Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

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



Levensloopbestendig wonen!

Beatrixstraat 28
Andel

€ 675.000,- 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?

Bijna nieuw, verrassend ruim én helemaal klaar voor de toekomst!
Geniet van gelijkvloers wonen met 3 slaapkamers en badkamer beneden, plus volop extra ruimte boven. De lichte leefruimte, moderne keuken en hoge kap met houten balken zorgen voor een sfeervol thuis. En buiten? Heerlijk genieten in de groene tuin met veel privacy en een royale veranda met gezellige bar!





Woonoppervlakte
128m²

Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte
403m²

Totaal aantal kamers
4

Bouwjaar
2021

CV
Lucht warmtepomp , boiler, vloeverwarming

Energielabel
A++

Isolatievormen
volledig geïsoleerd

Beatrixstraat 28, Andel

€ 675.000,- K.K.

Het hele verhaal

Gelijkvloers wonen met verrassend veel ruimte, modern wooncomfort én volop mogelijkheden op de verdieping.

Bijna nieuw!!! Vrijstaande woning, gebouwd in 2021, met 3 slaapkamers en een badkamer op de begane grond. En daar blijft het niet bij: op de verdieping bevindt zich nog een extra slaapkamer en een royale zolderruimte, waar bovendien mogelijkheden liggen voor het realiseren van een tweede badkamer. Natuurlijk een ideaal huis voor wie levensloopbestendig wil wonen. Deze jonge en bijzonder complete vrijstaande woning combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een manier die je niet vaak tegenkomt. De hoge plafonds, zichtbare balken en royale lichtinval zorgen voor een verrassend ruimtelijk karakter. Buiten wacht een verzorgde tuin met volop privacy én een houten berging met bijzonder royale veranda. Voeg daar het moderne wooncomfort met onder andere HR++ beglazing, een warmtepomp, 18 zonnepanelen en vloerverwarming aan toe en je hebt een woning die niet alleen sfeervol en praktisch is, maar ook helemaal klaar is voor de toekomst.

Wonen
Wat direct opvalt zodra je binnenkomt, is de verrassende ruimte en het prettige lichte karakter van de woning. De royale leefruimte vormt het hart van het huis en biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel. De hoge kap met zichtbare houten balken en inbouwverlichting geeft de ruimte veel karakter en versterkt het ruimtelijke gevoel. Dankzij de dakramen, grote raampartijen en openslaande tuindeuren valt bovendien volop daglicht naar binnen.

Een groot pluspunt is de praktische indeling. Op de begane grond bevinden zich maar liefst drie slaapkamers en de badkamer, waardoor volledig gelijkvloers wonen mogelijk is. De slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt en de ouderslaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning. De badkamer heeft een moderne, rustige uitstraling en is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet.

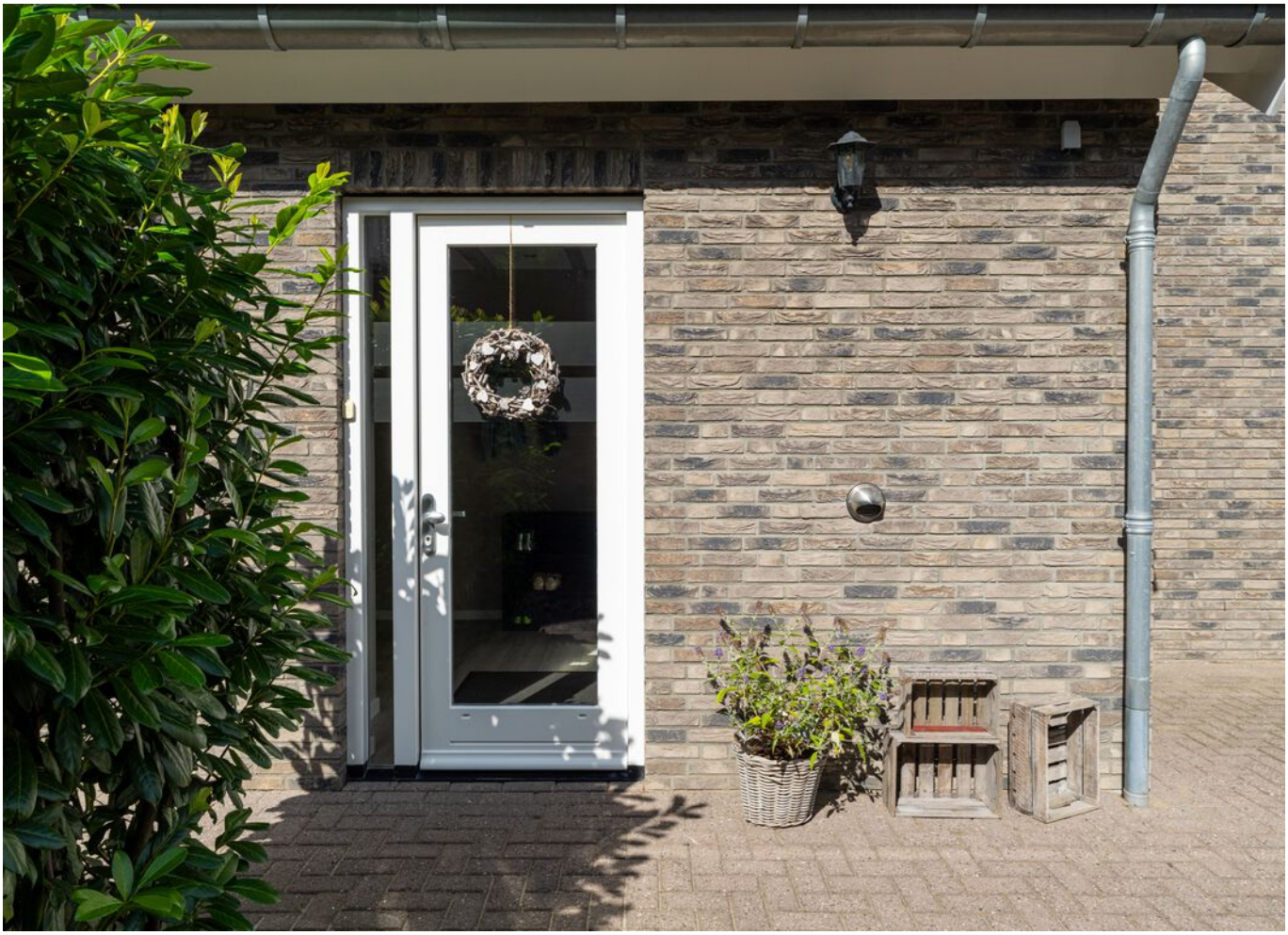
Via de houten trap bereik je de verdieping. Ook hier verrast de woning: onder de karakteristieke kap bevindt zich een ruime voorzolder en een zolderruimte. De voorzolder leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een werk-, speel- of hobbyplek. Hier zijn mogelijkheden voor 1 of 2 extra slaapkamers en een 2e badkamer.

Koken
De keuken staat in open verbinding met de woon- en eetkamer en vormt samen met deze ruimte één aangenaam en licht geheel. De witte fronten, het rustige werkblad en de strakke opstelling sluiten mooi aan bij het moderne karakter van de woning. Dankzij de royale opstelling is er volop werk- en bergruimte. De hoekkeuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast.

Buitenleven
Vanuit de woning stap je via de openslaande tuindeuren direct het royale terras op. De tuin is verzorgd aangelegd met een mooie combinatie van bestrating en gazon en wordt rondom omzoomd door groen. Hierdoor ontstaat een prettige, beschutte sfeer met veel privacy. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, speelgelegenheid en verschillende zitplekken. De absolute blikvanger is de royale veranda van circa 5,50 x 3,70 meter. Dit is niet zomaar een overkapping, maar een volwaardige extra verblijfsplek. Onder de veranda is ruimte voor een comfortabele loungehoek en er is een sfeervolle bar. Dit is een plek die uitnodigt om volop van het buitenleven te genieten. Aansluitend bevindt zich een berging van circa 3,50 x 3,10 meter, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen. Het royale terras, het gazon en de veranda vormen samen een tuin die zowel praktisch als gezellig is ingericht. Een heerlijke buitenruimte voor het hele gezin.

Locatie
Andel beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt en medische voorzieningen zoals een huisarts en tandarts. Daarnaast kent het dorp een actief en veelzijdig verenigingsleven, waardoor er voor jong en oud volop mogelijkheden zijn om deel te nemen aan sport en andere activiteiten. De combinatie van rust, ruimte, voorzieningen en de ligging aan de Maas maakt Andel tot een bijzonder prettige plek om thuis te komen.





Hal I Wasruimte









Wonen







Koken





Gang I Toilet







Slapen











Baden







Zolder









Buitenleven















Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonnen begane grond vloer, houten verdiepingsvloer en een pannen dakbedekking. Verder aanwezig een Nefit EnviLine all-electric split lucht/water-warmtepompinstallatie (productie februari 2020), een Bosch HR-300 warmtapwaterboiler van circa 290 liter (productie december 2019) en een Bosch BH 120-5 1 B cv-buffervat van 120 liter (productie november 2019). De gehele woning is maximaal geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing

- 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.

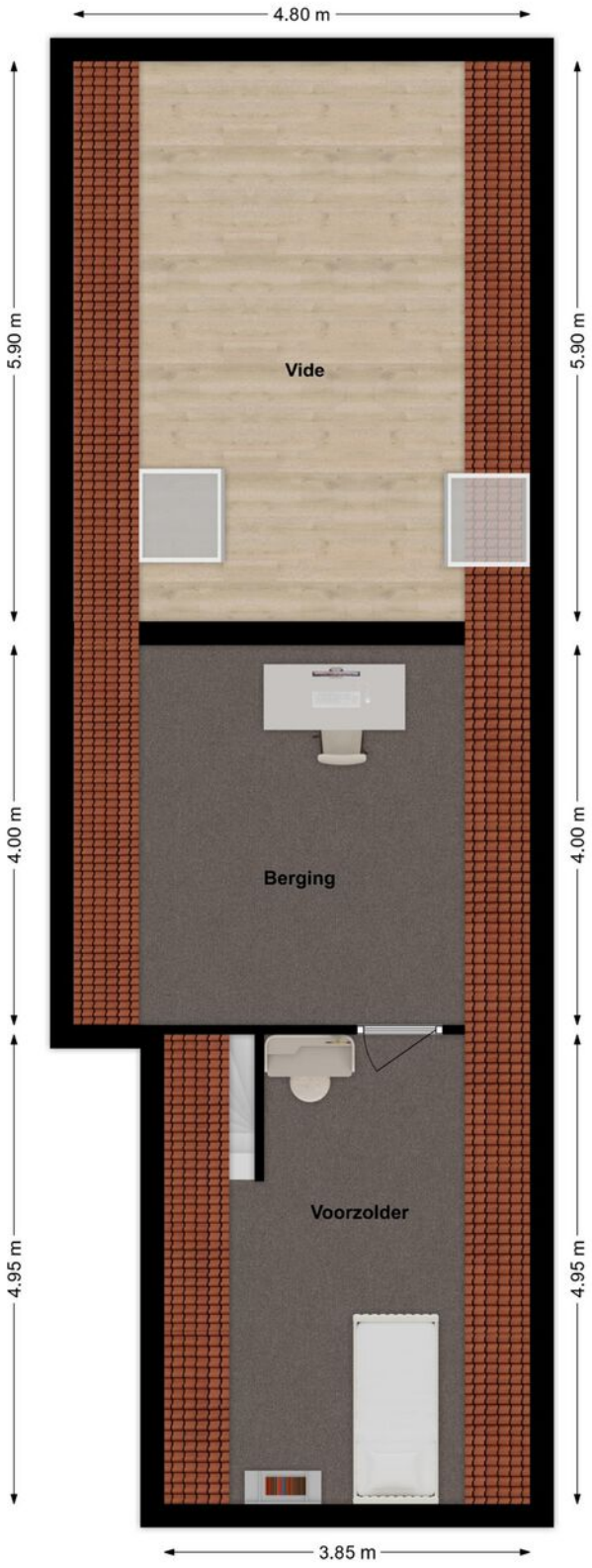
Plattegrond | Begane grond



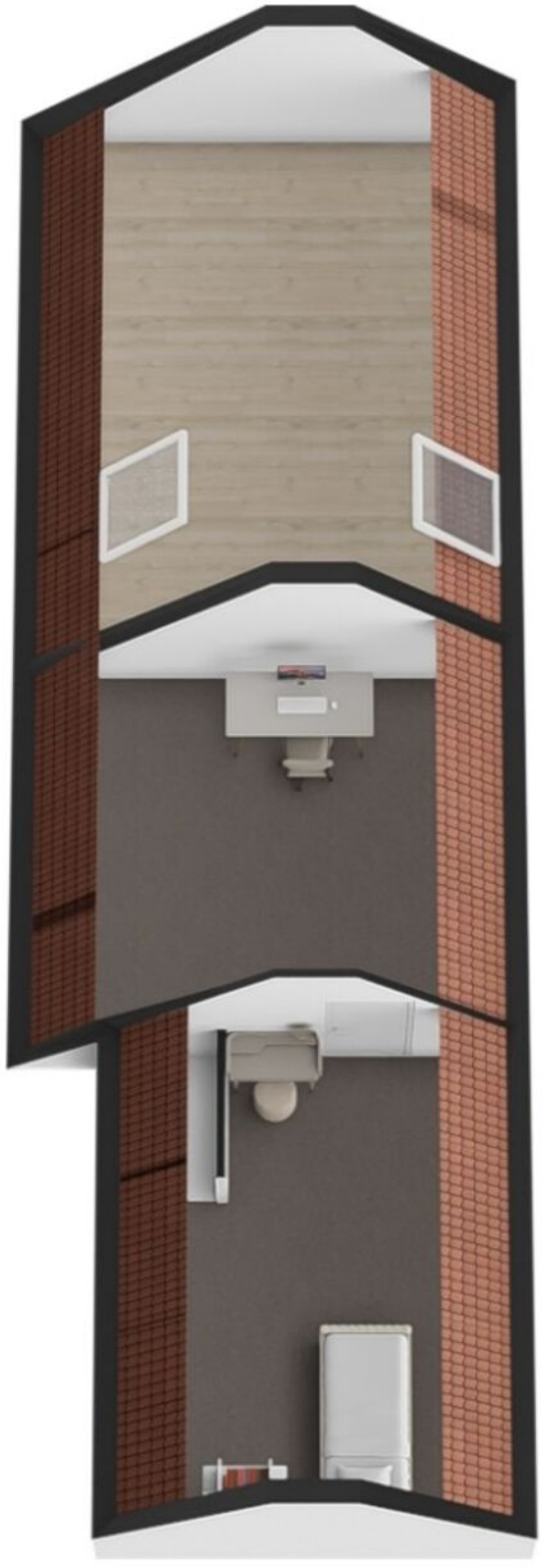
Plattegrond | Begane grond



Plattegrond I Verdieping



Plattegrond I Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Beatrixstraat 28, 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	✓			
Zonweringdoeken voor tuindeuren	✓			
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:				

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				✓

Beatrixstraat 28, Andel

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	✓
Spiegelwanden	☐	✓	☐	☐
Kast woonkamer + boekenkast zolder	☐	✓	☐	☐
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:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	✓
Trampoline	☐	☐	✓	☐
Waterontharder	☐	☐	✓	☐
Bar + spoelbak overkapping	✓	☐	☐	☐
Schaduwdoek (voor terras)	☐	☐	✓	☐

Aanvullende opmerkingen:

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
541884219	09-07-2026	07-07-2036

Deze woning heeft energielabel A++

(energie uit fossiele brandstoffen) **73,67 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

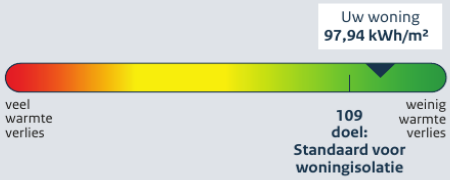
Gevels	+
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Warmtepomp
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	5.040 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	13,61
Aandeel hernieuwbare energie [%]	62,9
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Beatrixstraat 28
4281LR Andel

Bouwjaar
2021

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
137 m²

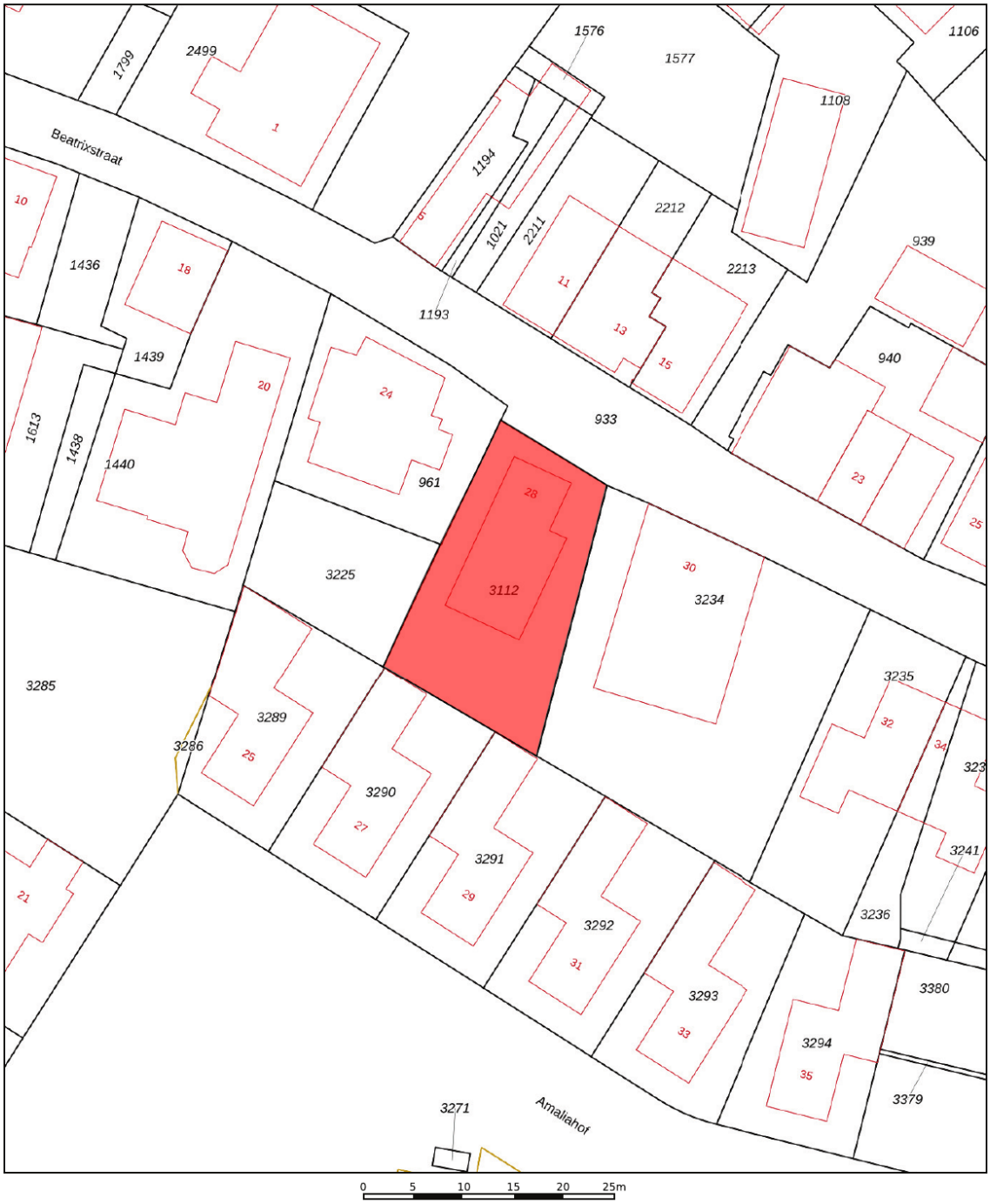


Energieadviseur
F. Rijnen

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

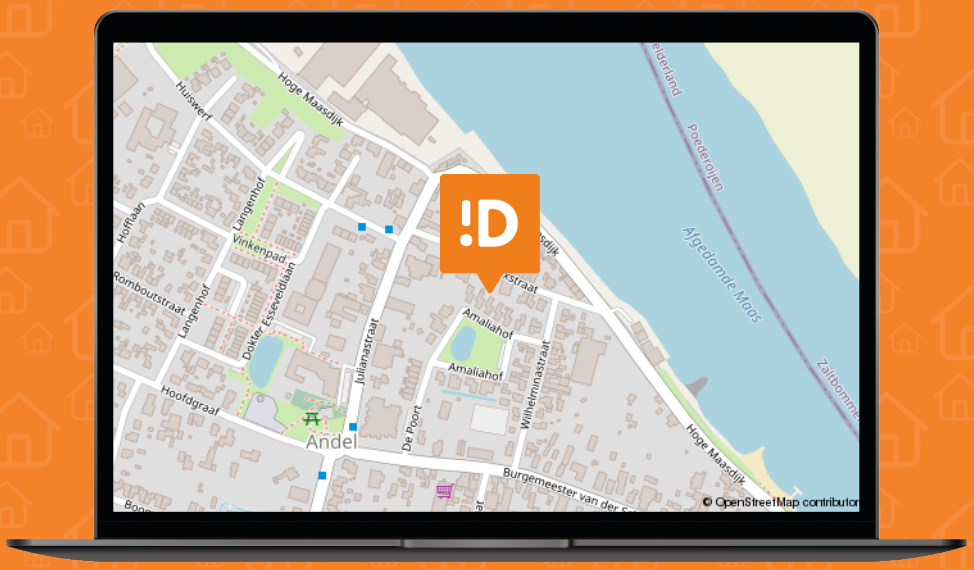
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Woudrichem
Sectie	I
Perceel	3112

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

Beatrixstraat 28
Andel



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Andel beschikt over diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt en medische voorzieningen zoals een huisarts en tandarts. Daarnaast kent het dorp een actief en veelzijdig verenigingsleven, waardoor er voor jong en oud volop mogelijkheden zijn om deel te nemen aan sport en andere activiteiten. De combinatie van rust, ruimte, voorzieningen en de ligging aan de Maas maakt Andel tot een bijzonder prettige plek om thuis te komen.

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 tekenen 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

Beatrixstraat 28
Andel

€ 675.000,- K.K.

Scannen en bieden

Scan de QR-code en breng je bod uit.

Je kunt ook een link aanvragen.

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

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 woningpresentatie zoals je die bij anderen niet vindt. Uniek voor de verkoper en ideaal voor dewoningzoeker.
Daarom zijn wij 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 Woning presentatie’. 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 waardebepaling 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

Vastgoed Ned. | funda | NWWI | Register Taxateur

Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena