



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

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

Prachtige gezinswoning in fijne buurt



Gulderling 17
Andel

€ 417.500,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Niek Leijendekker



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Instapklaar, energiezuinig en modern wonen in het gezellige Andel. Deze jonge tussenwoning uit 2019 beschikt over een stijlvolle afwerking, drie slaapkamers, vloerverwarming en een zonnige achtertuin met berging en overkapping. Gelegen op een fijne locatie nabij de Maas, dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen richting Den Bosch, Breda, Gorinchem en Zaltbommel.



€ 417.500,- K.K.

**Gulderling 17,
Andel**



4 kamers



3 slaapkamers



1 badkamer



Bouwjaar 2019



116m² perceel



108m² woonruimte

Voordelen

- Volledig instapklaar
- Moderne en stijlvolle afwerking
- Gezellige woonkamer
- Mooie keuken en badkamer
- 3 ruime slaapkamers
- Heerlijke tuin met overkapping
- Perfecte ligging met alle voorzieningen in de buurt

Het hele verhaal

Woningen zoals deze kom je niet vaak tegen: modern, sfeervol afgewerkt én direct te betrekken. Vanaf het moment dat je binnenkomt valt de stijlvolle visgraat pvc-vloer op, gecombineerd met een fraaie zwarte stalen binnendeur en een eigentijdse afwerking. De luxe keuken, moderne badkamer en drie comfortabele slaapkamers maken dit een ideale woning voor starters, jonge gezinnen en doorstromers. Dankzij de uitstekende isolatie, vloerverwarming en het energielabel A woon je hier bovendien comfortabel en energiezuinig.

Wonen

Via de entree aan de voorzijde van de woning bereik je het moderne toilet, de meterkast, de praktische cv-/bergruimte en de woonkamer. De stijlvolle glazen designdeur zorgt direct voor een luxe uitstraling. Op de gehele begane grond ligt een fraaie visgraat pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming. Grote raampartijen aan de tuinzijde zorgen voor veel natuurlijk licht en geven de woonkamer een ruimtelijk gevoel. De open trap vormt een speels element in de leefruimte en verbindt de woonkamer met de verdieping.

Koken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in praktische hoekopstelling. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Dankzij de slimme indeling beschik je over voldoende werk- en opbergruimte. Het voorraam is recent voorzien van een handbediende screen voor extra comfort tijdens zonnige dagen.

Slapen en baden:

Ook de eerste verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort. De moderne badkamer is smaakvol ingericht en beschikt over een royale inloopdouche met zowel een hand- als regendouche, een zwevend toilet en een stijlvol wastafelmeubel met een grote spiegel.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, waaronder een ruime hoofdslaapkamer over de volledige breedte van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is bovendien voorzien van een elektrische screen.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een royale overloop die uitstekend geschikt is als werk-, hobby- of bergruimte. Daarnaast is er een ruime derde slaapkamer, waardoor deze verdieping een volwaardige aanvulling vormt op de woning.

Buitenleven:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is praktisch en kindvriendelijk ingericht met sierbestrating en een speelhoek met zandbak. Achter in de tuin staat een houten berging met aansluitend een gezellige overkapping. Hier geniet je in de middag en avond van de zon en kun je heerlijk ontspannen of gezellig borrelen met vrienden en familie. Via de achterom heb je toegang tot de brandgang.

Locatie:

Andel is een aantrekkelijk en levendig dorp aan de rivier de Maas. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen, varen en andere recreatieve activiteiten aan het water. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de supermarkt en drogisterij in het dorp. Daarnaast woon je hier centraal ten opzichte van Den Bosch, Breda, Gorinchem en Zaltbommel, waardoor zowel werk als vrije tijd altijd binnen handbereik zijn. Een fijne combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.



Hal | Toilet

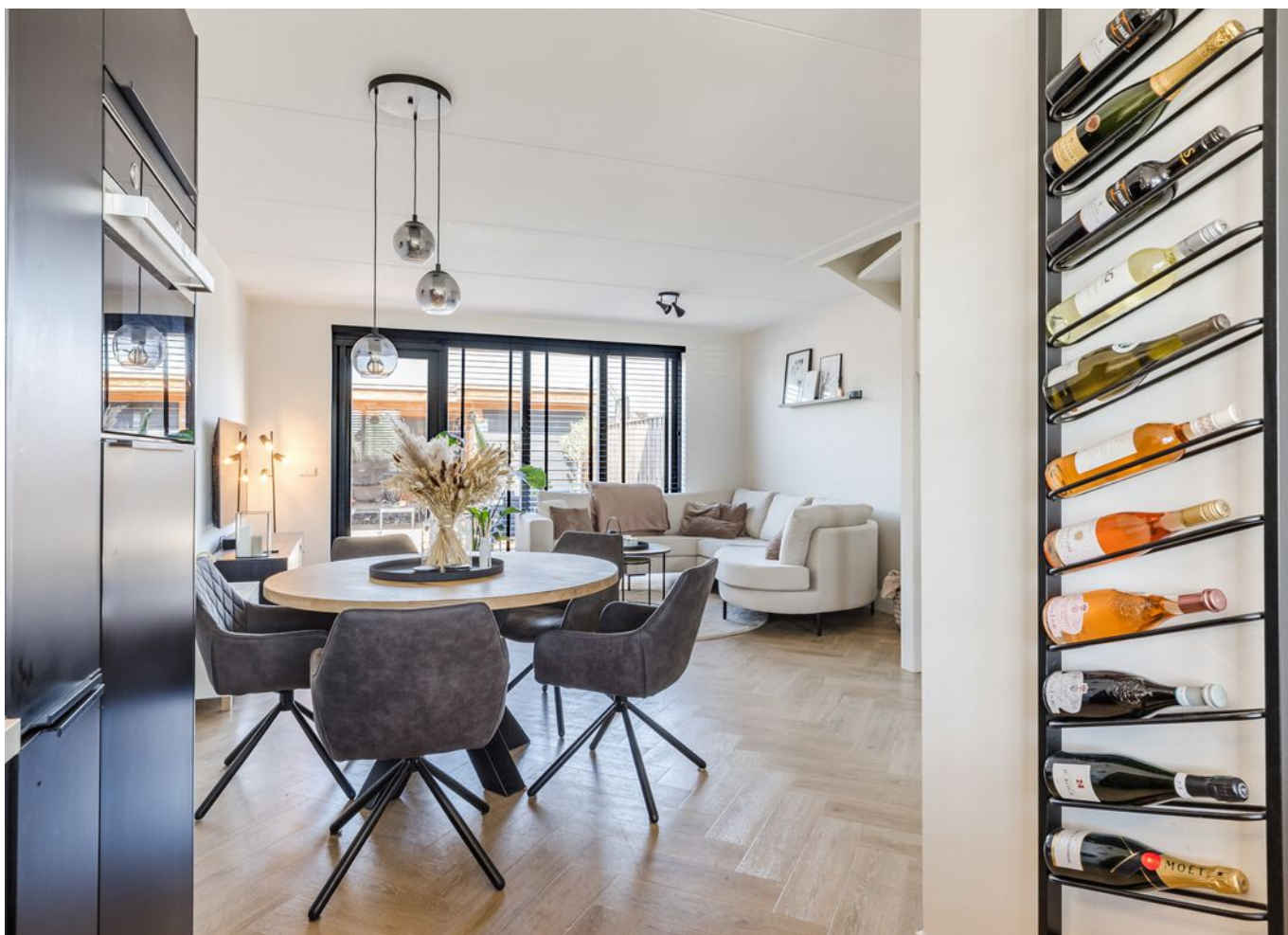






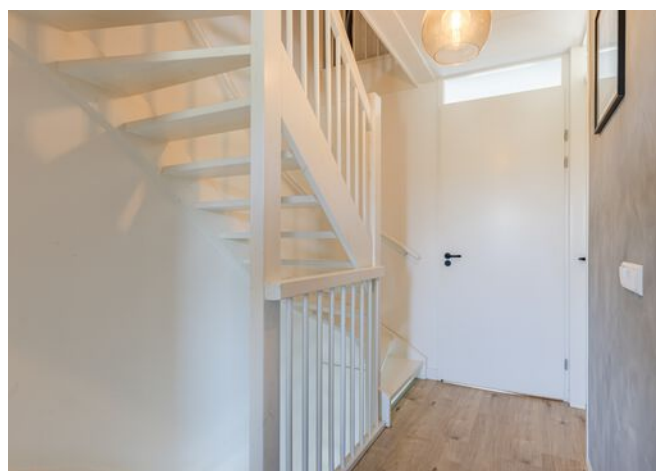


Koken



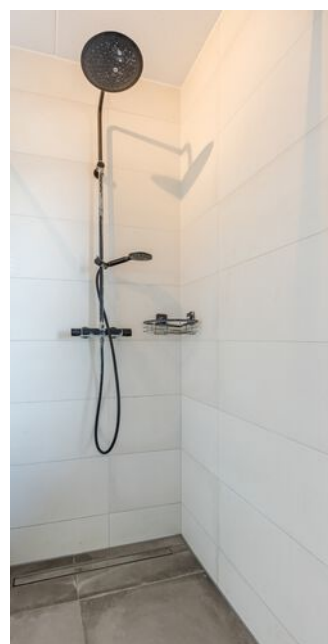


Slapen





Baden







Slapen









Omgeving

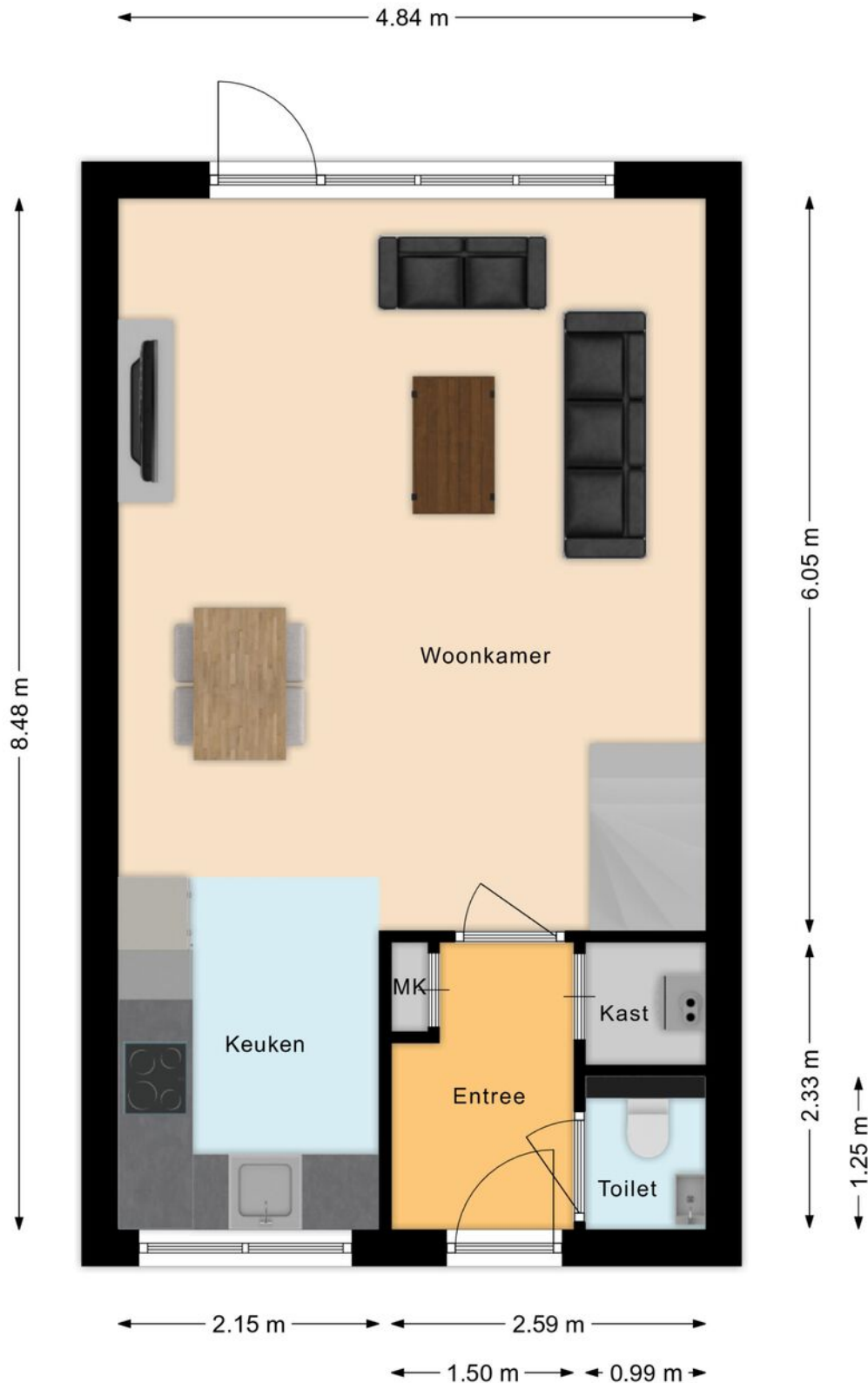


Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een pannen dakbedekking. De woning is goed geïsoleerd. Het energielabel van de woning is dan ook A. Op het dak liggen nog twee zonnepanelen.
- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar woonhuis omstreeks 2019;
 - cv-opstelling, type Remeha, bouwjaar 2019;
 - 2 zonnepanelen;
 - afzuigunit op de zolderetage;
 - oplevering in overleg, kan 3de of 4de kwartaal 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.

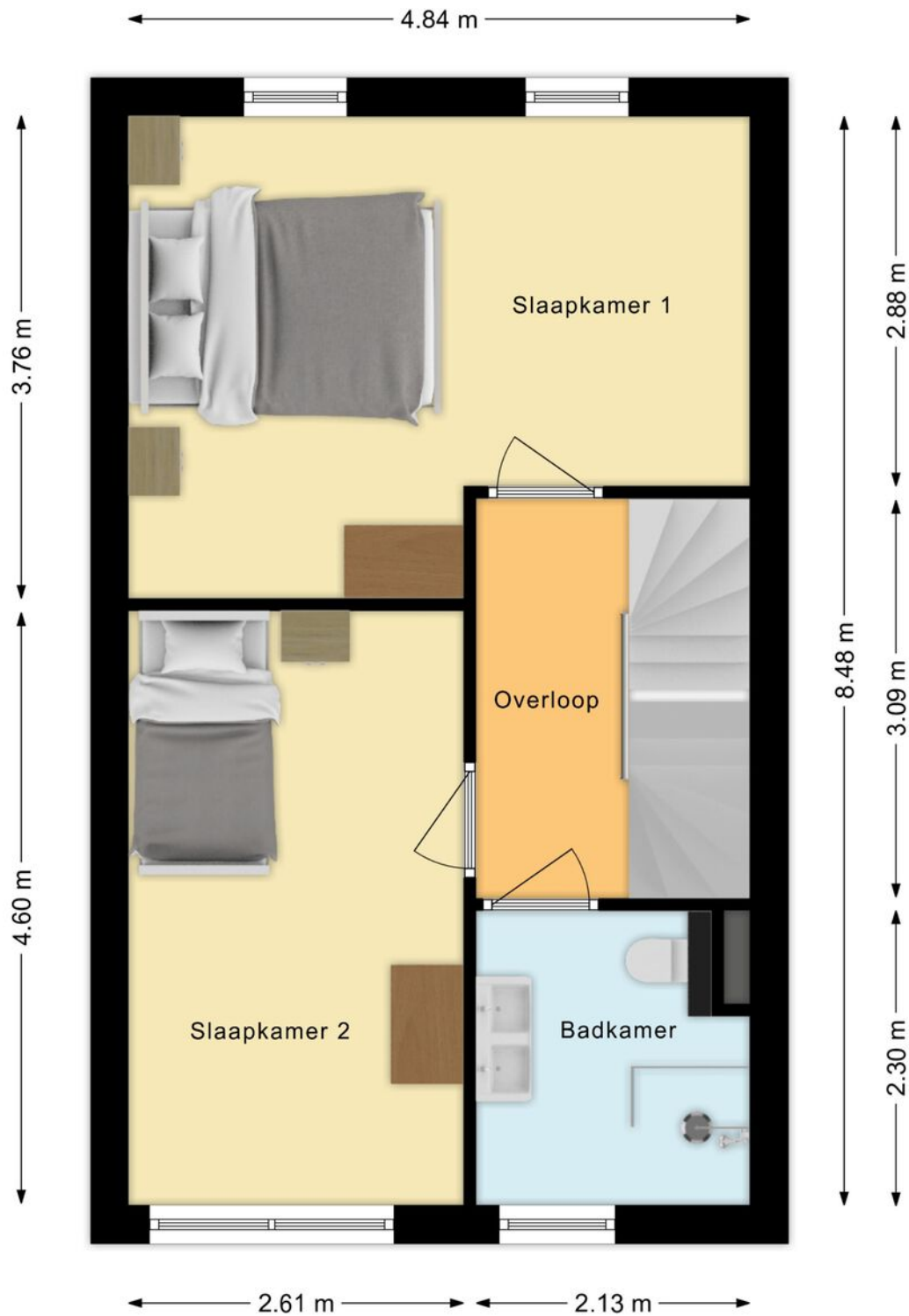


Plattegrond | Begane grond



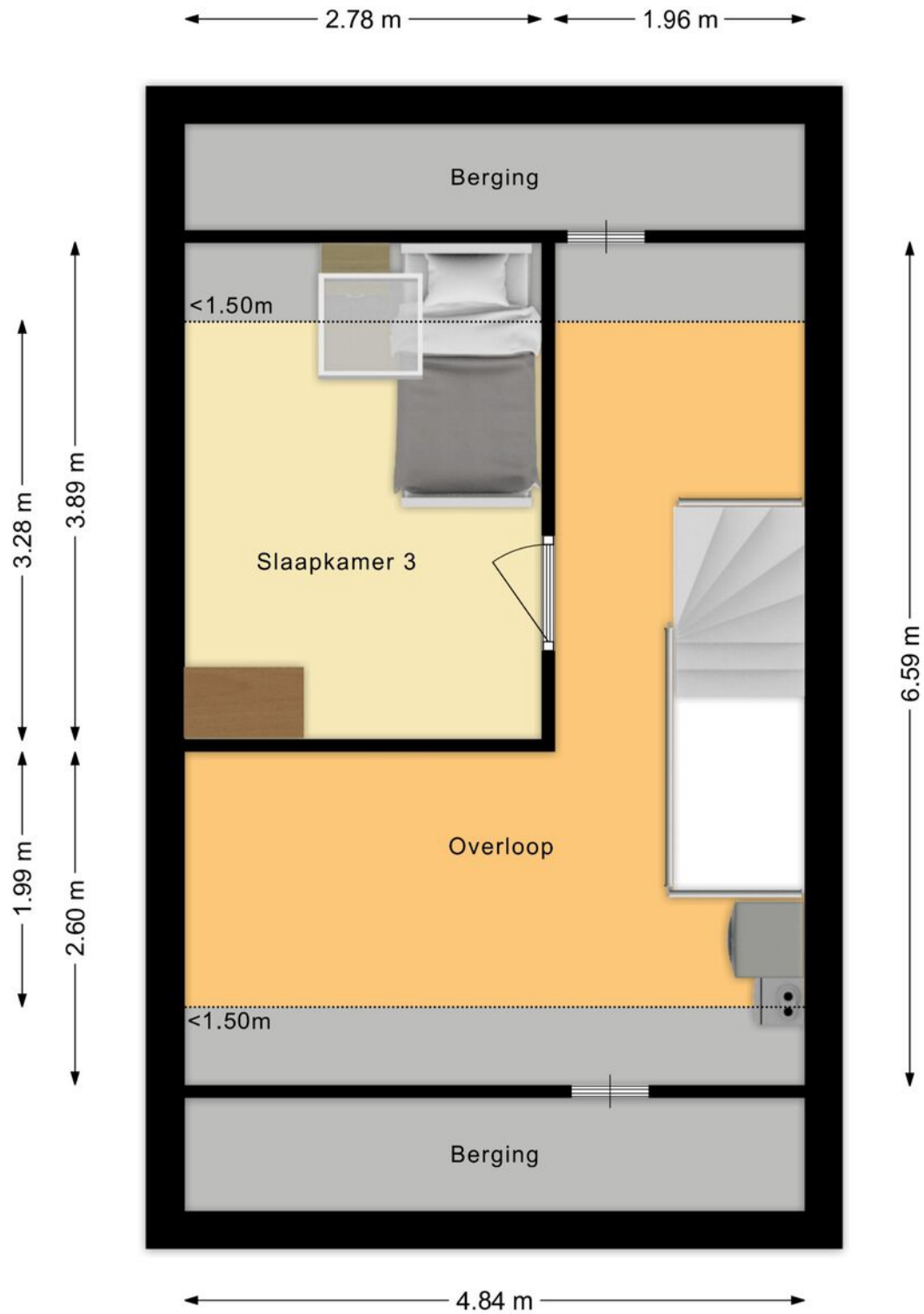


Plattegrond | Verdieping





Plattegrond | Zolder





Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Gulderling 17, 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 (zijn van mei 2026)	☐	☐	☒	☐
Etages:				
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Deurhor	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Etages:				
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Jaloezieën/lamellen (zwarte)	☐	☐	☒	☐
Etages:				
Witte jaloezie	☐	☒	☐	☐

Gulderling 17, 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	☐	☒	☐	☐



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:				



Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie I

Perceel 2998

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2023
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.

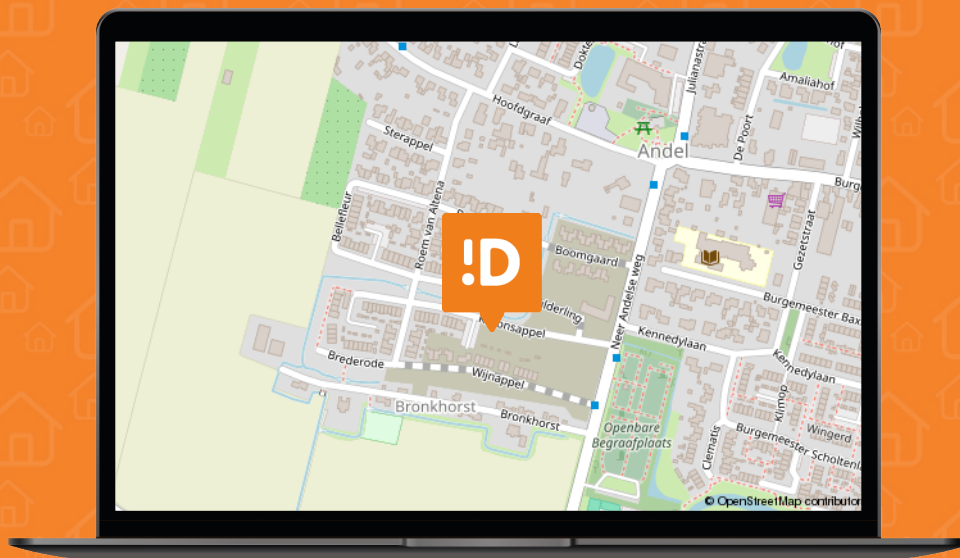
kadaster





Gulderling 17

Andel



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

Andel is een aantrekkelijk en levendig dorp aan de rivier de Maas. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen, varen en andere recreatieve activiteiten aan het water. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de supermarkt en drogisterij in het dorp. Daarnaast woon je hier centraal ten opzichte van Den Bosch, Breda, Gorinchem en Zaltbommel, waardoor zowel werk als vrije tijd altijd binnen handbereik zijn. Een fijne combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Het is zo ver...

Plaats een bod



**Gulderling 17
Andel**

€ 417.500,- K.K.



**Scannen
en bieden**

Scan de QR-code
en breng je bod uit.



Je kunt ook een
link opvragen.

Hoe werkt het

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**

Keurmerk 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!



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Ruimte voor notities



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Over ons

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou, wij dus wel! Niet alleen dit huis, maar een behoorlijk aantal huizen in de regio Altena, Heusden, Langstraat en Bommelerwaard.

Wij gaan voor de beste deal—maar altijd op een relaxte manier. Heldere communicatie, duidelijke afspraken en geen poespas. Dat doen we al sinds 1998 en met nog net zo veel passie als op de eerste dag.

Dé Makelaars van Altena is echt een familiebedrijf. Vijfentwintig jaar geleden richtte Henk-Jan samen met zijn ouders het bedrijf op. Een tijdje later kwamen Geert en Niek ook in dit bedrijf werken. Als deze drie broers samen zijn, wordt er altijd gelachen. Zwager David startte zijn kantoor in Sprang-Capelle waar hij en zijn zoons steeds weer gaan voor een succesvolle, maar ontspannen verkoop.

Dé Makelaars van Altena gaan speciaal voor jou net even een stapje verder. We zijn actief op sociale media en geven je een woning presentatie zoals je niet bij anderen vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor de woningzoeker. Om deze reden zijn wij daarom ook uitgeroepen tot makelaar met de beste woningpresentatie in Nederland.

Team, Dé Makelaars van Altena

Beste Woningpresentatie

Dé Makelaars van Altena is uitgeroepen tot makelaar met 'Beste Woningpresentatie'. Onder andere omdat onze woningvideo's op Instagram ontzettend vaak bekeken worden. Snap jij waarom?



volg ons op Instagram
@demakelaarsvanaltena



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena