



Vraagprijs € 479.000 K.K.

Dokter Oosteromstraat 18

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Royale en keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage! Helemaal van nu met maar liefst 20 zonnepanelen en een hybride warmtepomp.

Woonoppervlakte	129m²
Perceeloppervlakte	244m²
Inhoud	437m³
Bouwjaar	1972
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	A++
Isolatievormen	muurisolatie, HR-glas
Soort verwarming	cv-ketel, hybride warmtepomp (2023)
Type CV ketel	Nefit, 2012

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Zo'n huis waar je meteen een goed gevoel bij krijgt zodra je binnenstapt... Deze twee-onder-een-kapwoning is zowel van binnen als van buiten netjes onderhouden, aan de achterzijde uitgebouwd en bovendien supergezellig ingericht. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en zijn grotendeels voorzien van rolluiken. In de woonkamer vind je een fijne houtkachel voor extra sfeer. Schuin achter de woning staat de garage, die is verdeeld in een berging en een leuke 'chillruimte'. Parkeren doe je gewoon op eigen terrein. En voor de hondenliefhebbers: op een paar minuten lopen sta je al in het Aelse Bos!

Wonen:

De entree ligt aan de voorzijde van de woning. Vanuit hier kom je in de L-vormige woonkamer, met aan de straatzijde een gezellig zitgedeelte met houtkachel en aan de achterzijde de eetkamer, direct bij de keuken. Hier vind je ook een vaste kastenwand met volop bergruimte én de Amerikaanse koelkast.

Koken:

De keuken is geplaatst in de uitbouw, die is voorzien van vloerverwarming. De hoekopstelling is afgewerkt met een natuurstenen werkblad en uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Extra praktisch: in een aparte kast zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger netjes weggewerkt.

Slapen en baden:

Op de verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken en vanuit één slaapkamer heb je toegang tot het balkon. De badkamer is stijlvol afgewerkt met een handgemaakt wastafelmeubel met twee natuurstenen waskommen, een royale inloopdouche en een zwevend toilet. Leuk detail zijn de decoratieve glazen bouwstenen bij de douche. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een overloop en een vierde slaapkamer. Ruimte genoeg!

Buitenleven:

De achtertuin ligt op het westen, ideaal om tot in de avond van de zon te genieten. Extra leuk is de chillruimte in het achterste deel van de garage: perfect voor tieners, hobby's of om je even terug te trekken bij de houtkachel.

Garage:

De garage is opgedeeld in een berging aan de voorzijde en een ontspanningsruimte aan de achterzijde. De berging heeft openslaande deuren richting de oprit. Op de oprit is plek voor meerdere auto's.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

- Royale 2[^]1 kapwoning
- 20 zonnepanelen en hybride warmtepomp
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Mooie keuken
- 4 slaapkamers
- Heerlijke tuin
- Chillruimte in garage met houtkachel





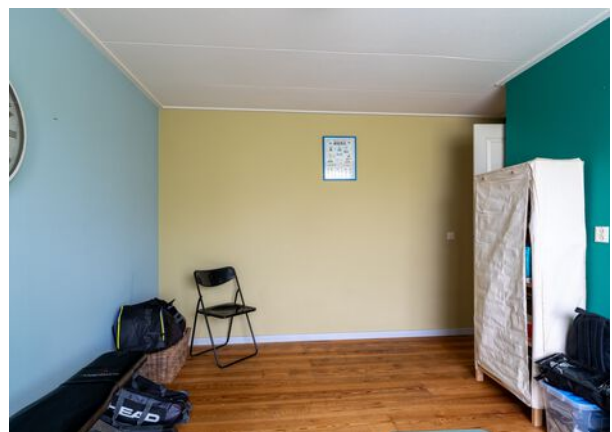


Koken



Slapen





Baden



Zolder



Buitenleven





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloeren zijn van hout. Rondom voorzien van isolerende beglazing. De gevels zijn geïsoleerd. Op het dak liggen 20 zonnepanelen.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar omstreeks 1972;
 - woonhuis voorzien van airco's, cv-opstelling (2022) en hybride warmtepomp (2023).
 - meterkast heeft 11 groepen en aardlekschakelaars;
 - het perceel wijkt aan de rechterzijde af van de kadastrale grens.
 - oplevering in overleg.

- 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 bouwkwiteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

- 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.

Plattegrond

Begane grond



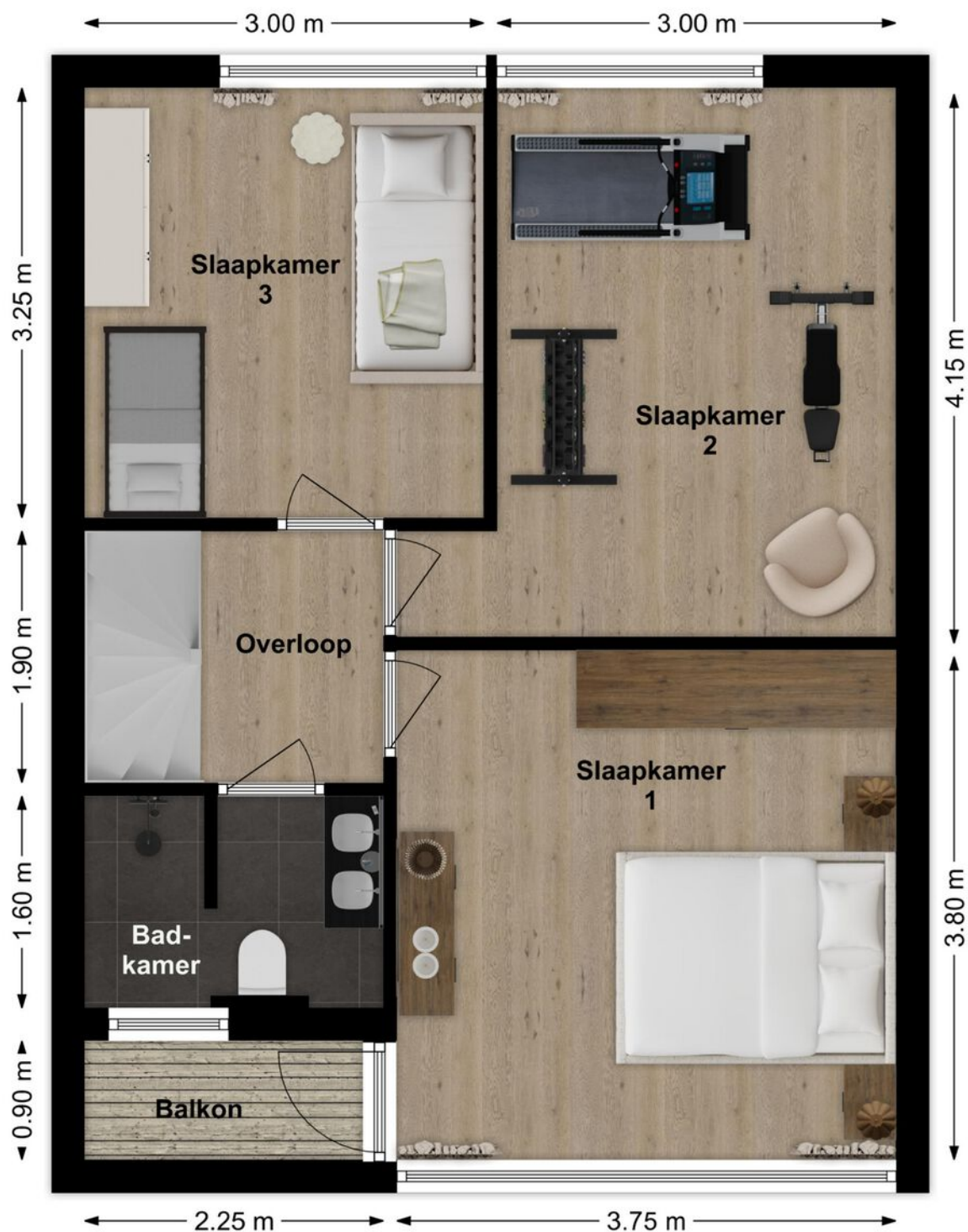
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



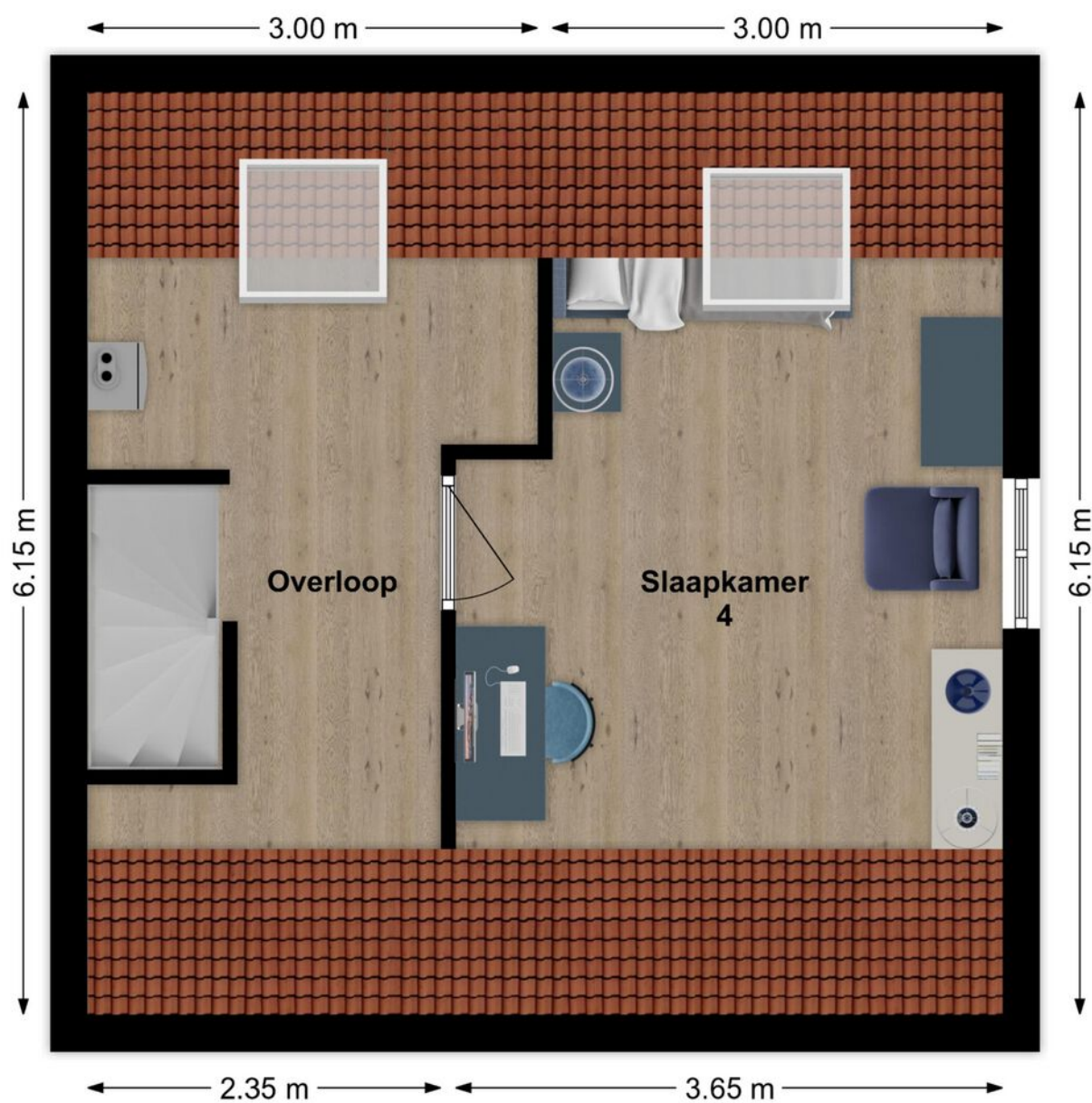
Plattegrond

Verdieping



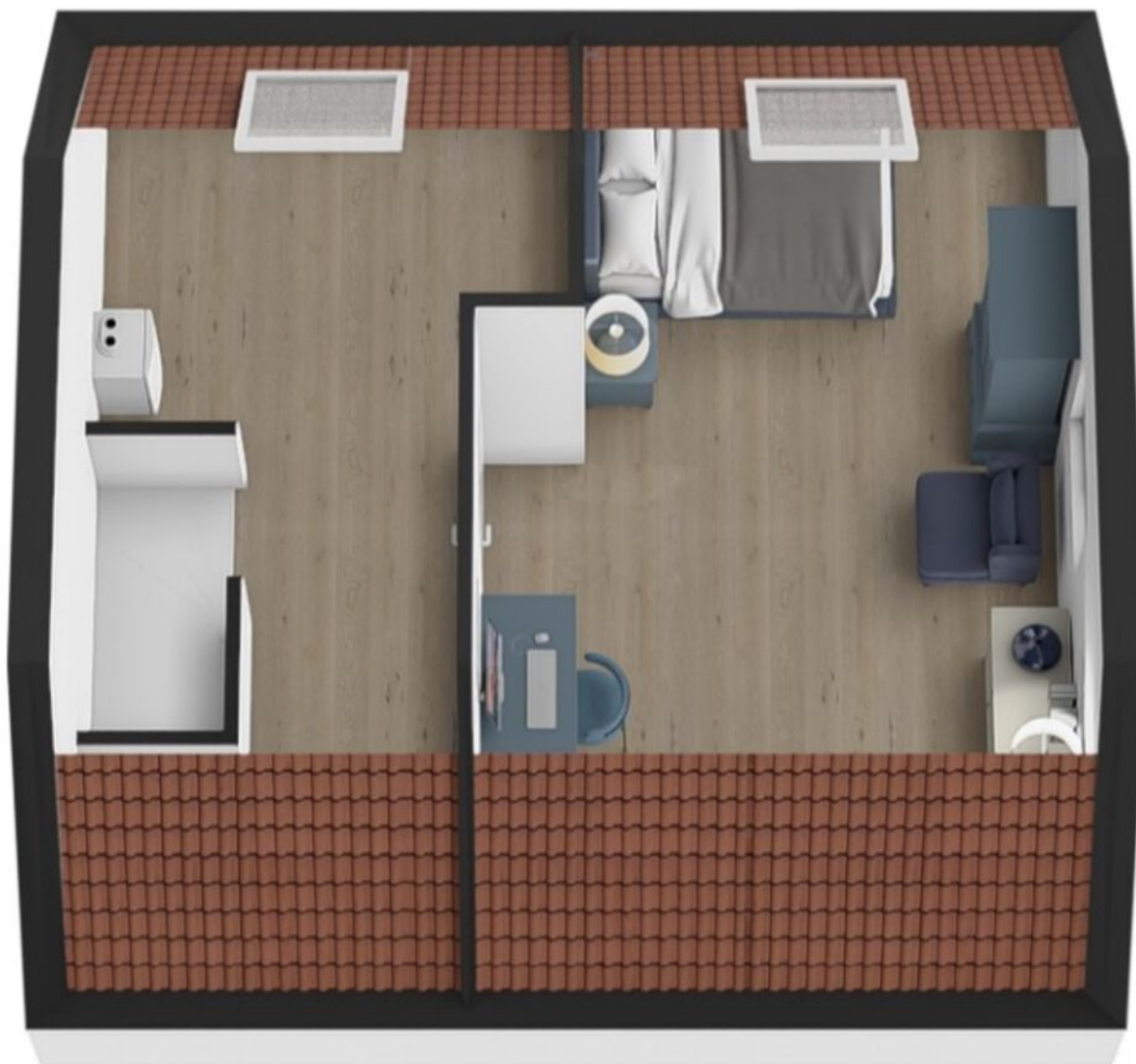
Plattegrond

Zolder



Plattegrond

Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Dokter Oosteromstraat 18, 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 OVERGENOMEN	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:	☐	☐	☐	☐

Dokter Oosteromstraat 18, 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 garage	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

Dokter Oosteromstraat 18, 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	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☒	☐	☐	☐
2 airco's	☒	☐	☐	☐
Hybride kachel	☒	☐	☐	☐
20 zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Dokter Oosteromstraat 18, Andel

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
497372289

Datum registratie
15-01-2026

Geldig tot
14-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie­label

A⁺⁺



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	6664 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



69,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dokter Oosteromstraat 18
4281LD Andel

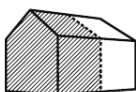
BAG-ID: 0874010000001794

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 2,02
Vloeroppervlakte 124m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J. Boer

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3090.8756

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 27 oktober 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie I

Perceel 838

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 18

Andel

Over de buurt

Andel is een levendig dorp met alle dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, drogisterij en gezellige horeca. Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen en een zwembad. Op korte afstand ligt een kleinschalig natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen en waar de hond los mag lopen. Via de provinciale wegen zijn steden als Zaltbommel, Den Bosch, Waalwijk, Breda en Gorinchem goed bereikbaar.

Plaats een bod



Bieden op Dokter Oosteromstraat 18, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Dokter Oosteromstraat 18, 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