

Welkom bij

Hoge Maasdijk 152 ANDEL



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Ontdek je plek je

Van buiten lijkt het huis misschien wat minder ruim, maar laat jezelf verrassen, het is veel groter dan je denkt. De grote vrijstaande garage/schuur kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt, bijv. voor mantelzorg of als praktijkruimte. En dan de stek; met een aantrekkelijk landelijk uitzicht, gelegen aan de rand van het dorp.

Het huis is keurig afgewerkt, heeft een praktische indeling en biedt verrassend veel ruimte (177 m²). Het is een prima onderkomen voor zowel junioren als senioren. Alle voorzieningen, ook slaap- en badkamer, zijn nl. op de begane grond aanwezig. Energiezuinig ook met label "B" door de zonnepaneelinstallatie (gehuurd) in combinatie met de hybride warmtepomp en c.v.-ketel..

De garage/schuur (8.50 x 4.87 m) is opgedeeld in een garage en een praktijkruimte middels een niet dragende scheidingswand. Het gebouw is goed geïsoleerd met vloer-, muur- en dakisolatie in combinatie met dubbel glas.

Rondom de woning ligt een grote tuin, met landelijk uitzicht. Met handige houten berging. Aan westzijde is plaats voor een dierenweide. De oprit biedt parkeerplaats aan 3 auto's.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1965, in 2007 gerenoveerd.

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 177 m²

Inhoud woonhuis

ca. 600 m³

Perceeloppervlakte

1510 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Badkamervoorzieningen

inloopouche, ligbad en wastafelmeubel met dubbele wastafel.

Buitenruimte

Ligging

aan de rand van het dorp met aan achterzijde landelijk uitzicht.

Tuin

grote tuin rondom de woning, aangelegd met mooie bomen en struiken, zonneterras, gazon en een dierenweide.

Bijgebouw

Soort bijgebouw

vrijstaande gemetselde garage/schuur (41 m²) met bergzolder, krachtstroomaansluiting en pantry.

Parkeren

Energie

Energieprestatiecertificaat

energielabel B.

Isolatie

dak-, muur- en vloerisolatie en overwegend HR-glas.

Verwarming

centrale verwarming aangesloten op een hybride warmtepomp (bouwjaar: 2022) in combinatie met c.v.-ketel, middels radiatoren alsmede vloerverwarming in keuken en badkamer.

Airco-unit in slaapkamer. Houtkachel in woonkamer.



Begane grond



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond





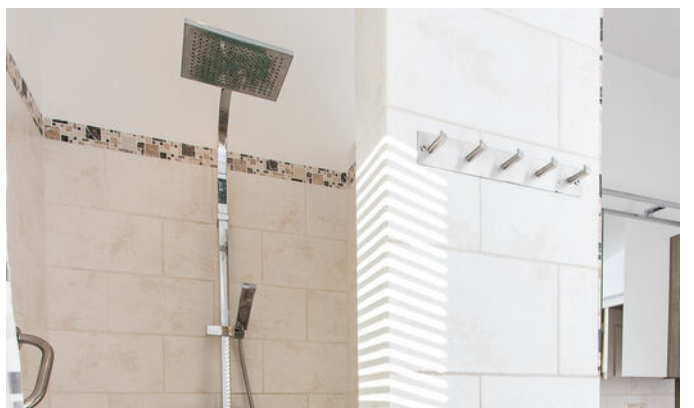
ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond



Begane grond





Eerste verdieping



Eerste verdieping



Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

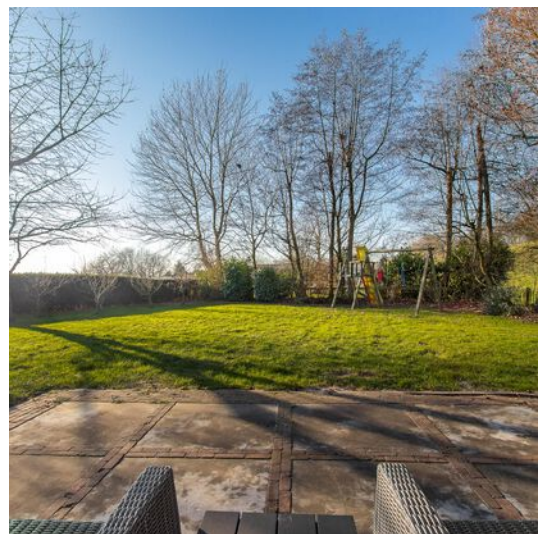
Eerste verdieping



Garage/schuur



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



www.hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Buiten



Bijzonderheden

- Gezien het bouwjaar van de woning wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. Aan aspirant koper wordt gelegenheid geboden om zelf bouwkundig onderzoek te (laten) doen.
- de zonnepaneelinstallatie (2022) heeft een capaciteit van 4500 WP. Deze wordt gehuurd.
- Een gedeelte van de voortuin is bloot eigendom van het waterschap en is belast met een zakelijk recht van overpad t.b.v. ondermeer onderhavige woning.
- In de voortuin ligt een rioolput met pompinstallatie en persleidingen, waarvoor een zakelijk recht van opstal is gevestigd t.b.v. de gemeente.
- Er is aansluiting op glasvezelkabel.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



Wonen in Andel

Andel 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 kunt u 's zomers heerlijk recreëren langs de oever van de rivier en kun je fijn fietsen en wandelen. Op korte afstand liggen historische locaties zoals slot Loevestein en vesting Woudrichem. Het dorp ligt op snelle reisafstand van de A27 en de A2 (ca. 15 autominuten).



Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Hoge Maasdijk 152
Andel

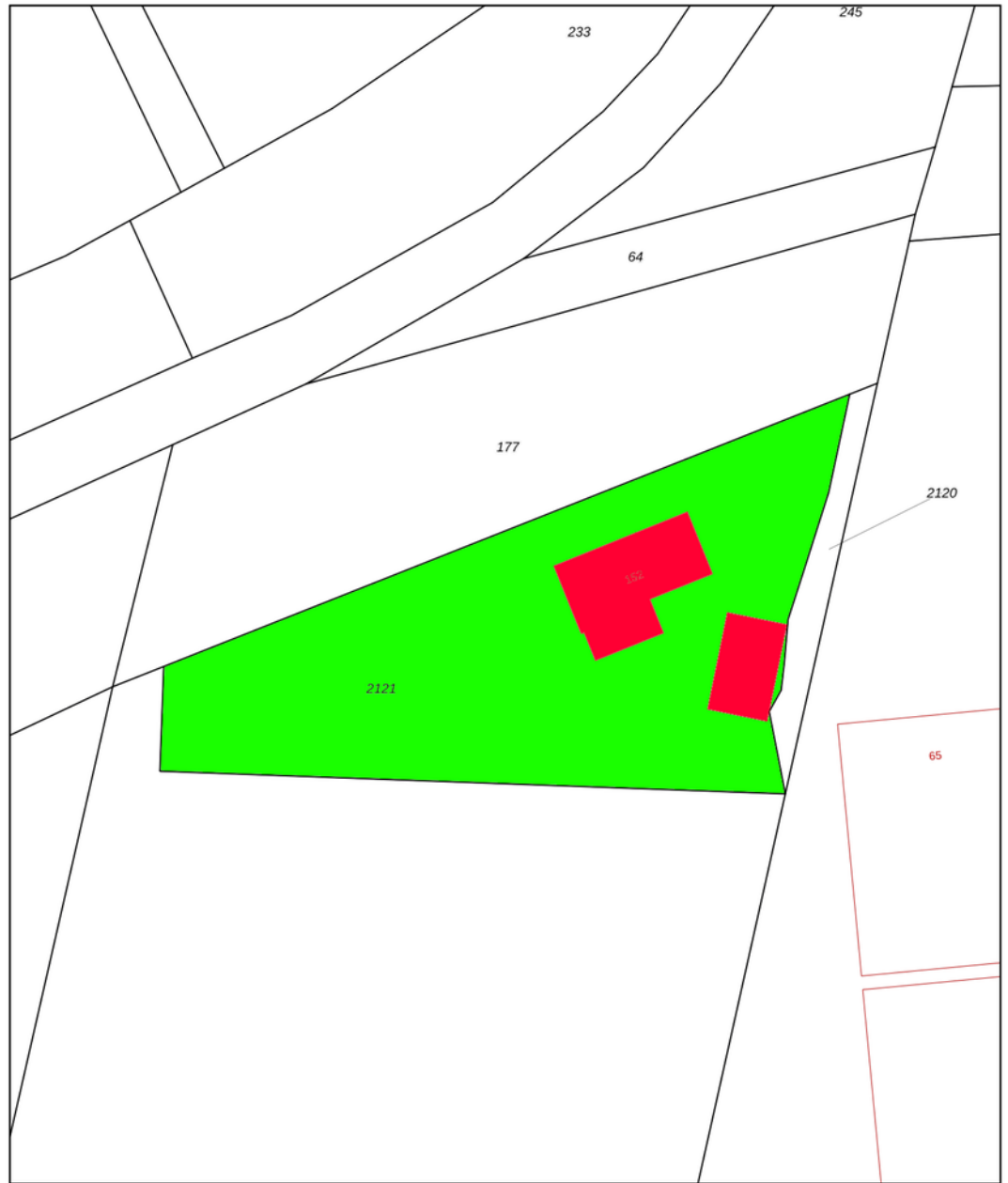
Kadastrale gemeente:
Woudrichem

Sectie: **I**

Nummers:
2121

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
Zs Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Woudrichem	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2121	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 29 november 2023
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.



Plattegrond begane grond

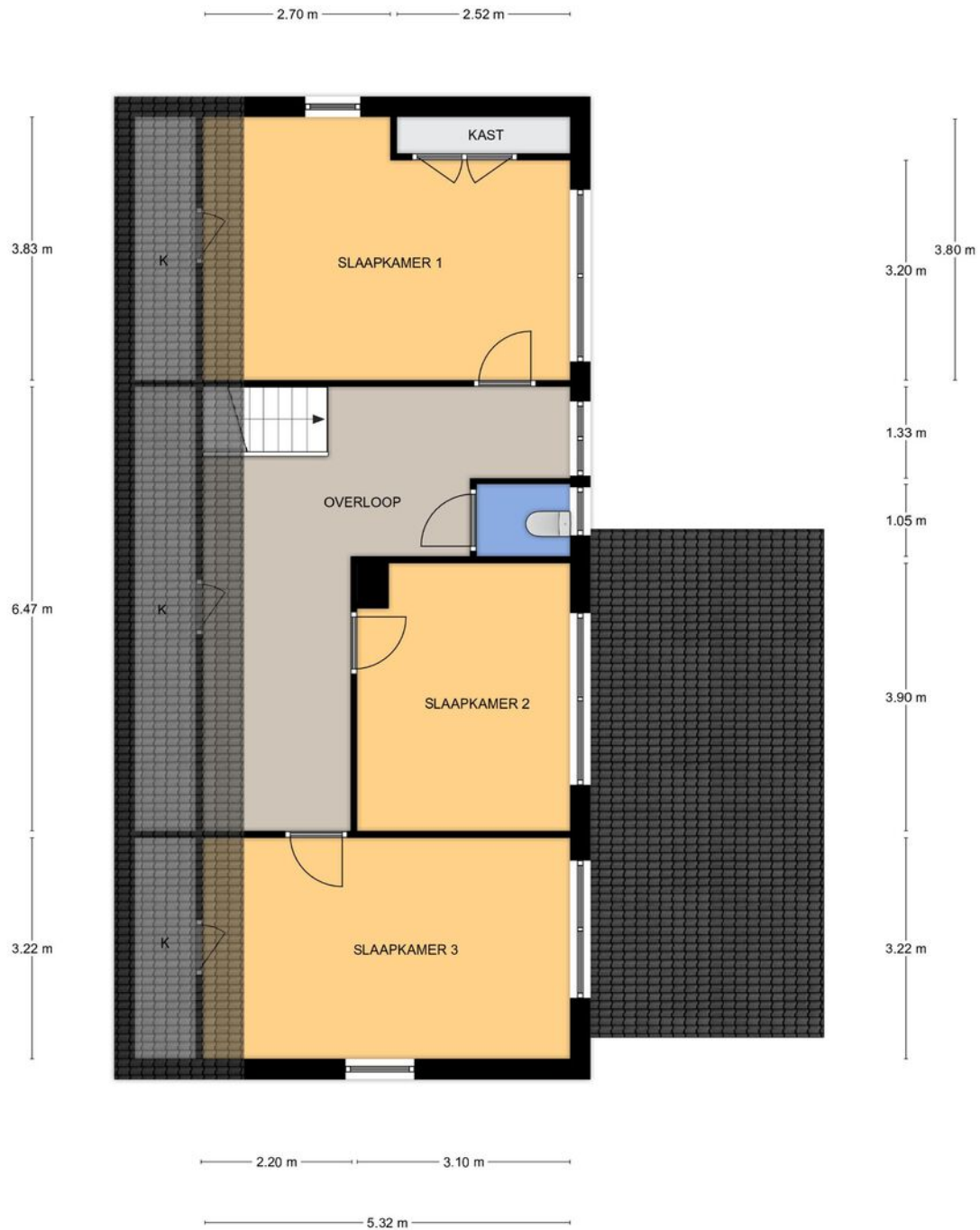


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening Vastgoedpresentatie



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in keuken, legplanken in studeerkamer en provisiekasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Boiler in praktijkruimte	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houthok	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- schommel met glijbaan	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Ja			
Contract kan worden overgenomen	Ja		



Voor alle duidelijkheid

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

NVM:

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij?
Kijk dan ook eens op mijn
website www.nicovanvliet.com



Nico van Vliet

Kantoor Waalwijk

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E waalwijk@hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 32 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel