

Kattenwiel 1

Alblasserdam



LAMPER & VAN VLIET
WONINGMAKELAARS



Kenmerken



Bouwjaar
2009



Woonoppervlakte
184 m²



Inhoud
675 m³



Perceeloppervlakte
315 m²



Energie label
A



Woonlagen
3



Luxe wonen!

Op zoek naar een modern woonhuis, welke u direct kunt betrekken, met veel leefruimte, een speelse architectuur en een kindvriendelijke ligging in een autoluw hofje? Deze hoogwaardig afgewerkte woning biedt u het allemaal, maar er is meer! U heeft namelijk niet alleen de oprit om uw auto te parkeren, maar ook een extra parkeerplaats en de mogelijkheid om een garage aan te kopen. Het comfortgehalte is absoluut hoog, mede door de vloerverwarming op elke verdieping en de 18 zonnepanelen. De begane grond kenmerkt zich door een ontvangstruimte, riante living met halfopen keuken en grote bijkeuken. Naast drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping, is er ook een royale open zolder welke u naar eigen wens kunt indelen. Tot slot heeft u een heerlijke tuin welke vanaf de voorzijde, langs de zijzijde naar achteren ligt, waar u alle privacy heeft met een ligging aan het watertje.



Aantal slaapkamers
3



Type CV ketel
Remeha



Garage (optioneel)
19 m²



Jaar CV ketel
2025



Entree

Vanaf de West Kinderdijk neemt u het pad naar de woning. Over parkeergelegenheid hoeft u zich geen zorgen te maken, dat doet u direct op de oprit of eigen parkeerplaats. Daarbij is er een laadpaal aanwezig. De rust en ruimte straalt van de voorgevel af! De bloemen langs de luifel zorgen voor net dat extra sfeertje!

HAL

In de ontvangstruimte heeft u de toiletruimte, meterkast, trapkast, trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De indrukwekkende vide zorgt voor een ruimtelijk effect!

Maatvoering: Circa 7 m²

Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Stucwerk

Plafondafwerking: Stucwerk

TOILET

Nette toiletruimte voorzien van een vrijhangend closet en een wastafelmeubel.

Maatvoering: Circa 1.46 x 0.88m

Vloerafwerking: Betegeld

Wandafwerking: Betegeld

Plafondafwerking: Spuitswerk



Keuken

De keuken is in stijl met de woonkamer, strak en modern. De hoekopstelling is voorzien van een granieten aanrechtblad en aan inbouwapparatuur een keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, stoomoven, vaatwasser en koelkast. Daarbij heeft u een Quooker voor direct kokend water! De keuken vloeit over in de woonkamer en aan de andere zijde is er toegang tot de bijkeuken.

Maatvoering: Circa 3.91 x 2.06m
 Vloerafwerking: Plavuizen
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Spuitwerk

BIJKEUKEN

De voormalige garage is in gebruik als bijkeuken en wat een fijne ruimte is dit! De wasmachine en droger kunt u beide hier plaatsen, maar ook de fietsen en er is volop opbergruimte. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin.

Maatvoering: Circa 27 m²
 Vloerafwerking: Plavuizen
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Spuitwerk



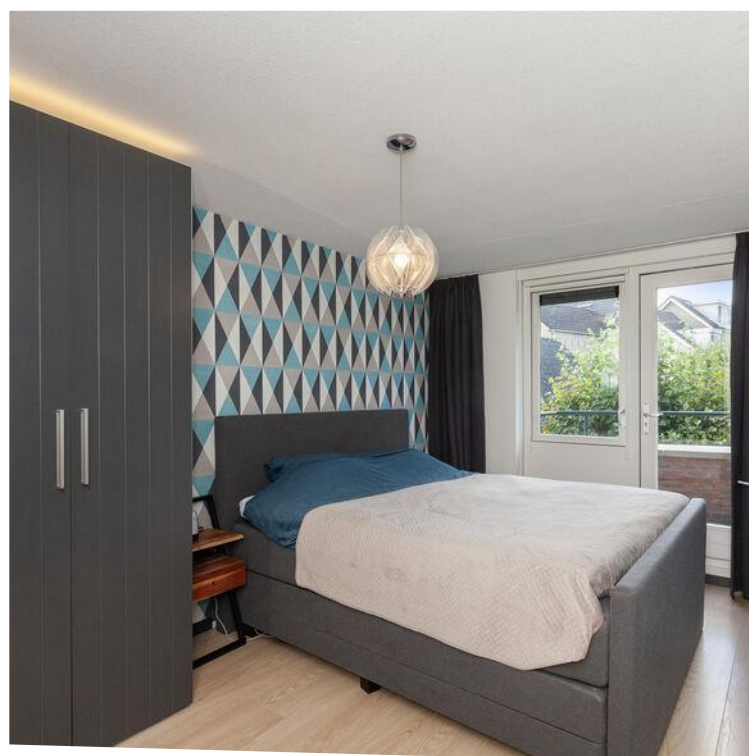
Heerlijke living!



Een aantal dingen vallen u direct op zodra u in deze living binnenstapt. Strakke afwerkingen en veel ramen, zeker in de erker aan de voorzijde. De zithoek is gegroepeerd aan de voorzijde bij de sfeervolle houthaard. Aan de achterzijde heeft u het eetgedeelte met de openslaande tuindeuren en de open toegang tot de keuken.

Maatvoering: Circa 48m²
Vloerafwerking: Plavuizen

Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Spuitswerk



Indeling eerste verdieping

OVERLOOP

Stijlvol neemt u de trap naar de eerste verdieping waar u op de overloop komt. Vanaf de overloop gaat u naar de drie slaapkamers, badkamer en de royale zolder.

Maatvoering: Circa 4.57 x 2.72m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Stucwerk
Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER I

De zogeheten master bedroom is aan de voorzijde gesitueerd. Vanuit deze slaapkamer kunt u naar het voorgelegen dakterras.

Maatvoering: Circa 4.98 x 2.86m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Behang
Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER II

Deze slaapkamer treft u eveneens aan de voorzijde en ook hier is een buitendeur naar het dakterras.

Maatvoering: Circa 3.87 x 2.93m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Behang
Plafondafwerking: Spuitwerk

SLAAPKAMER III

Aan de achterzijde treft u deze derde slaapkamer.

Maatvoering: Circa 4.71 x 2.85m
Vloerafwerking: Laminaat
Wandafwerking: Behang
Plafondafwerking: Spuitwerk

BADKAMER

Een badkamer voorzien van alle gemakken, dat is altijd fijn! Of u liever een douche neemt, of het ligbad, het kan hier beiden. Daarnaast is er een wastafelmeubel met dubbele kraan en een toilet.

Maatvoering: Circa 2.97 x 2.88m
Vloerafwerking: Betegeld
Wandafwerking: Betegeld
Plafondafwerking: Spuitwerk





Indeling tweede verdieping

ZOLDER

Aan licht en ruimte ontbreekt het hier niet! Er zijn dakkapellen, tuimelraam en de nokhoogte is circa 3.22 m. Momenteel is de verdieping ingericht als werkruimte, maar u kunt ook gemakkelijk meerdere slaapkamers maken. In de inloopkast is de opstelling van de C.V.-ketel, de omvormer van de zonnepanelen en de MV-box.

Maatvoering: Circa 34 m²
 Vloerafwerking: Laminaat
 Wandafwerking: Stucwerk
 Plafondafwerking: Hout / gips



Rondom de woning

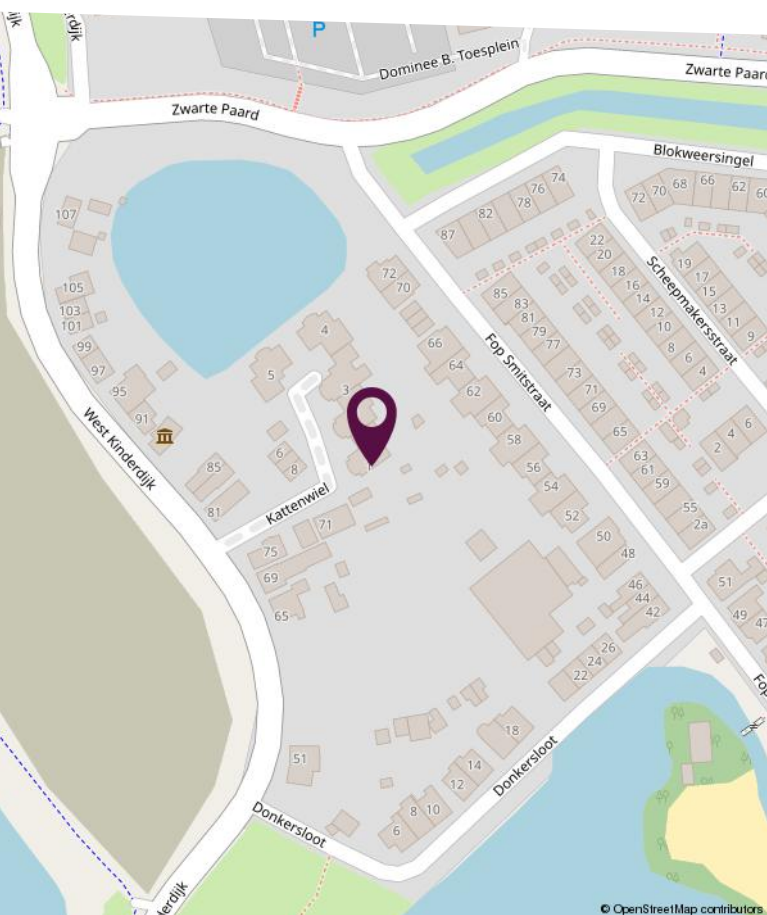
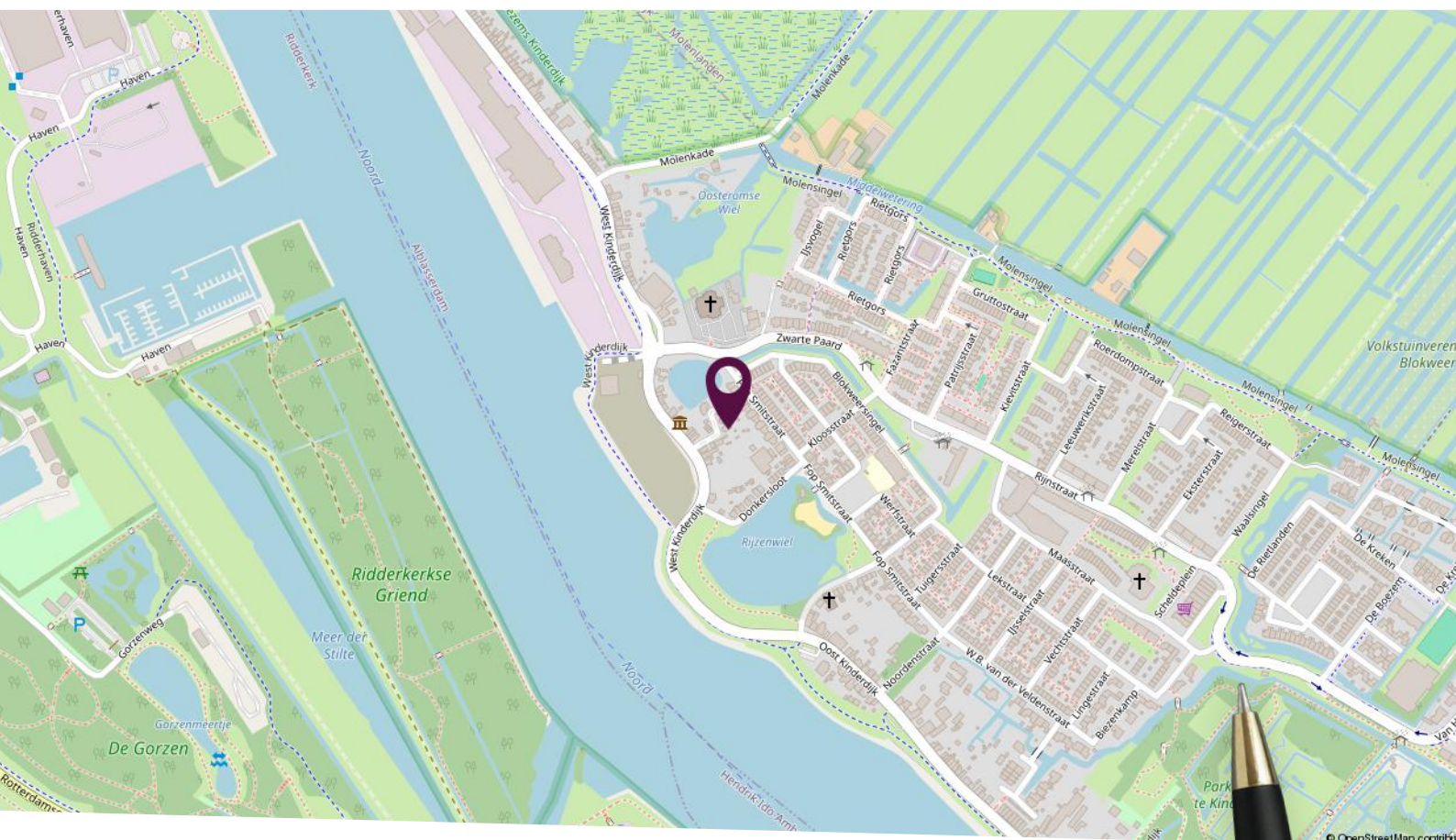
De woning staat op een perceel van 315 m². De tuin is keurig aangelegd met bestrating en diverse beplantingen en bloemen. Maar ook staan er fruitbomen, zoals de perenbomen. Daarbij zit u in deze tuin echt heerlijk beschut met alle privacy! Tevens staat er een tuinkas waar u uw eigen groenten kunt laten groeien. Hoe leuk is het om groenten uit eigen tuin te eten?!

Het achtergelegen water staat in verbinding met de Kattenwiel en de Rijenwiel. In de hele koude wintermaanden kunt u hierover schaatsen!

Aan de zijzijde is er een pad naar de voortuin. Deze is omgeven door een groenblijvende haag en drie grote leibomen. U kunt zich wel voorstellen hoe sierlijk de hortensia's bloeien in de zomermaanden!

Het voorgelegen pad naar de dijk is een mandelig perceel waar u samen met de overige 4 huizen aan de Kattenwiel eigenaar van bent. De contributie hiervoor bedraagt € 240,- per jaar. Naast de parkeerplaats is er een grote garage van circa 6.09 x 3.13m. welke separaat wordt aangeboden. Verder zijn er drie openbare parkeerplaatsen naast het pad naar de dijk.

Dagelijkse voorzieningen zoals de winkels, openbaar vervoer, diverse scholen, recreatiegebied Lammetjeswiel en de rivier de Noord zijn op korte afstand van de woning gelegen.



**Locatie
op de kaart**

Rustig gelegen!

Plattegrond begane grond



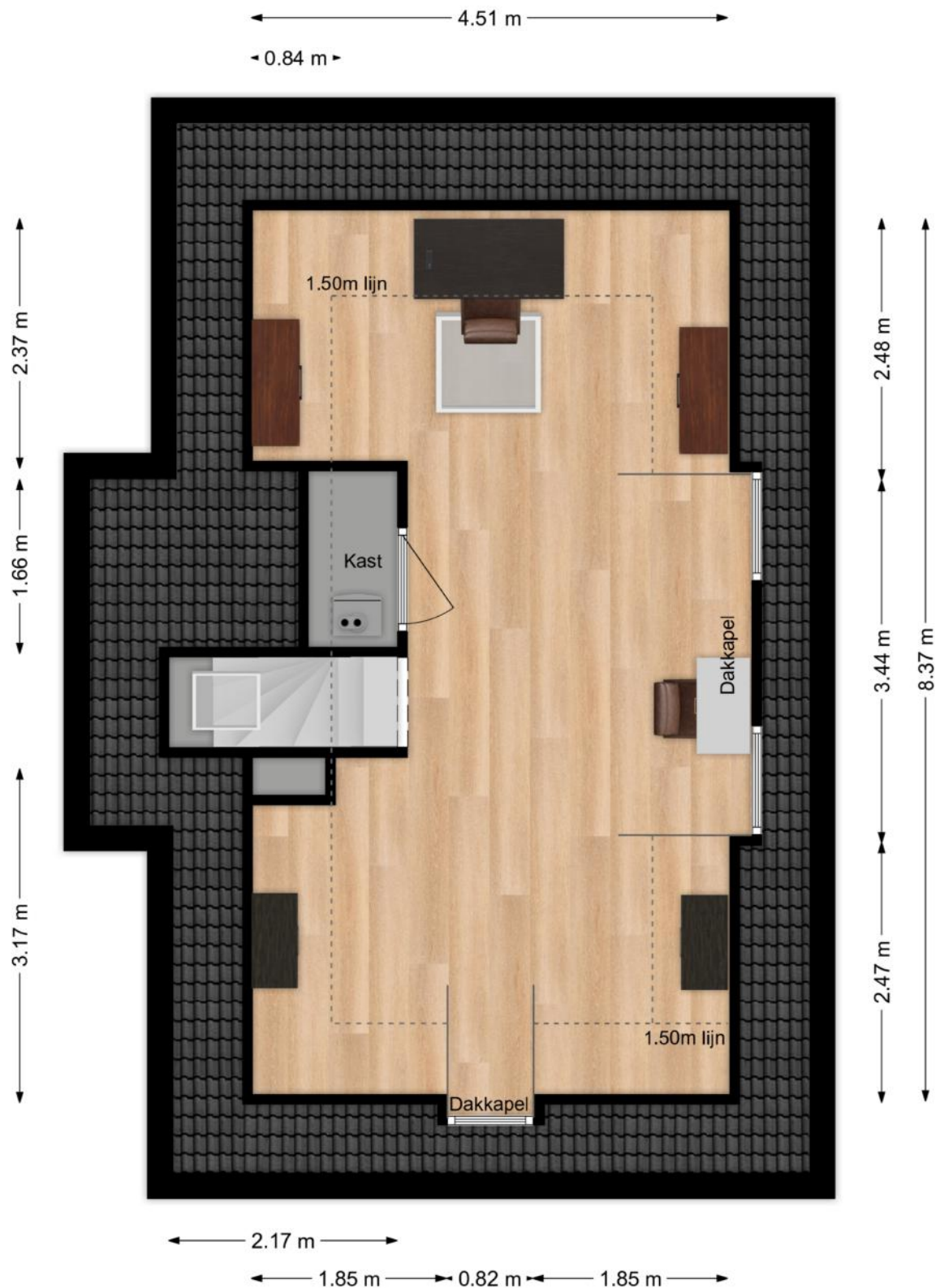
Deze plattegronden zijn niet op schaal. De maatvoeringen kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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: Kattenwiel 1



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Alblasserdam

Sectie A

Perceel 8600

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025
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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp in de vide	X		
- Hanglampen in woonkamer en keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoekkast en witte kledingkast in slaapkamers	X		
- Kasten in bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	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.