

TE KOOP

€ 475.000 K.K.

Pullen Makelaardij

Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80



Mr S. Naaijenstraat 28

4281 NL Andel



Mr S. Naaijenstraat 28 4281 NL Andel

Inleiding

Deze halfvrijstaande woning maakt onderdeel uit van een beeldbepalende woonboerderij en beschikt over een authentieke uitstraling die het historisch karakter van het pand benadrukt. De fraaie details en landelijke setting zorgen voor een bijzonder en sfeervol geheel.

Na een ruime oprit tref je deze bijzondere halfvrijstaande woonboerderij. De woning is rustig gelegen aan een doodlopende straat, onder aan de dijk en op een prachtige locatie in het dorp Andel. Hier geniet je iedere dag van rust, ruimte en privacy, terwijl ook de dagelijks voorzieningen binnen handbereik zijn. De vrije ligging, de royale tuin en de landelijke omgeving maken dit een unieke plek voor liefhebbers van buiten wonen.

Stap de deur uit en je bevindt je direct in een omgeving die uitnodigt om eropuit te trekken. Langs de dijk, over landelijke wegen en door het groene landschap zijn volop mogelijkheden om heerlijk te wandelen en te fietsen. De Afgedamde Maas vormt daarbij een bijzonder decor: de groene uiterwaarden en de weidse vergezichten zorgen steeds opnieuw voor dat heerlijke vakantiegevoel



Ligging en omgeving

Andel staat bekend om zijn unieke ligging aan de afgedamde Maas. Hier kun je heerlijk recreëren en zie je beroepsscheepvaart en pleziervaartuigen voorbijkomen. Aan het einde van de Afgedamde Maas vind je de Andelse Wilhelminasluis. De sluis zorgt ervoor dat scheepvaart tussen Waal en Maas mogelijk blijft.

Ook bekend is de monumentale Romboutstoren, de vroegere kerk van Neer-Andel en onlangs gerenoveerd.

Binnen 20 minuten sta je in hartje Den Bosch of Gorinchem en met 30 minuten in Tilburg of Breda. De lokale voorzieningen zorgen ervoor dat je niet eens ver hoeft; een supermarkt, basisschool en voortgezet onderwijs, diverse sportverenigingen en een zwembad zijn slechts enkele voorbeelden van wat Andel te bieden heeft. De natuurliefhebber zal zich hier ook snel thuis voelen, omgeven door natuur, aan de afgedamde Maas met prachtige strandjes en dichtbij het nationale natuurgebied De Biesbosch, kun je hier je hart ophalen.



Indeling

Begane grond

Via de centraal gelegen entree aan de voorzijde van de woning kom je binnen in de hal met meterkast met aan het einde een praktische inbouwkast, ideaal voor het opbergen van jassen en schoenen. Aan de linkerkzijde bevindt zich een slaapkamer en aan de rechterzijde bereik je de woonkamer. De woonkamer staat in directe verbinding met de eetkamer wat een gezellige leefruimte geeft. In de eetkamer bevindt zich een luik met toegang tot de kelder.

Vanuit de eetkamer is een andere hal bereikbaar, waardoor de ruimtes praktisch met elkaar zijn verbonden en een prettige doorloop ontstaat. De slaapkamer beschikt over een ruime ensuite badkamer, waardoor comfort en gemak hier mooi samenkomen. De badkamer is ingericht met een royale inloopdouche, wastafel en toilet.



Indeling

Aan de zijkant van de woonboerderij bevindt zich een tweede entree, die uitkomt in een praktische hal met toegang tot de eetkamer, keuken en een tweede slaapkamer. Deze slaapkamer is uiteraard ook uitstekend te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of speelkamer. De dichte hoekkeuken biedt vanuit het keukenraam een mooi uitzicht over de tuin, wat de keuken een sfeervolle uitstraling geeft. Via de keuken is het separate toilet bereikbaar.

Ook via de achterzijde is de woning toegankelijk. Deze entree komt uit in de bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot een kleine berging en vervolgens tot een tweede bergruimte, die tevens toegang biedt tot de tweede slaapkamer op de begane grond.

De ruime en veelzijdige indeling biedt volop mogelijkheden om de ruimtes geheel naar eigen wens in te delen. Zo kan de begane grond eenvoudig worden aangepast aan verschillende woonwensen. De mogelijkheden zijn dankzij de ruimte en karakteristieke opzet van deze woonboerderij dan ook veelzijdig.



Indeling

Verdieping

Via de trap vanuit de hal bereik je de eerste verdieping, waar een ruime overloop toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarbij één van de slaapkamers middels een tussendeur in verbinding staat met de andere slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een derde slaapkamer.

Een tweede trap, gelegen nabij de bijkeuken, biedt eveneens toegang tot de eerste verdieping en komt uit bij de slaapkamer aan de linkerkzijde van de voorgevel. Daarnaast leidt een trap verder naar de zolderverdieping, die volop mogelijkheden biedt voor extra bergruimte of een andere gewenste invulling.

De karakteristieke indeling met meerdere slaapkamers en de aanwezigheid van twee trappen geven deze sfeervolle halfvrijstaande woonboerderij een verrassend praktische en veelzijdige bovenverdieping.



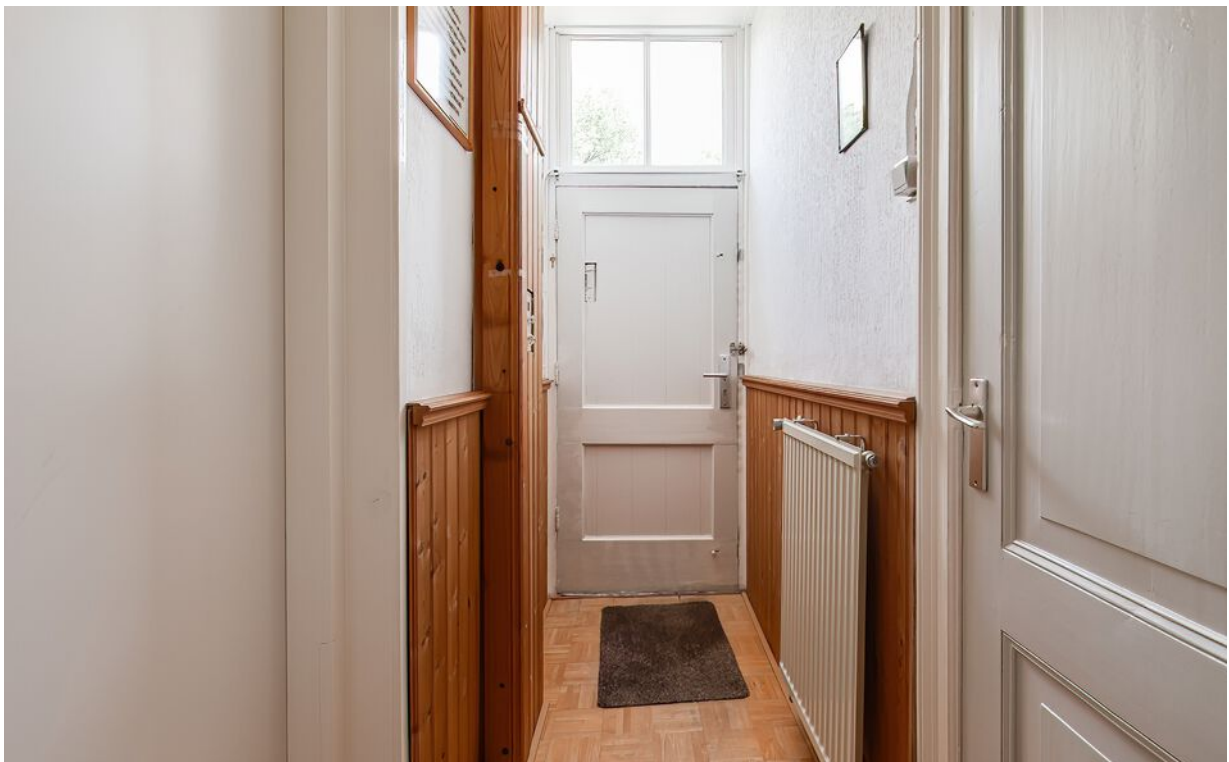
Tuin

De achtertuin is een heerlijke, groene oase waar sfeer en natuur prachtig samenkomen. De tuin is weelderig aangelegd en wordt omringd door een rijkdom aan kleurrijke bloemen en groen, waardoor ieder seizoen hier zijn eigen charme heeft. Het fijne terras nodigt uit om op een zonnige ochtend rustig van een kop koffie te genieten of juist op een lange zomeravond gezellig buiten te tafelen. Bovendien staat er nog een tuinhuis, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuinspullen.

Een plek waar je niet alleen woont, maar waar je buitenleven echt begint.

De woning vraagt wel om modernisering, maar juist daarin schuilt de unieke kans om hier een droomplek volledig naar eigen smaak te creëren.

Foto's



Foto's



Foto's



Foto



Foto



Foto's



Foto



Foto's



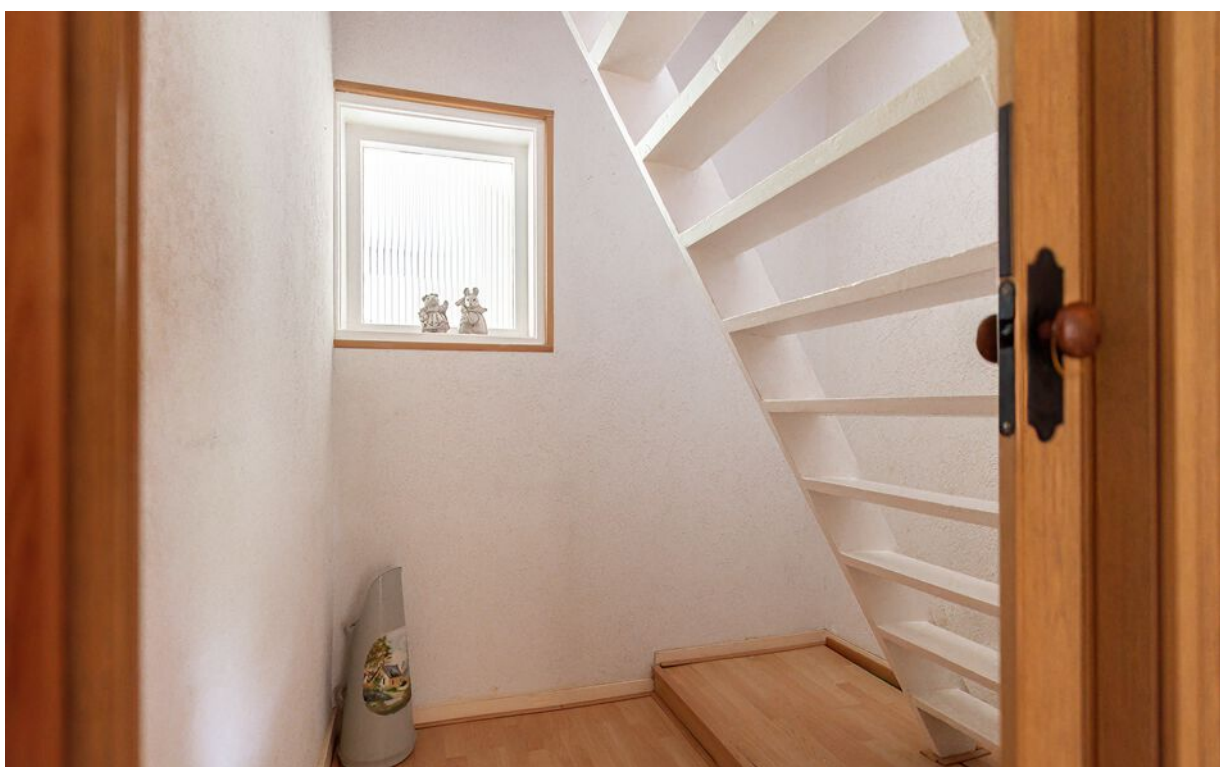
Foto's



Foto



Foto's



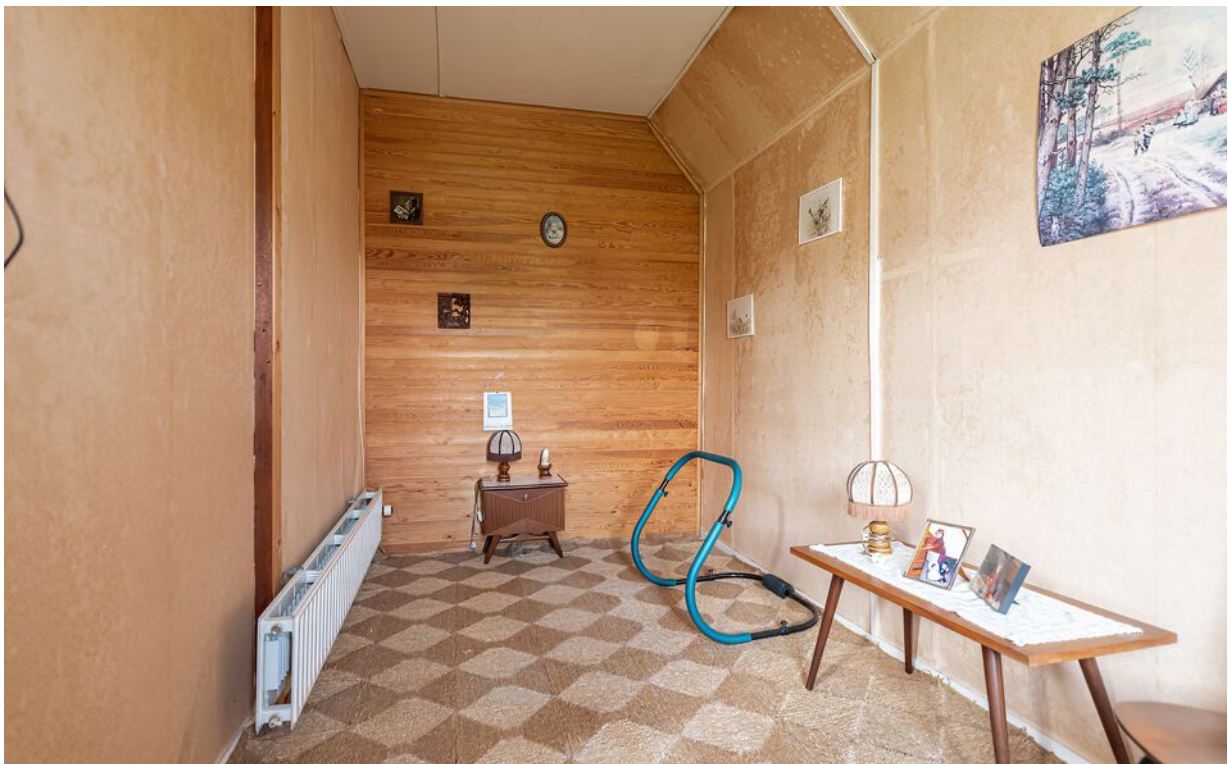
Foto's



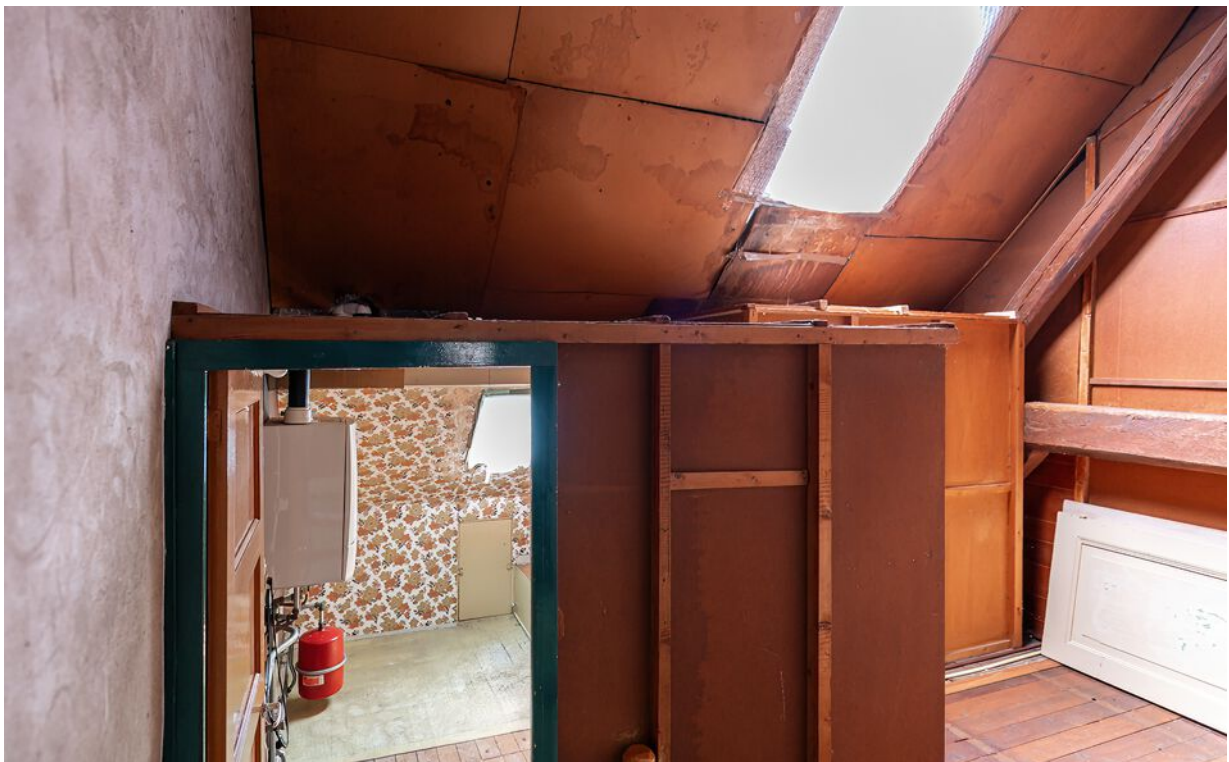
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto



Foto



Foto's



Foto's

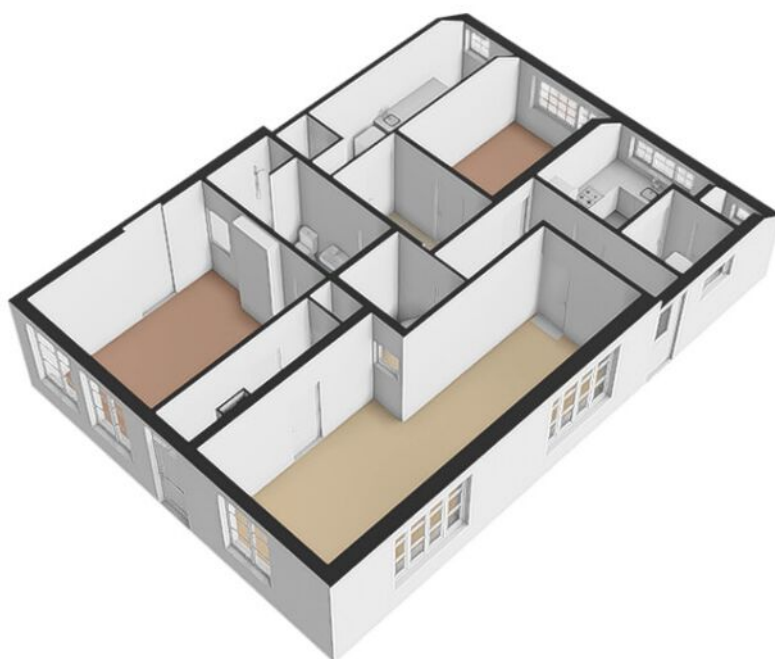


Tekeningen



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

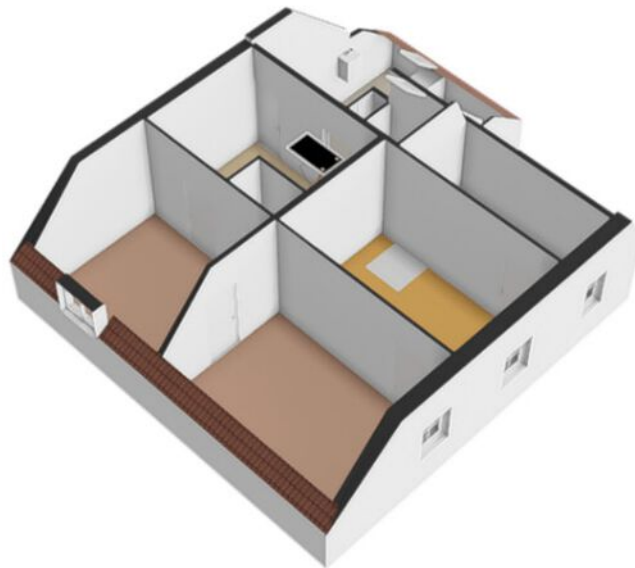
Tekeningen



Tekeningen

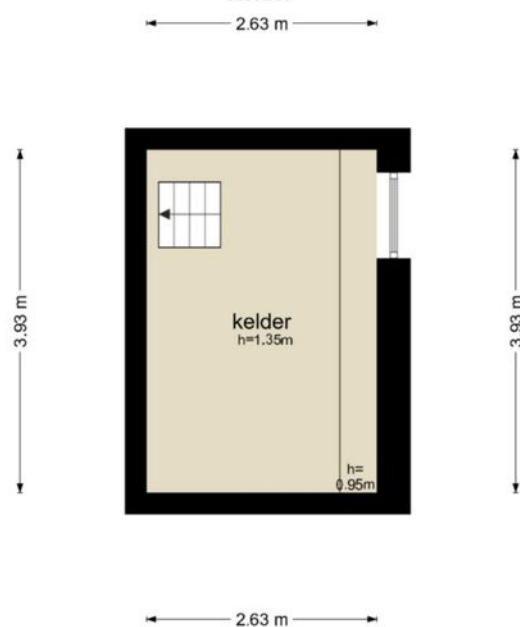


Tekeningen



Tekeningen

Mr. S. Naaijenstraat 28 - Andel
Kelder

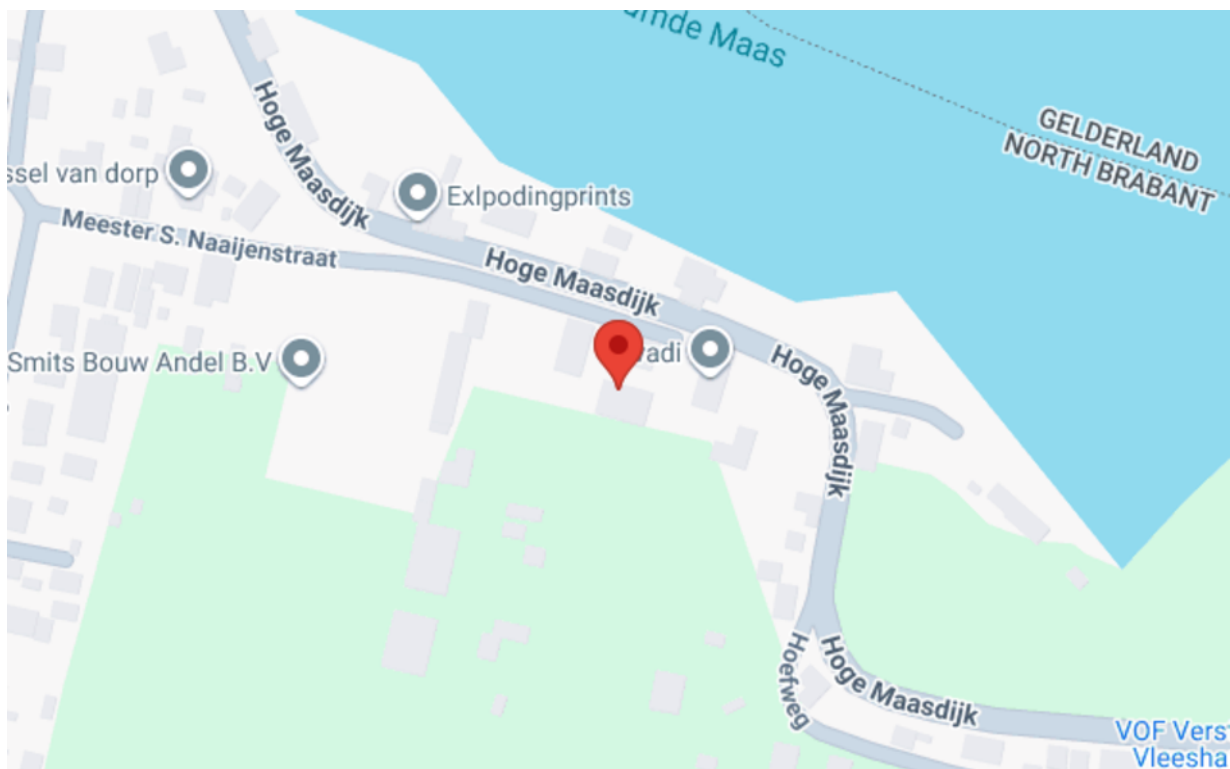


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart



Google maps



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, woonboerderij, half vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1891

Dakbedekking Dakpannen
Keramisch
Riet

Type dak Samengesteld

Isolatievormen Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 733 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 177 m²

Inhoud 741 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 27 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuiden

Heeft een achterom Ja

Staat Normaal

Energieverbruik

Energielabel G

CV ketel

Kenmerken

CV ketel	Remeha
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Vraag en antwoord

Wanneer ben ik onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen.

Mag het bezichtigingen doorgaan tijdens de onderhandeling?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens onderhandelingen een andere verkoopprocedure gaan hanteren of een bieding van een andere partij aannemen?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

Moet de makelaar gedane biedingen in volgorde afwerken?

Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen.

Wanneer komt een koop tot stand?

Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, etc.), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbinden de voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, Nationale Hypotheek Garantie of bouwkundige keuring. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Wanneer begint en eindigt de bedenktijd?

De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Eén dag in het weekend telt mee, feestdagen tellen nooit mee.

Aanvullende informatie

Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie is ons kantoor in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend. De door Pullen Makelaardij verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkopers van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Waarborgsom

Kopende partij dient ter zekerheidsstelling binnen 5 weken na prijsovereenstemming een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen in handen van de betrokken notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: Het betreft een woning die meer dan 40 jaar oud is wat betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit worden gemeld. In de koopovereenkomst zal de volgende clausule worden opgenomen: Het verkochte is echter gebouwd in een periode waarin de toepassing van asbesthoudende materialen niet bij wet was verboden, waardoor de aanwezigheid ervan niet geheel is uit te sluiten. Koper vrijwaart verkoper van de eventuele aanwezigheid hiervan. Verkoper verklaart geen asbesthoudende materialen te hebben aangebracht na diens eigendomsverkrijging.

Pullen Makelaardij

Langstraat 11
4288 JK UITWIJK
(0183) 44 82 80
info@pullen-makelaardij.nl

Vastgoed
 Ned.