



Vraagprijs € 329.000 K.K.

Beatrixstraat 30

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Karakteristiek voorhuis van een boerderij met veel ruimte en volop renovatiemogelijkheden. Rustig gelegen in Andel met een tuin op het oosten en de kans om alles naar eigen wens in te richten.

Woonoppervlakte	200m²
Perceeloppervlakte	197m²
Inhoud	700m³
Bouwjaar	1850
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	C
Isolatievormen	dakisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	geen verwarming
Warmwater installatie	geen warm water

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Authentiek voorhuis met karakter!

Ben je op zoek naar iets unieks? Geen dertien-in-een-dozijn nieuwbouwwoning, maar een huis met charme, historie en volop mogelijkheden? En zie je het als een uitdaging om zelf de sfeer en afwerking te bepalen? Dan zou dit zomaar jouw nieuwe plek kunnen worden.

Op een mooie, rustige locatie staat deze halfvrijstaande boerderij: het voorhuis van een karakteristieke boerderij die omstreeks 1850 is gebouwd. Een woning met karakter én een solide basis. Het (rietten) dak is recent volledig vernieuwd en geïsoleerd en binnenin vind je verrassend veel ruimte die je precies naar eigen wens kunt indelen en afwerken. Met ruim 700 m³ en een indicatie van ongeveer 200 m² woonoppervlakte kun je qua ruimte wel uit te voeten! Een perfecte kans voor starters, een (jong) gezin, of iemand die graag levensloopbestendig wil wonen.

Wel moet er het nodige gebeuren. De woning dient volledig gerenoveerd te worden. Ook moet de fysieke splitsing met het achterhuis nog worden gerealiseerd, maar dankzij de logische indeling is dat goed uitvoerbaar. Het mooie is: je kunt het van A tot Z helemaal naar jouw smaak en woonwensen aanpakken.

Een leuke tuin in wording...

Het voorhuis staat op een perceel van circa 197 m². De tuin, gelegen op het oosten, is heerlijk ruim. Hier kun je straks een fijne buitenplek creëren waar je in de ochtendzon van je koffie geniet. Parkeren op eigen terrein is mogelijk, al moet de oprit nog worden aangelegd — een perfect beginpunt van jouw eigen ontwerp voor de buitenruimte.

Fijn wonen in het gezellige Andel

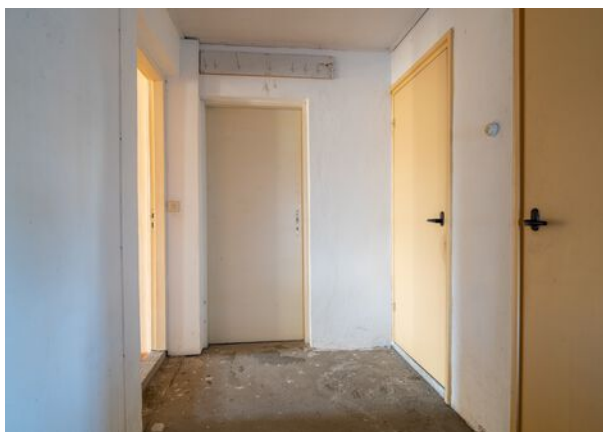
De woning ligt in een rustige en prettige woonomgeving. Voor dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, drogist en basisschool hoef je niet ver weg. De Maas ligt op korte afstand, ideaal voor een wandeling, een rondje fietsen of een momentje ontspanning aan het water.

Andel is een vriendelijk Maasdorp met een hechte gemeenschap. Je woont hier landelijk en rustig, maar toch centraal in het mooie Land van Heusden en Altena. Plaatsen zoals Heusden, Woudrichem of Gorinchem zijn gemakkelijk bereikbaar. Een fijne plek voor wie houdt van ruimte, natuur en een gemoedelijke sfeer.



Wonen





Verdieping





Omgeving



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde boerderij, volgens de BAG met bouwjaar 1850. Voorzien van betonvloeren, waarschijnlijk spouwmuurconstructie, een houten verdiepingsvloer en een zadeldak met rietbedekking. De rieten kap is in 2025 volledig vernieuwd en geïsoleerd. Volgens de offerte bedraagt de RC-waarde 6,0. Het object beschikt over energielabel C. De boerderij is rond 1980 verbouwd; de bijbehorende bouwtekeningen zijn beschikbaar in de dataroom. De ruimtelijke (omgevings-) vergunning voor splitsing is reeds verleend wel 'loopt' er nog een bezwaarperiode. De technische vergunning moet echter nog worden aangevraagd. De makelaar heeft reeds een partij die dit voor koper kan uitvoeren. Het pand moet fysiek nog worden gesplitst, waaronder het realiseren van een woningscheidende wand, het scheiden van elektra, leidingen en overige voorzieningen. Kortom: werk aan de winkel. Alle relevante documenten, tekeningen en informatie zijn te vinden in de Eerlijk Bieden-dataroom.
- Perceel, woonoppervlakte en indeling zijn fictief / indicatief. Onder- of overmaat wordt niet verrekend en de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor koper.
- 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. Tevens zal er een clausule worden opgenomen dat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond en dat de woning als renovatieobject wordt verkocht met alle kenbare en niet kenbare gebreken etc. De opgegeven woonoppervlakte is een indicatie van de mogelijke nieuwe situatie na verbouwing.
- 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 ontlenuen 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



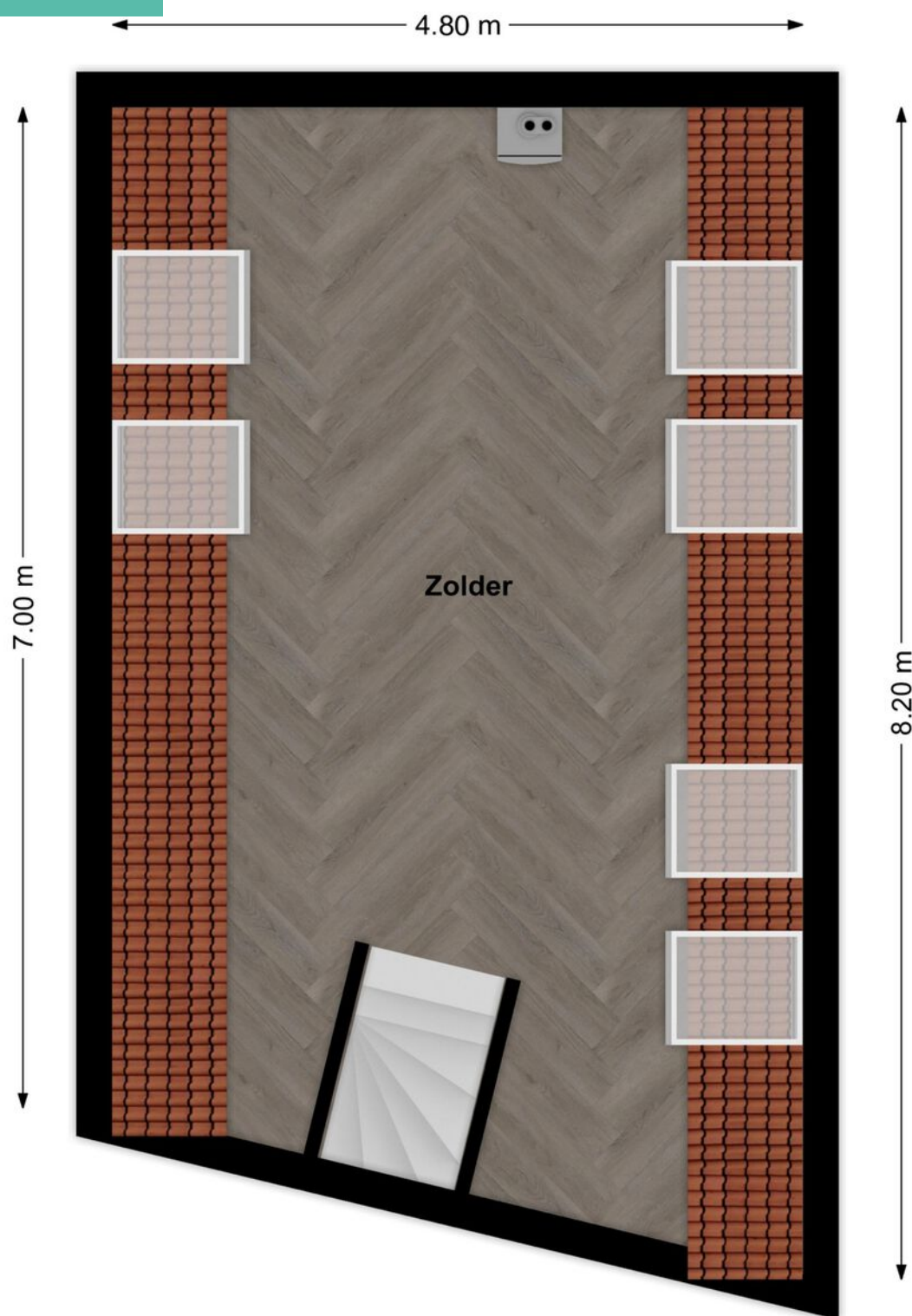
3D Plattegrond

Verdieping



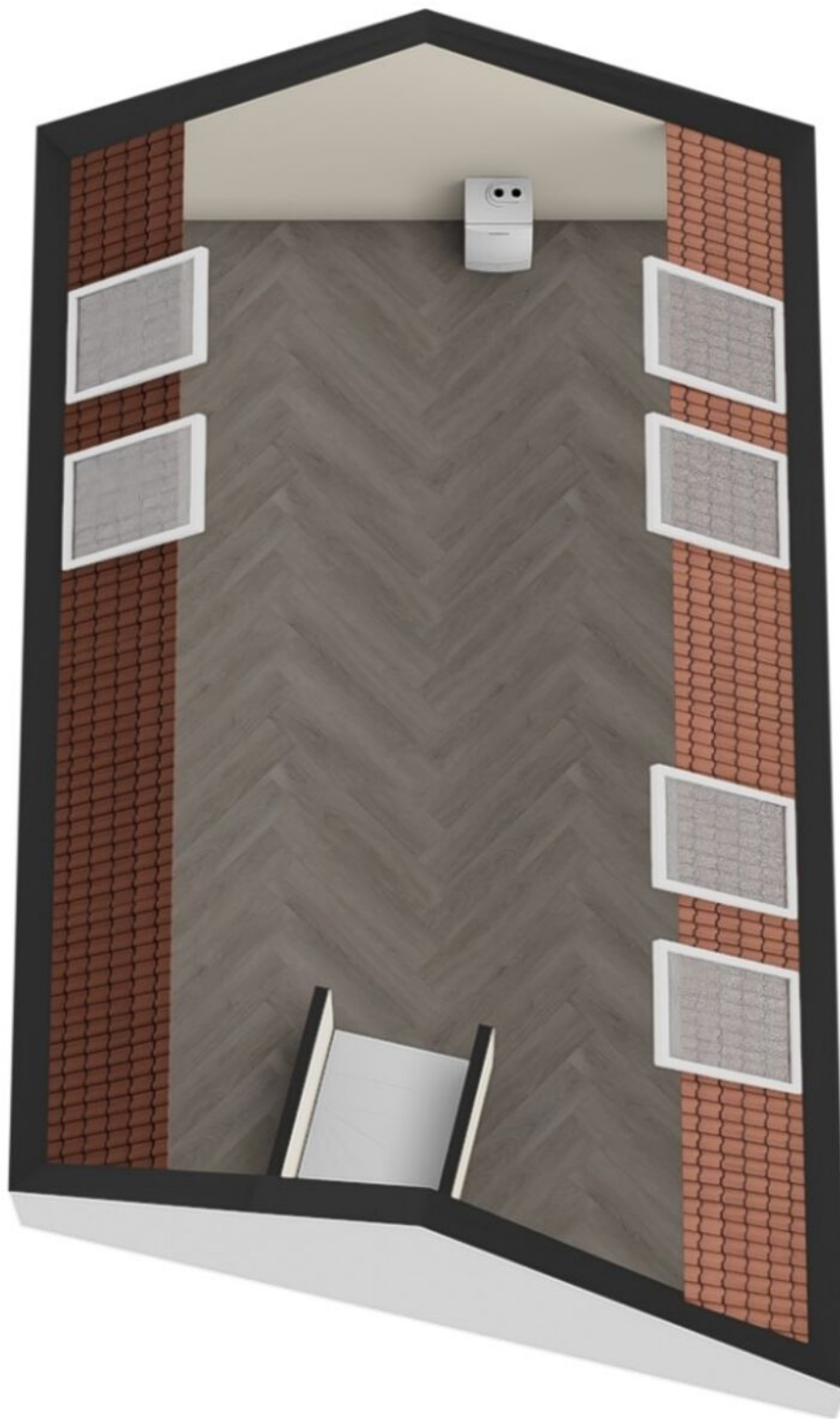
Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
644616659

Datum registratie
03-12-2025

Geldig tot
02-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



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	Indirect gestookte boiler	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 aardgas aansluiting

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
Beatrixstraat 30
4281LR Andel
BAG-ID: 0874010000001582

Detailaanduiding

Bouwjaar 1850
Compactheid 1,58
Vloeroppervlakte 448m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
J.A. Roovers

Vakbekwaamheidsnummer
77171767

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 013038

KvK-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

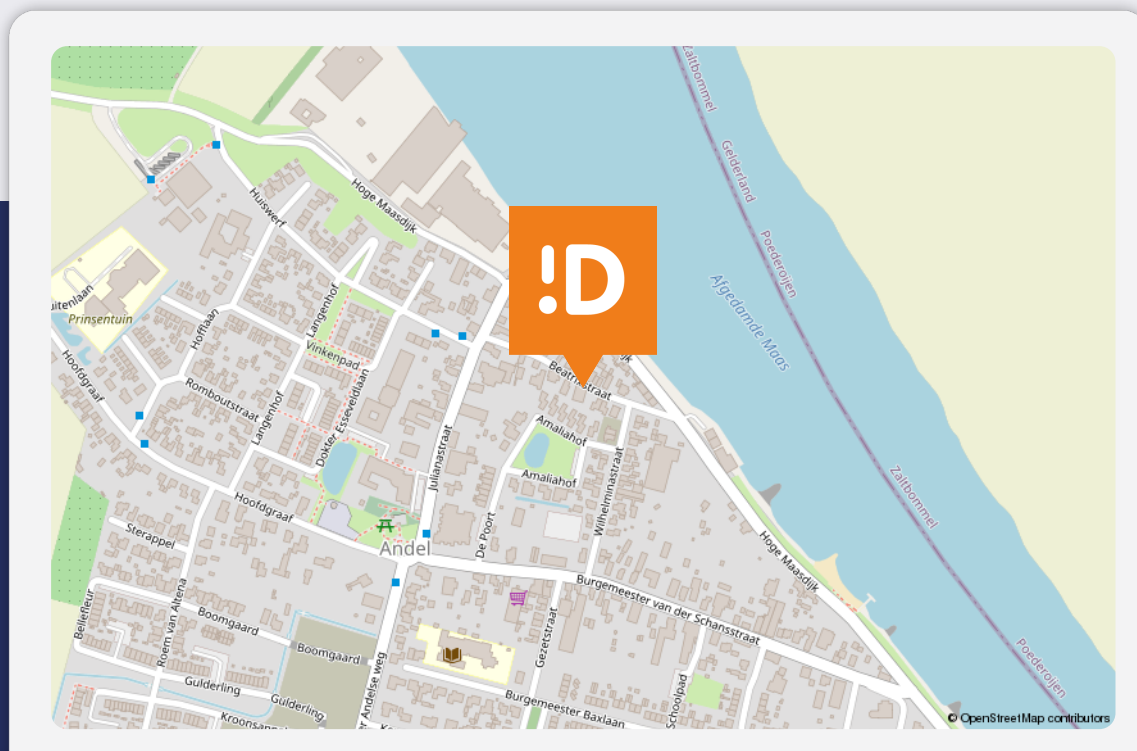


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart



Op de kaart



Beatrixstraat 30

Andel

Over de buurt

Andel is een vriendelijk Maasdorp met een hechte gemeenschap. Je woont hier landelijk en rustig, maar toch centraal in het mooie Land van Heusden en Altena. Plaatsen zoals Heusden, Woudrichem of Gorinchem zijn gemakkelijk bereikbaar. Een fijne plek voor wie houdt van ruimte, natuur en een gemoedelijke sfeer.

Plaats een bod



Bieden op Beatrixstraat 30, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Beatrixstraat 30, 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



de nieuwste huizen

