



Van der Brugge

Makelaardij ► Verzekeringen ► Hypotheken

Prinses Margrietstraat 7

Andel





Welkom	5
Highlights	7
Hal	8
Woonkamer	9
Keuken	10
Tuin	12
Eerste verdieping	16
Slaapkamer 1	17
Slaapkamers 2 & 3	18
Badkamer	19
Tweede verdieping	20
Slaapkamer 4	22
Wonen in Andel	23
Plattegronden	25
Kadaster	29

Disclaimer
 Deze brochure is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de verstrekte informatie. Van der Brugge Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of verouderde informatie in deze brochure.





Heerlijk wonen op een fijne, rustige plek in Andel

Aan een rustig doodlopend straatje in het gemoedelijke Andel staat deze frisse, sfeervolle en instapklare eengezinswoning.

Een plek waar je direct het gevoel krijgt: hier wil ik thuiskomen.

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en stijlvol gemoderniseerd, waardoor comfort en charme hand in hand gaan.

De lichte doorzonwoonkamer verwelkomt je met grote raampartijen, een fraaie vloerafwerking en strak gestuukte wanden — een heerlijke leefruimte voor gezellige avonden en ontspannen momenten.

De moderne keuken en badkamer zijn in 2023 vernieuwd en uitgevoerd in eigentijdse, smaakvolle materialen.

Met drie woonlagen en vier slaapkamers biedt deze woning verrassend veel ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

De woning staat op een mooi perceel van 157 m² en beschikt over een ruime achtertuin op het zuidwesten. Hier geniet je van lange zonnige dagen, privacy en volop mogelijkheden om buiten te leven.

Kortom: een verzorgd en warm thuis op een rustige locatie, klaar voor nieuwe bewoners die willen genieten van comfortabel wonen in een fijne dorpsomgeving.





Gebruiksoppervlakte	ca. 65 m²
Inhoud	ca. 269 m³
Kamers	5
Slaapkamers	4
Energielabel	C
Bouwjaar	1965

Highlights

- Bouwjaar: 1965
- Woonoppervlakte: ca. 65 m²
- Perceeloppervlakte: 157 m²
- Lichte doorzonwoonkamer van ca. 19 m²
- Dichte keuken van ca. 5,8 m²
- Moderne keuken met inbouwapparatuur (2023)
- Maar liefst vier slaapkamers, verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Badkamer (2023) met wastafel en douche
- Energielabel C
- Voorzien van rolluiken
- Vernieuwde elektra en meterkast (2019)
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing
- Spouwmuurisolatie met EPS-parels
- Dakisolatie
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Vrijstaande stenen berging
- Gelegen in een rustige, doodlopende straat



Hal

Bij binnenkomst in de hal ervaar je direct de verzorgde en uitnodigende sfeer van de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de lichte woonkamer, de keuken, de toiletruimte, de praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De vloer is stijlvol afgewerkt met Mortex en loopt naadloos door in de keuken, wat zorgt voor een rustige en harmonieuze uitstraling.





Lichte doorzonwoonkamer

De fijne doorzon woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde.

De warme houten vloerdelen, stijlvolle radiatoromlijstingen en strak afgewerkte wanden geven de ruimte een verzorgde en eigentijdse uitstraling — een plek waar je graag ontspant en samenkomt.



Moderne keuken

De in 2023 vernieuwde, dichte keuken is modern en compleet uitgevoerd in een frisse combinatie van wit en houtlook, met een stoer betonlook werkblad.

De keukenopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en koel-vriescombinatie.

Vanuit de keuken stap je zo de achtertuin in — ideaal voor zomerse dagen en buiten eten.







Tuin op het zuidwesten

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk en verzorgd, aangelegd met sierbestrating en stijlvol grijs split. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van zon en lange, lichte dagen, een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten.

De tuin is tevens bereikbaar via een handige achterom (poort) en beschikt over een praktische stenen berging van circa 11 m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag.









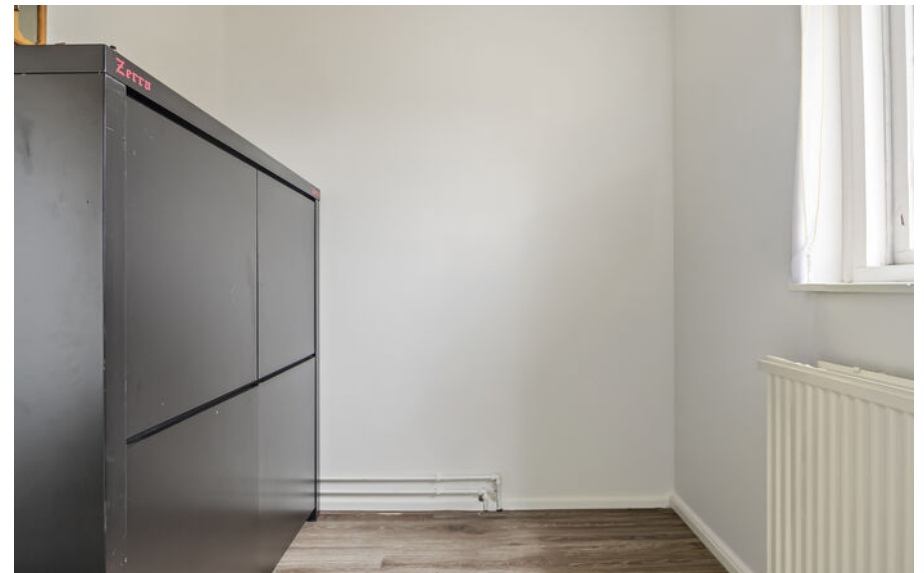


Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop met een praktische vaste kast.

Hier bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers: twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning. De kamers zijn prettig licht en grotendeels voorzien van handige inbouwkastruimte, waardoor ze efficiënt en netjes zijn in te richten — ideaal als slaap-, kinder- of werkkamer.







Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de opstelplaats van de cv-ketel en de aansluitingen voor wasapparatuur.

Daarnaast vind je hier een fijne vierde slaapkamer met dakraam, waardoor ook deze verdieping prettig licht is. Achter de knieschotten is extra bergruimte gecreëerd — ideaal voor het opbergen van seizoens spullen. Een volwaardige extra kamer, perfect als slaap-, werk- of hobbyruimte.







Wonen in Andel

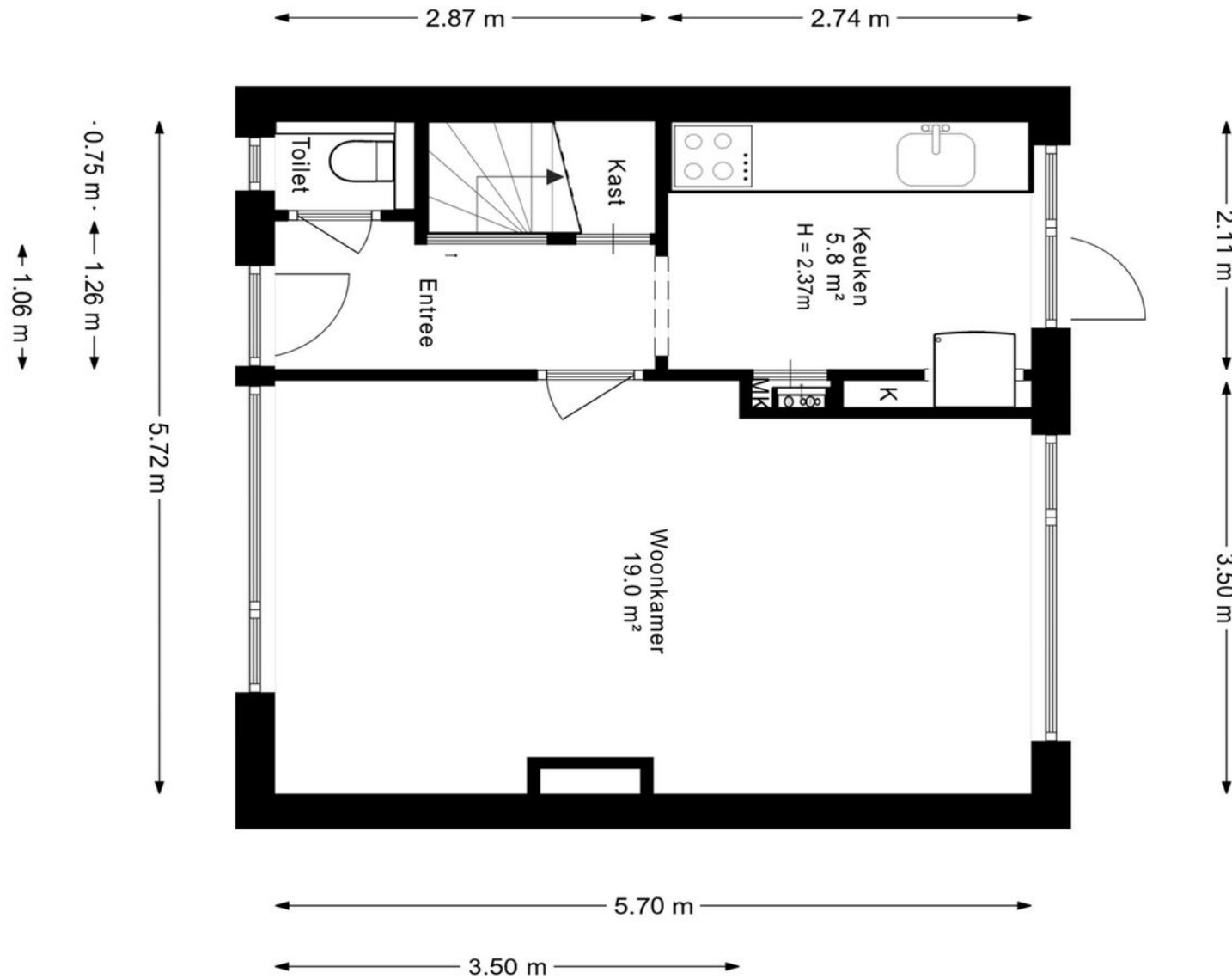
Prinses Margrietstraat 7 ligt in het gemoedelijke dorp Andel, een rustige en landelijk gelegen woonomgeving aan de Afgedamde Maas, omringd door natuur en dijken. Een heerlijke plek voor wandelingen, fietstochten en ontspannen momenten aan het water.

In het dorp vind je een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen en diverse sportvoorzieningen op fietsafstand. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en cultuur zijn zowel Den Bosch als Gorinchem in circa 20 autominuten bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting de A27 en A2 zijn goed en vlot bereikbaar, wat zorgt voor een prettige verbinding met de regio.

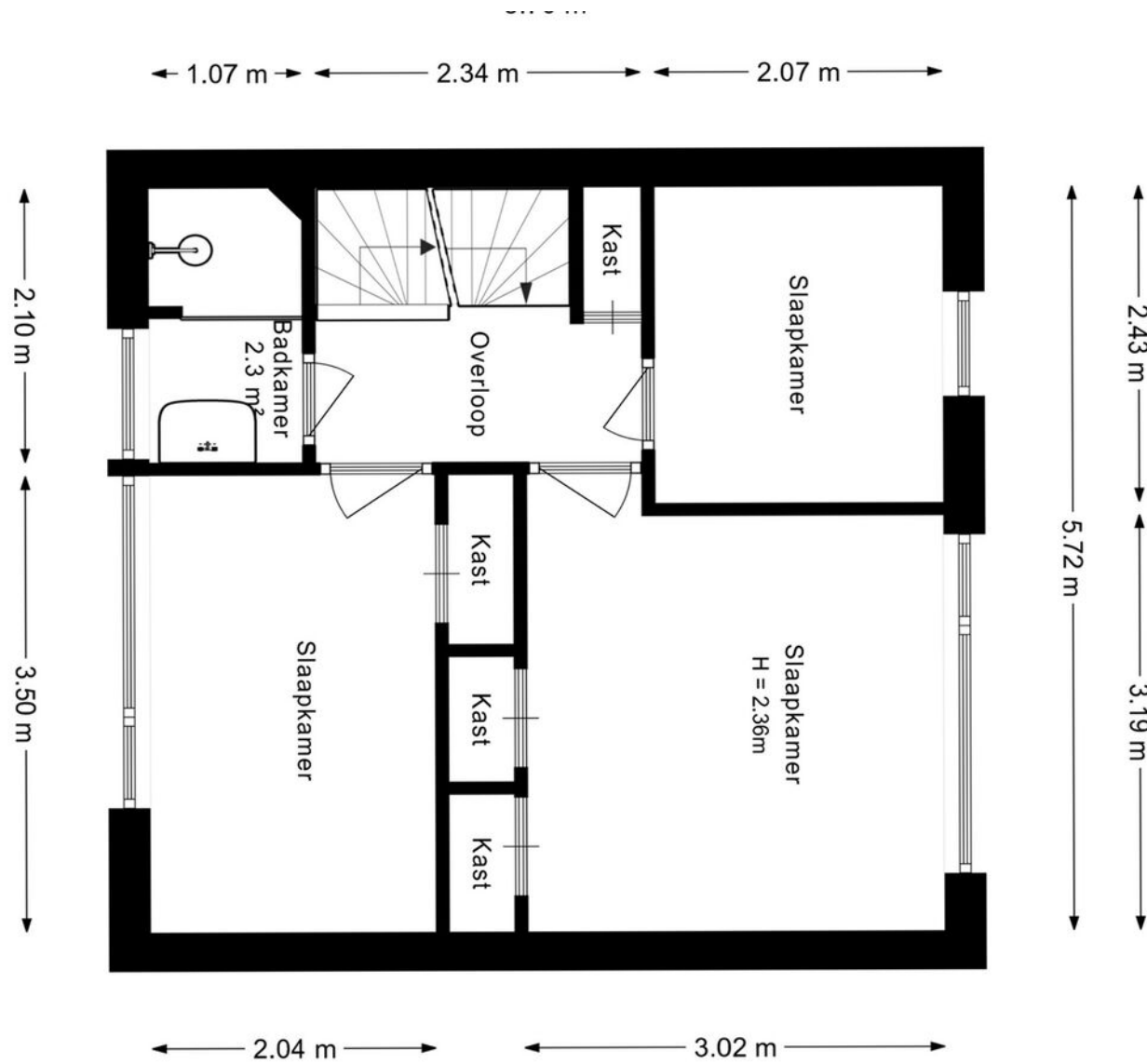
De omgeving biedt bovendien volop recreatiemogelijkheden, met de Maas voor varen en watersport en bezienswaardigheden als Woudrichem, Heusden, Slot Loevestein en Nationaal Park De Biesbosch in de nabije omgeving. Hier woon je rustig en groen, met verrassend veel levendigheid dichtbij.



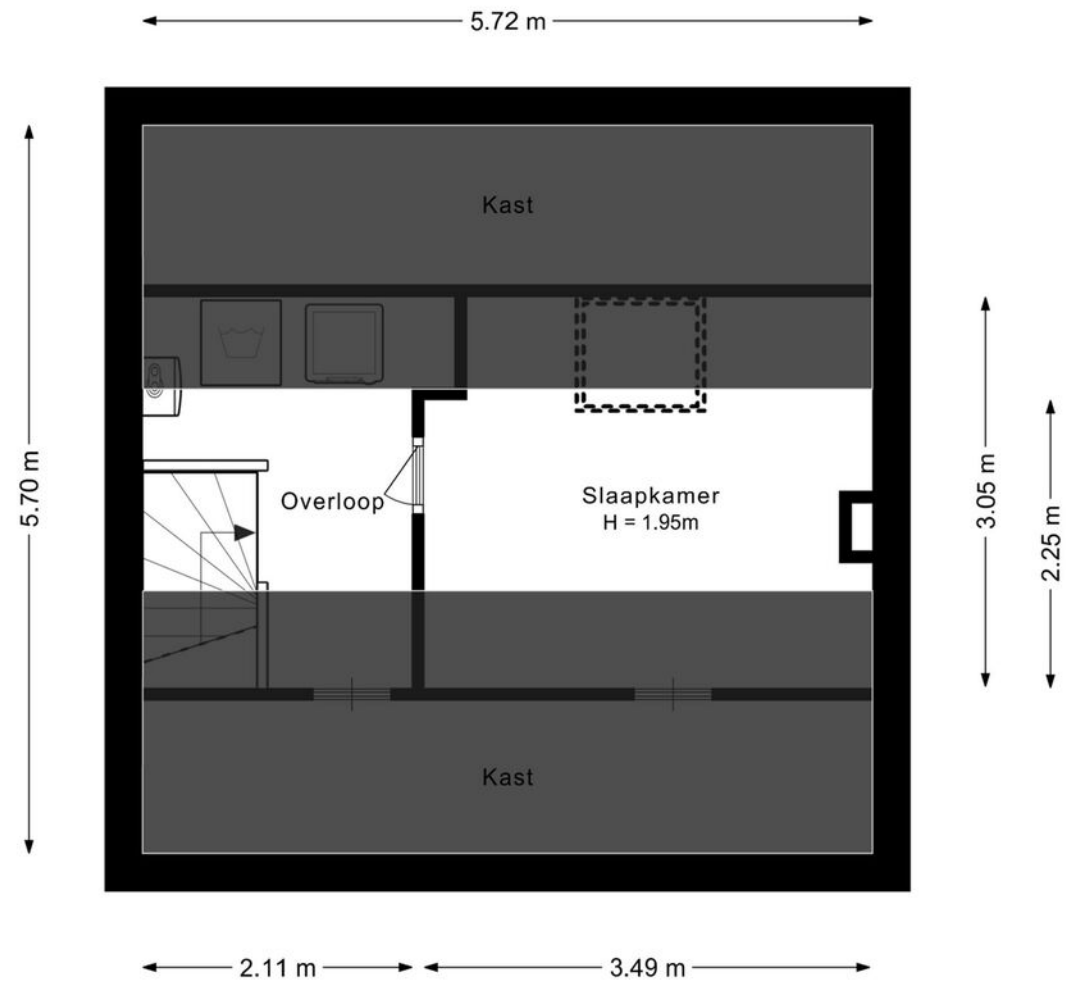




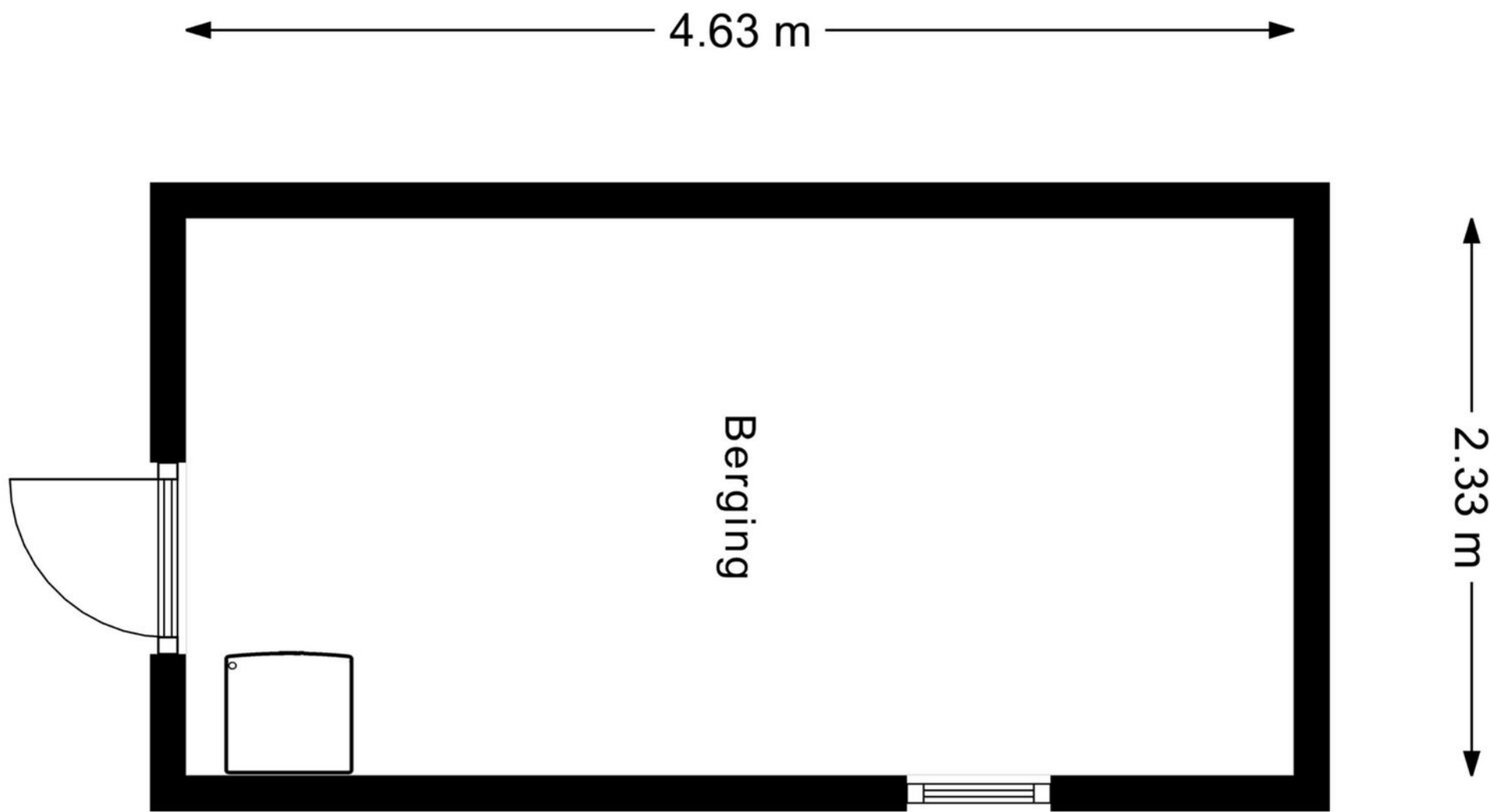
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Berging



Kadastrale kaart





Van der Brugge

Sinds 1973 is Van der Brugge de actiefste makelaar in de regio, die zich uitstrekt van Sliedrecht tot Geldermalsen: de Alblasserwaard, de Vijfheerenlanden, de West-Betuwe en het land van Heusden en Altena. Ons team van vijf makelaars is dynamisch, enthousiast en altijd bereikbaar, met vijf vestigingen in Gorinchem, Leerdam, Sleeuwijk, Hardinxveld-Giessendam en Tiel. Wij onderscheiden ons door nét een stap extra te zetten. Dat betekent dat we continu innoveren en maatwerk leveren. Onze makelaars houden de lijnen graag kort, dus u kunt ons ook op zaterdag of in de avonden bereiken. Zo kunnen we snel schakelen. Uw huis de volgende dag online? Bij ons kan het.

Kracht van zichtbaarheid

Van der Brugge heeft het grootste aanbod in zowel nieuwbouw als bestaande woningen. Daarnaast beschikken wij over een uitgebreid netwerk van woningzoekenden en hun wensen, aan wie onze woonmatchmakelaars huizen gericht kunnen aanbieden. Wij geloven in de kracht van

zichtbaarheid en zijn daarom de actiefste makelaar op sociale media. Omdat we het grootste netwerk in de regio hebben, wordt bijna de helft van alle woningen binnen twee weken verkocht, nog vóór ze de woningmarkt op gaan. Maar uw huis kan ook in verschillende fases te koop worden aangeboden, waardoor we uw woning op meerdere momenten in de markt kunnen zetten om verkoopkansen te creëren. Net wat u wilt.

Meer dan een makelaar

Van der Brugge is méér dan een makelaar. Door bijvoorbeeld nauw samen te werken met Van der Brugge Verzekeringen en de HypotheekWeter hebben we alles in huis om de aan- en verkoop van uw huis van begin tot eind te begeleiden. Van energielabel, bouwkundige keuring tot de offerte van de schilder, wij regelen het.

Wij willen iedere dag opnieuw de beste zijn, om uw droomwoning een stap dichterbij te brengen.

Van der Brugge Makelaardij

vanderbrugge.nl

Vijfzinnenstraat 6a
4201 JD **Gorinchem**
☎ **0183 - 635 011**

Fonteinstraat 2
4141 CG **Leerdam**
☎ **0345 - 613 949**

Nieuwe Es 11
4254 AW **Sleeuwijk**
☎ **0183 - 678 300**

Peulenstraat 208
3371 AS **Hardinxveld-Giessendam**
☎ **0184 - 230 080**

Witte makelaars

wittermakelaars.nl

Veemarkt 4
4001 AE **Tiel**
☎ **0344 - 619 344**



Van der Brugge

Makelaardij ▴ Verzekeringen ▴ Hypotheken

Vastgoed
Ned.

