



Vraagprijs € 439.000 K.K.

Amaliahof 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

Fonkelnieuwe levensloopbestendige woning midden in het rivierdorpje Andel op loopafstand van de winkels. Uiteraard energielabel A+++.

Woonoppervlakte	107m²
Perceeloppervlakte	140m²
Inhoud	430m³
Bouwjaar	2025
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energielabel	A+++
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	luchtwarmtepomp, vloerverwarming gedeeltelijk, WTW
Warmwater installatie	Elektrische boiler

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Dit is er eentje die je niet vaak tegenkomt... Een splinternieuwe levensloopbestendige woning, gelegen op een heerlijk rustig plekje én toch op loopafstand van het gezellige dorpscentrum. Alles is helemaal af – je hoeft alleen nog maar een mooie vloer uit te kiezen. De indeling is super praktisch: achterin vind je een royale slaapkamer met aangrenzend een luxe badkamer met o.a. een inloopdouche. De keuken is echt een blikvanger: een speels kook- en spoeliland vormt het hart van de woning, met aan de ene kant de zithoek (woonkamer) en aan de tuinzijde een gezellige eethoek met openslaande deuren naar het zonovergoten terras. Boven vind je nog meer ruimte dan je zou denken: een overloop met werkhoek, veel bergruimte én een verrassend grote slaap-/werk- of hobbykamer. Nieuwsgierig geworden? Dat begrijpen we helemaal. Kom gerust een kijkje nemen!

Wonen:

Een slimme en speelse indeling zorgt voor veel wooncomfort. Aan de voorkant stap je binnen in een ruime hal met trap naar boven, volop opbergruimte onder de trap en een modern toilet met zwevend closet en fontein. Via een moderne deur kom je in de gezellige woonkamer met uitzicht op het hofje. In het midden van de ruimte vind je de keuken: een vaste kastenwand met vriezer, combimagnetron en koelkast, en daartegenover een stijlvol kook- en spoeliland met kookplaat (met afzuiging), vaatwasser en Quooker. Achterin is het eetgedeelte, met openslaande deuren naar de tuin – ideaal voor zomerse avonden!

Slapen en baden:

De ruime slaapkamer op de begane grond ligt aan de achterzijde en heeft een strakke vaste kastenwand. Direct daarnaast ligt de luxe badkamer met inloopdouche, zwevend toilet, stijlvol wastafelmeubel met spiegel, hangkast en een verhoogde hoek voor de wasmachine en droger. Op de verdieping is nog een flinke kamer met twee dakramen – perfect als logeerkamer, thuishantoor of creatieve ruimte. Verder is er een overloop met een handige werkplek en een aparte technische ruimte.

Buitenleven:

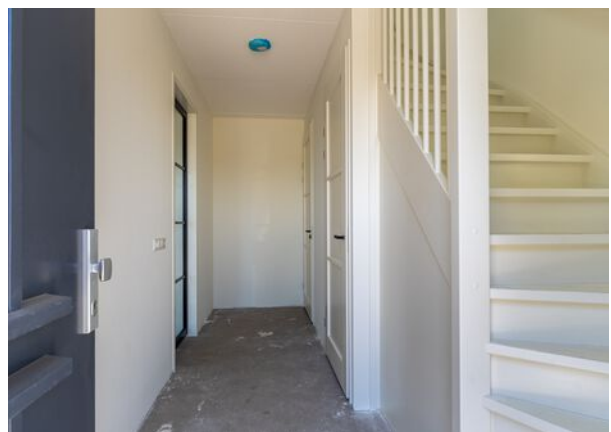
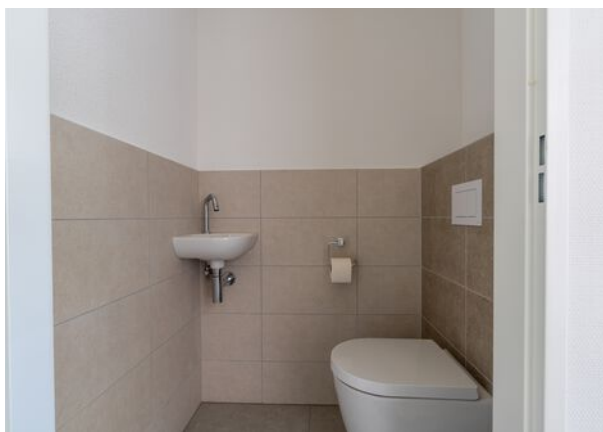
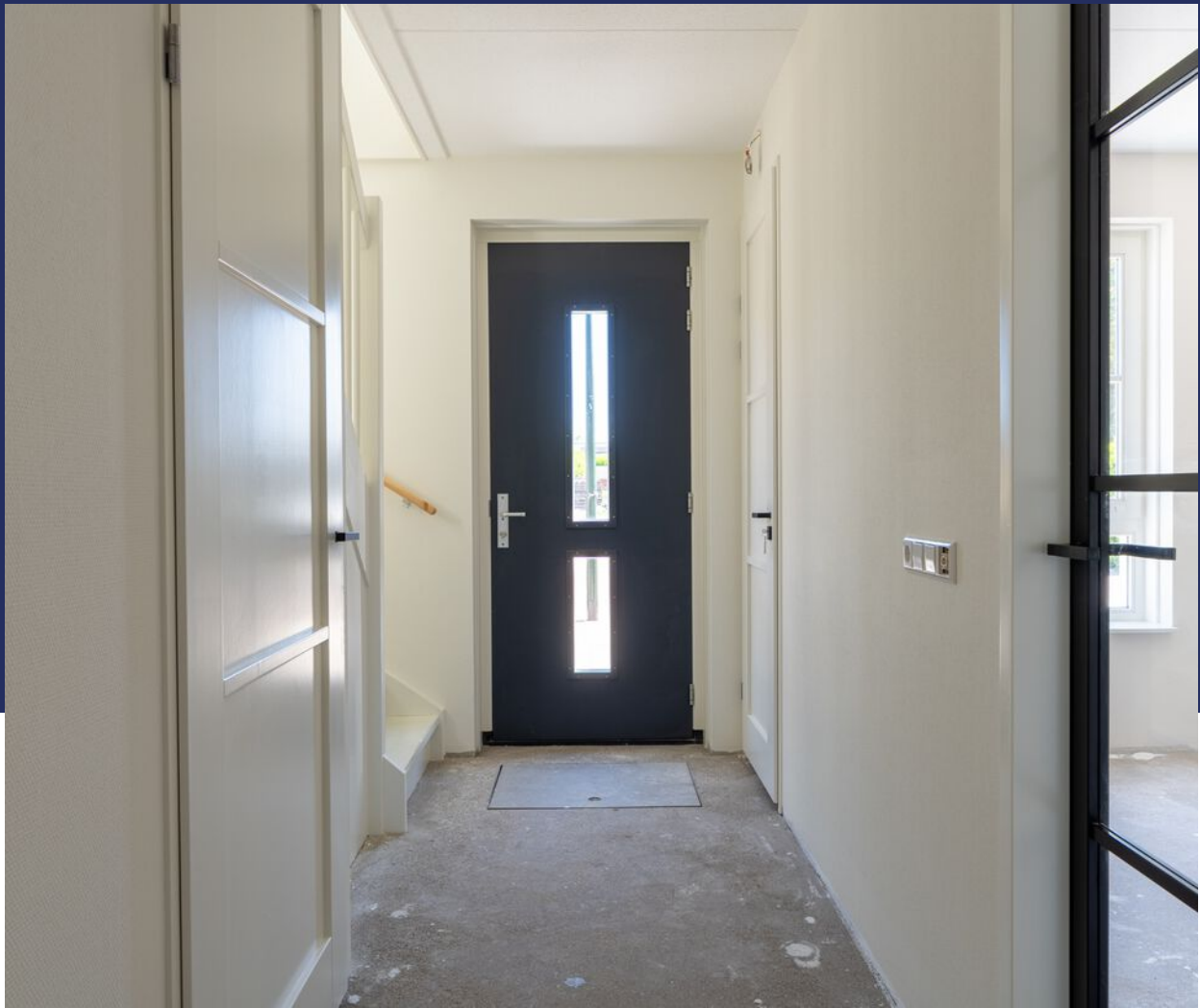
De achtertuin heeft een fijne L-vorm, is volledig omsloten en biedt volop rust en privacy. Onderhoudsvriendelijk ingericht met een mooie groene haag en een stevig hekwerk. Via een poort kom je in de brandgang – handig voor de fietsen. Je kunt hier meteen genieten van het buitenleven! Achterin staat een houten berging (ca. 3,00 x 2,00 m) voor al je tuinspullen.

Locatie:

Deze woning staat in een rustig hofje, vlakbij de supermarkt en het marktplein. Je woont hier lekker rustig, maar hebt alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Voor natuurliefhebbers is het hier een droom: de Maas en verschillende natuurgebieden zijn vlakbij. En wil je een dagje stad? Zaltbommel, Den Bosch, Breda en Gorinchem zijn allemaal makkelijk aan te rijden.



Hal & Toilet



Wonen



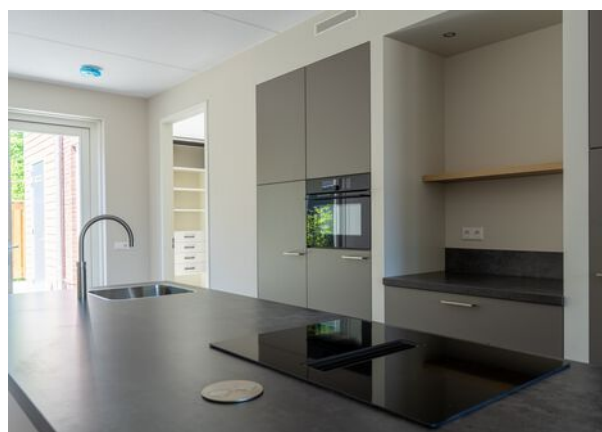


Voordelen

- Levensloopbestendig
- Fonkelnieuw
- Energielabel A+++
- Gezellige woonkamer
- Luxe keuken en badkamer
- Extra (slaap)kamer op de verdieping
- Zonnige tuin op het westen
- Parkeren voor de deur



Koken



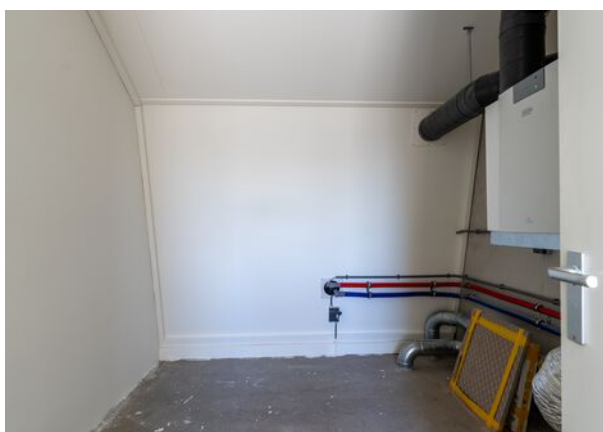
Slapen



Baden



Overloop & Technisceb ruimte



Slapen



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een deels pannen en deels bitumen dakbedekking. De woning is optimaal geïsoleerd en heeft daardoor energielabel A+++.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar 2025;
- luchtwarmtepomp, type Bosch, bouwjaar 2025;
- meterkast heeft 11 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- WTW unit, type Brink, bouwjaar 2025;
- 3 zonnepanelen;
- voorzien van vloerverwarming;
- oplevering in overleg.

- Doordat de huidige eigenaren de woning zelf niet hebben bewoond zal in de koopovereenkomst een niet-bewoningsclausule worden opgenomen. Je koopt de woning in de staat zoals het tijdens de bezichtiging was.

- 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 koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

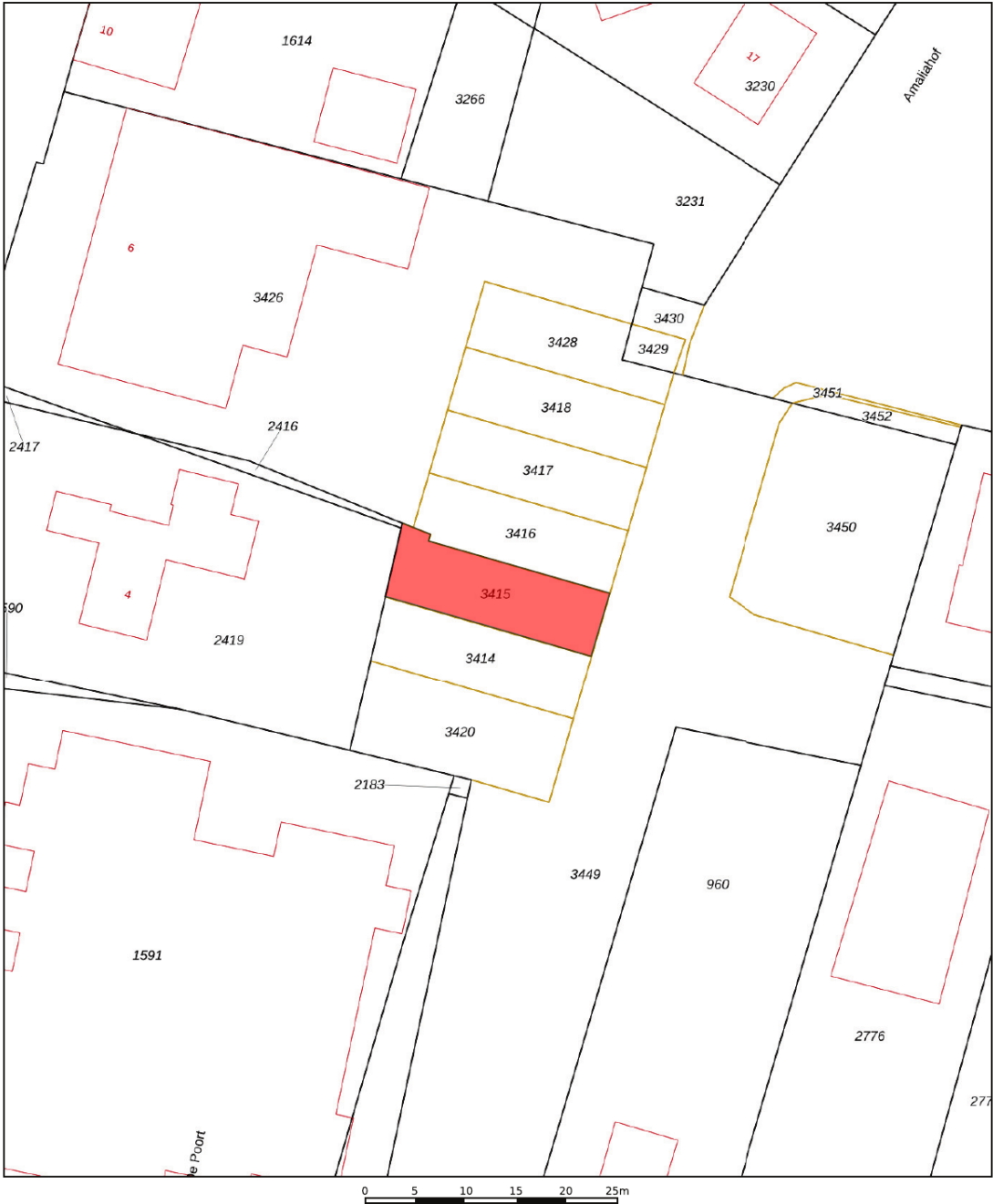
Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie I

Perceel 3415

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



Amaliahof 5

Andel

Over de buurt

Deze woning staat in een rustig hofje, vlakbij de supermarkt en het marktplein. Je woont hier lekker rustig, maar hebt alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Voor natuurliefhebbers is het hier een droom: de Maas en verschillende natuurgebieden zijn vlakbij. En wil je een dagje stad? Zaltbommel, Den Bosch, Breda en Gorinchem zijn allemaal makkelijk aan te rijden.

Plaats een bod



Bieden op Amaliahof 5, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Amaliahof 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