



Vraagprijs € 689.000 K.K.

Ds. Talmalaan 4

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Heel landelijk plekje, super mooie tuinkamer, onder architectuur aangelegde tuin, 5 slaapkamers, mogelijkheid voor een praktijk aan huis, rivier de Maas op loopafstand etc.....

Woonoppervlakte	192m²
Perceeloppervlakte	678m²
Inhoud	760m³
Bouwjaar	1980
Aantal slaapkamers	5
Totaal aantal kamers	6
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2023

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Bij de watermuur even tot je zelf komen... of liever in de tuinkamer bij komen van alle dagelijkse beslommeringen? Het kan hier allemaal! Aan een verkeersluwe straatweg staat dit sfeervolle landhuis op een ruim perceel van bijna 700 m². Het pand is heerlijk ruim maar ook heel praktisch qua inrichting. Verder heeft het een heerlijke grote living (airco, houthaard) met aansluitend een schitterende tuinkamer met schuifpui naar het zonneterras. Op de verdieping naast een fraaie badkamer nog 5 slaapkamers. Schuin achter de woning staat de garage. De tuin is onder architectuur aangelegd. Echt een plaatje! In het dorp zelf zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. De ligging van het dorp aan het water van rivier de Maas geeft een extra dimensie aan de leefomgeving.

Wonen:

De binnenkomst in de royale hal geeft al een heel fijn gevoel. Vanuit deze ruimte kom je in de werk c.q. slaapkamer, toilet, keuken en de trapopgang naar de verdieping. De woonkamer heeft verschillende raampartijen en sluit aan op de tuinkamer. Dat is echt de kers op de taart. Hele fijne ruimte met een open nok constructie, rondom glas en een prachtig uitzicht over de tuin.

Koken:

Fijne open keuken ingericht met een u-opstelling die is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een oven. Verder is er nog een vaste provisiekast aanwezig. Vanuit de keuken kom je in een praktische bijkeuken. Hier vinden we twee vaste kasten, wm/wasdroger aansluiting en de cv-opstelling.

Slapen en baden:

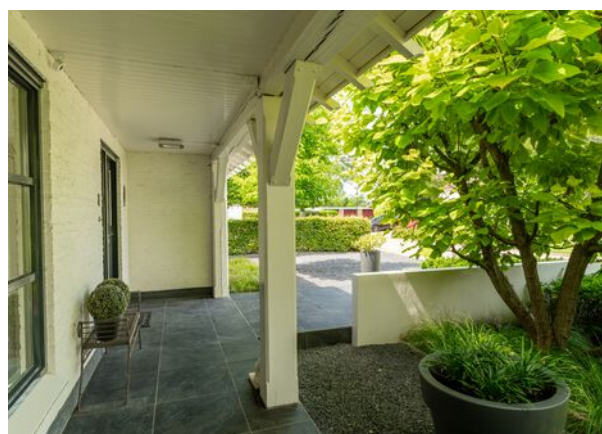
Je kunt eventueel slapen op de begane grond. Er is een slaap/werkkamer aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte is trouwens ook heel geschikt als kantoor of praktijkruimte. Op de verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers, een werkkamer en natuurlijk de badkamer aanwezig. De indeling van de badkamer bestaat uit een ligbad, douchevoorziening, zwevend closet en een wastafelmeubel met dubbel wastafel.

Bergruimte:

Er is een hele fijne grote bergzolder aanwezig die bereikbaar is via een vlizotrap vanuit één van de slaapkamers. Verder is er natuurlijk ook altijd de garage nog waarin spullen kunnen worden opgeslagen.

Buitenleven:

Het buitenleven is hier een feest! Prachtige onder architectuur aangelegde tuin met een prachtige vijverpartij met watermuur en diverse soorten vissen met bijpassende beplanting. Bij de klaterende waterval een royaal zonneterras met keramische tegels en een fijne veranda (afmetingen ca. 5.00 x 3.25 meter). Verder heeft de tuin een gazon en rijk begroeide plantenborders. Aan de voorzijde siertuin en een ruime oprit met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's. Schuin achter de woning staat de garage die aan de voorzijde is uitgerust met openslaande garage deuren Afmetingen: ca. 6.59 x 3.60 meter.



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Prachtige plek
- Airco en 10 zonnepanelen
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Royale woonkeuken
- Fijne tuinkamer
- 5 ruime slaapkamer
- Geweldig mooie tuin





Tuinkamer



Keigave plaatjes





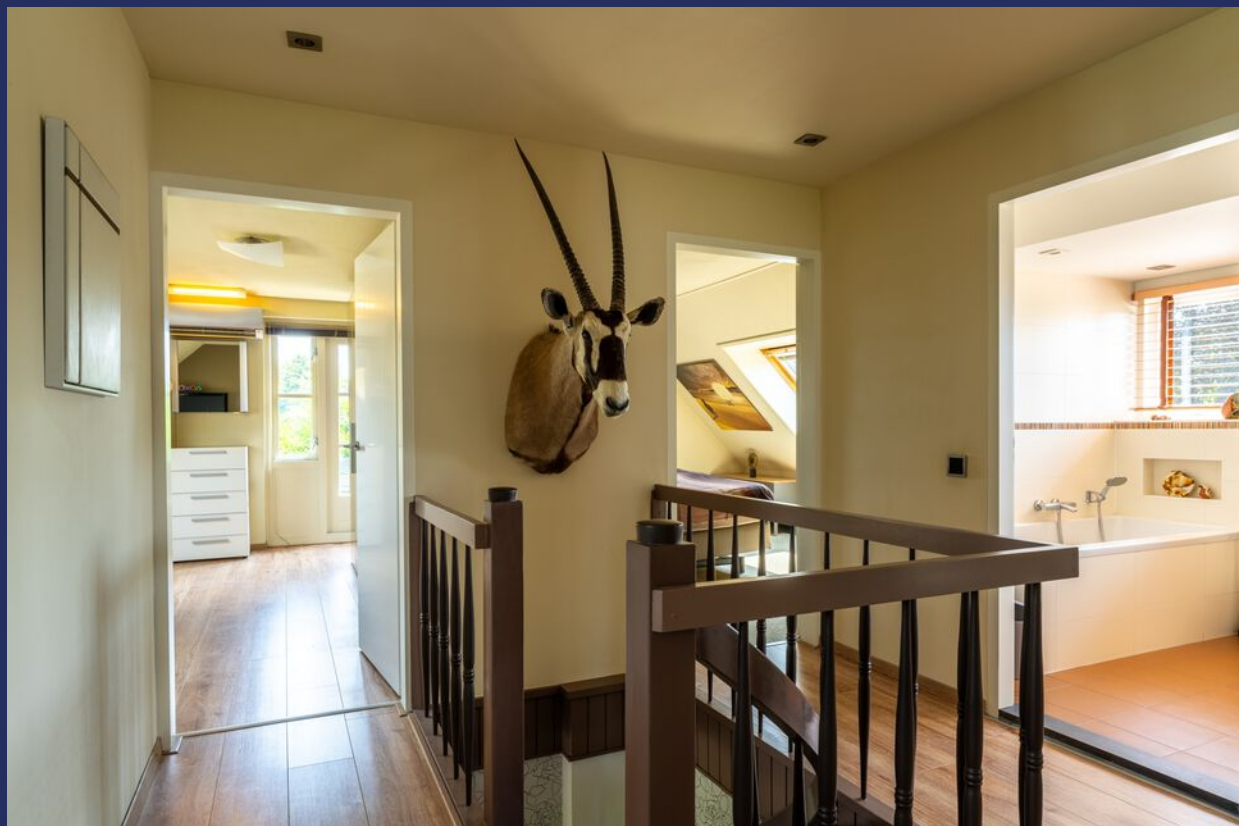
Slapen



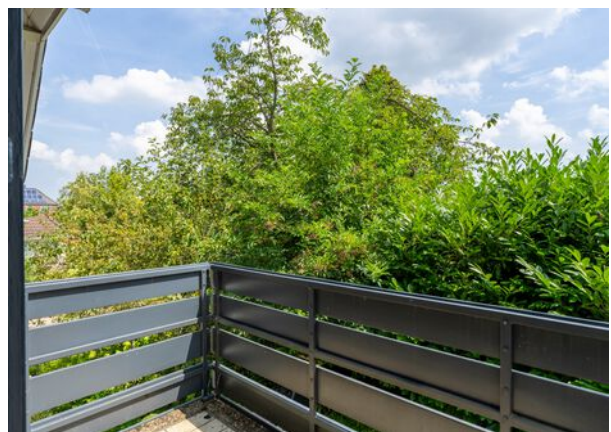
Bijkeuken



Overloop

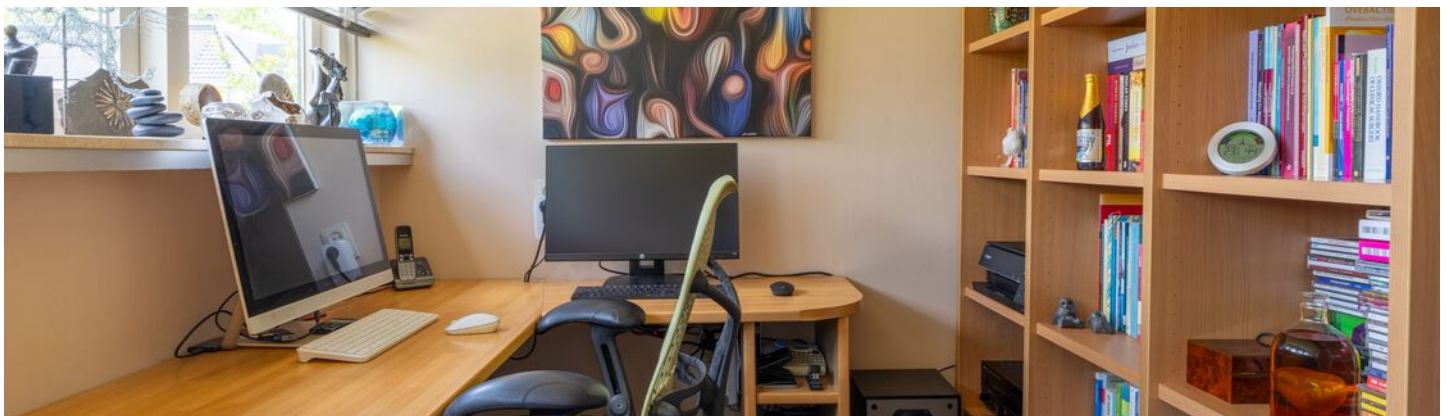


Slapen





Slapen

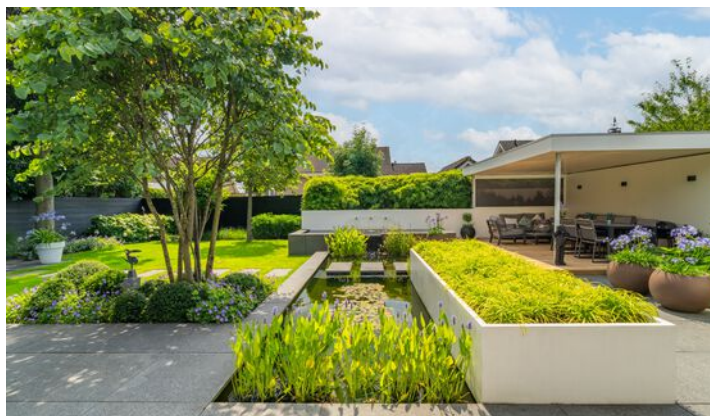


Baden



Buitenleven





In een **groene** omgeving



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een begane grond vloer van beton, spouwmuur metselwerk en een pannendakbedekking. De verdiepingvloer is van beton en de vloer van de zolderetage bestaat uit houten delen. De woning is voorzien van isolerende beglazing. Verder zijn het dak en de gevels geïsoleerd.

- Kenmerken van het woonhuis:

- bouwjaar 1980;
- op verschillende plaatsen zijn rolluiken en airco's aanwezig;
- 10 zonnepanelen;
- meterkast heeft 11 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- cv-opstelling, type Remeha, bouwjaar 2023;
- oplevering in overleg.

- 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



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Ds. Talmalaan 4, 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 OVERGEGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Vijvervissen/planten	☐	☐	☒	☐
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:	☐	☐	☐	☐

Ds. Talmalaan 4, 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	☐	☐	☐	☒

Ds. Talmalaan 4, Andel

Lijst van zaken

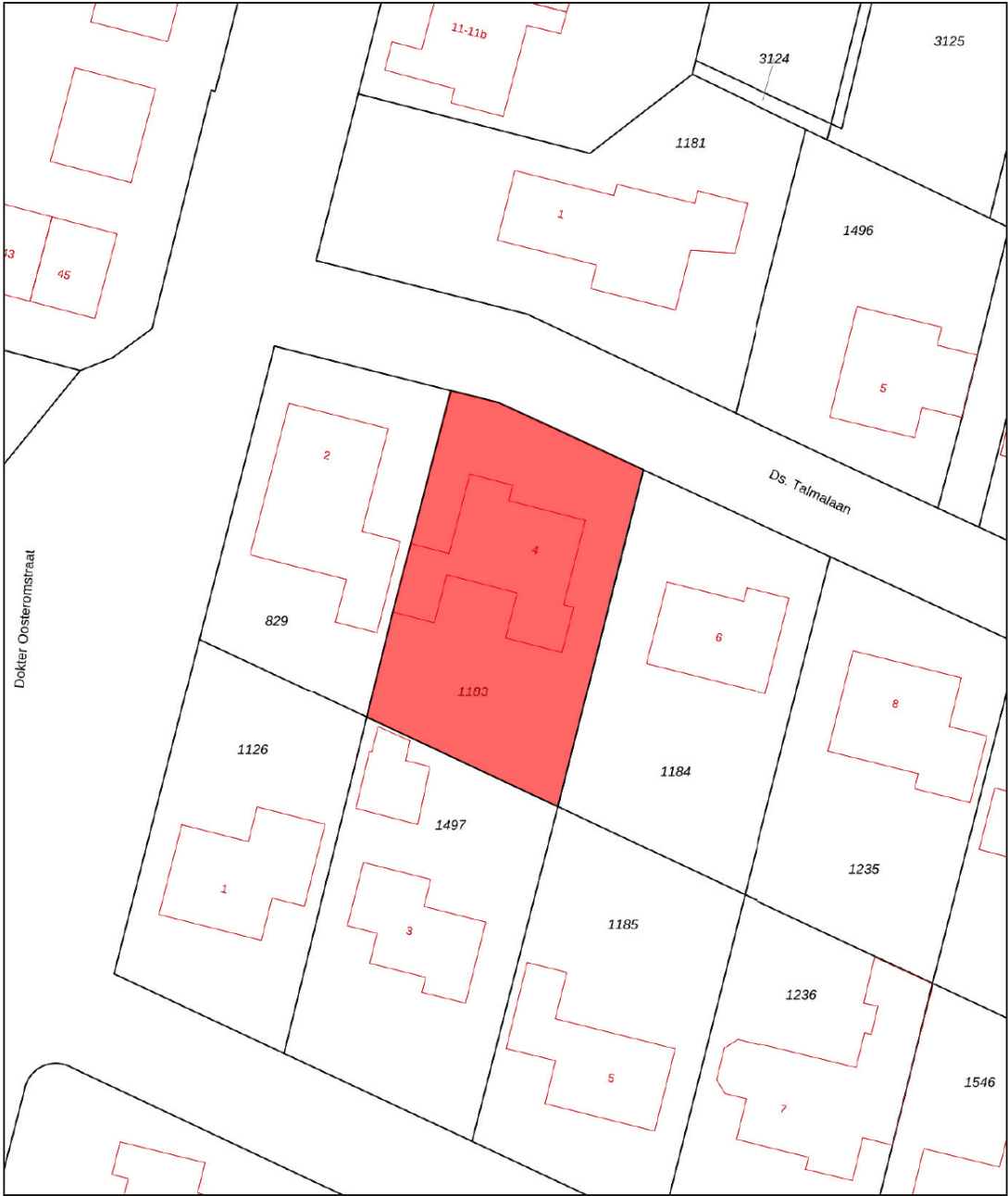
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☒	☐	☐	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met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

Ds. Talmalaan 4, Andel

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie I

Perceel 1183

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



Ds. Talmalaan 4

Andel

Over de buurt

Andel is heel centraal gelegen tussen de steden Den Bosch, Waalwijk, Breda, Gorinchem en Zaltbommel. Dus rustig wonen in een omgeving met veel water en groen maar toch ook overal relatief dichtbij. Ook de ligging aan rivier de Maas biedt volop recreatiemogelijkheden. In het dorp zelf zijn verschillende winkels aanwezig.

Plaats een bod



Bieden op Ds. Talmalaan 4, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Ds. Talmalaan 4, 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