



Vraagprijs € 450.000 K.K.

Julianastraat 36

Andel

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Volledig herbouwde halfvrijstaande woning met karakter, drie woonlagen, energielabel A+ en verrassend veel ruimte op een prachtige locatie aan de Maasdijk in Andel.

Woonoppervlakte	154m²
Perceeloppervlakte	103m²
Inhoud	620m³
Bouwjaar	2013
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energielabel	A+
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	Nefit, 2012

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Instapklaar, energiezuinig én verrassend ruim wonen aan de Maasdijk

Achter de gevel van deze woning schuilt veel meer ruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Met een bruto vloeroppervlakte van circa 200 m² biedt deze woning verrassend veel leefruimte. Door de schuine dakvlakken is de officiële woonoppervlakte lager, maar de praktische ruimte is juist royaal aanwezig. Bovendien is het met relatief eenvoudige aanpassingen mogelijk om een heerlijk dakterras of buitenruimte te realiseren. De impressie geeft alvast een indruk van de mogelijkheden.

De woning is in 2013 opnieuw opgebouwd, uitstekend geïsoleerd en met veel oog voor detail afgewerkt. Het resultaat is een comfortabele en energiezuinige woning met energielabel A+, lage energielasten en een hoogwaardige afwerking. Met een inhoud van circa 650 m³, drie volwaardige slaapkamers, een multifunctionele inpandige garage en volop leefruimte is dit een woning die geschikt is voor uiteenlopende doelgroepen. En dan de ligging: de Maas ligt letterlijk om de hoek. Even wandelen over de dijk, een hengel uitgooien of op een warme zomerdag verkoeling zoeken aan het water; het hoort hier allemaal bij het dagelijks leven.

Souterrain

Via de verzorgde entree met meterkast en vaste trap bereik je het souterrain. Dit is allesbehalve een traditionele kelder, maar een volwaardige woonlaag voorzien van vloerverwarming. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers, een luxe badkamer en een multifunctionele ruimte die oorspronkelijk als garage is gebouwd.

De slaapkamers zijn ruim en flexibel in te delen als slaap-, werk-, hobby- of speelkamer. De badkamer is stijlvol afgewerkt met fraaie materialen, waaronder natuursteen, en beschikt over een ruime inloopdouche, ligbad, modern wastafelmeubel en toilet. De voormalige garage doet momenteel dienst als praktijkruimte, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als garage, hobbyruimte, fitnessruimte of kantoor aan huis.

Dijkniveau

Via de fraaie houten trap bereik je de leefverdieping. Direct valt de royale woonkamer van circa 58 m² op. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel daglicht en een prettig uitzicht. Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel.

De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van een nette hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, keramische kookplaat met afzuiging, koelkast en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur, de Nefit Topline cv-ketel en de WTW-installatie.

Verdieping

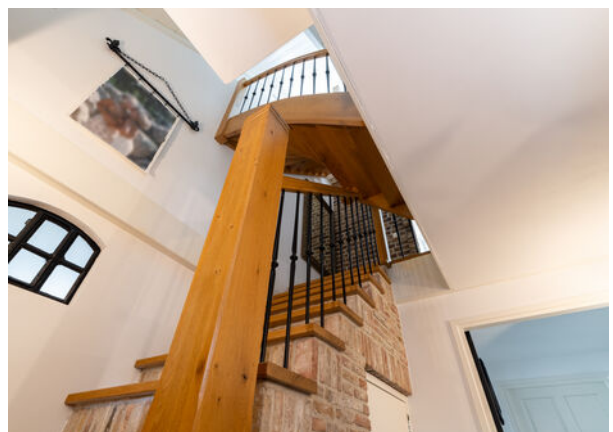
De bovenste verdieping beschikt over een royale slaapkamer met een rustige en sfeervolle uitstraling. Vanuit deze kamer stap je direct naar buiten, waar met beperkte aanpassingen een heerlijk dakterras kan worden gerealiseerd. Een fantastische plek om in alle rust van de zon te genieten. Tussen de bebouwing door heb je bovendien zelfs nog zicht op de Maas, waardoor deze verdieping een extra bijzonder karakter krijgt.

Omgeving

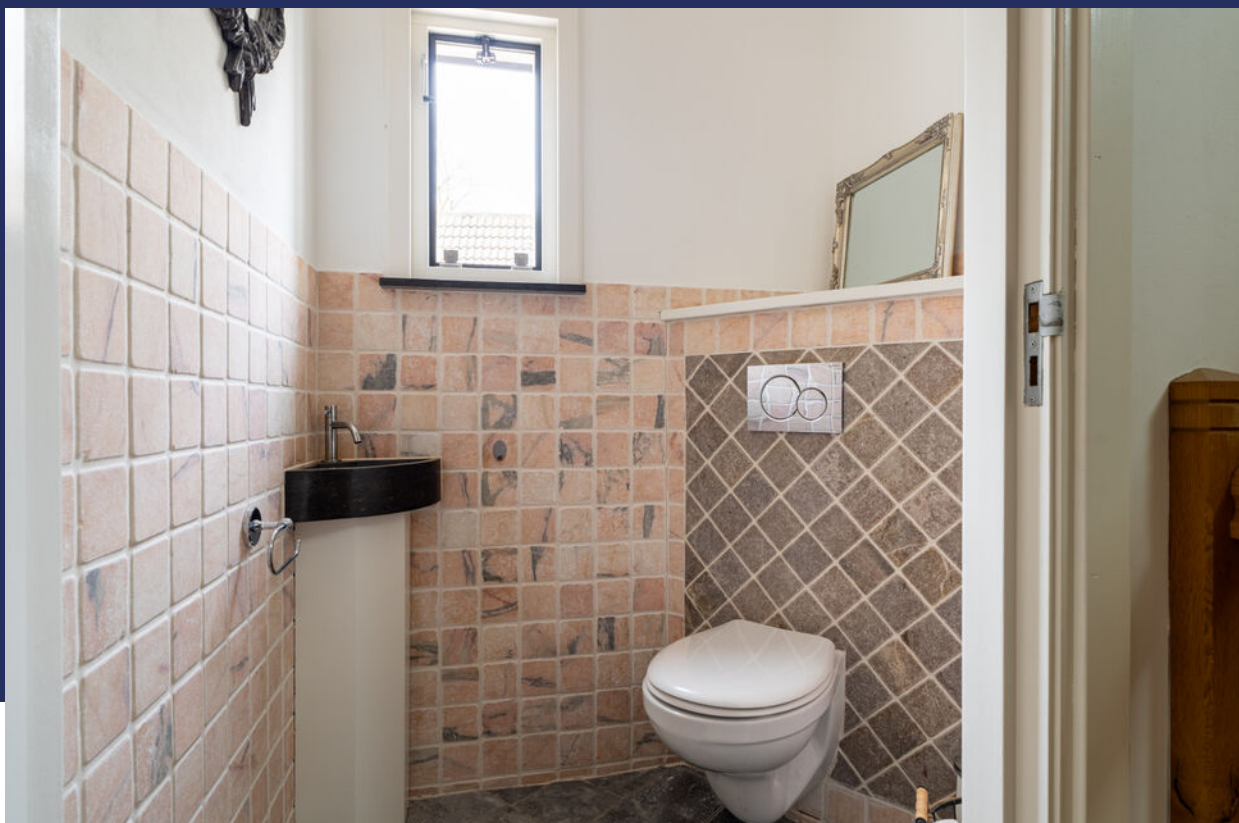
De woning ligt aan de karakteristieke Maasdijk in het gezellige dorp Andel. Een fijne woonomgeving waar rust, natuur en water samenkomen. De Maas ligt op steenworp afstand, terwijl winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Dankzij de gunstige ligging zijn ook Gorinchem, Den Bosch, Waalwijk en de A27 snel bereikbaar.

Kortom: een verrassend ruime, uitstekend geïsoleerde en instapklare woning op een unieke locatie aan de Maasdijk. Een woning waar comfort, ruimte en een prachtige woonomgeving samenkomen en waar je zonder te klussen direct kunt genieten.





Portaal & Toilet



Wonen





Voordelen

- Prachtige ligging aan de Maasdijk
- Rianne woonkamer met erker
- Mooie woonkeuken
- Handige bijkeuken
- 4 slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad en douche
- Loggia
- Mooie omgeving







Koken





Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Portaal



Slapen





Multifunctionele ruimte



Baden



Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Zolder

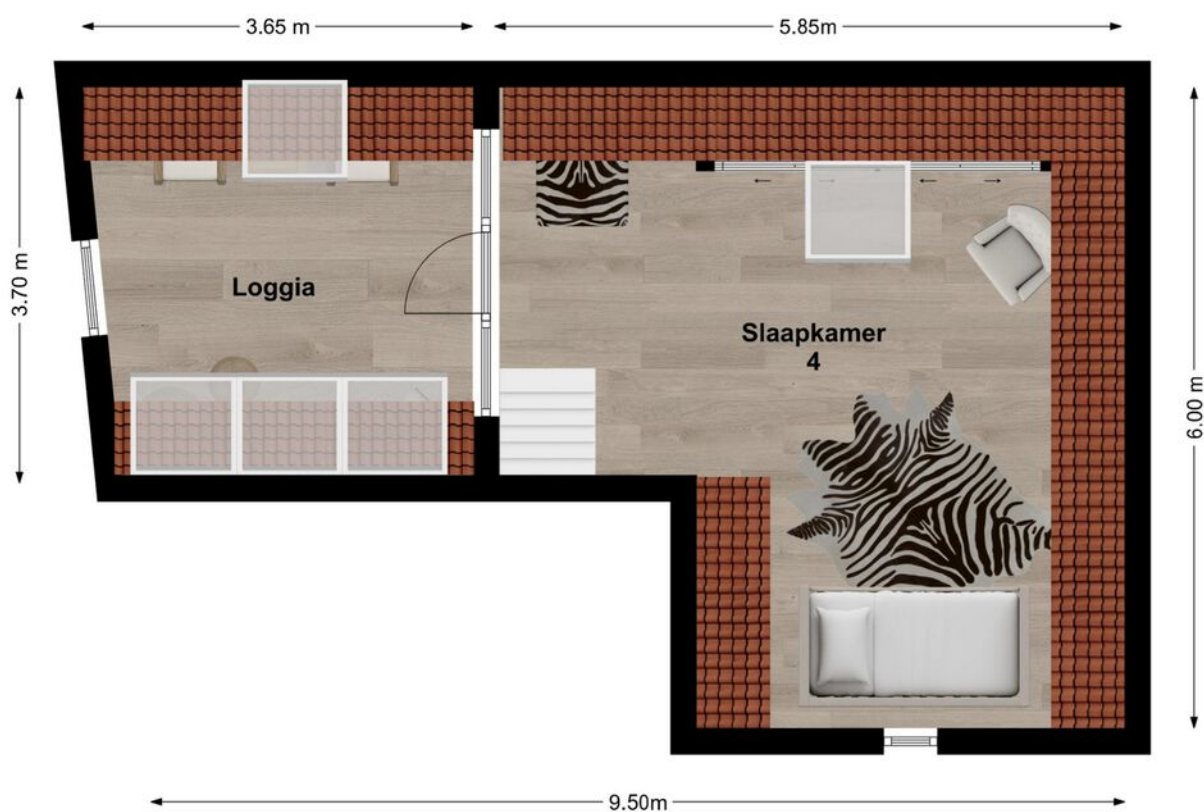


Loggia



Plattegrond

Zolder



3D Plattegrond

Zolder



Bijzonderheden

- Halfvrijstaande woning welke in 2013 volledig nieuw is opgebouwd op een fundering uit 1850. Het geheel is volledig geïsoleerd met 12 cm Isover en uitgerust met vloerverwarming (per ruimte regelbaar). In de dataroom zijn o.a. alle bouwtekeningen, bestektekeningen met details e.d. te downloaden.
- Het bruto-woonoppervlakte bedraagt ca. 200 m². Conform de meetinstructie moeten wij het netto-gebruiksoppervlakte inmeten van de 1.50 meter-lijn en mogen wij bepaalde ruimtes niet meerekenen. De woning is daarom eigenlijk veel groter dan 154 m².
- Indicatie gewenste oplevering zo snel mogelijk.
- 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.

Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Julianastraat 36, 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 OVERGEGEVEN	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:	☐	☒	☐	☐
Roede multifunctionele ruimte	☐	☒	☐	☐

Julianastraat 36, 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	☐	☐	☐	☒

Julianastraat 36, 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	☐	☐	☐	☒
Muziek installatie badkamer	☒	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Julianastraat 36, Andel

EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer
260624410

Datum registratie
21-10-2025

Geldig tot
21-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺



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	Balansventilatiesysteem	
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

Julianastraat 36
4281NR Andel
BAG-ID: 0874010000002071

Detailaanduiding

Bouwjaar 1850
Compactheid 1,55
Vloeroppervlakte 200m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

J.A. Roovers

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

77171767

KvK-nummer

39090359



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Woudrichem

Sectie I

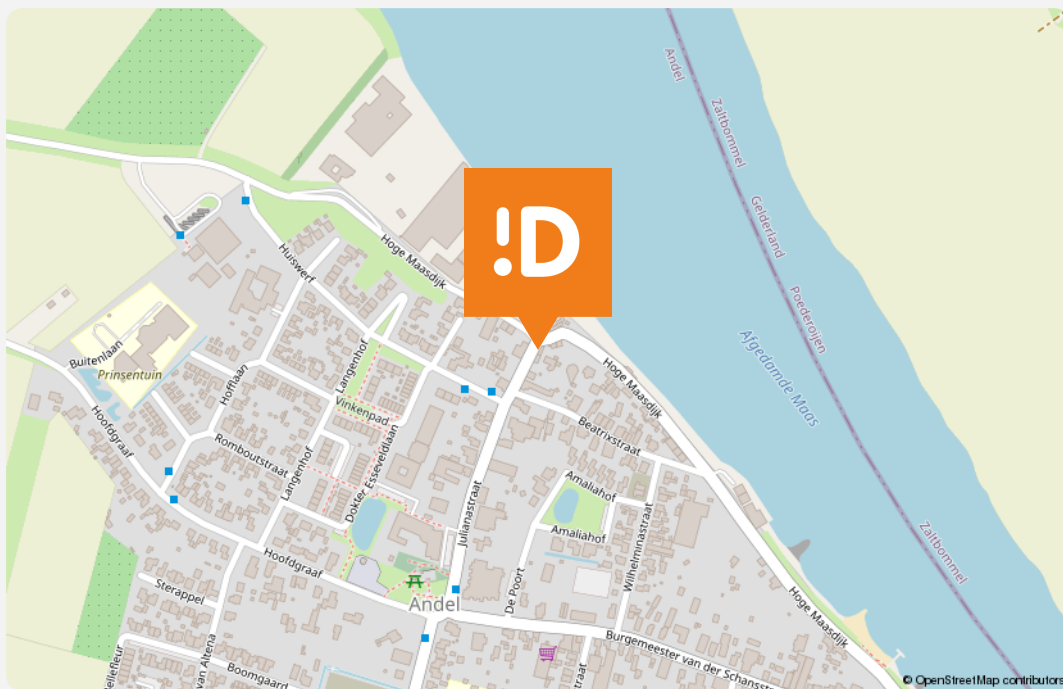
Perceel 924

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



Julianastraat 36

Andel

Over de buurt

De woning ligt aan de Maasdijk in het gemoedelijke Andel. Een rustige woonomgeving met de Maas letterlijk om de hoek en voorzieningen zoals winkels en scholen op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend: steden als Gorinchem, Den Bosch en Waalwijk zijn snel te bereiken en via de A27 zit je zo op weg naar de rest van het land.

Plaats een bod



Bieden op Julianastraat 36, Andel

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Julianastraat 36, 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