



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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



Luxe half vrijstaand herenhuis



Boomgaard 13
Andel

€ 675.000,- 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?**

Een heerlijk ruim en stijlvol herenhuis waar comfort, luxe en gezelligheid perfect samenkomen. Met maar liefst vijf slaapkamers, een prachtige woonkeuken, luxe badkamer en fijne werk-/speelkamer is er plek voor het hele gezin. Buiten geniet je van een royale tuin met gezellige tuinkamer én volop parkeerruimte op eigen terrein. Een compleet familiehuis op een fijne, groene en waterrijke locatie!



Woonoppervlakte
192m²



Aantal slaapkamers
5



Perceeloppervlakte
350m²



Totaal aantal kamers
7



Bouwjaar
2020



Aardwarmte pomp en elektrische boiler



Energielabel
A



Isolatievormen
volledig geïsoleerd



Boomgaard 13, Andel

€ 675.000,- K.K.



Het hele verhaal

Bij de bouw van deze halfvrijstaande woning is duidelijk gekozen voor kwaliteit, comfort en ruimte. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale woonkeuken en praktische bijkeuken zijn ontstaan. Daarnaast is er een fijne werk- of speelkamer, ideaal voor een gezin met opgroeiende kinderen. Ook op het gebied van comfort heeft deze woning veel te bieden. De bodemwarmtepomp zorgt voor zowel vloerverwarming als vloerkoeling. De fraaie eiken keuken met kook- en spoeliland is een echte blikvanger en van alle gemakken voorzien. Tel daar de stijlvolle design deuren, fraaie visgraat PVC-vloer en luxe badkamer bij op en het plaatje is compleet. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een luxe badkamer en een separaat toilet. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een walk-in-closet. De tweede verdieping doet hier qua ruimte zeker niet voor onder en biedt nog eens twee slaapkamers, een wasruimte, vaste kast en een ruime overloop. Ook buiten is er volop ruimte. De royale oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein en achter in de tuin staan een houten berging en een gezellige tuinkamer. Kortom: een compleet en comfortabel herenhuis met verrassend veel ruimte!

Wonen:

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de ontvangsthal. Hier bevinden zich de toegang tot de keuken, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer is heerlijk ruim en heeft dankzij de vele ramen een prettige lichtinval. Het vaste wandmeubel biedt volop bergruimte en de openslaande design deuren vormen een stijlvolle scheiding tussen de woonkamer en keuken. Op de vloer ligt een fraaie visgraat PVC-vloer die mooi aansluit bij de moderne uitstraling van het interieur.

Koken:

De keuken mag met recht een echte eyecatcher worden genoemd. De opstelling bestaat uit een rechte kastenwand en een royaal kookeiland en is voorzien van een inductiekookplaat, eilandafzuigschouw, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven, stoomoven en Quooker. Ook aan de details is gedacht: zo zijn er een aparte zeepomp en bruiswaterfunctie. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast. Vanuit de keuken is de werk-/speelkamer bereikbaar. Deze ruimte heeft ramen tot aan de vloer en is daardoor heerlijk licht. Ideaal als werkplek, speelkamer of extra leefruimte. De bijkeuken is praktisch ingericht met een eigen keukenblok en een vaste kastenwand. Hier zijn tevens de bodemwarmtepomp en boiler opgesteld. Zowel vanuit de keuken als de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.



Slapen:

Zowel de eerste als de tweede verdieping biedt volop ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één slaapkamer over de volle breedte van de woning loopt en beschikt over een walk-in-closet. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche met hand- en stortdouche, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en vaste kastruimte. Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet. De tweede verdieping is opnieuw verrassend ruim en beschikt over een overloop, twee slaapkamers en een praktische wasruimte. Daarnaast is er een vaste kast waarin de mogelijkheid bestaat om nog een extra toilet te realiseren. Op zowel de eerste als tweede verdieping is vloerverwarming aanwezig.

Buitenleven:

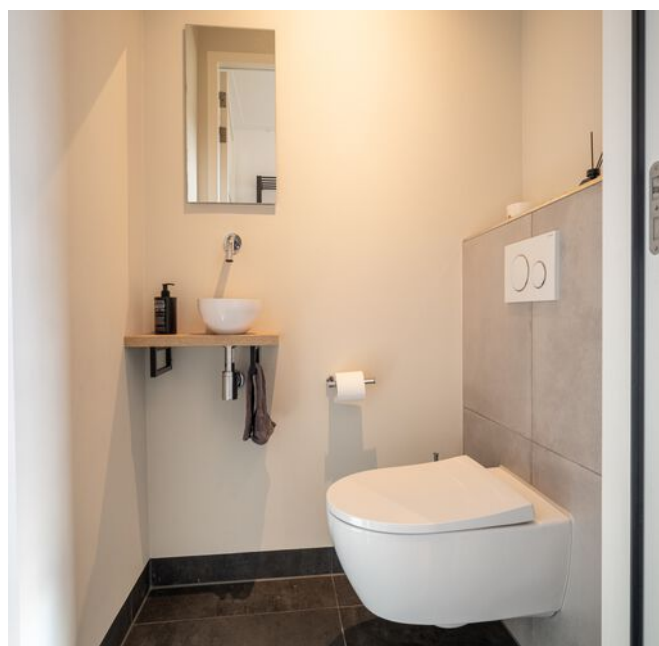
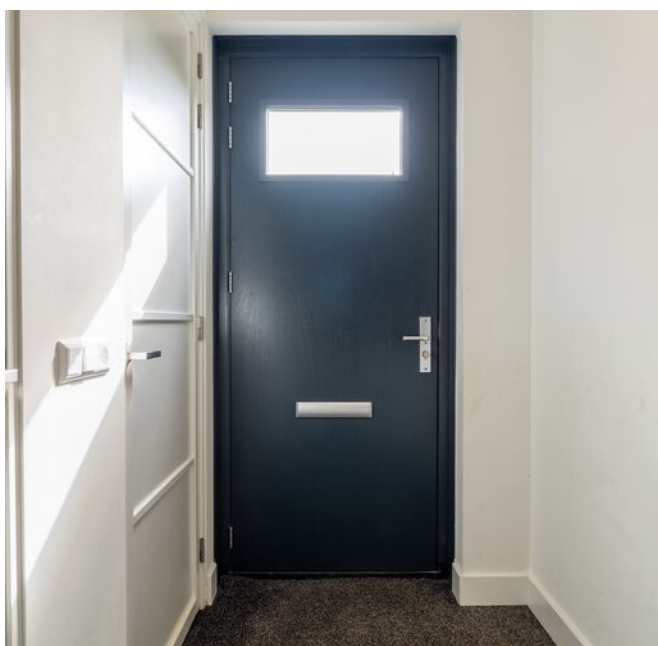
Parkeren doe je hier gewoon op eigen terrein. Aan de voorzijde ligt een royale oprit met voldoende ruimte voor meerdere auto's. De achtertuin biedt volop mogelijkheden om buiten te genieten. Achter op het perceel staat een houten berging met aansluitend een gezellige tuinkamer. Een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen, terwijl de berging zorgt voor praktische extra opslagruimte.

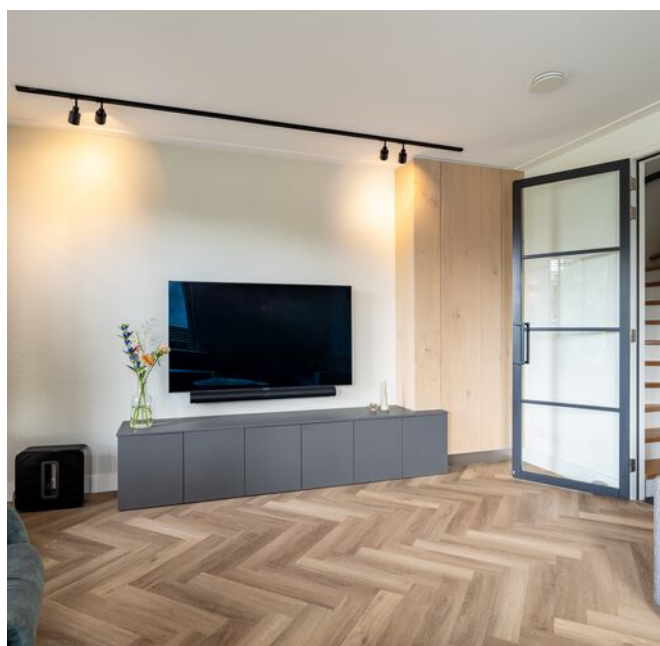
Locatie:

De woning ligt in een prettige en kindvriendelijke woonwijk. In het dorp zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig, waardoor je voor de meeste boodschappen en voorzieningen dichtbij huis terechtkunt. De ligging aan het water van de rivier de Maas geeft het dorp bovendien iets extra's. De omgeving kenmerkt zich door veel groen, water en volop mogelijkheden om eropuit te trekken. Ook voor wie buiten het dorp werkt of regelmatig de stad bezoekt, is de ligging gunstig. Gorinchem, Zaltbommel, 's-Hertogenbosch en Breda zijn met de auto goed bereikbaar.



Entree | Toilet

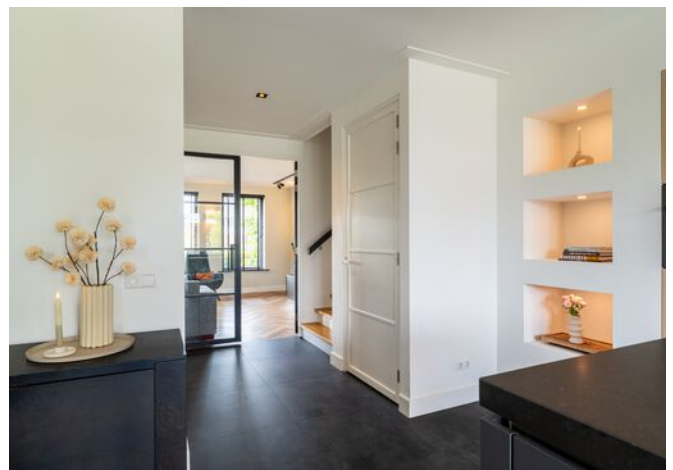






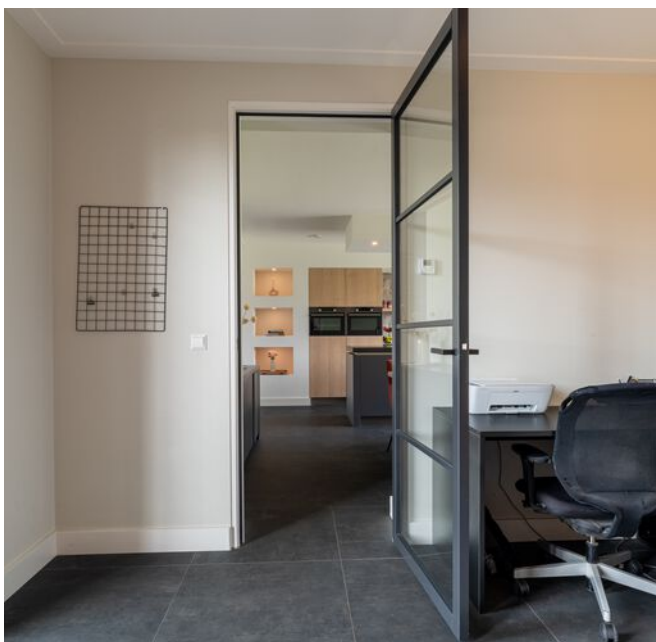
Koken







Werkkamer | Bijkeuken





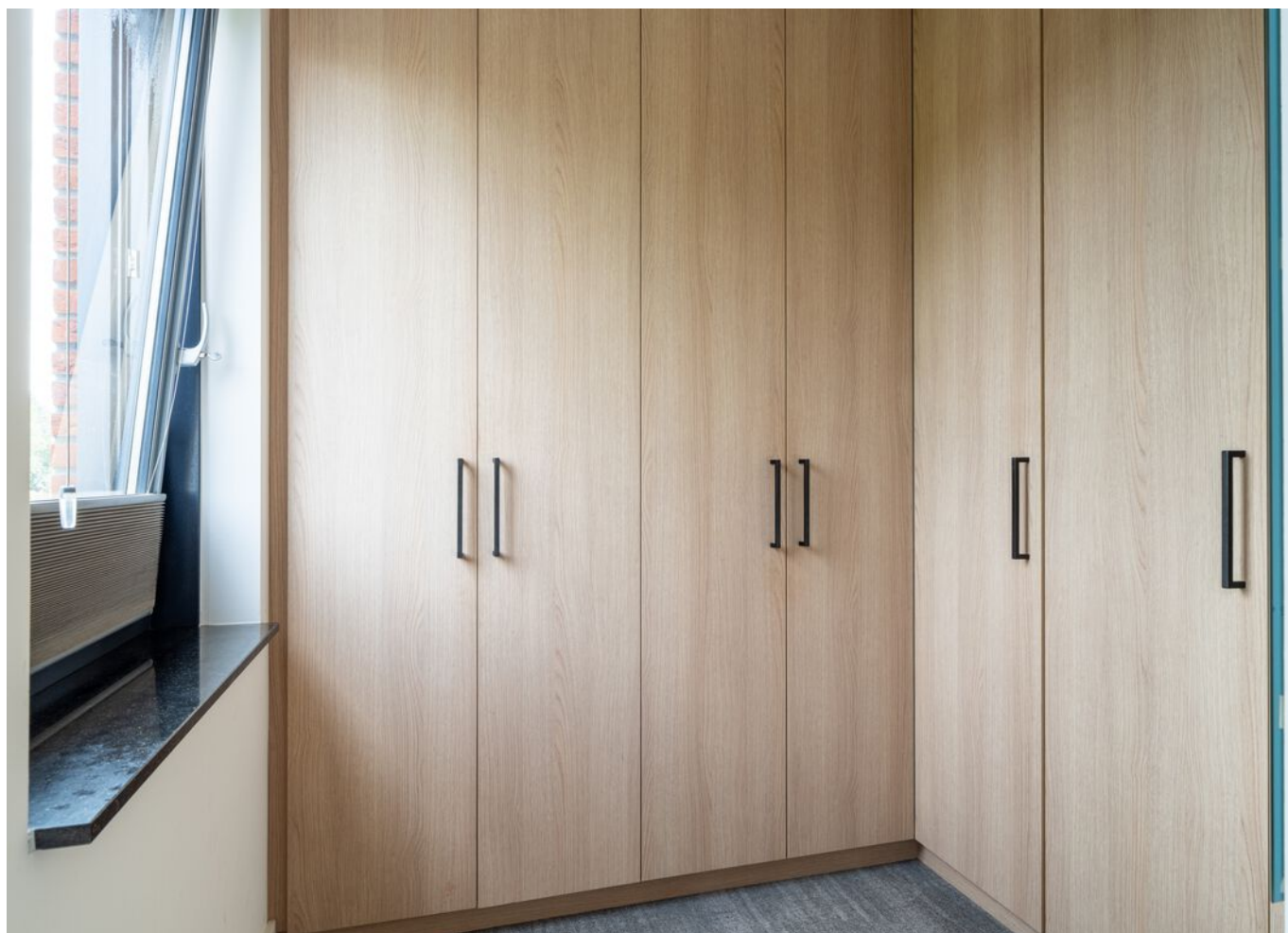
Overloop | Toilet





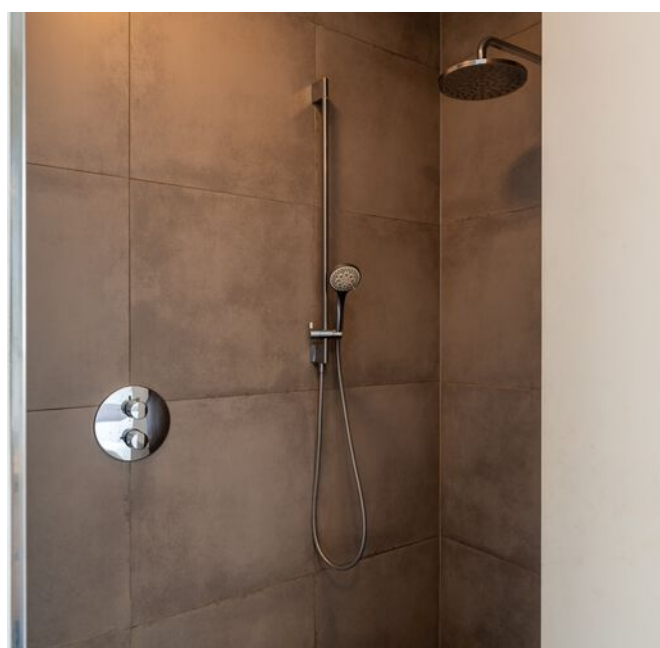
Slapen





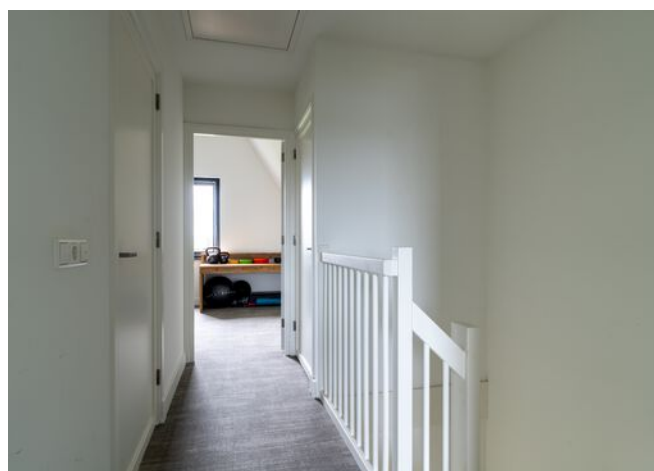
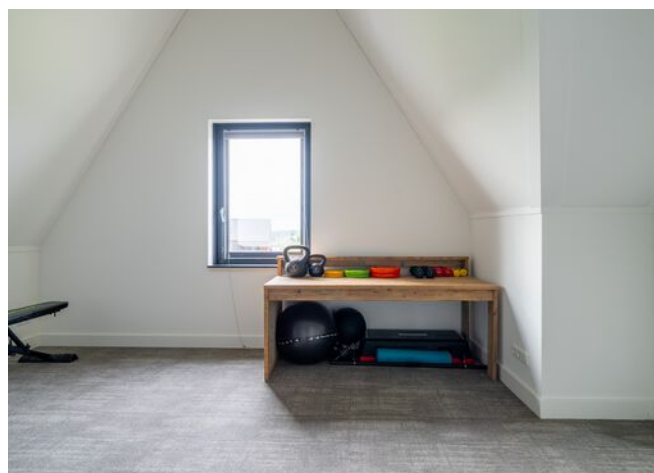
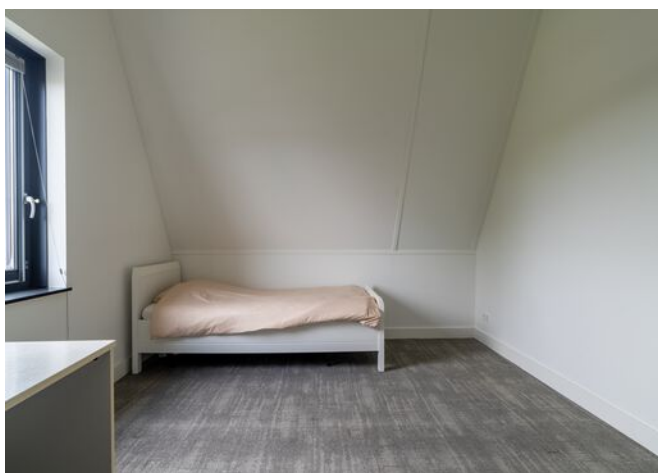








Verdieping II

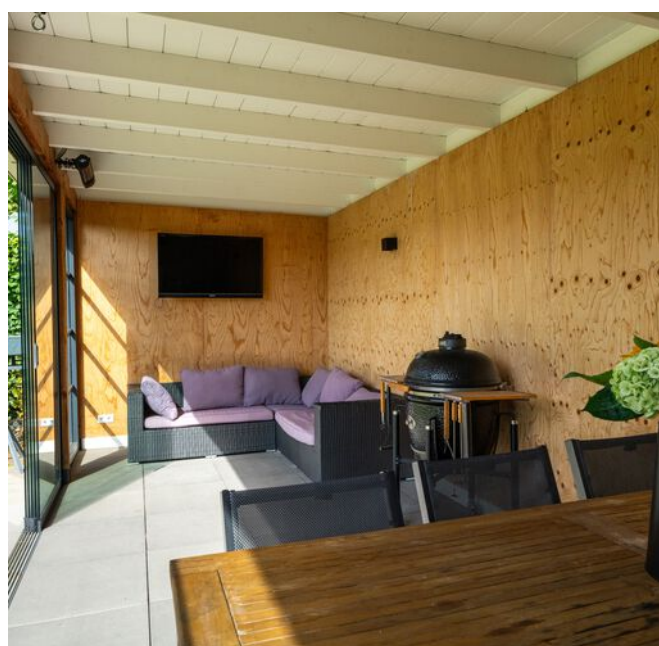








Overkapping





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A.
- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar 2020;
 - bodemwarmtepomp type Alpha Innotec met bijhorende boiler;
 - WTW, type Brink;
 - vloerverwarming en vloerkoeling op alle etages;
 - 12 zonnepanelen;
 - oplevering 1 oktober 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



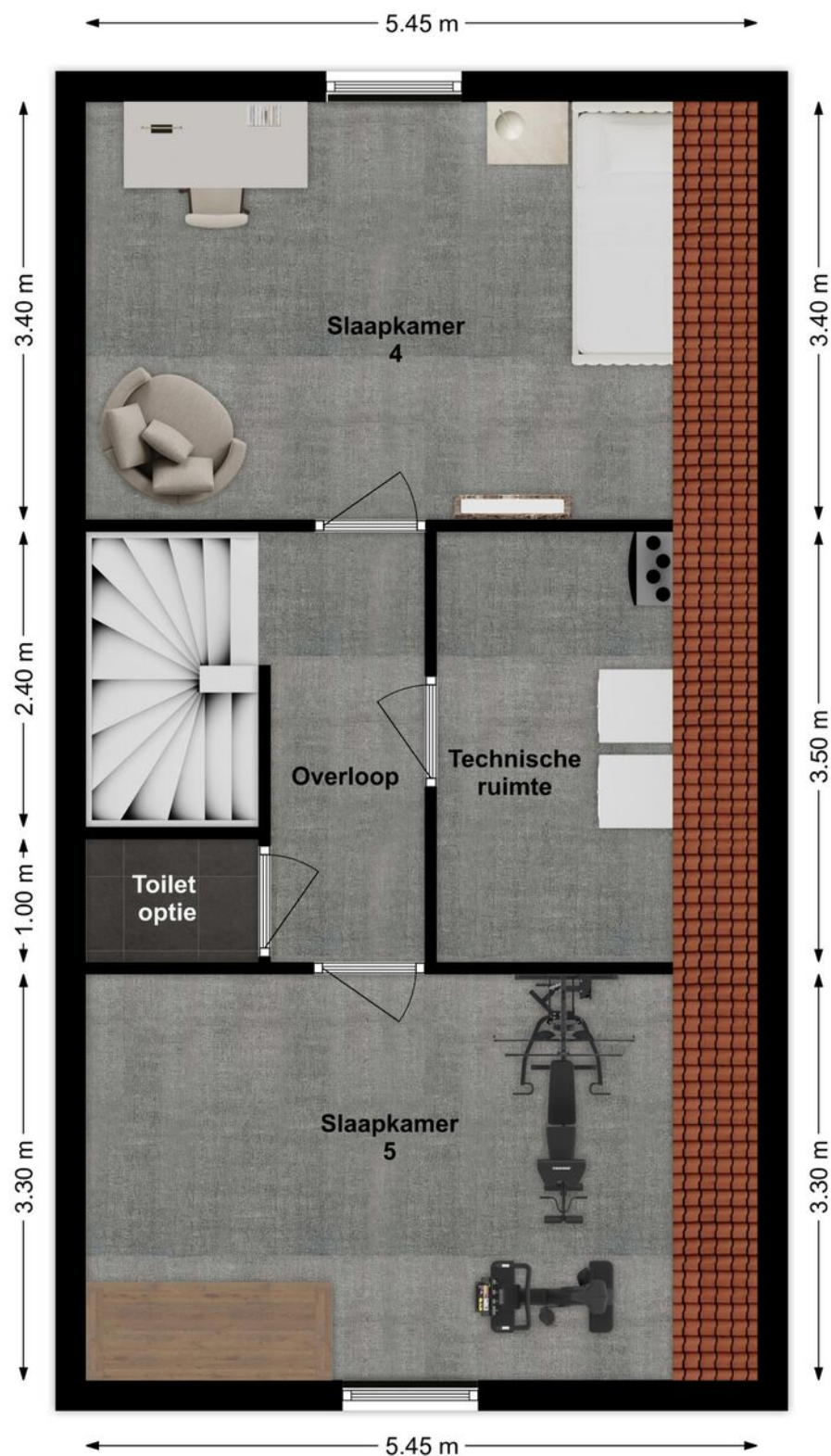


3D Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Verdieping II





3D Plattegrond | Verdieping II





Rijksoverheid

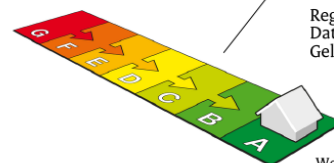
Energie label woning

Boomgaard 13

4281JD Andel

BAG-ID: 0874010000007341

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 173514480
Datum van registratie 08-11-2020
Geldig tot 08-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	2014 - heden	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Warmtepomp	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	19,6 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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 Kelly Hendriks-de Grood
Examennummer 182594
KvK nummer 60799471

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.



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Boomgaard 13, 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	☒	☐	☐	☐
Trampoline	☒	☐	☐	☐
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:				
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Plissé gordijnen	☒	☐	☐	☐

Boomgaard 13, 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	☒	☐	☐	☐
Quooker met koelfunctie	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☒	☐	☐	☐
Wasdroger	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒



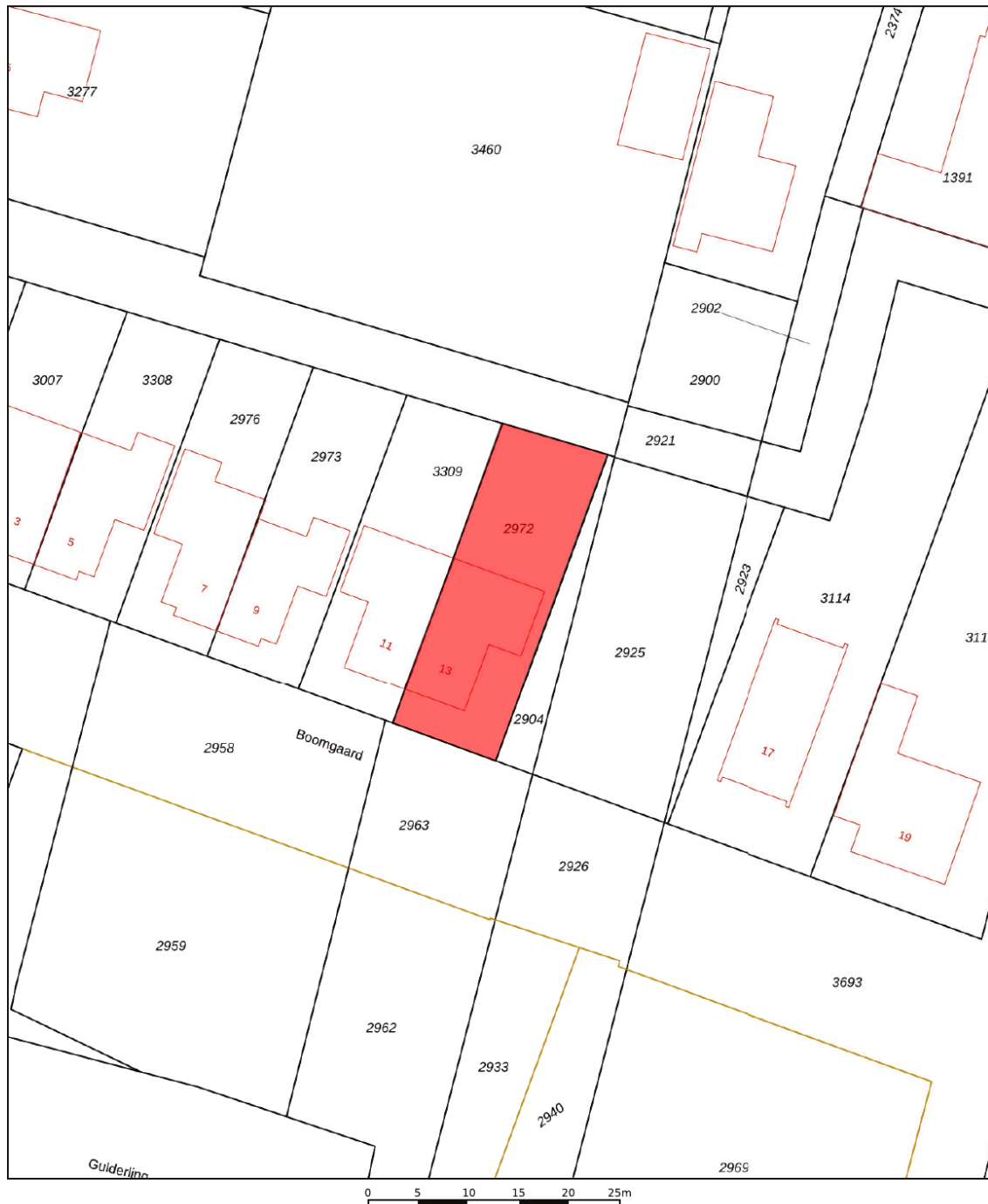
Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
TV meubel + inbouw bijkeuken en SLP1	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Voorziening voor 2e badkamer zolder	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☒	☐	☐	☐
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				



Kadastrale kaart

Uw referentie: geert

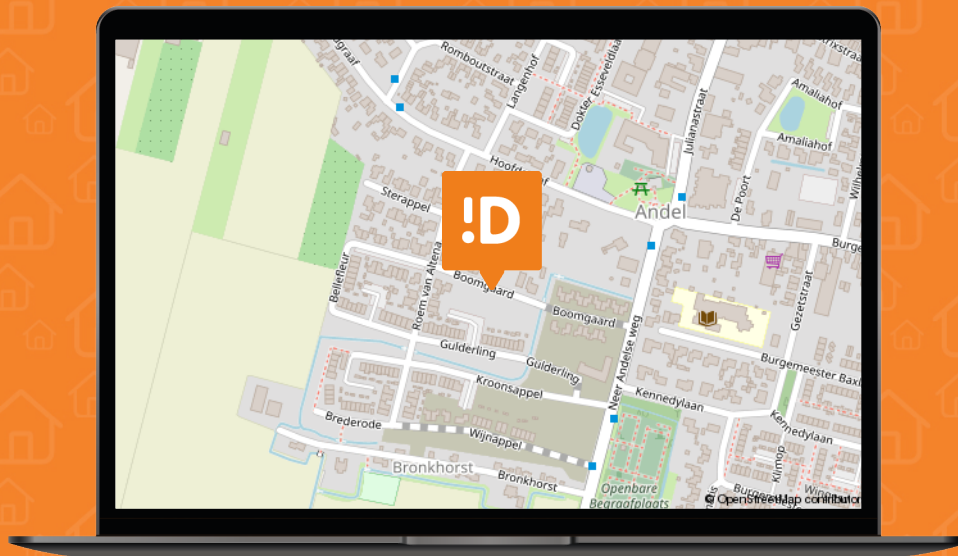


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Woudrichem	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2972	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			



Boomgaard 13

Andel



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

De woning ligt in een prettige en kindvriendelijke woonwijk. In het dorp zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig, waardoor je voor de meeste boodschappen en voorzieningen dichtbij huis terecht kunt. De ligging aan het water van de rivier de Maas geeft het dorp bovendien iets extra's. De omgeving kenmerkt zich door veel groen, water en volop mogelijkheden om eropuit te trekken. Ook voor wie buiten het dorp werkt of regelmatig de stad bezoekt, is de ligging gunstig. Gorinchem, Zaltbommel, 's-Hertogenbosch en Breda zijn met de auto 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



**Boomgaard 13
Andel**

€ 675.000,- 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



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