Dé Makelaars van Altena
Dé Makelaar voor jou!
www.dmva.nl • woudrichem@dmva.nl • 0183 30 70 40



Fijne gezinswoning in rustige buurt

Dokter Esseveldlaan 9
Andel

€ 399.000,- 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?

Geen zin om te klussen? Dan is deze instapklare tussenwoning in Andel echt iets voor jou! Met drie slaapkamers, een moderne afwerking en een zonnige tuin op het westen is het hier heerlijk wonen. Geniet van het groene uitzicht, de rustige ligging en alle comfort van een fijn thuis waar je zó in kunt!





Woonoppervlakte
104m²

Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte
113m²

Totaal aantal kamers
5

Bouwjaar
2015

CV
Remeha, 2015

Energielabel
A+

Isolatievormen
volledig geïsoleerd

Dokter Esseveldlaan 9, Andel

€ 399.000,- K.K.

Het hele verhaal

Geen zin om te klussen? Dan hebben wij het perfecte huis voor je!
Ben jij op zoek naar een moderne, keurig onderhouden woning waar je niet eerst wekenlang hoeft te schilderen, verbouwen of klussen? Dan kun je hier je hart ophalen! Deze fijne tussenwoning uit 2015 is helemaal instapklaar en staat te popelen om nieuwe bewoners te verwelkomen. Het enige wat jij nog hoeft te doen, is je verhuisdozen uitpakken, je meubels een plekje geven en genieten van je nieuwe thuis! De woning ligt aan een rustige straat in Andel, met aan de voorzijde een leuk uitzicht over een groen plantsoen met een watertje. Aan de achterzijde vind je een verzorgde tuin op het westen, waar je na een lange werkdag nog heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Ook binnen is het volop genieten! De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A+ en biedt alle comfort van een moderne woning. Met drie fijne slaapkamers, een complete badkamer en een ruime, open zolderverdieping is er bovendien plek genoeg voor het hele gezin. Kortom, een heerlijk huis waar je zó in kunt en waar je je ongetwijfeld snel thuis zult voelen!

Wonen & koken
Zodra je binnenstapt, merk je dat dit een huis is waar met zorg en aandacht is gewoond. Alles ziet er keurig uit en de ruimtes sluiten prettig op elkaar aan. In de hal is voldoende plek voor de jassen en schoenen en vind je de toiletruimte met fonteintje. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar je je ongetwijfeld al snel thuis zult voelen. De woonkamer is een fijne plek om na een drukke dag lekker neer te ploffen op de bank, gezellig samen te zijn of uitgebreid te tafelen met vrienden en familie. De praktische trapkast zorgt voor de nodige bergruimte, zodat je allerlei spullen netjes uit het zicht kunt opbergen. En zodra het zonnetje zich laat zien, zet je de tuindeur open en betrek je de achtertuin heerlijk bij het wonen. Aan de voorzijde van de woning vind je de open keuken. Een gezellige plek waar koken en wonen mooi samenkomen. Terwijl jij het avondeten bereidt, blijf je gewoon in contact met de rest van het gezelschap. En het uitzicht? Dat is ook niet verkeerd! Vanuit de keuken kijk je namelijk uit over het groene plantsoen en het watertje aan de overkant van de straat. Een fijn plaatje terwijl je 's ochtends je eerste kop koffie zet. Ook qua apparatuur kom je niets tekort. De keuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Alles is aanwezig om zonder gedoe een lekkere maaltijd op tafel te zetten. Of je nu snel iets klaarmaakt na je werk of uitgebreid kookt voor vrienden, hier kan het allemaal!

Slapen & baden
Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. Ook hier is alles keurig verzorgd en kun je eigenlijk direct beginnen met inrichten. Geen muren die eerst

aangepakt moeten worden of grote verbouwplannen, maar gewoon fijne ruimtes waar je alle kanten mee op kunt. De grootste slaapkamer is een heerlijke plek om je terug te trekken. Dankzij de twee dakramen valt er prettig daglicht naar binnen en de aanwezige airconditioning zorgt voor extra comfort tijdens warme zomernachten. De inbouwkast is bovendien ideaal om kleding en andere spullen netjes op te bergen. De overige twee slaapkamers zijn eveneens netjes onderhouden en bieden volop mogelijkheden. Een gezellige kinderkamer, een rustige thuiswerkplek of misschien wel een fijne logeerkamer? Het kan allemaal! Je hoeft alleen nog maar te bedenken hoe je de ruimtes wilt gebruiken. De badkamer is van alle gemakken voorzien. Hier vind je een douche, ligbad, toilet en wastafelmeubel. 's Ochtends lekker snel onder de douche om fris aan de dag te beginnen en 's avonds uitgebreid ontspannen in een warm bad. Het beste van twee werelden dus! En dan hebben we ook nog de open zolderverdieping! Een fijne extra ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Denk aan een hobbyruimte, een plek voor de seizoensspullen of gewoon lekker veel extra bergruimte. Want laten we eerlijk zijn: opbergruimte heb je eigenlijk nooit genoeg!

Buitenleven & locatie

Ook buiten is het hier volop genieten! De verzorgde achtertuin ligt op het westen en dat betekent dat je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt profiteren. Na je werk nog even buiten zitten met een drankje, gezellig barbecueën of lekker lang natafelen op een mooie zomeravond? Hier zie je het jezelf al helemaal doen! De tuin is netjes aangelegd en vormt een fijne verlenging van de woonkamer. Achterin staat een praktische berging van circa 2,77 x 2,27 meter, voorzien van elektra. Ideaal voor de fietsen, het tuingereedschap en alle spullen die je graag droog wilt opbergen. Daarnaast vind je een overkapping van circa 2,80 x 2,30 meter. Een heerlijk beschut plekje waar je ook als het weer even wat minder meewerkt nog lekker buiten kunt zitten. En dan de omgeving, want ook die mag er zijn! De woning ligt aan een rustige straat in het gezellige Andel, met aan de voorzijde een groen plantsoen en een watertje. Geen drukke straat direct voor de deur, maar een prettig uitzicht dat zorgt voor een fijne woonbeleving. Andel ligt aan de Afgedamde Maas, midden in een omgeving waar water, groen en natuur volop aanwezig zijn. Een heerlijke plek voor wie graag een wandeling maakt, op de fiets stapt of gewoon geniet van het dorpse leven. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn lekker dichtbij. De supermarkt ligt op ongeveer vijf minuten lopen en de wekelijkse markt op het dorpsplein bereik je al in circa twee minuten. Even snel een boodschap doen is hier dus ook écht even snel een boodschap doen! En wil je wat verder weg? Ook steden als Den Bosch en Gorinchem zijn relatief eenvoudig bereikbaar.

Hal I Toilet





Koken





Wonen





Slapen

















Baden





Zolder





Buitenleven









Omgeving





Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een onderheide betonnen fundering met betonvloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een EPDM-dakbedekking. De gehele woning is geïsoleerd en is voorzien van HR++ beglazing. Het energielabel is A+. De cv-ketel betreft een Remeha uit 2015 en de meterkast heeft 8 groepen en 2 aardlekschakelaars. Verder is de woning deels voorzien van rolluiken. Een van de kinderkamers krijgt mogelijk nog een andere kleur.

- Gewenste oplevering begin juni 2027.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

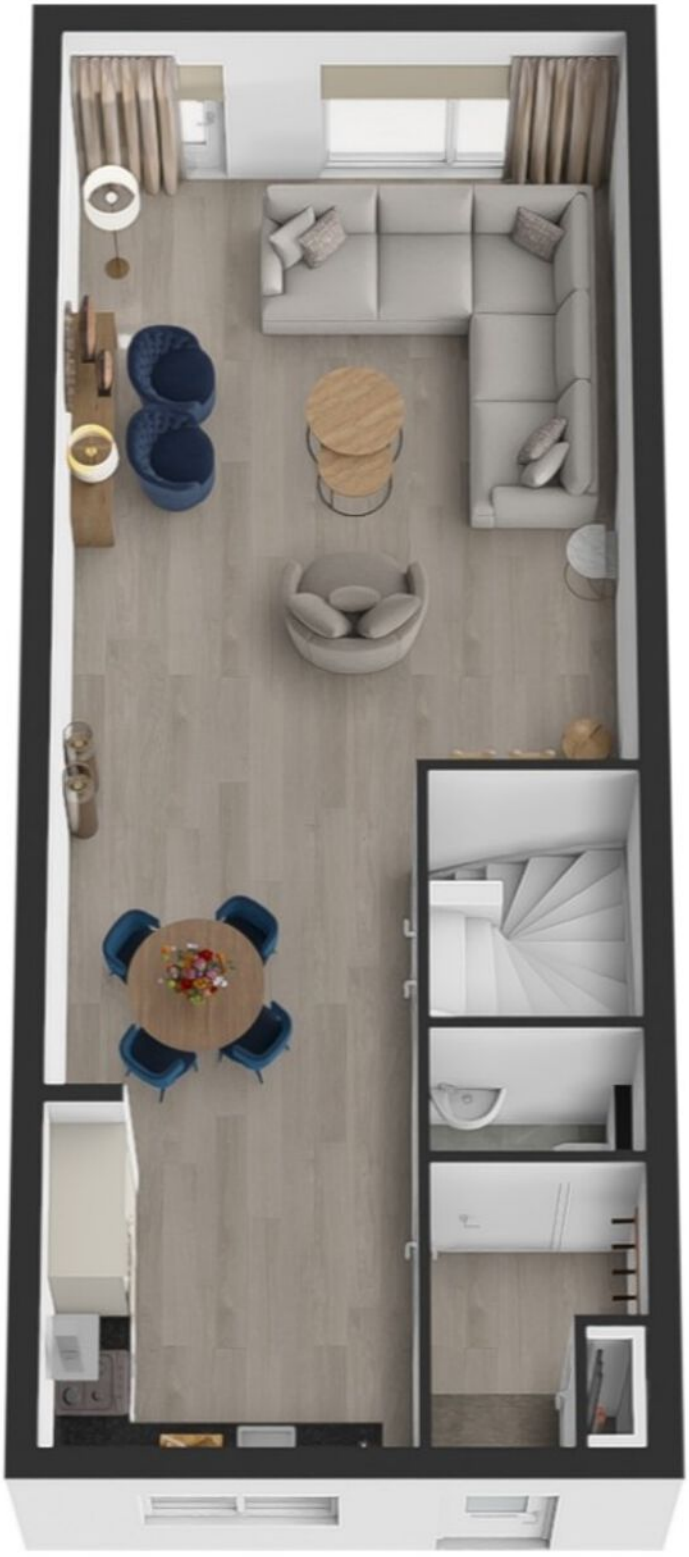
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- 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.

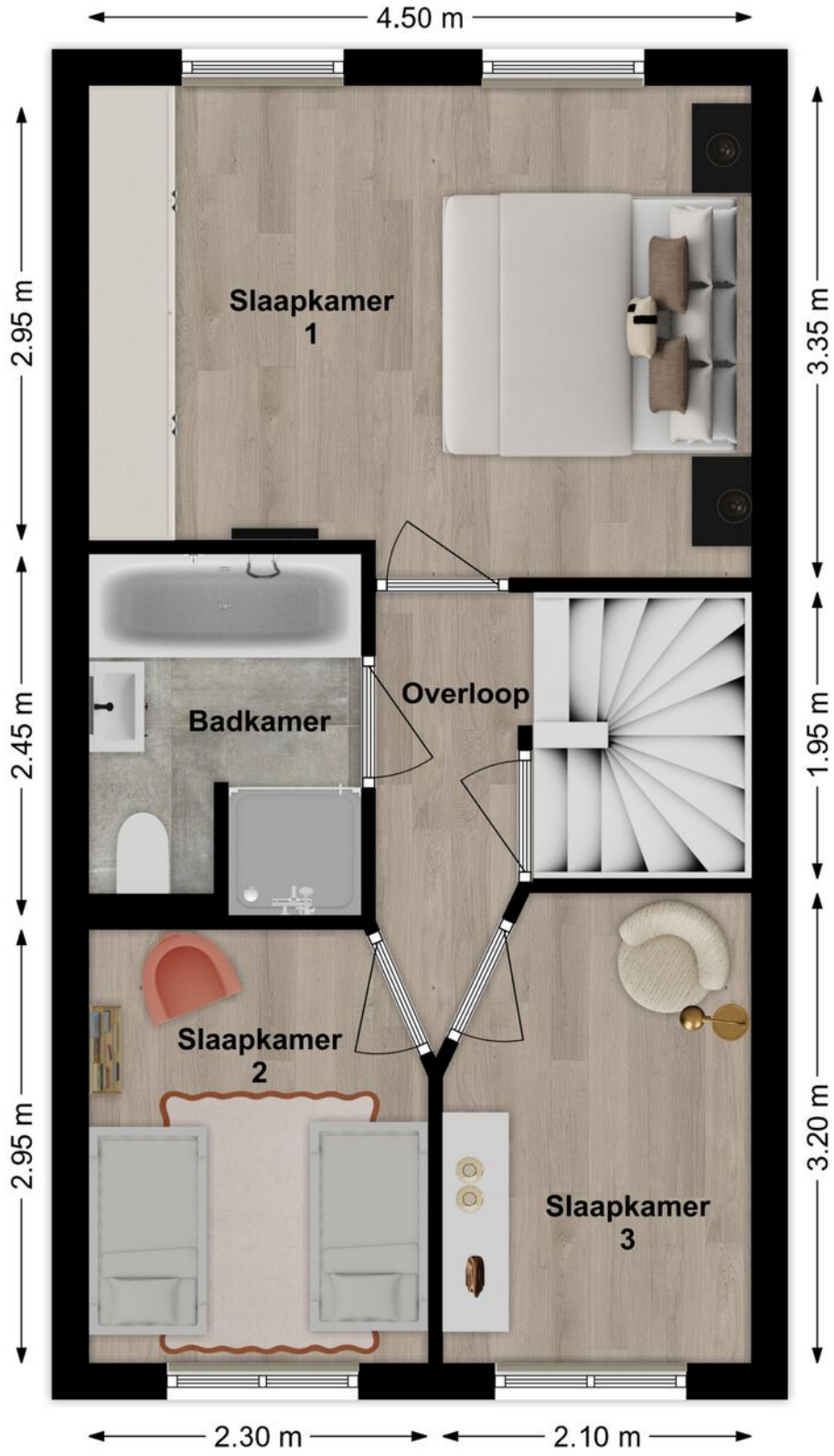
Plattegrond | Begane grond



3D Plattegrond | Begane grond



Plattegrond I Verdieping



3D Plattegrond | Verdieping



Plattegrond I Zolder



3D Plattegrond | Zolder



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Dokter Esseveldlaan 9, 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 Etages:	✓			
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	✓			
Zonwering binnen voor / achter Etages:	✓			
Vliegenhorren				✓
Overige:				✓
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etages: Begande grond	✓			
Gordijnen Etages: Begane grond	✓			
Rolgordijnen Etages: Begane grond + 1e verdieping	✓			
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	✓			

Dokter Esseveldlaan 9, 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:				
Schilderijophangsysteem	☐	☐	☐	✓
Laadpaal	☐	☐	☐	✓
Waterontharder	☐	☐	☐	✓
Overige:	☐	☐	☐	✓
Overige	☐	☐	☐	✓

Aanvullende opmerkingen:

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
534135638	19-10-2026	19-10-2036

Deze woning heeft energielabel A+

(energie uit fossiele brandstoffen) **98,82 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

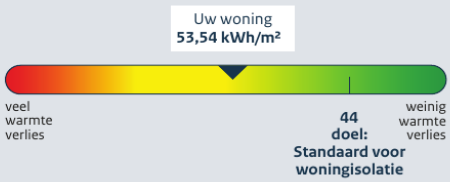
Gevels	+
Daken	+
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	21,27
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Dokter Esseveldlaan 9
4281PM Andel

Bouwjaar
2015

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
145 m²



Energieadviseur
R.A.M. Tonen

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: niek



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Woudrichem
Sectie	I
Perceel	2610

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
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

Dokter Esseveldlaan 9
Andel



We snappen het hoor ...

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

Over de buurt

Andel ligt aan de Afgedamde Maas, midden in een omgeving waar water, groen en natuur volop aanwezig zijn. Een heerlijke plek voor wie graag een wandeling maakt, op de fiets stapt of gewoon geniet van het dorpse leven. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn lekker dichtbij. De supermarkt ligt op ongeveer vijf minuten lopen en de wekelijkse markt op het dorpsplein bereik je al in circa twee minuten. Even snel een boodschap doen is hier dus ook écht even snel een boodschap doen! En wil je wat verder weg? Ook steden als Den Bosch en Gorinchem zijn relatief eenvoudig bereikbaar.

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

Dokter Esseveldlaan 9 Andel

€ 399.000,- 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!

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