

Roemer Visscherstraat 31

Alblasserdam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
1970



Woonoppervlakte
119 m²



Inhoud
390 m³



Perceeloppervlakte
176 m²



Energie label
A



Woonlagen
3



Wonen op een fijne plek!

Ruime twee-onder-een-kapwoning met veel gemak en een hoog wooncomfort! Dat hier volop woonplezier te beleven is, dat staat absoluut vast. De woning zelf is zeer goed onderhouden, waarbij rekening is gehouden met duurzame materiaalkeuzes. Het energielabel A komt dan ook tot zijn recht doordat er volledige isolatie is, dubbele beglazingen, 9 zonnepanelen, airco's en een nieuwe C.V.-ketel. Dat resulteert zich weer in een lage energierekening, hoe fijn is dat! De voor-, zij- en achtertuin zijn een lust voor het oog en vergeet daarbij ook de nette, losstaande garage op het achtergelegen perceel niet. Maar wat absoluut een pré is, is de fantastische ligging. Enerzijds omgeven door het vele groen en de rust, met het schitterende polderlandschap en de molens van Kinderdijk op loopafstand. Anderzijds ook de verbindingen en de bereikbaarheid naar omliggende steden zoals Rotterdam en Dordrecht. Kortom; dit is een heerlijke locatie om te wonen!



Aantal slaapkamers
4



Type CV ketel
Remeha



Externe bergruimte
25 m²



Jaar CV ketel
2024



Welkom!

ENTREE

Zodra u de woonwijk inkomt ervaart u de rust in de groene omgeving. Door de brede groenstrook aan de voorzijde is er volop privacy en vrij uitzicht.

HAL

In de ruime hal heeft u de meterkast, welke geheel up-to-date is, de brede trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toiletruimte. Tevens is er toegang tot de woonkamer en vloeit de hal over in de keuken.

Maatvoering: Circa 9 m²

Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Behang / stucwerk

Plafondafwerking: Vliesbehang

TOILET

In de toiletruimte is een vrijhangend closet en een handwasfonteinje.

Maatvoering: Circa 1.21 x 0.88m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Stucwerk



Keuken

De keuken is aan de achterzijde gesitueerd en eveneens in goede onderhoudsstaat. Aan de ruime hoekopstelling zult u de lekkerste maaltijden klaarmaken voor uw gezin en gasten. U heeft de beschikking over een 6-pitsgasfornuis, van het bekende merk Boretti, met een tweetal ovens en afzuigkap. Daarnaast is er een koelkast, vriezer, combimagnetron, een vaatwasser en close-in boiler. Vanuit de keuken kunt u naar de achtertuin.

Maatvoering: Circa 3.60 x 2.62m

Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk



Gezellige woonkamer



Vanuit de hal heeft u de schuifdeur naar de doorzonwoonkamer. Grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor een aangenaam lichtinval en tevens vrij uitzicht. Vanaf de bank ziet u hoe de natuur zich klaarmaakt voor elk seizoen en hoe verschillende vogels af- en aanvliegen. De woonkamer is goed in te richten waarbij de schouw met gashaard centraal staat. Verder is er een vaste kast en kunt u via de twee tuindeuren direct naar de achtertuin.

Maatvoering: Circa 28 m²

Vloerafwerking: Houten delen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Vliesbehang



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Vanaf de overloop heeft u toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Voor de trappen naar de begane grond en tweede verdieping is een schuifdeur.

Maatvoering: Circa 2.03 x 2.02m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER I

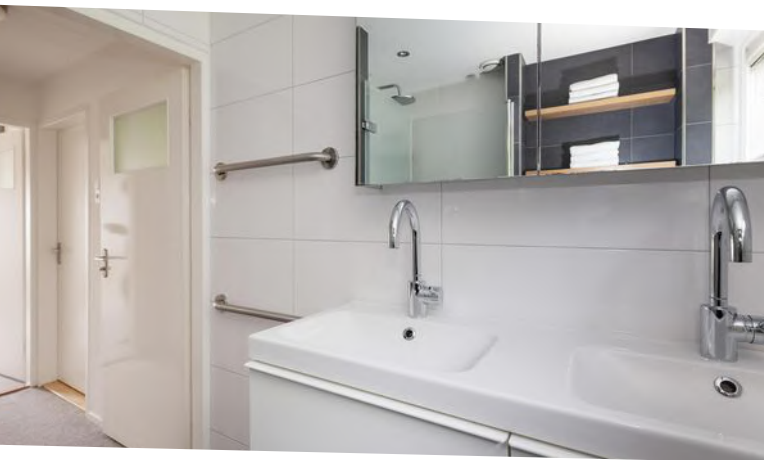
De grootste slaapkamer treft u aan de achterzijde en beschikt over een airco.

Maatvoering: Circa 4.63 x 3.73/3.12m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gesitueerd. De grote kastenwanden blijven achter in de woning waardoor u deze kamer eveneens als dressingroom kunt gebruiken. Er is toegang tot het balkon van circa 2.90 x 1.59m groot.

Maatvoering: Circa 3.50 x 2.46m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Gips



SLAAPKAMER III

Deze slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en u heeft het gemak van een airco. Vanuit de ramen kijkt u vrij weg over de omgeving.

Maatvoering: Circa 3.70 x 3.13m
 Vloerafwerking: Vloerbedekking
 Wandafwerking: Behang
 Plafondafwerking: Gips

BADKAMER

In de nette badkamer heeft u een inloofdouche met een regen- en handdouche, dubbele wastafel met meubel en een toilet. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig.

Maatvoering: Circa 2.00 x 2.00m
 Vloerafwerking: Betegeld
 Wandafwerking: Betegeld
 Plafondafwerking: Stucwerk



Indeling tweede verdieping

OVERLOOP

De overloop geeft u toegang tot de vierde slaapkamer en de wasruimte. Aan de voorzijde heeft u een berging en is er een tuimelraam.

Maatvoering: Circa 2.08 x 2.04m
Vloerafwerking: PVC
Wandafwerking: Behang / stucwerk
Plafondafwerking: Gips

SLAAPKAMER IV

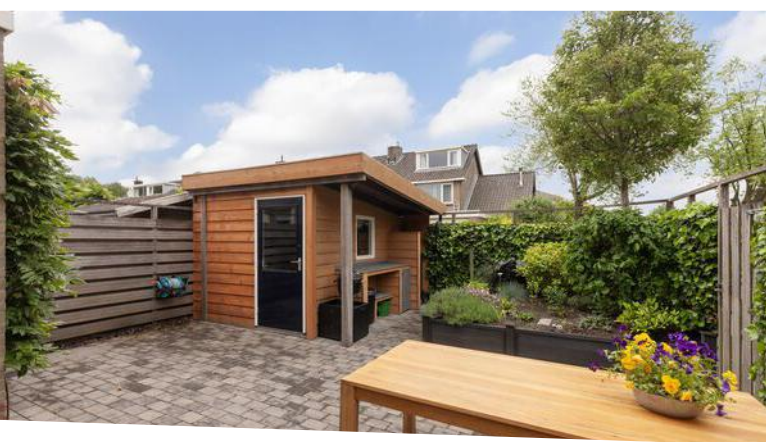
Deze slaapkamer is heerlijk ruim, mede dankzij de brede dakkapel aan de achterzijde. Daarbij is er aan weerszijden bergruimte. Het grote tuimelraam is voorzien van een zonverduisteringsgordijn. Ook in deze slaapkamer hangt een airco.

Maatvoering: Circa 5.40 x 3.74/3.12m
Vloerafwerking: PVC
Wandafwerking: Behang
Plafondafwerking: Gips

WASRUIMTE

In deze ruimte zijn de aansluitingen voor het wasapparaat, de C.V.-ketel, een wastafel en bergruimte. Tevens heeft u ook het gemak van de dakkapel.

Maatvoering: Circa 2.66 x 2.26m
Vloerafwerking: PVC
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Gips



Rondom de woning

Aan drie zijden heeft u een fijne tuin met volop leefruimte. Afhankelijk van de temperatuur en de zon kunt u altijd wel een aangenaam plekje vinden. De diversiteit in bomen, bloemen en struiken geeft ieder jaargetijde een fraaie aanblik en zo geniet u dan ook volop van de flora en fauna. De tuinen zijn goed te onderhouden doordat deze deels onderhoudsvriendelijk met bestrating zijn aangelegd en deels met diverse plantenborders. Daarbij heeft u het gemak van een tweetal buitenkranen.

De achtertuin heeft een ligging op het zonnige zuiden. Doordat alle ramen aan deze zijde zijn voorzien van rolluiken, screens of zonnescherm blijft het binnenshuis ook tijdens warme zomerdagen aangenaam.

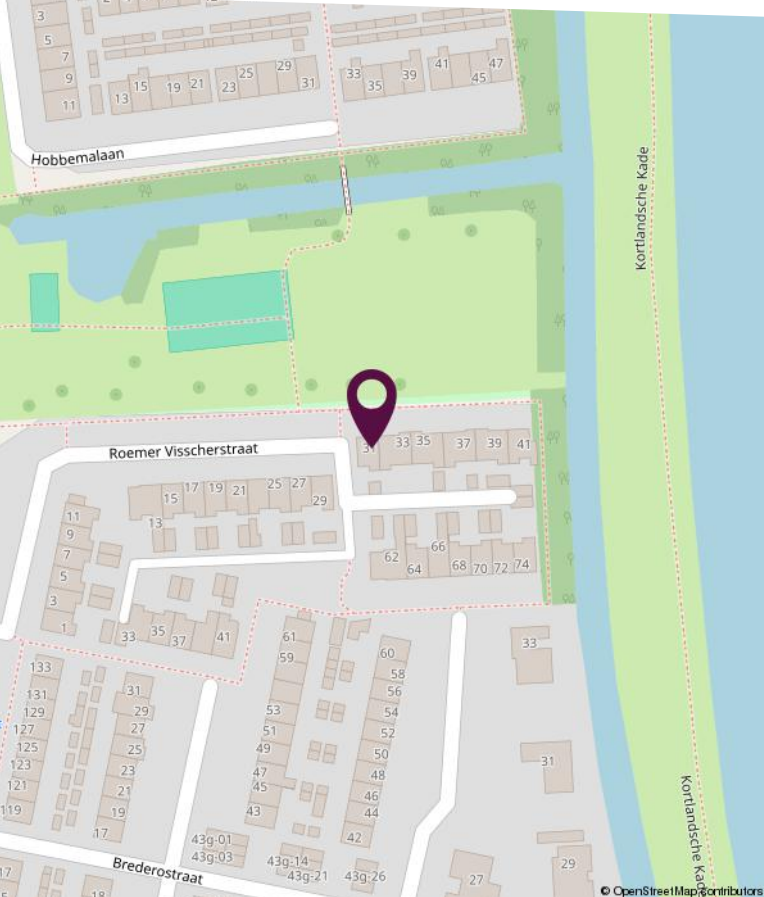
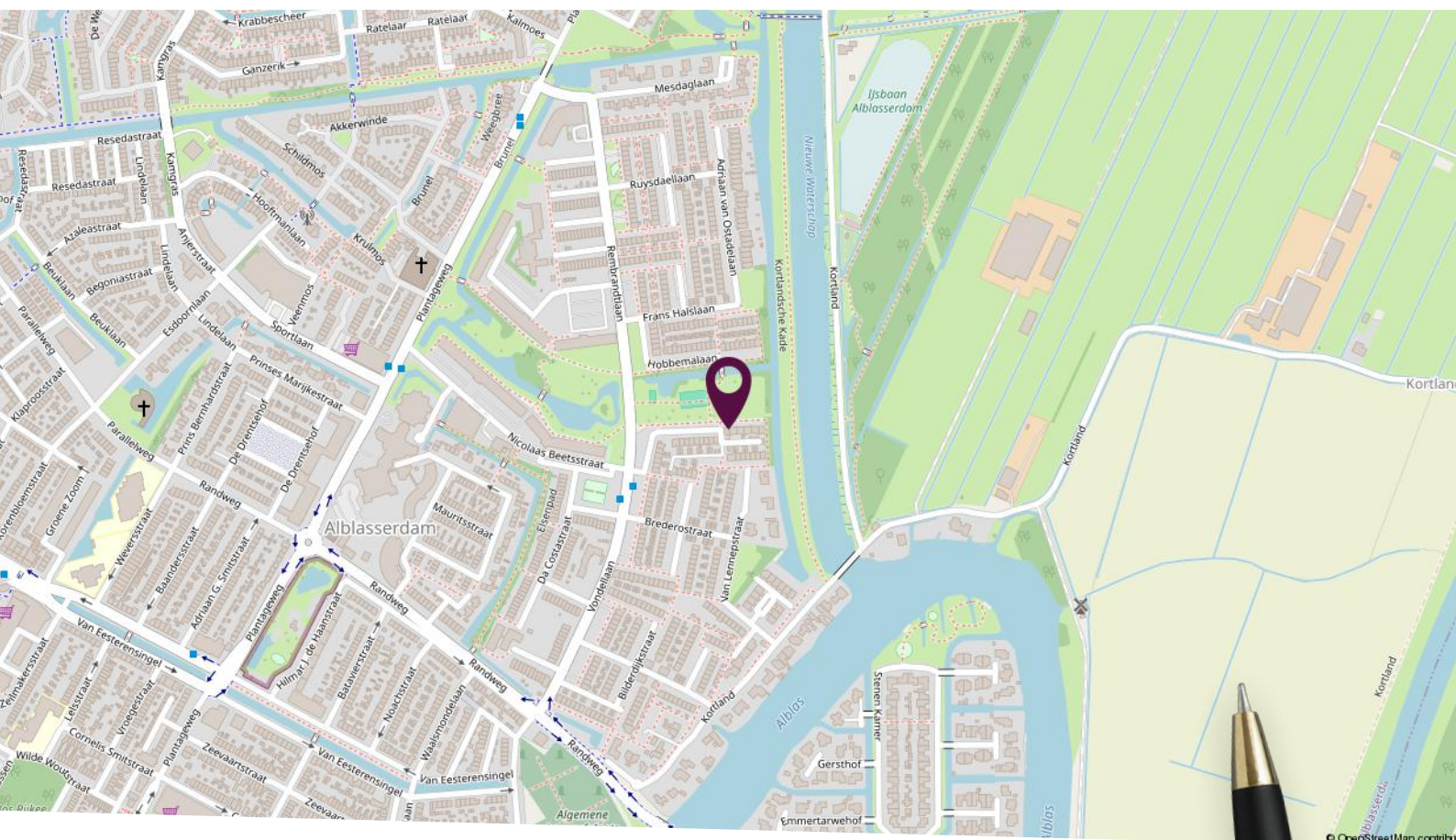
In 2023 is een nieuwe schuur geplaatst welke volledig geïsoleerd is en voorzien van dubbel glas, zonnepanelen, automatische schemerverlichting en dubbele binnenverlichting. Naast deze schuur is een weerbestendig werkblad met opbergruimte onder het afdak. Door de verlichting kunt u zich wel voorstellen hoe sfeervol het in de

Medio 2020 is het overgrote deel van de buitenmuren gereinigd, het voegwerk vernieuwd en geïmpregneerd. Waarna in 2023 het laatste deel, de zijgevel aan de westzijde ook is gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.

Naast en achter de woning ligt een gezamenlijk plein, wat een mandelig perceel betreft. Hiervoor is een financieel, gezonde VvE welke jaarlijks ook vergaderd. De bijdrage voor het onderhoud is € 50,- per jaar (bijdrage 2024).

Er is nog een extra perceel waar u een ruime garage heeft. Deze is circa 5.96 x 2.95m groot en voorzien van een roldeur, elektra en een extra deur. Daarbij is er een laadpaal welke momenteel niet in gebruik is, echter kunt u deze zelf wel laten aansluiten.

In het dorp Alblasserdam heeft u allerlei voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, openbaar vervoer, sportgelegenheden en speeltuintjes.



Locatie op de kaart

Gelegen aan de rand van
het dorp nabij alle
dagelijkse voorzieningen!

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Roemer Visscherstraat 31



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp (kasten)kamer 1ste verdieping	X		
- Hanglamp slaapkamer zolder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Houten hoofdbord incl nachtkastjes en verlichting in slaapkamer			X
- Inloopkasten 1e etage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen slaapkamer zolder		X	
- Gordijnroede grote slaapkamer (zuiden)		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Warmwater boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie begane grond	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Werkverlichting garage			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingkasten in schuur en garage		X	
Lamp boven containers		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Losse potten/ornamenten tuin		X	
- PTZ camera en tuinslanghaspel		X	

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, 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.