

Oosteinde 37 A

Oud-Alblas



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2018



Woonoppervlakte
192 m²



Inhoud
750 m³



Perceeloppervlakte
1170 m²



Energie label
A+



Woonlagen
2



Fantastische villa!

Op een uitmuntende locatie met weids uitzicht over groene weilanden, staat deze in 2018 gebouwde villa! Met aan de ene zijde het levende polderlandschap en aan de andere zijde het vrije zicht over het riviertje de Alblas. Omgeven door een schitterende aangelegde tuin woont u hier midden in een oase van rust. Zodra u het grindpad oprijdt laat u de drukke wereld achter u en komt u daadwerkelijk thuis. De landelijke uitstraling ziet u niet alleen van buiten, ook binnenshuis zult u dit aantreffen. Warmte, sfeer en rust horen hier thuis en zijn voelbaar. Daarbij is er een goed doordachte indeling met een riante living, fantastische woonkeuken, drie slaapkamers, luxe badkamer en garage. Waar u ook kijkt, u zult al snel tot de conclusie komen dat de ramen zo gepositioneerd zijn dat het genieten is vanaf welke plek u zich ook bevindt. Een extra perceel aan de overzijde van de weg geeft u de mogelijkheid voor het aanleggen van een eigen boot. Komt u een kijkje nemen?



Aantal slaapkamers
3



Type CV ketel
Intergas



Externe bergruimte
24 m²



Jaar CV ketel
2018



Entree

HAL

Met een warm onthaal wordt u welkom geheten in deze hal. De imposante vide zorgt niet alleen voor het ruimtelijk effect, maar past geheel in stijl met de villa. Aan de ene zijde heeft u de toiletruimte, meterkast en garderobe. Aan de andere zijde heeft u de brede trapopgang naar de eerste verdieping met een trapkast. De twee deuren scheiden de hal met de living. De volledige begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Maatvoering: Circa 10 m²

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk

TOILET

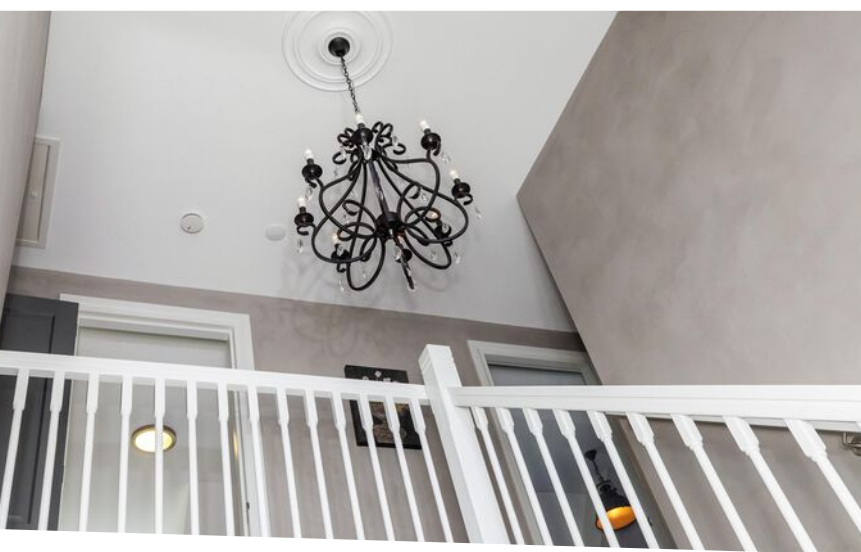
Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.39 x 0.91m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitwerk





Riante living



Als u zich nog niet thuis voelt, dan voelt u het nu wel! Direct trekt uw blik zich naar de erker met de grote raampartijen. Wat een heerlijke plek om even te ontspannen en te genieten. De living is ingedeeld met een ruime zithoek gegroepeerd rondom de houtkachel. Vanaf deze plek kijkt u juist weg over het water van de Alblas. Naast de woonkeuken is er een eethoek met de twee tuindeuren naar het terras.

Maatvoering: Circa 70 m²

Vloerafwerking: PVC

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk



Ruimtelijke vertrekken!

WOONKEUKEN

De woonkeuken vormt het hart van de woning. Een landelijke opstelling met spoeleiland geven u volop werkruimte voor het koken en bakken van heerlijke creaties. U heeft een groot 7-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, heteluchtoven en grill oven. Daarnaast heeft u een koelkast, magnetron en een vaatwasser. Verder is er een boiler zodat u direct warm water heeft. Naast het feit dat u hier kunt koken, heeft u ook de gezelligheid van het dineren in de woonkeuken. Er is voldoende plaats om een 8-persoonseettafel te plaatsen. Ook kunt u via de twee tuindeuren het terras op.

Maatvoering: Circa 8.20 x 4.35m

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Vliesbehang

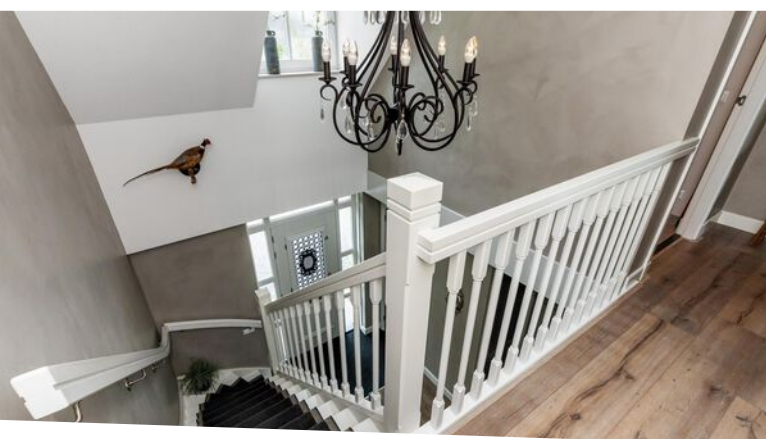
Plafondafwerking: Spuitwerk

GARAGE

Vanuit de woonkeuken komt u in de garage. Deze is voorzien van een elektrische roldeur. In de garage heeft u de opstelling van de C.V.-ketel, de omvormers van de zonnepanelen, de WTW-unit en een pantry. Er is ook een toegangsdeur naar de achtertuin.

Maatvoering: Circa 6.21 x 3.60m





Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Vanaf de overloop heeft u aan weerszijden de slaapkamers, badkamer en wasruimte. De vlizotrap brengt u naar een royale bergzolder welke over de volle breedte is gelegen. De eerste verdieping wordt verwarmd met elektrische verwarmingen.

Maatvoering: Circa 5.73 x 1.10m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk

MASTER BEDROOM

De masterbedroom bestaat nu uit twee gedeeltes welke in open verbinding staan met elkaar. Deze kunt u ook opsplitsen zodat er twee kamers zijn. De dakkapellen geven niet alleen een sfeer, maar bieden u ook extra ruimte en vrij zicht. Daarnaast is er een airco in de kamer.

Maatvoering: Circa 35 m²

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

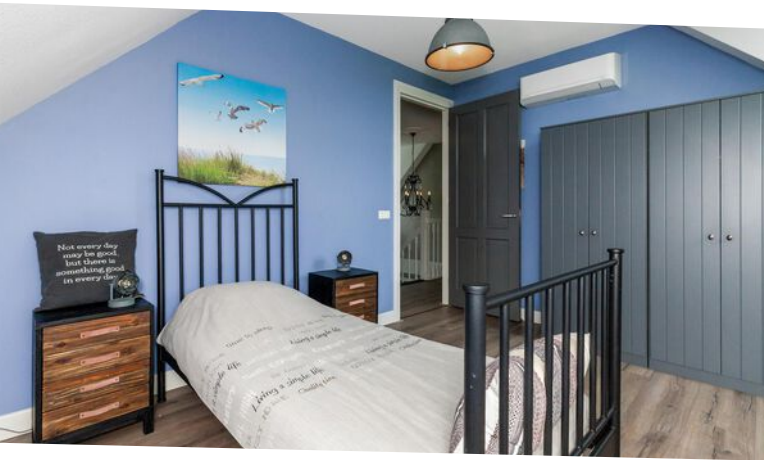
Deze slaapkamer is gesitueerd aan de rechterzijde van de woning en eveneens voorzien van een dakkapel en airco.

Maatvoering: Circa 4.41 x 3.73m

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk



SLAAPKAMER III

De derde slaapkamer op de verdieping is aan de voorzijde gesitueerd en gelijkwaardig aan de andere slaapkamers met airco en dakkapel.

Maatvoering: Circa 17 m²

Vloerafwerking: Laminaat

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

Wat een heerlijke badkamer, uw hart gaat hier sneller van kloppen! Een vrijstaand bad, een grote douche, dubbele wastafel, designradiator en een separaat toilet treft u in de badkamer. Oftewel; geheel compleet!



WASRUIMTE

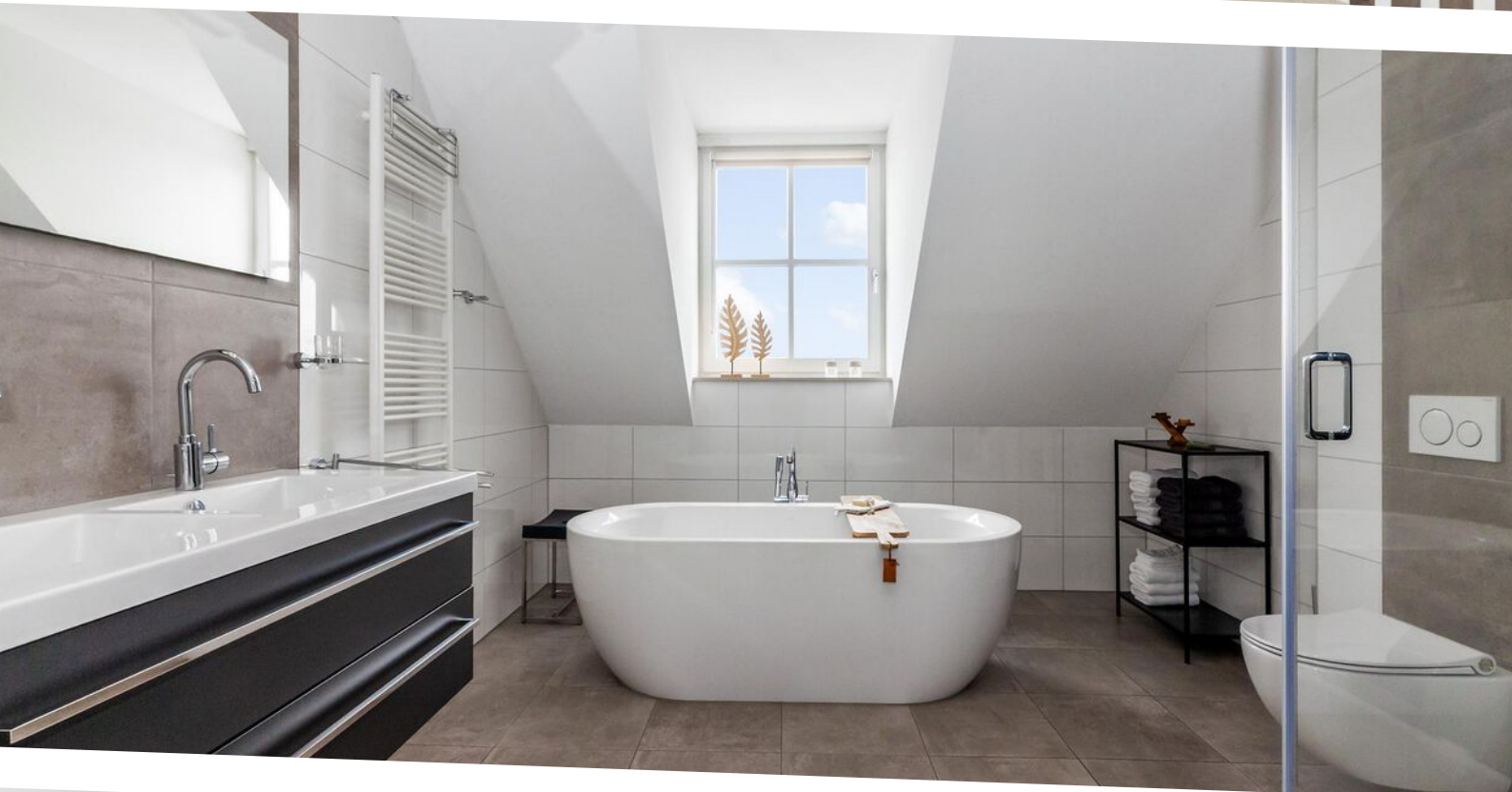
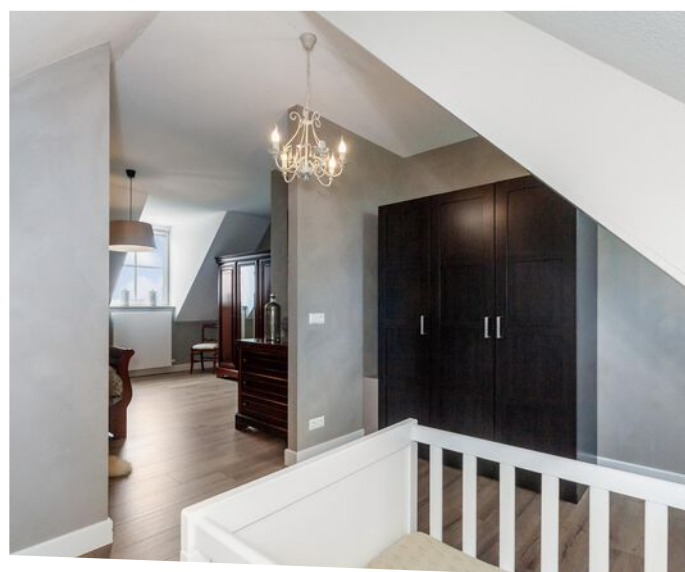
In de wasruimte heeft u de aansluitingen voor uw wasapparatuur en een extra spoelbak met zowel koud, als warm water.

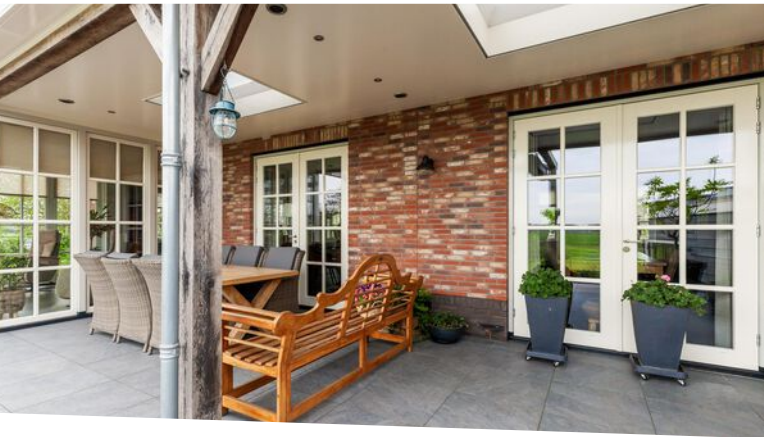
Maatvoering: Circa 2.91 x 1.31m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Vliesbehang

Plafondafwerking: Spuitwerk





Rondom de woning

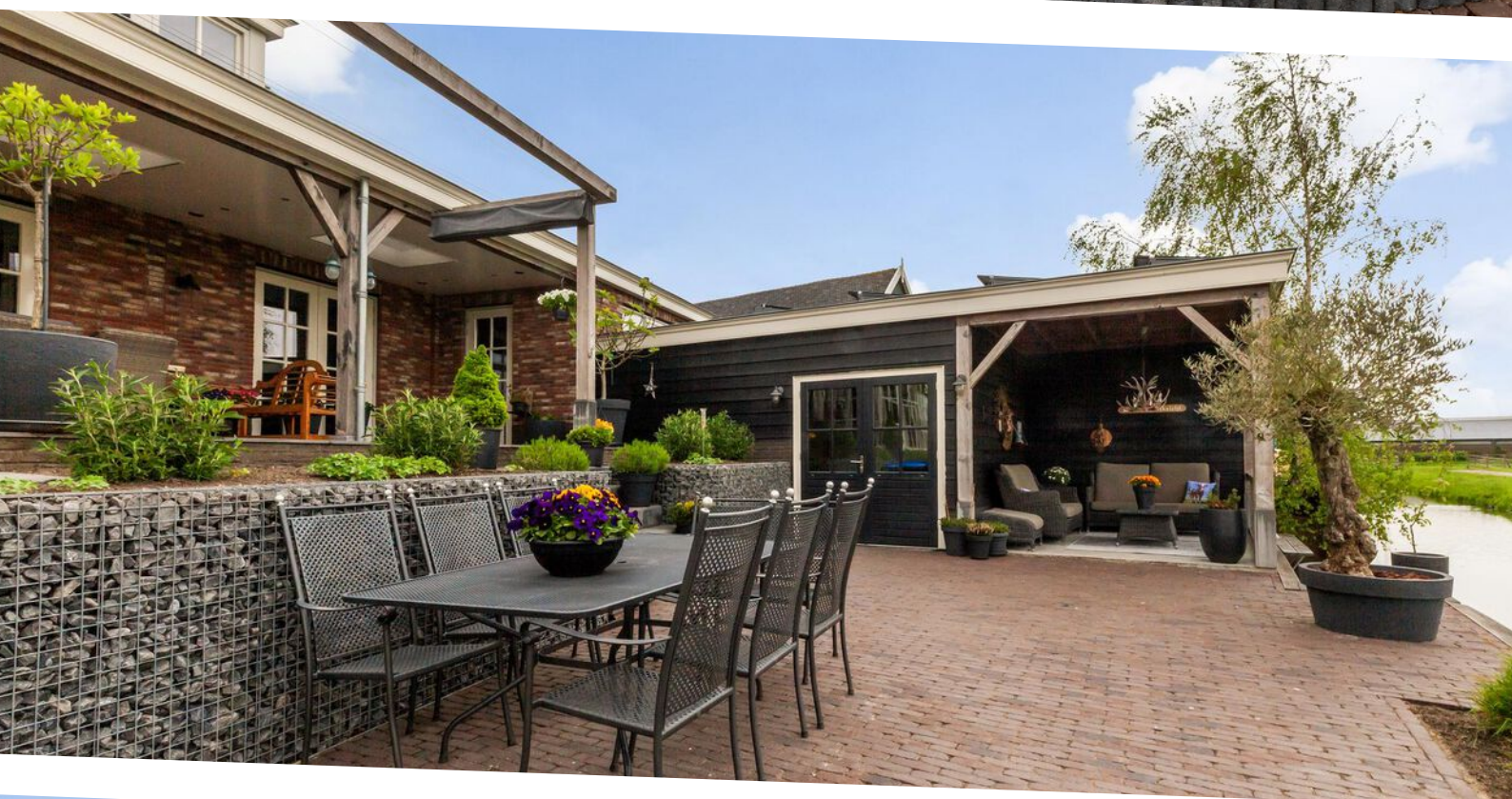
Direct achter de villa is er een groot onderheid terras welke overkapt is en voorzien van lichtkoepels en inbouwspots. Loopt u de traptreden tussen de plantenborders naar het lager gelegen terras, dan kunt u ook hier heerlijk genieten langs de waterkant over de groene landerijen. Achter de garage is een grote berging van circa 24 m². Deze is eveneens onderheid en afgewerkt met een gevulderde vloer. Diverse vaste kasten zorgen ervoor dat u allerlei tuingereedschap gemakkelijk op kunt bergen. Daarnaast is er ook een wastafel.

Deze tuin biedt u nog meer, er is namelijk ook nog een overkapping achter de berging, deze is tezamen met de berging ook onderheid. Genoeg plekjes te vinden in deze fantastische tuin!

Er staat een kippenhok in de tuin welke ter overname is. Elke morgen een vers eitje, hoe klinkt dat? Heerlijk toch het getok van de kipjes in de tuin!

Aan de voorzijde is een breed grindpad waar u volop plaatsen heeft voor auto's. Uw visite kan dan ook altijd wel een plekje krijgen op eigen terrein.

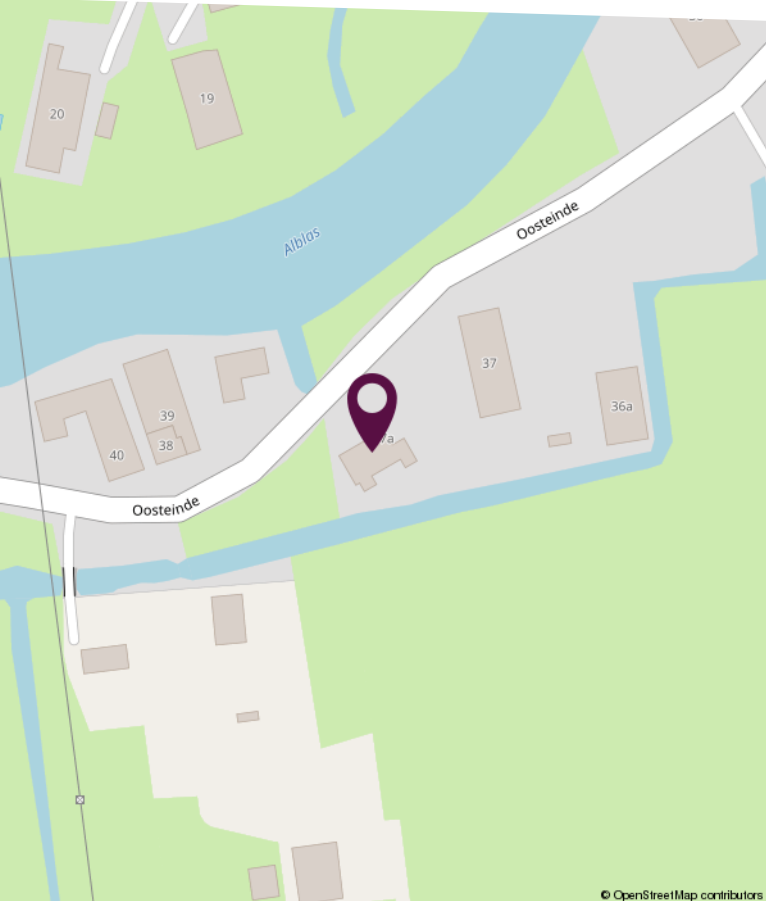
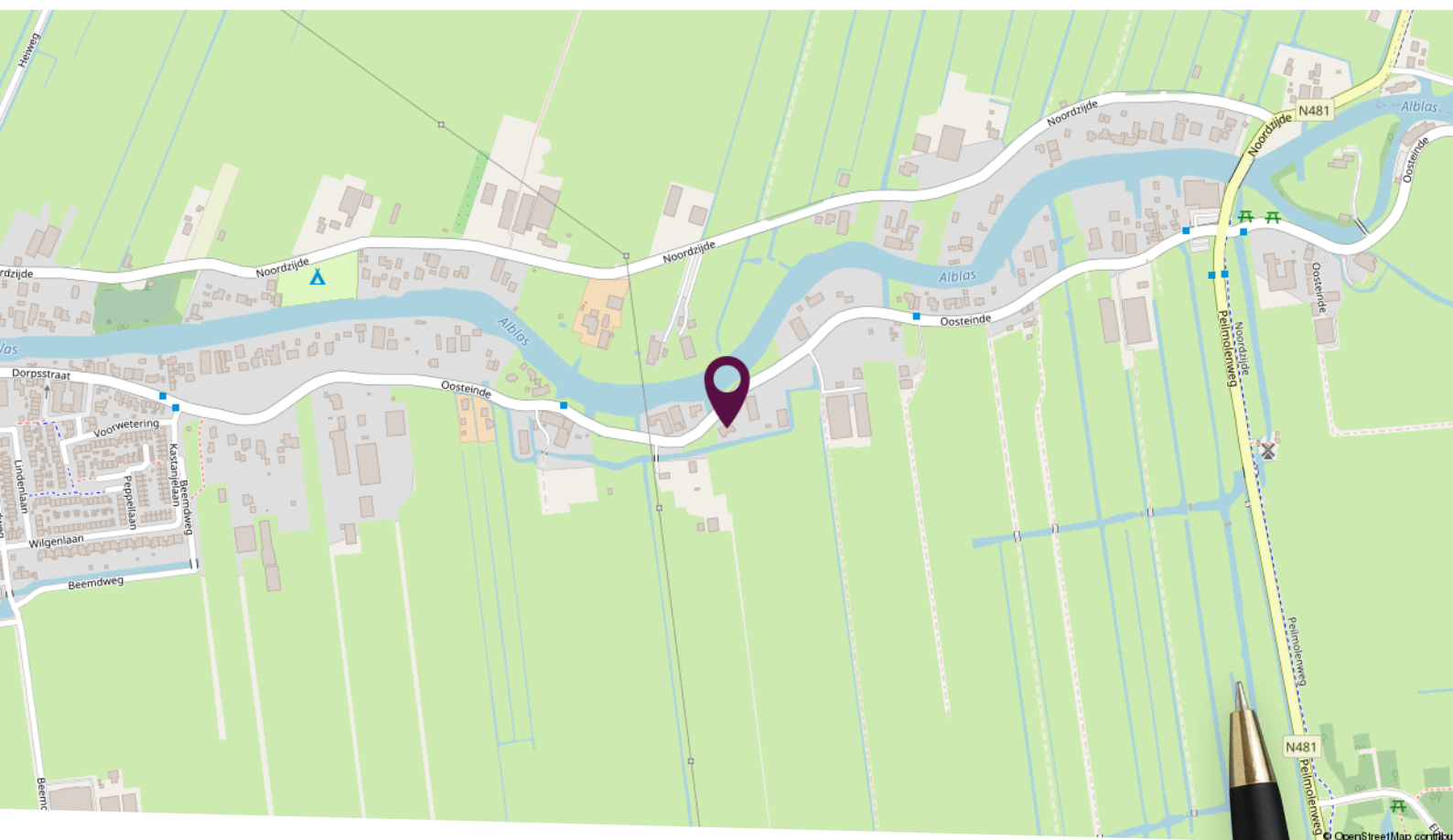
Aan de overzijde van de weg is er een eigen perceel van 135 m² waar een grindpaadjes met friscroen gras en een aanlegsteiger is. U stapt in uw boot en vaart de Alblasserwaard door over de Alblas!





Algemene informatie

- Op de woning liggen totaal 18 zonnepanelen, waarvan 12 zonnepanelen tijdens de bouw zijn gelegen van 300 Wp en de overige 6 zijn in 2025 gelegd van 440 Wp.
- De volledige tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie.
- De begane grond wordt verwarmd via vloerverwarming en de eerste verdieping met elektrische verwarming.
- Warm water in de badkamer en wasruimte komt vanuit een boiler welke op de bergzolder is. Warm water in de keuken krijgt u door de boiler welke in het keukenkastje direct onder de spoelbak is gevestigd. Warm water in de garage komt vanuit de C.V.-ketel.
- Er is een waterontharder en een extra waterzuiveringsinstallatie in de keuken.



Locatie op de kaart

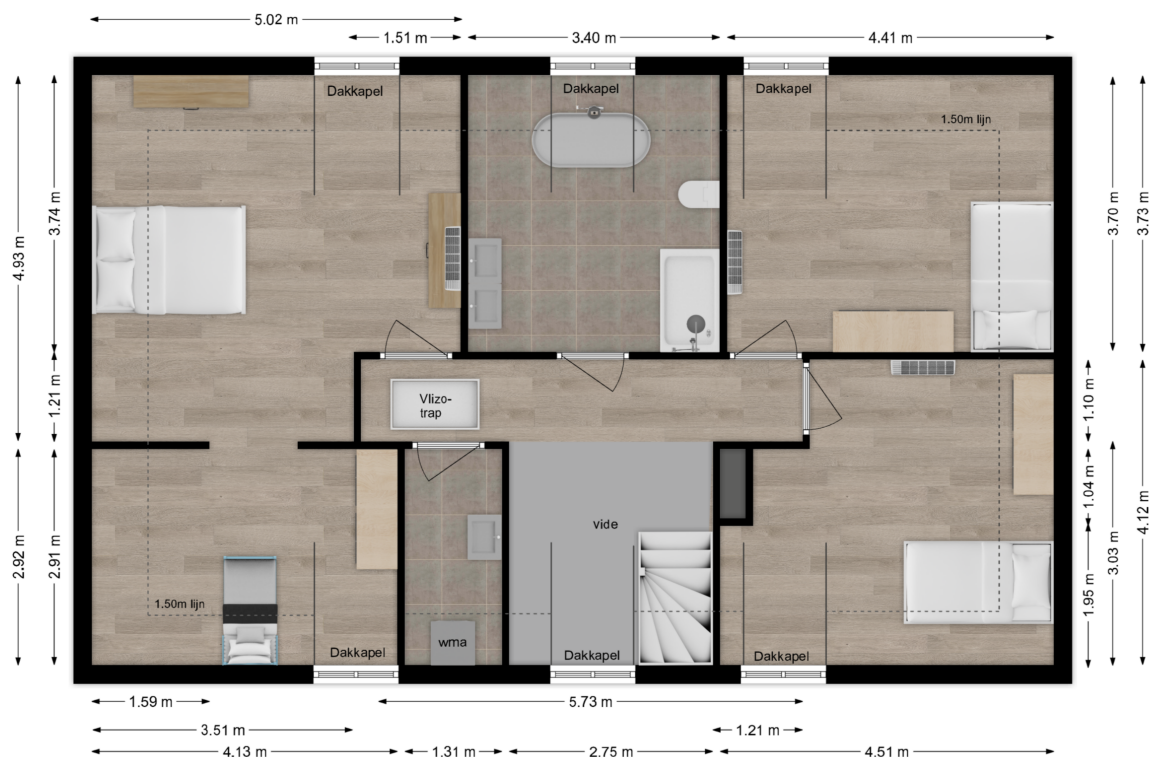
Landelijk gelegen in
de prachtige
Alblasserwaard!

Plattegrond begane grond



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

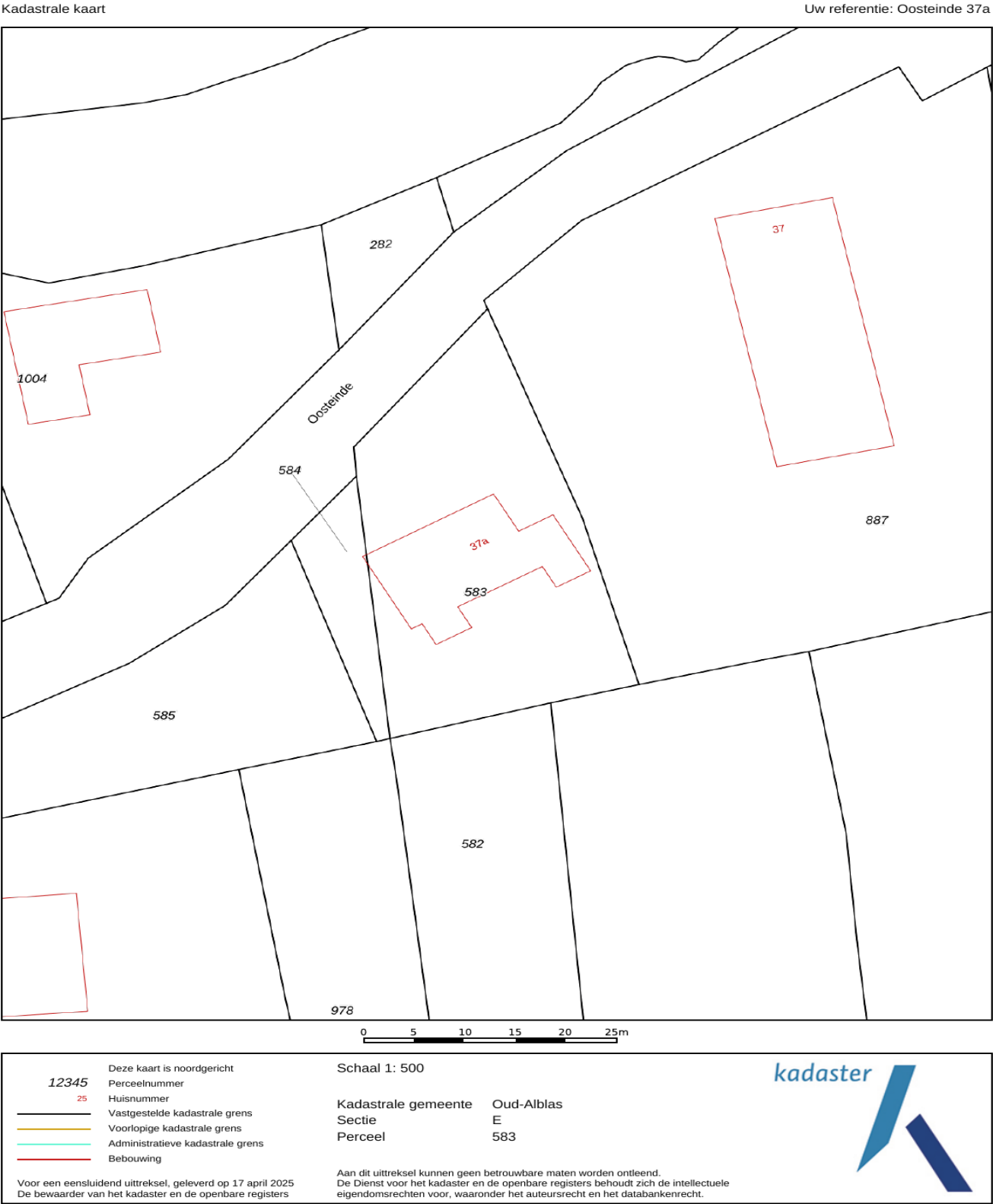
Plattegrond eerste verdieping



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

LAMPER & VAN VLIET WONINGMAKELAARS

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
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			
- (sier)hek	X		



Slimr® is dé onafhankelijke hypotheekadviseur van Nederland.

Wij vinden dat iedereen de beste hypotheek verdient. Dat lijkt ons niet meer dan logisch. Het gaat tenslotte om veel geld en ieder huis en situatie is anders. Met ons advies helpen we jou aan de beste hypotheek – dat is Slimr®.

Een hypotheek afsluiten kan Slimr®

Wij hebben geen dure kantoren, maar werken met adviseurs door heel Nederland. Dit scheelt jou direct in de kosten. We bieden jou altijd het beste (onafhankelijk) advies, een vaste lage prijs en persoonlijke begeleiding. Zo zorgen we ervoor dat jij een hypotheek afsluit die perfect bij jou past. En, uiteraard nemen we alle tijd om jou alles uit te leggen.

De voordelen van Slimr®:

- Altijd persoonlijk advies
- Slimme, gecertificeerde adviseurs
- 100% onafhankelijk
- Wij vergelijken alle aanbieders

Ook een goed en Slimr®
hypotheekadvies aanvragen?

Meld je aan via onze website
slimrhypotheekadvies.nl



Persoonlijk in wonen



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS

Buitendams 40 - Hardinxveld Giessendam

Gieterijstraat 93 - Ridderkerk

Dam 79 - Alblasserdam (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, nog 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.