



OOMEN
makelaardij & taxaties

Huiswerf 9, Andel



Wonen in Andel

Andel (Noord-Brabant) is gelegen in het Land van Heusden en Altena en maakt sinds 1 januari 2019 deel uit van de gemeente Altena.

Andel is gelegen aan de Afgedamde Maas en is bekend vanwege de Wilhelminasluis, ook wel de Andelse sluis genoemd. Deze is gelegen aan het einde van de Afgedamde Maas en deze schutsluis zorgt ervoor dat scheepvaart tussen de Maas en de Waal mogelijk blijft.

Deze Afgedamde Maas trekt 's zomers vele recreanten en dient als uitvalsbasis om nabijgelegen toeristische trekpleisters als Slot Loevestein, Gorinchem en het Nationaal Park De Biesbosch te bezoeken. Ook de nabijgelegen vestingstadjes Woudrichem en Heusden met sfeervolle straatjes en mooie historische panden zijn eenvoudig bereikbaar.

Er zijn diverse winkels waaronder een supermarkt, twee basisscholen en er is middelbaar onderwijs aanwezig. Naast de actieve voetbalvereniging Sparta'30 en tennis en padel vereniging TPC Altena is Andel ook voorzien van een zwembad genaamd Aqua Altena.

De bereikbaarheid van Andel is uitstekend gezien de korte reistijd richting de uitvalswegen zoals de A59, A27 en de A2. Met 20 autominuten is Den Bosch bereikbaar en met 30 minuten bereik je Tilburg en Breda. Door de centrale ligging van Andel zijn Utrecht en Rotterdam met 45 minuten bereikbaar.

Algemeen

Bouwjaar	ca. 1970
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 130 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 13 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 28 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 398 m ²
Inhoud	ca. 527 m ³
Kadastrale gemeente	Woudrichem
Sectie	I
Nummer	696
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Levensloopbestendige woning
- Volledig instapklaar
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- 17 zonnecellen en energielabel B
- HR++ beglazing
- Domotica
- Daikin VRV installatie voor verwarming en koeling
- Ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein

Woning

Ben je op zoek naar een levensloopbestendige woning die helemaal klaar is voor de toekomst? Deze uitstekend onderhouden en duurzame woning met aanbouw, berging en carport biedt alles wat je nodig hebt. Met twee slaapkamers én een moderne badkamer op de begane grond is deze woning levensloopbestendig én comfortabel. Deze vrijstaande woning is de afgelopen jaren compleet verduurzaamd met o.a. 17 zonnepanelen en een Daikin VRV systeem voor een optimaal binnenklimaat gedurende het gehele jaar. De vloerverwarming zorgt voor een aangenaam woonklimaat, terwijl de moderne keuken uitnodigt tot koken in stijl. Gelegen in een groene en rustige omgeving in het dorpje Andel, geniet je hier van de perfecte combinatie van rust, ruimte én praktisch gemak.



Omschrijving

Hal/Entree

Middels de bestrate oprit en een pad met siersplit bereik je de de entree van de woning. De hal van de woning is voorzien van een grijze vloertegels en geeft je toegang tot de meterkast, de kelder, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Kelder

De woning is uitgerust met een royale kelder van ca. 6 m² en biedt stahoogte.

Keuken

In deze woning wordt koken een waar plezier! De moderne open keuken is een stijlvolle eyecatcher met zijn strakke donkere design en hoogwaardige afwerking. De vloer is afgewerkt met een een grijze tegelvloer en de wanden zijn voorzien van stucwerk. De subtiele lichtjes onder het werkblad zorgen voor een chique en sfeervolle uitstraling, perfect voor zowel een gezellige avond koken als een uitgebreid diner met vrienden. Met voldoende werkruimte en moderne apparatuur is deze keuken niet alleen prachtig om te zien, maar ook praktisch en comfortabel in gebruik. Hier geniet je iedere dag opnieuw van koken in stijl!

De moderne donkere keuken is geplaatst in een hoekopstelling met een extra kastenwand. De keuken is van alle gemakken voorzien en uitgerust met een inductie kookplaat met werkbladafzuiging, een oven, een vaatwasser en een koelkast. Vanuit de keuken is er een open verbinding met de eetkamer en woonkamer, waardoor je tijdens het koken altijd in contact blijft met je gezin of gasten – perfect voor gezellige momenten samen! Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.

Woonkamer

De woonkamer is gelegen aan de rechterzijde van de woning en is geheel voorzien van een eenzelfde grijze tegelvloer als de keuken en eetkamer. De woonkamer heeft een apart eetgedeelte en zitgedeelte, waardoor het de perfecte plek is voor zowel ontspanning als een activiteit aan de tafel. Door de vele raampartijen zowel aan de voorzijde, zijkant en achterzijde van de woning, beschikt deze ruimte over een fijne lichtinval. Kortom, een woonkamer die op elk moment van het jaar een fijne plek biedt om te ontspannen. Vanuit de eetkamer bereik je via de dubbele tuindeuren de achtertuin. De woonkamer en keuken zijn voorzien van inblaasventielen in het plafond voor de toevoeren van warme of koude lucht.

Bijkeuken

Praktische bijkeuken voor al het gemak! De bijkeuken is een handige aanvulling op deze woning en biedt volop mogelijkheden. Het biedt o.a. ruimte voor de wasmachine, de wasdroger en eventueel een vriezer. Daarnaast is het de ideale plek om binnen te komen: perfect voor het opbergen van jassen, tassen en schoenen. Of u je thuiskomt na een wandeling of snel iets wilt pakken, deze bijkeuken maakt het dagelijks leven een stuk gemakkelijker! Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot het toilet, de keuken en de hal van de aanbouw.

Toiletruimte

Het toilet is voorzien van modern tegelwerk, een vrijhangend toilet en een fonteintje.

Badkamer

Op de begane grond vind je tevens de uitstekend onderhouden badkamer. De badkamer is strak afgewerkt in elegante grijze tinten die zorgen voor een natuurlijke en warme uitstraling. Het dubbele wastafelmeubel en de designradiator bieden niet alleen een luxe uitstraling, maar ook volop gemak evenals de ingebouwde spots in

het plafond en de royale spiegel met geïntegreerde verlichting. De ruime inloopdouche met glazen wand maakt het geheel compleet en nodigt uit tot ontspannen. Deze badkamer combineert stijl en functionaliteit op een manier die je dagelijkse routine bijzonder maakt.

Slaapkamer I

De masterbedroom is bereikbaar via de hal naast de bijkeuken en biedt een comfortabele ruimte. Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. De wanden zijn afgewerkt met stuc en de kamer is voorzien van een tegelvloer. De royale raampartijen laten veel natuurlijk licht binnen, wat bijdraagt aan een fijne en ontspannen sfeer. Via de openslaande tuindeuren heb je direct toegang tot de tuin.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer op de begane grond is gelegen aan de linkerzijde in de aanbouw en is in dezelfde stijl afgewerkt. Deze kamer profiteert van veel natuurlijk licht, dankzij de raampartijen aan zowel de voorkant als zijkant van de woning.

Overloop

Via de recent gemoderniseerde trap welke uitgerust is met trapverlichting bereik je de overloop met toegang tot 3 slaapkamers en een toiletruimte.

Slaapkamers

De 3 slaapkamers op de eerste verdieping zijn allemaal voorzien van een dakraam voor extra daglicht en afgewerkt met laminaatvloeren. De slaapkamer aan de rechterzijde van de woning heeft twee dakramen, beschikt over knieschotten met bergruimte en is uitgerust met een airco unit. De slaapkamer aan de linkerzijde beschikt eveneens over een airco unit. De middelste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en kan ook eenvoudig dienst doen als thuiswerkplek.

Toilet

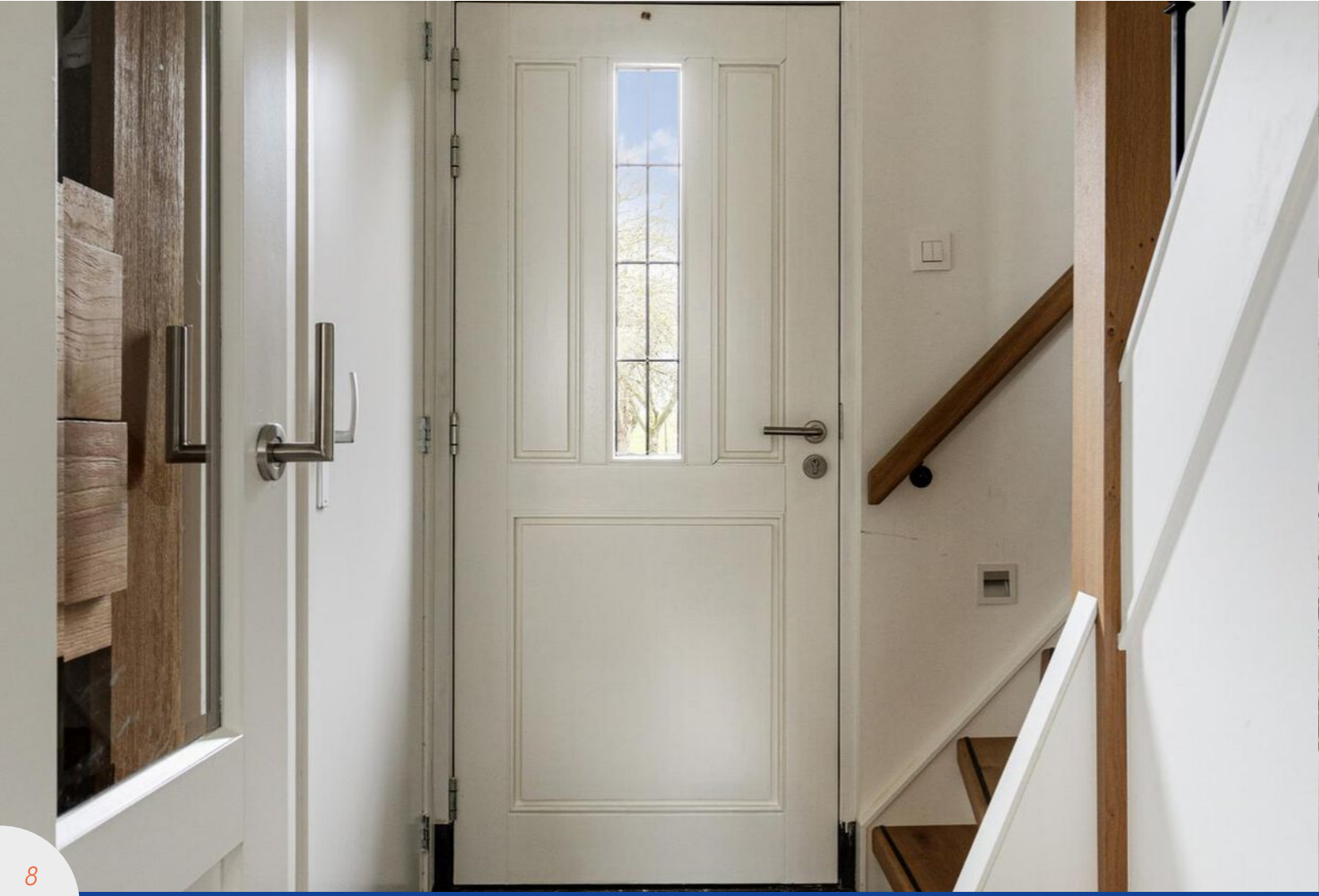
De toiletruimte op de eerste verdieping is in dezelfde stijl afgewerkt als het toilet beneden. Deze ruimte is voorzien van een vrijhangend toilet en een fonteintje. Tevens beschikt deze ruimte over een bergkast met een mechnische ventilatie unit.

Tuin

De voortuin is aangelegd met een mix van hagen, bomen en struiken. De achtertuin is volledig betegeld met grote tegels, waardoor je alle ruimte hebt om het naar wens in te richten en te genieten van de buitenlucht in een onderhoudsvriendelijke omgeving. De woning is voorzien van een royale carport met inbouwspots en is ideaal voor het parkeren van een auto, een motor, een boot of een caravan.

Berging

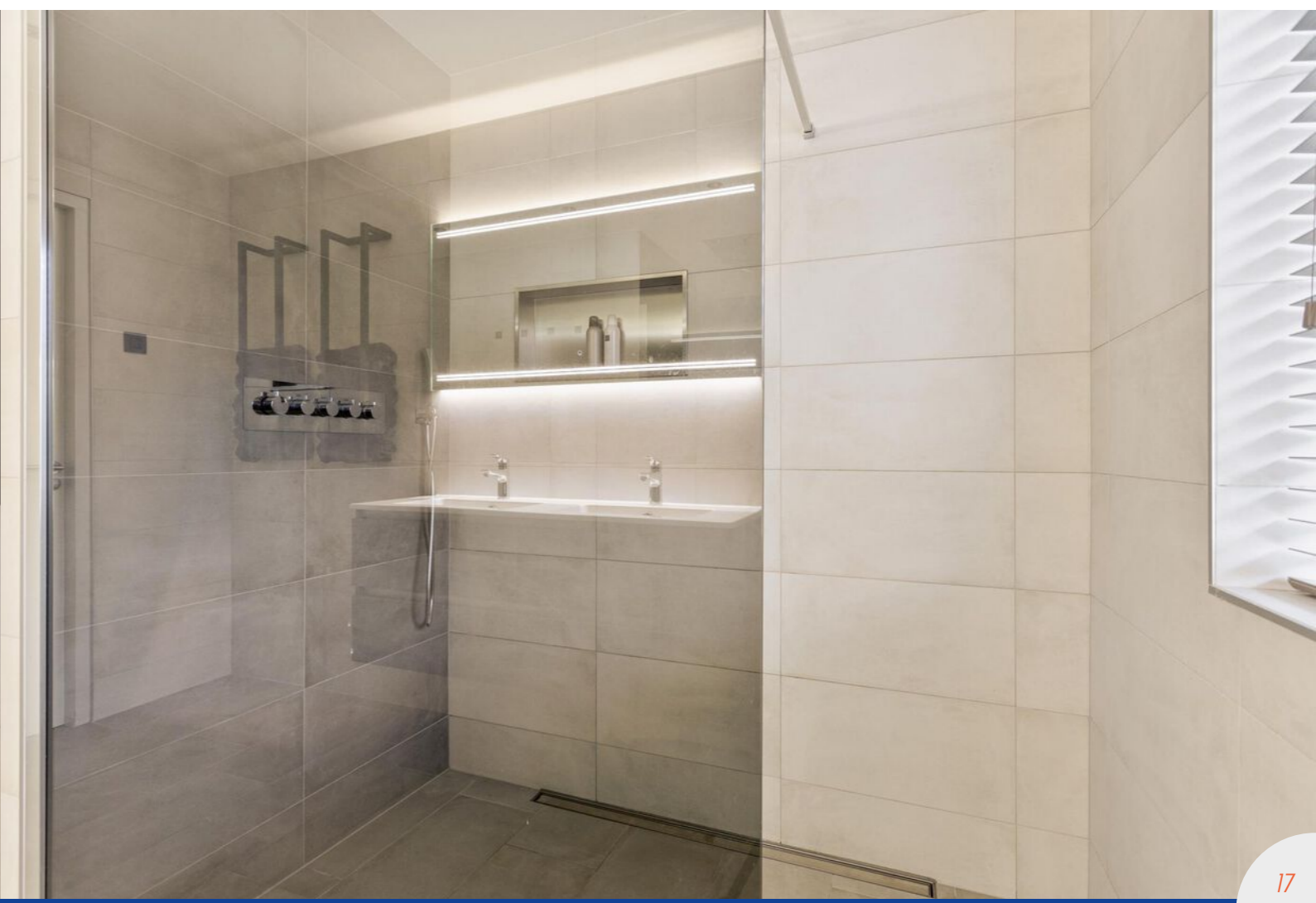
De aangebouwde berging is voorzien van een betonvloer en biedt ruimte voor de opslag van gereedschap en bijvoorbeeld fietsen. Tevens is hier een extra groepenkast gerealiseerd en de opstelling voor de CV-installatie aanwezig hier aanwezig. De woning is voorzien van een Nefit Proline HR- combi-ketel uit 2017. De elektrische installatie voor het verwarmen en koelen van de woning geschiedt middels een Daikin VRV unit uit 2021.

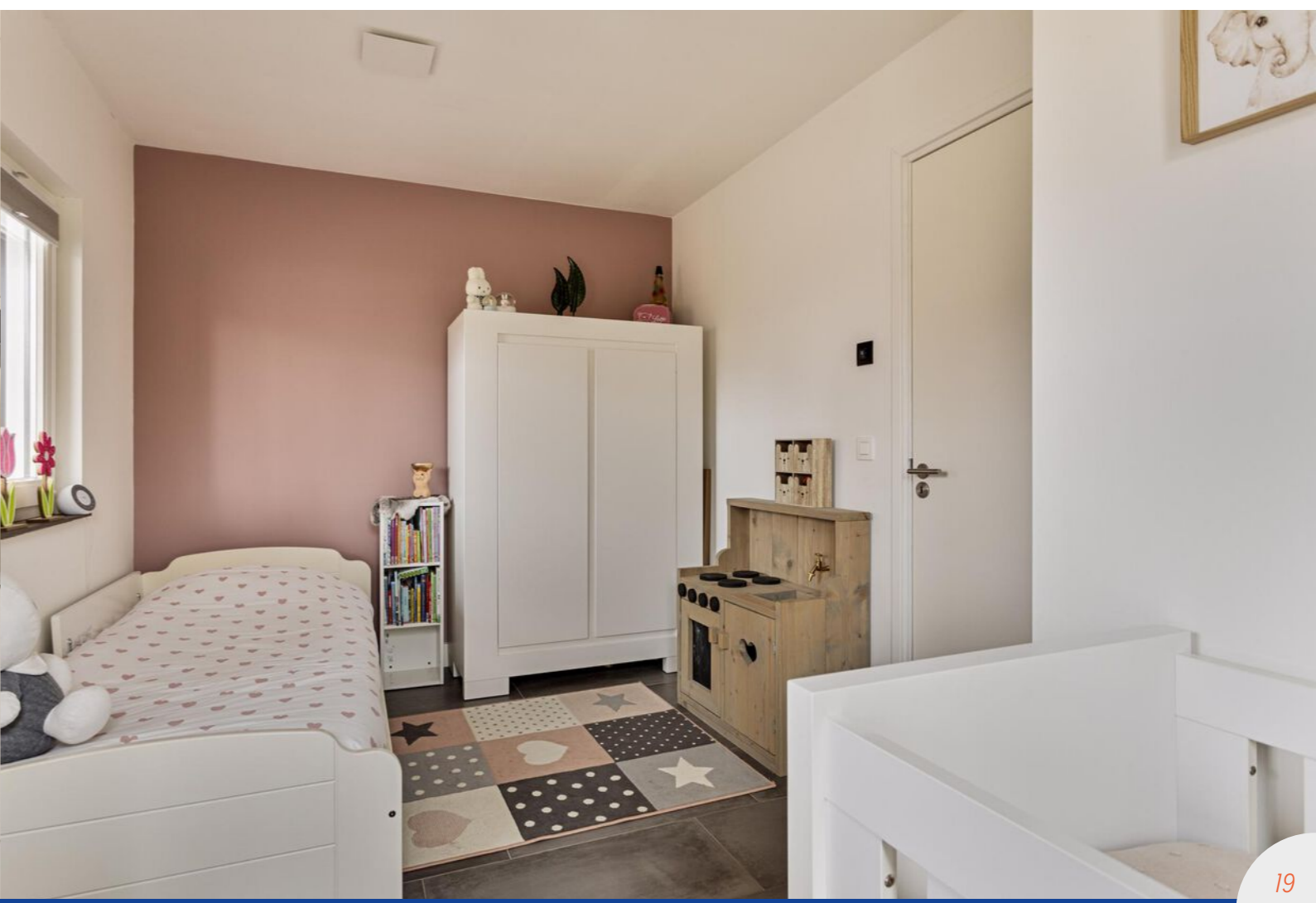
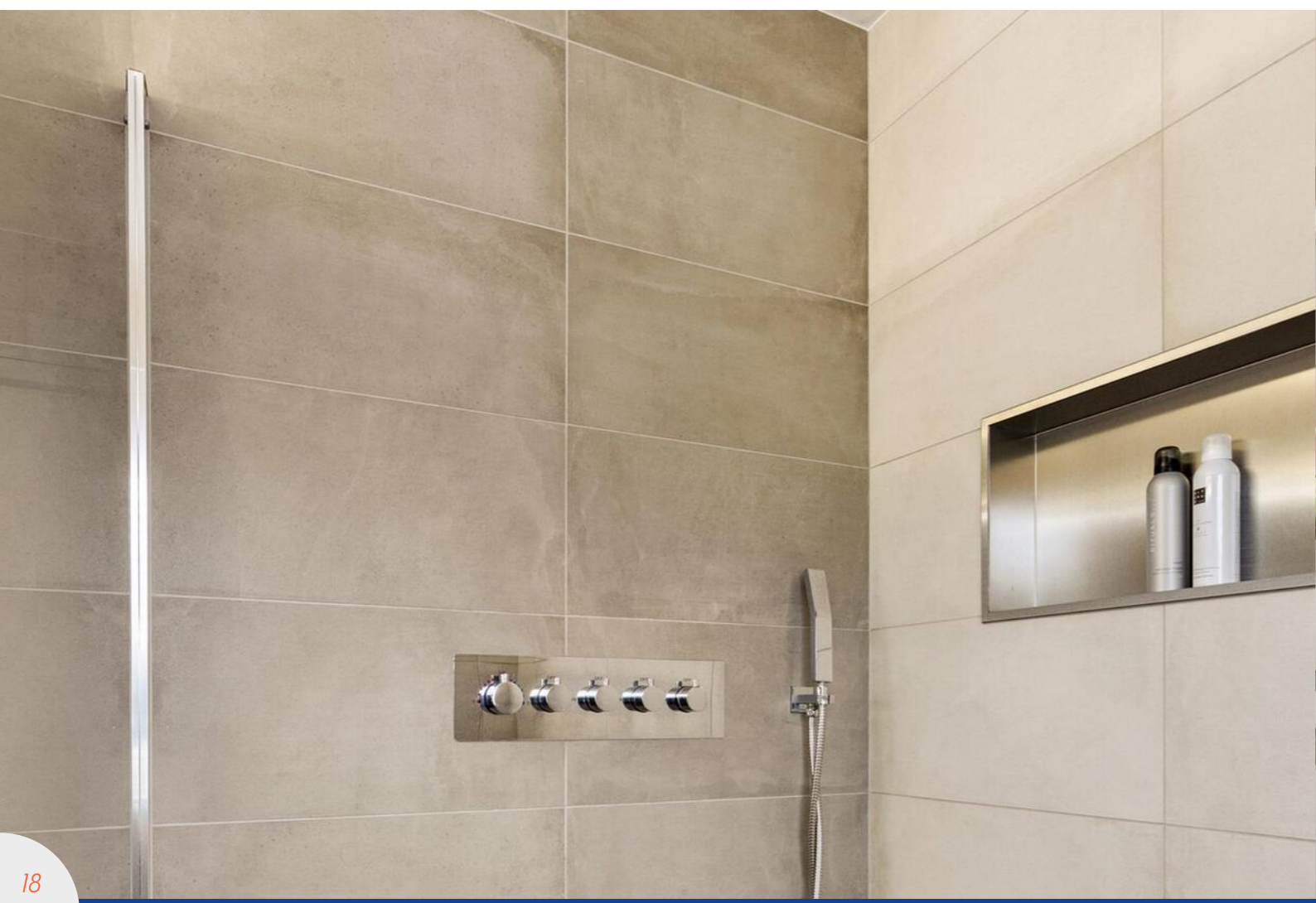




















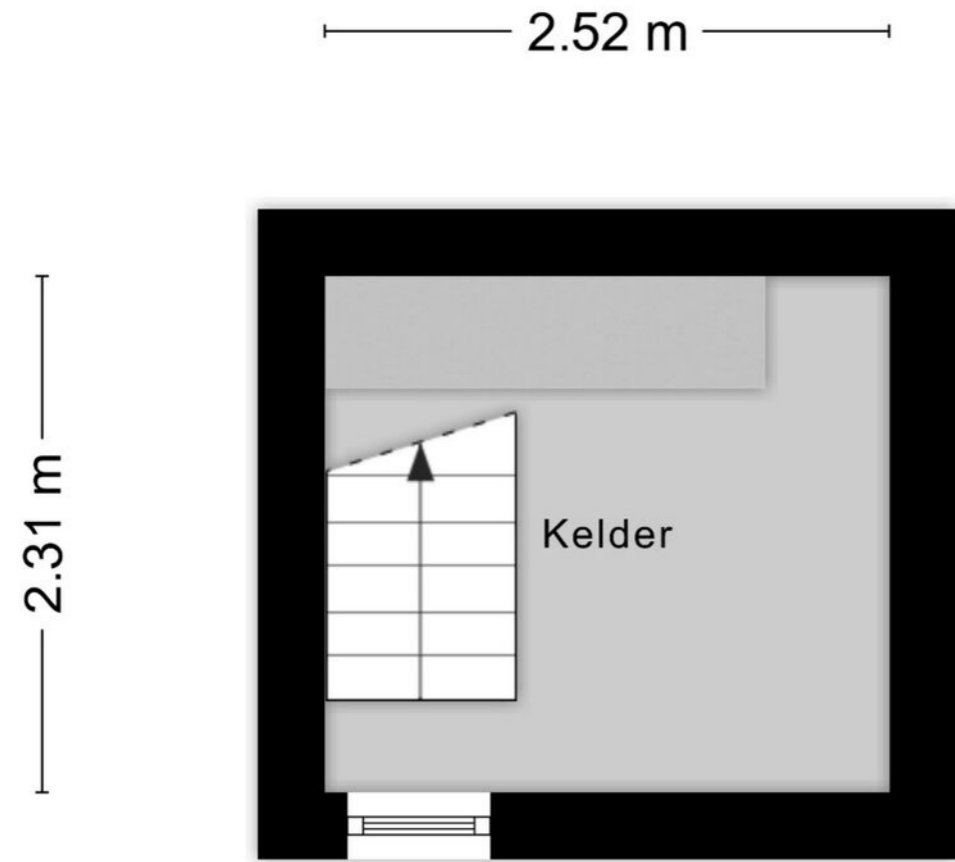
Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!



Ga naar [nvm.nl](https://www.nvm.nl) voor meer informatie



Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer beneden			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- Plisse gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten sierplanken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Handdoekrekken/houders			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Speelhuis			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Burgemeester Posweg 80
5306 GG Brakel

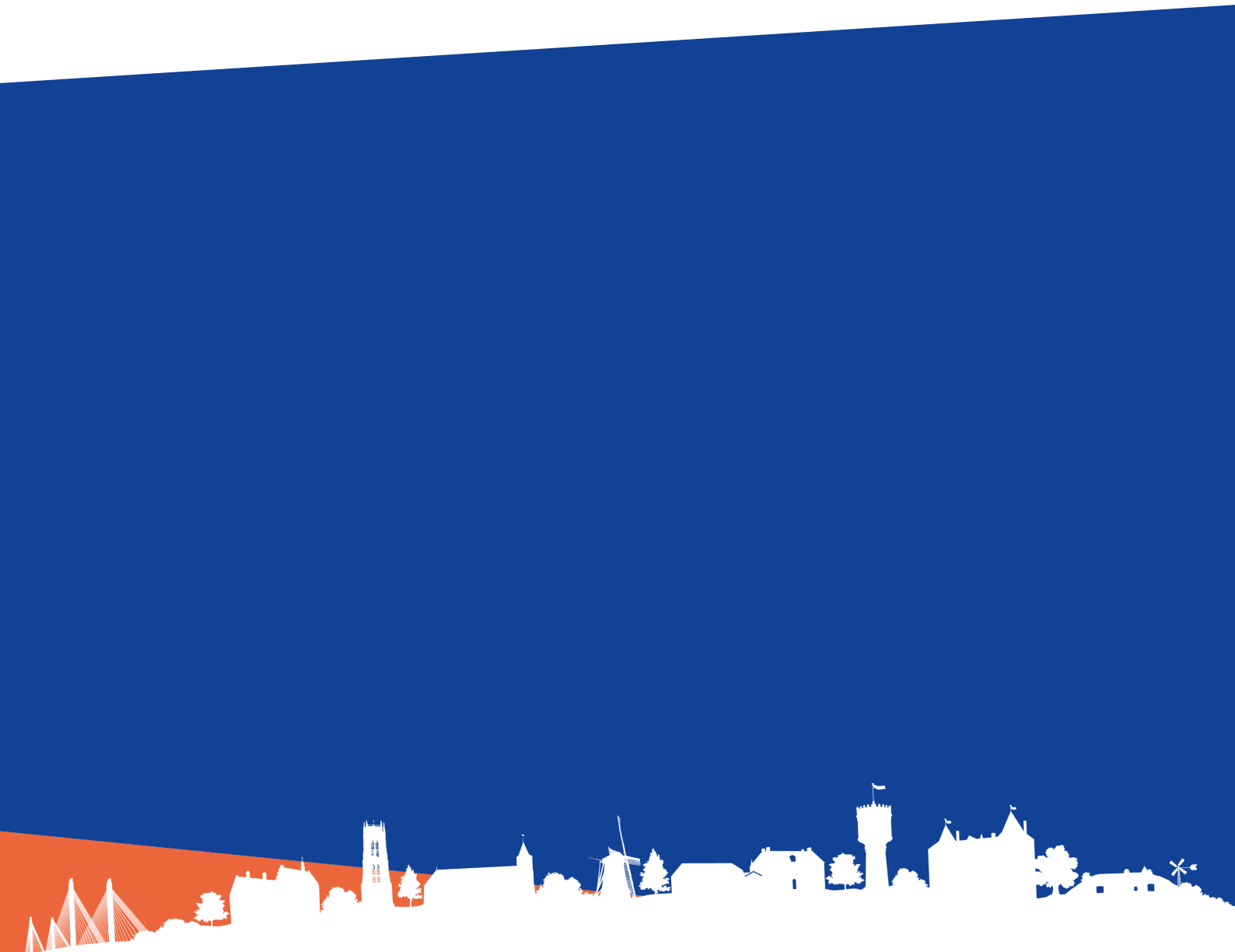
Tel: 0418 677008
brakel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 30244709
BTW nummer: NL169577004B01



OOMEN

makelaardij & taxaties



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

