

# Welkom bij

## Burgemeester Baxlaan 1 ANDEL



Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Top (gezins-)huis

Deze zeer energiezuinige tweekapper (A+++)<sup>1</sup> zal je verrassen. Het huis staat aan het einde van een doodlopende straat, zodat het er verkeersluw en kindvriendelijk is. Gelegen nabij het centrum van het dorp, op loopafstand van enkele winkels voor de dagelijkse boodschappen en twee basisscholen.

Deze woning kenmerkt zich als een echte gezinswoning met 3 slaapkamers en mogelijkheid voor het creëren van een grote 4e slaapkamer op de 2e verd. Highlights zijn de riante woonkamer (39 m<sup>2</sup>), de mooie badkamer en de luchtwarmtepomp die in combinatie met uit-stekende isolatie (HR+ +glas) en een zonnepaneel-installatie zorgen voor lage energiekosten.

Zowel de voor- als de achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd. De achtertuin is betegeld en is omlijst door stroken siergrind. Voor de kinderen is er een gedeelte van de tuin belegd met kunstgras, waarop ze lekker kunnen spelen en ravotten. Deze tuin is omgeven door een schutting. Naast de woning staat een garage (5.71 x 2.81 m), waarin je prima kunt klussen en spullen kunt opbergen. Er is parkeergelegenheid op de eigen oprit.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

twee-onder-een-kapwoning

Bouwjaar

2012

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 138 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis

ca. 500 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

245 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Badkamervoorzieningen

separate toiletruimte, badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.

## Buitenruimte

Ligging

aan rustige verkeersluwe en kindvriendelijke weg, nabij centrum.

Tuin

onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, grotendeels betegeld en voorzien van siergrind.

## Garage

Soort garage

aangebouwd steen, afm. 5.71 x 2.81 m1.

Parkeren

op eigen oprit.

## Energie

Energieprestatiecertificaat

energielabel A+++.

Isolatie

dak-, muur- en vloerisolatie alsmede HR++ glas.

Verwarming

centrale verwarming met vloerverwarming op de begane grond en in badkamer. Radiatoren op de eerste verdieping, aangesloten op een luchtwarmtepomp in combinatie met een elektrisch boiler voor warmwater.



---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---





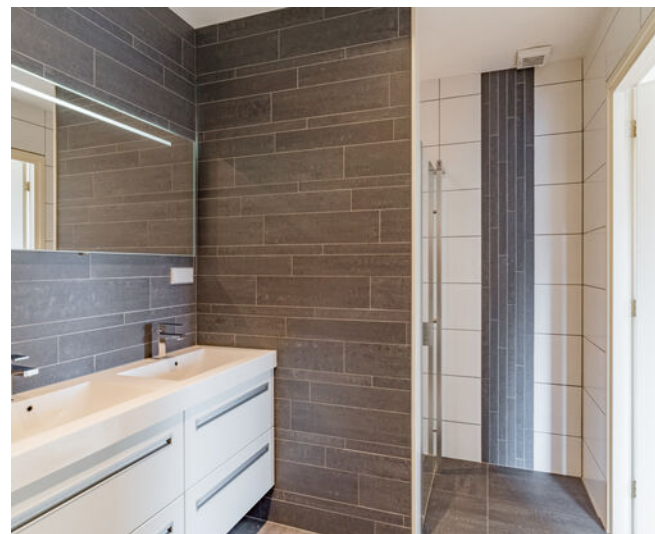
# Eerste verdieping



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



[www.hofstedemakelaardij.nl](http://www.hofstedemakelaardij.nl)



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



# Bijzonderheden

- Aan koper wordt gelegenheid geboden om onderzoek naar de bouwkundige staat te doen.
- De zonnepaneelinstallatie (2019), bestaande uit 32 panelen heeft een capaciteit van 9600 WP.
- De schuttingen in achtertuin zijn gezamenlijk eigendom.
- Met waterontharder en brandmelders.
- Geen nutsaansluiting op aardgas.
- Het huis is aan de voor- en zijgevel voorzien van rolluiken of screens.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



## Wonen in Andel

Andel is een rustig dorp aan de Afgedamde Maas (goed zwem-, vis- en vaarwater) op de grens van Noord-Brabant en Gelderland. Naast een actieve voetbal- en tennisvereniging is er ook een overdekt zwembad. Bovendien kun je 's-zomers heerlijk recreëren langs de oevers van de rivier. Het dorp is centraal gelegen op relatief snelle reisafstand naar de oprit autosnelweg A27 Breda - Utrecht / A59 Waalwijk - Den Bosch / A2 Eindhoven - Utrecht (ca. 15 autominuten).





---

# Buiten

---



# Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan  
**Burgemeester Baxlaan**  
**1**  
**Andel**

Kadastrale gemeente:  
**Woudrichem**

Sectie: I


Nummer:  
**2302**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>Zs</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Woudrichem	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2302	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

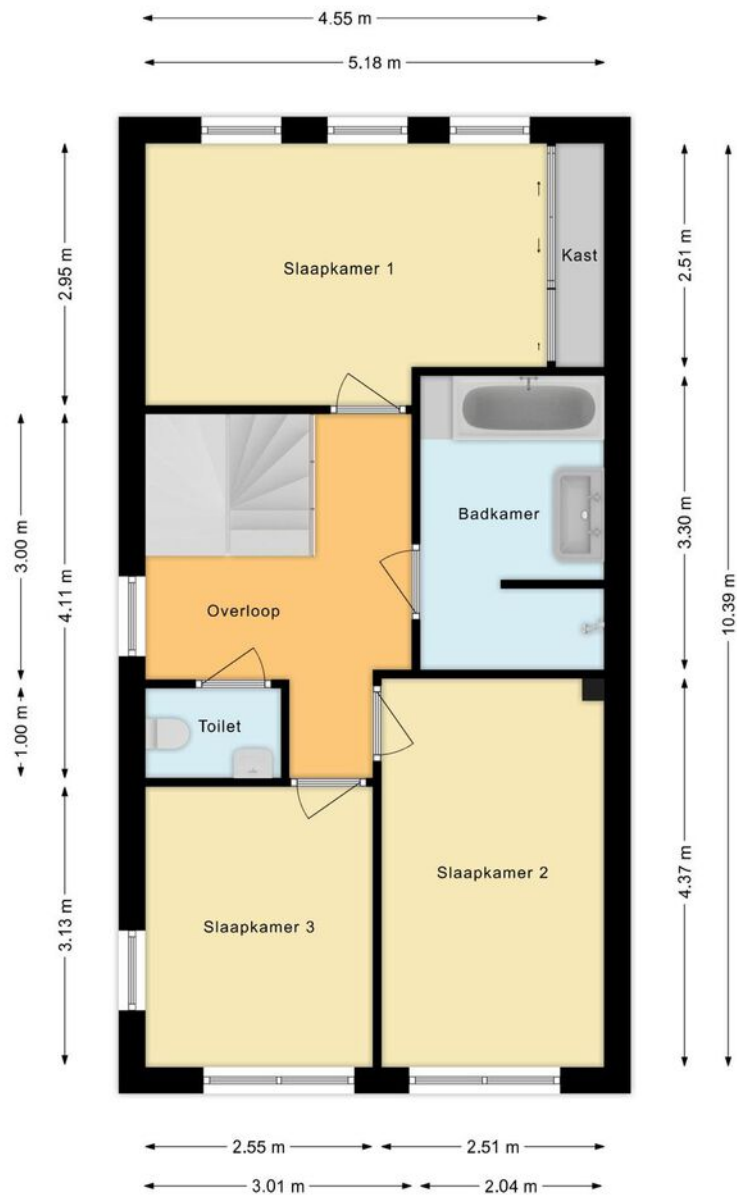
Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

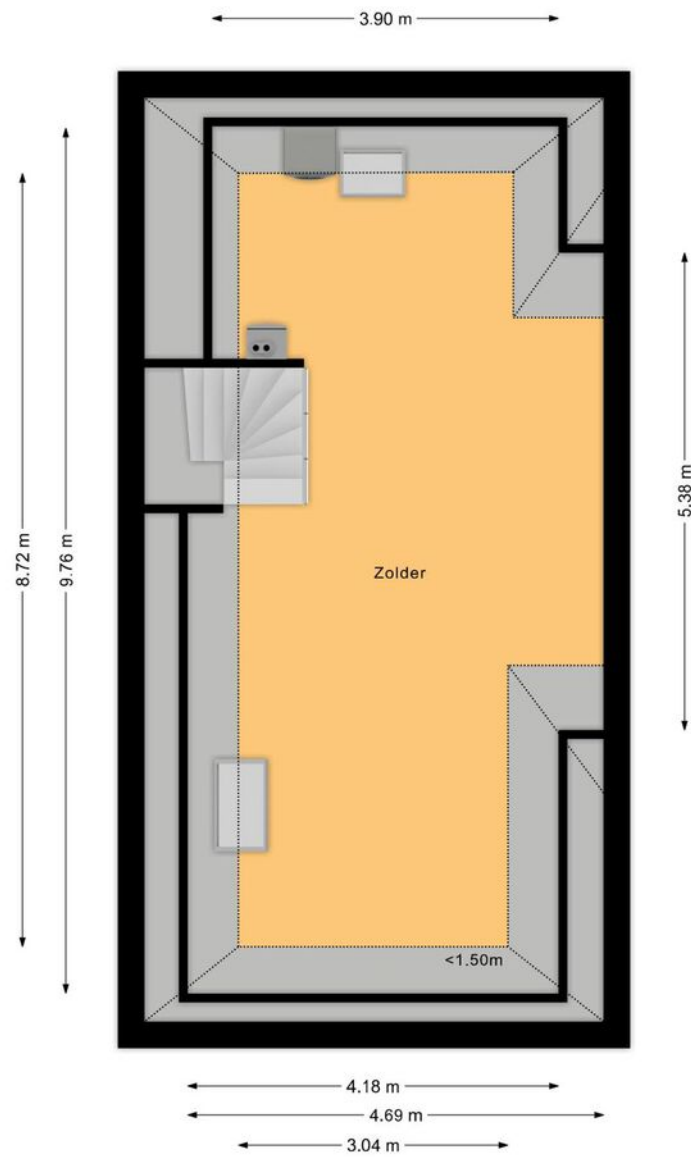




# Tekening eerste verdieping



# Tekening tweede verdieping



# Tekening begane grond



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de koof	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonnewering	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- legplanken in de keuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp met toebehoren	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



---

# Voor alle duidelijkheid

---

**Documentatie:**

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. 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 voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

**Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

**Kosten koper:**

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

**Notaris:**

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

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

**Oplevering:**

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Overeenkomst:**

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

**Waarborgsom:**

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

**NVM:**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





## Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en  
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

## Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij?  
Kijk dan ook eens op mijn  
website [www.nicovanvliet.com](http://www.nicovanvliet.com)



**Nico van Vliet**

**Kantoor Waalwijk**

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E [waalwijk@hofstedemakelaardij.nl](mailto:waalwijk@hofstedemakelaardij.nl)



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



## *De makelaar die werkt*

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 33 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel