



Vraagprijs € 449.000 K.K.

Beatrixstraat 30 A

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Karaktervol achterhuis met volop mogelijkheden om helemaal naar eigen smaak af te werken. Geniet van een grote zonnige tuin op het zuiden en veel praktische ruimte, incl. parkeergelegenheid.

Woonoppervlakte	240m²
Perceeloppervlakte	561m²
Inhoud	785m³
Bouwjaar	1850
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	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 achterhuis met ruimte, charme en potentie

Ben je op zoek naar een bijzondere woonplek waar je alle vrijheid hebt om jouw eigen stijl, smaak en woonideeën tot leven te brengen? Geen standaard woning, maar een royaal achterhuis boordevol karakter? Dan is dit misschien wel de kans waar je op wacht. Je vindt dit riante achterhuis op een mooie locatie in een rustig straatje. Het is een grote woning met een woonoppervlakte van maar liefst 240 m²! De basis is uitstekend want het hele dak is al vervangen en geïsoleerd. Binnen is er volop mogelijk; de afwerking ligt volledig open voor jouw eigen plannen. De fysieke splitsing met het voorhuis dient nog te worden gerealiseerd, maar dankzij de logische structuur van het geheel is dat goed en overzichtelijk uit te voeren.

Grote tuin op het zuiden

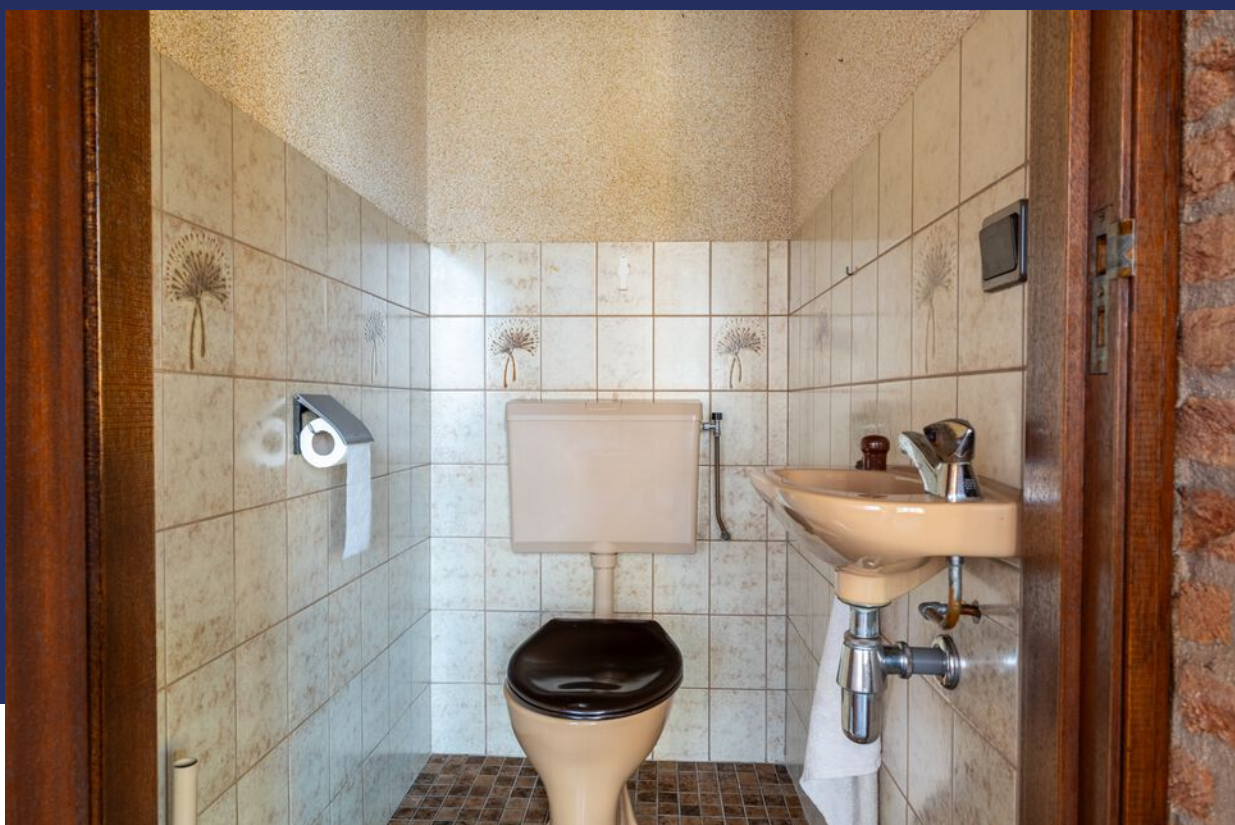
Het achterhuis staat op een royaal perceel van circa 561 m². De tuin is groot, zonnig en biedt eindeloze mogelijkheden: een groene oase, een strakke moderne tuin, een speelplek voor kinderen – het kan hier allemaal. Door de perfecte ligging op het zuiden geniet je de hele dag van de zon en kun je diverse terrassen of zitplekken creëren. Ook aan praktische ruimte geen gebrek: op eigen terrein is ruimschoots plek om meerdere auto's te parkeren. Ideaal voor gezinnen, hobbyisten of wie graag gasten ontvangt.

Rustig wonen in het gezellige Andel

Het achterhuis ligt in een prettige, rustige woonomgeving in het sfeervolle dorp Andel. De dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, drogist en basisschool, liggen op korte afstand. De Maas is om de hoek: perfect voor een wandeling, een fietstocht of gewoon een momentje genieten aan het water. Andel staat bekend om zijn vriendelijke dorpskarakter en centrale ligging binnen het Land van Heusden en Altena. Plaatsen zoals Heusden, Woudrichem en Gorinchem zijn eenvoudig bereikbaar. Een heerlijke plek voor iedereen die houdt van ruimte, rust en een landelijk gevoel met alle voorzieningen binnen handbereik.



Hal | Toilet



Koken



Wonen



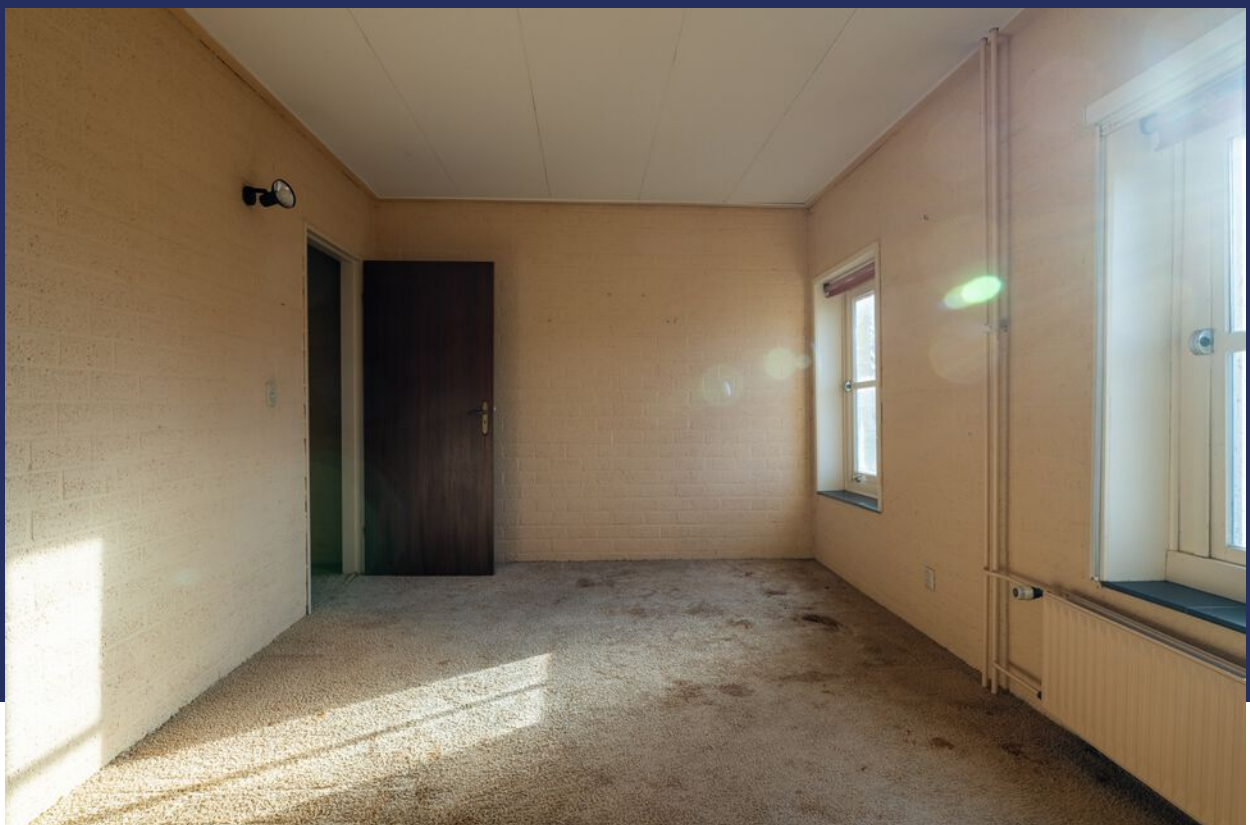


Slapen

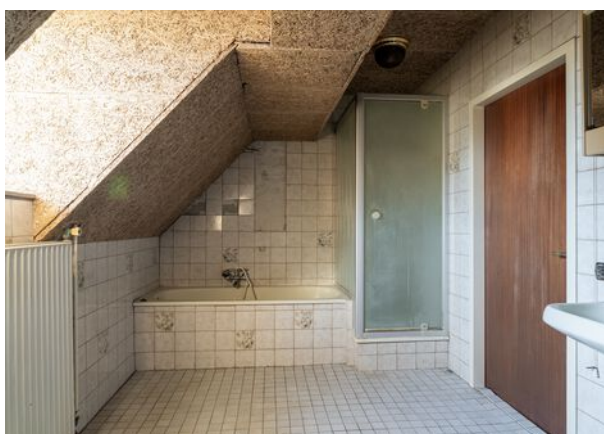








Baden



Buitenleven





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.

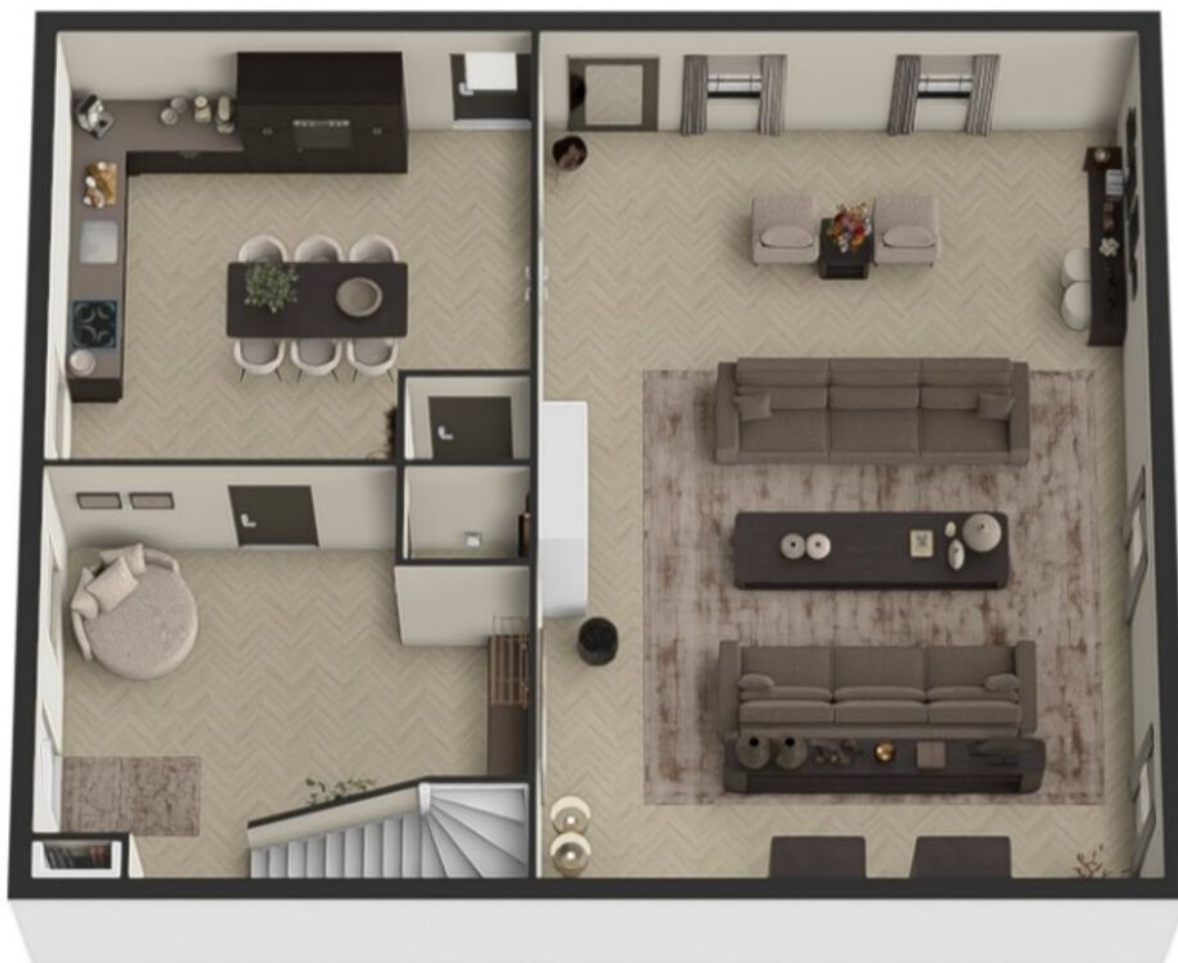
Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
644616659

Datum registratie
03-12-2025

Geldig tot
02-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energie label

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

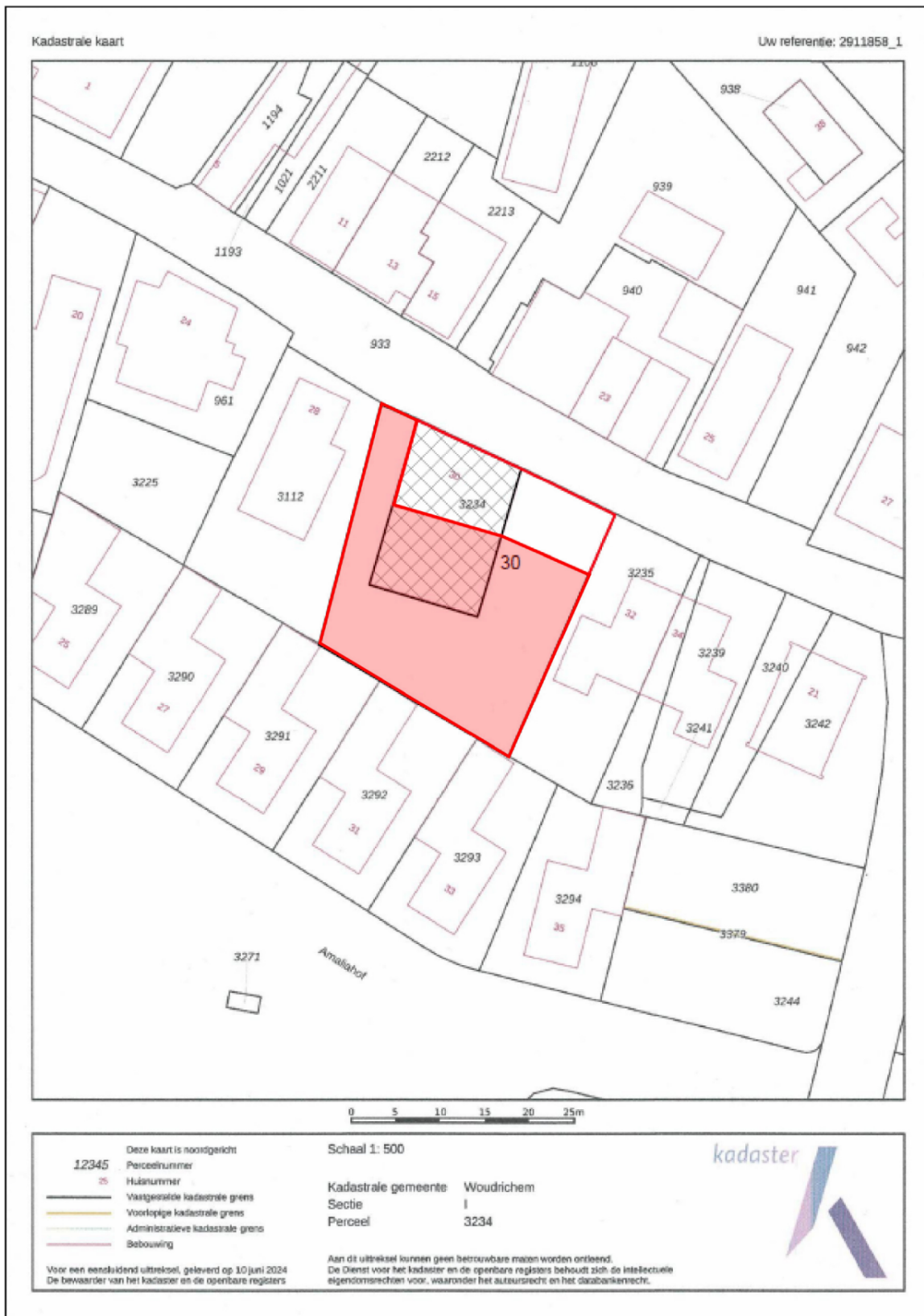
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

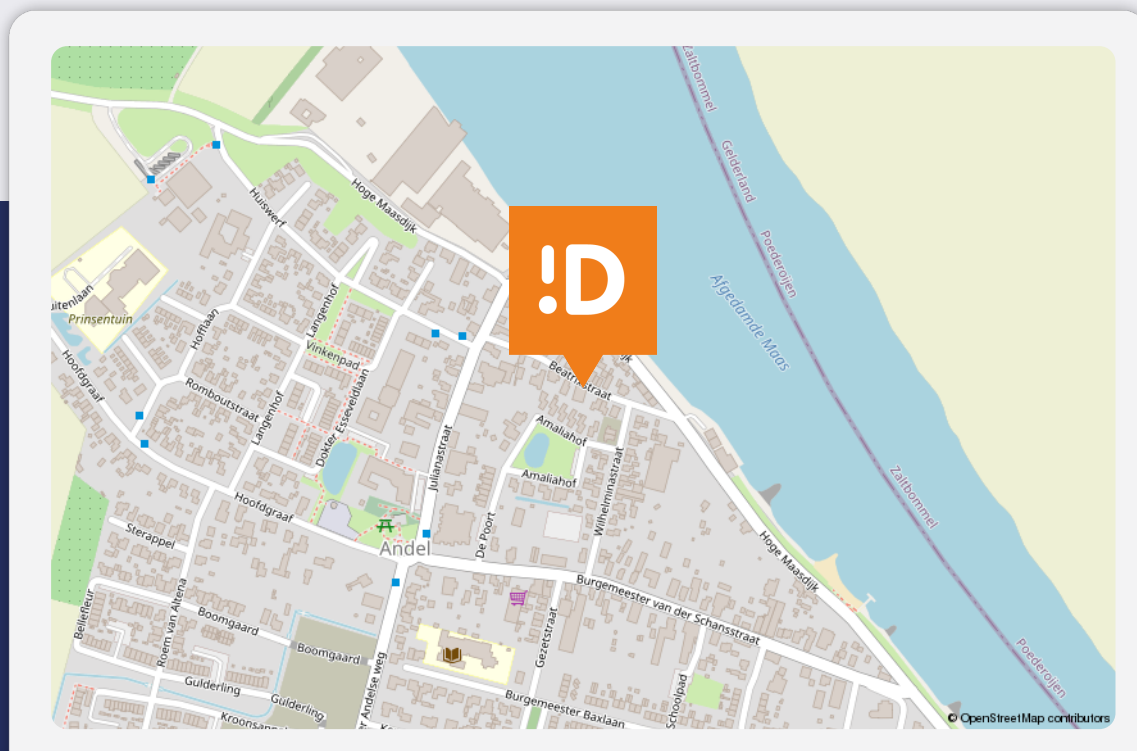


U kunt de geldigheid van dit energie label controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart



Op de kaart



Beatrixstraat 30 A

Andel

Over de buurt

Andel staat bekend om zijn vriendelijke dorpskarakter en centrale ligging binnen het Land van Heusden en Altena. Plaatsen zoals Giessen, Woudrichem en Gorinchem zijn eenvoudig bereikbaar. Een heerlijke plek voor iedereen die houdt van ruimte, rust en een landelijk gevoel met alle voorzieningen binnen handbereik.

Plaats een bod



Bieden op Beatrixstraat 30 A, Andel

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

