

Goudenregenstraat 22

Alblasserdam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

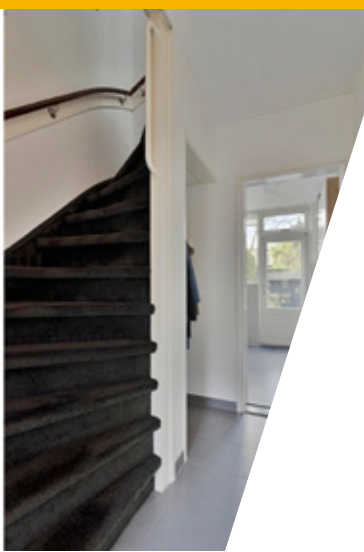


Goudenregenstraat 22

Alblasserdam

Droomt u van een ruime, goed onderhouden tweekapper met garage voor jaren woonplezier? Dan bent u aan de Goudenregenstraat 22 aan het juiste adres. Deze woning is een ideale gezinswoning! Diverse gemakken zijn er aanwezig, zoals de eigen oprit, de aangebouwde garage met zolderverdieping, een heerlijke woonkamer met een speelse indeling en praktische slaapkamers. Achter de woning ligt een verzorgde tuin met volop privacy en een goede bezonning. De huidige eigenaren hebben hier met veel plezier gewoond. Wordt u de nieuwe, gelukkige eigenaar?

Bouwjaar	1965
Woonoppervlakte	125 m ²
Woninginhoud	525 m ³
Perceeloppervlakte	280 m ²
Aantal kamers	5



ENTREE

Bij aankomst is er parkeergelegenheid op eigen terrein, in de garage of in de directe omgeving van de woning.

De voortuin is aangelegd met bestrating en diverse beplantingen. Middels de voordeur betreden we de woning.

HAL

De ontvangstruimte van de woning bestaat uit een ruime hal met de meterkast, toiletruimte, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de keuken en woonkamer.

Maatvoering: Circa 6 m²

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Spuitwerk

Plafondafwerking: Gips

TOILET

Nette sanitaire ruimte voorzien van een zwevend toilet en een handwasfonteyntje.

Maatvoering: Circa 1.06 x 0.87m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Aluminium

GARAGE

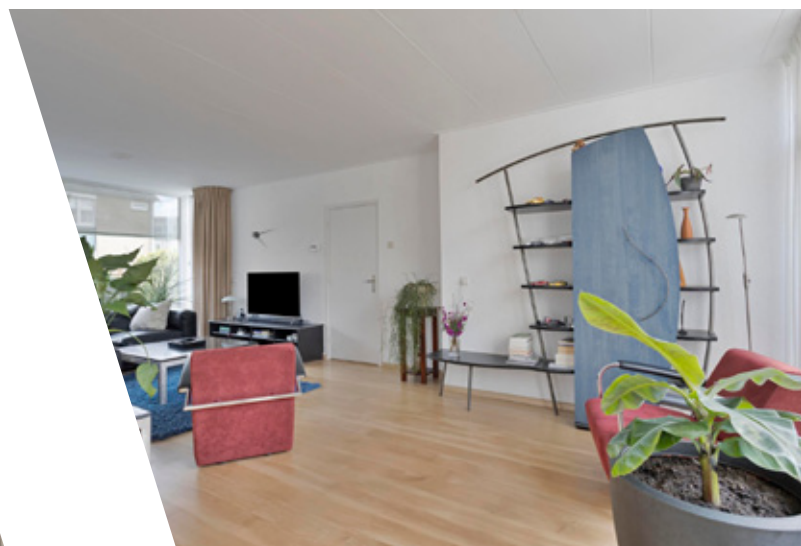
De garage is bereikbaar vanuit de tuin, maar is ook voorzien van een roldeur aan de voorzijde. In de garage is er een vlizotrap naar de berging.

Maatvoering: Circa 16 m²

BERGING

Met de vlizotrap is er toegang tot een grote berging op de eerste verdieping. Het is mogelijk om hier een deur te plaatsen zodat deze ruimte te betrekken is bij slaapkamer I. Boven slaapkamer I is er ook gedeeltelijk bergingruimte.

Maatvoering: Circa 10 m²



Woonkamer

Wat een heerlijke en lichte woonkamer gaat hier schuil met grote raampartijen! Door de speelse indeling is er een ruime zitkamer en een praktische eetkamer gecreëerd. Momenteel is de zithoek aan de voorzijde en door de erker is er leuk zicht over de voorgelegen straat. Aan de achterzijde is er middels de openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Loopt u verder dan komt u in de eetkamer. Een fijne ruimte met volop daglicht inval doordat er ook grote ramen in het plafond aanwezig zijn. Hier kunt u heerlijk tafelen met uw gezelschap!

Maatvoering: Circa 46 m²

Vloerafwerking: Parket

Wandafwerking: Spuitwerk

Plafondafwerking: Gips



Indeling

KEUKEN

Vanuit de hal is er toegang tot de keuken, welke afgesloten kan worden met een schuifdeur. Aan de ene zijde heeft u de opstelling met het aanrecht, wastafel, vaatwasser en de keramische kookplaat. Aan de ander zijde heeft u de koel-/vriescombinatie, magnetron en combioven. Vanuit de keuken heeft u de toegang tot de achtertuin.

Maatvoering: Circa 2.45 x 2.47m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Betegeling / stucwerk

Plafondafwerking: Gips

INDELING EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en middels de vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

SLAAPKAMER I

Deze (ouder) slaapkamer is een fijne, ruime slaapkamer. Er is een grote kastenwand met schuifdeuren aanwezig. Achter de kastenwand gaat een grote berging schuil, welke bereikbaar is vanuit de garage. Het is mogelijk om hier bijv. een deur te plaatsen zodat die ruimte gebruikt kan worden om een extra (slaap)kamer van te maken.

Maatvoering: Circa 26 m²

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spuitwerk

Plafondafwerking: Kunststof

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en momenteel in gebruik als kantoorkamer.

Maatvoering: Circa 2.58 x 2.50m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spuitwerk

Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en geeft toegang tot het balkon van circa 3.79 x 0.87m.

Maatvoering: Circa 3.34 x 3.69m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Gips

BADKAMER

De badkamer is ook aan de voorzijde gelegen en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met twee kranen, designradiator en een zwevend toilet.

Maatvoering: Circa 2.08 x 1.87m

Vloerafwerking: Betegeling met vloerverwarming

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Aluminium

INDELING TWEEDE VERDIEPING

De ruime overloop geeft toegang tot de vierde slaapkamer. Tevens is hier een aparte afsluitbare berging, waarin ook de opstelling van de C.V.-ketel zich bevindt. Aan de andere zijde van de overloop is er ook bergruimte onder het schuine dak.

SLAAPKAMER IV

Ook dit is een ruime slaapkamer doordat er een dakkapel is geplaatst aan de achterzijde.

Maatvoering: Circa 5.15 x 3.70/3.13m

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spuitwerk

Plafondafwerking: Gips



Rondom de woning

De woning is gelegen op een perceel van 280 m². De achtertuin is keurig verzorgd aangelegd met bestrating en diverse soorten beplantingen. De tuin is gesitueerd op het westen en door de grootte van het perceel is er altijd wel een heerlijk plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. Er is volop privacy in de tuin.

Achterin de tuin staat een houten blokhut van circa 4 m² en een stenen berging van circa 7 m².

Naast de woning ligt een pad waar u toegang heeft tot de garage en middels de poort komt u uit naast de oprit.

De woning ligt op een centrale locatie in het dorp, op enkele minuten loop- of fietsafstand bereikt u de winkels van winkelcentrum Makado. Ook diverse voorzieningen zoals openbaar vervoer en scholen zijn op korte afstand bereikbaar.



Heerlijke tuin!



Algemene informatie

Aantal slaapkamers: 4

Verwarming: C.V.-ketel

- Type: Remeha
- Bouwjaar: 2018

Warm water: via C.V.-ketel

Isolatie: Vloerisolatie en gedeeltelijk dakisolatie

Vloerverwarming: In de badkamer is er vloerverwarming aanwezig

Zonwering: Aan de achterzijde op de begane grond is er een zonnescherm

Screen: Bij de keuken en bij de erker aan de voorzijde

Rolluiken: De dakkapel op de tweede verdieping is voorzien van een rolluik

Plattegrond begane grond

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



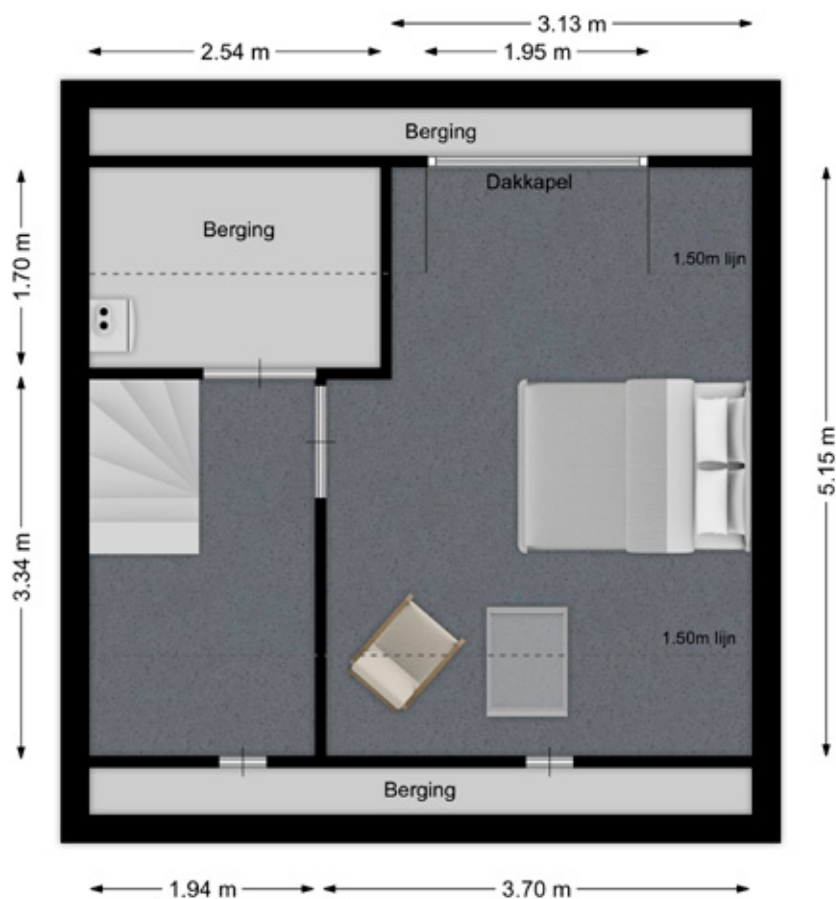
Plattegrond eerste verdieping

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Plattegrond tweede verdieping

Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.



Situatie en ligging



Roerende zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	X			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- Losse (hang)lampen	X			
Losse kasten, legplanken, te weten:				
- Losse kasten (slaapkamer, garage, gang)		X		
- 2 witte kasten op verdieping boven garage	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- Overgordijnen	X			
- Vitrages		X		
- Rolgordijnen	X			
- Lamellen	X			
- Jaloezieën	X			
- (Losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	X			
- Parketvloer	X			
- Houten vloer(delen)				X
- Laminaat				X
- Plavuizen	X			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	X			
- Schilderij ophangstelsysteem				X
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	X			

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
- (Gas) fornuis				X
- Afzuigkap	X			
- Magnetron	X			
- Oven	X			
- Combi-oven/combimagnetron				X
- Koelkast				X
- Vriezer				X
- Koel-vriescombinatie	X			
- Vaatwasser	X			
- Quooker				X
- Koffiezetapparaat		X		
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	X			
- Toilettrolhouder	X			
- Toiletborstel(houder)	X			
- Fontein	X			
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad				X
- Jacuzzi/whirlpool				X
- Douche (cabine/schermb)	X			
- Stoomdouche (cabine)				X
- Wastafel	X			
- Wastafelmeubel	X			
- Planchet				X
- Toiletkast				X
- Toilet	X			
- Toilettrolhouder	X			
- Toiletborstel(houder)	X			
Sauna met toebehoren				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

[illegible][illegible]

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten of huurkoopcontracten zijn over te nemen, te weten:

Overige zaken:

PERSOONLIJK IN WONEN



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblasterdam (etalagepunt)

info@lvmakelaars.nl

088 - 618 00 00

De gegevens in deze brochure zijn bedoeld om u een algemene indruk te verschaffen van de woning. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving en/of de tekeningen staan. Noch de verkoper, noch Lamper & Van Vliet Woningmakelaars aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Omdat veel gegevens vaak mondeling of via informatie van derden zijn verkregen, staat Lamper & Van Vliet Woningmakelaars niet in voor de juistheid en volledigheid van de door ons geboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.