



Vraagprijs € 459.000 K.K.

Dokter Oosteromstraat 16

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Ruime tweekapper met garage en grote tuin, alles voor jouw comfort!

Woonoppervlakte	126m²
Perceeloppervlakte	241m²
Inhoud	450m³
Bouwjaar	1972
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	dak- en muurisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Bosch, 2012

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Op zoek naar een woning waar je met het hele gezin comfortabel kunt wonen, leven en genieten? Dan zou dit zomaar eens jouw nieuwe thuis kunnen zijn. Aan een rustige straat, in het gezellige Andel, staat deze robuuste twee-onder-een-kapper met garage op je te wachten. Een huis met karakter, ruimte en mogelijkheden – oftewel: alles wat je als gezin nodig hebt. Deze woning is niet gloednieuw, maar dat hoeft ook niet. Wat je krijgt is een keurig onderhouden en degelijk gebouwd huis dat met liefde is bewoond. Zo is er in de loop der jaren flink geïnvesteerd in comfort, met onder andere een nette keuken, een recent vernieuwde badkamer én een fris toilet. En het mooiste? Alles is al gedaan, dus jij hoeft alleen nog maar te verhuizen. Binnen veel ruimte, buiten volop genieten en een locatie die klopt als een bus.

Wonen & Koken – ruimte voor het hele gezin (en dan nog wat over)

Je wordt verwelkomd in een ruime hal met meterkast, vaste kast (ideaal voor schoenen, jassen, rugtassen, sporttassen en tja... nog meer schoenen) en het toilet, dat strak en modern is afgewerkt. De woonkamer is licht, ruim en lekker huiselijk. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en in de winter zorgt de houtkachel voor sfeer én warmte. Denk knusse avonden met warme chocolademelk, een goed boek of je favoriete serie. Ja, hier kun je het leven wel vieren. De uitbouw aan de achterzijde is de plek waar de keuken nu pronkt – praktisch, compleet en netjes. Alles wat je nodig hebt is aanwezig. Waar vroeger de keuken zat, is nu een multifunctionele ruimte ontstaan. Speelhoek voor de kinderen? Check. Thuiswerkplek? Ook prima. Muziek liefhebber met een piano? Kan ook! Dit is zo'n plek die zich aanpast aan jouw leven. Achter de keuken vind je nog een klein portaal, ideaal als achterom of om de laarzen van de tuinman (of kinderen) kwijt te raken. Kortom: beneden heb je alle ruimte om te leven, te spelen, te werken én te ontspannen.

Slapen & Baden – ruimte zat en geen badkamerfiles meer

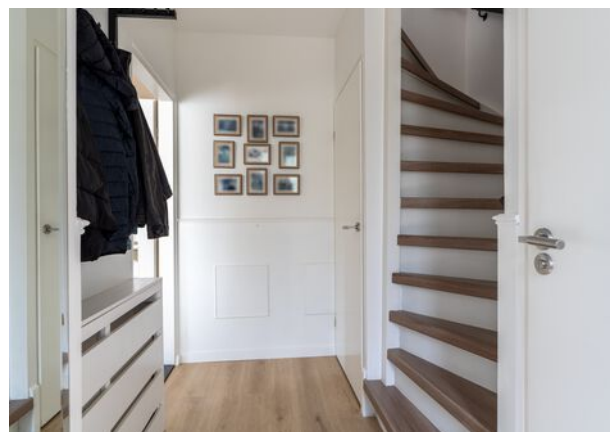
Op de eerste verdieping vind je drie royale slaapkamers, elk groter dan je standaard slaapkamer. De badkamer is recent vernieuwd en heeft alles wat je wilt: een inloofdouche, ligbad, een strak wastafelmeubel, een zwevend toilet en – uit het zicht – de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Maar mocht je die liever ergens anders willen, dan is de zolder een prima alternatief. Op de tweede verdieping is namelijk nóg een volwaardige slaapkamer te vinden. Ruim, rustig en met voldoende bergruimte. Ideaal als ouderlijke suite, tienerkamer of logeerruimte. Vier slaapkamers dus, en allemaal van goed formaat. Perfect voor grotere gezinnen of voor wie graag een hobby- of werkkamer wil.

Buitenleven – alles klopt hier gewoon

De voortuin verradt het al: hier woont iemand die zorg heeft voor z'n huis. Netjes, verzorgd en uitnodigend. De oprit is breed genoeg voor meerdere auto's – dus geen verhuis van auto's als iemand eerder weg moet. De achtertuin is precies goed: niet te groot, niet te klein. Genoeg ruimte voor een trampoline, loungeset en een barbecuehoek. Een mix van gras, bestrating en wat plantenborders zorgen voor sfeer en gebruiksgemak. En met de ligging op het westen kun je na het werk nog heerlijk genieten van de avondzon. De garage? Die is gewoon super praktisch. Voor de fietsen, het gereedschap, tuinstoelen of wat je ook maar kwijt wilt. En wie weet maak je er ooit nog een hobbyruimte van – ruimte genoeg in elk geval.



Hal & Toilet



Wonen

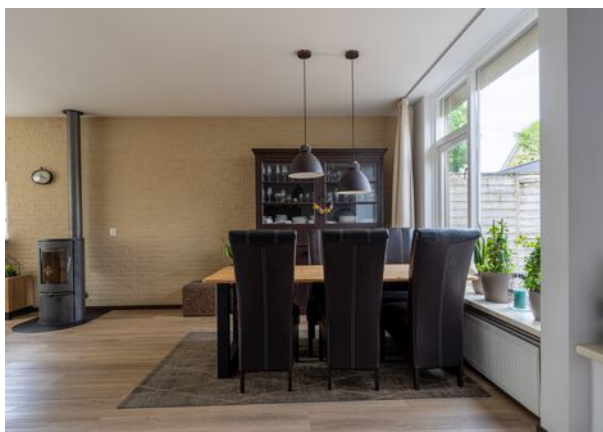




Voordelen

- Ruime 2[^]1 kapwoning met garage
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Royale keuken
- 4 grote slaapkamers
- Prachtige (nieuwe) badkamer
- Heerlijke tuin op het westen
- Grote oprit
- Rustige ligging dichtbij voorzieningen



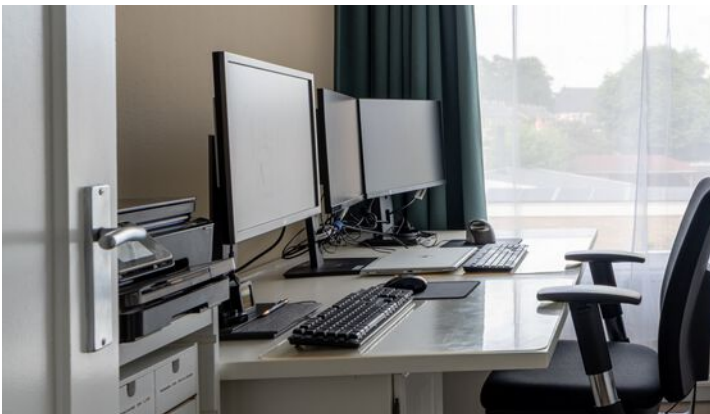
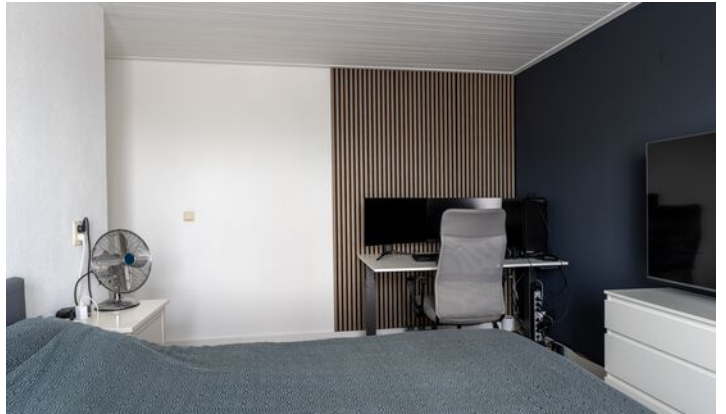


Koken





Slapen



Baden



Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1972. De begane grond- en verdiepingsvloer is van beton; de zoldervloer van hout. De muren zijn in spouw opgetrokken en het dak betreft een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is deels geïsoleerd en heeft een energielabel C. De zonnepanelen worden gehuurd, zie onder. De erfgrenzen wijken wat af van de kadastrale grenzen. Tussen de garages heb je samen met de burens een strook grond van de gemeente in gebruik. Voor verdere details, eventuele gebreken, bijzonderheden etc. zie vragenlijst over de woning.
- De zonnepanelen (13 x 380 WP) worden gehuurd, zie huurovereenkomst + voorwaarden in de dataroom. De huurovereenkomst kan overgenomen worden waarbij koper de zonnepanelen blijft huren voor circa € 80,00 per maand. De huurovereenkomst afkopen kan ook. De afkoopprijs betreft circa € 8440,00 waarbij de zonnepanelen in eigendom achterblijven. Via Eerlijk Bieden kun je bij (roerende zaken of in het persoonlijk bericht) aangeven wat je als koper hiermee wilt.
- Gezien het bouwjaar zal er in de overeenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- Gewenste oplevering februari/maart 2025.
- 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



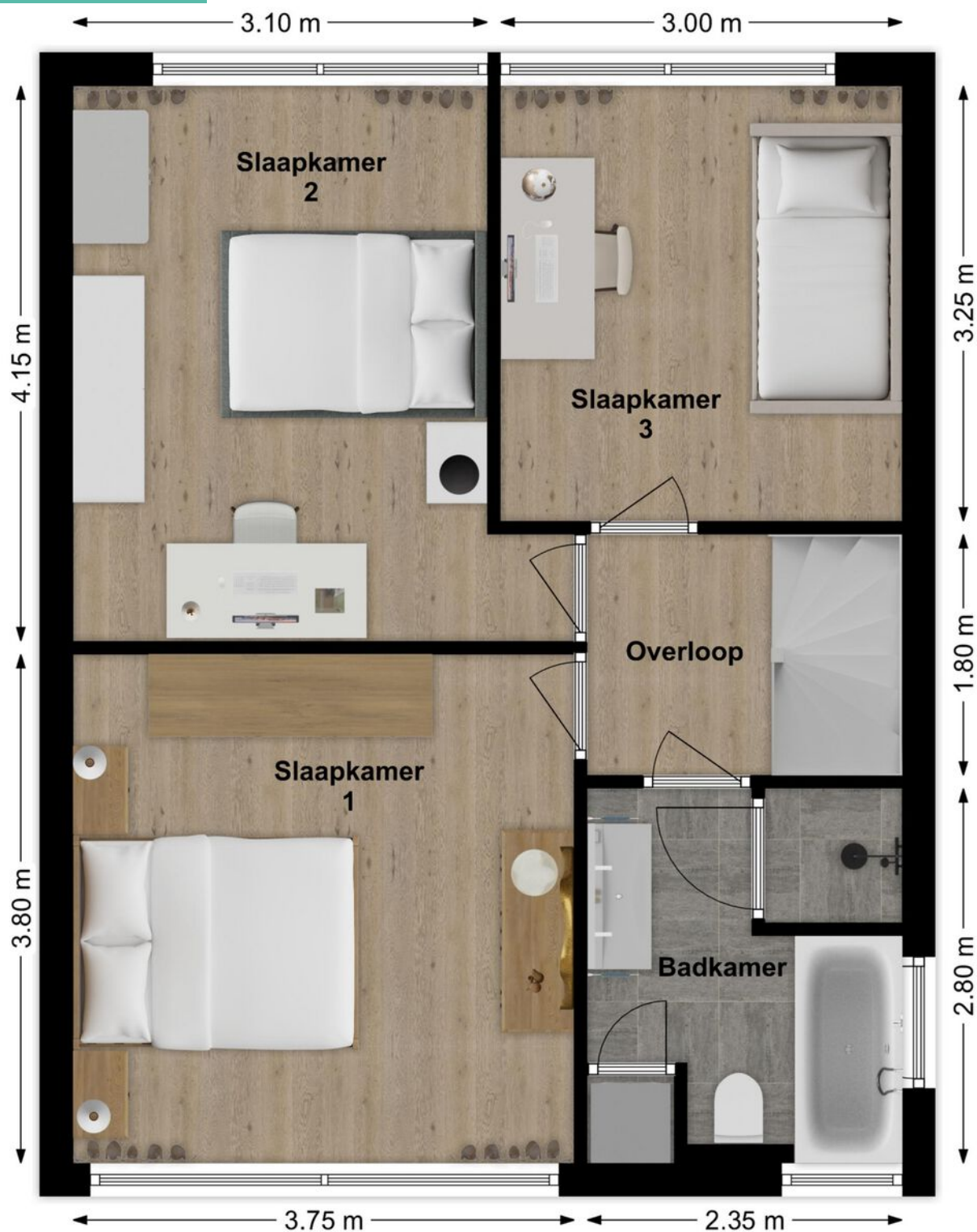
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



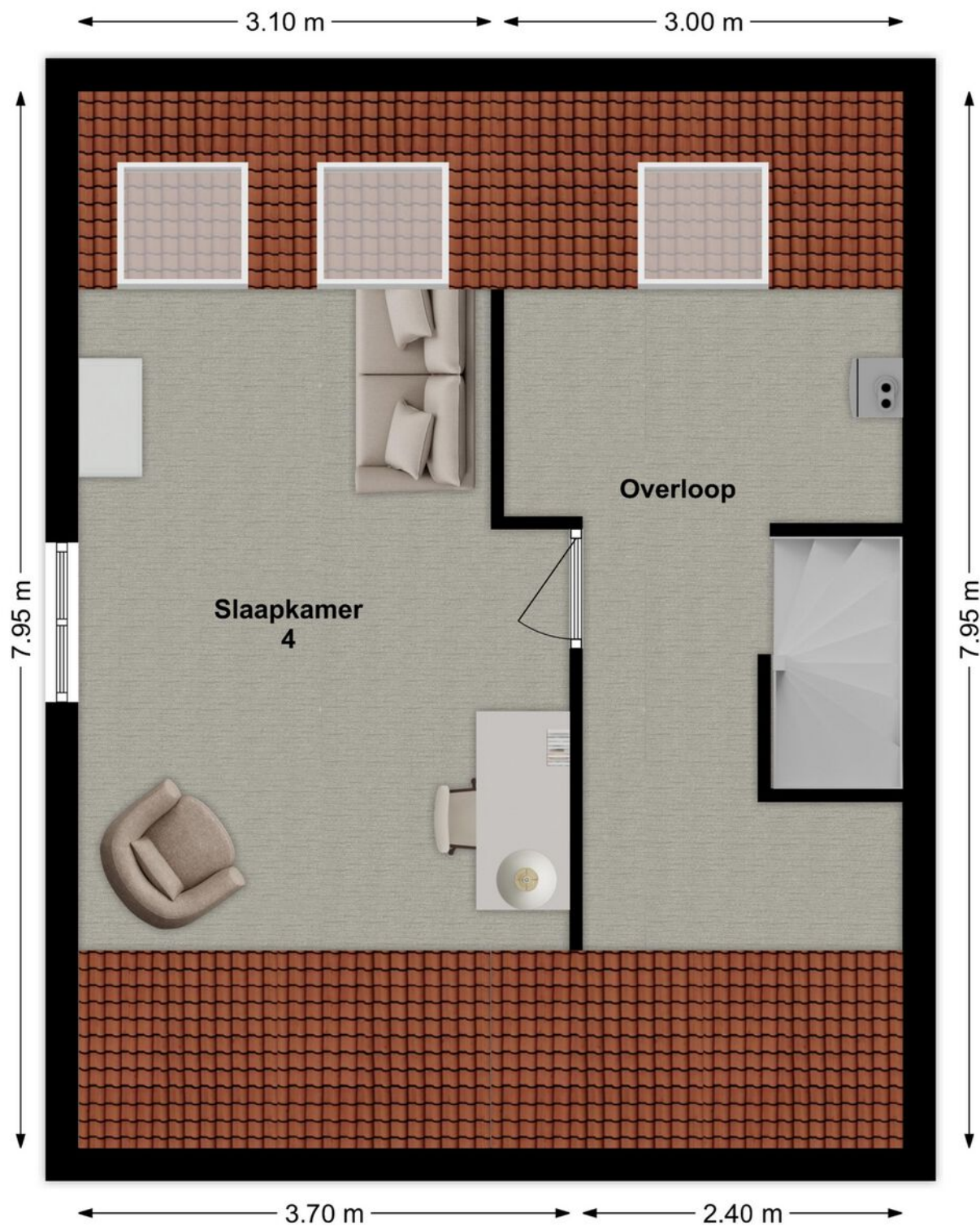
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Dr. Oosteromstraat 16, 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	☒	☐	☐	☐
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:	☐	☐	☐	☐

Dr. Oosteromstraat 16, 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	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐

Dr. Oosteromstraat 16, 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	☐	☐	☐	☒
Houthok + evt. houtvoorraad	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Dr. Oosteromstraat 16, Andel

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
729007479

Datum registratie
05-07-2025

Geldig tot
01-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4940 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmte­behoefte
in de winter­maanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer­maanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



14,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dokter Oosteromstraat 16
4281LD Andel

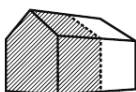
BAG-ID: 0874010000001792

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 1,95
Vloeroppervlakte 128m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

P.H. Moree

Vakbekwaamheidsnummer

55151912

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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 17 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie I

Perceel 1068

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



Dokter Oosteromstraat 16

Andel

Over de buurt

Je woont hier aan een rustige straat, maar toch lekker centraal. Winkels, scholen en andere voorzieningen zijn allemaal dichtbij, en dat maakt het dagelijks leven nét wat makkelijker. Andel zelf is een fijne plek om te wonen. Er is volop water en natuur in de omgeving, ideaal voor wandelingen, fietstochten of gewoon een frisse neus. En met de uitvalswegen in de buurt zit je zó op de A27 richting Gorinchem, Breda of Utrecht.

Plaats een bod



Bieden op Dokter Oosteromstraat 16, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Dokter Oosteromstraat 16, 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!



[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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