



Vraagprijs € 369.000 K.K.

Romboutstraat 7

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Sfeervolle jaren 50 woning met karakter en zonnige tuin!

Woonoppervlakte	90m²
Perceeloppervlakte	372m²
Inhoud	319m³
Bouwjaar	1958
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	E
Isolatievormen	dak- en deels vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2005

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Een verborgen pareltje achter het groen

Stel je voor: je rijdt een rustige straat in, verscholen achter de bomen, en daar staat-ie dan – deze karaktervolle twee-onder-een-kapwoning uit de jaren vijftig. Geen standaard dertien-in-een-dozijn huis, maar eentje met charme, sfeer én een flinke dosis gezelligheid. De woning is verder keurig afgewerkt, instapklaar en recent voorzien van een geïsoleerd dak en nieuw voegwerk. Een solide basis dus. En dan die tuin... We durven te wedden dat je daar misschien nóg wel vrolijker van wordt dan van het huis. Het perceel is in totaal 372 m² groot, met een achtertuin die je gerust een groene oase mag noemen: veel groen, lekker veel privacy en genoeg ruimte om je groene vingers uit te leven – of gewoon een loungebank neer te zetten en niets te doen. Schuur aanwezig, overkapping aanwezig, mogelijkheden aanwezig. Kortom: alles wat een buitenmens blij maakt.

Wonen met sfeer

Bij binnenkomst word je ontvangen in de hal met een handige kelderkast – perfect voor voorraad boodschappentassen die zich wonderbaarlijk vermenigvuldigen. De woonkamer is licht, gezellig landelijk en voorzien van een rookkanaal. Dus als jij altijd al droomde van knisperend haardvuur en een plaid over je benen: dat kan! De huidige houtkachel gaat mee met de bewoners, maar dat geeft jou de kans om je eigen exemplaar uit te zoeken. Dankzij de open keuken staat alles in verbinding met elkaar, waardoor de ruimte heerlijk luchtig aanvoelt. Ideaal voor wie graag kookt terwijl er gezellig gebabbeld wordt aan tafel.

Koken met karakter

De landelijke keuken heeft alles wat je nodig hebt: een 4-pits gaskookplaat, oven, vaatwasser, koelkast én een vaste kast waar je al je voorraad of servies kwijt kunt. Nee, ze is niet gloednieuw, maar ze is degelijk, goed onderhouden en heeft dat beetje extra charme waar een strakke hoogglanskeuken soms jaloers op is. Aangrenzend vind je de bijkeuken met nóg een vaste kast, plek voor de cv-ketel en toegang tot het toilet. Praktisch en efficiënt – zo houd je de keuken vrij van rondslingerende schoenen, jassen en sporttassen.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping vind je drie prima slaapkamers. Eén kamer heeft een vaste kast, zodat je eindelijk een plek hebt voor al die spullen die anders 'even op de stoel' belanden. De overloop beschikt óók over een vaste kast en een vlizotrap naar de bergzolder. Ideaal voor koffers, winterdekbedden of – voor de echte fanatiekelingen – een complete kerstcollectie inclusief lichtgevende rendieren.

Op deze verdieping is er bovendien een tweede toilet met wastafel, zodat de ochtendspits thuis een stuk soepeler verloopt. De badkamer bevindt zich beneden en is voorzien van een ligbad/douchecombinatie, wastafel en designradiator. Geen vijfsterren spa, maar gewoon praktisch, netjes en helemaal bruikbaar.

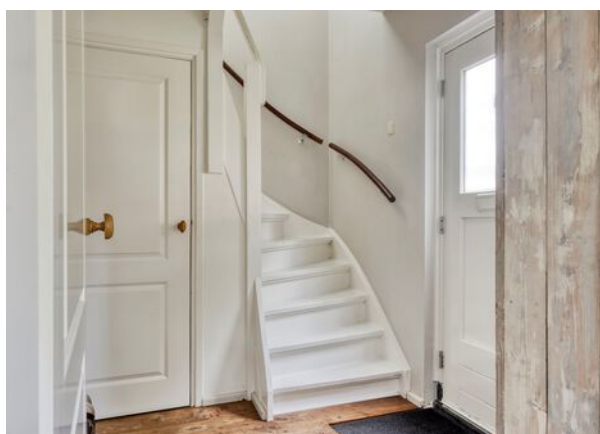
Buitenleven op z'n best

De tuin ligt op het zuiden en dat betekent maar één ding: zon, zon en nog eens zon. Van de eerste kop koffie in de ochtend tot het laatste glas wijn bij zonsondergang – hier kan het allemaal.

De houten berging van 3,30 x 3,30 meter is ruim genoeg voor fietsen, tuingereedschap en die barbecue die je eigenlijk te weinig gebruikt. Onder de overkapping van 3,73 x 3,35 meter kun je ook op regenachtige dagen gewoon buiten zitten. Lange zomeravonden, gezellige etentjes of gewoon een boek lezen in de frisse lucht – dit is zo'n plek waar je niet meer weg wilt. En parkeren? Dat doe je gewoon lekker op je eigen oprit.

Locatie: Andel aan de Maas

De woning ligt in een rustige straat van het vriendelijke dorp Andel, direct aan de prachtige Afgedamde Maas. Hier is het leven nét even wat gemoedelijker: vogels in plaats van claxons, groen in plaats van beton. Perfect voor wandelaars, fietsers en iedereen die het stadslawaai liever inruilt voor rust en ruimte. Toch hoeft je niet in te leveren op gemak: voor de dagelijkse boodschappen kun je gewoon in het dorp terecht. En heb je zin in een uitstapje? Leuke vestingstadjes zoals Woudrichem, Heusden en Gorinchem liggen vlakbij en zorgen voor een vleugje historie en gezelligheid. Dankzij de goede verbindingen ben je bovendien zo op de snelweg richting de grotere steden.



Wonen





Voordelen

- Woning met karakter
- Netjes afgewerkt
- Leuke zonnige tuin
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Mooie keuken
- 3 slaapkamers
- Recent is het dak vernieuwd en zijn de gevels opnieuw gevoegd



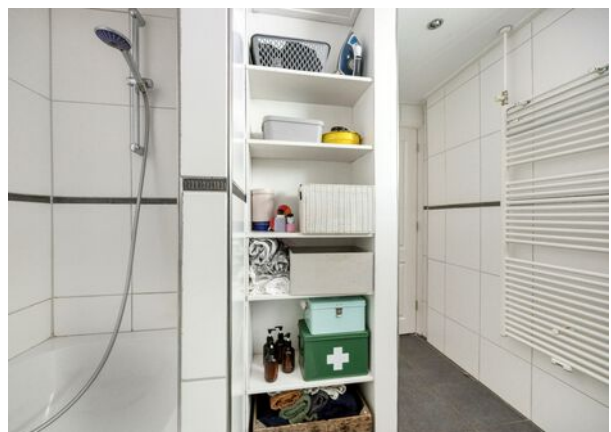




Koken

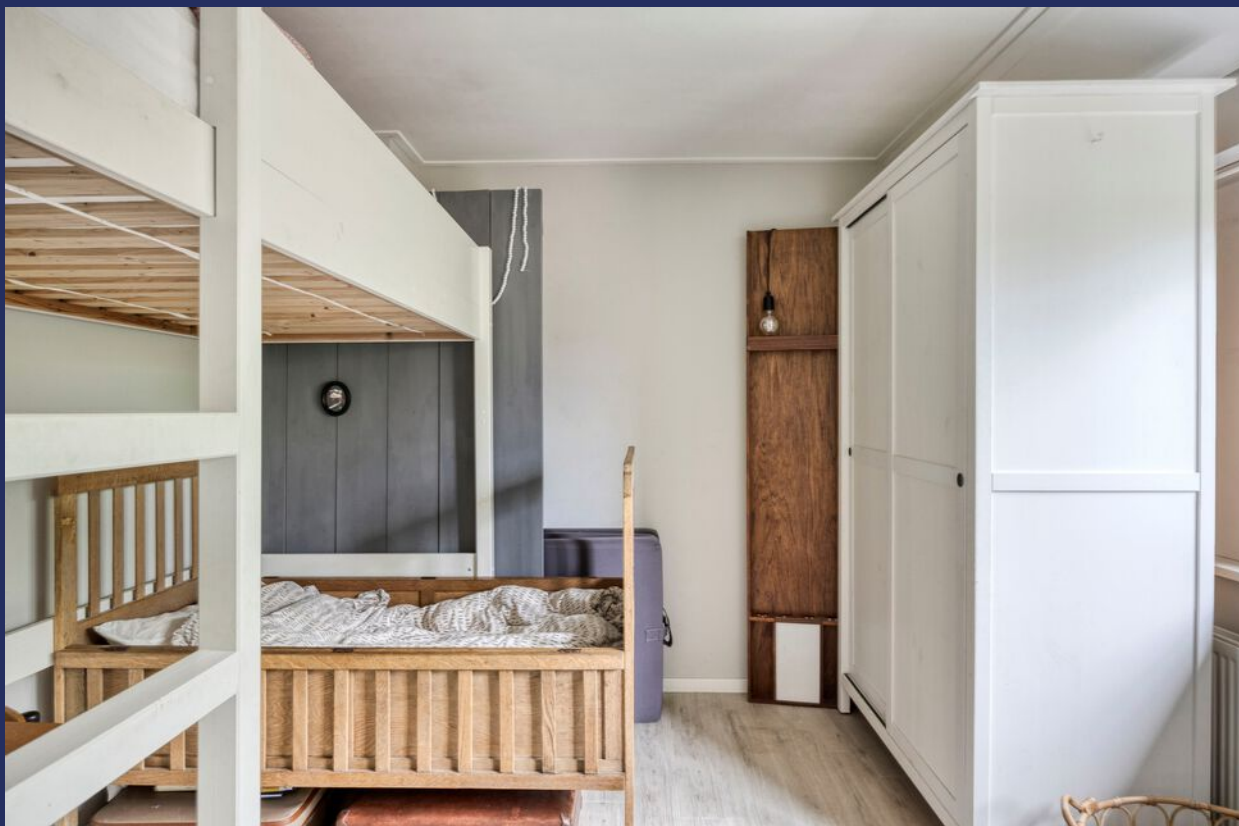


Toilet & Baden



Slapen







Buitenleven



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een traditionele fundering met betonnen en houten vloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is voorzien van vloerisolatie, dakisolatie en grotendeels dubbelglas. Er is een Remeha cv-ketel uit 2005 en de meterkast heeft 4 groepen en 2 aardlekschakelaars. Voor verdere details, zie vragenlijst over de woning.
- Oplevering januari 2026.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwqualiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen. Tevens zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat verkoper recent de woning niet heeft bewoond.
- 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 ontleen 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

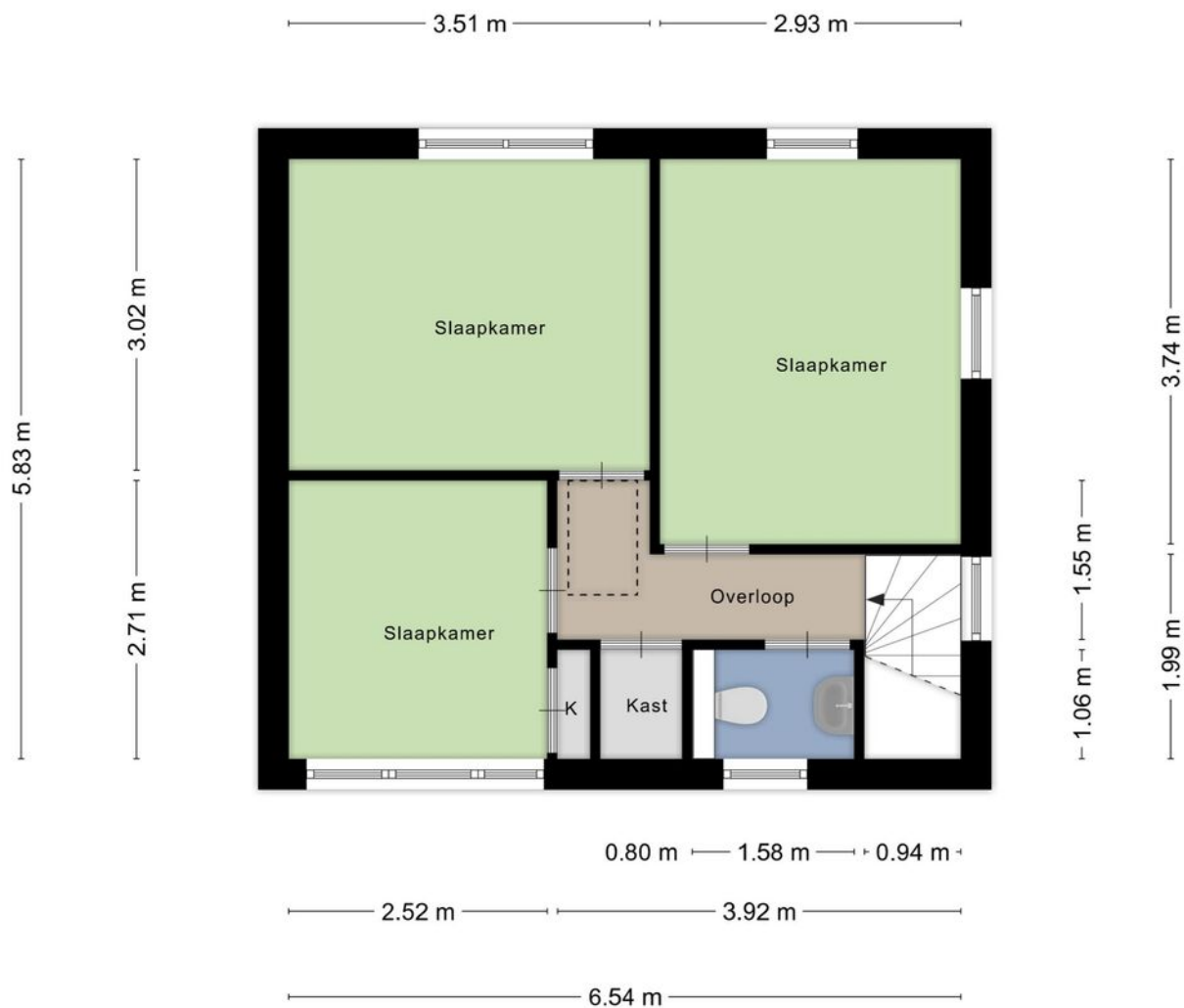
Begame grond



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

Plattegrond

Verdieping

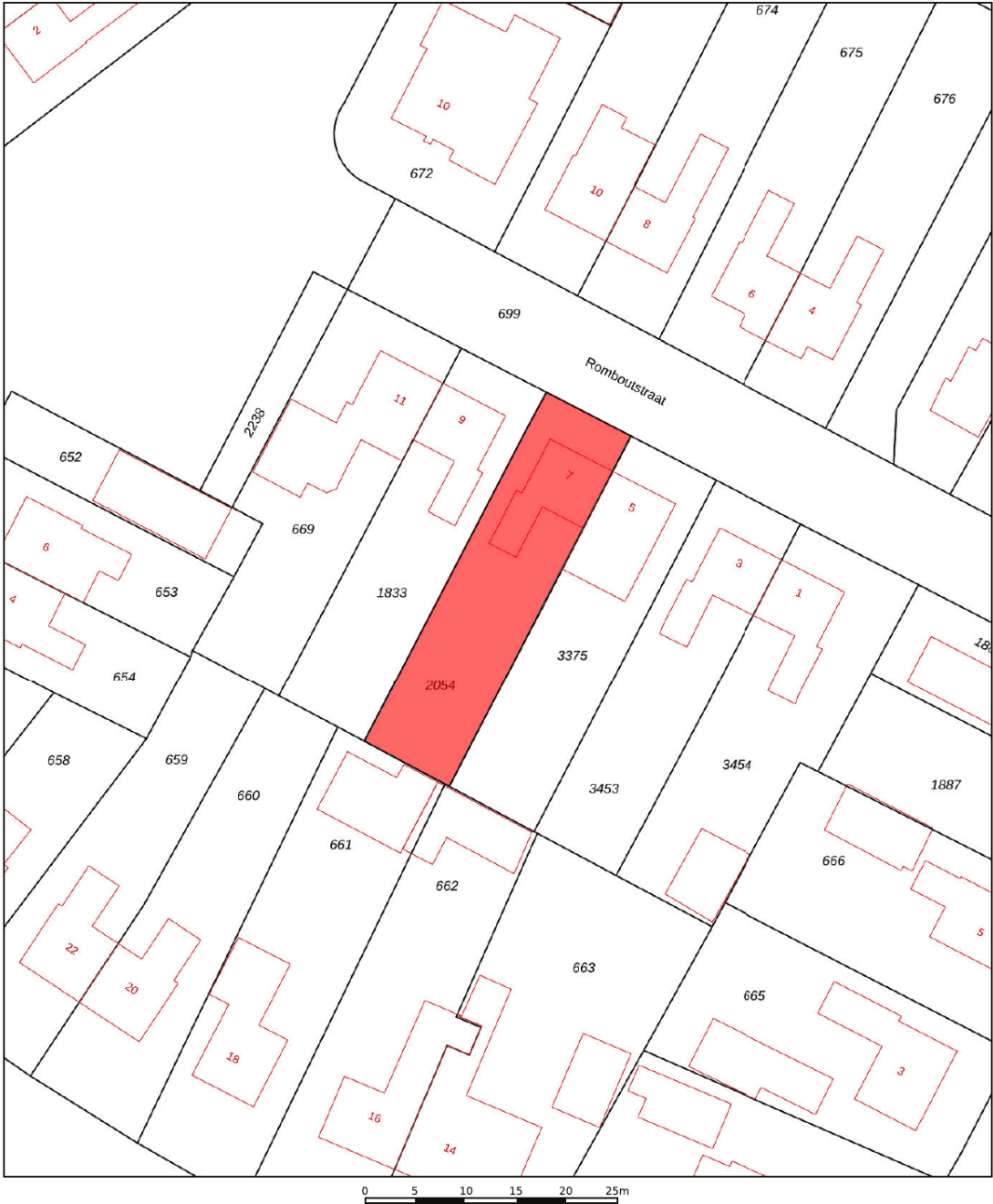


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2054
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			



Op de kaart



Romboutstraat 7

Andel

Over de buurt

Hier is het leven nét even wat gemoedelijker: vogels in plaats van claxons, groen in plaats van beton. Toch hoef je niet in te leveren op gemak: voor de dagelijkse boodschappen kun je gewoon in het dorp terecht. En heb je zin in een uitstapje? Leuke vestingstadjes zoals Woudrichem, Heusden en Gorinchem liggen vlakbij en zorgen voor een vleugje historie en gezelligheid. Dankzij de goede verbindingen ben je zo op de snelweg richting de steden.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Romboutstraat 7, 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:	☐	☐	☐	☒
Vitragen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☒	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Romboutstraat 7, 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	☐	☒	☐	☐

Romboutstraat 7, 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:				

Romboutstraat 7, Andel

Plaats een bod



Bieden op Romboutstraat 7, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Romboutstraat 7, 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!



Notities

[illegible]

[illegible]

Notities

[illegible]

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