



Vraagprijs € 450.000 K.K.

# Julianastraat 36

**Andel**

 [www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [info@dmva.nl](mailto:info@dmva.nl) • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Volledig herbouwde twee-onder-een-kapwoning met karakter, drie woonlagen, energielabel A+ en verrassend veel ruimte op een prachtige locatie aan de Maasdijk in Andel.

|                      |                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| Woonoppervlakte      | <b>154m<sup>2</sup></b>                       |
| Perceeloppervlakte   | <b>103m<sup>2</sup></b>                       |
| Inhoud               | <b>620m<sup>3</sup></b>                       |
| Bouwjaar             | <b>2013</b>                                   |
| Aantal slaapkamers   | <b>4</b>                                      |
| Totaal aantal kamers | <b>5</b>                                      |
| Energielabel         | <b>A+</b>                                     |
| Isolatievormen       | <b>volledig geïsoleerd</b>                    |
| Soort verwarming     | <b>cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk</b> |
| Bouwjaar CV ketel    | <b>Nefit, 2012</b>                            |

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Op zoek naar een twee-onder-een-kapwoning die nét even anders is dan standaard en verrassend veel ruimte biedt? Een huis vol karakter, comfort én mogelijkheden? Dan hebben wij goed nieuws: dit is 'm!

Deze moderne woning, verdeeld over drie woonlagen, combineert energiezuinig wonen (energielabel A+) met een eigentijdse uitstraling en een hoogwaardige afwerking. De woning is in 2013 volledig nieuw opgebouwd op een fundering van 1850. Het huis biedt het comfort van een nieuwbouwwoning, maar dan mét de charme en uitstraling van vroeger. Strak, degelijk en luxe, met oog voor detail en kwaliteitsmaterialen – een woning waar je blij van wordt!

Wat direct opvalt, is de praktische indeling en royale ruimtes. In het souterrain vind je twee slaapkamers, een luxe badkamer en een multifunctionele ruimte die momenteel dienstdoet als berging en praktijkruimte. Vroeger was dit een garage, dus mocht je dat willen, is dat eenvoudig te herstellen. Op dijkniveau ligt de riante woonkamer met erker, de complete woonkeuken en een handige bijkeuken. Helemaal boven bevindt zich een royale slaapkamer met toegang tot een loggia.

Kortom: een bijzonder veelzijdige woning met veel (slaap)kamers, ruimte én comfort – klaar om er jouw thuis van te maken!

## Wonen & Koken

De woonkamer op dijkniveau is een lichte, royale leefruimte van circa 58 m<sup>2</sup>. De vloer is voorzien van spekteentegels (ivoorkleurig), die samen met het travertin in de keuken en het souterrain de warmte uitstekend vasthouden – heerlijk comfortabel in zomer én winter. Dankzij de erker en grote raampartijen is er volop lichtinval en een prachtig uitzicht over de omgeving. De woonkeuken is praktisch ingedeeld met een nette hoekopstelling en voorzien van moderne inbouwapparatuur, zoals oven, inductie kookplaat uit 2022 met afzuiging en een vaatwasser. Naast de keuken ligt de bijkeuken: extra bergruimte, witgoed aansluitingen én de technische installaties (cv en WTW). Alles bij elkaar vormt dit een functioneel en comfortabel geheel, klaar om direct zorgeloos in te trekken.

## Slapen & Baden

Het souterrain biedt veel mogelijkheden. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, met de mogelijkheid een derde slaapkamer te creëren in de multifunctionele ruimte. De luxe badkamer is afgewerkt met natuursteen en voorzien van een inloopdouche, ligbad, modern wastafelmeubel en toilet – een echte spa-ervaring in eigen huis! Daarnaast is er een aansluiting voor spiegelverwarming en een geïntegreerde muzikinstallatie. Op de bovenverdieping vind je een grote slaapkamer met toegang tot de loggia, waar je in alle seizoenen de hele dag heerlijk kunt genieten van de zon, aangezien hij volledig afsluitbaar is gemaakt door middel van Velux (kunststof) dakramen en een verwijderbare polycarbonaat voorkant. Door de panorama dakvensters, 90 graden te openen, kun je zomers ook van de zon en het buitengevoel genieten. Vanuit de loggia heb je een prachtig uitzicht op de Maas.

### Omgeving

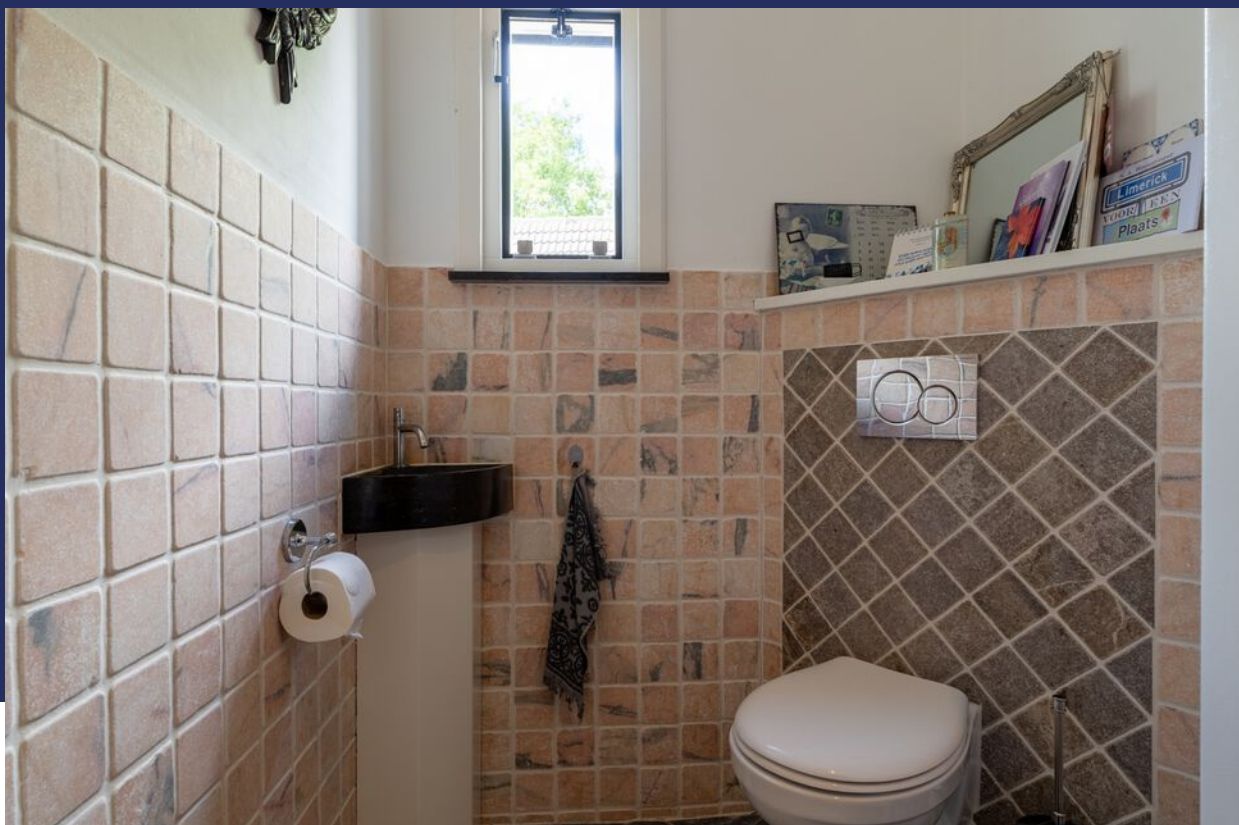
De woning ligt op een prachtige, rustige locatie, in een scherpe bocht (hier rijdt voornamelijk woon-werkverkeer, heel rustig langs) aan de Maasdijk in Andel, een rustig Brabants dorp vol charme en gemoedelijkheid. Tegelijkertijd zijn alle voorzieningen binnen handbereik, zoals winkels, een basisschool en sportfaciliteiten. Voor een breder aanbod rijdt je in korte tijd naar Gorinchem, Den Bosch of Waalwijk, en de nabijheid van de A27 zorgt voor een snelle verbinding naar de Randstad en andere Brabantse steden. En dan is er natuurlijk de Maas, letterlijk om de hoek! Hier kun je wandelen, fietsen, varen, vissen, zwemmen of gewoon genieten van de natuur en de open ruimte om je heen. Een plek waar je elke dag een beetje vakantiegevoel hebt – heerlijk wonen dus!



# Hal / Entree



# Portaal & Toilet



# Wonen





## Voordelen

- Prachtige ligging aan de Maasdijk
- Rianne woonkamer met erker
- Mooie woonkeuken
- Handige bijkeuken
- 4 slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad en douche
- Loggia
- Mooie omgeving





# Koken





# Plattegrond

## Verdieping

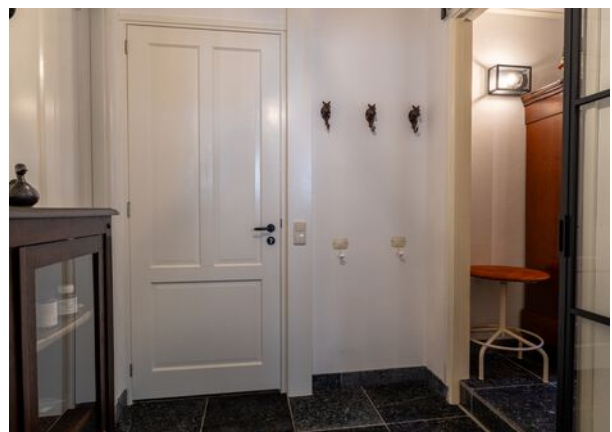


# 3D Plattegrond

Verdieping



# Portaal



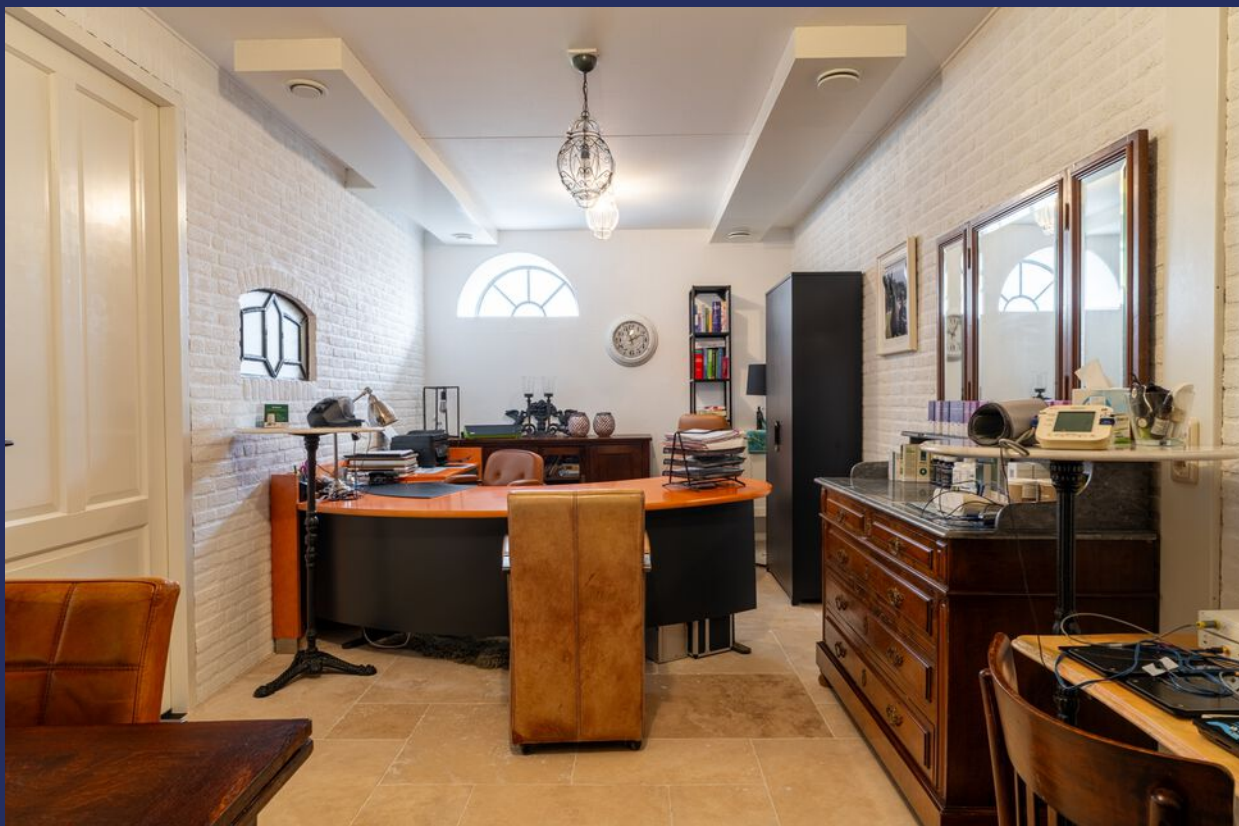
# Slapen



# Baden



# Multifunctionele ruimte



# Plattegrond

## Begane grond



# 3D Plattegrond

## Begane grond



# Zolder

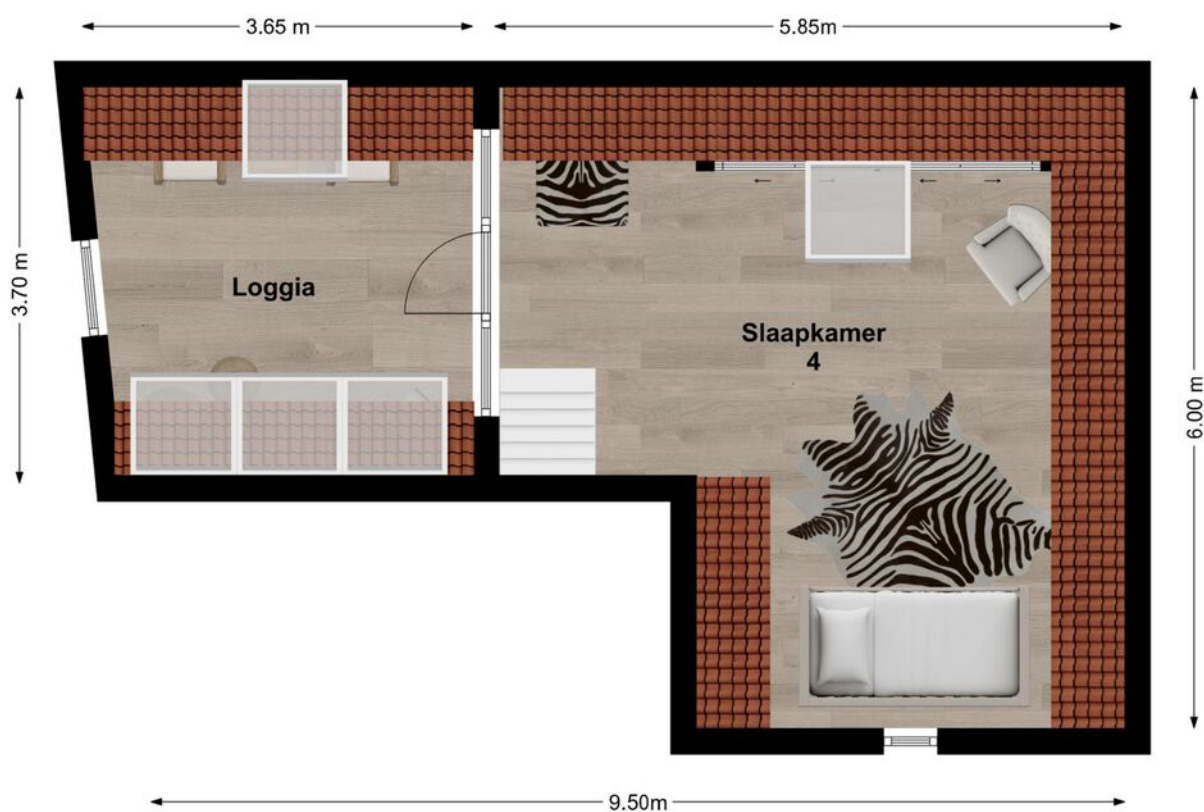


# Loggia



# Plattegrond

## Zolder



# 3D Plattegrond

Zolder



# Bijzonderheden

- Twee-onder-een-kap woning welke in 2013 volledig nieuw is opgebouwd op een fundering uit 1850. Het geheel is volledig geïsoleerd met 12 cm Isover en uitgerust met vloerverwarming (per ruimte regelbaar). In de dataroom zijn o.a. alle bouwtekeningen, bestektekeningen met details e.d. te downloaden.
- Het bruto-woonoppervlakte bedraagt ca. 200 m<sup>2</sup>. Conform de meetinstructie moeten wij het netto-gebruiksoppervlakte inmeten van de 1.50 meter-lijn en mogen wij bepaalde ruimtes niet meerekenen. De woning is daarom eigenlijk veel groter dan 154 m<sup>2</sup>.
- Indicatie gewenste oplevering februari/maart 2026.
- 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.

# Lijst van zaken

## LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Julianastraat 36, 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<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE                         | KAN WORDEN<br>OVERGEGEVEN | N.V.T.                              |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Buiten</b>                                 |                                     |                                     |                           |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Buitenverlichting                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tuinhuis/buitenberging                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vijver                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Broeikas                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vlaggenmast                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Zonnepanelen                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Woning</b>                                 |                                     |                                     |                           |                                     |
| Alarminstallatie                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Schotel/antenne                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Voordeur)bel                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Screens voor / achter                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Rolluiken/zonwering buiten voor / achter      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering binnen voor / achter                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Vliegenhorren                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |                                     |                                     |                           |                                     |
| Gordijnrails                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Gordijnen                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Rolgordijnen                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vitrages                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Jaloezieën/lamellen                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |

Julianastraat 36, Andel

# Lijst van zaken

|                                                | BLIJFT<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE                         | KAN WORDEN<br>OVERGENOMEN | N.V.T.                              |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                |                                     |                                     |                           |                                     |
| Vloerbedekking/linoleum                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Etages:                                        |                                     |                                     |                           |                                     |
| Parketvloer/laminaat                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Etages:                                        |                                     |                                     |                           |                                     |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Warmwatervoorziening/CV</b>                 |                                     |                                     |                           |                                     |
| CV met toebehoren                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Close-in boiler                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Geiser                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Thermostaat                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Airconditioning                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Quooker                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                  |                                     |                                     |                           |                                     |
| (Voorzet) open haard                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Met / zonder toebehoren                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Kachels                                        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>    |                                     |                                     |                           |                                     |
| Keukenmeubel                                   | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Combi)magnetron                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Oven                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Vaatwasser                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Afzuigkap/schouw                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Koelkast/vrieskast                             | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Wasmachine                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Wasdroger                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                  |                                     |                                     |                           |                                     |
| Inbouwverlichting/dimmers                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Opbouwverlichting                              | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>   |                                     |                                     |                           |                                     |
| Losse kast(en)                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Boeken/legplanken                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Werkbank in schuur/garage                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

Julianastraat 36, Andel

# Lijst van zaken

|                                                   | BLIJFT<br>ACHTER                    | GAAT<br>MEE                         | KAN WORDEN<br>OVERGENOMEN | N.V.T.                              |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Vast bureau                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Spiegelwanden                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                    |                                     |                                     |                           |                                     |
| Badkameraccessoires                               | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Wastafel(s)                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Toiletaccessoires                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Sauna                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Met / zonder toebehoren                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Muziek installatie badkamer                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>               |                                     |                                     |                           |                                     |
| Telefoontoestellen                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Telefooninstallatie                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:</b> |                                     |                                     |                           |                                     |
| Radiatorafwerking                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Voorzetramen                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                   |                                     |                                     |                           |                                     |
| Schilderijophangstelsysteem                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige:                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Overige                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Aanvullende opmerkingen:                          |                                     |                                     |                           |                                     |

Julianastraat 36, Andel

# Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer  
260624410

Datum registratie  
21-10-2025

Geldig tot  
21-10-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energie­label

A<sup>+</sup>



## 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   | Balansventilatiesysteem |                |
| 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

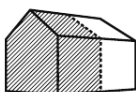
Julianastraat 36  
4281NR Andel  
BAG-ID: 0874010000002071

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1850  
Compactheid 1,55  
Vloeroppervlakte 200m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

### Naam

J.A. Roovers

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

77171767

### KvK-nummer

39090359



U kunt de geldigheid van dit energie­label controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

## Sectie

Perceel

Aan dit uittreksel

De Dienst v

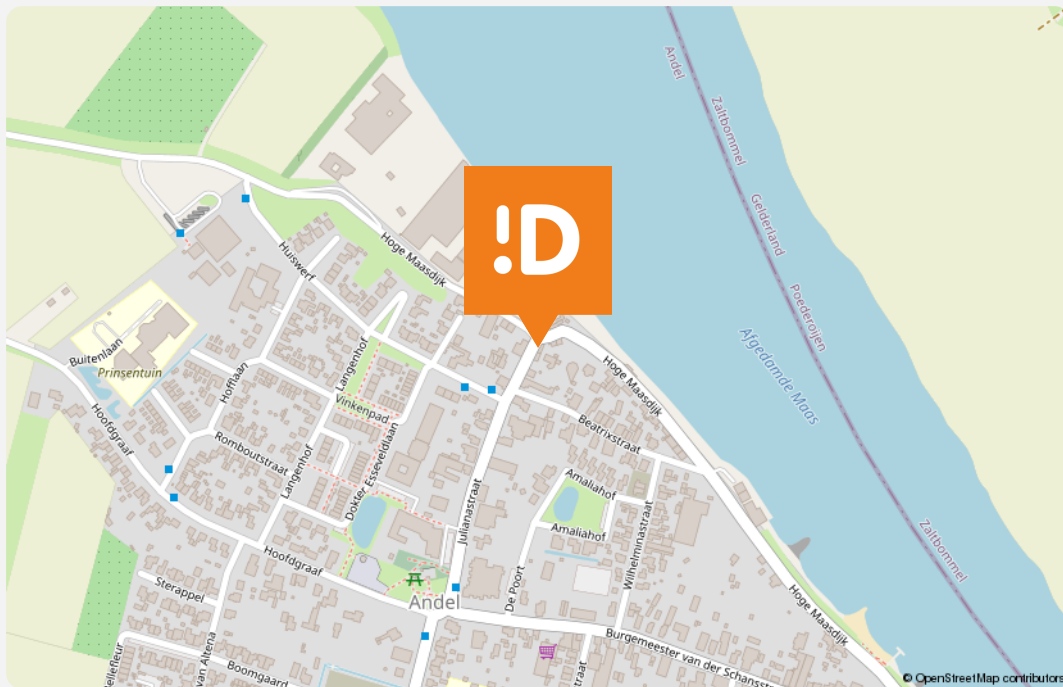
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



# Op de kaart



## Julianastraat 36

**Andel**

### Over de buurt

Alle voorzieningen zijn binnen handbereik, zoals winkels, een basisschool en sportfaciliteiten. Voor een breder aanbod rijdt je in korte tijd naar Gorinchem, Den Bosch of Waalwijk en de nabijheid van de A27 zorgt voor een snelle verbinding naar de Randstad en andere Brabantse steden. En dan is er natuurlijk de Maas, letterlijk om de hoek! Hier kun je wandelen, fietsen, varen, vissen, zwemmen of gewoon genieten van de natuur en de open ruimte om je heen.

# Plaats een bod



Bieden op Julianastraat 36, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Julianastraat 36, 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 full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

# 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