



Vraagprijs € 429.000 K.K.

Gulderling 5

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Heerlijk wonen in Andel – instapklaar en energiezuinig! Op zoek naar een moderne woning met nét dat beetje extra? Deze jonge, uitgebouwde eengezinswoning heeft het allemaal.

Woonoppervlakte	120m²
Perceeloppervlakte	110m²
Inhoud	418m³
Bouwjaar	2020
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Remeha, 2020

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Helemaal af, bijna nieuw en eventueel met meubilair te koop.

Soms kom je een huis tegen waar je direct blij van wordt – dit is er zo één. Een moderne, uitgebouwde eengezinswoning waar aan alles is gedacht: energielabel A, vloerverwarming op zowel de begane grond als de verdieping, een luxe keuken, een stijlvolle badkamer én een heerlijke zolderruimte boordevol mogelijkheden. De ligging? In een jonge en gezellige woonwijk in het dorp Andel, waar kinderen veilig kunnen buitenspelen en je binnen no-time aan de oevers van de Maas staat. Zwemmen, varen of gewoon even uitwaaien – het kan allemaal. En het mooiste? De woning is zó netjes en compleet dat je er zó in kunt. Sterker nog: wil je écht zorgeloos verhuizen? Dan is het zelfs mogelijk om de woning volledig gemeubileerd over te nemen. Tas pakken, sleutel omdraaien, klaar!

Wonen & koken – luxe, licht en leefplezier

Via de nette hal met trapopgang, meterkast, moderne toiletruimte en handige cv-ruimte stap je binnen in een woonkamer die je hart sneller doet kloppen. De uitgebouwde living is royaal, licht en stijlvol afgewerkt met grote 80x80 cm vloertegels – strak, modern en makkelijk schoon te houden (ja, zelfs met kinderen of huisdieren). Dankzij de openslaande tuindeuren haal je op zonnige dagen gewoon naar binnen.

De keuken? Die verdient een erevermelding. Aan de voorzijde van het huis tref je een moderne donkergrijze hoekkeuken die niet alleen prachtig oogt, maar ook bomvol zit met hoogwaardige inbouwapparatuur. Denk aan een inductiekookplaat, design afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en als pièce de résistance: een Amerikaanse koelkast met vriezer. Je gasten zullen denken dat je een professionele chef bent – zelfs als je alleen tosti's maakt.

Extra opbergruimte vind je trouwens in de diepe trapkast. Want hoe mooi het huis ook is, spullen moeten ergens heen.

Slapen & baden – rust, ruimte en comfort

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één zich uitstrekt over de volledige breedte van het huis – mét vaste garderobekast voor al je mode-uitspattingen. De tweede kamer is eveneens ruim en licht. De badkamer is een pareltje op zich: modern, fris en uitgerust met een royale inloofdouche (zowel hand- als regendouche voor dat dagelijkse wellnessgevoel), een zwevend toilet en een extra breed wastafelmeubel met twee kranen en diepe lades – geen tandenborstelstress meer in de ochtend! En dan de zolder... oh, de zolder! Deze riante ruimte is nu ingericht als werkkamer, maar de mogelijkheden zijn eindeloos: speelzolder, logeerparadijs, hobbyruimte, thuisssportschool – kies zelf maar! Met een groot dakraam, aansluitingen voor witgoed, een afzuigunit en knieschotten met bergruimte, is deze verdieping net zo praktisch als charmant.

Buitenleven – zon, gemak en een berging waar je u tegen zegt

De achtertuin is onderhoudsarm en strak aangelegd met grote 60x60 cm siertegels. Ideaal voor een loungeset, een barbecue én voor kinderen op stepjes of trikes. Achterin de tuin staat een stoere houten berging (ca. 2,5 x 2,5 meter), gepotdekseld en voorzien van elektra én een buitenkraan. Lekker praktisch. Via het tuinpoortje heb je direct toegang tot de achterliggende parkeerplaatsen, maar parkeren voor de deur kan ook. Keuzevrijheid is fijn, toch?

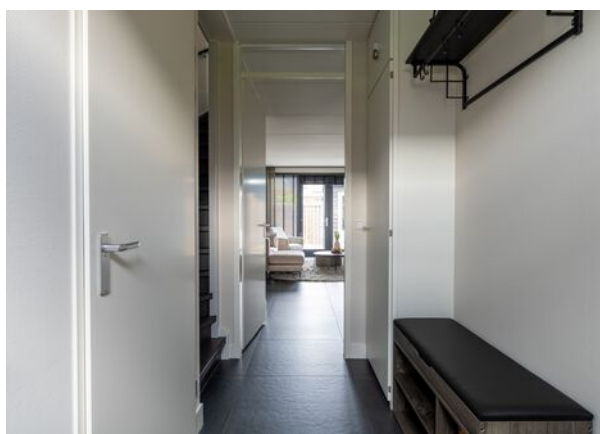
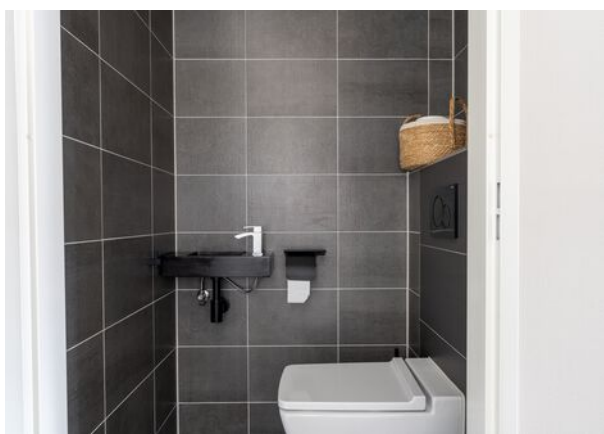
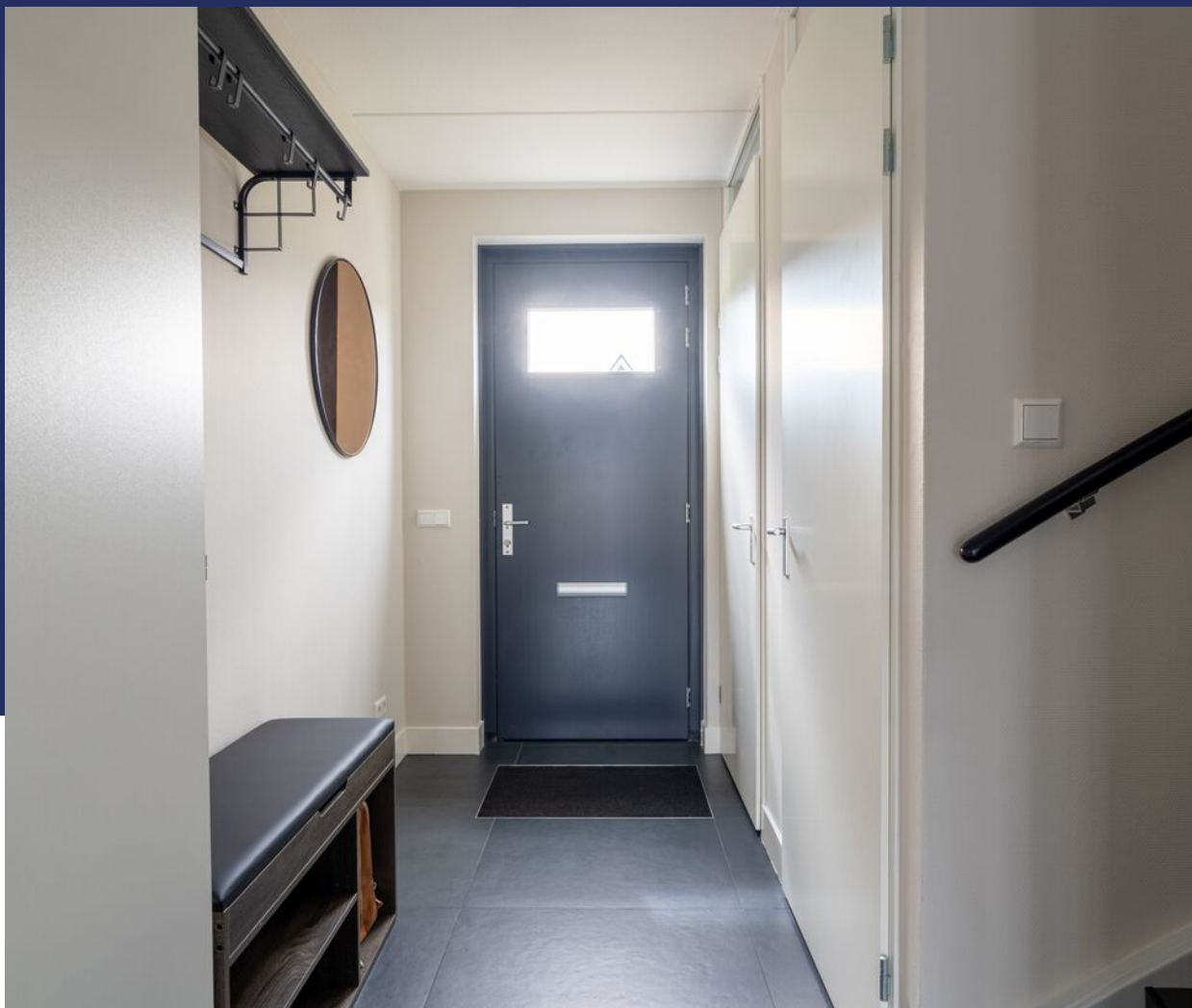
Locatie – dorps wonen met alles in de buurt

Andel ligt in het prachtige Land van Heusden en Altena. Hier woon je dorps, groen en gezellig, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik: winkels, basisscholen, kerken en een actief verenigingsleven waar je zó bij aan kunt sluiten. Natuur is overal – van uitgestrekte polderlandschappen tot de oevers van de rivier de Maas. Toch behoefte aan stadsvertier? Geen probleem! Andel ligt centraal tussen Zaltbommel, Gorinchem, Breda en 's-Hertogenbosch. En dankzij de goede busverbinding sta je zo in de stad.

Kortom: deze woning biedt comfort, ruimte, luxe en een heerlijke woonomgeving. Wat wil je nog meer? Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf waarom jij je hier meteen thuis zult voelen!



Hal & Toilet



Wonen





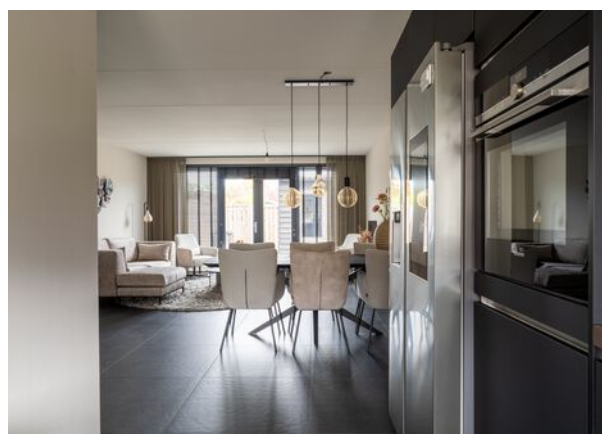


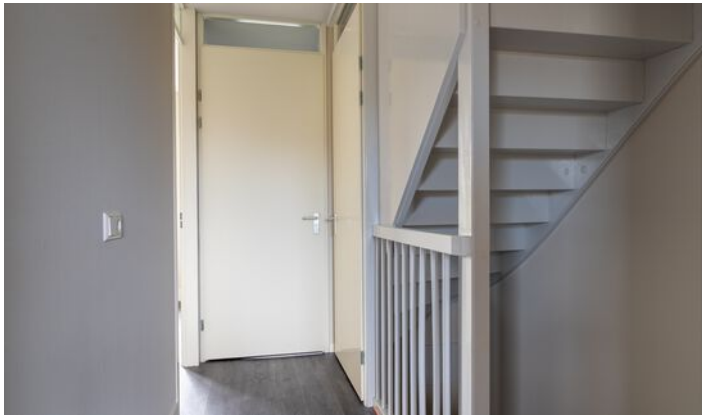
Voordelen

- Instapklaar en luxe afwerking
- Gezellige uitgebouwde woonkamer
- Prachtige keuken
- 2 slaapkamers en een grote zolder
- Heerlijke tuin met berging
- Energielabel A
- Snelle oplevering
- Mooie omgeving

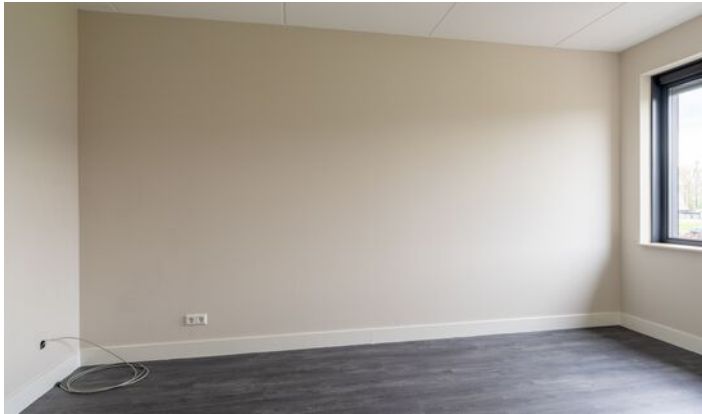


Koken

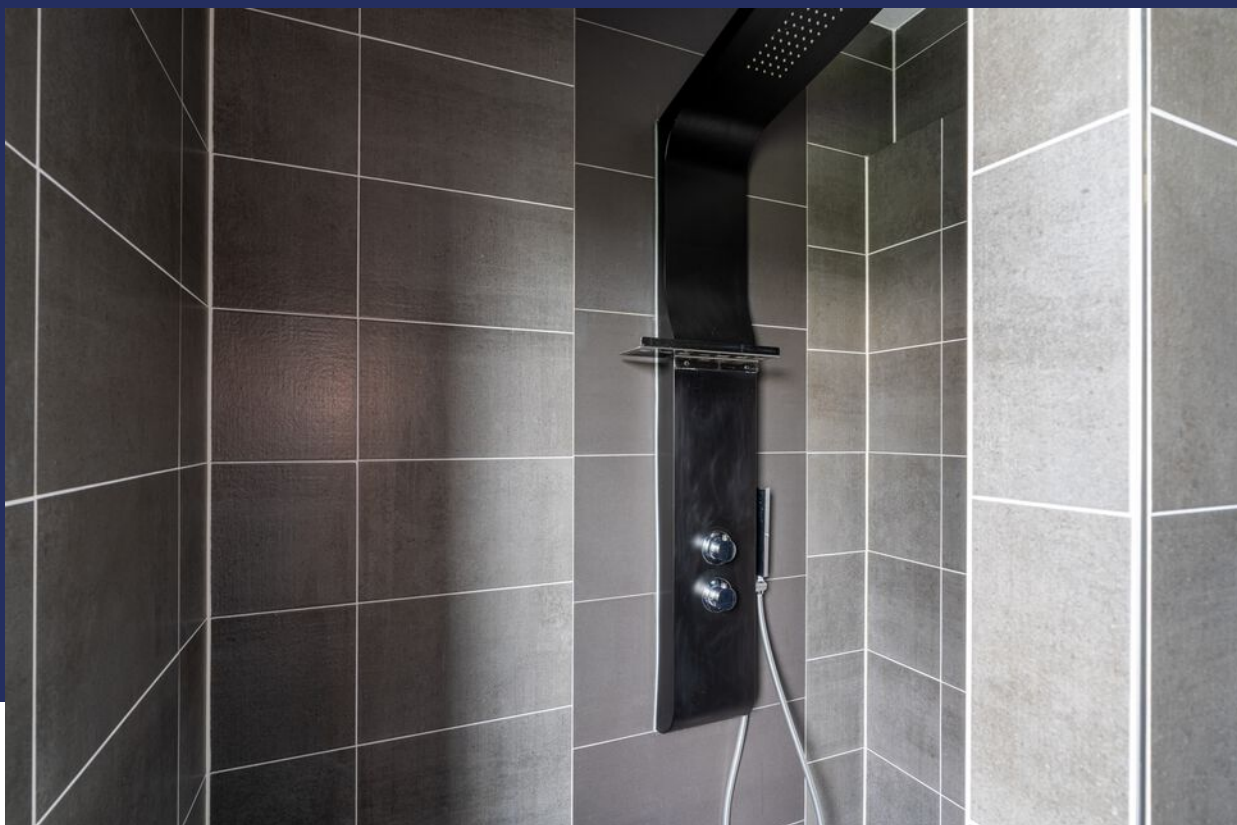


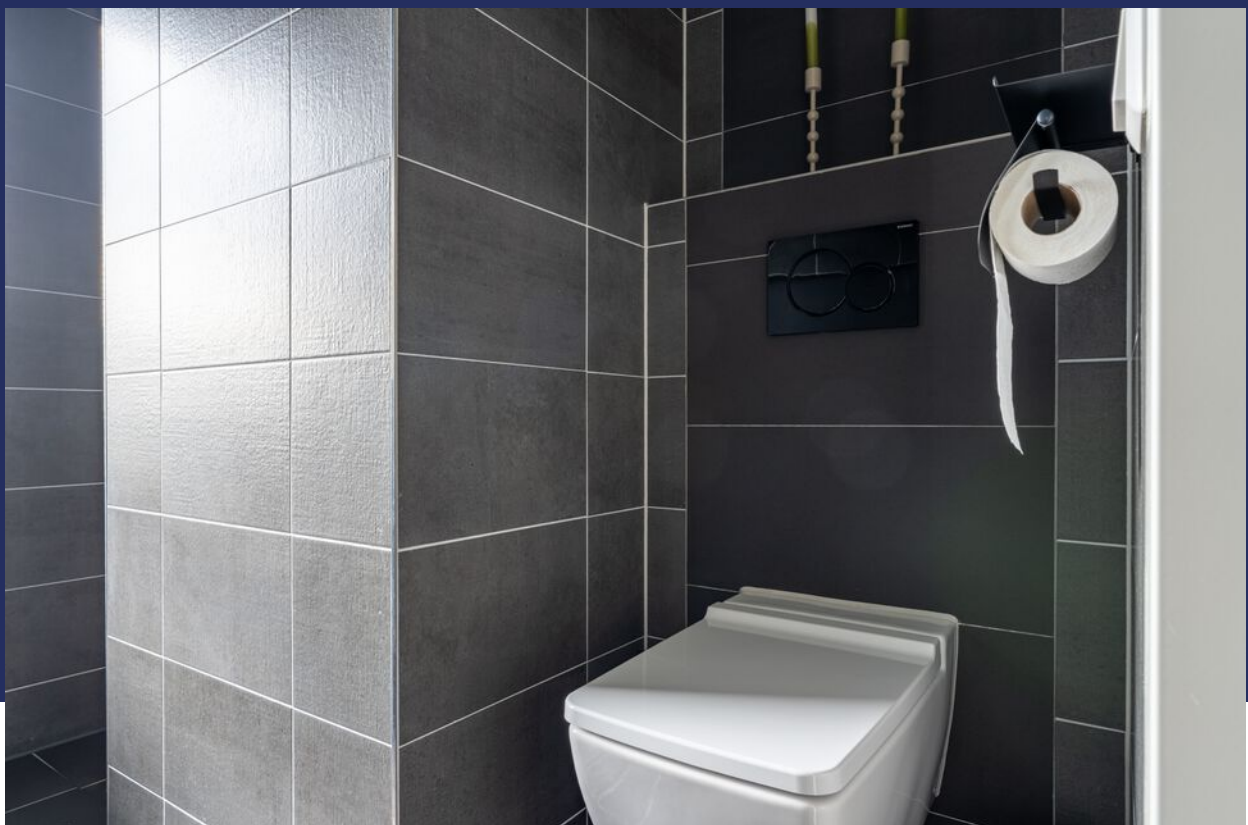


Slapen



Baden





Zolder



Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De aanbouw is met bitumen gedekt. Verder is de woning goed geïsoleerd en heeft daardoor energielabel A.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar 2020;
- vloerverwarming op de begane grond en de verdieping;
- cv-opstelling, type Remeha, bouwjaar 2020;
- meterkast heeft 9 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- zonnepanelen;
- elektrische screens;
- oplevering z.s.m.

- 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.

- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

Plattegrond

Begane grond



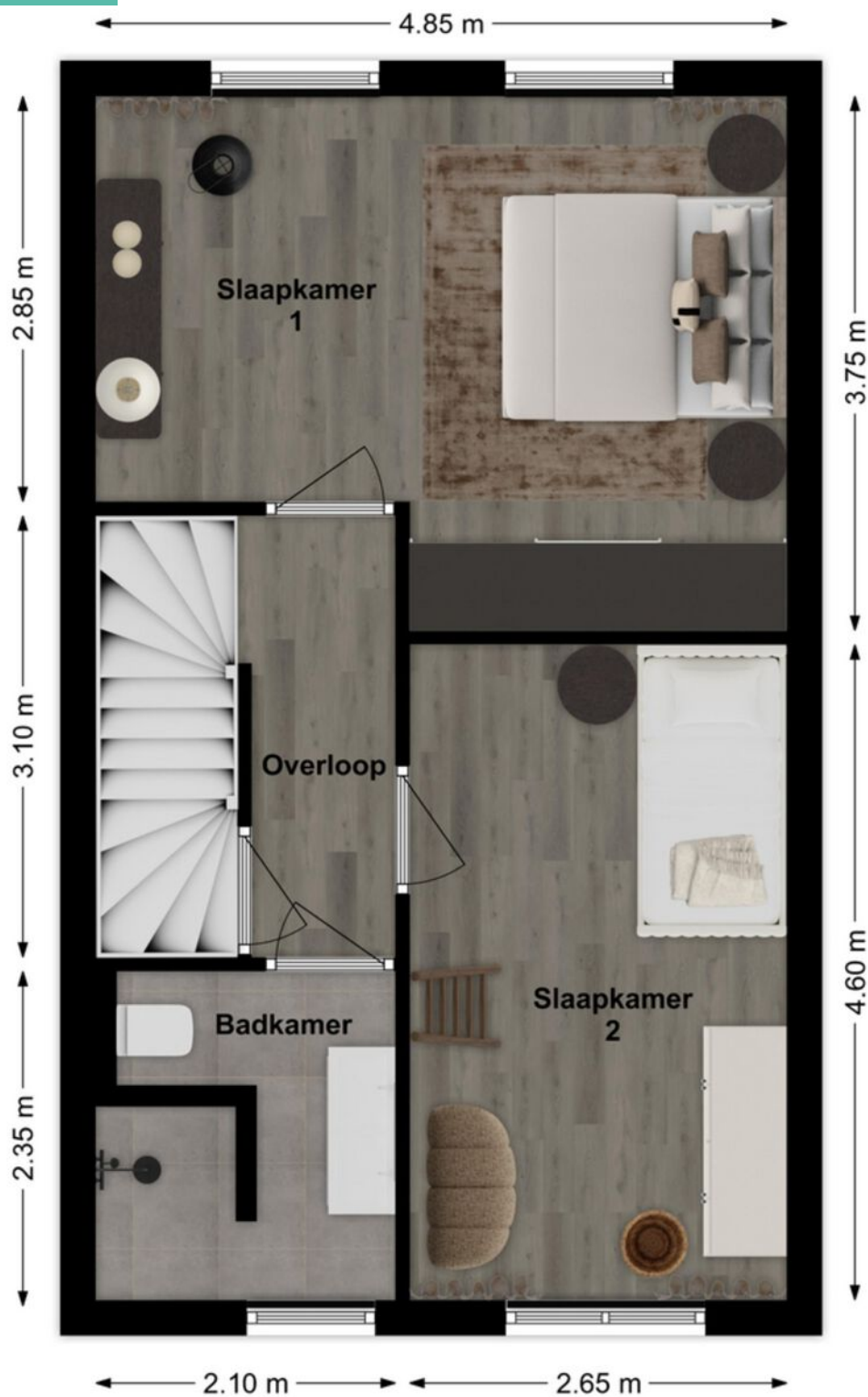
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Gulderling 5, 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	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Gulderling 5, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

Gulderling 5, Andel

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Bank	☐	☐	☒	☐
Draaifauteuil	☐	☐	☒	☐
Eettafel met 6 stoelen	☐	☐	☒	☐
Dressoir + vloerkleed	☐	☐	☒	☐

Aanvullende opmerkingen: De meubels (bank, stoelen, eettafel, dressoirs, bed), raambekleding en lampen worden ter overname beschikbaar gesteld voor een bedrag van 17.500 euro. (Dit alles is ongebruikt en nog geen jaar oud).

Gulderling 5, Andel

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Gulderling 5

4281JE Andel

BAG-ID: 0874010000007346

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 261365587
Datum van registratie 08-11-2020
Geldig tot 08-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 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	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	3,3 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 energielabel 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 energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie I

Perceel 2981

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.

kadaster

Op de kaart



Gulderling 5

Andel

Over de buurt

Andel ligt in het prachtige Land van Heusden en Altena. Hier woon je dorps, groen en gezellig, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik: winkels, basisscholen, kerken en een actief verenigingsleven waar je zó bij aan kunt sluiten. Natuur is overal – van uitgestrekte polderlandschappen tot de oevers van de rivier de Maas. Toch behoefte aan stadsvertier? Geen probleem! Andel ligt centraal tussen Zaltbommel, Gorinchem, Breda en 's-Hertogenbosch.

Plaats een bod



Bieden op Gulderling 5, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Gulderling 5, Andel.

Hoe het werkt

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

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!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl