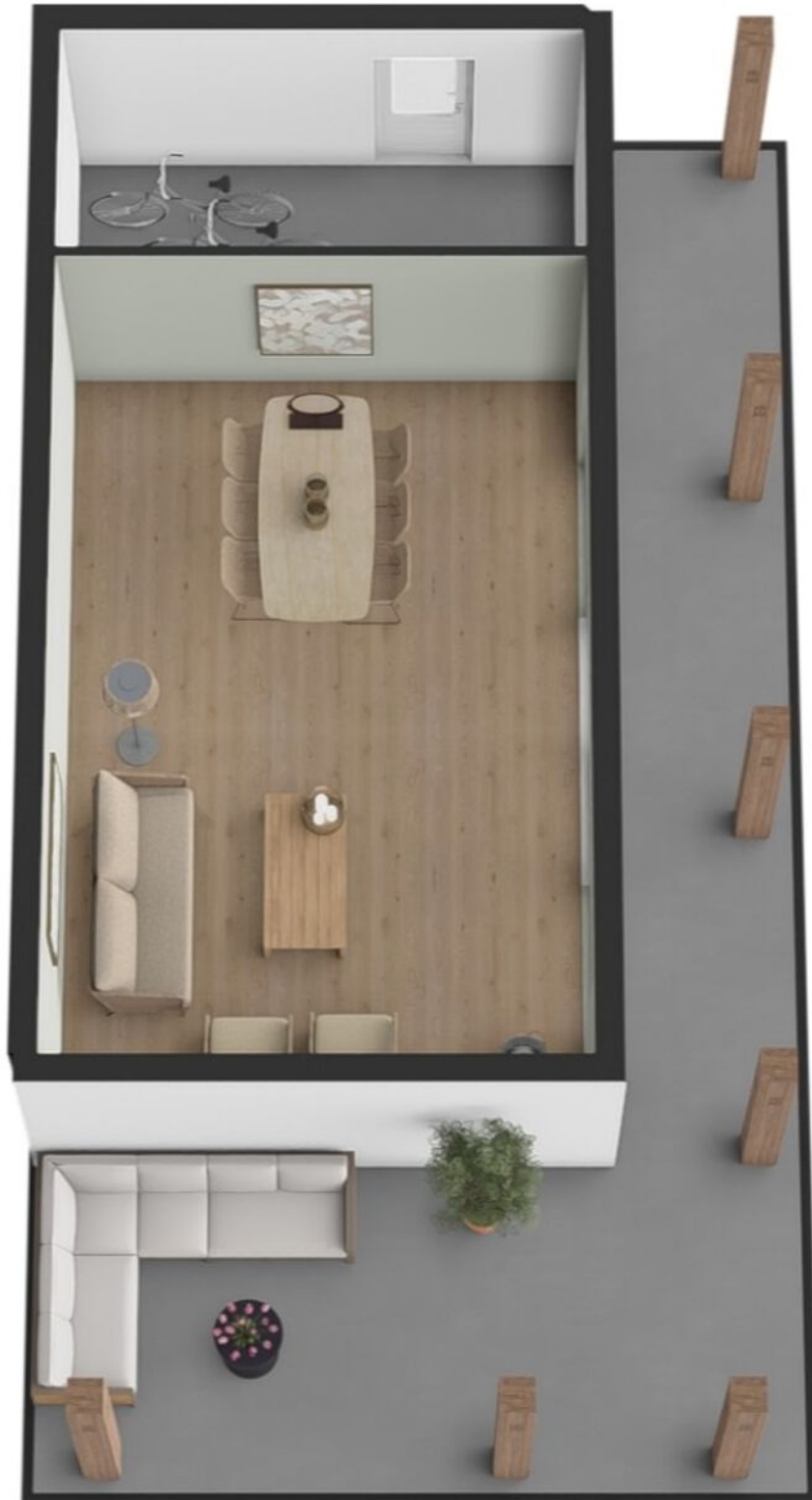


Plattegrond I Bijgebouw



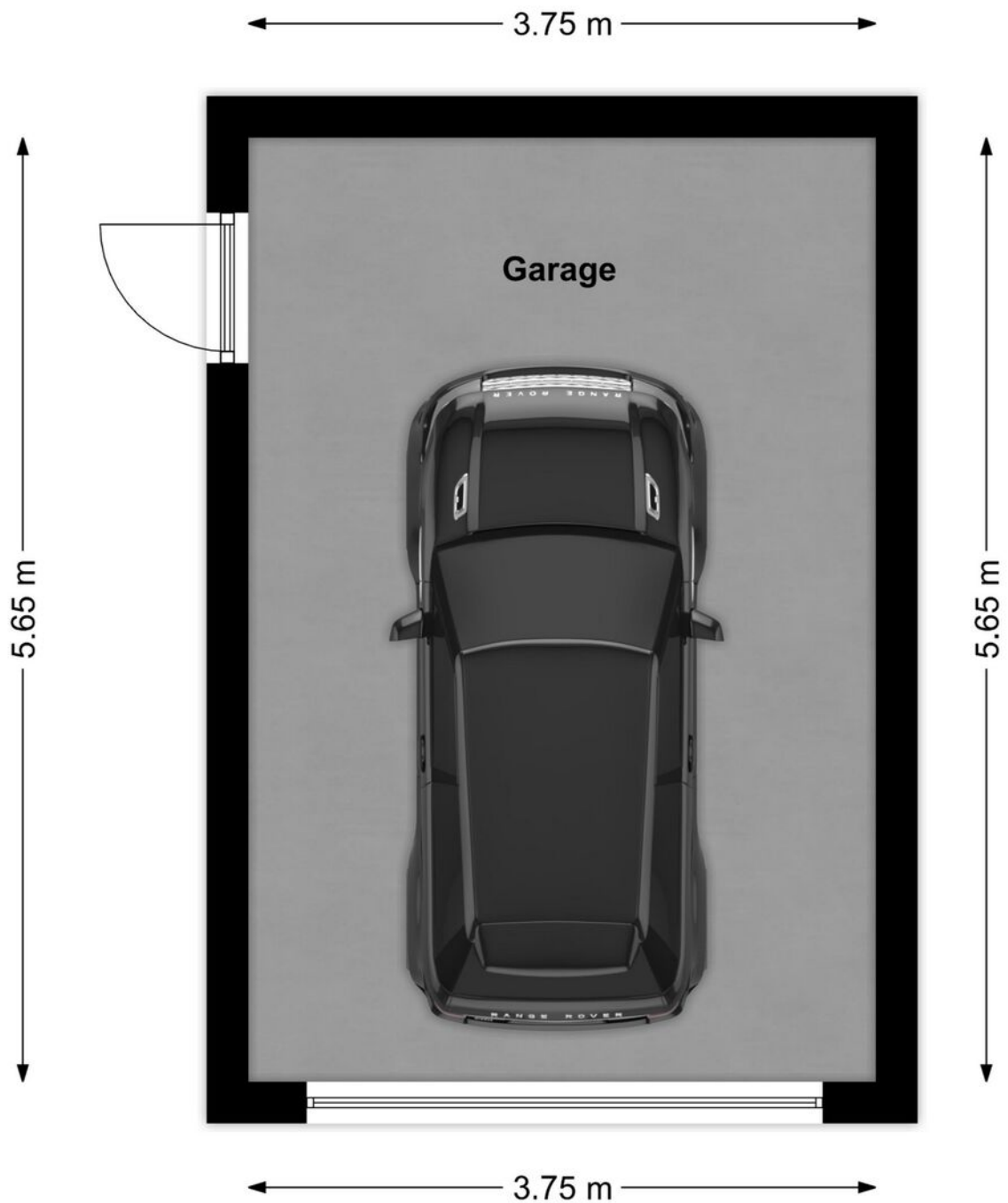


3D Plattegrond | Bijgebouw





Plattegrond | Garage





3D Plattegrond | Garage





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Hofflaan 17, 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	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
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: woonkamer	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages: woonkamer	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages: woonkamer/keuken	☐	☒	☐	☐
Gordijnen slaapkamer en werkkamer	☐	☒	☐	☐

Hofflaan 17, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Kachel tuinhuis	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☐	☐	☐	☒
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Koelkast bijkeuken, trolley keuken	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☐	☐	☐
Hanglampen boven en beneden	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☒	☐	☐	☐



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☒	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Tuinbank in tuihuis	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende opmerkingen: Stoomoven en koffiemachine in keuken(onlangs onderhoud gehad), blijft achter.



Rijksoverheid

Energie label woning

Hofflaan 17
4281PC Andel

BAG-ID: 0874010000002469

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 820785088
Datum van registratie 15-08-2020
Geldig tot 15-08-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1946 t/m 1964
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	20,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Ernst Kleijn
Examennummer 4837
KvK nummer 56321198

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	637
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			





Hofflaan 17

Andel



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt aan de rustige Hofflaan in Andel, een geliefd dorp binnen de gemeente Altena. Een prettige plek voor wie rustig wil wonen, maar dagelijkse voorzieningen toch graag dichtbij heeft. In het dorp vind je onder andere winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook de rivier de Afgedamde Maas ligt dichtbij, waardoor je vanuit Andel gemakkelijk de natuur in trekt voor een wandeling, fietstocht of andere vormen van recreatie. De Biesbosch is eveneens goed bereikbaar. En wil je de stad in? Vanuit Andel zijn onder andere Gorinchem, Breda, 's-Hertogenbosch en Utrecht goed bereikbaar.



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 tekenen 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



**Hofflaan 17
Andel**

€ 695.000,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link aanvragen.

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 woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.

Daarom zijn wij 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 Woning presentatie'. 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