



Vraagprijs € 489.000 K.K.

Hofflaan 15

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Instapklare en volledig gerenoveerde bungalow met alle voorzieningen op de begane grond, een ruime tuin, garage en eigen oprit op een mooi perceel!

Woonoppervlakte	108m²
Perceeloppervlakte	420m²
Inhoud	400m³
Bouwjaar	1963
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV ketel	Itho Daalderop, 2020

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Aan een rustige straat in het gezellige Andel staat deze spik-en-span gerenoveerde bungalow met eigen oprit, garage en een fraai perceel. De woning is de afgelopen jaren van binnen volledig aangepakt. Denk aan een nieuwe keuken, moderne badkamer, nieuw toilet, vloeren, vloerverwarming en een strakke afwerking door het hele huis. Hier hoeft je echt alleen nog maar de verhuisdozen uit te pakken.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt? Alle belangrijke voorzieningen bevinden zich op de begane grond. Ideaal voor senioren die comfortabel gelijkvloers willen wonen, maar wel graag genieten van een fijne tuin, hobbyruimte en wat extra leefruimte voor bijvoorbeeld kinderen of logees. Op de verdieping vind je namelijk nog twee ruime kamers en volop bergruimte. De woning is nagenoeg volledig geïsoleerd en uitgerust met een energielabel C. Alles op orde dus!

Wonen & koken

Via de voordeur kom je binnen in de verzorgde hal, waar direct duidelijk wordt hoeveel aandacht er aan de woning is besteed. Alles oogt fris, modern en uitstekend onderhouden. In de hal bevinden zich onder andere het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

Vanuit hier stap je de lichte woonkamer binnen. Een prettige leefruimte met een fijne lichtinval en een erker aan de achterzijde die zorgt voor extra sfeer. De halfopen keuken sluit hier mooi op aan en is uitgevoerd in een tijdloze, hoogwaardige dubbele opstelling. Uiteraard v.v. volop kastruimte en inbouwapparatuur.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier vind je onder andere de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de cv-installatie én handige maatwerkkasten met ruimte voor bijvoorbeeld een koelkast en vriezer. Vanuit de bijkeuken loop je zo naar buiten.

Slapen & baden

De woning beschikt beneden over een comfortabele slaapkamer met kastruimte en een grote pui met draaikiepraam aan de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de fraaie ensuite badkamer. Deze moderne badkamer is compleet ingericht met het oog op comfortabel en toekomstbestendig wonen en beschikt over een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Op de verdieping zijn nog twee ruime kamers aanwezig. Ideaal als logeerkamer, hobbyruimte of slaapkamer voor (klein)kinderen. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig.

Buitenleven & garage

Rondom de woning ligt een verzorgd aangelegde tuin die grotendeels is ingericht met sierbestrating, gazon en groene borders. Een heerlijke plek om buiten te zitten, te tuinieren of gewoon lekker te genieten van de rust. De ruime oprit biedt toegang tot de garage. Deze is ideaal voor opslag, hobby's of om lekker te klussen en sleutelen. Ook buiten is duidelijk zichtbaar dat de woning uitstekend onderhouden is.

Hal | Toilet





Wonen

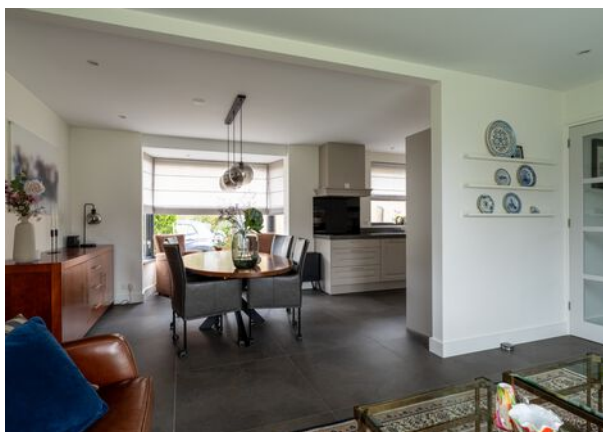




Voordelen

- Levensloopbestendig wonen
- Volledig gerenoveerd
- Gezellige woonkamer
- Moderne keuken en luxe badkamer
- 3 ruime slaapkamers
- Heerlijke tuin
- Grote garage en eigen oprit
- Mooie ligging en omgeving





Koken





Slapen



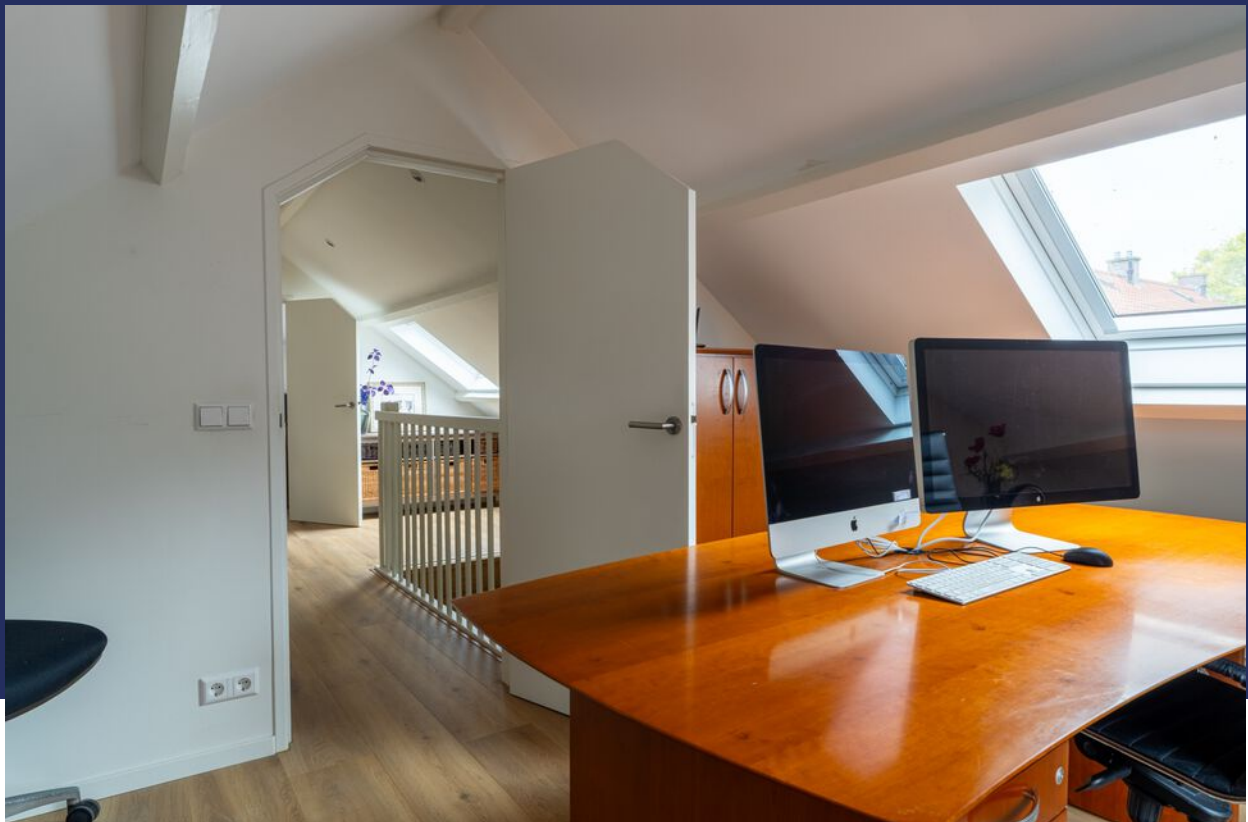
Baden





Overloop





Slapen



Buitenleven







Mooie tuin op royaal perceel



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1963. Woning is in 2020 geheel gerenoveerd waarbij vloeren, gevels en kap zijn nageïsoleerd. Voorzien van HR++ beglazing. Cv betreft een Itho Daalderop Base Cube CW5 uit 2020. Voor verdere details, zie vragenlijst. De voortuin wordt gehuurd van de gemeente. De koper kan de voortuin ook huren, zie communicatie & concept huurovereenkomst in dataroom Eerlijk Bieden.
- 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.
- Gewenste oplevering 1 september 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.

Plattegrond

Begane grond



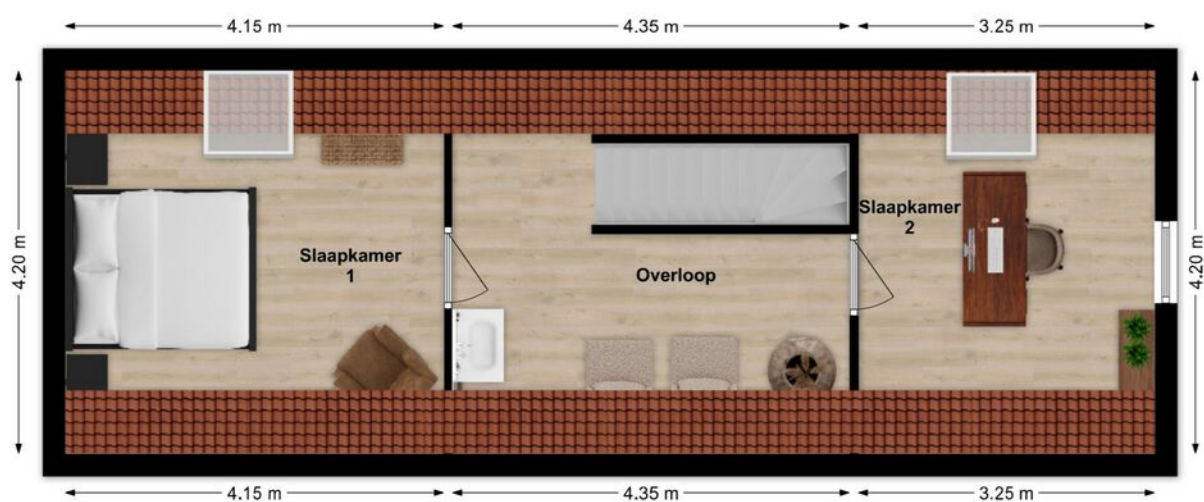
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHOORENDE BIJ

Object Hofflaan 15, 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 OVERGEGENOMEN	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:	☐	☐	☐	☐

Hofflaan 15, 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	☐	☐	☐	☒

Hofflaan 15, 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	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Hofflaan 15, Andel

Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer
791614130

Datum registratie
21-03-2022

Geldig tot
21-03-2032

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	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

Hofflaan 15
4281PC Andel
BAG-ID: 0874010000001877

Detailaanduiding

Bouwjaar 1963
Compactheid 2,40
Vloeroppervlakte 110m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

Building Label

Vakbekwaamheidsnummer

41569

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: coralie



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 I

Perceel 639

kadaster

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



Hofflaan 15

Andel

Over de buurt

De woning ligt aan de rustige Hofflaan in Andel, een gemoedelijk dorp aan de rivier de Afgedamde Maas. In de directe omgeving vind je diverse voorzieningen zoals winkels, een supermarkt, horeca en zorgvoorzieningen. Daarnaast zijn er volop wandel- en fietsmogelijkheden in het omliggende groen en langs het water. Dankzij de centrale ligging zijn plaatsen als Gorinchem, Waalwijk en Den Bosch bovendien goed bereikbaar.

Plaats een bod



Bieden op Hofflaan 15, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hofflaan 15, 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!



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue 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.

[illegible]

[illegible]

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