

Tolsteeg 1 A

Wijngaarden



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2009



Woonoppervlakte
131 m²



Inhoud
520 m³



Perceeloppervlakte
611 m²



Energie label
B



Woonlagen
2



Wonen op een unieke plek!

Deze ruime, vrijstaande woning is een ware parel in de polder. U waant zich hier in een oase van rust met een hoog wooncomfort. Kijkt u alleen al eens naar het karakteristieke aanzicht en u wordt toch al direct nieuwsgierig naar deze woning? Daarbij kunt u hier slapen en baden op de begane grond, wat bij menigeen op het woonwensenlijstje staat! Verder heeft u op de begane grond een L-vormige woonkamer welke overvloedt van natuurlijk licht door de vele ramen en biedt tevens volop uitzicht over het polderlandschap. Naast de nette keuken welke beschikt over de nodige inbouwapparatuur om het koken plezierig te maken, is er ook een praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping zijn nog twee ruime slaapkamers en is er bergzolder nog aanwezig. Rondom de woning ligt een keurige tuin en staat er een grote garage op uw perceel. Deze woning biedt alles wat u nodig heeft om modern en praktisch te wonen.



Aantal slaapkamers
3



Type CV ketel
Nefit



Externe bergruimte
58 m²



Jaar CV ketel
2009



Entree

U geniet direct van het parkeren op eigen terrein of in uw garage. Doordat er een breed grindpad is aangelegd, zijn zelfs uw gasten verzekerd van een parkeerplaats. Rondom de woning ligt een pad zodat u via de voordeur naar binnen kunt of via de bijkeuken aan de achterzijde.

HAL

Met een warm onthaal ontvangt u uw gasten in deze hal. Door de open vide stroomt het daglicht binnenshuis. In de hal heeft u de trapopgang naar de verdieping, meterkast, toiletruimte, toegang tot de slaapkamer en de woonkamer.

Maatvoering: Circa 8 m²

Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

TOILET

Deze sanitaire ruimte is voorzien van een zwevend toilet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.19 x 0.89m

Vloerafwerking: Betegeling

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Spuitwerk





**Ruime L-vormige
woonkamer!**



Licht en ruimte! Dat is wat u direct opvalt bij het betreden van de L-vormige woonkamer. Uw oog wordt direct getrokken naar de ramen waar u vrij weg kijkt over het frissgroene landschap. Sfeervolle elementen komen hier samen zoals de houtkachel welke voor heerlijke warmte zorgt in de koude wintermaanden en de roedeverdeling in de ramen wat geheel in stijl is met de woning. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken en middels de twee openslaande tuindeuren kunt u direct naar de achtertuin.

Maatvoering: Circa 38m²
 Wandafwerking: Spachtelputz
 Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming
 Plafondafwerking: Spuitswerk



Keuken

Zoals gezegd staat de keuken in open verbinding met de woonkamer. Deze heeft een landelijke uitstraling en is in de hoek opgesteld. De lichte afwerkingen in combinatie met het donkere aanrechtblad passen geheel in stijl met de woning. U beschikt over al het nodige inbouwapparatuur om het koken tot een waar genot te maken. Zo is er een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een combi-oven. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken en de badkamer.

Maatvoering: Circa 3.80 x 3.14m
 Vloerafwerking: Plavuizen met vloerwarming
 Wandafwerking: Betegeling / spachtelputz
 Plafondafwerking: Spuitwerk



Bijkeuken

Een bijkeuken, hoe ideaal is dat! Vanuit de keuken kunt u naar de bijkeuken maar ook vanuit de achtertuin. Via het naastgelegen pad vanaf de oprit kunt u gemakkelijk even achterom komen en middels de bijkeuken de woning betreden. Er is een keukenblok met een spoelbak en kastruimte. Maar daarnaast zijn hier ook de aansluitingen voor uw wasapparatuur.

Maatvoering: Circa 2.74 x 2.65m
 Vloerafwerking: Plavuizen met vloerverwarming
 Wandafwerking: Spachtelputz
 Plafondafwerking: Spuitwerk



Slapen en baden

Zoals gezegd kunt u slapen en baden op de begane grond en deze twee ruimtes staan dan ook met elkaar in verbinding.

SLAAPKAMER I

Vanuit de hal kunt u direct naar de slaapkamer, deze is gelegen aan de voorzijde. De kamer is netjes afgewerkt en biedt ruimte voor een tweepersoonsbed. Aan de andere zijde heeft u de toegang tot de badkamer.

Maatvoering: Circa 15 m²

Vloerafwerking: Vloerbedekking

Wandafwerking: Spachtelputz

Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

De badkamer is te bereiken vanuit de keuken en slaapkamer I en beschikt over een ligbad, zwevend toilet, douche met glazen deur, twee wastafels gecombineerd met een wastafelmeubel en een designradiator. Een leuk detail aan de badkamer zijn de twee spiegels boven de wastafel, welke verlicht kunnen worden.

Maatvoering: Circa 3.80 x 1.89m

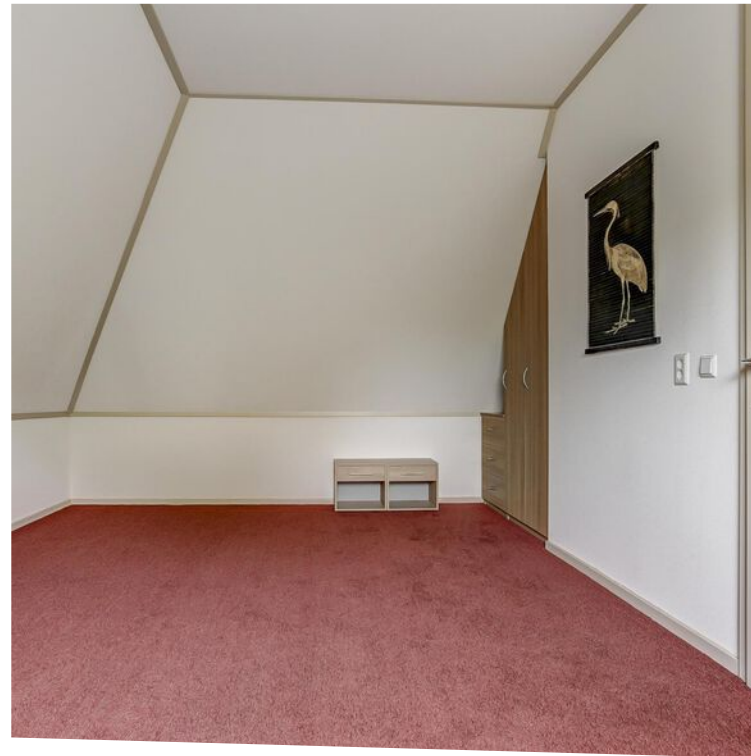
Vloerafwerking: Betegeling met vloerverwarming

Wandafwerking: Betegeling

Plafondafwerking: Spuitwerk







Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Middels de trap in de hal betreden we de overloop. Hier heeft u toegang tot twee slaapkamers en de C.V.-ruimte.

Maatvoering: Circa 2.89 x 1.27m
Vloerafwerking: Vloerbedekking
Wandafwerking: Spachtelputz
Plafondafwerking: Spuitwerk

TOILET

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

Maatvoering: Circa 1.19 x 0.95m
Vloerafwerking: Betegeling
Wandafwerking: Betegeling
Plafondafwerking: Spuitwerk

C.V.-RUIMTE

In deze ruimte heeft volop bergmogelijkheden en daarnaast is hier de opstelling van de C.V.-ketel.

Maatvoering: Circa 2.89 x 1.77m
Vloerafwerking: Vloerbedekking
Wandafwerking: Spuitwerk
Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de linkerkant van de woning over de diepte van de woning. In deze slaapkamer is een tuimelraam.

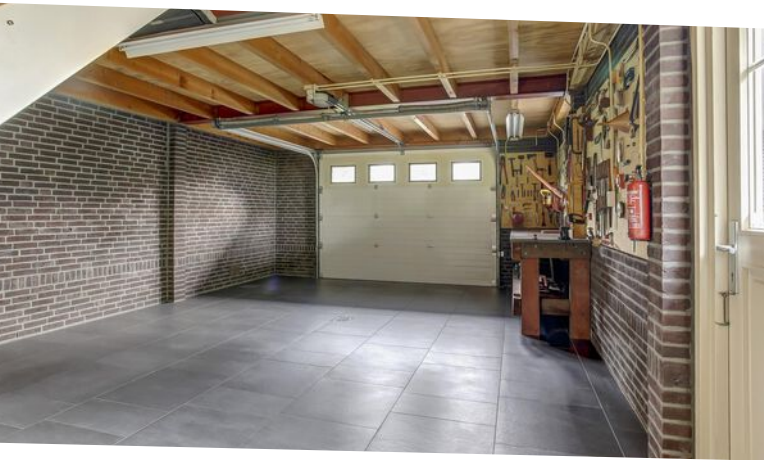
Maatvoering: Circa 23 m²
Vloerafwerking: Vloerbedekking
Wandafwerking: Spuitwerk
Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is gelegen aan de linkerkant en eveneens over de gehele diepte van de woning. Daarbij zijn er twee tuimelramen.

Maatvoering: Circa 6.18 x 3.54m
Vloerafwerking: Vloerbedekking
Wandafwerking: Spuitwerk
Plafondafwerking: Spuitwerk





Rondom de woning

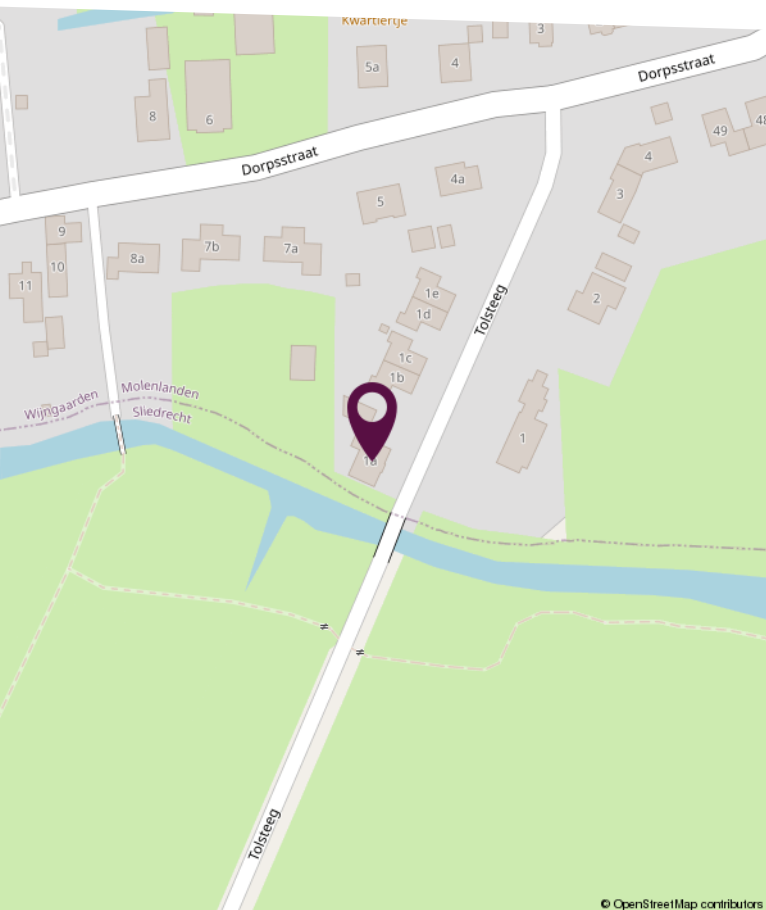
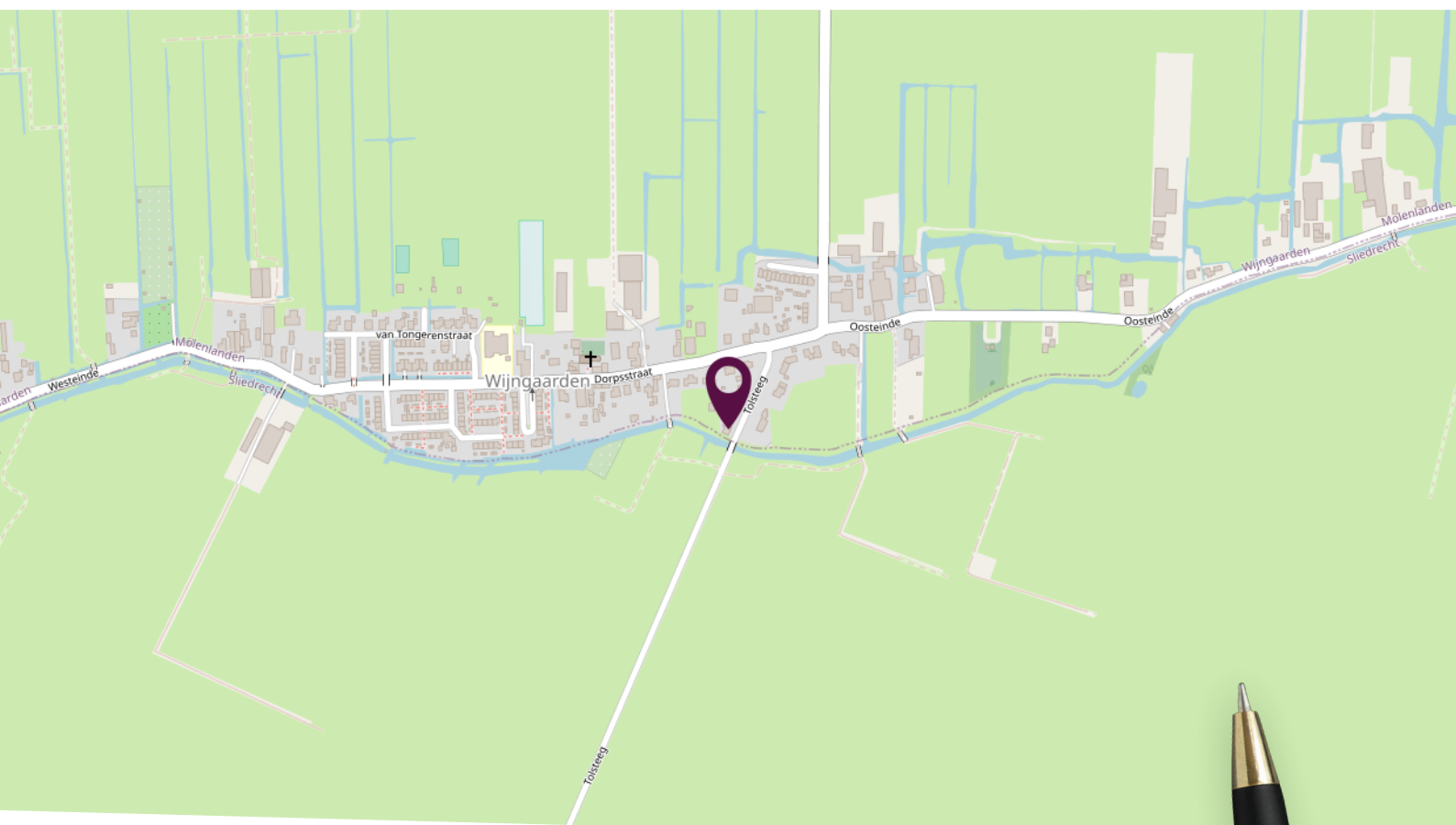
De woning is gelegen op een royaal perceel van 611 m². Zoals gezegd is er aan de voorzijde volop gelegenheid voor het parkeren van de meerdere auto's op het grindpad. Loopt u onder de carport door dan komt u in de achtertuin. Deze is netjes aangelegd met bestrating en diverse groene beplantingen. Direct achter de woning is een groot terras voorzien van elektrische zonwering. Aan de linkerkzijde geniet u van het prachtige vrije uitzicht over polderlandschap. U ziet uzelf toch al hier wonen?

Nog een ander belangrijke ruimte bij de woning is de royale vrijstaande garage circa 7.98 x 5.07m! Deze leent zich perfect voor het plaatsen van voertuigen of het bergen van gereedschap. U heeft hier de mogelijkheid om helemaal uw eigen werkplaats te creëren. Deze is voorzien van een elektrische roldeur, plavuizenvloer en aan de achterzijde is er nog een berging van circa 5 m². En niet te vergeten; er is middels een vaste trap toegang tot een ruime bergzolder van circa 6.17 x 3.82m!

De woning staat aan de rand van het dorp Wijngaarden. Een rustig dorp midden in de Alblasserwaard. Rust, ruimte en vrijheid zult u zeker ervaren op deze unieke stek!

ALGEMENE INFORMATIE

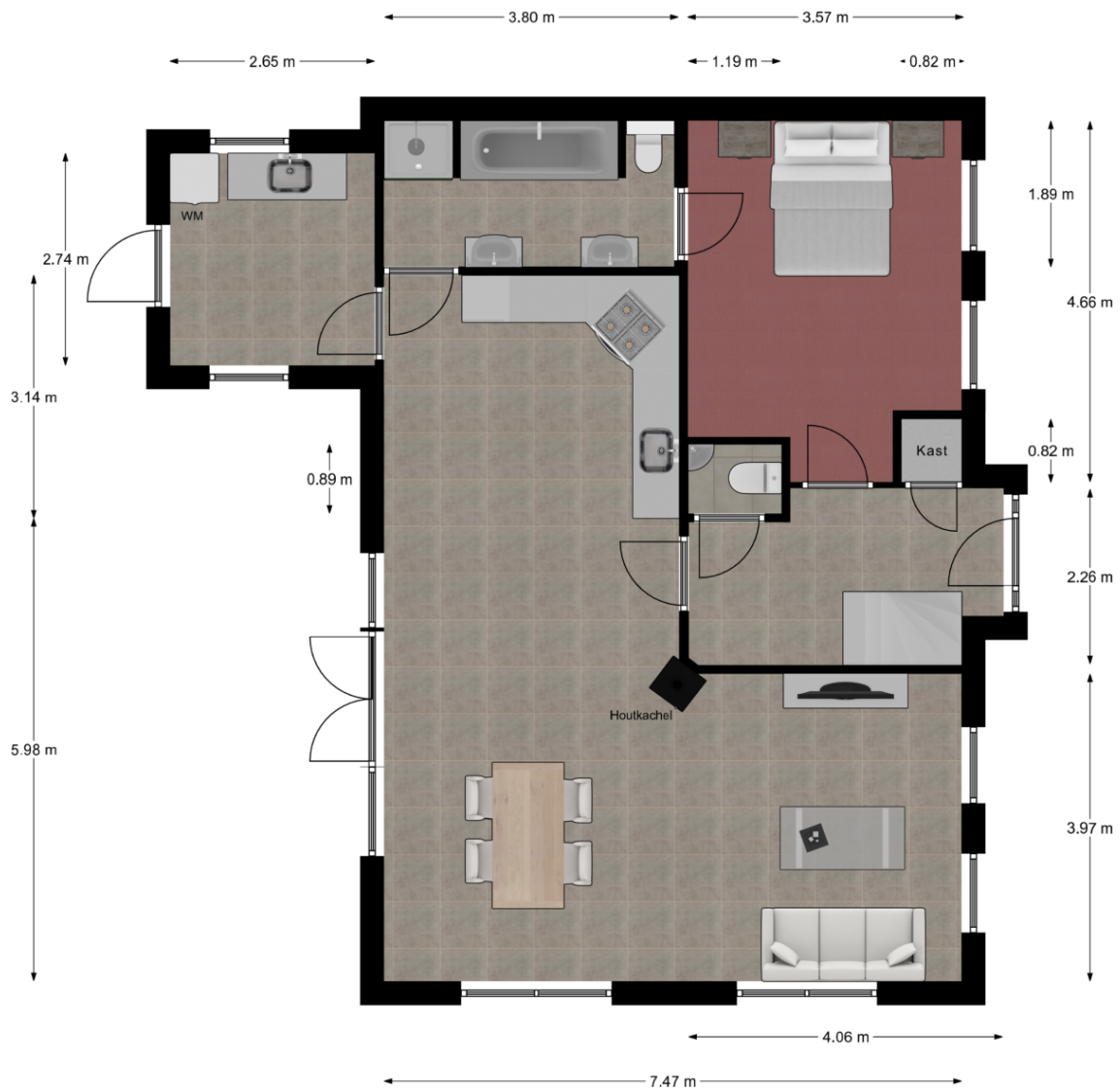
- Meterkast: 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar.
- De woning is volledig geïsoleerd.
- Gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming.
- De woning is voorzien van alarminstallatie.



Locatie op de kaart

Gelegen aan een
rustige weg in
Wijngaarden met vrij
uitzicht over groene
velden!

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.

Meetrapport

Tolsteeg 1 a, 3366 BJ WIJNGAARDEN ZH

1e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	91.70	0.00	M²
Totale vloeroppervlakte	91.70	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trappaten, vides)	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17.23	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	45.40	0.00	M ²
2e Woonlaag	Woonhuis	Bijgebouw	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	39.30	0.00	M²
Totale vloeroppervlakte	44.50	0.00	M ²
Aftrekposten (nissen, trappaten, vides)	5.20	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0.00	0.00	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	12.76	0.00	M ²

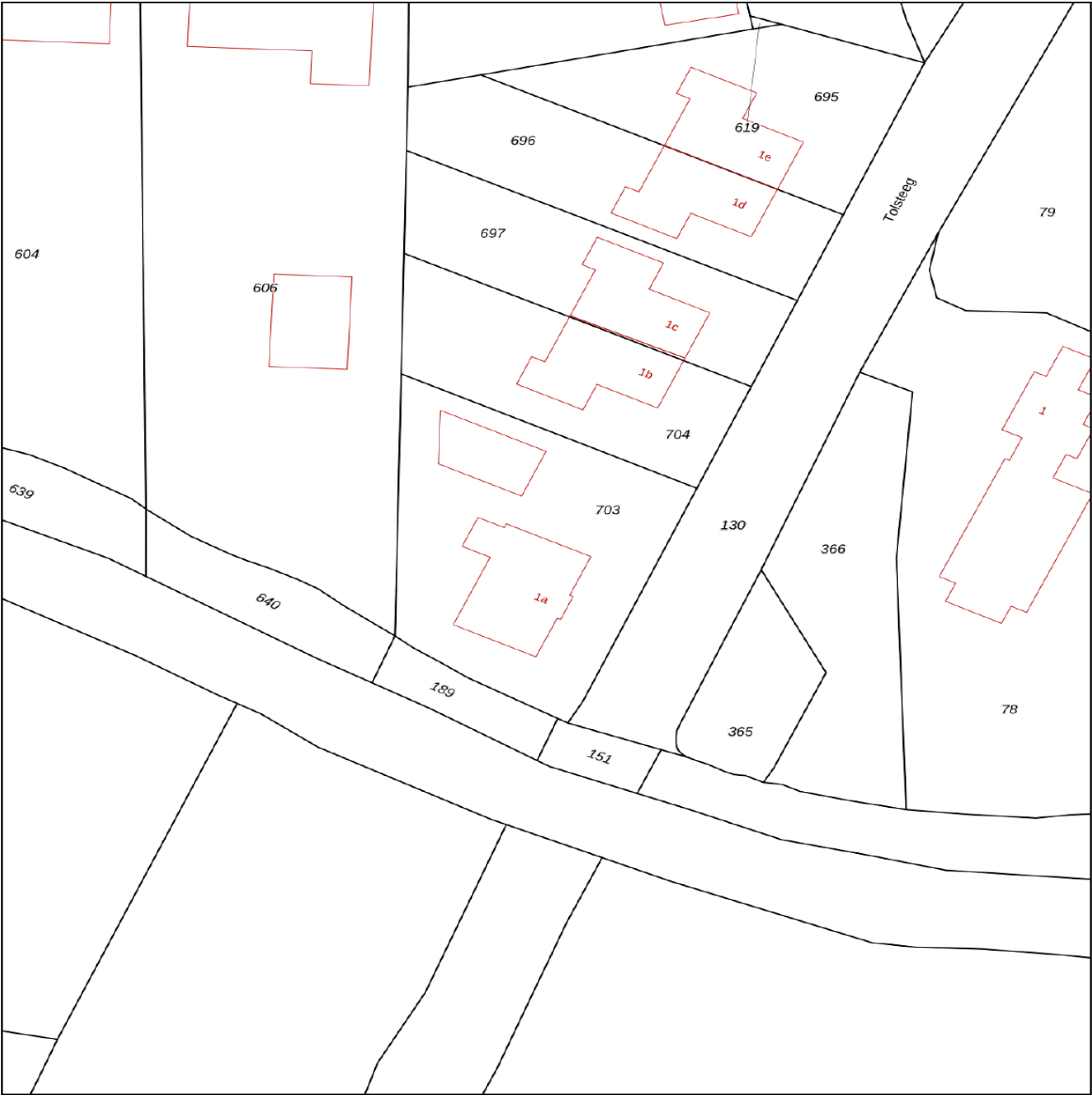
Totaal	Woonhuis	Bijgebouw	
Gebruiksoppervlakte wonen	131	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	58	0	M ²
Bruto inhoud woning	520	0	M ³

Opmerking

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tolsteeg 1a



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijngaarden

Sectie A

Perceel 703

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 september 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.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- hanglamp in trapgat	X		
- alle plafonniere lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten op maat gemaakt	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Plantageweg 72 - Alblisserdam (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 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 aangeboden informatie (maatvoering, jaartallen e.d.). Aan de informatie en de tekeningen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.