

Welkom bij

Notaris Hollestelleplein 1 ANDEL



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

"Charmant"

Deze vrijstaande semi-bungalow staat op een heel aantrekkelijk steekje, nl. op de hoek van de Huiswerf en het Notaris Hollestelleplein, in een mooie lommerrijke omgeving, waar het fijn wonen is.

Gebouwd in 1964 en inmiddels gedateerd qua voorzieningen en afwerking. Er moet dus nog het een en ander aan verbeterd worden, maar ja daar is de prijs ook naar.

Alle voorzieningen zijn op de begane grond aanwezig, zoals de badkamer en twee slaapkamers.

De woning is niet heel groot (95 m²) maar voor voor wie graag vrij wil wonen is dit een buitenkans.

Zowel de voor- als achtertuin liggen er 'piekfijn' bij. Aan de voorkant ligt een grote diepe tuin, aangelegd met mooie borders en gazon.

Achter ligt een heerlijke beschutte tuin, gesitueerd op het noordwesten. Deze achtertuin biedt veel privacy en is omgeven door een houten schutting.

Uw auto kunt u op eigen oprit parkeren.



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1964

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 95 m²

Inhoud woonhuis

ca. 536 m³

Perceeloppervlakte

ca. 383 m²

Vertrekken

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Badkamervoorzieningen

eenvoudige badkamer met ligbad en wastafelmeubel.

Buitenruimte

Ligging

op een mooie rustige plek in een groene omgeving.

Tuin

riante voortuin met borders en gazon. Achtertuin is geheel bestraat.

Garage

Soort garage

aangebouwd steen (afm. 7.72 x 3.52m), met zolderberging.

Parkeren

op eigen oprit.

Energie

Energieprestatiecertificaat

label G.

Isolatie

gedeeltelijk dubbel glas (enkele ruiten HR++) en gedeeltelijk voorzien van dakisolatie.

Verwarming

centrale verwarming middels radiatoren met een daaraan gekoppelde combiketel (bouwjaar 2022).



Begane grond



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Begane grond



Begane grond



Begane grond



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Eerste verdieping



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Bijzonderheden

- De woning is gebouwd als systeembouw-woning door destijds Fort-bouw Woudrichem.
- Gelet op het bouwjaar van het huis wordt in de koopakte een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen. Er is een bouwkundig keuringsrapport opgesteld door een erkend bureau. Zie voor het rapport in Move.
- Er wordt in de koopakte een zogeheten niet bewoningclausule opgenomen. Verkoper heeft de woning nl. niet zelf heeft bewoond.
- De schoorsteen is lange tijd niet meer gebruikt.
- Een gedeelte van de voor- en zijtuin is eigendom van gemeente. Er is hiervoor een ingebruiksgevingsovereenkomst gesloten met gemeente. Zie voor deze overeenkomst in Move.
- Zie voor meer info vragenlijst deel B in Move.



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 kun je 's-zomers heerlijk recreëren langs de oevers van de rivier. Het dorp is centraal gelegen op relatief snelle reisafstand naar de oprit autosnelweg A27 Breda - Utrecht / A59 Waalwijk - Den Bosch / A2 Eindhoven - Utrecht (ca. 15 autominuten).



Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
**Notaris Hollestelleplein
1
Andel**

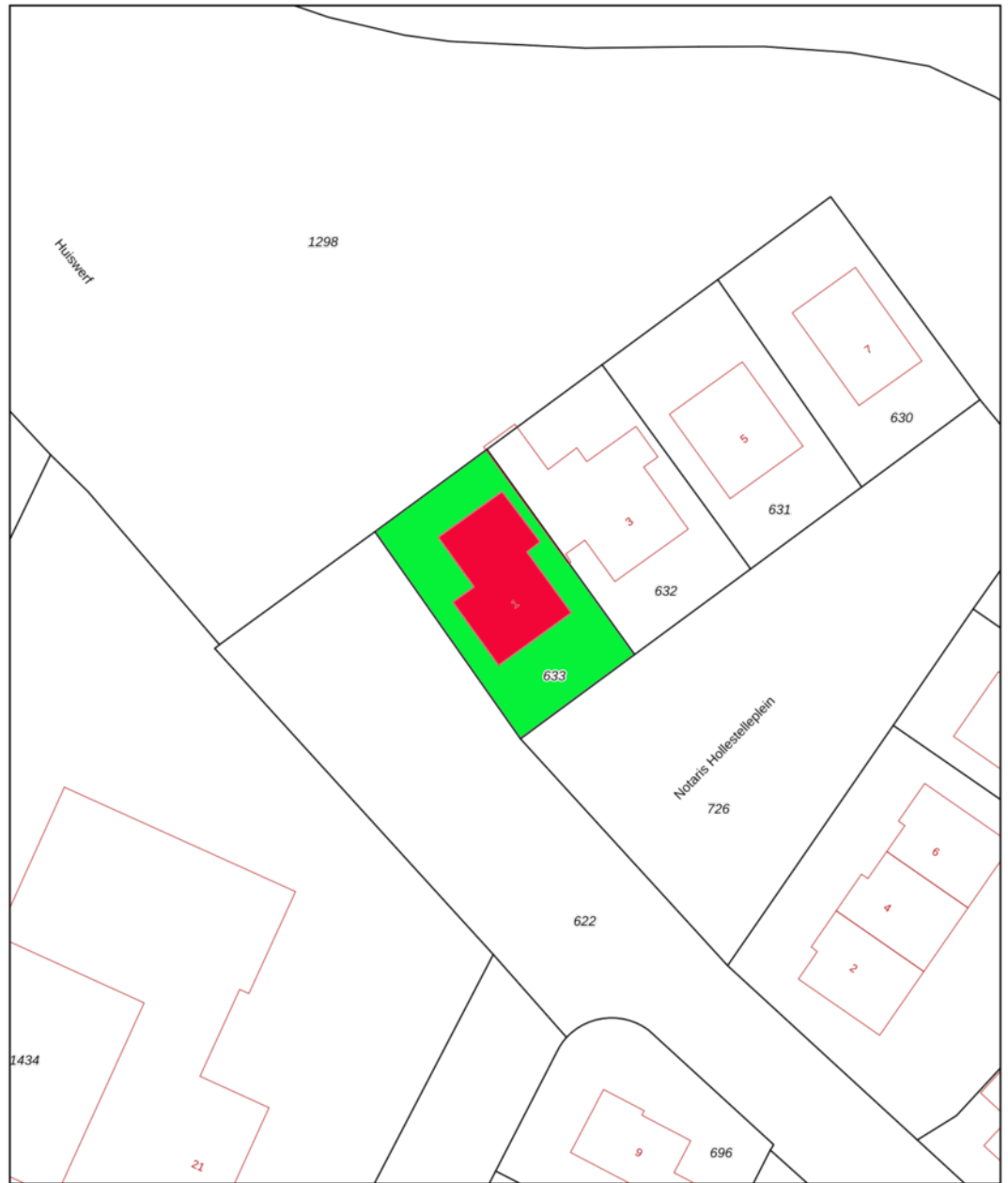
Kadastrale gemeente:
Woudrichem

Sectie: I

Nummers:
**633 + 1298
(gedeeltelijk)**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Woudrichem	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 633	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2024
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.

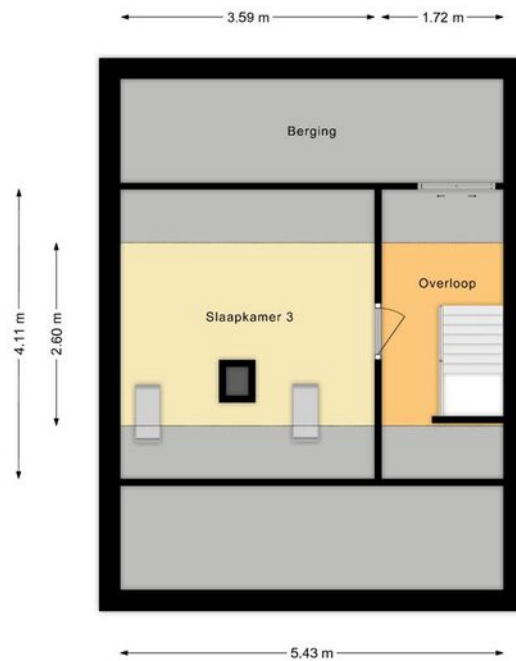


ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Tekening begane grond



Tekening eerste verdieping



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 5 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 33 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