



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Volledig herbouwde
woonboerderij op
riant perceel

Andel
Hoefweg 16-18

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



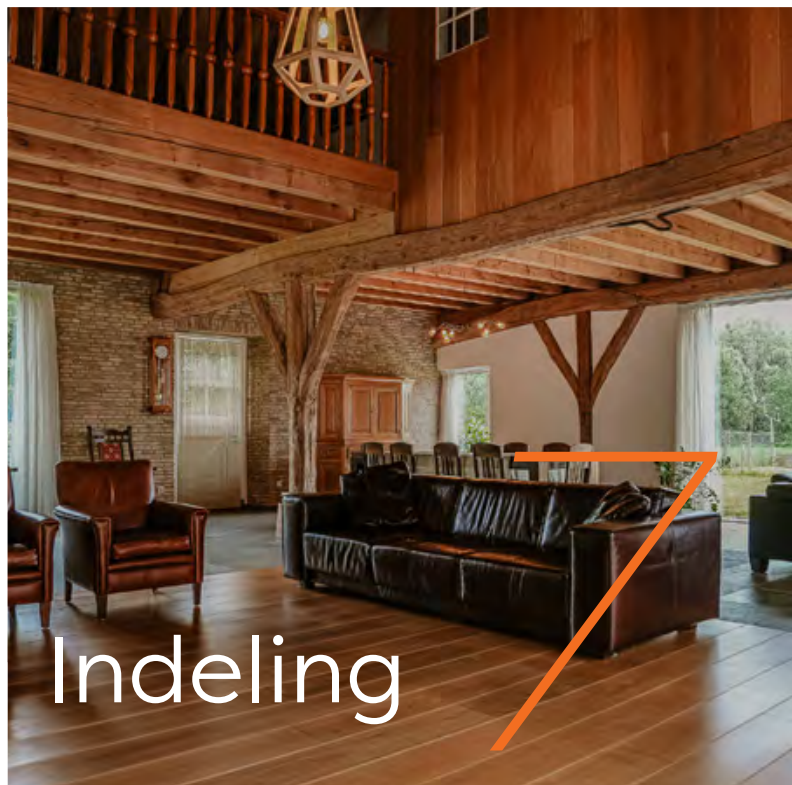
4

Andel



Kenmerken

5



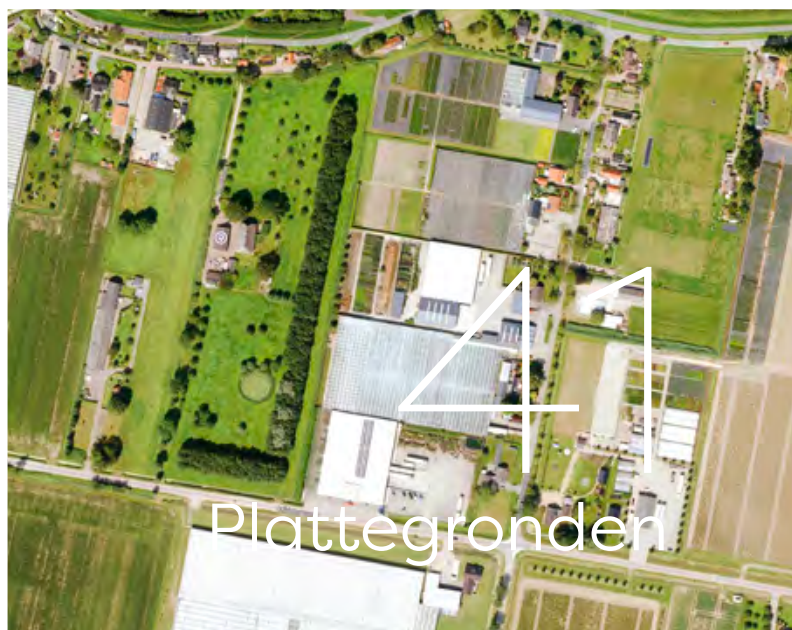
Indeling

7



Bouwkundige
gegevens

39



41

Plattegronden





Andel

Hoefweg 16-18

Vraagprijs € 1.895.000,- k.k.

Omringd door hoge bomen en florerende natuur ligt dit rijksmonument als een veilige haven in het midden van het riant perceel. Het imposante rieten dak harmonieert prachtig met de natuur van de kavel die in samenwerking met Brabants Landschap is gecreëerd. In de nabijheid van de Afgedamde Maas is de tuin rondom een paradijs voor scherende roofvogels, wilde bloemen, fruitbomen en streelt de geur van bloeiend kruid langs uw neus. De voorgevel uit 1805 schittert in al zijn eenvoud. Het solide karakter van deze woonboerderij stamt uit 2010. Toen is het pand volledig herbouwd onder auspiciën van architect Frank Ruiters. Door het behoud van de oude voor- en achtergevel, de spanten en de originele indeling met voor- en achterhuis leeft de charme van de hoeve onverminderd voort. Ook in het interieur zijn sporen van het verleden verwerkt. Zo komt de vrije hoogte van de deel waar thans de living is gesitueerd prachtig tot zijn recht. De zichtbare gebinten en de balken aan het plafond creëren intimiteit in de royale living. In de woonkeuken prijken nog altijd de originele mangaantegels. De authentieke schoorsteen met luiken waarachter in vroeger tijden de worsten en hammen werden gerookt, zorgt voor een authentieke stijl in de master bedroom op de verdieping. Het stevige fundament van 'De Hoef', zoals de woonboerderij heet, toont zich ook in het gebruik van hout in alle vertrekken. Dit houtwerk draagt het signatuur van een professionele timmerman.

*Charme van
de hoeve leeft
onverminderd voort*

Kantoor, B&B, mini-camping

Landelijke rust en volop ruimte om uw dromen waar te maken. Het multifunctionele bijgebouw uit 2011 met 'kantoorfunctie' is uitermate geschikt voor een bedrijf aan huis. De verharde oprit loopt helemaal door tot aan de Middenweg. Ook een B&B of een mini-camping behoort tot de mogelijkheden.

Afgedamde Maas

De woonboerderij ligt onderaan de Hoge Maasdijk, vlak bij de Afgedamde Maas en de uiterwaarden. Een prachtig gebied om te recreëren. Andel is een gemoedelijk en centraal gelegen dorp met een basis- en middelbare school.





Andel

In het Land van Heusden en Altena

Andel is een Brabants dorp met ruim 2.400 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Altena. Het ligt in het rivierengebied in wat het Land van Heusden en Altena wordt genoemd. Het dorp is ontstaan op de oeverwal van rivier de Alm, maar door verandering van de rivierenloop ligt het tegenwoordig aan de Afgedamde Maas. Andel ligt dichtbij Woudrichem, een historisch stadje waar de afgelopen jaren verschillende films en tv-series zijn opgenomen. Ook het toeristische Heusden is dichtbij.

Landelijk en vrij

Andel is van oorsprong een agrarisch georiënteerd dorp. Daarnaast telde Andel vroeger een aantal schippers en ambachtslieden. De gemoedelijke sfeer van vroeger is nooit uit Andel verdwenen. Er is sprake van een dorps cultuur, waar mensen elkaar nog kennen en groeten. Andel ligt prachtig aan de Afgedamde Maas. Vanuit het dorp is het makkelijk om de mooiste tochten te maken met de fiets of heerlijk te wandelen langs het water van de rivier. Steeds meer toeristen komen naar het Land van Heusden en Altena om te genieten van het

Mensen in Andel groeten elkaar

landelijke leven en de vele bezienswaardigheden. Op slechts enkele kilometers afstand van Andel ligt Slot Loevestein, waar de bijzondere ontsnapping van Hugo de Grote plaatsvond. Zijn ideeën over vrede, vrijheid en recht veranderden de wereld.

Diverse voorzieningen

Inwoners van Andel kunnen rekenen op diverse basisvoorzieningen, een stevige middenstand en een rijk verenigingsleven in het eigen dorp. Ook is er een binnen- en buitenzwembad met wedstrijdbad, een basisschool en een school voor voortgezet onderwijs gevestigd (het Prinsentuin College). De laatste school heeft een grote aantrekkingskracht op de regio. Vanuit Andel zijn de steden 's-Hertogenbosch, Waalwijk, Gorinchem en Zaltbommel snel en makkelijk te bereiken.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Ligging	Tussen de Hoefweg en Middenweg
Bereikbaarheid	Andel heeft een goede ontsluiting via twee N-wegen. Steden als Den Bosch, Waalwijk, Gorinchem en Zaltbommel liggen in een straal van 20 tot 30 kilometer.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	415 m ²
- overige inpandige ruimte	99 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
- externe bergruimte	341 m ²
Inhoud	1.684 m ³
Perceeloppervlakte	35.130 m ²
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	3
Aantal verdiepingen	3

Bijzonderheden	Rijksmonument (nummer 334691)
----------------	-------------------------------

Unique buying reasons (UBR)	• De Hoef, een volledig herbouwde woonboerderij; • Kwaliteit en ruimte in en om het huis; • Multifunctioneel bijgebouw (2011) met 'kantoorfunctie of kleinschalige bedrijfsactiviteit'; • Riant perceel met de gebouwen in het midden; • Onderaan de Hoge Maasdijk, nabij de Afgedamde Maas.
-----------------------------	--

Globale gegevens

Begane grond	Hal, opkamer, boogkelder, woonkeuken, bijkeuken, hal, toilet, badkamer, slaapkamer en woonkamer.
Eerste verdieping	Overloop, master bedroom annex badkamer, twee slaapkamers en badkamer.
Tweede verdieping	Zolder.
Tuin	Oprit van Hoefweg tot Middenweg, bijgebouw, schuur, paardenstal, kas, perceel rondom met fruitbomen, weiland en vijver.





Indeling voorhuis

Begane grond

Dit rijksmonument uit 1805 is in 2010 herbouwd. Alleen de voorgevel, achtergevel en spanten zijn behouden. Het huis heeft nog een originele indeling met voor- en achterhuis. Dubbele bewoning kan dus worden aangevraagd.

Hal

Een fraaie voordeur markeert de hal. In de hal bevinden zich de meterkast en de toegang naar de boogkelder.

Toilet

Met wandcloset en fonteintje.

Opkamer

Gesitueerd aan de voorzijde direct naast de hal.





Woonkeuken

De grote schouw met originele mangaantegels en een potkachel zorgt in combinatie met de kenmerkende schuiframen voor een geborgen sfeer in de royale woonkeuken. Het zicht op de tuin is prachtig. De massief houten keuken is voorzien van een natuurstenen werkblad met fornuis met keramische kookplaat en twee ovens, afzuigkap (Itho), koelkast, vaatwasser, spoelbak en een close-in boiler.

Bijkeuken

Met een stortbak, witgoedaansluiting en buitendeur.







Indeling achterhuis

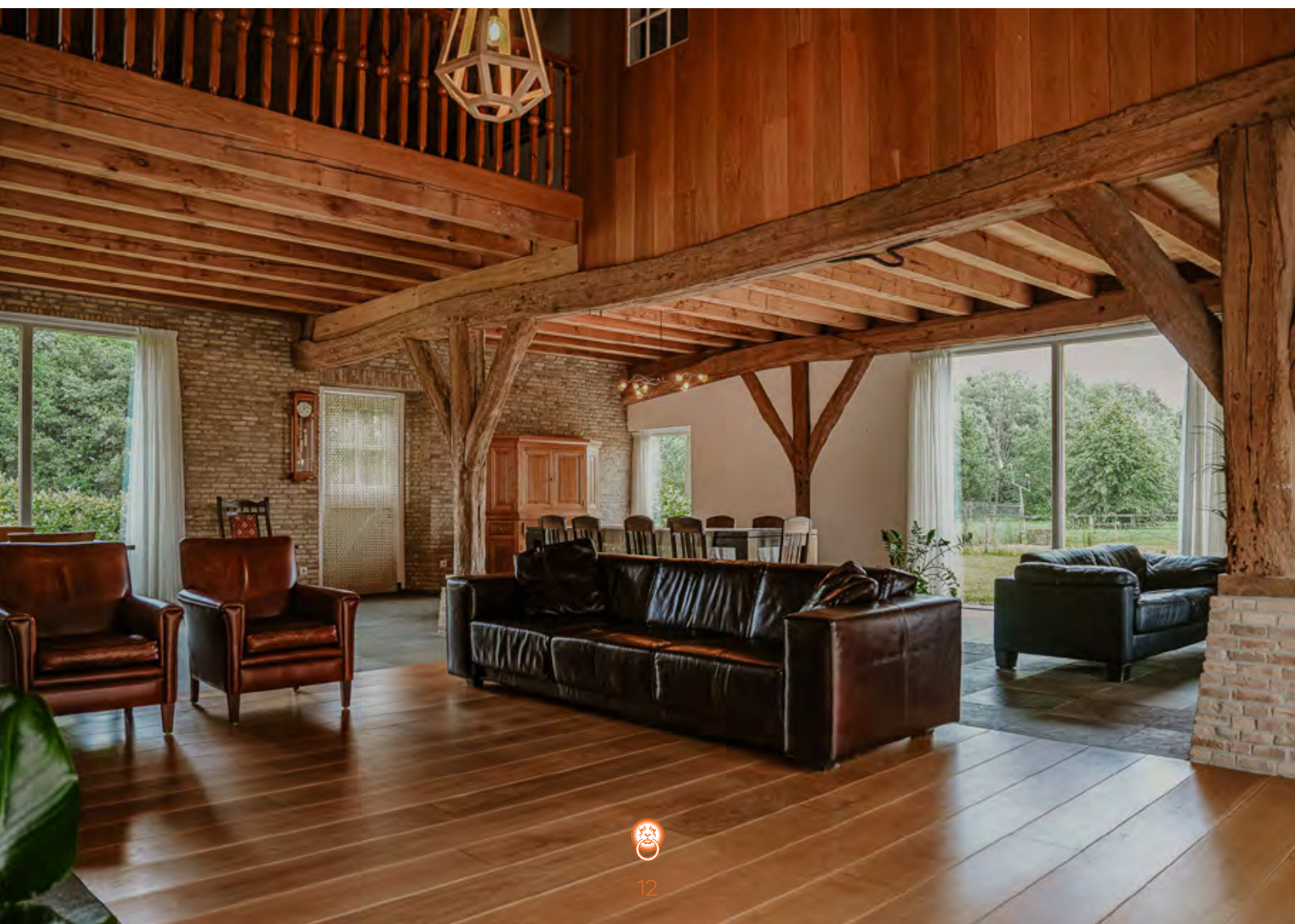
Hal

Royale zijentree met trap naar de verdieping.



Woonkamer

Meer dan royale living gesitueerd in de voormalige deel. De vrije hoogte van de woonkamer komt prachtig tot uiting in de loggia. Bij de schouw met houtkachel kunt u heerlijk ontspannen. Alle oude elementen zoals de zichtbare gebinten en de balken aan het plafond zorgen voor een intieme sfeer. In de woonkamer zijn meerdere deuren waardoor u direct in de tuin staat.











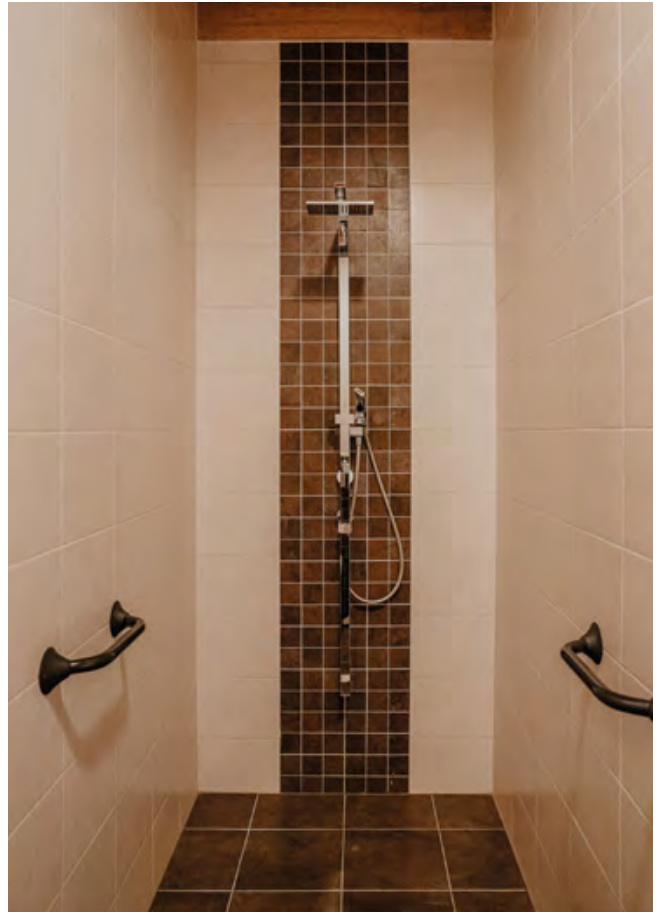
Slaapkamer

Riante slaapkamer op de begane grond met vaste kast.

Badkamer

Met inloopdouche, wastafel en wandcloset.





Eerste verdieping

Overloop

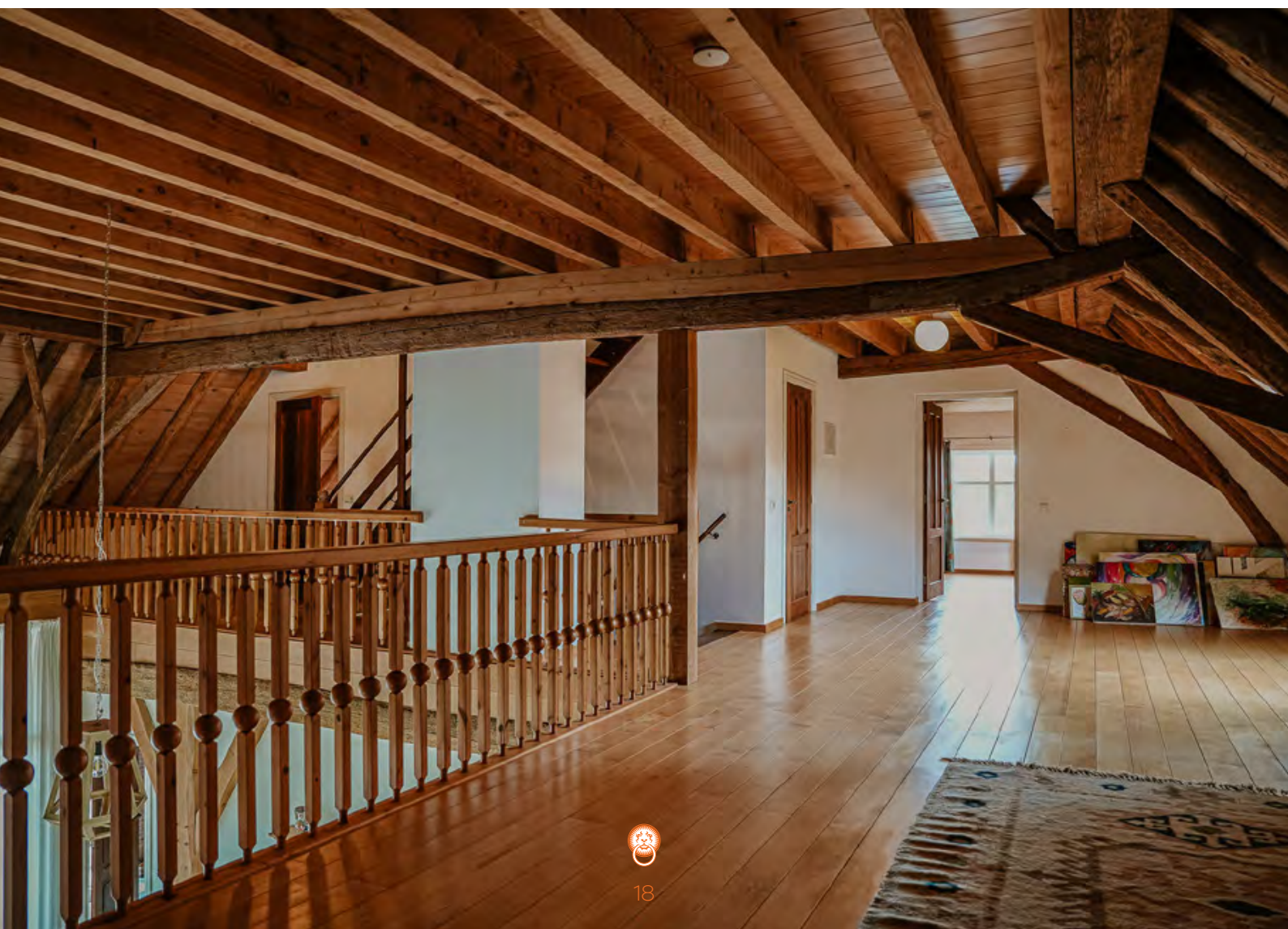
Zeer riante overloop met vide.

Drie slaapkamers

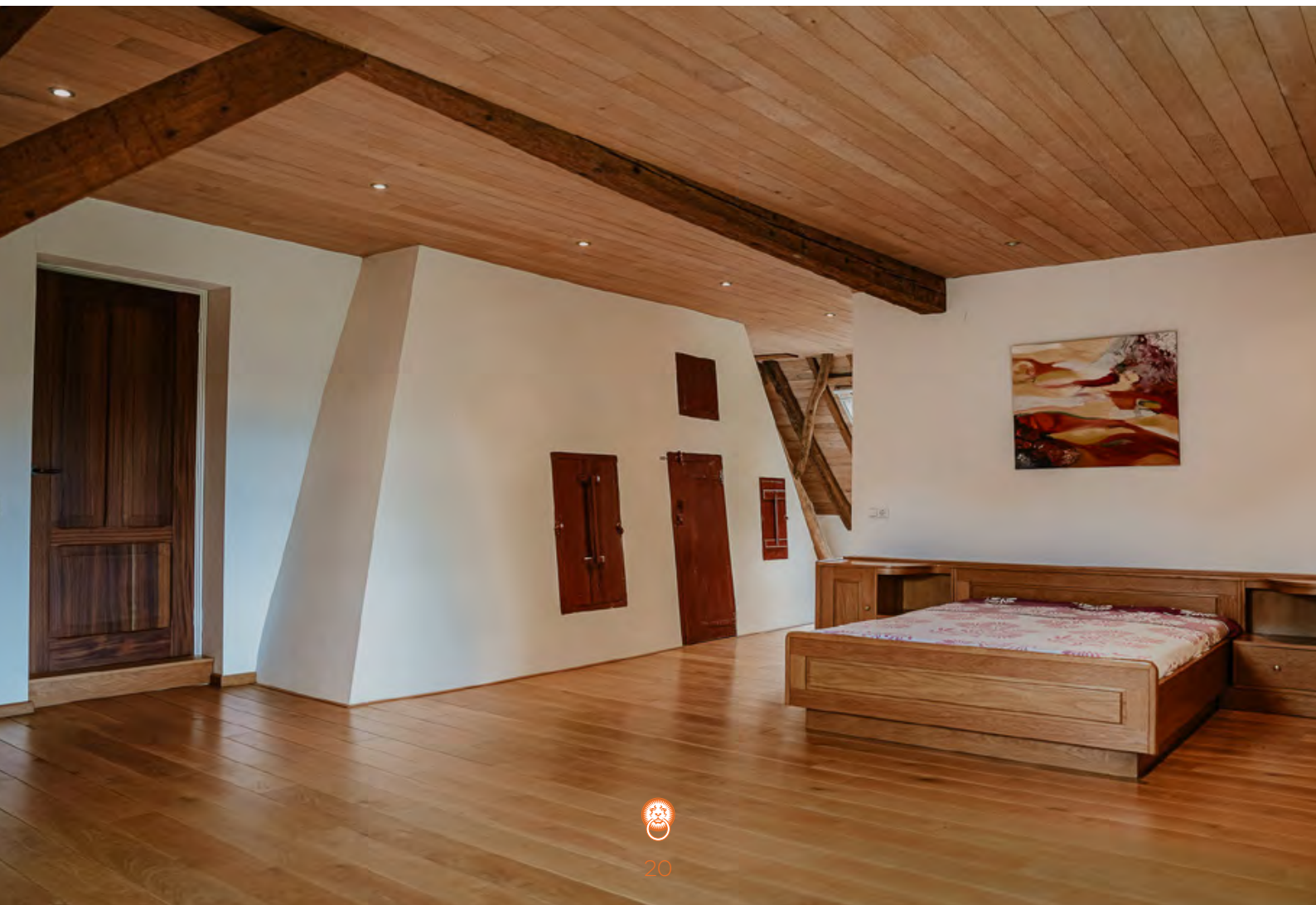
De master bedroom annex badkamer bevindt zich aan de voorzijde. Blikvanger en sfeermaker is de authentieke schoorsteen met luiken waarachter in vroeger tijden de worsten en hammen werden gerookt. Een garderobe/inloopkast bevindt zich in een aansluitend vertrek. Twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde.

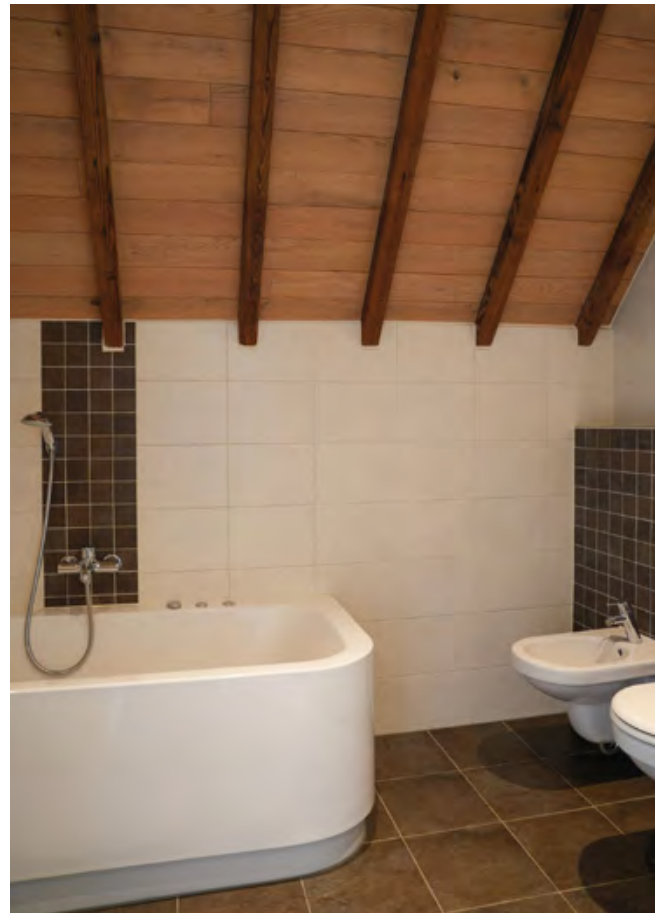
Twee badkamers

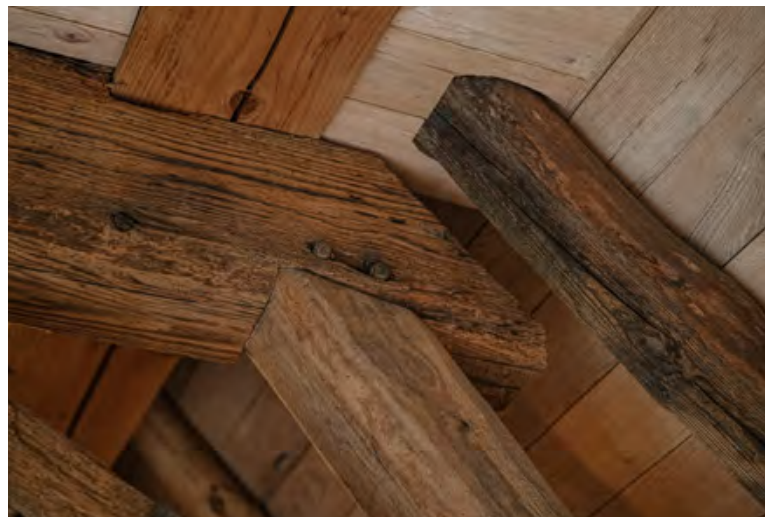
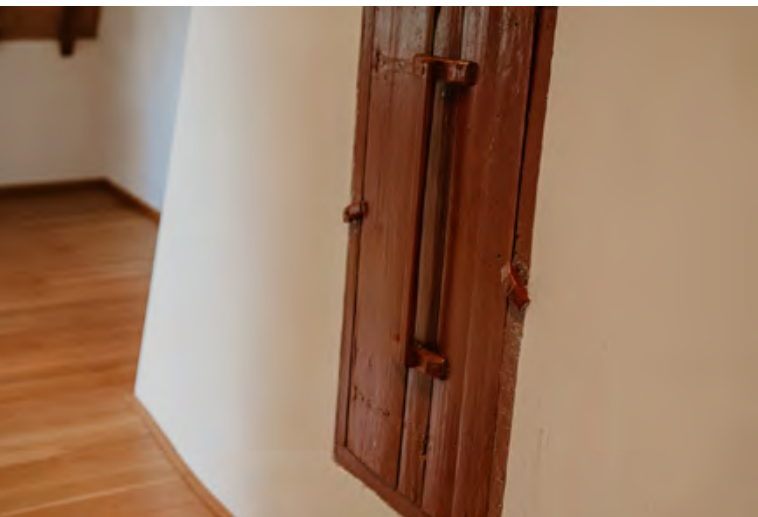
De badkamer van de master bedroom is uitgerust met een inloofdouche, wastafel, wandcloset en bidet. De tweede, algemene badkamer heeft een sauna, inloofdouche, wastafel en wandcloset.

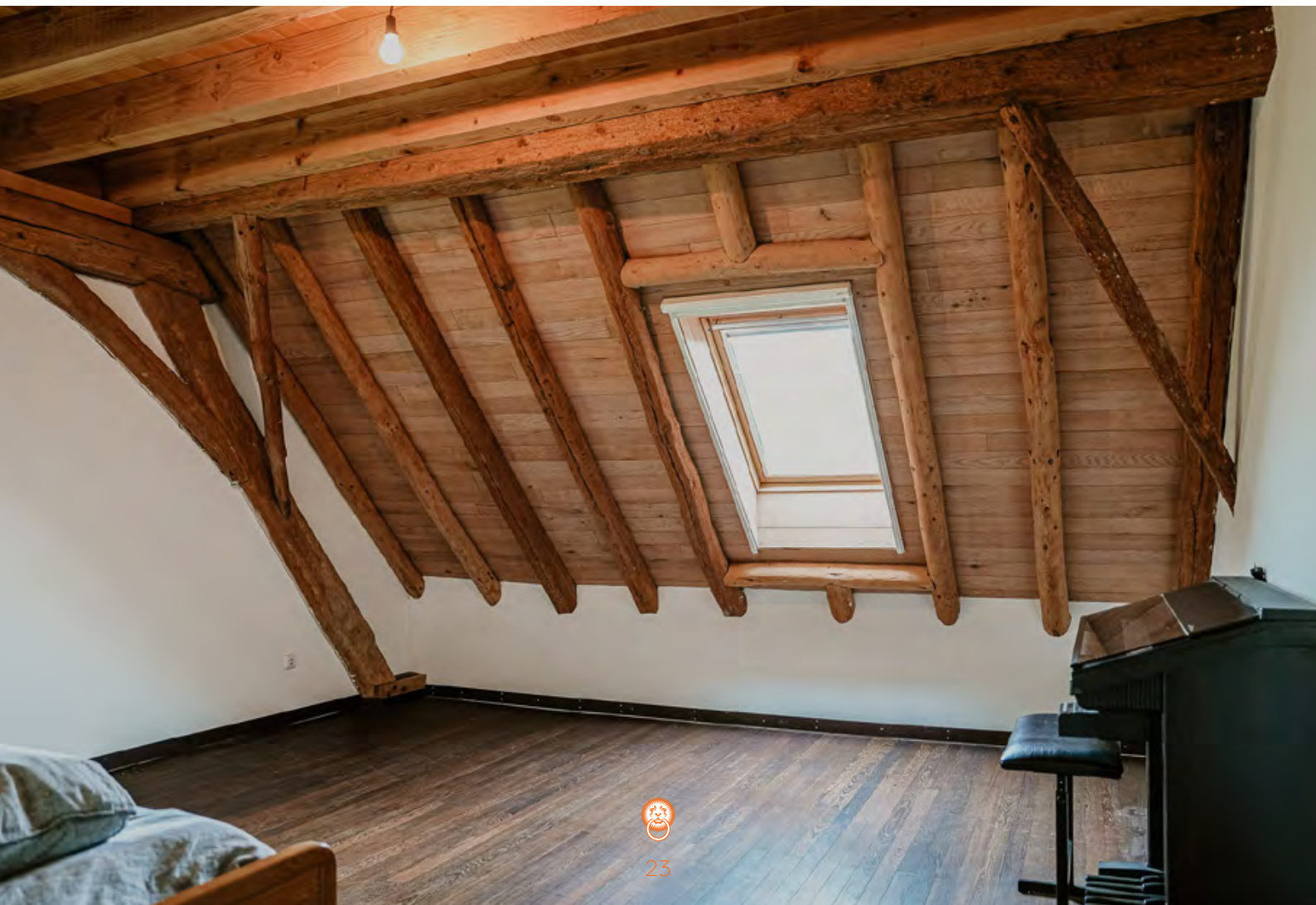














Tweede verdieping

Zolder

Grote zolderruimte met dakraam en cv-ketel (Remeha).



Buiten

Bijgebouw

Dit riante bijgebouw (begane grond 160 m² + 85 m²) heeft qua bestemming een kantoorfunctie. Het is gebouwd met steen en bekleed met hout. Het zadeldak is bedekt met oud-Hollandse pannen en heeft zinken goten. Het gebouw is aan alle zijden voorzien van openslaande deuren. Er is warm en koud water, een toilet met wandcloset en fonteintje, elektra en krachtstroom. Een vaste trap leidt naar een grote zolder.

Paardenstal

Op het dak van de paardenstal op de zuidzijde liggen zonnepanelen.

Kas

Gesitueerd op het zuiden, achter de paardenstal. De kas is voorzien van een beregeningsinstallatie.

Schuur

Met elektra.

Oprit

Verharde oprit van Hoefweg tot Middenweg.

Erf

Riant erf bij de woonboerderij en bijgebouwen.

Tuin

De tuin rondom, aangelegd in samenwerking met stichting Brabants Landschap, is een waar natuurparadijs. In het weiland met vijver weerspiegelen de seizoenen met ontluikende, wilde bloemen, de geur van bloeiend kruid en scherende roofvogels. Het voorjaar sprankelt door de bloesems van de fruitbomen. In de zomer en het najaar plukt u peren, appels, kersen en noten.

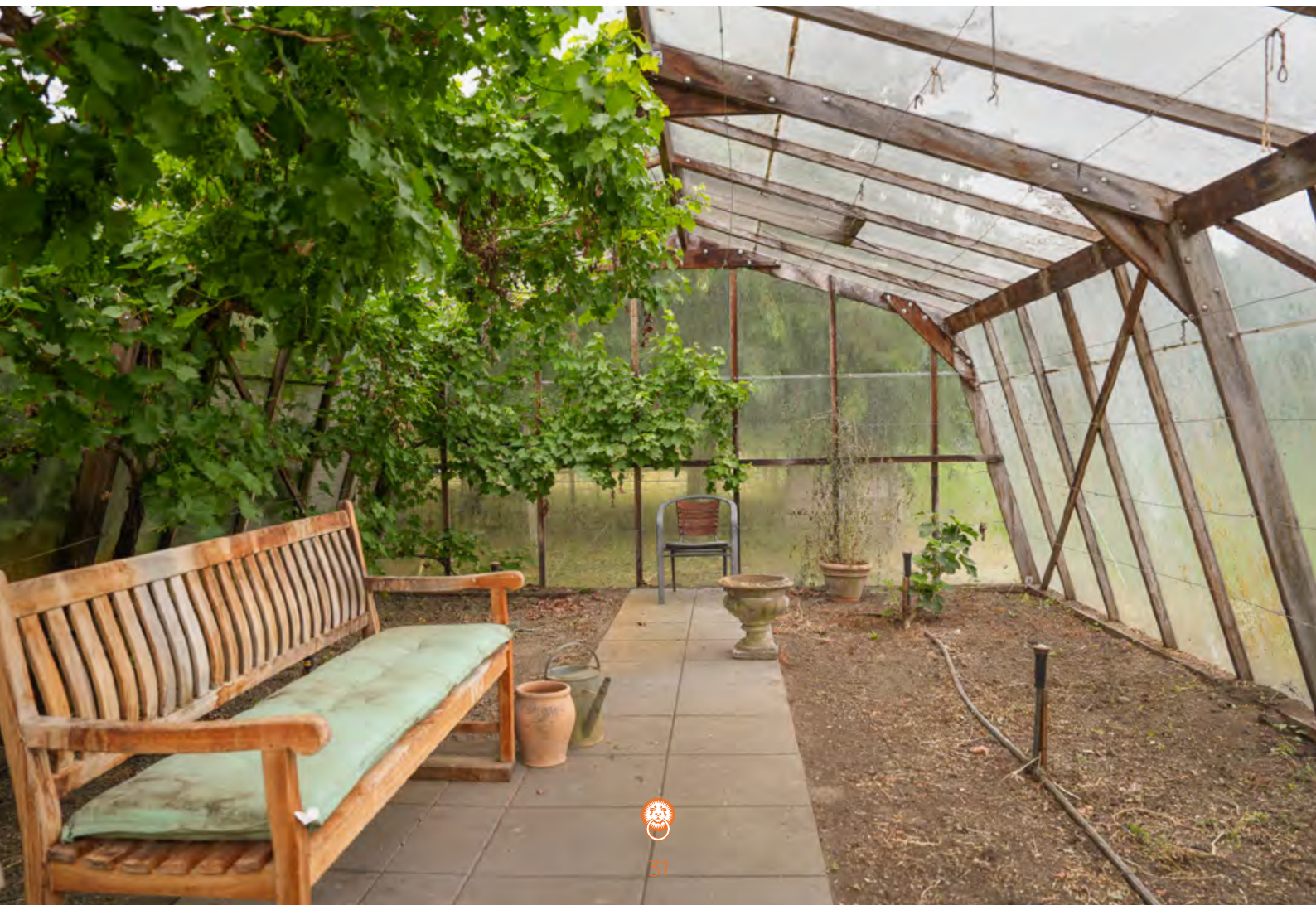


























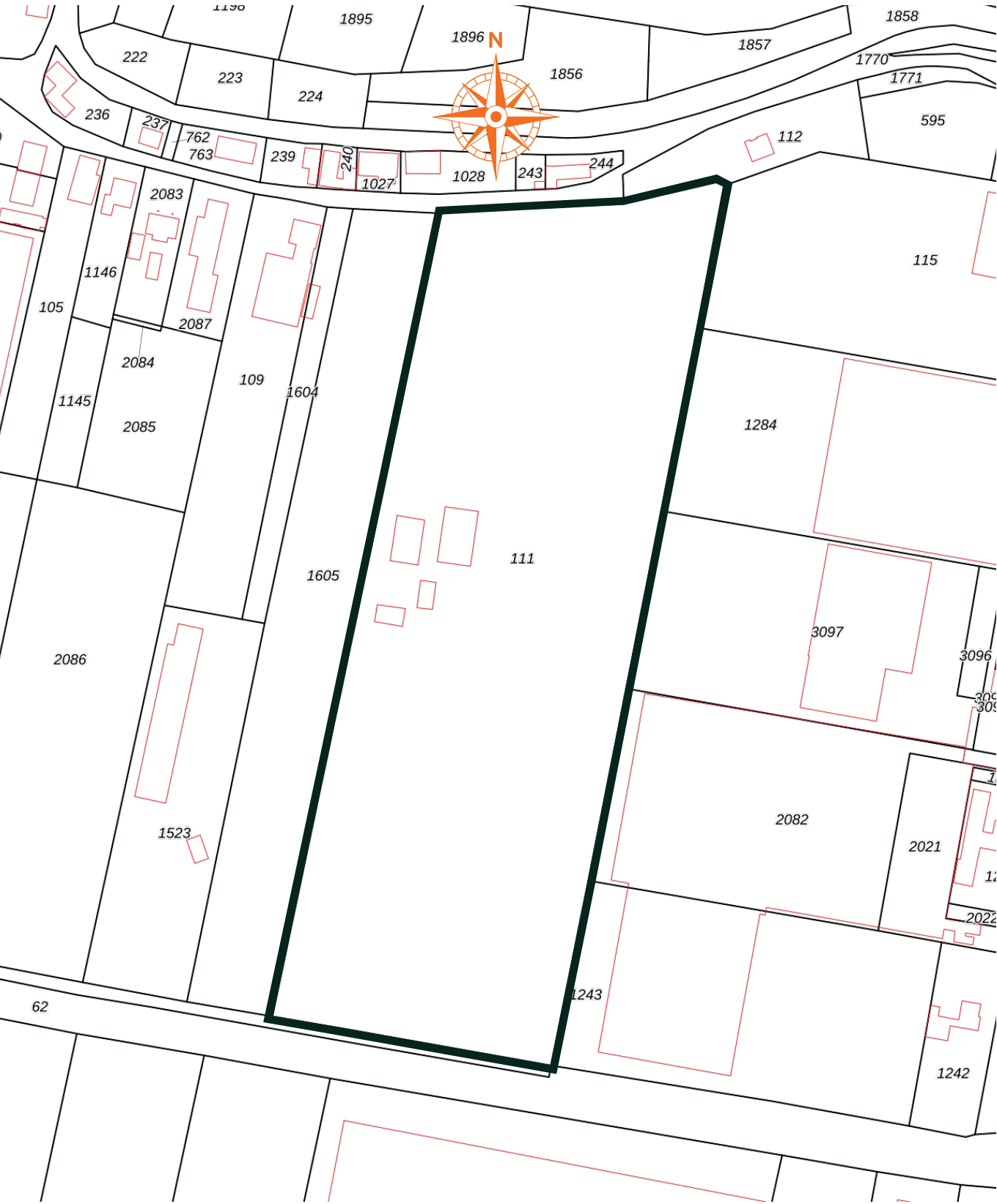
Bouwkundige gegevens

Structuur	De woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met drie bouwlagen onder een zadeldak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton, de verdiepingvloeren van hout en voorzien van een betonnen dekvloer.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met voorzetwanden.
Kap	Het zadeldak met wolfseinden is gedekt met riet (schroefdak).
Ramen, deuren en kozijnen	De hardhouten kozijnen en ramen zijn bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Remeha, 2010). De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Er zijn twintig zonnepanelen.
Isolatie	Het woonhuis is volledig geïsoleerd.
Energie label	A
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1805 gesticht, maar in 2010 volledig herbouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, dubbele septictank en telefoon.



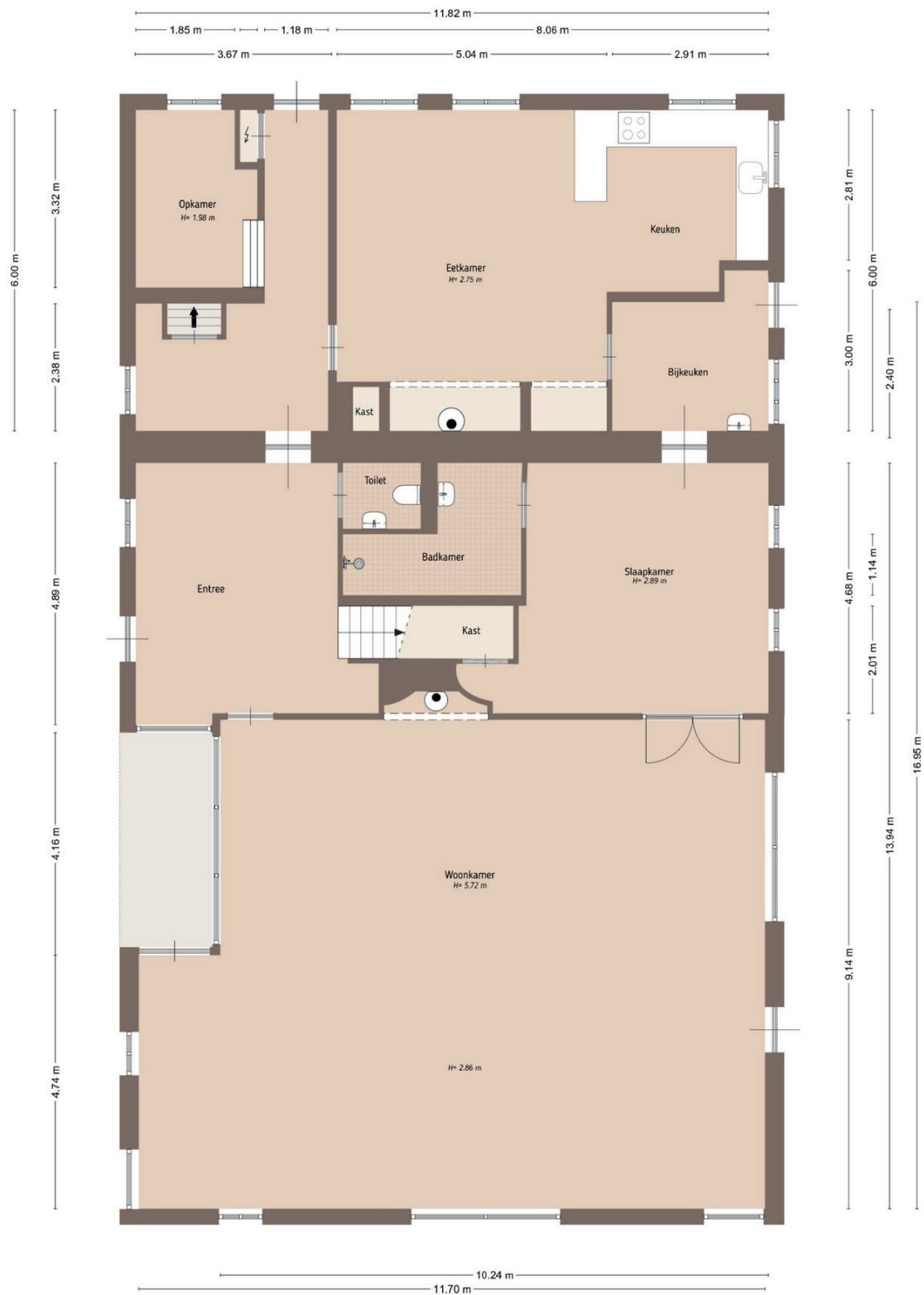
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Woudrichem, sectie I, nummer 111, groot 35.130 m².



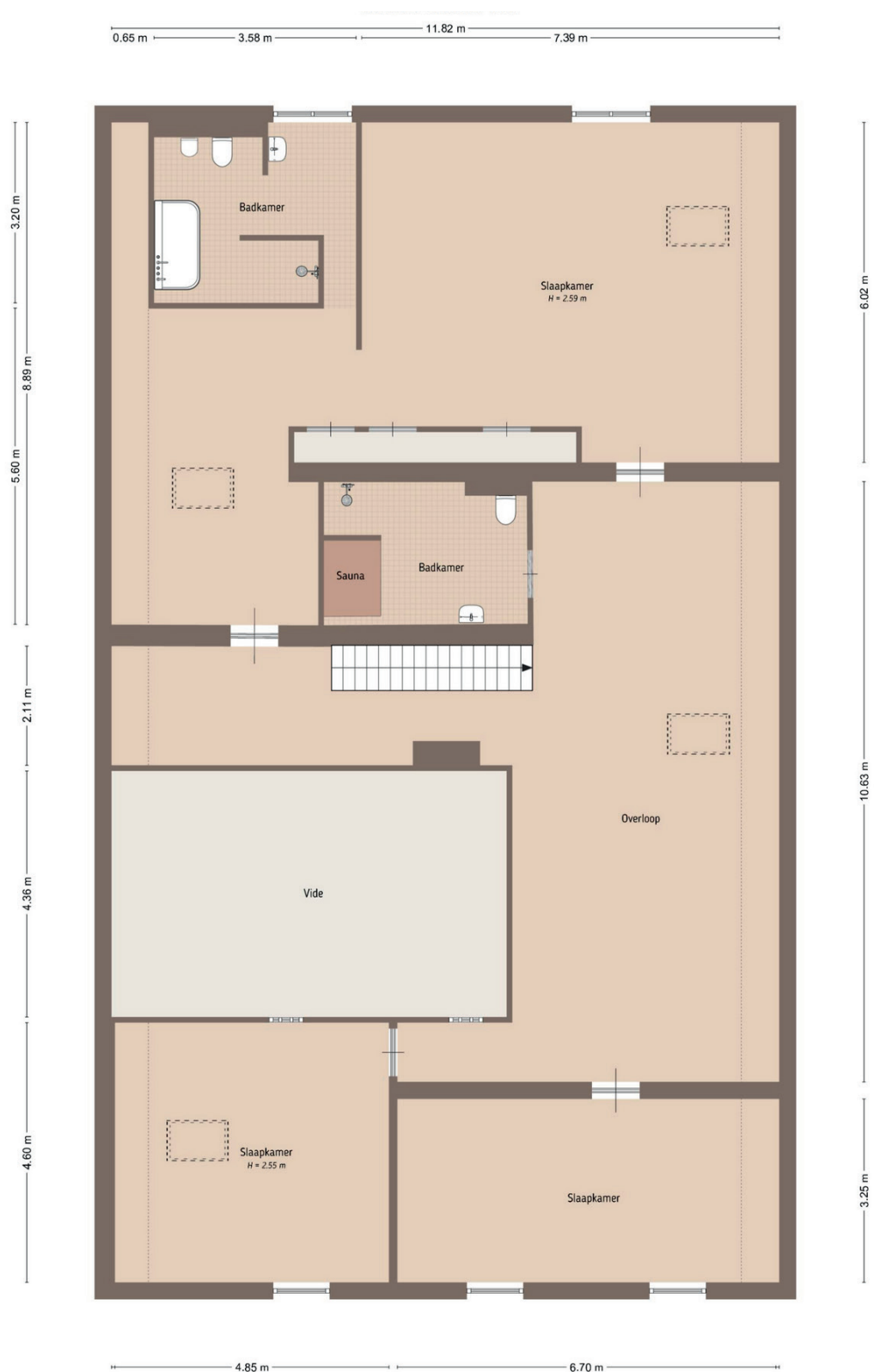
Plattegronden

Begane grond



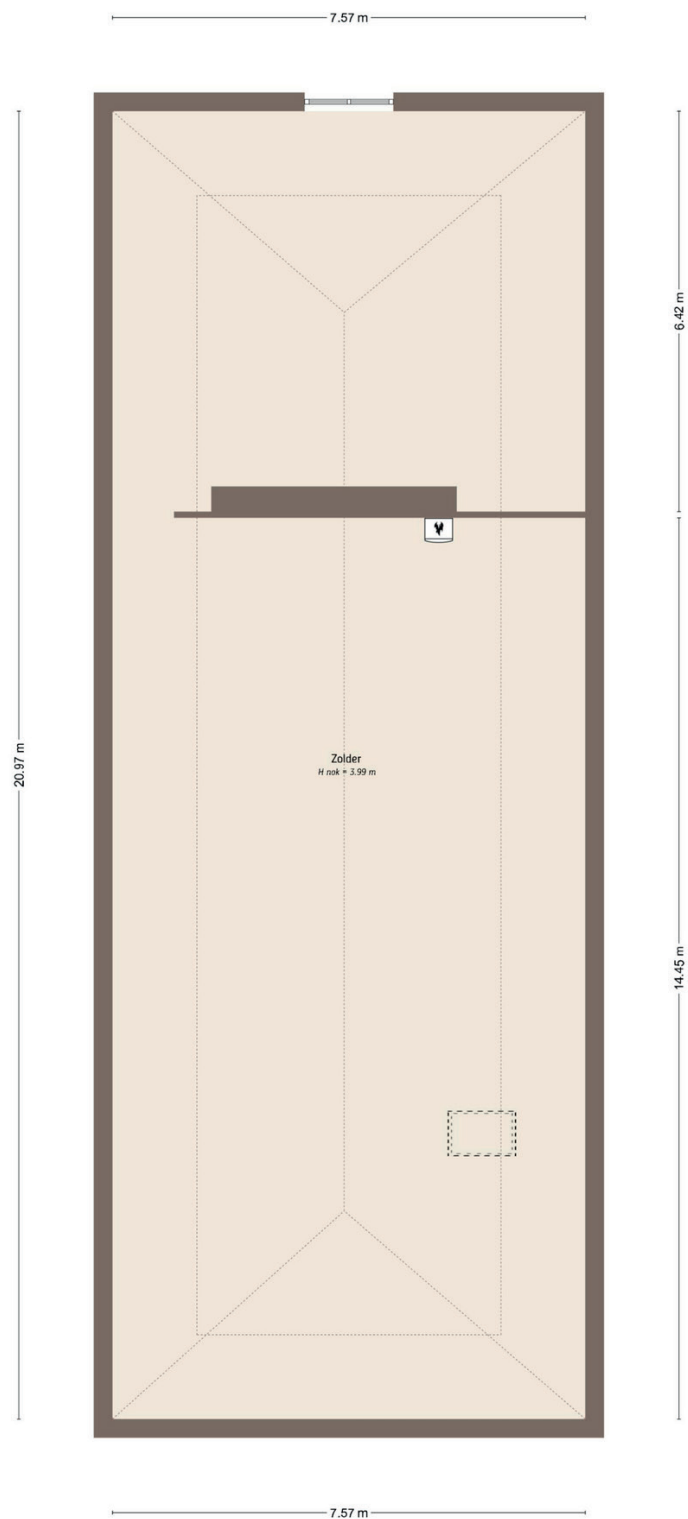
Plattegronden

Eerste verdieping



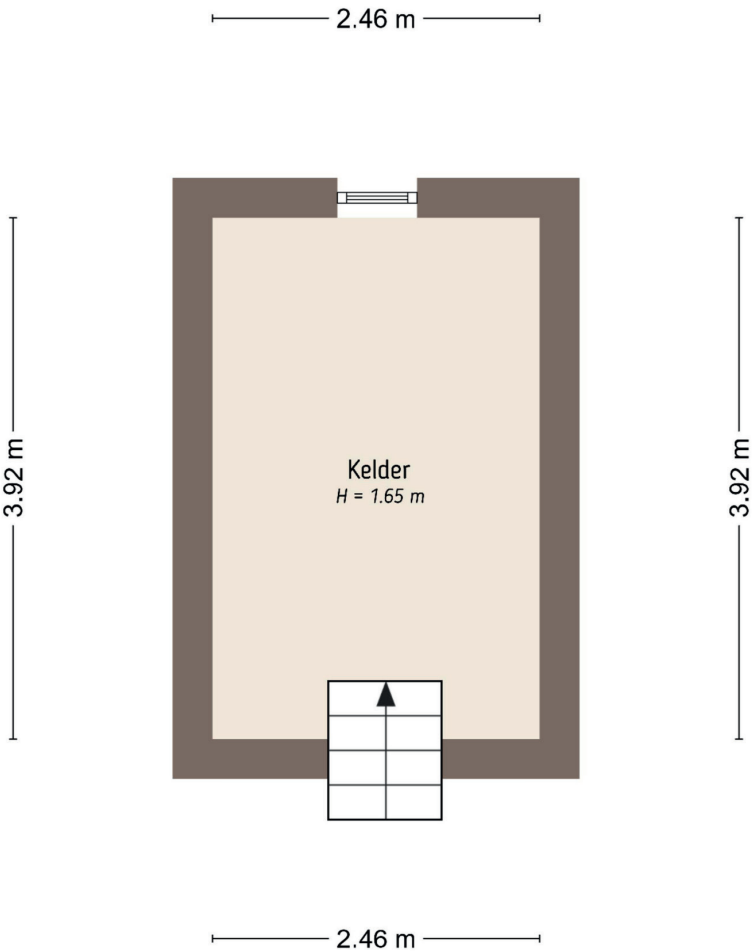
Plattegronden

Tweede verdieping



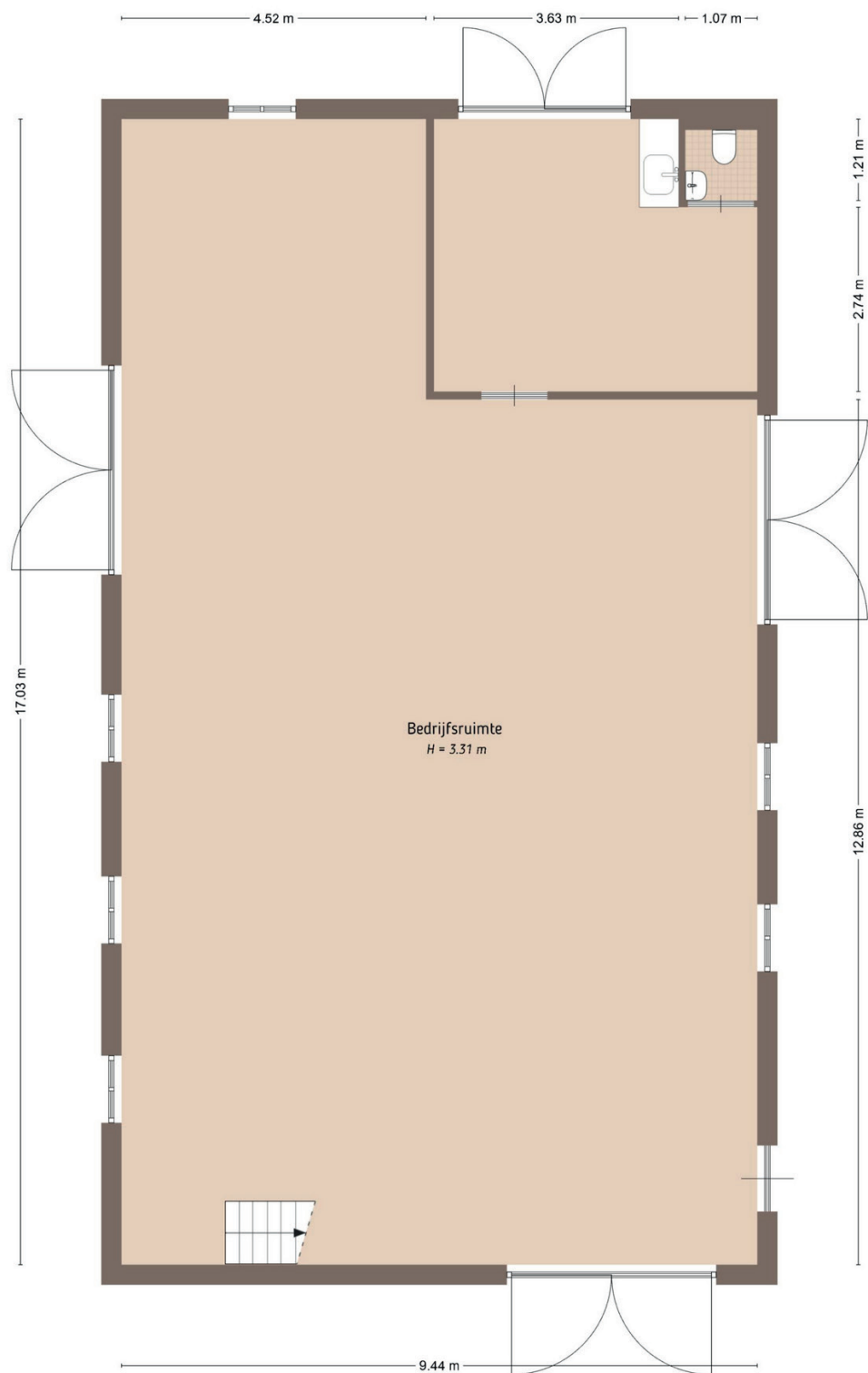
Plattegronden

Kelder



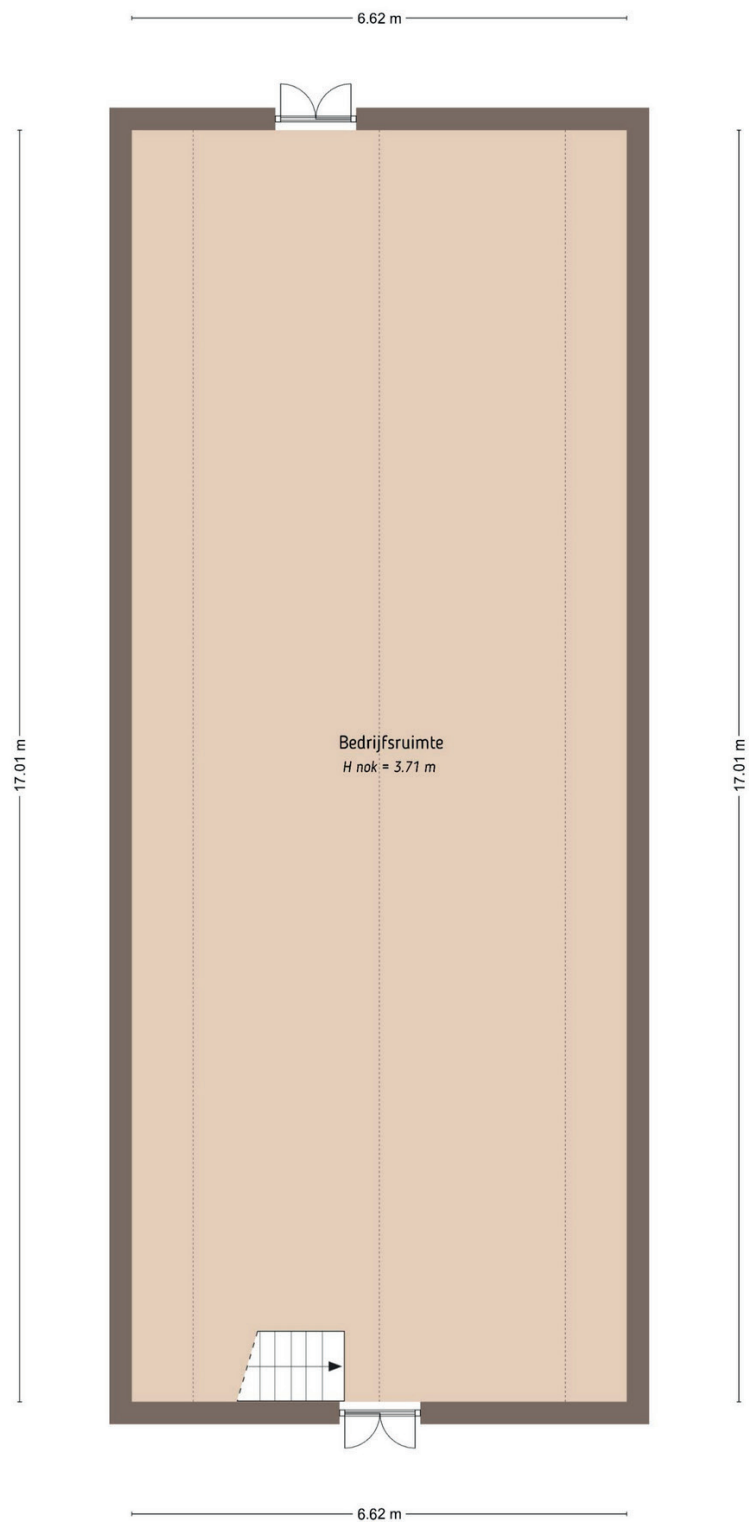
Plattegronden

Begane grond bedrijfsruimte



Plattegronden

Verdieping bedrijfsruimte



Plattegronden

Verdieping bedrijfsruimte



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

NVM Register Makelaar

088 - 00 44 2 44

g.temminck@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Altena, tel. 0183 51 61 00 www.gemeentealtena.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Stadhuisstraat 2
4147 CE Asperen

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01