



Vraagprijs € 525.000 K.K.

Meester S. Naaijenstraat 3

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Keurige twee-onder-een-kap met grote tuin, overkapping + multifunctioneel bijgebouw.

Woonoppervlakte	105m²
Perceeloppervlakte	470m²
Inhoud	360m³
Bouwjaar	1925
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	D
Isolatievormen	dak- muur- en 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

Multifunctioneel pareltje!

Een pand waar je écht alle kanten mee op kunt. De combinatie van een ruime tuin, een degelijk bijgebouw én een fijne woning maakt dit object geschikt voor een breed publiek. Allereerst: dit is gewoon een heerlijke gezinswoning, met onder andere drie grote slaapkamers en een heerlijke tuin! De tuin is ruim en verzorgd, en onder de overkapping is het goed toeven – of het nu zomer of winter is. En dan het bijgebouw... In de basis is het een solide, geïsoleerde garage waar je kunt klussen, sleutelen of gewoon lekker kunt rommelen. Maar dankzij de volledige isolatie zijn er talloze andere mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een gastenverblijf, kantoorruimte aan huis, B&B of zelfs een tweede woning voor dubbele bewoning of mantelzorg. Let op: voor sommige functies is toestemming van de gemeente nodig, dus check dat uiteraard even vooraf.

Kortom: een verrassend veelzijdig geheel waar je jouw eigen woon- of werkdromen kunt waarmaken!

Wonen met een glimlach

De woning zelf is meteen al een fijne binnenkomer. Je stapt binnen via een nette hal met toegang tot het toilet, de woonkamer en de trap naar boven. De woonkamer is heerlijk ruim, met grote ramen die zorgen voor een fijne lichtinval. Het is zo'n plek waar je meteen de bank op wilt ploffen en denkt: ja, hier zie ik mezelf wel wonen. Aan de achterzijde vind je de gezellige woonkeuken: een huiselijke ruimte waar je makkelijk uren kunt tafelen of met een kop koffie de dag rustig begint. De keuken is netjes onderhouden, van alle gemakken voorzien – inclusief vaatwasser – en biedt veel kastruimte. Via de achterdeur sta je zó in de tuin, ideaal op zomerse dagen. En in de winter? Dan zorgt de vloerverwarming op de begane grond voor heerlijk warme voeten!

Ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping vind je drie royale slaapkamers. Of je nu een jong gezin hebt, tieners met eigen wensen, of een werkkamer zoekt: er is plek genoeg. De badkamer is netjes en compleet: uitgerust met een ligbad, douche, wastafelmeubel én een tweede toilet. Handig is de wasruimte op de overloop – met aansluitingen voor wasmachine en droger – zodat je niet met de was hoeft te slepen. En wil je nog wat extra spullen kwijt? De bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap, biedt uitkomst.

Buitenleven met hoofdletter B

Met een perceel van maar liefst 470 m² is buitenleven hier een feest. Aan de voorzijde vind je de ruime oprit met plek voor meerdere auto's. Tevens biedt de oprit toegang tot het achtergelegen bijgebouw. De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, gazon, kleurrijke borders en gezellige terrassen. Absolute blikvanger is de royale overkapping, die volledig kan worden afgesloten met glazen schuifwanden. Zo creëer je in een handomdraai een beschutte en sfeervolle ruimte waar je het hele jaar door comfortabel kunt zitten – van een zomerse barbecue tot een knusse herfstborrel met dekkentjes en warme choco. Extra pluspunt: er is ook nog inpandige bergruimte aanwezig, ideaal voor tuinspullen, fietsen of barbecueaccessoires.

En dan... dat bijgebouw!

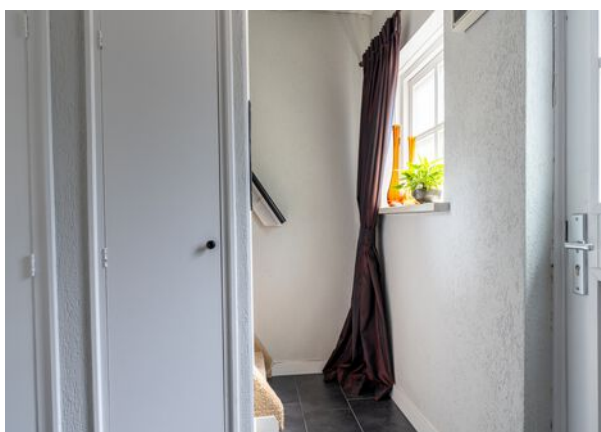
Achterop het perceel staat een écht cadeautje: een solide, volledig geïsoleerd bijgebouw van ca. 50 m², voorzien van water, elektra, krachtstroom en zelfs een vaste trap naar een extra verdieping. De ruimte is oorspronkelijk gebouwd als garage, maar biedt veel meer mogelijkheden dan alleen opslag of sleutelen. De roldeur is elektrisch bedienbaar, er is een aparte loopdeur. Kortom: een robuust en degelijk bijgebouw voor diverse doeleinden geschikt.

De locatie: dorps en toch centraal

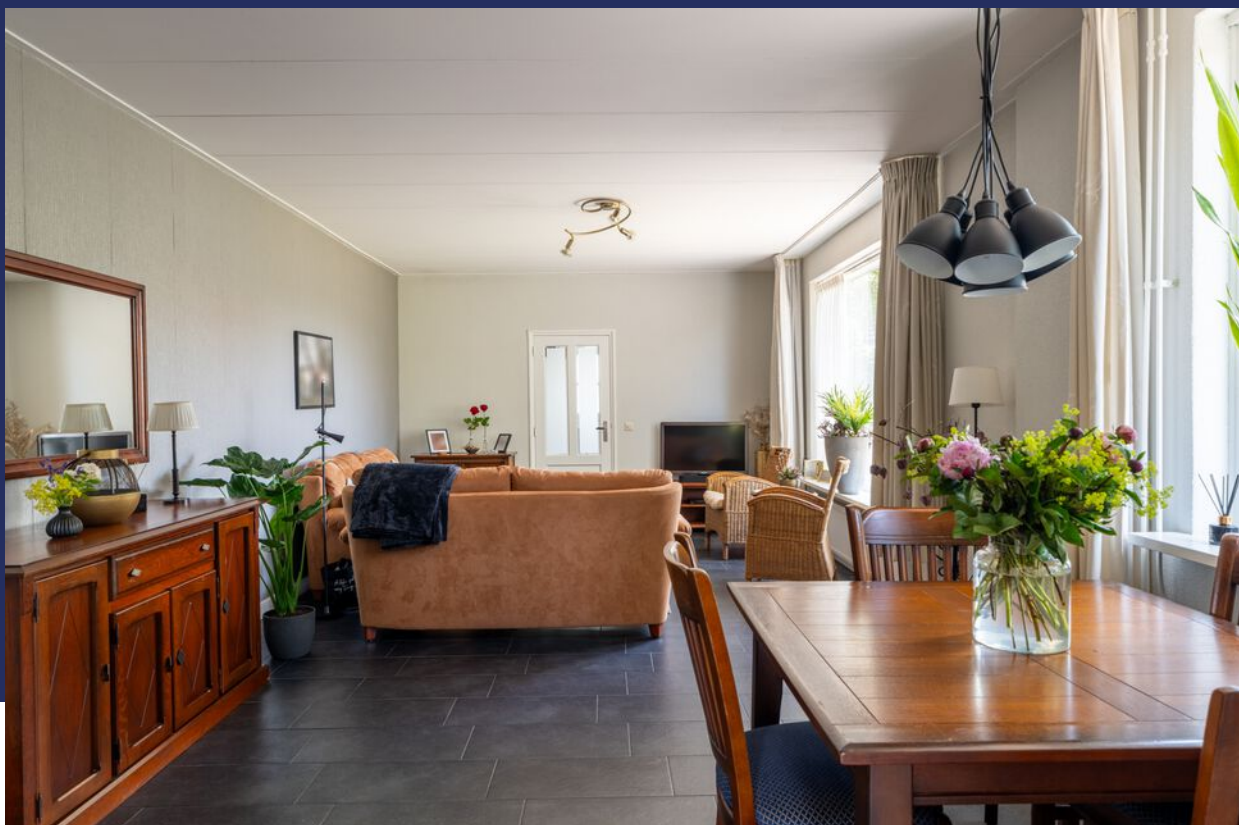
Je vindt deze woning in Andel, een vriendelijk en levendig dorp aan de Maas. Denk: basisscholen, winkels, sportverenigingen en volop mogelijkheden voor recreatie in de natuur. Of je nu wilt fietsen, varen, wandelen of gewoon genieten van de rust: het is hier allemaal binnen handbereik. En voor je dagelijkse werk of een dagje uit ben je zó onderweg. Steden als Den Bosch, Gorinchem, Waalwijk, Breda en Zaltbommel liggen op comfortabele afstand en zijn goed bereikbaar via de uitvalswegen. Een ideale combinatie van rust en bereikbaarheid.



Hal & Toilet



Wonen



Koken





Voordelen

- Prachtige plek
- Heerlijke lichte living met grote ramen
- Gezellige woonkeuken
- 3 ruime slaapkamers
- Grote tuin met overkapping
- Multifunctioneel bijgebouw
- Ruime oprit
- Mooie omgeving





Overloop



Slapen





Baden



Buitenleven





Bijgebouw





Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning. Bouwjaar woning 1925. 2-onder-1-kapwoning met vrijstaand tuinhuis met berging, vrijstaande garage en tuin, gelegen op eigen grond. Traditioneel gebouwde woning, gevels bestaande uit metselwerk, betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloeren, houten kozijnen, met grotendeels dubbel glas. De woning heeft een samengesteld dak dat bedekt is met dakpannen/PVC. Verwarming/warm water door middel van HR combiketel en verwarming beneden door middel van vloerverwarming, de HR combi-ketel betreft een Remeha uit 2005. Meterkast met negen groepen, drie aardlekschakelaars, 2 fase aansluiting (kookgroep) en 3 fase aansluiting (krachtstroom). De woning is voorzien van grotendeels dubbelglas, vloerisolatie, dakisolatie en gedeeltelijk gevelisolatie.
- Het perceel heeft de bestemming Detailhandel waarbij o.a. wonen is toegestaan. Zie dataroom voor bestemmingsplan. 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 bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- De gewenste oplevering is bij voorkeur rond de zomer van 2026, zodra de nieuwe woning gereed is, maar een eerdere oplevering is in overleg mogelijk.
- 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

Begane grond



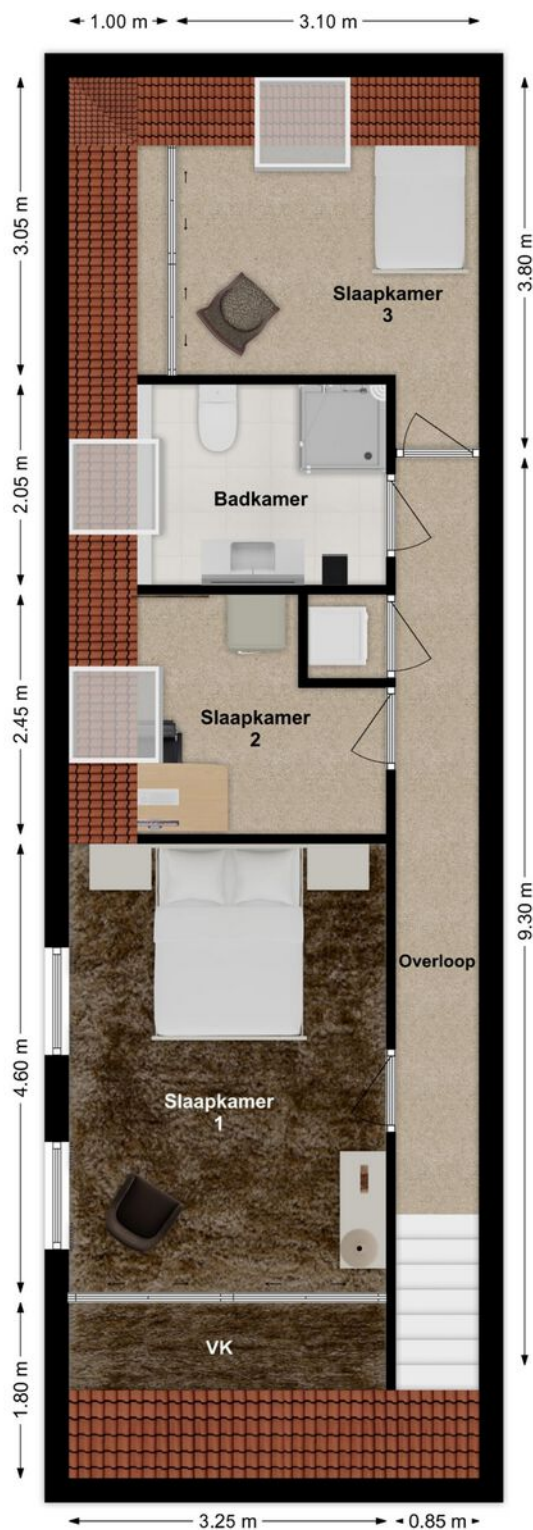
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



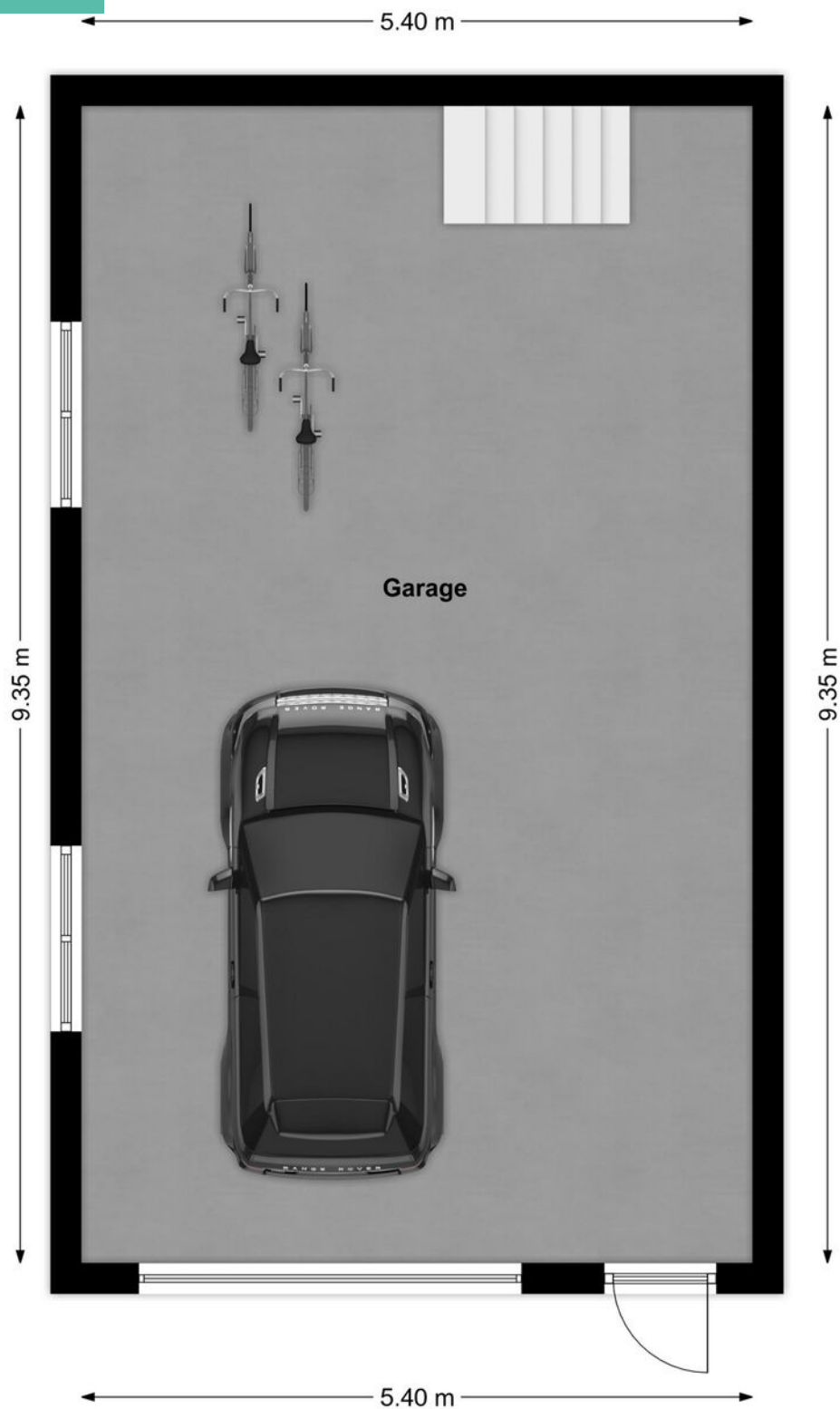
3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Garage



3D Plattegrond

Garage



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Meester S. Naaijenstraat 3, 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 OVERGEGEVEN	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:	☐	☐	☐	☐

Meester S. Naaijenstraat 3, 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	☐	☒	☐	☐

Meester S. Naaijenstraat 3, 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:				

Meester S. Naaijenstraat 3, Andel

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
479288859

Datum registratie
16-07-2025

Geldig tot
16-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

D



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
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	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Mr S. Naaijenstraat 3
4281NL Andel

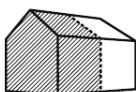
BAG-ID: 0874010000002311

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 1,77
Vloeroppervlakte 100m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

K Kortenoeven

Vakbekwaamheidsnummer

2954.7461.2364

Certificaathouder

1energie­label Koepel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

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: coralie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Woudrichem
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1263
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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



Meester S. Naaijenstraat 3

Andel

Over de buurt

Je vindt deze woning in Andel, een vriendelijk en levendig dorp aan de Maas. Denk: basisscholen, winkels, sportverenigingen en volop mogelijkheden voor recreatie in de natuur. Of je nu wilt fietsen, varen, wandelen of gewoon genieten van de rust: het is hier allemaal binnen handbereik. Steden als Den Bosch, Gorinchem, Waalwijk, Breda en Zaltbommel liggen op comfortabele afstand en zijn goed bereikbaar via de uitvalswegen.

Plaats een bod



Bieden op **Meester S. Naaijenstraat 3, Andel**

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Meester S. Naaijenstraat 3, 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

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

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